



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

9.^a ALTERAÇÃO¹

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

Abril 2025

¹ - em virtude dos procedimentos de dinâmica que o PDM da Figueira da Foz foi alvo, a designação da 8.^a alteração à 1.^a revisão do PDM da Figueira da Foz é alterada para 9.^a alteração à 1.^a revisão do PDM da Figueira da Foz

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	6
2. DISCUSSÃO PÚBLICA	7
2.1. PUBLICAÇÃO E DIVULGAÇÃO	7
2.2. METODOLOGIA DA DISCUSSÃO PÚBLICA	11
3. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA	11
3.1. METODOLOGIA DA ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES	11
3.2. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES	12
3.3. RESULTADO SÍNTESE DA PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES	135
4. ALTERAÇÕES À PROPOSTA DECORRENTES DA DISCUSSÃO PÚBLICA	137
4.1. PLANTA DE ORDENAMENTO	137
4.1.1. Classificação e Qualificação do Solo	137
4.1.2. Zonas Sujeitas a Regimes de Salvaguarda	143
4.1.3. Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e identificação de Zonas de Conflito Ln	143
4.1.4. Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e identificação de Zonas de Conflito Lden	143
5. OUTRAS ALTERAÇÕES PORMOVIDAS PEÇOS SERVIÇOS TÉCNICOS DA CÂMARA MUNICIPAL DECORRENTES DA DISCUSSÃO PÚBLICA	144
6. CONCLUSÃO	152
7. ORTOFOTOS	153
8. ANEXO (PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS)	154

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 01: Publicação da abertura do período de discussão pública em Diário da República	7
Figura 02: Publicitação da abertura do período de discussão pública em destaque na página da internet do Município	8
Figura 03: Publicitação da abertura do período de discussão pública na página da internet do Município (área de consultas e discussão pública)	8
Figura 04: Publicitação da abertura do período de discussão pública na comunicação social	9

Figura 05: Publicitação da abertura do período de discussão pública na PCGT	10
Figura 06: Participação 1	13
Figura 07: Participação 2	15
Figura 08: Participação 3	17
Figura 09: Participação 4	19
Figura 10: Participação 5	21
Figura 11: Participação 6	22
Figura 12: Participação 7	23
Figura 13: Participação 25	42
Figura 14: Participação 26	44
Figura 15: Participação 27	46
Figura 16: Participação 28	48
Figura 17: Participação 29	50
Figura 18: Participação 30	52
Figura 19: Participação 31	53
Figura 20: Participação 32	55
Figura 21: Participação 33	57
Figura 22: Participação 34	59
Figura 23: Participação 35	61
Figura 24: Participação 36	62
Figura 25: Participação 37	63
Figura 26: Participação 38	65
Figura 27: Participação 39	66
Figura 28: Participação 40	68
Figura 29: Participação 41	69
Figura 30: Participação 42	70
Figura 31: Participação 43	72
Figura 32: Participação 44	73
Figura 33: Participação 45	74
Figura 34: Participação 46	75
Figura 35: Participação 47	77
Figura 36: Participação 48	78
Figura 37: Participação 49	79
Figura 38: Participação 50	80
Figura 39: Participação 51	81
Figura 40: Participação 52	83
Figura 41: Participação 53	85
Figura 42: Participação 54	87
Figura 43: Participação 55	88
Figura 44: Participação 56	90
Figura 45: Participação 57	91
Figura 46: Participação 58	93
Figura 47: Participação 59	94
Figura 48: Participação 60	95

Figura 49: Participação 61	96
Figura 50: Participação 62	98
Figura 51: Participação 63	99
Figura 52: Participação 64	101
Figura 53: Participação 65	103
Figura 54: Participação 66	105
Figura 55: Participação 67	106
Figura 56: Participação 69	109
Figura 57: Participação 70	110
Figura 58: Participação 71	112
Figura 59: Participação 72	114
Figura 60: Participação 73	115
Figura 61: Participação 74 (georreferenciação por aproximação, visto que não foi apresentada Planta/imagem de localização)	117
Figura 62: Participação 75	118
Figura 63: Participação 76	120
Figura 64: Participação 77	122
Figura 65: Participação 78	123
Figura 66: Participação 79	124
Figura 67: Participação 81	127
Figura 68: Participação 84	131
Figura 69: Participação 86	134
Figura 70: Proposta 1 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Florestais de Produção para Espaços de Atividades Industriais	138
Figura 71: Proposta 2 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais	138
Figura 72: Proposta 3 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais	139
Figura 73: Proposta 4 – identificação de área sujeita a alteração de classificação do solo rústico (Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola) para urbano (Espaços Habitacionais tipo I)	139
Figura 74: Proposta 5 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais	140
Figura 75: Proposta 6 – identificação de área sujeita a alteração de classificação do solo rústico (Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola) para urbano (Espaços Habitacionais tipo III)	140
Figura 76: Proposta 7 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Florestais de Produção para Aglomerados Rurais	141
Figura 77: Proposta 8 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais	141
Figura 78: Proposta 9 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Florestais de Produção para Espaços de Atividades Industriais	142
Figura 79: Proposta 10 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Agrícolas de Produção II para Aglomerados Rurais	142

Figura 80: Proposta 11 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais	143
Figura 81: Proposta 12 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Florestais de Produção e Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola Para Aglomerados Rurais	145
Figura 82: Proposta 13 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais	145
Figura 83: Proposta 14 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais	146
Figura 84: Proposta 15 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Florestais de Produção para Aglomerados Rurais	146
Figura 85: Proposta 16 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Agrícolas de Produção II para Aglomerados Rurais	147
Figura 86: Proposta 17 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais	147
Figura 87: Proposta 18 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Florestais de Produção para Aglomerados Rurais	148
Figura 88: Proposta 19 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Agrícolas de Produção II, Espaços Florestais de Produção e Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais	148
Figura 89: Proposta 20 – identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais	149
Figura 90: Identificação do traçado devidamente ajustado da via proposta “V1” (variante de Quiaios)	149

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Tipo de participações recebidas	135
Quadro 2: Resultado síntese da ponderação das participações recebidas	136

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o “Relatório de Ponderação da Discussão Pública” da proposta da 9.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) da Figueira da Foz, dando cumprimento ao previsto no artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Em forma de enquadramento, destaca-se, que a Câmara Municipal da Figueira da Foz, na sua reunião ordinária de 16 de fevereiro de 2024, deliberou aprovar a abertura do procedimento da 8.ª alteração à 1.ª revisão do PDM da Figueira da Foz, com um prazo de conclusão previsto de 12 meses e determinar a abertura de um período de prévia participação pública pelo prazo de 15 dias, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT.

Assim sendo, concluída a elaboração da proposta da 9.ª alteração ao PDM, a Câmara Municipal submeteu a proposta à CCDRC, nos termos do previsto no artigo 86.º do RJIGT, sendo que no prazo estabelecido pela lei, a CCDRC convocou as entidades representativas dos interesses a ponderar, para uma conferência procedimental, que teve lugar no dia 19 de dezembro de 2024. Desta forma, a proposta de alteração do Plano foi ajustada de acordo com as posições das entidades convocadas para a reunião da conferência procedimental.

Por fim, a Câmara Municipal deliberou na sua reunião de 23 de janeiro de 2025, aprovar a abertura do período de discussão pública da proposta da 9.ª alteração à 1.ª revisão do PDM, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º do RJIGT, com a duração de 30 dias consecutivos, contados a partir do 5.º dia útil subsequente à publicação do respetivo aviso no Diário da República. Destaca-se ainda que, nessa reunião, a Câmara Municipal também deliberou aprovar a prorrogação do prazo de elaboração da 9.ª alteração à 1.ª revisão do PDM, por mais 4 meses, com efeitos a partir do dia 26 de março de 2025, nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT.

2. DISCUSSÃO PÚBLICA

2.1. Publicação e divulgação

Em conformidade com o referido no capítulo anterior, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º do RJGT, a abertura da discussão pública da proposta da 9.ª alteração à 1.ª Revisão do PDM da Figueira da Foz foi aprovada em reunião de câmara, realizada a 23 de janeiro de 2025.

O período de discussão pública decorreu entre **13 de fevereiro e 14 de março de 2025**, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 89.º do RJGT e conforme foi publicado através do Aviso n.º 3600/2025/2, no Diário da República, 2.ª série, n.º 26, de 6 de fevereiro, e divulgado na página da internet do município (www.cm-figfoz.pt), na comunicação social e na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT).

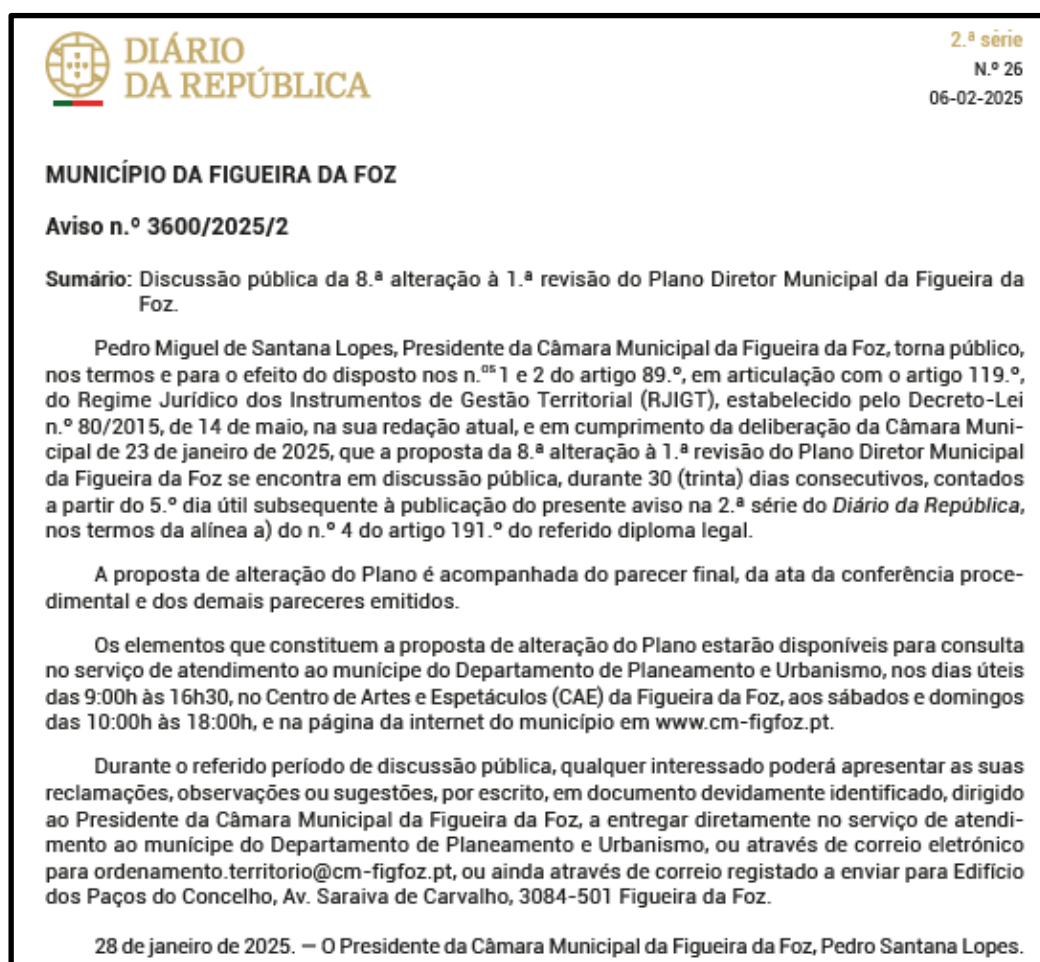


Figura 1: Publicação da abertura do período de discussão pública em Diário da República

Conforme referido anteriormente, o período de discussão pública também foi publicitado na página da internet do Município, tanto em destaque, como na área respeitante a procedimentos de consultas e discussões públicas.

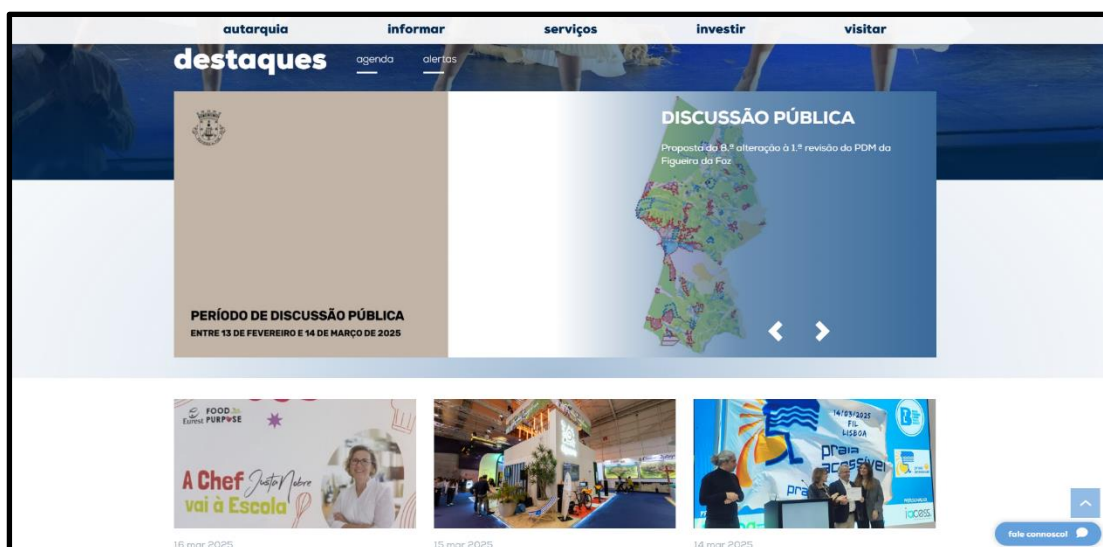


Figura 2: Publicitação da abertura do período de discussão pública em destaque na página da internet do Município



Figura 3: Publicitação da abertura do período de discussão pública na página da internet do Município (área de consultas e discussão pública)

Também conforme referido anteriormente, e no intuito de informar o maior número de cidadãos possível, a abertura do período de discussão pública, foi ainda publicitada através da comunicação social e da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT).

16 | 7 FEV 2025 | SEXTA-FEIRA

Diário de Coimbra

Figueira da Foz

Peça saltou de camião e atingiu veículo



O alerta inicial, por volta das 18h00 de ontem, apontava para o despiste de uma viatura ligeira na Estrada Nacional 100, no entanto, segundo fonte dos Bombeiros Sapadores da Figueira da Foz, o que aconteceu foi que uma peça da carga de um veículo pesado de mercadorias se soltou e atingiu uma viatura que circulava em sentido contrário, ferindo o condutor. Em declarações ao Diário de Coimbra, os bombeiros indicam que o camião circulava no sentido norte/sul, na zona de Gova Serpe, na freguesia de Quilóis, quando o elemento da guelera se soltou e foi embater no veículo que vinha no sentido sul/norte. O condutor, de 56 anos, sofreu ferimentos leves ao nível da cabeça e foi transportado ao Hospital Distrital da Figueira da Foz. Para o local foram mobilizados os Sapadores e Voluntários da Figueira da Foz e a GNR-1.

“Menopausa” inaugura Jornadas de Teatro Amador

Arte Lions Clube da Figueira da Foz e município apresentaram 47.ª edição de uma iniciativa que pretende unir a cultura à solidariedade

Ricardo Busano

“Menopausa” será o ponto de partida para cerca de um mês de teatro em várias salas de espetáculo da Figueira da Foz. A peça da atriz brasileira Cláudia Raiti vai abrir, no Centro de Artes e Espectáculos (CAE), dia 27 de março, a 47.ª edição das Jornadas de Teatro Amador, promovida pelo Lions Clube da Figueira da Foz, em parceria com o município. Afechar, a 25 maio, haverá “Cheque Mate”, de Marcos Caruso, José Raposo, Carla Andrade, Rui Unas, Sara Barradas e Ivo Lucas, também no CAE (20h30).

O programa, ontem apresentado, reúne 10 coletividades figueirenses, que noutro tanto mínimo de espetáculos originais vão levar a arte cénica a várias salas do concelho. Ajustar a isto, as sessões de abertura e de encerramento terão duas peças de índole internacional e nacional, que, desta forma, dar



Apresentação das Jornadas de Teatro Amador decorreu ontem no CAE

ráo um maior impulso ao evento que é considerado pela organização «o mais antigo do país» neste formato.

