

MUNICÍPIO DE SERNANCELHE



ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO PICOTO

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

VERSÃO 04 – novembro 2021

EQUIPA TÉCNICA

Carlos Fernandes (coordenação), Nuno Pereira, Carlos Saraiva

EQUIPA DE ACOMPANHAMENTO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE

Lurdes Caiado, Jorge Caetano

ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO PICOTO

Relatório

Elaboração e edição:



Proprietário: Câmara Municipal de Sernancelhe



Versão 04, novembro de 2021

Índice

1.	Objeto, enquadramento e justificação da alteração do Plano.....	4
1.1	Objeto.....	4
1.2	Antecedentes e ponderação das sugestões, contributos e/ou informações apresentadas no período de “participação”.....	5
1.3	Enquadramento legal e fundamentação.....	5
1.4	Cronologia e dinâmica do Plano - Contextualização.....	7
2.	Enquadramento da alteração nos Instrumentos de Gestão Territorial.....	10
2.1	Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.....	10
3.	Do plano analógico para o plano digital – construção da base SIG.....	11
3.1	Escala e distorção.....	14
3.2	Os limites do Plano.....	15
4.	O cadastro.....	22
5.	Zonamento e Condicionantes – Proposta de alteração.....	24
5.1	Setor norte do PU:.....	24
5.2	Setor sul do PU.....	29
5.3	Quantificação e análise das alterações de zonamento propostas.....	33
5.4	Planta de condicionantes.....	35
6.	Infraestruturas.....	37
7.	Regulamento - Proposta de alteração.....	40
8.	Síntese de elementos alterados no procedimento.....	55
	Anexos.....	56

Índice de Figuras

Figura 1	Enquadramento territorial PUP.....	4
Figura 2	Planta de Zonamento do PUP publicada em 2001. (Fonte: SNIT).....	7
Figura 3	Organograma da dinâmica do Plano.....	7
Figura 4	Digitalização da Planta de Zonamento da Operação Loteamento Industrial do Picoto e Zona Envolvente.....	8
Figura 5	Operação de Loteamento – Planta de Zonamento georreferenciada e vetorizada.....	9
Figura 6	Extrato da Planta de Ordenamento do PDM com enquadramento do PUP.....	10
Figura 7	Digitalização da Planta de Zonamento do PUP. (Fonte: SNIT).....	11
Figura 8	Extrato do quadro de pontos de georreferenciação do método polinomial de primeira ordem.....	11
Figura 9 :	Organograma tipo de criação de um SGBD.....	12

Figura 10	Planta de Zonamento vetorizada após georreferenciação.....	13
Figura 11	Exemplo da distorção e problema de orientação na migração do Plano analógico para o digital.....	14
Figura 12	Dissonância no limite sul do Plano (vetorizado a vermelho e “real” a amarelo).....	15
Figura 13	Limite norte do Plano (vetorizado a vermelho e “real” a amarelo).....	15
Figura 14	Extrato de ortofotomapa dos limites a nascente e transição para sul.....	16
Figura 15	Extrato de ortofotomapa dos limites a poente e transição para sul.....	16
Figura 16	Limite sul do Plano (vetorizado a vermelho vs ocupação “real” a amarelo).....	16
Figura 17	Limite do PUP vetorizado após georeferenciação do formato analógico, com sobreposição da cartografia de base.....	17
Figura 18	Limite do PUP “real”, ajustado à ocupação do território, com sobreposição da cartografia de base...18	
Figura 19	Dissonâncias espaciais entre o limite vetorizado e o limite “real”.....	19
Figura 20	Proposta de alteração de limites com adaptação cadastral (setor norte).....	20
Figura 21	Proposta de alteração de limites com correção de alinhamento a sudoeste.....	20
Figura 22	Correções propostas ao limite do Plano.....	21
Figura 23	Limites prediais espacializado por setores.....	22
Figura 24	Limite predial levantado.....	23
Figura 25	Proposta de alteração do Zonamento no setor norte do Plano – Versão sujeita a discussão pública ...27	
Figura 26	Proposta de alteração do Zonamento no setor norte do Plano – Versão final do Plano.....	28
Figura 27	Opções consideradas para a proposta de alteração da área verde de proteção junto às parcelas privadas na zona sul do Plano (opção 1 e opção 2).....	30
Figura 28	Proposta de alteração do Zonamento no setor sul do Plano – Versão sujeita a discussão pública.....	31
Figura 29	Proposta de alteração do Zonamento no setor sul do Plano – Versão final do Plano.....	32
Figura 30	Proposta final de alteração ao Zonamento do PUP.....	34
Figura 31	Proposta de alteração da Planta de Condicionantes do PUP.....	36
Figura 32	Vias locais a infraestruturar (Plano vigente vs alteração proposta).....	37
Figura 33	Rede de Saneamento (Plano vigente vs alteração proposta).....	38
Figura 34	Rede de abastecimento de água (Plano vigente vs alteração proposta).....	39
Figura 35	Tipologia de pavimentação (Plano vigente vs alteração proposta).....	39
Figura 36	Rede elétrica (Plano vigente vs alteração proposta).....	40

Índice de Quadros

Quadro 1	Quantificação das categorias de solo da planta de ordenamento do PDM com afetação no PUP.....	10
Quadro 2	Quantificação e comparação das alterações à proposta de zonamento.....	33

1. Objeto, enquadramento e justificação da alteração do Plano

1.1 Objeto

O atual relatório consubstancia a fundamentação da alteração ao Plano de Urbanização do Picoto (representado com o acrónimo PUP, quer no presente documento, quer nos restantes elementos que o compõem), e visa descrever a fundamentação técnica dos elementos que constituem a alteração.

Este Relatório refere-se ainda ao conjunto de referências técnicas que importa organizar, cujo conteúdo técnico foi elaborado nos termos e para efeitos do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 100.º e no n.º 1 do artigo 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

A alteração ao Plano de Urbanização será assim realizada em conformidade com o quadro legal vigente, nomeadamente com a Lei n.º 31/2014 de 30 de maio (estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo), e com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), cuja revisão foi aprovada pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

O processo de alteração foi iniciado pela Câmara Municipal de Sernancelhe através da deliberação tomada na reunião de 29 de julho de 2020, e publicada pelo Aviso n.º 1298/2020, n.º 172, a 3 de setembro de 2020, na II série do Diário da República.

