

ANEXO IV – ESCLARECIMENTOS E RESPOSTAS COMPLEMENTARES PARA AS PARTICIPAÇÕES DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA COM INCIDÊNCIA REGULAMENTAR

ID 80

[1] Correto. A área em causa está incluída, quase na totalidade, em solo urbano (Categoria de Espaço de Uso Especial - Turístico (UET)) e também em zona não submetida a regime de salvaguarda (do POARC). Conforme o artigo 74.º “Zona Reservada” em seu n.º 1, se esclarece que “a zona reservada corresponde à faixa de terreno marginal aos planos de água com largura de 50 m, medidos a partir do nível de pleno armazenamento da albufeira, interrompendo-se no interior dos perímetros urbanos delimitados no presente plano diretor municipal.”, pelo que não se aplica na área em causa inserida em solo urbano.

[2] Sim, a categoria é destinada para fins turísticos, pelo que construções novas destinadas ao uso habitacional não são admissíveis.

As preexistências são entendidas e consideradas conforme o artigo 17.º “Preexistências”, artigo onde se estabelecem também os índices e demais parâmetros a adotar para as alterações possíveis das preexistências. Este artigo é objeto de alteração, de modo a contemplar todos os tipos de pré-existências legalmente reconhecidos como tal e a definir as condições de ampliação destas, nomeadamente nas situações em que ficam desconformes as regras e condições do Plano revisto aplicáveis ao local. Tal evitará também a necessidade de prever tais condições repetidamente em cada categoria de espaço.

[3] A questão quanto aos índices de utilização a aplicar suscitou uma reapreciação da formulação do nº 1 do art.º 44º, que na sua versão atual não reflete as diferenciações de natureza entre os vários tipos de empreendimentos turísticos, as quais se traduzem também em grandes diferenças da edificabilidade que exigem. Este conteúdo é assim reformulado para ter em conta essas circunstâncias na definição da edificabilidade média, do mesmo passo desfazendo a ambiguidade relativa a quais os índices de utilização a aplicar.

ID 149

Questão a): Dadas as características das funções e do edificado nos aglomerados rurais, entende-se que não faz muito sentido regulamentar em separado a edificabilidade relativa aos anexos, que aliás só estava explicitada nesta categoria de espaços. O número 7 do art.º 28º deve ser eliminado.

Questão b): Consideram-se as observações pertinentes, pelo que se preconiza a reformulação dos preceitos pertinentes no sentido de os simplificar, uniformizando os valores dos afastamentos a considerar em cada caso [Artigos 34º/8; 36º/7.c); 38º/8]

ID 154

A cartografia de base utilizada data de 2019, conforme o início do procedimento de revisão do plano.

A área está incluída em Espaços Habitacionais e não é confinante com Espaços Centrais, pelo que não se fundamenta a alteração de parâmetros de edificabilidade.

Quanto à inclusão da área na UOPG esta deu-se pelo entendimento do município de que a área global da UOPG carece de atenção ao seu conjunto, se beneficiando de uma solução conjunta. Entretanto, se esclarece, é possível a execução parcial da UOPG por meio de operações de loteamento, desde que estas não impossibilitem a ocupação da restante área da UOPG. Mais se esclarece que as áreas a incluir na UOPG não são apenas as que carecem de maior estruturação, mas também aquelas que podem servir de ligação com a área consolidada, sem que se perca a coerência da ocupação como um todo.

O regulamento do PDM já contempla todo o conjunto de situações em que, sem desrespeito da lei no que se refere à obrigação de execução sistemática do Plano dentro das UOPG, será possível realizar nestas áreas operações urbanísticas isoladas: alíneas a) e b) do nº 2 do art.º 55º e nº 5 do art.º 56º.

ID 155

A solicitação se enquadra como uma particularidade que não poderá ser generalizada como regra, dado as consequências negativas de se acolher, em casos diversos, a ocupação total do logradouro. Assim, se esclarece que a pretensão tem de cumprir com os parâmetros estabelecidos na categoria de Espaços Habitacionais. Ademais, por esta área estar inserida em espaços consolidados, é possível o enquadramento na envolvente, o que já favorece a pretensão.

ID 214

1. Antes de mais se esclarece que a área está incluída em “áreas consolidadas” e não “áreas de consolidação”, ou seja, reflete que a área já possui uma construção assim como sua envolvente imediata. Ao ser considerada “área consolidada”, o principal critério para definir a edificabilidade admissível é o da correta integração na envolvente, o que implica que se assume alguma flexibilidade no cumprimento dos parâmetros urbanísticos, que devem servir essencialmente como referencial, obrigando a justificar as situações do seu não acatamento estrito através da demonstração que este não prejudica a referida integração.