«São quase 50 anos ininterruptos a levar as Jornadas de Teatro a vários locais da Figueira da Foz», frisou Fernanda

“Tudo o que Imaginamos como Luz” é hoje exibido no CAE

“Tudo o que Imaginamos como Luz”, de Payal Kapadia, é o título do filme que hoje é exibido no auditório João César Monteiro, no CAE, às 21h30. Trata-se de uma obra que tem recebido vários prémios entre os quais o Grande Prémio Festival de Cannes 2024.

riter artísticos», as Jornadas tornam-se num «espaço de reflexão, partilha de emoções, experiências e vivências, e fortalecimento dos laços de amizade e solidariedade», vincou o presidente do Lions Clube da Figueira da Foz.

«A arte, enquanto expressão máxima da criatividade humana, surge aqui como um veículo de inclusão, de transformação social e respeito pela diversidade, refletindo os princípios e valores que o Lions preconiza», sublinhou a dirigente.

Já Olga Brás considera as Jornadas como um pilar da coesão social e um evento incontornável das artes cénicas. A vereadora do município da Figueira da Foz deu ênfase ao trabalho desenvolvido pelo Lions Clube ao longo de quase meio século de jornadas, colocando «a arte como pilar de coesão cultural e social», num «evento que transcende a mera exibição artística» por ter a capacidade de estabelecer «pontes entre coletividades, associações e agentes culturais», consolidando, neste sentido, uma rede cívica de atores e técnicos que contribuem para o robustecimento da arte no concelho.

Os espetáculos são de entrada gratuita numa programação que será pormenorizada em breve.

Os espetáculos são de entrada gratuita numa programação que será pormenorizada em breve

João Tordo é o convidado da “Gas de Leitura”

CONVERSA A Biblioteca Municipal promove, no próximo dia 13 de fevereiro, às 21h30, mais uma sessão do ciclo “Gas de Leitura”, desta vez com a participação especial do escritor João Tordo e com moderação da professora e crítica literária Teresa Carvalho.



João Tordo

Reconhecido como um dos mais talentosos autores portugueses contemporâneos, João Tordo trará ao público uma conversa enriquecedora sobre literatura, escrita e o seu percurso no universo das letras. Vencedor do Prémio José Saramago em 2009 e autor de várias obras de sucesso, o escritor promete uma noite inspiradora, aberta à partilha e ao diálogo com os leitores.

O evento terá lugar na Sala

MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ
AVISO

Pedro Miguel de Santana Lopes, Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz, torna público, nos termos e para o efeito do disposto no n.º 1 e 2 do artigo 80.º A, em anulação com o artigo 119.º A, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), no âmbito do plano Diretor Municipal n.º 6/2025, de 28 de maio, na sua redação atual, e em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 23 de janeiro de 2025, que o projeto de P.º alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal da Figueira da Foz se encontra em discussão pública, do qual 10 (dez) dias consecutivos, contados a partir do 5.º dia útil subsequente à publicação do presente aviso no J.º Oficial da República Portuguesa, nos termos da alínea a) do n.º 8 do artigo 181.º A do referido diploma legal.

A proposta de alteração do Plano é acompanhada do parecer final da etapa consultiva, presente em todos os demais pareceres emitidos.

O elemento que constitui a proposta de alteração do Plano estando disponível para consulta no âmbito de atendimento ao município do Departamento de Planeamento e Urbanismo, nos dias úteis das 9h00 às 18h00, no Centro de Artes e Espectáculos (CAE) da Figueira da Foz, aos sábados e domingos das 10h00 às 18h00, e na página da internet do município em www.figueira.az.

Durante o referido período de discussão pública, qualquer interessado poderá apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz, a entregar durante o horário de atendimento ao município do Departamento de Planeamento e Urbanismo, ou através de correio registado e enviar para o Edifício dos Paços do Concelho, Av. Sá da Bandeira, 8084-501 Figueira da Foz.

Figueira da Foz, 28 de janeiro de 2025
O Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz
Pedro Santana Lopes

MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ
AVISO

Pedro Miguel de Santana Lopes, Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz, torna público, nos termos e para o efeito do disposto no n.º 6 do artigo 76.º A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que a Câmara Municipal da Figueira da Foz, na sua sessão ordinária de 23 de janeiro de 2025, deliberou aprovar a prorrogação do prazo de elaboração da 8.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal da Figueira da Foz, por mais 4 (quatro) meses, com efeitos a partir do dia 26 de março de 2025, nos termos e com os objetivos publicados pelo Aviso n.º 6/2025, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 61, de 26 de março de 2024.

Figueira da Foz, 28 de janeiro de 2025
O Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz
Pedro Santana Lopes

Figura 4: Publicitação da abertura do período de discussão pública na comunicação social

Decisão de elaborar	Acompanhamento	Concertação	Discussão pública	Aprovação/Publicação	Ratificação/Publicação
Título: Discussão pública - Aviso n.º 3600/2025/2					
Proposta para discussão pública:					
Ficheiro					Tamanho
 proposta_discussao_publica.zip					95.79 MB
Diário da República (DP):					
Título: Aviso n.º 3600/2025/2					
Período de discussão pública: 13/02/2025 a 14/03/2025					
Resultados da discussão pública:					

Figura 5: Publicitação da abertura do período de discussão pública na PCGT

Todos os elementos que constituem a presente proposta de alteração ao PDM foram disponibilizados para consulta nas instalações do Município, no serviço de atendimento ao munícipe do Departamento de Planeamento e Urbanismo, nos dias úteis das 9:00h às 16:30h, no Centro de Artes e Espetáculos (CAE) da Figueira da Foz, aos sábados e domingos das 10:00h às 18:00h, e na página da internet do município em www.cm-figfoz.pt:

- Relatório de Fundamentação (onde se inclui indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação do desempenho da presente alteração do Plano);
- Regulamento (tal como resulta do presente procedimento de alteração do Plano);
- Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (tal como resulta do presente procedimento de alteração do Plano);
- Planta de Ordenamento – Zonas Sujeitas a Regime de Salvaguarda (tal como resulta do presente procedimento de alteração do Plano);
- Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e Identificação de Zonas de Conflito Ln (tal como resulta do presente procedimento de alteração do Plano);
- Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e Identificação de Zonas de Conflito Lden (tal como resulta do presente procedimento de alteração do Plano);
- Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal (tal como resulta do presente procedimento de alteração do Plano);
- Ficha dos dados estatísticos.

2.2. Metodologia da discussão pública

No decorrer do período de discussão pública os interessados puderam apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz, a entregar diretamente no serviço de atendimento ao munícipe do Departamento de Planeamento e Urbanismo, ou através de correio eletrónico para ordenamento.territorio@cm-figfoz.pt, ou ainda através de correio registado a enviar para Edifício dos Paços do Concelho, Av. Saraiva de Carvalho, 3084-501 Figueira da Foz.

3. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

3.1. Metodologia de análise das participações

Todas as participações recebidas foram registadas na aplicação de gestão documental do Município, e quando aplicável georreferenciadas, sendo que após o referido registo, procedeu-se à análise e ponderação das reclamações, observações e sugestões apresentadas pelos interessados. Importa referir que, para além das participações cuja obrigatoriedade de resposta está legalmente contemplada no n.º 3 do artigo 89.º do RJIGT, optou-se por responder fundamentadamente a todas as participações recebidas.

A decisão de acolher ou não as participações recebidas foi tomada tendo como base de critérios de análise objetivos, por forma a garantir a uniformização ao nível da avaliação e da equidade na tomada de decisão/ponderação. Assim, considerou-se como primeiro critério de decisão/ponderação, o enquadramento nos termos de referência definidos para a presente proposta de alteração ao PDM:

a) na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, alterações da qualificação do solo, em conformidade com os critérios de qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de novas dinâmicas socioeconómicas e territoriais, nomeadamente para efeitos de instalação de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva;

b) na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, alterações da classificação e qualificação do solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de algumas imprecisões na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa), bem como de espaços destinados a atividades económicas;

c) na Planta de Ordenamento – Zonas Sujeitas a Regimes de Salvaguarda, alteração da Zona Terrestre de Proteção – Faixa de Proteção Complementar, em conformidade com o estabelecido na Norma Específica (NE) 9 do Programa da Orla Costeira de Ovar – Marinha Grande;

d) no regulamento, clarificação e atualização de disposições normativas, nomeadamente ao nível dos usos e ocupações interditos/admitidos e dos parâmetros previstos nos respetivos regimes de edificabilidade, em função de situações detetadas no dia-a-dia da gestão do Plano, bem como da entrada em vigor de nova legislação aplicável, nomeadamente a respeitante à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria.

Nos casos em que se verificou o enquadramento das participações nos termos de referência acima descritos, foi ainda avaliado a sua conformidade ou compatibilidade com programas territoriais existentes e/ou com os regimes específicos de eventuais servidões administrativas/restrições de utilidade pública aplicáveis.

3.2. Análise e ponderação das participações

No presente capítulo apresenta-se de forma resumida cada uma das participações recebidas durante o período de discussão pública, bem como a respetiva ponderação. As participações recebidas na sua íntegra, acompanham o presente documento como anexo.

Participação 1

Registo de entrada: 8918 de 13/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Travessa da Fronteira, Condados - Tavarede

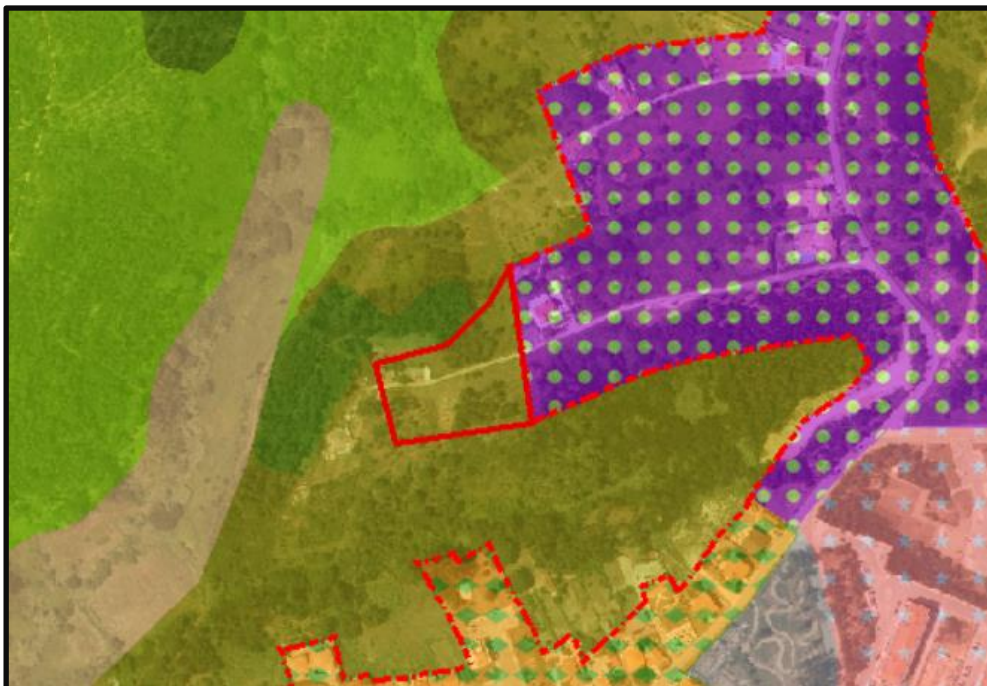


Figura 6: Participação 1

Resumo da participação: O participante enviou uma foto e planta de localização de duas moradias isoladas, sem qualquer outra indicação ou texto, sendo que as moradias em causa se localizam em solo rústico, fora de áreas de edificação dispersa ou aglomerados rurais.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: Em forma de esclarecimento, verifica-se que uma eventual alteração da classificação do solo rústico para urbano ou alteração da qualificação do solo rústico para áreas de edificação dispersa ou aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território

do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Participação 2

Registos de entrada: 8920 e 8921 de 13/02/2023

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Rua 25 de Abril, Tromelgo – Ferreira-a-Nova



Figura 7: Participação 2

Resumo da participação: Solicita a alteração da qualificação de *Espaços mistos de uso silvícola com aptidão agrícola* para *Aglomerados Rurais*, de forma a permitir a construção de habitação, uma vez que o terreno em causa fica contíguo a Aglomerados Rurais.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para Aglomerados Rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território,

nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Assim, face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 3

Registo de entrada: 9901 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Pedros – Bom Sucesso

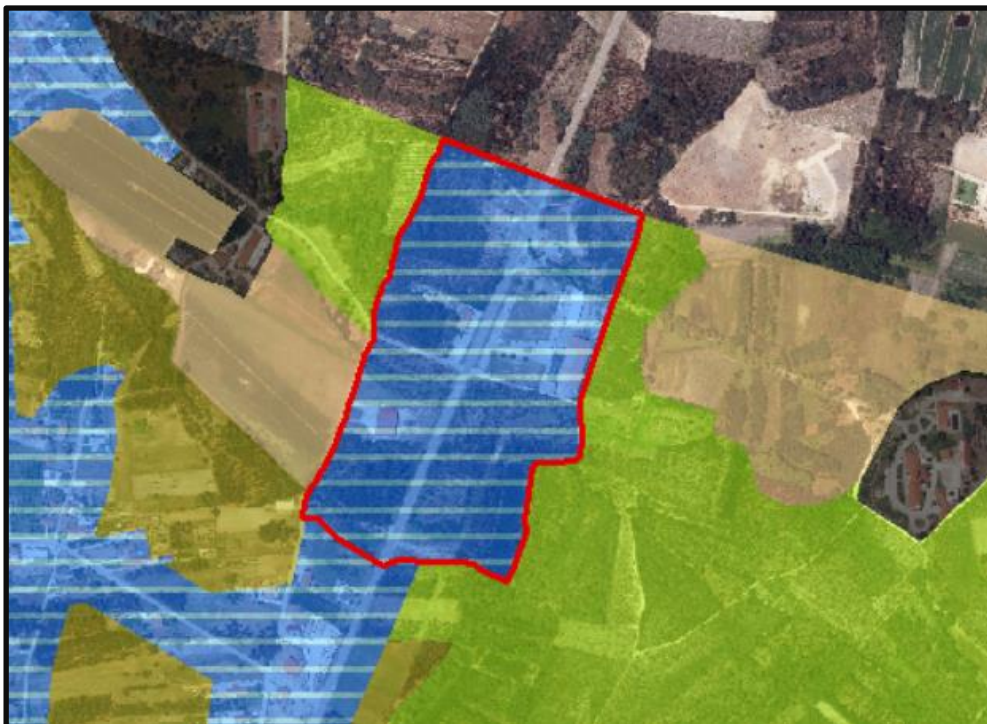


Figura 8: Participação 3

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação do solo, de Aglomerados Rurais para Espaços de Atividades Económicas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da classificação do solo rústico para urbano (espaços de atividades económicas) não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação de espaços de atividades económicas. Adicionalmente, informa-se que a alteração prevista na presente alteração ao PDM tem como objetivo permitir, na área em causa, a construção de habitação, comércio/serviços e indústria compatíveis com uso habitacional, visto que a qualificação do solo que estava em vigor (espaços de atividades industriais) estava bastante condicionada ao nível da edificabilidade por razões da legislação relativa à gestão integrada de fogos rurais, sendo que

nos aglomerados rurais esses condicionalismos não se aplicam. Neste sentido, verifica-se que a proposta de alteração ao PDM dá resposta à pretensão do participante.

Face ao exposto, considera-se a **participação parcialmente acolhida**.