A justificação para este procedimento assenta na evolução das condições económicas, sociais e culturais, que estiveram subjacentes à elaboração do PUP (e subsequente alteração) conforme previsto no artigo 118.º do RJIGT, condições essas que, passados 18 anos de vigência, se revelam bastante diferentes das que se verificavam no início do séc. XXI no Concelho de Sernancelhe e mais concretamente em Ferreirim, importando assim ajustar à uma nova realidade social e económica, que está associada à questão financeira subjacente à versão inicial nomeadamente à questão dos custos de execução e, simultaneamente, à vontade de conciliar o executado com as alterações pretendidas para a área do Plano decorrentes de uma nova estratégia concelhia de captação de investimento empresarial.

Para além do atrás referido ainda existe a questão da desarticulação entre o executado e o previsto no PUP, pelo facto deste ter sido elaborado com base numa cartografia analógica pouco rigorosa e sem georreferenciação, que por si só gera discrepâncias e distorções entre a realidade e o proposto.

No dias de hoje, num quadro demográfico em recessão, com um tecido empresarial bastante mais consolidado e uma alteração cultural em relação à dimensão e manutenção da própria propriedade privada, torna-se imprescindível proceder ao ajustamento do Plano de Urbanização do Picoto a uma realidade de consolidação urbana um pouco diferente da que sustentou a sua elaboração, sendo necessário dar resposta às necessidades de preenchimento de alguns vazios urbanos por oposição às de expansão da frente urbana que era inicialmente

preconizada e que em grande parte já foram concretizadas, ou tiveram uma dinâmica de ocupação diferenciada relativamente aos pressupostos iniciais, como por exemplo acontece na Zona Industrial do Picoto.

Cumulativamente verifica-se que a aplicação de algumas das normas regulamentares levantam dúvidas na gestão corrente do território a que se aplica, nomeadamente no que diz respeito a questões pontuais de interpretação e aplicação de alguns artigos do respetivo Regulamento, e da implantação proposta na Planta de Zonamento para alguns dos edifícios, causando constrangimentos na gestão urbanística e do território, quer por parte dos técnicos do Município, quer na interpretação assumida por parte de alguns dos agentes que operam no território. Desta forma, este procedimento de alteração assume-se também como uma oportunidade para clarificar questões regulamentos levantadas na aplicação do PUP, tornando-o mais claro, mais operativo, e uma mais-valia para o território, o que neste momento não está a acontecer.



Figura 1 | Enquadramento territorial PUP.

- Conteúdo do Plano

O PUP encontra-se aprovado e publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 19/2001, de 21 de fevereiro, e, de acordo com o Artigo 2º do seu Regulamento, em termos de conteúdo documental, composto pelos seguintes elementos fundamentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento;
- c) Planta atualizada de condicionantes;

Integram ainda o Plano os seguintes elementos complementares:

- a) Relatório;
- b) Planta de enquadramento;
- c) Programa de execução;
- d) Plano de financiamento;

Como elementos anexos integram também:

- a) Estudos de caracterização e respetivas Plantas.

Apesar do disposto anterior, e uma vez que procedimentalmente se trata de uma alteração ao Plano, o conteúdo material e documental do mesmo deverá estar em conformidade com os elementos fundamentais e complementares que já o compõem, ou seja, de acordo com o artigo 2º do Regulamento do PUP, o que não invalida que não possam ser integrados novos elementos que se afigurem necessários à fundamentação do procedimento de alteração. Neste caso em particular, como se verificará em capítulo próprio, foram introduzidos novos elementos e aditados outros que se assumem como uma mais-valia para o Plano, nomeadamente em termos da explicitação das propostas introduzidas no plano e da sua concretização.

1.2 Antecedentes e ponderação das sugestões, contributos e/ou informações apresentadas no período de “participação”

No Aviso n.º 421/2019, de 7 de janeiro de 2019, que oficializou o procedimento de alteração, tornou-se ainda público, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º e da alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º, ambos do RJIGT que, o período de participação pública teria início a partir do 5.º (quinto) dia após a publicação do Aviso supramencionado, e a duração de 15 (quinze) dias para formulação de sugestões ou apresentação de informações, por qualquer interessado, sobre qualquer assunto que fosse pertinente considerar no âmbito do procedimento de alteração. Durante esse período, os interessados puderam consultar os termos de referência e demais documentação no sítio eletrónico da Câmara Municipal de Sernancelhe, em www.cm-sernancelhe.pt, ou na Divisão Técnica de Obras e Urbanismo (DTOU) da Câmara Municipal de Sernancelhe, sita na Rua Dr. Oliveira Serrão, em Sernancelhe, todos os dias úteis durante o horário de expediente.

Findado o período de “participação” pública não foram apresentadas à Câmara Municipal quaisquer participações, sugestões, contributos e/ou informações que fosse pertinente considerar no âmbito do procedimento de alteração, pelo que os trabalhos técnicos de justificação e fundamentação deste procedimento seguiram os tramites normais de acordo os problemas diagnosticados e fundamentados ao longo do presente relatório.

Em fase de elaboração da proposta foi ainda consultada a CCDR Norte a propósito de uma discrepância detetada ao nível da Reserva Ecológica Nacional na área do PUP, nomeadamente sobre a não representação na Planta de Condicionantes do PUP de um “Leito de curso de água” assinalado na carta da REN vigente e pelo facto de essa linha ter sido parcialmente entubada durante a realização das obras de urbanização do loteamento da Zona Industrial do Picoto (prévias à elaboração da carta da REN vigente). Face ao parecer inicialmente emitido houve uma ligeira alteração da posição inicialmente manifestada sobre esta matéria pela CCDR-N, sendo que em sede de Conferência Procedimental, realizada a 15 de junho de 2021 e que se anexa a este relatório (ATA DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL proc.º Administrativo n.º DSOT-IGT_22/2021), quer a CCDR-N quer a APA – ARH Norte manifestaram a necessidade de ser efetuada a alteração na Planta de Condicionantes do PUP representando a linha de água (domínio hídrico), bem como o “leito do curso de água”, e também a integração das áreas da REN como Espaços verdes de proteção na Planta de Zonamento, conforme se descrevem no ponto 5 deste documento, salvaguardando que será posteriormente necessário proceder-se a uma alteração da delimitação da REN ao abrigo do artigo 16.º do Regime Jurídico da REN, em processo paralelo, justificado que esses será o procedimento mais correto em vez de se optar por um procedimento de correção ao abrigo do artigo 19.º do Regime Jurídico da REN como inicialmente tinham apontado.