Como é óbvio, a adoção deste critério tem de ser geral e independente da natureza dos usos ou atividades a instalar, pois a correta integração visual na envolvente é de natureza material (conformação física) e não funcional, pelo que neste contexto não terá cabimento estabelecer parâmetros especiais para o uso turístico (ou para qualquer outro). O nº 2 do art.º 38º será reformulado no sentido de tornar mais explícito o seu sentido nos termos acima expostos.

No que respeita ao índice de impermeabilização da categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade: quando inserido em áreas consolidadas, o valor adotado é igual ao que consta do PDM em vigor para os aí designados espaços residenciais (70%). Já quanto às áreas não consolidadas, o valor adotado é efetivamente inferior ao atualmente vigente. Tendo em vista uma desejável estabilidade das normas, preconiza-se que na alínea c) do nº 5 do art.º 38º se adote o valor de 65% igual ao utilizado no PDM em vigor.

2. Se, como é referido na participação, o terreno se localiza em área consolidada, aqui não está estabelecido o valor de 7 m para a altura máxima de fachada.

3. A classificação e qualificação se revelam adequadas para o plano. Se esclarece que a exploração turística se enquadra na categoria, conforme disposto no artigo 37.º do regulamento em que identifica que “Estes espaços correspondem a áreas de solo urbano, caracterizadas por um perfil de ocupação em que, num contexto de edificação pouco compactada, predomina a habitação miscigenada com comércio, serviços e outros usos não habitacionais, podendo receber, para além das atividades terciárias já mencionadas, quaisquer outros usos que sejam compatíveis com o uso habitacional, desde que as construções que as acolhem se enquadrem morfotipologicamente nas respetivas envolvências.”

ID 226

As preexistências são entendidas e consideradas conforme o artigo 17.º “Preexistências”, artigo onde se estabelecem também os índices e demais parâmetros a adotar para as alterações possíveis das preexistências. Este artigo é objeto de alteração, de modo a contemplar todos os tipos de pré-existências legalmente reconhecidos como tal e a definir as condições de ampliação destas, nomeadamente nas situações em que ficam desconformes às regras e condições do Plano revisto aplicáveis ao local. Tal evitará também a necessidade de prever tais condições repetidamente em cada categoria de espaço.

ID 268

A inclusão da área na UOPG deu-se pelo entendimento do município de que a área global da UOPG carece de atenção ao seu conjunto, se beneficiando de uma solução conjunta. Entretanto, se esclarece, é possível a execução parcial da UOPG por meio de operações de loteamento, desde que estas não impossibilitem a ocupação da restante área da UOPG. Mais se esclarece que as áreas a incluir na UOPG não são apenas as que carecem de maior estruturação mas também aquelas que podem servir de ligação com a área consolidada, sem que se perca a coerência da ocupação como um todo.

Caso exista um compromisso urbanístico válido este prevalece sobre os parâmetros da UOPG e se mantém possível de executar.

Por outro lado, o regulamento do PDM já contempla todo o conjunto de situações em que, sem desrespeito da lei no que se refere à obrigação de execução sistemática do Plano dentro das UOPG, será possível realizar nestas áreas operações urbanísticas isoladas: alíneas a) e b) do nº 2 do art.º 55º e nº 5 do art.º 56º. O pretendido será viável se se conseguir enquadrar numa dessas situações de exceção.

ID 269

As preexistências são entendidas e consideradas conforme o artigo 17.º “Preexistências”, artigo onde se estabelecem também os índices e demais parâmetros a adotar para as alterações possíveis das preexistências. Este artigo é objeto de alteração, de modo a contemplar todos os tipos de pré-existências legalmente reconhecidos como tal e a definir as condições de ampliação destas, nomeadamente nas situações em que ficam desconformes as regras e condições do Plano

revisto aplicáveis ao local. Tal evitará também a necessidade de prever tais condições repetidamente em cada categoria de espaço.

ID 284

As questões apontadas são uma preocupação do município pelo que na planta de Património são identificadas as “Aldeias e conjuntos patrimoniais”, sendo que o lugar de Prado está contemplado.

A revogação daqueles planos de urbanização, e conseqüente abandono da disciplina neles contida, foi uma opção da Câmara Municipal, que certamente teve em conta as inerentes conseqüências, como é o caso da circunstância assinalada na participação.

ID 314

No sentido de evitar uma rutura demasiado forte com a disciplina até agora vigente, preconiza-se que a alínea a) do nº 5 do art.º 38º possa ser flexibilizada no sentido de os parâmetros atualmente vigentes (altura de fachada máxima de 10 metros e máximo de 3 pisos acima da cota de soleira) poderem se adotados em casos que a Câmara Municipal considere que não fica prejudicada a integração visual e paisagística do edificado na área envolvente, mas sem alteração da edificabilidade máxima admissível.