Participação 4

Registo de entrada: 9902 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Martinhas, Netos e Tromelgo – Bom Sucesso



Figura 9: Participação 4

Resumo da participação: Sugere a alteração da qualificação do solo, de Espaços Florestais para Aglomerado Rural das áreas identificadas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 5

Registo de entrada: 9903 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Santana – Ferreira-a-Nova

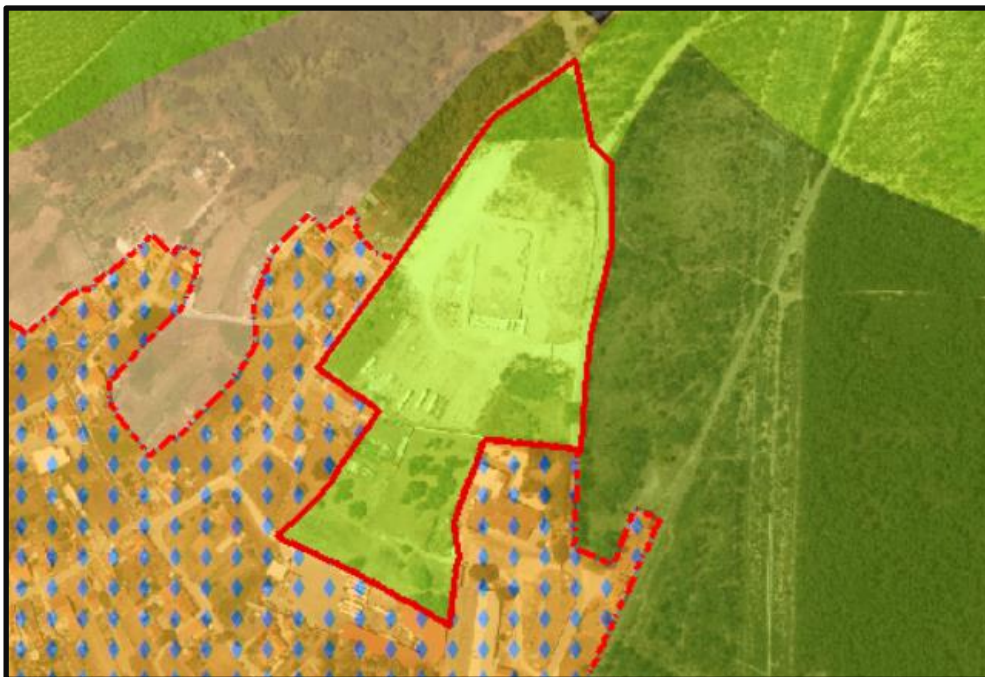


Figura 10: Participação 5

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação do solo, de Espaços Florestais de Produção para Espaços de Atividades Económicas por já existir um edifício, destinado a armazenagem.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da classificação do solo rústico para urbano (espaços de atividades económicas) não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, alterações da classificação e qualificação do solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação de espaços de atividades económicas.. No entanto, indo ao encontro da sugestão da participação será alterada a qualificação do solo rústico para espaços de atividades industriais, de forma a enquadrar-se devidamente o uso atual da parcela em causa.

Face ao exposto, considera-se a **participação parcialmente acolhida**.

Participação 6

Registo de entrada: 9906 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Murtinheira – Quiaios



Figura 11: Participação 6

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação do solo, de Espaços Florestais para Espaços Habitacionais, para garantir a viabilidade construtiva, nas áreas indicadas, uma vez que do outro lado do arruamento é Espaços Habitacionais.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração da classificação do solo para urbano não depende de uma decisão autónoma do Município, visto que as parcelas em causa se encontram localizadas na área de intervenção do Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande, sendo que o referido Programa não admite na sua área de intervenção a expansão ou criação de perímetros urbanos.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 7

Registo de entrada: 9907 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: EN109 - Lavos



Figura 12: Participação 7

Resumo da participação: Solicita esclarecimento sobre a possibilidade da instalação de um posto de abastecimento de combustível, em área classificada como Espaços Florestais, sem aumento de área impermeabilizada.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: Considera-se que o objeto do presente pedido de esclarecimento deve ser enquadrado ao nível dos Espaços de Equipamentos de Utilização Coletiva e outras Infraestruturas, devendo cumprir o disposto no artigo 48.º do regulamento do PDM em vigor. Dado que estamos perante uma área adjacente à EN109 e cuja ocupação se pretende que seja de complementaridade e apoio à referida estrada nacional, de acordo com o Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional em vigor (artigo 16.º), os equipamentos de apoio à Rede Rodoviária Nacional são os elementos funcionais necessários à segurança e comodidade da circulação rodoviária, bem como à informação e auxílio ao utilizador, sendo que para efeitos do referido Estatuto, são considerados equipamentos de apoio à estrada, entre outros, os postos de abastecimento de combustíveis. Adicionalmente, importa referir que, de acordo com a alínea ff) do artigo 3.º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional em vigor, um posto de abastecimento de combustível corresponde a instalação marginal à estrada e a que se acede

por esta, localizada em terrenos de propriedade privada, contendo equipamentos destinados ao fornecimento de combustíveis e energia.

Participação 8

Registo de entrada: 9908 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Sugere a alteração do conceito, no regulamento, de "Área de construção do edifício", de forma que não sejam contabilizadas para o seu cálculo, os alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos, desde que não sejam apoiados exteriormente, e não excedam a largura de 1,5m.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: O conceito não pode ser alterado, visto que decorre da respetiva legislação nacional aplicável (Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de outubro).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 9

Registo de entrada: 9909 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Murtinheira – Quiaios

Resumo da participação: Sugere a alteração do conceito, no regulamento, de "Estabelecimentos de comércio/serviços de dimensão relevante", de forma à sua área passar de igual ou superior a 1000m² para 2000m².

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: Em resultado dos vários anos de gestão e aplicação do Plano, verifica-se que os 1000m² são o valor mínimo adequado para impor a estabelecimentos de comércio/serviços a avaliação do seu interesse social e económico por parte da Câmara Municipal.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 10

Registo de entrada: 9914 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Sugere a alteração do artigo relativo ao Estacionamento (artigo 37º do regulamento do Plano), de forma a passar a prever nas exceções, no ponto 6, "*e ainda em equipamentos de utilização coletiva, tais como lares, creches, infantários e atividades terciárias*".

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: A exceção não deve ser aplicada por tipo de uso, mas sim pelas características da parcela/lote e própria construção, destacando-se que a presente proposta de alteração do PDM já prevê a exceção por motivos de dimensão e/ou configuração do lote ou parcela face às funções e necessidades específicas da construção.

Face ao exposto, considera-se a **participação parcialmente acolhida**.

Participação 11

Registo de entrada: 9917 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Sugere a alteração do artigo relativo às captações subterrâneas de água para abastecimento público (artigo 39.º do regulamento do Plano), que indica os usos e ocupações interditos nas zonas de proteção às captações, de forma que na alínea j), que refere "oficinas e estações de serviços de automóveis", passe a constar "oficinas e estações de serviços de automóveis, exceto se providas de completo/total isolamento hermético do solo/pavimento interior e circundante, com recolha em depósitos estanques e tratamento de todos os efluentes, e sujeitos a vistoria semestral".

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: Esta disposição apenas se aplica a captações subterrâneas de água para abastecimento público cujo perímetro de proteção ainda não está publicado através de portaria, sendo que estas normas "provisórias" se encontram devidamente articuladas com a entidade responsável pela gestão desta matéria (Agência Portuguesa do Ambiente).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 12

Registo de entrada: 9933 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Sugere a alteração do artigo relativo ao condicionamento da edificabilidade por razões de perigosidade de incêndio rural (artigo 46.º do regulamento do Plano), indicando que no seu ponto n.º 9 deveria constar o texto do n.º 3 do artigo 61º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, que prevê a redução até 10m da faixa de afastamento à estrema do prédio.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: O n.º 9 do artigo 46.º remete para legislação aplicável indo ao encontro do pretendido na pretensão.

Face ao exposto, considera-se a **participação acolhida**.

Participação 13

Registo de entrada: 9943 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Sugere a alteração do artigo relativo ao uso e ocupação nos Espaços Agrícolas de Produção I (artigo 52.º do regulamento do Plano), de forma a passar a prever um ponto 6, onde conste "*em terrenos inseridos na Reserva Agrícola Nacional, que obtenham parecer favorável da Entidade Regional da Reserva Agrícola Nacional do Centro, as regras de edificabilidade serão as indicadas nas alíneas a), b) e c) do ponto 7º do Artigo 50º*".

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: Nos Espaços Agrícolas de Produção I não é admitido o uso habitacional, estamos perante solos integrados no Aproveitamento Hidroagrícola do Baixo Mondego (regime do uso do solo articulado com a entidade da tutela responsável pela matéria).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 14

Registo de entrada: 9960 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Sugere a alteração do artigo relativo ao Regime de edificabilidade nos Espaços Agrícolas de Produção II (artigo 56º do regulamento do Plano), de forma a passar a prever uma exceção para a dimensão mínima da parcela no caso de haver parecer favorável da Entidade Regional da Reserva Agrícola Nacional do Centro.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: Destaca-se que foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50.º), que poderá ir ao encontro do proposto na presente sugestão, desde que sejam verificados os requisitos previstos nos números 6 e 7 do artigo 50.º do regulamento do Plano.

Face ao exposto, considera-se a **participação parcialmente acolhida**.

Participação 15

Registo de entrada: 9975 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Sugere a alteração do artigo relativo ao uso e ocupação nos Espaços Florestais de Produção (artigo 58.º do regulamento do Plano), de forma a acrescentar uma alínea que preveja a possibilidade de beneficiação/manutenção e ampliação até 30% de atividades ou edificações existentes antes da publicação do PDM de 2017, desde que estas não agravem as condições preexistentes.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: A integração de preexistência encontra-se devidamente regulamentada no artigo 44.º do regulamento do PDM.

Face ao exposto, considera-se a participação **parcialmente acolhida**.

Participação 16

Registo de entrada: 9993 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Sugere a alteração do quadro do artigo relativo ao regime de edificabilidade nos Espaços Florestais de Produção (artigo 59º do regulamento do Plano), de forma que a área de construção prevista para os Edifícios destinados a atividades de comércio e serviços complementares passe de “≤400m²” para “≤ 500m²”.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: Em resultado dos vários anos de gestão e aplicação do Plano, verifica-se que os 400m² deve ser o valor de referência para os edifícios destinados a atividades de comércio e serviços complementares, visto que estamos perante um uso complementar que é admitido nos Espaços Florestais.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 17

Registo de entrada: 10018 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Sugere a alteração do quadro do artigo relativo ao Regime de edificabilidade nos Espaços Florestais de Proteção (artigo 61.º do regulamento do Plano), de forma que a altura máxima da fachada dos edifícios destinados a instalação de apoio à atividade florestal, agrícola e pecuária, bem como as instalações de comércio de produtos agroflorestais, sejam de 6 metros em vez de 4 metros, devido à dimensão das máquinas de corte e transporte dos produtos.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: A edificação nestes espaços deve ter o menor impacto possível, visto que estamos perante espaços que correspondem a áreas que contribuem para a manutenção da diversidade dos habitats, das espécies da flora, fauna e das paisagens, e submetidas, na sua maioria, ao regime florestal.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 18

Registo de entrada: 10020 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Sugere a alteração do artigo relativo ao uso e ocupação nos Espaços Naturais (artigo 65º do regulamento do Plano), de forma que no n.º 3, o aumento de área previsto passe de 10% para 30%, por forma a conseguir legalizar situações preexistentes.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: A presente proposta de alteração ao PDM prevê um artigo específico para efeitos de processos de legalização (artigo 43.º-C). No que diz respeito aos Espaços Naturais, maioritariamente coincidentes com áreas ambientalmente sensíveis (por ex.: Reserva Ecológica Nacional, Rede Natura 2000, etc.), o seu regime encontra-se devidamente articulado com as entidades da tutela responsáveis pelas matérias em causa.

Face ao exposto, considera-se a **participação parcialmente acolhida**.

Participação 19

Registo de entrada: 10033 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Sugere a alteração do artigo relativo ao uso e ocupação nos Aglomerados Rurais (artigo 72.º do regulamento do Plano), de forma que a alínea a) do n.º 2, possibilite, em caso de preexistência, o licenciamento/legalização de edifícios com 3 fogos.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: A presente proposta de alteração ao PDM prevê um artigo próprio para efeitos de processos de legalização (artigo 43.º-C).

Face ao exposto, considera-se a **participação parcialmente acolhida**.

Participação 20

Registo de entrada: 10034 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Sugere a alteração do artigo relativo ao regime de edificabilidade nos Aglomerados Rurais (artigo 73.º do regulamento do Plano), de forma que na alínea a) do n.º 1, seja permitida a área de construção de habitação de 600m² ou 750m², ou em alternativa, que seja admitida área de construção de 300m² para edifícios destinados a anexos.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: A presente proposta de alteração ao PDM já prevê um aumento da área de construção (em 100m²) de edifícios anexos à habitação que valorizem a atividade agrícola, tendo em vista o aproveitamento multifuncional e sustentável do solo rústico.

Face ao exposto, considera-se a **participação parcialmente acolhida**.

Participação 21

Registo de entrada: 10036 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Sugere a alteração do artigo relativo ao regime de edificabilidade nos Aglomerados Rurais (artigo 73º do regulamento do Plano), de forma que no quadro do n.º 4, a altura máxima da fachada dos edifícios destinados a edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais, seja de 7 metros em vez dos atuais 4 metros, devido à dimensão das máquinas de grande porte, e ainda, que a área de construção de estabelecimentos industriais, armazéns, comércio e serviços seja “≤1000m²”.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: Em resultado dos vários anos de gestão e aplicação do Plano, verifica-se que a altura da fachada de 4 metros para edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais (em regra associados ou próximos de edifícios destinados a habitação) é o valor máximo de referência adequado nos aglomerados rurais, destacando-se que esta categoria de solo rustico prevê a admissibilidade de estabelecimentos industriais e armazéns, para os quais já é admitida uma altura da fachada superior aos 4 metros.

Relativamente à área de construção, também em resultado dos vários anos de gestão e aplicação do Plano, verifica-se que os 850m² são o valor máximo de referência adequado para atribuir aos estabelecimentos industriais, armazéns, comércio e serviços a instalarem-se nos aglomerados Rurais, visto que estamos perante usos complementares/compatíveis com a habitação.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 22

Registo de entrada: 10037 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Sugere a alteração do artigo relativo ao regime de edificabilidade nas Áreas de Edificação Dispersa (artigo 76º do regulamento do Plano), de forma que na alínea a) do n.º 1, seja permitida a construção de habitação máxima de 600m² ou 750m², ou em alternativa, que seja admitida área de construção de 300m² para edifícios destinados a anexos.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: As áreas de edificação dispersa apenas ficarão delimitadas em área de intervenção do Programa da Orla Costeira, estando as mesmas muito condicionadas à edificação. Por esse motivo, não se apresentam alterações significativas ao nível regulamentar.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 23

Registo de entrada: 10038 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Sugere a alteração do artigo relativo ao regime de edificabilidade nas Áreas de Edificação Dispersa (artigo 76º do regulamento do Plano), de forma que no quadro do n.º 2 passe a constar a altura máxima da fachada dos edifícios destinados a edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais, de 7 metros em vez dos atuais 4 metros, devido à dimensão das máquinas de grande porte, e ainda, que a área de construção de estabelecimentos industriais, armazéns, comércio e serviços seja " $\leq 1000\text{m}^2$ ".

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: As áreas de edificação dispersa apenas ficarão delimitadas em área de intervenção do Programa da Orla Costeira, estando as mesmas muito condicionadas à edificação. Por esse motivo, não se apresentam alterações significativas ao nível regulamentar.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 24

Registo de entrada: 10040 de 20/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Sugere a alteração do regulamento nos pontos:

Alínea a) do n.º 7 do Artigo 91º;

Alínea a) do n.º 1 do Artigo 94º;

Alínea a) do n.º 1 do Artigo 97º;

Alínea a) do n.º 1 do Artigo 100º;

Alínea a) do n.º 2 do Artigo 100º;

Para que a percentagem destinada a lugares de estacionamento passe de 30% para 20%.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento.

Ponderação: No artigo 100.º, a alteração proposta já se encontrava vertida na proposta de alteração do PDM apresentada em discussão pública. Relativamente aos restantes artigos, em resultado dos vários anos de gestão e aplicação do Plano, verifica-se que o valor atribuído para o índice do estacionamento em cave é o adequado como resposta à falta de estacionamento nas áreas habitacionais, principalmente as mais consolidadas. De qualquer forma, importa destacar que nesses artigos encontra-se prevista a possibilidade, desde que cumprido determinados critérios, a majoração do índice de utilização, até um máximo de 25%.

Face ao exposto, considera-se a **participação parcialmente acolhida**.