Estas foram as primeiras alterações substanciais propostas para os elementos que constituem o Plano, sendo que a posterior aprovação da de alteração do PUP ficará condicionada à aprovação da alteração da delimitação da REN ao abrigo do artigo 16.º do Regime Jurídico da REN, que decorrerá em processo paralelo, tal como é explicitamente referido na ata da conferência procedimental atrás referida.

1.3 Enquadramento legal e fundamentação

A componente da flexibilização dos “planos municipais” é um dos aspetos fundamentais para a sua execução, uma vez que estes instrumentos deverão revestir-se da flexibilidade necessária para se ajustar a novas circunstâncias, disposições ou dinâmicas que lhe estejam diretamente associadas. Ainda assim, esta premissa não invalida que os mesmos devam conter um quadro normativo estável, expectável num horizonte temporal previamente balizado, que permita dar resposta aos objetivos que fundamentaram a sua elaboração, nomeadamente em termos da dinamização da estrutura económica, da revitalização das atividades económicas da base produtiva, com a elasticidade suficiente para se adaptarem a novas realidades em termos de captação

de projetos e investimentos, não se deixando ultrapassar pela evolução das circunstâncias socioeconómicas ou de outra índole. Quando este nível de articulação é atendido, o plano assume-se como um verdadeiro instrumento de planeamento.

Assim, de acordo com as alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que enquadra o normativo relativamente à “dinâmica” dos instrumentos de gestão territorial, uma “alteração” de um plano pode decorrer de uma das seguintes alíneas:

“i) Da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que lhes estão subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano, desde que revista carácter parcial, designadamente se restrinja a uma parte delimitada da respetiva área de intervenção;

ii) Da ratificação ou da aprovação de planos municipais ou da aprovação de planos especiais de ordenamento do território que com eles não se compatibilizem ou conformem;

iii) Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.”

Portanto, face a este enquadramento e ao disposto nos termos de referência do Plano, facilmente se afere que a dinâmica do PUP se enquadra num conceito de “alteração”, nomeadamente pela alínea i) do n.º 2 do artigo 115º do RJIGT, determinando-se o seguinte enquadramento para as respetivas alterações:

- Transposição, adaptação e alteração do PUP para uma nova base cartográfica, homologada e devidamente ajustada à escala do mesmo (1: 5 000), permitindo identificar de forma clara e inequívoca, os diversos elementos e os zonamentos que fazem parte da área de intervenção do PUP, sendo que este será o primeiro exercício a elaborar e que sustentará todas as restantes alterações;
- Ajustamento dos limites do Plano ao perímetro urbano de Ferreirim identificado na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal, corrigindo-se usos e zonamentos que se apresentam desconformes face à atual disposição do Plano, nomeadamente os industriais e os habitacionais, que embora não tenham que ser exatamente os mesmos se entendeu compatibilizar ao nível dos limites, uma vez que se também se efetuou uma transposição para uma cartográfica digital;
- Atendendo ao facto de a Planta de zonamento em vigor ter sido elaborada com base em propostas de loteamento desajustadas da realidade cadastral e infraestrutural existente, bem como da própria topografia do terreno, a Planta de Zonamento deverá ser alterada em conformidade com as deliberações da Câmara Municipal anteriormente tomadas ao nível dos loteamentos e com o ajustamento possível aos limites cadastrais e às restrições topográficas;

- Ajustamento da Planta de Zonamento à tipicidade do PUP, isto é, à de um Plano de Urbanização, uma vez que este plano, na sua última versão, identifica polígonos de implantação de edifícios e desenho urbano associados a projetos de loteamento, aprofundando em demasia o desenho que dela deveria constar;
- Pelo facto de na Planta de Zonamento em vigor existirem elementos infraestruturais que aparentam não estar integralmente em conformidade com a realidade topográfica e enquadramento da área de intervenção do Plano, não se conseguindo aferir a base cartográfica inicialmente utilizada de forma a validar a mesma, no âmbito do procedimento em causa deverão ser reavaliadas as opções de traçados de infraestruturas e de localização de espaços de usufruição pública, em particular da rede viária proposta e dos espaços verdes e de utilização coletiva;
- Identificação de dissonâncias e discrepâncias de regras urbanísticas, respetiva correção e/ ou atualização, procedendo-se às alterações necessárias em termos regulamentares, por forma a minimizar e evitar novas situações, clarificando o texto normativo com vista a melhorar a operacionalidade da aplicação do Plano e clarificar a leitura do seu conteúdo (como por exemplo as regras de cálculo do número de lugares de estacionamento), salvaguardando que essas alterações não venham a ser consideradas suscetíveis de possuir efeitos significativos no ambiente, conforme previsto no Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado e republicado pelo decreto-lei n.º 58/2011, de 04 de maio (ver ponto 6 deste documento);
- Ajustamento das definições e categorias de solo em conformidade com o novo quadro legal resultante da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e a respetiva regulamentação ao nível dos conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, nomeadamente o Decreto Regulamentar n.º 9/ 2009, de 29 de maio.
- Elaboração de uma Planta Cadastral como elemento de acompanhamento do PUP com a delimitação e identificação de todas as parcelas, uma vez que nos elementos que compõem o Plano, não são identificáveis as parcelas, e por consequência a sua relação com o edificado, com a rede viária e com o espaço público. Este elemento afigura-se fundamental para a gestão da área do Plano, ao mesmo tempo que permite perceber a articulação das diferentes parcelas entre si e com os restantes elementos da área de intervenção, tornando-se uma ferramenta elementar para a Câmara Municipal de Sernancelhe gerir a área de intervenção.

1.4 Cronologia e dinâmica do Plano - Contextualização

O PUP encontra-se aprovado e publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 19/2001, de 21 de fevereiro.