Participação 25

Registo de entrada: 10044 de 20/02/2025

Participante: Sara Oliveira

Local: Saltadouro - Tavarede



Figura 13: Participação 25

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação do solo, de Espaços Florestais para Espaços Habitacionais, para garantir a viabilidade construtiva, uma vez que do outro lado da rua é Espaços Habitacionais.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da classificação do solo rústico para urbano (espaços habitacionais) não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o

estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 26

Registo de entrada: 10230 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Santana – Ferreira-a-Nova

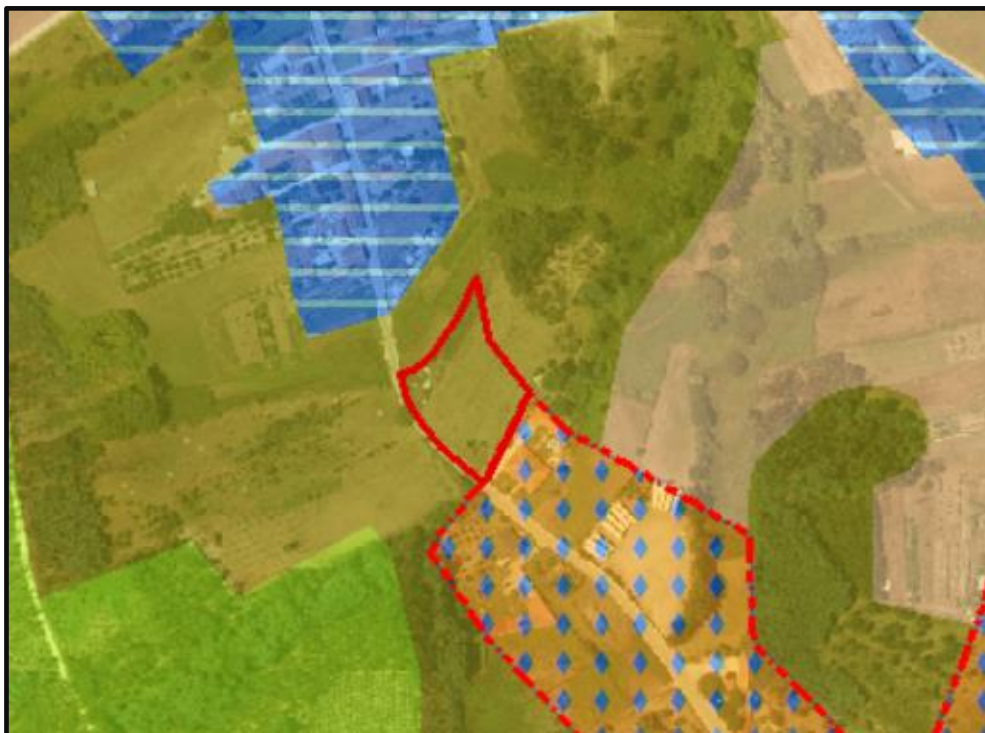


Figura 14: Participação 26

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação do solo, de Espaços Florestais para Espaços Habitacionais, para construção de uma moradia, por se tratar de continuidade do solo urbano e a zona já ser servida das infraestruturas necessárias.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: Antes de mais, destaca-se que entre o aglomerado rural e o perímetro urbano referenciado, verifica-se o atravessamento de uma linha de água / reserva ecológica nacional (adjacente ao aglomerado rural). A sugestão da alteração da classificação do solo rústico para urbano (espaços habitacionais) não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma

nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 27

Registo de entrada: 10231 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Arneiro de São João - Maiorca



Figura 15: Participação 27

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação do solo, de Espaços Florestais para Espaços Urbanos de Baixa Densidade, que é a classificação do solo quer termina no terreno contíguo, e uma vez que já existe uma habitação neste terreno.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração da classificação do solo para urbano não depende de uma decisão autónoma do Município, visto que a parcela em causa se encontra em área de Reserva Agrícola Nacional (RAN). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 28

Registo de entrada: 10232 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Casais - Maiorca



Figura 16: Participação 28

Resumo da participação: Solicita a alteração da qualificação do solo, de Espaços Florestais para Aglomerados Rurais, no seguimento do que existe mais a sul, e de forma a integrar algumas edificações existentes.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa

Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 29

Registo de entrada: 10234 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Casal da Robala e Carritos - Tavarede



Figura 17: Participação 29

Resumo da participação: Solicita a alteração da qualificação do solo, de Espaços Florestais para Aglomerados Rurais, de forma a integrar algumas edificações existentes.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 30

Registo de entrada: 10235 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Leirosa – Marinha das Ondas



Figura 18: Participação 30

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação do solo, de Espaços Florestais para Espaços Habitacionais, com a finalidade de possibilitar a expansão da construção de habitações na Leirosa.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração da classificação do solo para urbano não depende de uma decisão autónoma do Município, visto que a parcela em causa se encontra em área de Regime Florestal (área sob gestão do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas).

Face ao exposto, considera-se que a **participação não acolhida**.

Participação 31

Registo de entrada: 10236 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Cabeço da Pedra e Casal de Seiça - Paião



Figura 19: Participação 31

Resumo da participação: Solicita a alteração da qualificação do solo, de Espaços Florestais para Aglomerados Rurais, de forma a unir os aglomerados existentes.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: Uma grande parte da área identificada na sugestão de alteração da qualificação do solo para Aglomerados Rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, identifica-se uma área a norte que se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados

populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa).. Adicionalmente, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação parcialmente acolhida**.

Participação 32

Registo de entrada: 10240 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Carvalhais - Lavos



Figura 20: Participação 32

Resumo da participação: Solicita o prolongamento para sul da qualificação de solo Aglomerados Rurais, por ser uma área servida de infraestruturas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de

parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 33

Registo de entrada: 10242 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Marinha das Ondas



Figura 21: Participação 33

Resumo da participação: Solicita o prolongamento para norte da classificação do solo urbano, por ser uma área servida de infraestruturas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da classificação do solo rústico para urbano não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território,

nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 34

Registo de entrada: 10243 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Casenho – Paião



Figura 22: Participação 34

Resumo da participação: Solicita a alteração da qualificação do solo, de Espaços Florestais para Aglomerados Rurais, por ser uma área servida de infraestruturas, onde existem várias habitações.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento

produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 35

Registo de entrada: 10245 e 10246 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Copeiro – Paião

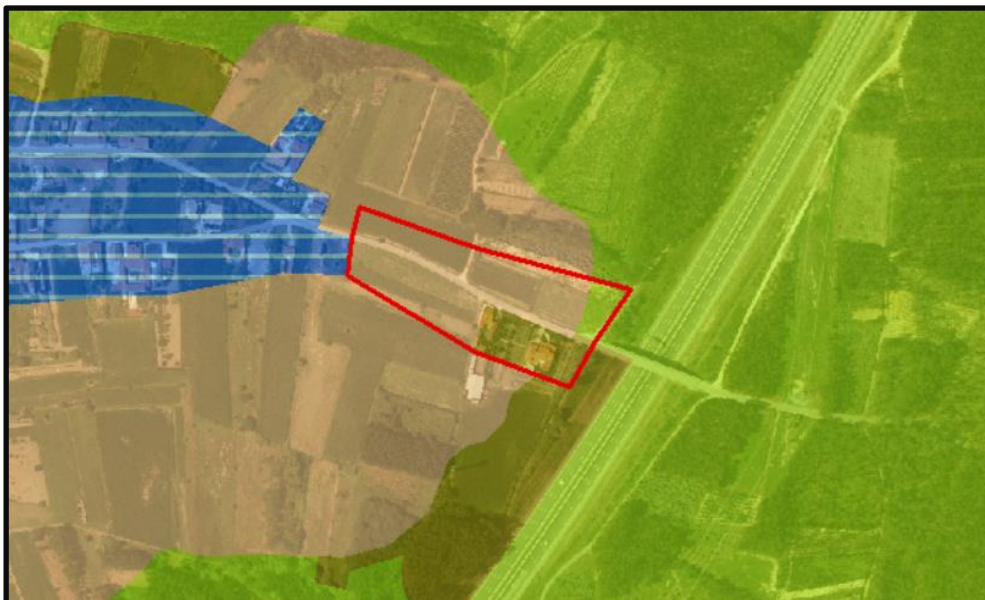


Figura 23: Participação 35

Resumo da participação: Solicita o prolongamento da qualificação de solo Aglomerados Rurais, por ser uma área servida de infraestruturas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não depende de uma decisão autónoma do município, visto que a parcela em causa se encontra em área de Reserva Agrícola Nacional (RAN). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 36

Registo de entrada: 10247 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Calvete - Alqueidão



Figura 24: Participação 36

Resumo da participação: Solicita o prolongamento da qualificação de solo Aglomerados Rurais por ser uma área servida de infraestruturas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A participação enquadra-se nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa).

Face ao exposto, considera-se a **participação acolhida**.

Participação 37

Registo de entrada: 10250 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Calvete - Alqueidão



Figura 25: Participação 37

Resumo da participação: Solicita o prolongamento da qualificação de solo Aglomerados Rurais, por ser uma área servida de infraestruturas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento

produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 38

Registo de entrada: 10251 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Murtinheira - Quiaios



Figura 26: Participação 38

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação do solo rústico (Espaço Naturais) para solo urbano, para ampliação de uma habitação.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração da classificação do solo para urbano não depende de uma decisão autónoma do município, visto que a parcela em causa se encontra localizada na área de intervenção do Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande, sendo que o referido Programa não admite na sua área de intervenção a expansão ou criação de perímetros urbanos.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 39

Registo de entrada: 10252 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Ribas – Moinhos da Gândara



Figura 27: Participação 39

Resumo da participação: Solicita o prolongamento da qualificação de solo Aglomerados Rurais, para norte, por ser uma área servida de infraestruturas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento

produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 40

Registo de entrada: 10253 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Murtinheira - Quiaios



Figura 28: Participação 40

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação do solo rústico (Espaços Naturais) para solo urbano, por ser uma área servida de infraestruturas e se encontrar fora das faixas de erosão costeira e de salvaguarda da orla costeira.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração da classificação do solo para urbano não depende de uma decisão autónoma do Município, visto que a parcela em causa se encontra localizada na área de intervenção do Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande, sendo que o referido Programa não admite na sua área de intervenção a expansão ou criação de perímetros urbanos.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 41

Registo de entrada: 10254 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Saltadouro - Tavarede



Figura 29: Participação 41

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação do solo, de Espaços Florestais para Espaços Habitacionais, uma vez que essa é a classificação existente do outro lado da rua.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: Parte da área identificada na participação enquadra-se nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa).

Face ao exposto, considera-se a **participação parcialmente acolhida**.

Participação 42

Registo de entrada: 10256 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Casal Novo - Quiaios



Figura 30: Participação 42

Resumo da participação: Solicita o prolongamento da qualificação de solo Aglomerados Rurais, para sul, de forma a abranger várias habitações, comércio e serviços, e por ser uma área servida de infraestruturas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de

parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 43

Registo de entrada: 10257 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Arneiro de Sazes e Quinta dos Vigários – Bom Sucesso



Figura 31: Participação 43

Resumo da participação: Solicita a qualificação, nas áreas indicadas, de solo Aglomerados Rurais, por serem áreas servidas de infraestruturas e com habitações armazéns, comércio e serviços.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: Parte da área identificada (adjacente ao aglomerado rural existente) na participação enquadra-se nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa).

Face ao exposto, considera-se a **participação parcialmente acolhida**.

Participação 44

Registo de entrada: 10258 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Costa de Lavos - Lavos

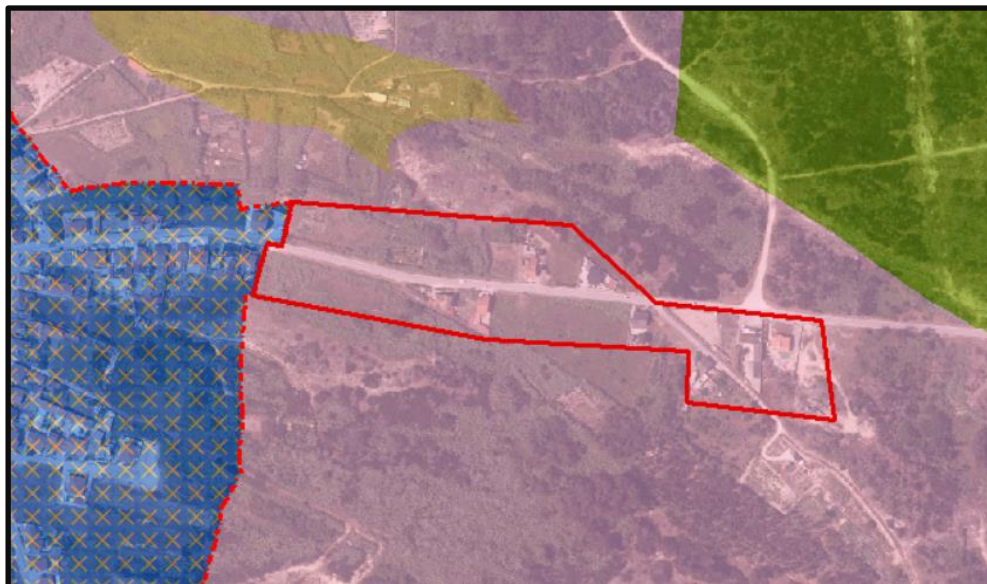


Figura 32: Participação 44

Resumo da participação: Solicita a exclusão de Reserva Ecológica Nacional da área identificada, por ser uma área dotada de infraestruturas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: O presente procedimento de alteração ao PDM não prevê alteração de servidões administrativas e/ou restrições de utilidade pública (onde se inclui a Reserva Ecológica Nacional).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 45

Registo de entrada: 10260 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Sobral - Paião



Figura 33: Participação 45

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação do solo, de Espaços Florestais para Espaços de Atividades Económicas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da classificação do solo rústico para urbano (espaços de atividades económicas) não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação de espaços de atividades económicas.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 46

Registo de entrada: 10261 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Porto Godinho - Paião



Figura 34: Participação 46

Resumo da participação: Solicita o prolongamento da qualificação de solo Aglomerados Rurais, para norte.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração da classificação do solo para urbano não depende de uma decisão autónoma do município, visto que a parcela em causa se encontra em área de Reserva Agrícola Nacional (RAN). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 47

Registo de entrada: 10263 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Paião



Figura 35: Participação 47

Resumo da participação: Solicita o prolongamento de Solo Urbano, para sul, para construção de uma habitação, por ser uma área servida de infraestruturas e porque o solo urbano termina no terreno do outro lado do arruamento.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A participação enquadra-se nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa).

Face ao exposto, **a participação é acolhida.**

Participação 48

Registo de entrada: 10266 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Carvalhais - Lavos



Figura 36: Participação 48

Resumo da participação: Solicita o prolongamento da qualificação de solo Aglomerados Rurais, para norte, de forma a permitir a ampliação futura de um edifício.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração da qualificação do solo para aglomerado rural não depende de uma decisão autónoma do município, visto que a parcela em causa se encontra em área de Reserva Agrícola Nacional (RAN). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se **a participação não acolhida.**

Participação 49

Registo de entrada: 10273 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Vais – Buarcos e São Julião



Figura 37: Participação 49

Resumo da participação: Solicita a alteração da qualificação do solo de Áreas de Edificação Dispersa para Aglomerados Rurais.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração da qualificação do solo rústico para aglomerados rurais não depende de uma decisão autónoma do Município, visto que as parcelas em causa se encontram localizadas na área de intervenção do Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande. Destaca-se que, em fase de acompanhamento (por parte das entidades com interesses a ponderar) da presente proposta de alteração ao PDM, o Município apresentou proposta de alteração das áreas em análise, de solo rústico para solo urbano (espaços urbanos de baixa densidade), tendo a proposta sido alvo de parecer desfavorável por parte das entidades com competências na gestão dessas áreas (APA e CCDRC), em razão do estabelecido no Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 50

Registo de entrada: 10275 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Vais – Buarcos e São Julião

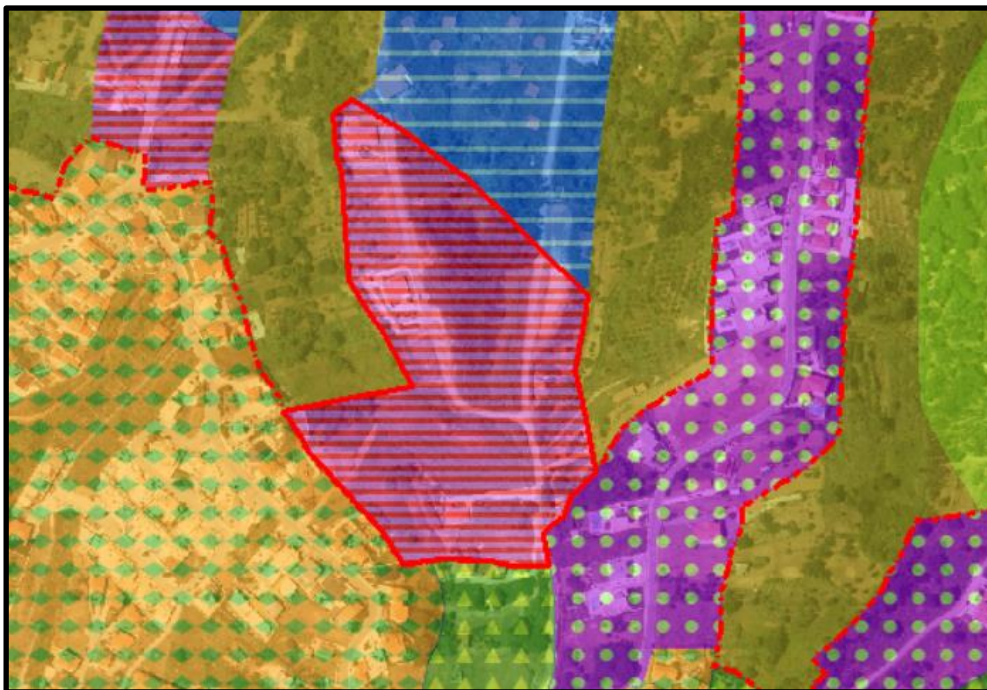


Figura 38: Participação 50

Resumo da participação: Solicita a alteração da qualificação do solo de Áreas de Edificação Dispersa para Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração da classificação do solo para urbano (espaços urbanos de baixa densidade) não depende de uma decisão autónoma do Município, visto que a parcela em causa se encontra localizada na área de intervenção do Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande. O referido Programa não admite na sua área de intervenção a expansão ou criação de perímetros urbanos. Destaca-se que, em fase de acompanhamento (por parte das entidades com interesses a ponderar) da presente proposta de alteração ao PDM, o Município apresentou proposta de alteração da área em análise, de solo rústico para solo urbano (espaços urbanos de baixa densidade), tendo a proposta sido alvo de parecer desfavorável por parte das entidades com competências na gestão dessa área (APA e CCDRC), em razão do estabelecido no Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 51

Registo de entrada: 10279 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Serra da Boa Viagem – Buarcos e São Julião



Figura 39: Participação 51

Resumo da participação: Solicita o prolongamento da qualificação de solo Aglomerados Rurais, para sul.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento

produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 52

Registo de entrada: 10281 e 10282 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Vais – Buarcos e São Julião



Figura 40: Participação 52

Resumo da participação: Solicita o prolongamento da qualificação de solo Aglomerados Rurais, para nascente.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de

parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 53

Registo de entrada: 10283 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Barreiras – Ferreira-a-Nova



Figura 41: Participação 53

Resumo da participação: Solicita a alteração da qualificação do solo de Espaços Florestais para Aglomerados Rurais.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território,

nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 54

Registo de entrada: 10285 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Praia de Quiaios e Murtinheira - Quiaios

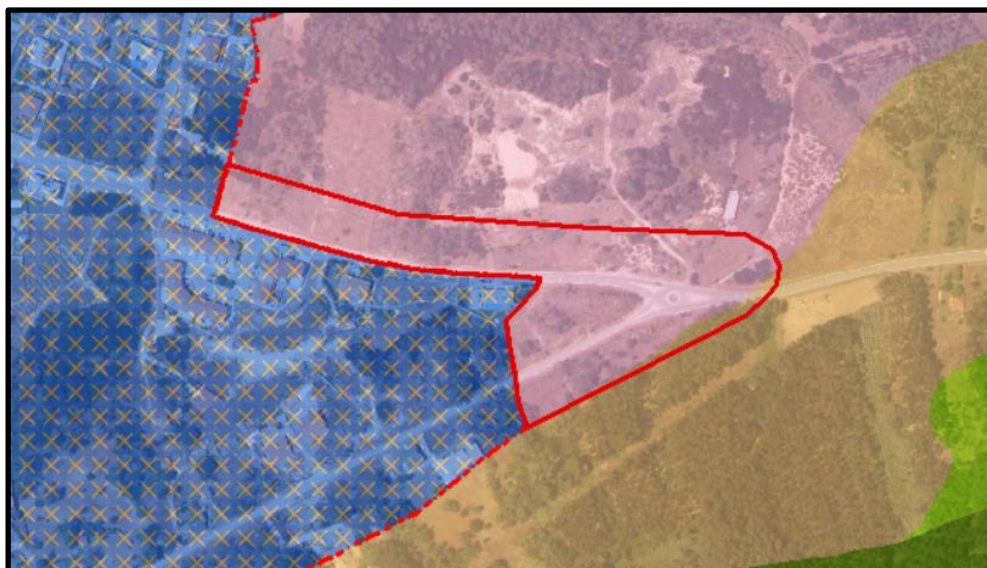


Figura 42: Participação 54

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação do solo rústico (Espaços Naturais) para solo urbano (Espaços Habitacionais), por ser essa a classificação do solo do outro lado da rua, que possui infraestruturas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração da classificação do solo para urbano não depende de uma decisão autónoma do Município, visto que a parcela em causa se encontra em área de Regime Florestal, Rede Natura 2000, Reserva Ecológica Nacional e área de intervenção do Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 55

Registo de entrada: 10286 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Sampaio – Marinha das Ondas



Figura 43: Participação 55

Resumo da participação: Solicita a alteração da qualificação do solo de Espaços Florestais para Aglomerados Rurais uma vez que a área é dotada de infraestruturas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, alterações da classificação e qualificação do solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 56

Registo de entrada: 10287 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Casal da Areia – Ferreira-a-Nova



Figura 44: Participação 56

Resumo da participação: Solicita o prolongamento do Aglomerado Rural de forma a apanhar o logradouro do edifício já existente, destinado a comércio e serviços.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A participação enquadra-se nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa).

Face ao exposto, considera-se a **participação acolhida**.

Participação 57

Registo de entrada: 10289 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Alhadas



Figura 45: Participação 57

Resumo da participação: Solicita a alteração da qualificação do solo de Espaços Florestais para Aglomerados Rurais uma vez que a área é dotada de infraestruturas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de

parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 58

Registo de entrada: 10291 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Casal do Grelo - Alhadas



Figura 46: Participação 58

Resumo da participação: Solicita o prolongamento da qualificação de solo Aglomerados Rurais, de forma a abranger a totalidade da propriedade de uma empresa em que a maior parte do terreno está inserido em Aglomerados Rurais, uma vez que a empresa pretende ampliar o edifício.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A participação enquadra-se nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa).

Face ao exposto, considera-se a **participação acolhida**.

Participação 59

Registo de entrada: 10293 de 24/02/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Casal do Grelo - Alhadas



Figura 47: Participação 59

Resumo da participação: Solicita que seja alterada a Planta de Classificação e Qualificação do Solo de forma que a empresa seja identificada em planta, e permitir a sua ampliação.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: Trata-se de uma alteração da qualificação do solo rústico, que tem como objetivo conformar a qualificação do solo com o seu uso existente. Assim sendo, a participação enquadra-se nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, sendo que será alterada a qualificação do solo rústico para espaços de atividades industriais, de forma a enquadrar-se devidamente o uso atual da parcela em causa.

Face ao exposto, considera-se **a participação acolhida.**

Participação 60

Registo de entrada: 10907 de 28/02/2025

Participante: Adelaide Lé

Local: Vais – Buarcos e São Julião

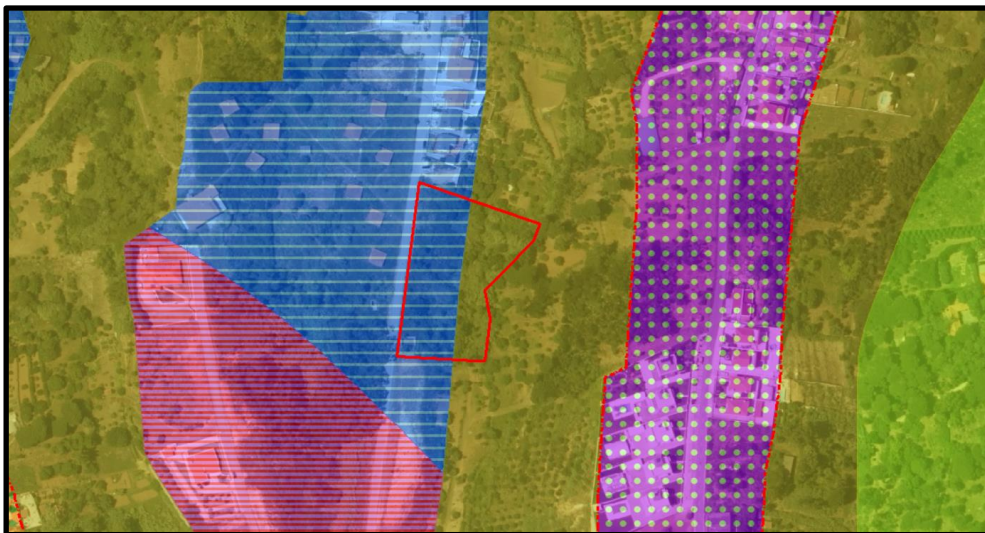


Figura 48: Participação 60

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação do solo rústico (Aglomerados Rurais) para solo urbano, pelo uso predominante da envolvente ser habitação, e a zona ser dotada de infraestruturas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da classificação do solo rústico (aglomerados rurais) para solo urbano não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). Destaca-se que, no presente procedimento de alteração do PDM, a parcela em análise, já foi de alteração da qualificação do solo rústico, de áreas de edificação dispersa para aglomerados rurais, de forma a corrigir-se imprecisão na delimitação e qualificação de aglomerado populacional.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 61

Registo de entrada: 11097 de 03/03/2025

Participante: Henrique Simões

Local: Vale do Jorge - Quiaios



Figura 49: Participação 61

Resumo da participação: Solicita a alteração da qualificação do solo, de Espaços Florestais para Aglomerados Rurais, por existirem 10 ou mais habitações na envolvente, para que possa construir uma habitação.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de

parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 62

Registo de entrada: 11567 de 06/03/2025

Participante: Pedro Jordão / Associação Cultural, Recreativa e Desportiva de Matos

Local: Matos – Marinha das Ondas

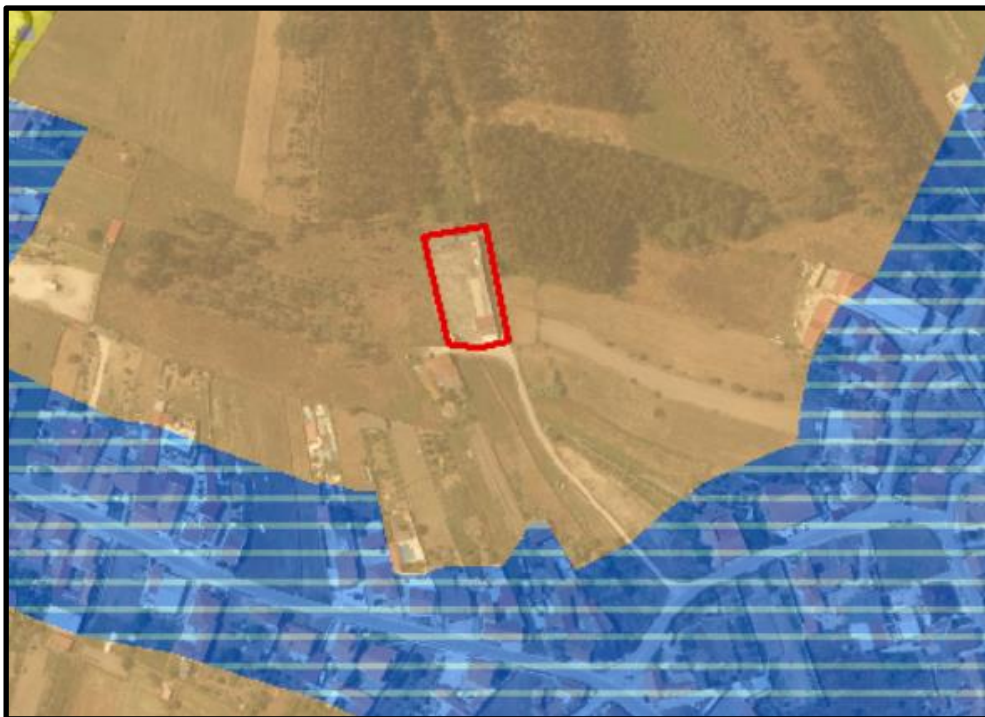


Figura 50: Participação 62

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação e qualificação do Solo de forma a permitir que a Associação Cultural Recreativa e Desportiva de Matos possa concluir a construção de um pavilhão polidesportivo, já iniciado há 20 anos e não terminado, estando atualmente a área classificada como solo rústico - Espaços Agrícolas de Produção.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração da classificação/qualificação do solo não depende de uma decisão autónoma do Município, visto que a parcela em causa se encontra em área de Reserva Agrícola Nacional (RAN). No entanto, importa destacar que a presente proposta de alteração ao PDM prevê novas disposições com regimes específicos para procedimentos de legalização, bem como para edificações de interesse público.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 63

Registo de entrada: 12357 de 11/03/2025

Participante: Vítor Teixeira

Local: Serra da Boa Viagem - Buarcos e São Julião

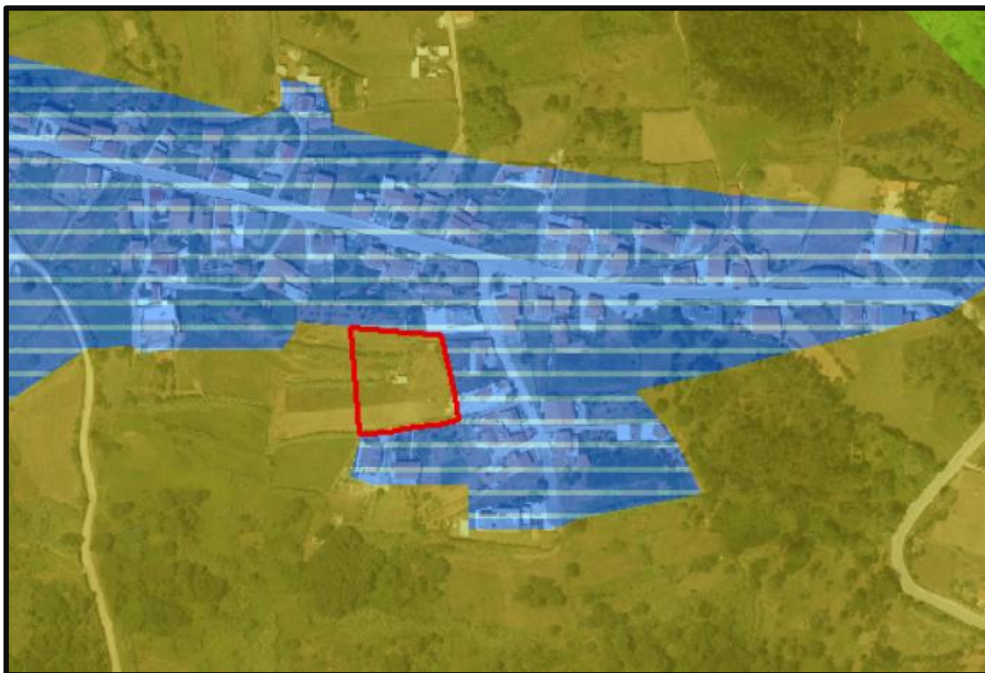


Figura 51: Participação 63

Resumo da participação: Solicita o prolongamento da qualificação de solo Aglomerados Rurais, de forma a abranger o seu terreno, alegando a promoção da construção.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, alterações da classificação e qualificação do solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para

o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**

Participação 64

Registo de entrada: 12315 de 11/03/2025

Participante: Paula Almeida

Local: Marinha das Ondas



Figura 52: Participação 64

Resumo da participação: Solicita o prolongamento de solo urbano, para sul, de forma a abranger as habitações existentes nessa rua.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da classificação do solo rústico para urbano não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 65