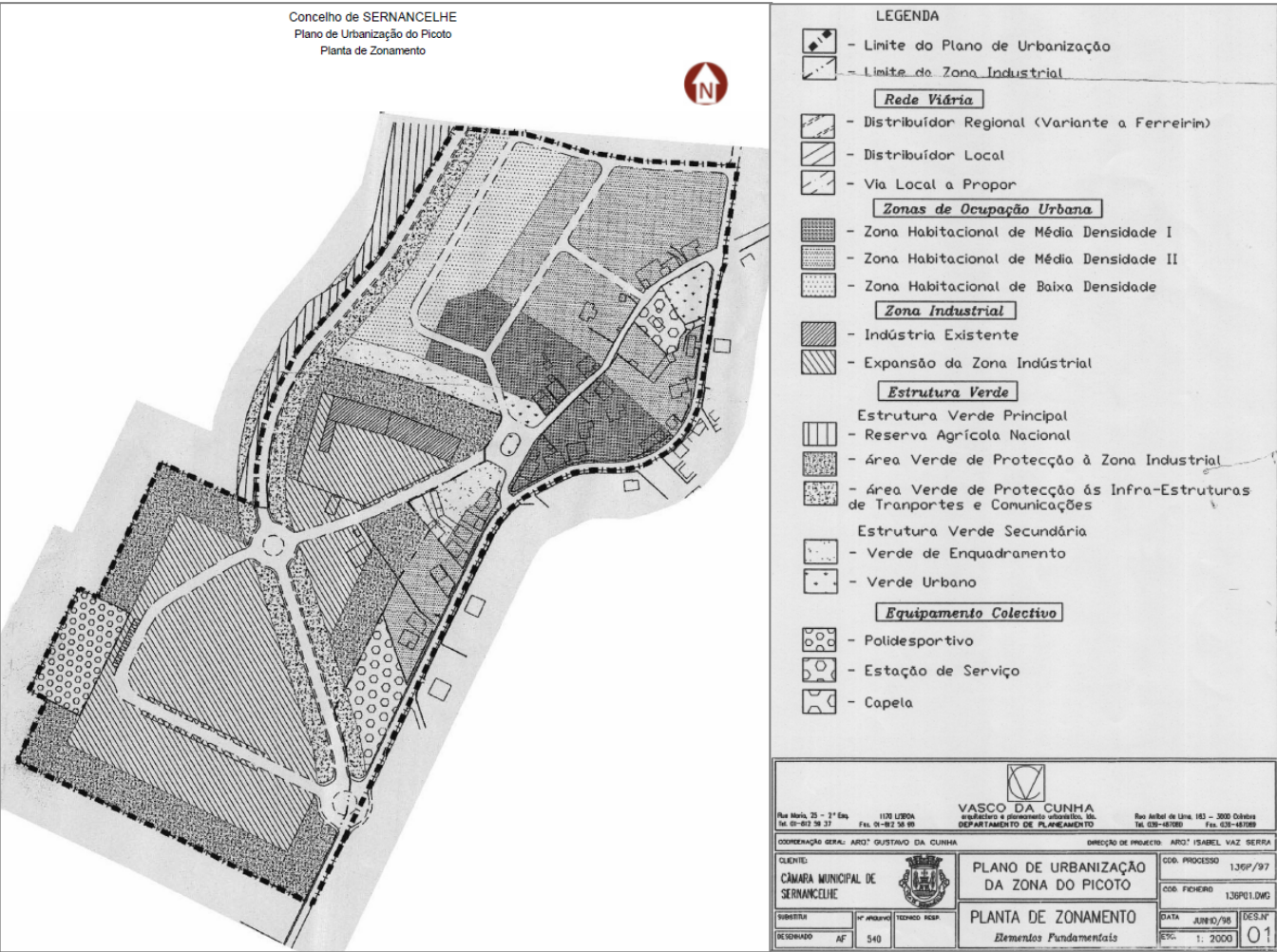


Figura 2 | Planta de Zonamento do PUP publicada em 2001. (Fonte: SNIT)

Posteriormente foi aprovado pela Assembleia Municipal, a 14 de maio de 2002, o projeto de arquitetura da operação de loteamento do Picoto e zona envolvente mas sem alterar a planta de zonamento do PU.



Figura 3 | Organograma da dinâmica do Plano.

Da aprovação do projeto de loteamento para a área do PUP, há ainda que ressaltar que parecia existir uma intenção de alterar a forma como o zonamento era visto para a área do Plano, uma vez que, apesar das categorias se manterem as mesmas ao nível da nomenclatura, o projeto de arquitetura da operação do loteamento do Picoto, sugere um zonamento ligeiramente diferente daquele que estava especializado aquando da publicação do PUP, em 2001.

O projeto de arquitetura da operação de loteamento do Picoto, acabou assim por causar alguma confusão na forma como os próprios serviços responsáveis pela gestão urbanística passaram a olhar para o território do Plano, contendo um faseamento e um nível de detalhe não conferido aquando da publicação do PUP. Além disso, em termos de zonamento, a forma como as categorias se espacializavam no território, particularmente no setor norte, e pontualmente no setor central e sul do Plano, levantava algumas questões que colidiam com o Plano em vigor, pois materializavam um faseamento programado (fase 1, 2 e 3), com um desenho urbano bastante distinto para o setor norte e central do Plano, mas que, à luz da dinâmica que o território sofreu nestes anos, continua a evidenciar algumas opções desajustadas, quer do ponto de vista técnico, quer pelo custo demasiado alto associado à execução da componente infraestrutural, tornando complexa a sua materialização. Apesar disso, as diferenças consideráveis entre o desenho vertido no projeto de loteamento do Picoto e a Planta de Zonamento do Plano, são indiciadoras de que as opções iniciais assumidas no PUP poderiam não ser as melhores para o território, situação que reforçou a convicção da necessidade de se proceder a uma alteração do PUP, o que veio a ser deliberado pelo Executivo Municipal em julho de 2020, como foi atrás referido.

Neste sentido, por forma a perceber-se melhor essas diferenças, foi feito com o projeto de loteamento do Picoto o mesmo exercício que se fez com a Planta de Zonamento do PU, e que se tratará em capítulo próprio. Ou seja, digitalizou-se o projeto de loteamento, e migrou-se o mesmo para uma base digital SIG, por forma a, depois de georreferenciado e vetorizado, poder-se comparar ambos, e desenvolver as alterações propostas sustentadas no seu zonamento e na ocupação real do território.