Registo de entrada: 12816 de 12/03/2025

Participante: Manuel Morim

Local: Condados - Tavarede



Figura 53: Participação 65

Resumo da participação: Solicita a alteração da qualificação do solo, de Espaços Florestais para Aglomerados Rurais, para que possa fazer a reconstrução de uma habitação lá existente.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento

produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 66

Registo de entrada: 12975 de 13/03/2025

Participante: Maria Vilão

Local: Condados - Tavarede

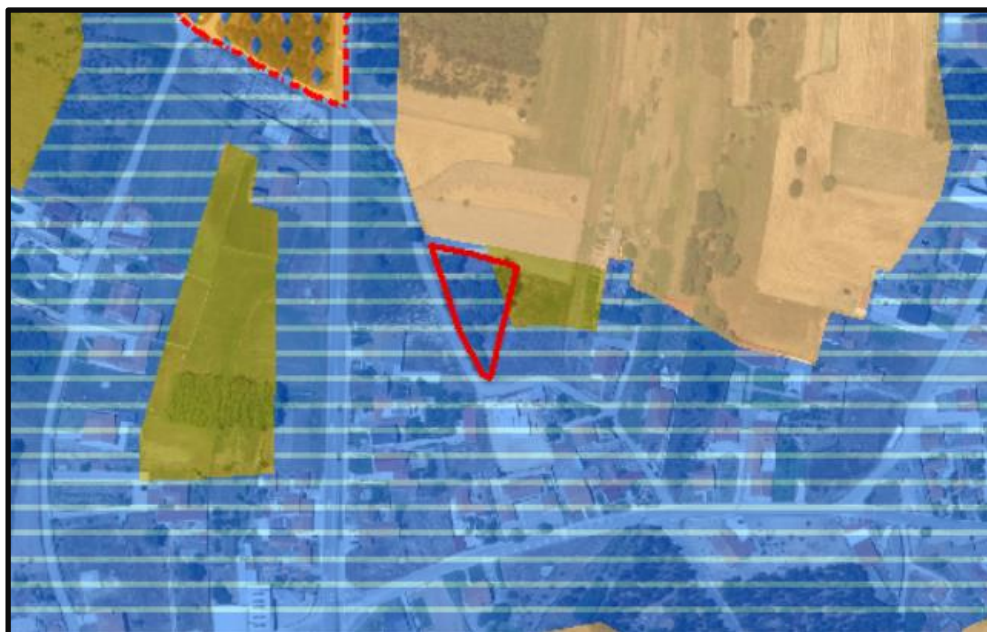


Figura 54: Participação 66

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação/qualificação do solo de modo a poder construir uma habitação, uma vez que a via confrontante tem as infraestruturas necessárias.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A parcela em causa já se encontra atualmente qualificada como Solo Rústico - Aglomerados Rurais, sendo que de acordo com esta qualificação do solo rústico é permitida a edificação destinada a habitação unifamiliar ou bifamiliar, incluindo edifícios anexos.

Face ao exposto, considera-se a **participação acolhida**.

Participação 67

Registo de entrada: 12989 de 13/03/2025

Participante: Telmo Pedrosa

Local: Condados - Tavarede



Figura 55: Participação 67

Resumo da participação: Solicita alterações à Planta de Ordenamento, nomeadamente na Rua Principal dos Vales, propondo a continuidade de solo Urbano até ao final do seu terreno, de forma a alterar a classificação do solo, de Espaços Florestais para Espaços Habitacionais, para garantir a viabilidade construtiva, e na Rua Doutor Teixeira Dias sugere a alteração da qualificação do solo, de Espaços Centrais de Tipo I para Espaços Habitacionais de Tipo III no sentido de haver uma uniformização em toda a rua, uma vez que esta rua abrange estas duas qualificações do solo urbano.

Por outro lado, solicita ainda a alteração da alínea c) do n.º 2 do artigo 95º do regulamento.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e Regulamento

Ponderação: A sugestão da alteração da classificação do solo rústico para urbano não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano,

aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Já no que se refere à alteração da qualificação do solo urbano, importa referir que a rua em causa em função do nível de consolidação urbana e património edificado justifica esta diferenciação ao nível da qualificação do solo urbano. Por último e em forma de esclarecimento, destaca-se que o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 95.º do regulamento do Plano, apenas apresenta uma identificação genérica do atualmente existente nos espaços habitacionais de tipo III, é o disposto nos artigos 96.º (uso e ocupação) e 97.º (regime de edificabilidade) do regulamento do Plano que definem os parâmetros urbanísticos para esses espaços.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 68

Registo de entrada: 12998 de 13/03/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Solicita esclarecimento sobre a revogação do n.º 3 dos artigos 72.º e 75.º, que referiam não ser permitidas operações de loteamento em Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação Dispersa.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento

Ponderação: Esclarece-se que a revogação feita não altera o previsto no artigo 41.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) para as operações de loteamento, pelo que se mantém a condição de só se poderem realizar operações de loteamento em áreas situadas dentro do perímetro urbano. No entanto, com esta revogação, nas categorias de solo rústico em causa, passa a ser permitido as operações de loteamento relativas a empreendimentos turísticos possam, ao abrigo do disposto no artigo 38.º do RJUE, desde que o uso turístico seja compatível com o disposto nos instrumentos de gestão territorial válidos e eficazes.

Participação 69

Registo de entrada: 13282 de 12/03/2025

Participante: Lino Gonçalves

Local: Sampaio – Marinha das Ondas



Figura 56: Participação 69

Resumo da participação: Solicita que seja permitida a construção, uma vez que atualmente o terreno está inserido em "zona verde", mas por se situar junto a uma via infraestruturada apresenta as condições para ser possível a construção.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração da classificação/qualificação do solo não depende de uma decisão autónoma do Município, visto que a parcela em causa se encontra em área de Reserva Agrícola Nacional (RAN). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 70

Registo de entrada: 12986 de 13/03/2025

Participante: João Damasceno

Local: Condados - Tavarede



Figura 57: Participação 70

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação do solo, de Espaços Florestais para Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da classificação do solo rústico para urbano não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento

produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 71

Registo de entrada: 12993 de 13/03/2025

Participante: Daniel Caeiro

Local: Condados - Tavarede

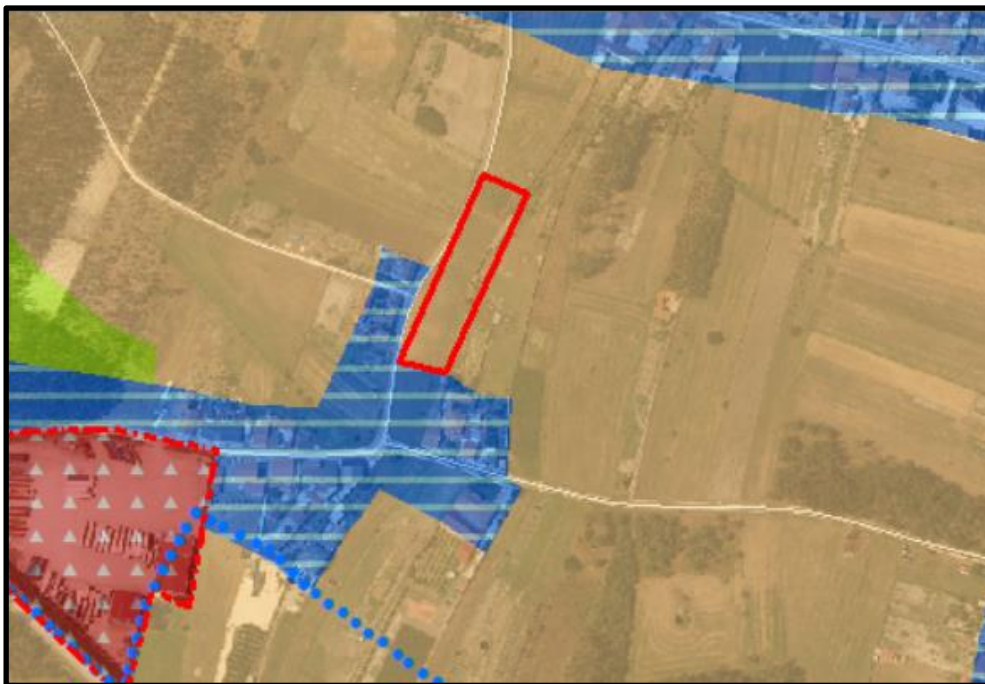


Figura 58: Participação 71

Resumo da participação: Solicita a alteração da classificação do solo rústico (Espaços Agrícolas) para solo urbano.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração da classificação do solo para urbano não depende de uma decisão autónoma do Município, visto que a parcela em causa se encontra em área de Reserva Agrícola Nacional (RAN). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 72

Registo de entrada: 13560 de 14/03/2025

Participante: NEORTIC Magalhães de Almeida Lda.

Local: Ferrugenta - Tavarede



Figura 59: Participação 72

Resumo da participação: Solicita a alteração do PDM de forma a ser possível a alteração do uso para a atividade de comércio de automóveis e oficina de apoio.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento

Ponderação: A presente alteração ao PDM, com o objetivo de promover uma gestão urbanística mais eficiente, prevê a clarificação/alteração da redação da alínea b) do n.º 2, de forma a possibilitar que a introdução de um novo uso não pode originar ou agravar a desconformidade com as disposições do Plano (ao invés da versão em vigor do PDM que prevê “*quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano*”), permitindo, deste modo, uma integração e transformação das preexistências mais eficaz.

Face ao exposto, considera-se a **participação acolhida**.

Participação 73

Registo de entrada: 13550 de 14/03/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Serra da Boa Viagem – Buarcos e São Julião



Figura 60: Participação 73

Resumo da participação: Refere que o terreno em causa tem acessos servidos de infraestruturas e está rodeado de habitações.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território,

nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 74

Registo de entrada: 13345 de 14/03/2025

Participante: Ana Rodrigues

Local: Castanheiro e Lomba do Pau – Bom Sucesso

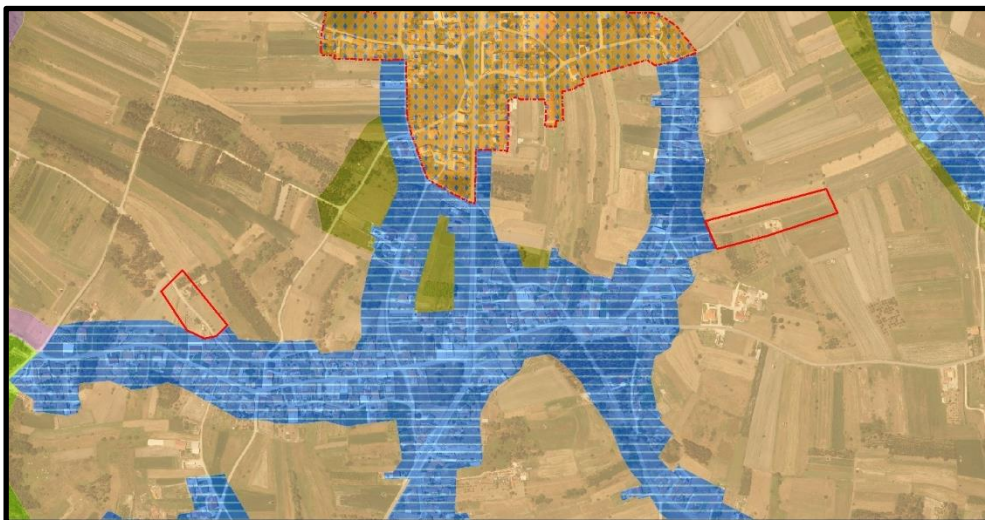


Figura 61: Participação 74 (georreferenciação por aproximação, visto que não foi apresentada planta/imagem de localização)

Resumo da participação: Solicita a alteração da qualificação do solo de forma a ser possível construir uma habitação em cada terreno.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração da classificação do solo para urbano não depende de uma decisão autónoma do Município, visto que a parcela em causa se encontra em área de Reserva Agrícola Nacional (RAN). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 75

Registo de entrada: 13557 de 14/03/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Camarçã – Bom Sucesso



Figura 62: Participação 75

Resumo da participação: Solicita a alteração da qualificação do solo, de Espaços Agrícolas para Aglomerados Rurais, uma vez que a rua possui infraestruturas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não depende de uma decisão autónoma do município, visto que a parcela em causa se encontra em área de Reserva Agrícola Nacional (RAN). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 76

Registo de entrada: 13555 de 14/03/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Marianas – Bom Sucesso



Figura 63: Participação 76

Resumo da participação: Solicita a alteração da qualificação do solo para Aglomerados Rurais.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território,

nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 77

Registo de entrada: 13553 de 14/03/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: Casal Novo e Saibreira - Quiaios

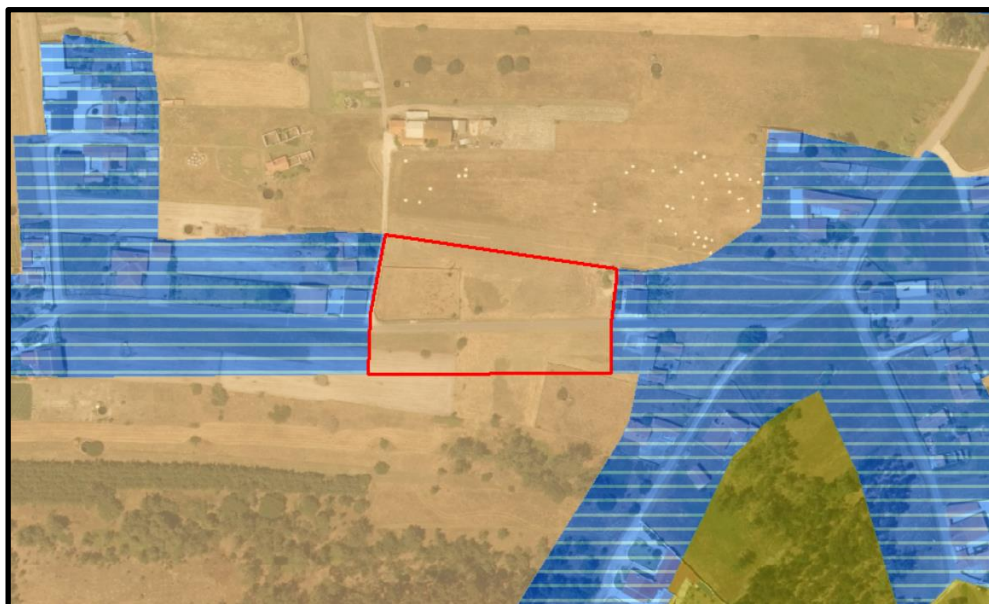


Figura 64: Participação 77

Resumo da participação: Solicita a alteração da qualificação do solo, de Espaços Agrícolas para Aglomerados Rurais.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A participação enquadra-se nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de imprecisões na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa).

Face ao exposto, considera-se a **participação acolhida**.