Figura 4| Digitalização da Planta de Zonamento da Operação Loteamento Industrial do Picoto e Zona Envolvente

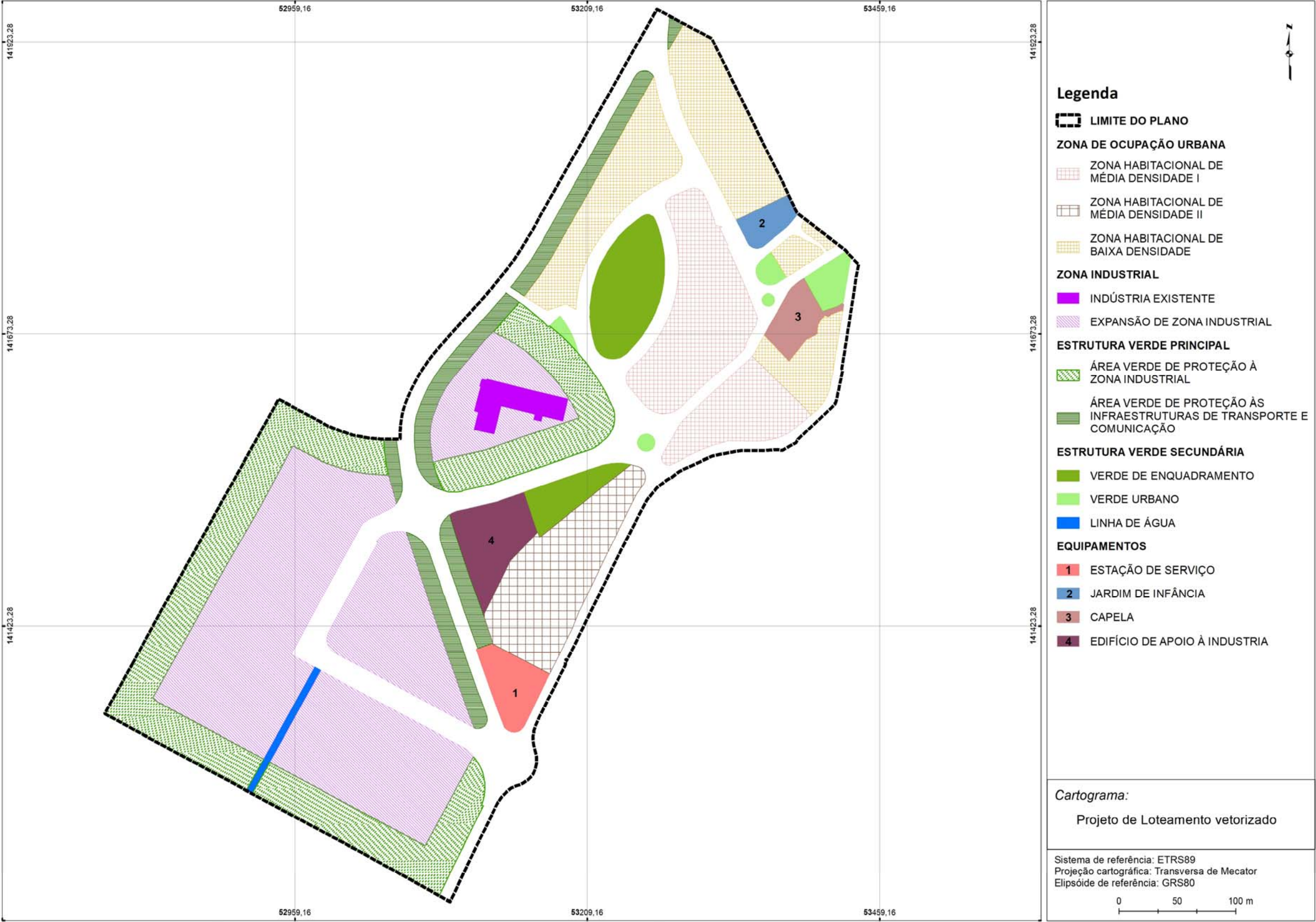


Figura 5| Operação de Loteamento – Planta de Zonamento georreferenciada e vetorizada

2. Enquadramento da alteração nos Instrumentos de Gestão Territorial

2.1 Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

O PDM de Sernancelhe foi aprovado, por unanimidade, em sessão ordinária da Assembleia Municipal a 29 de setembro de 2014, tendo sido publicado através do Aviso n.º 487/2015 de 14 de janeiro, e no Diário da República n.º 9 (II série) de 14 de janeiro, que além de promover a publicitação da deliberação da Assembleia Municipal que aprovou o Plano, publicou o regulamento do mesmo.

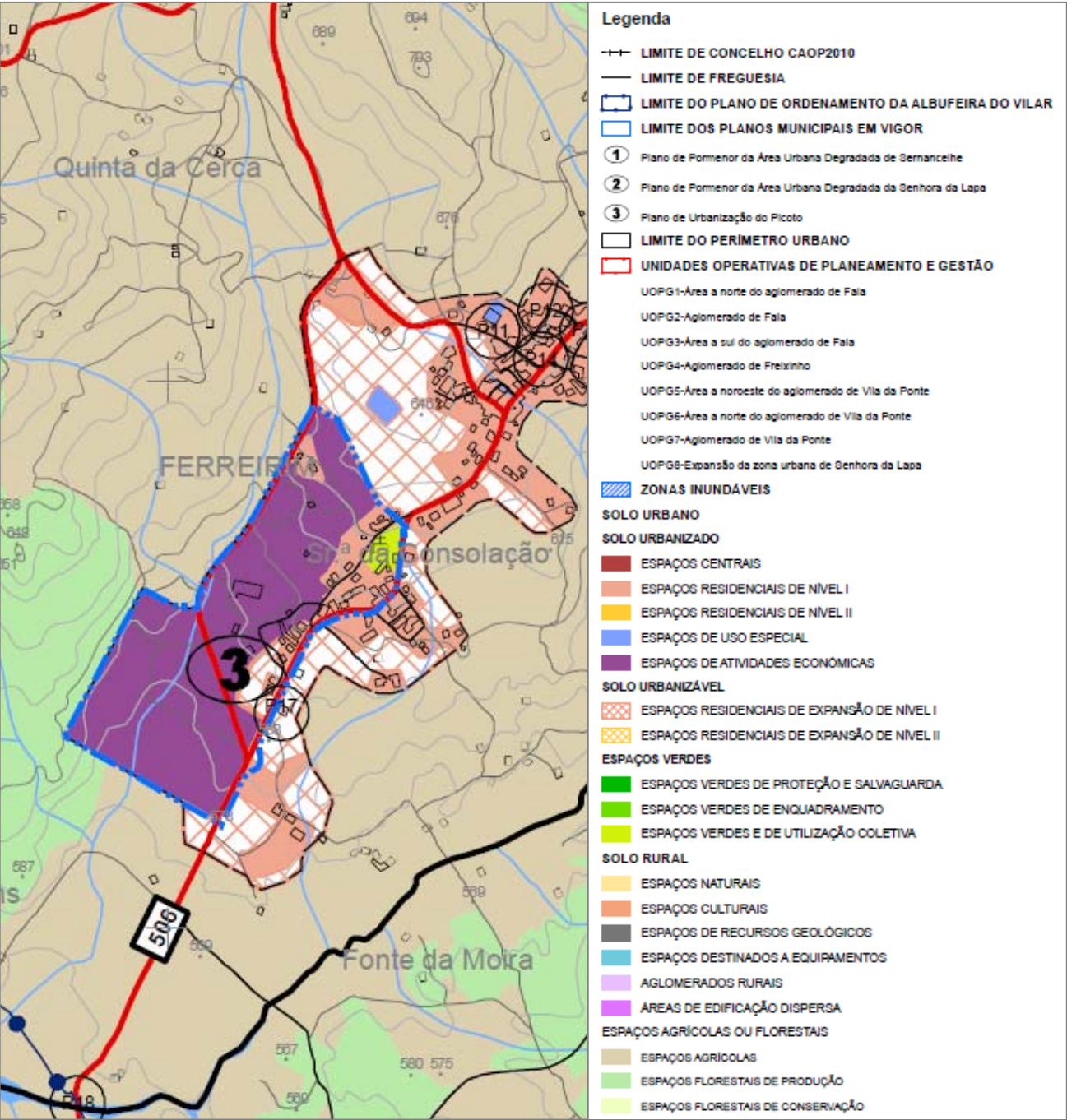


Figura 6| Extrato da Planta de Ordenamento do PDM com enquadramento do PUP.

Neste processo de alteração do PUP, deverá ser verificado se as alterações que se preconizam executar deverão ser plenamente compatíveis, com as disposições do próprio PDM e com a estrutura de ordenamento vertida no PDM de Sernancelhe para a área do PUP, quer em termos de categorias e/ou subcategorias consagradas na Planta de Ordenamento, quer em termos do quadro legal disposto no regulamento do mesmo.

Assim, numa análise mais fina, foi possível aferir que a matriz de categorias expressa na Planta de Zonamento do PUP não tem articulação integral com as categorias e/ou subcategorias da Planta de Ordenamento do PDM, sendo visíveis algumas situações de incompatibilidade que se identificarão de seguida.

Na Planta de Ordenamento do PDM a área do PUP foi considerada e identificada como “limite dos planos municipais em vigor”, contemplando as subcategorias que se enumeram na tabela seguinte.

Categorias de Solo (PDM) - Solo Urbano	Área (ha)
Espaços de atividades económicas	16,1
Espaços residenciais de nível I	2,65
Espaços residenciais de expansão de nível I	0,89
Espaços verdes de utilização coletiva	0,4
Total	20

Quadro 1| Quantificação das categorias de solo da planta de ordenamento do PDM com afetação no PUP.

A maior questão associada à materialização do zonamento do PUP no PDM de Sernancelhe está na subcategoria de espaços correspondente aos “Espaços de atividades económicas”, especialmente no setor centro/norte, e ao longo de todo o limite poente do PUP, uma vez que, naquele setor, a quase totalidade do território surge dissolvida naquela subcategoria de espaço, não se coadunando em conformidade com as disposições regulamentares contempladas no regulamento do PUP para as categorias de zonamento que lhe estão afetas.

Para esse setor o PUP contempla zonamentos que não estão vocacionados para o “uso/atividades industriais”, mas antes priorizados para “zonas habitacionais de ocupação urbana”, variando as subcategorias e os parâmetros urbanísticos em função da parcela do PU que se quer alocar.

No sentido de se compatibilizar estes dois PMOT’s e evitar futuros lapsos de leitura, aconselha-se a que, após a entrada em vigor da presente alteração do PUP, o zonamento que passará a constar do PUP seja devidamente compatibilizada com a qualificação do solo no PDM, podendo eventualmente ser já considerado no processo de revisão do PDM que está a decorrer, assim como o limite do PUP que se encontra inserido na Planta de Ordenamento do PDM o qual também se aconselha ser ajustado ao limite constante da Planta de Zonamento do PUP agora alterada.

3. Do plano analógico para o plano digital – construção da base SIG

O PUP, elaborado em finais da década de 90 e aprovado no início da década de 2000, assentou a sua elaboração numa base analógica, numa época em que ferramentas que hoje se assumem como uma mais valia ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT), como são os sistemas de informação geográfica (SIG), começavam a disseminar-se no setor do planeamento e ordenamento do território, permitindo uma abordagem ao território muito mais integrada, que possibilitou uma alteração gradual e evolutiva na forma como as soluções de planeamento iam sendo pensadas e desenvolvidas, assumindo-se nos dias de hoje, praticamente, como ferramenta indispensável ao próprio processo de planeamento.

Tendo esta evolução como premissa, e uma vez que o PUP assenta a sua elaboração numa base analógica, tornou-se fundamental assumir a construção de uma base SIG que suportasse parte do processo de alteração do Plano, conferindo-lhe uma outra dimensão e precisão tecnológica, ao mesmo tempo que permite adaptá-lo e revesti-lo de bases que alicercem soluções futuras, com outro nível de precisão e exigência, por exemplo, aquando de um novo processo de alteração ou revisão.