Participação 78

Registo de entrada: 13837 de 14/03/2025

Participante: João Rodrigues

Local: Vais - Buarcos e São Julião

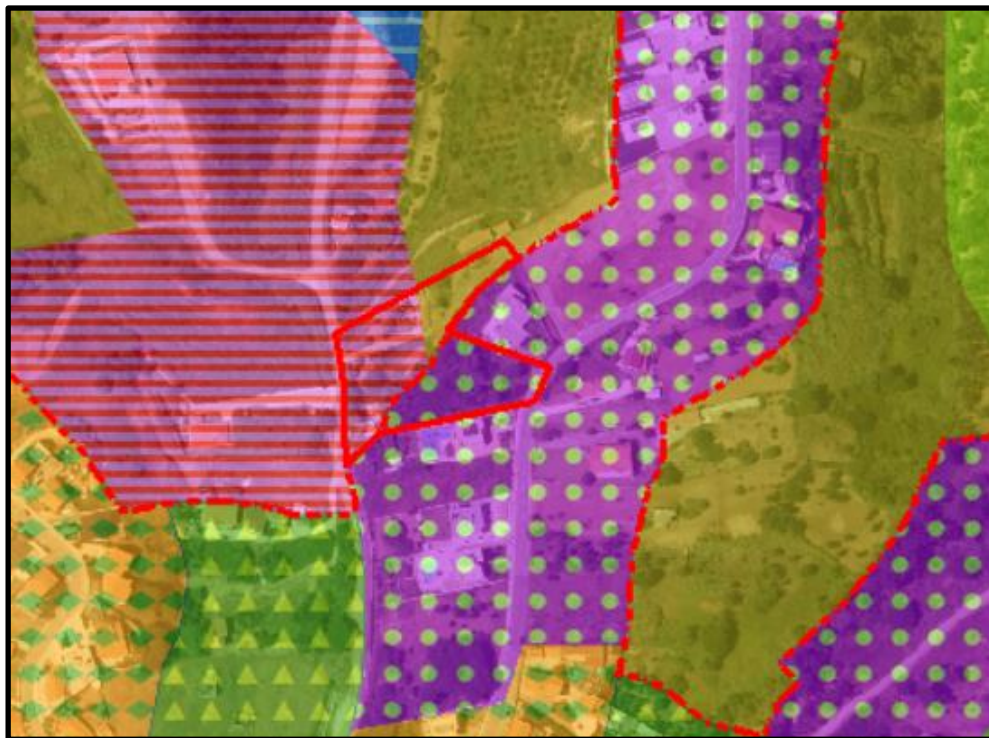


Figura 65: Participação 78

Resumo da participação: Solicita a alteração ao PDM de forma a ser possível efetuar um destaque para ficar com 2 parcelas edificáveis.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo / Regulamento

Ponderação: A operação de destaque encontra-se devidamente regulamentada no artigo 6.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

Participação 79

Registo de entrada: 13826 de 14/03/2025

Participante: Alcides Louro

Local: Netos – Ferreira-a-Nova



Figura 66: Participação 79

Resumo da participação: Solicita alteração da qualificação do solo de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Áreas de Edificação Dispersa.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para áreas de edificação dispersa não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um

conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 80

Registo de entrada: 13825 de 14/03/2025

Participante: Nélia Louro

Local: Netos – Ferreira-a-Nova

Resumo da participação: Solicita a alteração do artigo 102.º do regulamento do Plano, relativo aos Espaços de Atividades Económicas (solo urbano), porque este não permitir a instalação de alojamentos para funcionários deslocados.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento

Ponderação: No regulamento do PDM em vigor, para a categoria de solo urbano - espaços de atividades económicas, já se prevê a admissibilidade de equipamentos de utilização coletiva, sendo que, sem prejuízo da demais legislação aplicável, o alojamento temporário de trabalhadores poderá ser analisado ao nível do eventual enquadramento como equipamento de utilização coletiva, desde que sejam garantidos os devidos serviços e bens para uma determinada comunidade.

Participação 81

Registo de entrada: 13902 de 17/03/2025

Participante: João Almeida

Local: Vais - Buarcos e São Julião

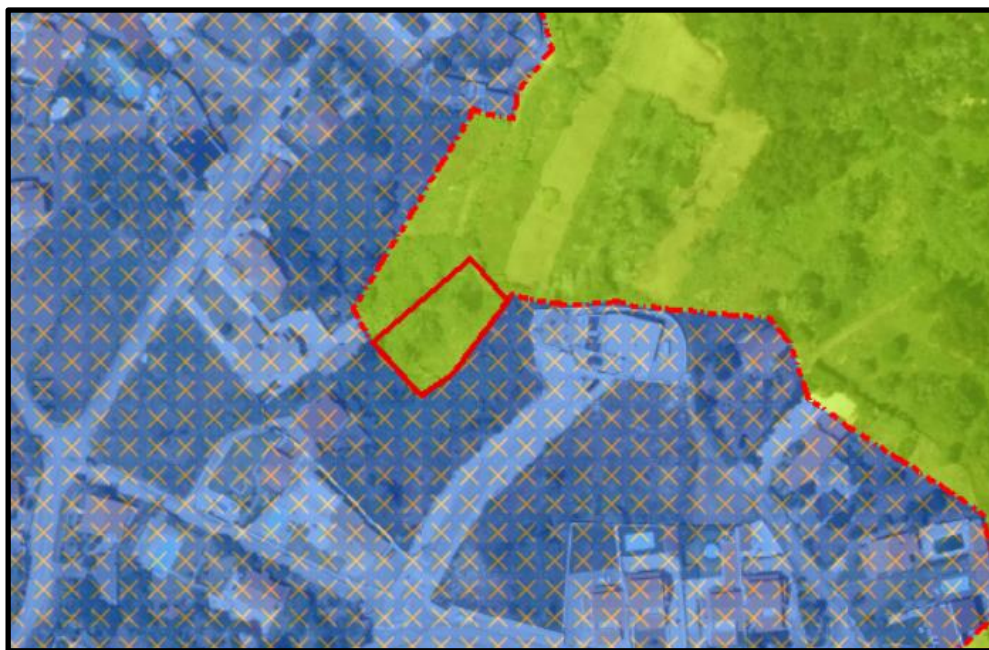


Figura 67: Participação 81

Resumo da participação: Solicita a retirada do terreno de Zonas Sujeitas a Regimes de Salvaguarda por se encontrar contíguo a perímetro urbano e ser servido por caminho público.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão de alteração das zonas sujeitas a regimes de salvaguarda (faixa de proteção complementar) não depende de uma decisão autónoma do Município, visto que a referida faixa de proteção resulta do processo de transposição do Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande para o PDM.

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 82

Registo de entrada: 13903 de 17/03/2025

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Solicita a alteração do artigo 102.º do regulamento do Plano, relativo aos Espaços de Atividades Económicas (solo urbano), por este não permitir a instalação de alojamentos para funcionários deslocados.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento

Ponderação: No regulamento do PDM em vigor, para a categoria de solo urbano - espaços de atividades económicas, já se prevê a admissibilidade de equipamentos de utilização coletiva, sendo que, sem prejuízo da demais legislação aplicável, o alojamento temporário de trabalhadores poderá ser analisado ao nível do eventual enquadramento como equipamento de utilização coletiva, desde que sejam garantidos os devidos serviços e bens para uma determinada comunidade.

Participação 83

Registo de entrada: 13918 de 17/03/2025

Participante: Biond - Associação das Bioindustrias de Base Florestal

Local: -

Resumo da participação:

1. Propõe que o regime de ocupação estabelecido para a Estrutura Ecológica Municipal (EEM) seja revisto no sentido de reduzir ao mínimo a sobreposição de regimes de ocupação.
2. Propõe alterar a redação do n.º 7 do artigo 46.º do regulamento do Plano no sentido de remeter para a normativa que lhe deu origem: *“7. As Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS) correspondem às classes de perigosidade de incêndio rural alta e muito alta, constantes na Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio: Carta de Perigosidade, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 42.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação em vigor”*.
3. Propõe alterar a redação do n.º 9 do artigo 46.º do regulamento do Plano no sentido de remeter para a normativa que lhe deu origem: *“Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, as obras de construção, ampliação ou reconstrução de edifícios em solo rústico fora de aglomerados rurais, quando se situem em território florestal ou a menos de 50 metros de territórios florestais, são aplicados os respetivos condicionalismos previstos no n.º 1 do artigo 61.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação em vigor”*.
4. Propõe alterar a redação da alínea a) do n.º 1 do artigo 50.º do regulamento do Plano de forma que, no âmbito da implantação de infraestruturas em solo rural, seja dada preferência à utilização de solos já impermeabilizados ou com menor aptidão para a floresta de produção.
5. Propõe a reformulação do n.º 1 do artigo 58.º do regulamento do Plano, eliminando a referência à produção agroflorestal e silvo-pastoril, uma vez que, dessa forma, estas práticas permanecem facultativas sem se tornarem uma exigência implícita: *“Nos Espaços Florestais de Produção só são permitidas ações de repovoamento florestal cujas técnicas não degradem os recursos naturais, devendo ser privilegiadas as subfunções previstas no Anexo I, com epígrafe Normas aplicáveis ao planeamento florestal da função de produção, do PROF CL”*.
6. Propõe a alteração do termo “espécies não indígenas” por “espécies exóticas”, bem como a alteração da redação da alínea g) do n.º 1 do artigo 65.º do regulamento do Plano para *“g) A introdução de espécies exóticas em termos que contrariem o disposto no Decreto-Lei n.º 92/2019, de 10 de julho, na sua redação em vigor”*.
7. Propõe alterar a redação da alínea b) do n.º 2 do artigo 65.º do regulamento do Plano de forma que, no âmbito da implantação de infraestruturas em solo rural, seja dada preferência à utilização de solos já impermeabilizados ou com menor aptidão para a floresta de produção.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal e Regulamento

Ponderação:

1. A alteração de forma direta da EEM não se encontra prevista nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, sendo que uma alteração desse género deverá envolver a participação de outras entidades com responsabilidade na gestão das áreas integradas na EEM. De qualquer forma, a participação será devidamente registada para análise em futura alteração/revisão do PDM.
2. Atualmente as APPS, produzidas a nível nacional, ainda não foram adaptadas ao nível sub-regional, conforme disposto no Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua atual redação. Assim sendo, atualmente, aplica-se a cartografia de perigosidade de incêndio rural constante no Plano Municipal da Defesa da Floresta contra Incêndios da Figueira da Foz em vigor. Quando a referida adaptação da cartografia de perigosidade for concluída/aprovada, o PDM ser alterado por adaptação.
3. A redação do n.º 9 do artigo 46.º do regulamento do Plano já indica que a legislação atende ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR), criado pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, sendo que a alteração do artigo 46.º em função da entrada em vigor do SGIFR, foi concretizada através da devida alteração por adaptação do PDM, e as entidades com responsabilidade sobre esta matéria, nomeadamente ICNF e ANEPC, nada apontaram quando tiveram acesso ao PDM no presente procedimento de alteração.
4. Esclarece-se que a questão da impermeabilização já se encontra devidamente salvaguardada com a referência de que não deverá verifica-se prejuízo de servidões administrativas e restrições de utilidade pública (por ex.: REN, RAN, Rede Natura 2000).
5. A atual redação do n.º 1 do artigo 58.º do regulamento do Plano não implica a obrigatoriedade da função agroflorestal e silvo-pastoril.
6. Esta matéria específica da área florestal foi devidamente articulada com a entidade da tutela responsável, sendo que uma alteração desse género deverá envolver a participação dessa entidade. De qualquer forma, a participação será devidamente registada para análise em futura alteração/revisão do PDM.
7. Esclarece-se que a questão da impermeabilização já se encontra devidamente salvaguardada com o respeito obrigatório pelo disposto nos regimes específicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública (por ex.: REN, RAN, Rede Natura 2000).

Face ao exposto, considera-se a **participação parcialmente acolhida**.

Participação 84

Registo de entrada: 13933 de 17/03/2025 (recebida fora do prazo)

Participante: Jorge Simões

Local: Serra da Boa Viagem - Buarcos e São Julião



Figura 68: Participação 84

Resumo da participação: Solicita o prolongamento da qualificação de solo Aglomerados Rurais, para sul, uma vez que a área já dispõe de infraestruturas.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A sugestão da alteração da qualificação do solo para aglomerados rurais não se enquadra nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que não se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de alguma imprecisão na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa). No entanto, destaca-se que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, foi criada uma nova norma no regulamento do Plano para o solo rústico que prevê, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Face ao exposto, considera-se a **participação não acolhida**.

Participação 85

Registo de entrada: 14609 de 20/03/2025 (recebida fora do prazo)

Participante: Escala Absoluta Lda.

Local: -

Resumo da participação: Propõe a alteração da redação do n.º 2 do artigo 103º do regulamento do Plano, de forma que as exceções no que diz respeito aos afastamentos, nos Espaços de Atividades Económicas (solo urbano), sejam relativas aos afastamentos frontais e laterais.

Elemento(s) do Plano em causa: Regulamento

Ponderação: A proposta de alteração ao PDM apresentada em fase de discussão pública já vai ao encontro do sugerido na participação, não diferenciando, ao nível da exceção prevista, afastamento frontal de lateral, podendo aplicar-se a ambos.

Face ao exposto, considera-se **a participação acolhida**.

Participação 86

Registo de entrada: 14658 de 21/03/2025 (recebida fora do prazo)

Participante: José Jordão

Local: Barra - Alqueidão



Figura 69: Participação 86

Resumo da participação: Solicita o prolongamento da qualificação do solo para Aglomerados Rurais, por ser uma área servida de infraestruturas, e que faz a transição entre o Solo Urbano, a norte, e a área qualificada como Aglomerados Rurais, a sul.

Elemento(s) do Plano em causa: Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Ponderação: A participação enquadra-se nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, visto que se trata de uma alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, em conformidade com os critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorrente de imprecisões na delimitação e classificação/qualificação dos aglomerados populacionais (onde se inclui solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa).

Face ao exposto, considera-se a **participação acolhida**.

3.3. Resultado síntese da ponderação das participações

Das 86 participações recebidas, o tipo de participação que registou maior prevalência foi aquela em que são solicitadas alterações da qualificação do solo (principalmente para aglomerados rurais), representando cerca de 44% do total (quadro 1).

Quadro 1: Tipo de participações recebidas

Assunto	N.º	%
Correção/alteração de servidões administrativas e/ou restrições de utilidade pública e/ou zonas sujeitas a regimes de salvaguarda	2	2
Alteração da classificação solo rústico para urbano	20	23
Alteração da qualificação do solo	38	44
Alterações regulamentares	22	26
Pedidos de esclarecimento/observações	4	5
Total	86	100

Da análise/ponderação às participações recebidas, conclui-se que cerca de 65% não foram acolhidas, 15% parcialmente acolhidas e 13% acolhidas (quadro 2).

Quadro 2: Resultado síntese da ponderação das participações recebidas

Ponderação	N.º	%
Acolhida	11	13
Parcialmente acolhida	13	15
Não acolhida	56	65
n.a. (esclarecimentos)	6	7
Total	86	100

Importa salientar que as participações que não foram acolhidas decorrem essencialmente do facto de não terem enquadramento nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM e/ou não serem compatíveis com programa territorial existente (por ex.: Programa da Orla Costeira) e/ou com regimes específicos de servidões administrativas/restrições de utilidade pública. No entanto, também importa destacar que, apesar de muitas dessas participações (não acolhidas) serem relativas à alteração da classificação/qualificação do solo tendo em vista a criação de nova habitação, a presente proposta de alteração ao PDM prevê uma nova norma no regulamento do Pano para o solo rústico que, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, em articulação com o previsto na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) e com o estabelecido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), admite a aplicação de um conjunto de parâmetros urbanísticos específicos para o uso habitacional associado ao aproveitamento produtivo do solo rústico e que não prejudique o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária (n.º 7 do artigo 50º).

Por outro lado, importa destacar que na prévia participação pública (fase do procedimento anterior à elaboração da proposta de alteração do Plano) foram recebidas 162 participações (quase o dobro das participações recebidas nesta fase), o que reflete que a proposta de alteração do Plano foi ao encontro de uma significativa parte das participações apresentadas em fase prévia à elaboração da proposta do Plano.

4. ALTERAÇÕES À PROPOSTA DECORRENTES DA DISCUSSÃO PÚBLICA

As alterações introduzidas na sequência da discussão pública decorrem direta ou indiretamente de participações recebidas, e constituem o resultado da ponderação efetuada pelo Município.

Assim sendo, do resultado da ponderação efetuada pelo Município, ao nível das peças escritas, não resultou qualquer tipo de alteração, sendo que ao nível das peças desenhadas, resultaram alterações à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e por consequência, às Plantas de Ordenamento respeitantes às zonas sujeitas a regimes de salvaguarda e zonamento acústico, não se verificando qualquer alteração ao nível da estrutura ecológica municipal.

4.1. Planta de Ordenamento

Conforme referido anteriormente, as alterações efetuadas à Planta de Ordenamento, na sequência da discussão pública, incidem sobre as seguintes plantas que a constituem:

- Classificação e Qualificação do Solo;
- Zonas Sujeitas a Regimes de Salvaguarda;
- Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e identificação de Zonas de Conflito.

4.1.1. Classificação e Qualificação do Solo

No presente capítulo são apresentadas as 11 propostas de alteração à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, que decorrem do resultado da ponderação efetuada pelo Município. Esta propostas de alteração consistem em pontuais alterações da classificação do solo rústico para urbano (espaços habitacionais) ou da qualificação do solo rústico para aglomerados rurais ou espaços de atividades industriais, totalizando cerca de 13ha.