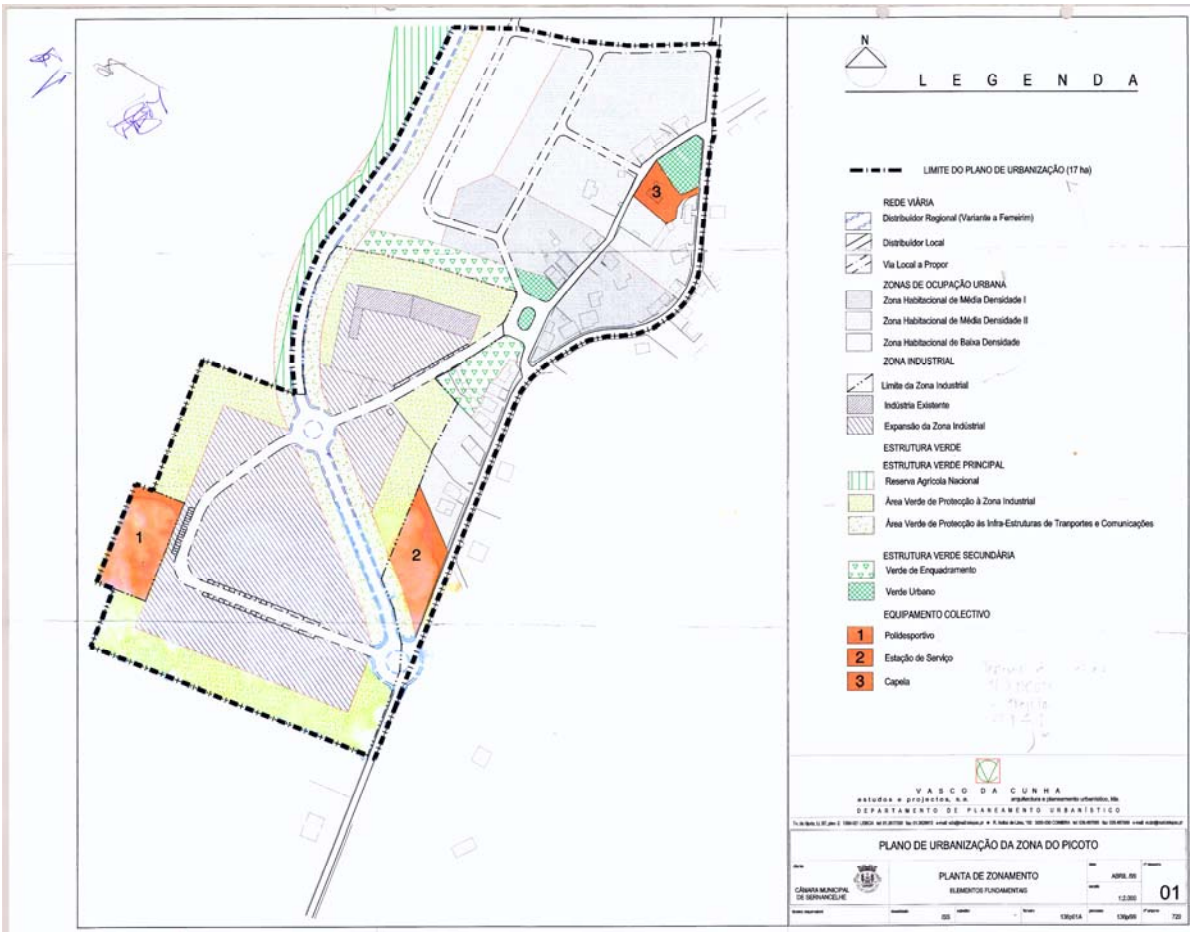


Figura 7| Digitalização da Planta de Zonamento do PUP. (Fonte: SNIT)

Assim, em termos metodológicos, de forma a cumprir os pressupostos supramencionados, inicialmente, digitalizaram-se as peças desenhadas do plano, nomeadamente a planta de zonamento e a planta de condicionantes para formato “tiff”, que posteriormente foram carregadas em ambiente SIG no sentido de proceder à sua georreferenciação. Cumulativamente, foram digitalizadas as restantes peças desenhadas do Plano que integram os elementos complementares (Planta de enquadramento) e os elementos anexos (Planta da situação existente, Planta da Estrutura Urbana Existente, Planta da Estrutura Urbana Proposta, Perfis, Extrato da Planta Síntese do PDM – Disposições de alteração pelo PU, Planta de Ordenamento, Planta Atualizada de Condicionantes, Rede Drenagem de Esgotos Domésticos, Rede de Drenagem de Águas Pluviais, Rede de abastecimento de águas e incêndio, Planta de pavimentações e Planta de Infraestruturas Elétricas).

Posteriormente, para a realização do procedimento de georreferenciação foram utilizados como referenciais os elementos cartográficos adquiridos no âmbito do processo de alteração do PUP, dos quais as poligonais correspondentes aos edifícios, assim como as linhas que representam a rede viária foram elementos fundamentais para fazer um “matching” mais aproximado possível em termos de exercício de georreferenciação. O método de georreferenciação utilizado foi o de transformação polinomial de primeira ordem, pois partindo da premissa que o sistema de coordenadas estava compatibilizado (ETRS89 TM06), não se pretendia atribuir nenhuma curvatura ao processo de georreferenciação, logo o método supramencionado é aquele que melhor preserva a colinearidade e permite fazer operações de translação e rotação, conseguindo-se uma georreferenciação com um erro de compatibilização face aos elementos cartográficos de base, muito reduzido.

☒	14	8,887360	9,998905	53265,949506	141568,357261	-1,32563	2,38959
☒	15	11,857243	13,724633	53434,621718	141744,305529	0,797048	0,885941
☒	16	7,588290	15,303823	53220,308789	141838,894260	1,59627	0,665862
☒	17	1,415409	5,113499	52862,128386	141342,303423	-1,84345	-3,65975
☒	18	6,179476	3,132666	53105,777050	141227,903976	2,50958	-1,23077
☒	19	6,627734	4,757561	53133,227626	141309,263513	1,10045	-0,265262

☒ Auto Adjust
☐ Degrees Minutes Seconds

Transformation: 1st Order Polynomial (Affine)
Forward Residual Unit : Unknown ; Inverse Residual Unit : Unknown

Figura 8| Extrato do quadro de pontos de georreferenciação do método polinomial de primeira ordem.

Mesmo assim, terminado o exercício de georreferenciação, foram visíveis diferenças significativas entre o limite do PUP das plantas analógicas (vetorizado) e o da cartografia adquirida pelo município, que tem em conta a ocupação atual do PU, especialmente no setor sul do mesmo, indiciando um problema de sub-dimensionamento de escala naquele setor, que vai além de meros acertos cartográficos aos limites do Plano que serão analisados mais adiante em ponto próprio (capítulo “os limites do Plano”).