Assim, de seguida são identificadas as diferentes áreas sujeita a alteração com o devido enquadramento ao nível da classificação e qualificação do solo apresentada em fase de discussão pública:

Proposta 1 (resulta da análise à participação n.º 5)

Local: Santana – Ferreira-a-Nova

Área (ha): 4,2

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Florestais de Produção para Espaços de Atividades Industriais

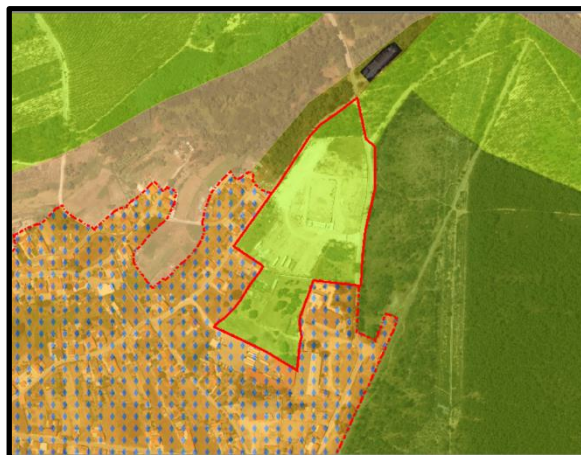


Figura 70: Proposta 1 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Florestais de Produção para Espaços de Atividades Industriais

Proposta 2 (resulta da análise à participação n.º 31)

Local: Cabeço da Pedra - Paião

Área (ha): 0,3

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais (alteração ajustada à reserva ecológica nacional)



Figura 71: Proposta 2 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais

Proposta 3 (resulta da análise à participação n.º 36)

Local: Calvete - Alqueidão

Área (ha): 0,5

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais



Figura 72: Proposta 3 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais

Proposta 4 (resulta da análise da participação n.º 41)

Local: Calvete - Alqueidão

Área (ha): 0,1

Alteração: classificação do solo rústico (Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola) para urbano (Espaços Habitacionais tipo I)

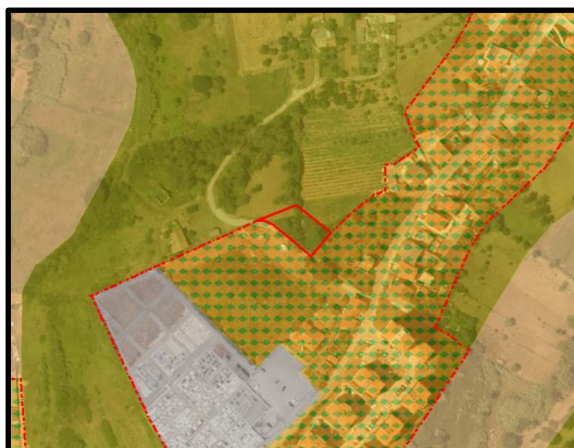


Figura 73: Proposta 4 - Identificação de área sujeita a alteração de classificação do solo rústico (Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola) para urbano (Espaços Habitacionais tipo I)

Proposta 5 (resulta da análise da participação n.º 43)

Local: Quinta dos Vigários – Bom Sucesso

Área (ha):1,9

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais



Figura 74: Proposta 5 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais

Proposta 6 (resulta da análise da participação n.º 47)

Local: Paião

Área (ha):0,2

Alteração: classificação do solo rústico (Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola) para urbano (Espaços Habitacionais tipo III)



Figura 75: Proposta 6 - Identificação de área sujeita a alteração de classificação do solo rústico (Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola) para urbano (Espaços Habitacionais tipo III)

Proposta 7 (resulta da análise à participação n.º 56)

Local: Casal da Areia – Ferreira-a-Nova

Área (ha): 0,5

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Florestais de Produção para Aglomerados Rurais



Figura 76: Proposta 7 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Florestais de Produção para Aglomerados Rurais

Proposta 8 (resulta da análise à participação n.º 58)

Local: Casal do Grelo e Bernardes - Alhadas

Área (ha): 1,7

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais



Figura 77: Proposta 8 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais

Proposta 9 (resulta da análise à participação n.º 59)

Local: Casal do Grelo – Alhadas

Área (ha): 0,8

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Florestais de Produção para Espaços de Atividades Industriais



Figura 78: Proposta 9 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico de Espaços Florestais de Produção para Espaços de Atividades Industriais

Proposta 10 (resulta da análise à participação n.º 77)

Local: Casal Novo e Saibreira - Quiaios

Área (ha): 1,3

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Agrícolas de Produção II para Aglomerados Rurais

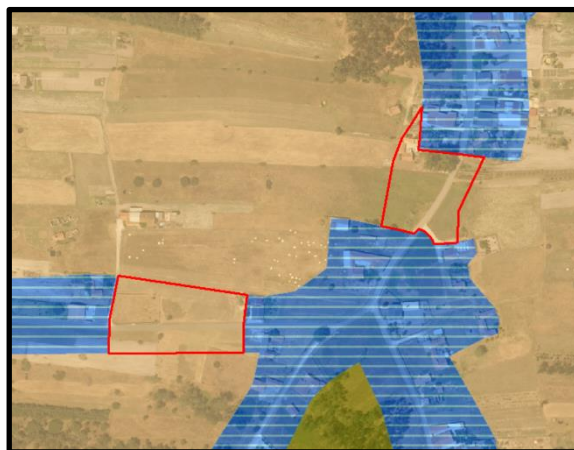


Figura 79: Proposta 10 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, Espaços Agrícolas de Produção II para Aglomerados Rurais

Proposta 11 (resulta da análise à participação n.º 86)

Local: Barra - Alqueidão

Área (ha): 1,4

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais



Figura 80: Proposta 11 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais

4.1.2. Zonas Sujeitas a Regimes de Salvaguarda

No que se refere à Planta de Ordenamento – Zonas Sujeitas a Regimes de Salvaguarda, apenas é proposta alteração pontual (acerto dos limites dos perímetros urbanos), em consequência de alterações pontuais da classificação do solo prevista na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, decorrente da fase de discussão pública.

4.1.3. Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e Identificação de Zonas de Conflito Ln

No que se refere à Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e Identificação de Zonas de Conflito Ln, apenas é proposta alteração pontual (acerto dos limites das zonas mistas), em consequência de alterações pontuais da classificação/qualificação do solo prevista na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, decorrente da fase de discussão pública.

4.1.4. Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e Identificação de Zonas de Conflito Lden

No que se refere à Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e Identificação de Zonas de Conflito Lden, apenas é proposta alteração pontual (acerto dos limites das zonas mistas), em consequência de alterações pontuais da classificação/qualificação do solo prevista na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, decorrente da fase de discussão pública.

5. OUTRAS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELOS SERVIÇOS TÉCNICOS DA CÂMARA MUNICIPAL DECORRENTES DA DISCUSSÃO PÚBLICA

Durante o período de discussão pública, os serviços técnicos da Câmara Municipal, detetaram algumas situações com enquadramento nos termos de referência da presente proposta de alteração ao PDM, que não têm implicações com os princípios e/ou pressupostos base da presente proposta, e que por esse motivo devem ser consideradas na versão final da proposta de alteração do Plano.

Estas situações dizem respeito a pontuais ajustes dos limites dos aglomerados populacionais, decorrentes de imprecisões detetadas na delimitação dos mesmos, concretizadas em Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, sendo que, por consequência, são efetuados os correspondentes ajustes na planta de ordenamento respeitante ao zonamento acústico. Adicionalmente, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 37.º do regulamento do PDM, também na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, efetuou-se o devido ajustamento do traçado da via proposta “V1” (variante de Quiaios), na sequência da sua concretização através de projeto de execução (aprovado em reunião de Câmara de 9 de abril de 2025). Por último, em articulação com o previsto na última versão (apresentada em fase de discussão pública) da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), foi alterada a redação do n.º 6 do artigo 50.º do regulamento do PDM, de forma a integrarem-se as orientações sobre a edificação em solo rústico previstas na última versão do referido Programa, bem como a redação do n.º 7 do artigo 50.º, eliminando-se a condição de que as parcelas têm de se localizar em zona adjacente a solo urbano e/ou aglomerados rurais, visto que a garantia de frente para via pública infraestruturada associada à contenção da edificação dispersa e à valorização fundiária e ao aproveitamento produtivo do solo rústico, já estabelecem as condições necessárias para tornarem efetiva a excecionalidade da ocupação do solo rústico com construções para habitação, conforme previsto no PROT-C.

Assim, decorrente de análise dos serviços municipais na fase de discussão pública, de seguida são identificadas as diferentes áreas sujeita a alteração (totalizando cerca de 11,5ha) com o devido enquadramento ao nível da classificação e qualificação do solo apresentada em fase de discussão pública:

Proposta 12 (resulta de análise técnica dos serviços municipais durante a fase de discussão pública)

Local: Tromelgo – Ferreira-a-Nova

Área (ha): 1,5

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Florestais de Produção e Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais (alteração ajustada à linha de água / reserva ecológica nacional)

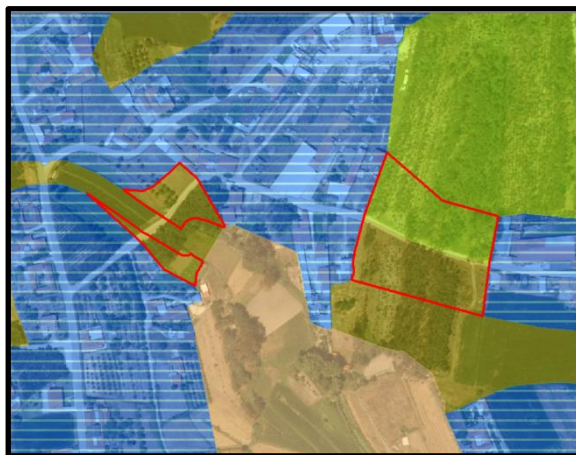


Figura 81: Proposta 12 - identificação de áreas sujeitas a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Florestais de Produção e Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais

Proposta 13 (resulta de análise técnica dos serviços municipais durante a fase de discussão pública)

Local: Tromelgo – Ferreira-a-Nova

Área (ha): 1,3

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais



Figura 82: Proposta 13 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais

Proposta 14 (resulta de análise técnica dos serviços municipais durante a fase de discussão pública)

Local: Marianas – Bom Sucesso

Área (ha): 1,9

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais



Figura 83: Proposta 14 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais

Proposta 15 (resulta de análise técnica dos serviços municipais durante a fase de discussão pública)

Local: Martinhas – Bom Sucesso

Área (ha): 0,3

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Florestais de Produção para Aglomerados Rurais (alteração ajustada à reserva agrícola nacional)



Figura 84: Proposta 15 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Florestais de Produção para Aglomerados Rurais

Proposta 16 (resulta de análise técnica dos serviços municipais durante a fase de discussão pública)

Local: Castanheiro – Bom Sucesso

Área (ha): 1,0

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Agrícolas de Produção II para Aglomerados Rurais (alteração ajustada à reserva agrícola nacional)



Figura 85: Proposta 16 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Agrícolas de Produção II para Aglomerados Rurais

Proposta 17 (resulta de análise técnica dos serviços municipais durante a fase de discussão pública)

Local: Castanheiro – Bom Sucesso

Área (ha): 1,1

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais (alteração ajustada à reserva agrícola nacional)



Figura 86: Proposta 17 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais

Proposta 18 (resulta de análise técnica dos serviços municipais durante a fase de discussão pública)

Local: Ribas – Moinhos da Gândara

Área (ha): 1,1

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Florestais de Produção para Aglomerados Rurais



Figura 87: Proposta 18 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Florestais de Produção para Aglomerados Rurais

Proposta 19 (resulta de análise técnica dos serviços municipais durante a fase de discussão pública)

Local: Cunhas – Moinhos da Gândara

Área (ha): 2,2

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Agrícolas de Produção II, Espaços Florestais de Produção e Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais (alteração ajustada à reserva agrícola nacional)



Figura 88: Proposta 19 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Agrícolas de Produção II, Espaços Florestais de Produção e Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais

Proposta 20 (resulta de análise técnica dos serviços municipais durante a fase de discussão pública)

Local: Cova da Serpe - Quiaios

Área (ha): 1,2

Alteração: qualificação do solo rústico de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais



Figura 89: Proposta 20 - identificação de área sujeita a alteração de qualificação do solo rústico, de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola para Aglomerados Rurais

Adicionalmente, é identificado o traçado da via proposta “V1” (variante de Quiaios) devidamente ajustado, decorrente de análise dos serviços municipais na fase de discussão pública:



Figura 90: Identificação do traçado devidamente ajustado da via proposta “V1” (variante de Quiaios)

Por último, é exposta a proposta de alteração ao Regulamento, apresentando-se em primeiro lugar, a redação do Regulamento disponibilizada na discussão pública, e posteriormente, a proposta de redação decorrente da discussão pública, bem como a respetiva fundamentação:

Artigo 50.º – Disposições comuns

(solo rústico)

Redação apresentada na fase de discussão pública**Artigo 50.º**

(…)

1. (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...).

2. (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...):

c.1) (...);

c.2) (...);

c.3) (...);

d) (...).

3. (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...).

4. (...).

5. (...).

6. (...):

a) (...);

b) (...);

c) a respetiva parcela não se insira em áreas de risco, nomeadamente de incêndios florestais.

7. Sem prejuízo dos requisitos identificados no número anterior e desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não prejudica o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária, fora dos aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, nas categorias e subcategorias de espaço onde a edificação para fins habitacionais é admitida, a edificação destinada a habitação unifamiliar, em parcelas com frente para via pública infraestruturada e localizadas em zona adjacente a solo urbano e/ou aglomerados rurais, fica sujeita aos seguintes parâmetros:

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

Redação proposta decorrente de análise dos serviços técnicos municipais durante a fase de discussão pública

Artigo 50.º

(...)

1. (...):

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

2. (...):

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...):
 - c.1) (...);
 - c.2) (...);
 - c.3) (...);
- d) (...).

3. (...):

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

4. (...).

5. (...).

6. (...):

a) (...);

b) (...);

c) a respetiva parcela não se insira em áreas de risco, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, nomeadamente de incêndios, cheia e inundação e deslizamento de vertentes.

7. Sem prejuízo dos requisitos identificados no número anterior e desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não prejudica o correto ordenamento do território, nomeadamente ao nível da contenção da edificação dispersa e da valorização fundiária, fora dos aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, nas categorias e subcategorias de espaço onde a edificação para fins habitacionais é admitida, a edificação destinada a habitação unifamiliar, em parcelas com frente para via pública infraestruturada, fica sujeita aos seguintes parâmetros:

a) (...);

b) (...);

c) (...).

Fundamentação

Alteração da alínea c) do n.º 6, em articulação com o estabelecido na última versão da proposta do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) apresentada em fase de discussão pública. Por outro lado, alteração do n.º 7, eliminando-se a condição de que as parcelas têm de se localizar em zona adjacente a solo urbano e/ou aglomerados rurais, visto que a garantia de frente para via pública infraestruturada associada à contenção da edificação dispersa e à valorização fundiária e ao aproveitamento produtivo do solo rústico, já estabelecem as condições necessárias para tornarem efetiva a excecionalidade da ocupação do solo rústico com construções para habitação, conforme previsto no PROT-C.

6. CONCLUSÃO

As propostas de alteração ao PDM, decorrentes da discussão pública, visam tornar ainda mais eficientes e operacionais as opções do Plano, não alterando os fundamentos e os objetivos que determinaram a elaboração da presente proposta de alteração ao Plano, sendo que as alterações em causa têm um caráter restrito.

Nestes termos, e pelo exposto nos capítulos anteriores, considera-se que o presente Relatório reúne as condições para ser submetido à aprovação da Câmara Municipal e, consequentemente, à respetiva divulgação na comunicação social, na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial e no sítio da internet do Município, conforme disposto no n.º 6 do artigo 89.º do RJIGT.

Por último, atendendo a que não foram introduzidas alterações aos fundamentos e aos objetivos que determinaram a elaboração da 9.ª alteração à 1.ª revisão do PDM da Figueira da Foz,

considera-se que a versão final da proposta de alteração ao PDM encontra-se em condições de ser aprovada pela Assembleia Municipal, mediante proposta apresentada pela Câmara Municipal, em conformidade com o estabelecido no n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT.

7. ORTOFOTOS

No que diz respeito à ilustração gráfica do presente documento, são utilizados ortofotos cedidos sem custos pela Direção-Geral do Território e produzidos com base na cobertura aerofotográfica digital de 2021 adquirida pelo Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas, I.P. (IFAP) e financiada pelo Fundo Florestal Permanente.

8. ANEXO (PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS²)

² - ao abrigo da legislação nacional sobre a proteção de dados pessoais, apenas disponível para consulta em formato papel, mediante pedido por escrito