Relativamente a esta questão, é pertinente referir que caso se fizesse uma georreferenciação utilizando apenas o limite representado nas plantas digitalizadas e o limite da cartografia adquirida, verificar-se-ia a situação contrária, ou seja, sobredimensionamento dos elementos cartográficos que integram a área do PUP, tais como edifícios, vias, lotes, etc..., o que não se afigurava de todo correto. Assim, a metodologia para minorizar o erro da georreferenciação foi a primeira descrita anteriormente, ou seja, fazer corresponder os elementos cartográficos do formato analógico com os de formato vetorial, sendo que, qualquer processo de justificação, ajustamento ou redefinição de limites da área do plano deve estar assente nesta, e operacionalizar-se a jusante deste exercício.

Terminado o exercício de georreferenciação procedeu-se, na fase seguinte, à vectorização das categorias e/ou classes que integravam cada uma das plantas (planta de zonamento e planta de condicionantes), criando-se um sistema de gestão de base de dados (SGBD) utilizando-se uma “*geodatabase - gdb*” para cada uma delas, com *shapefiles* individuais de cada um dos *layers* representados no formato analógico de forma a poderem ser carregados em qualquer software SIG.

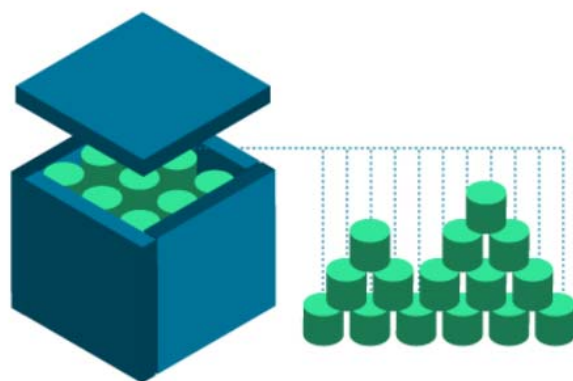


Figura 9|: Organograma tipo de criação de um SGBD.

Este exercício permitiu construir a base vetorial das peças desenhadas do plano que sustentam o procedimento de alteração do PUP, ao mesmo tempo que transporta o plano para uma plataforma onde erros de transposição, escala, ou delimitação, comumente associados a planos de primeira geração (por ex.: PDM), são minorizados ou inexistentes.

O resultado parcial deste exercício é evidenciado na figura seguinte que expressa a vectorização do zonamento, constituindo o suporte digital de trabalho que servirá de ponto de partida para todo o processo de alteração ao nível da qualificação de solo expressa nas categorias e subcategorias da Planta de Zonamento.

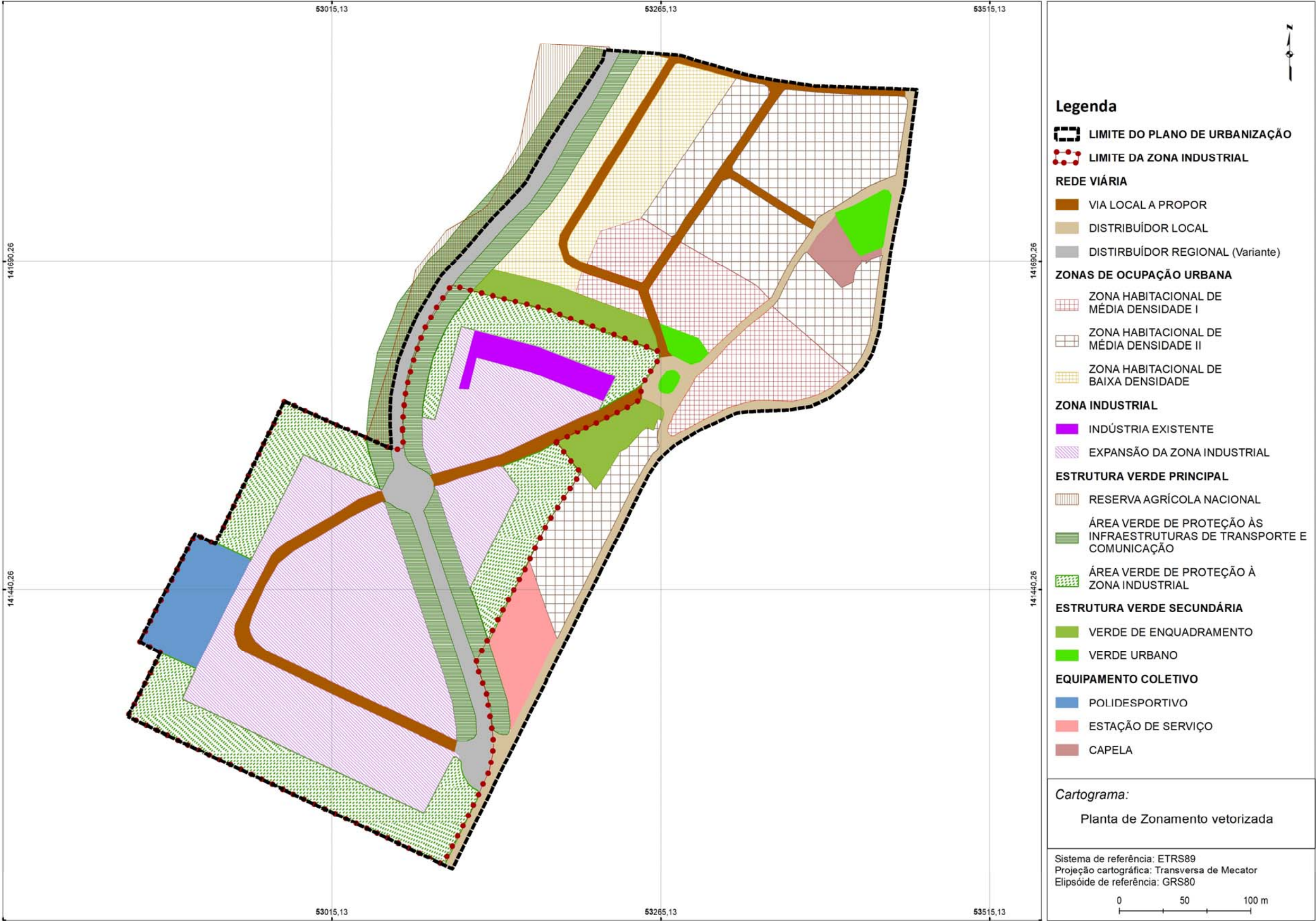


Figura 10| Planta de Zonamento vetorizada após georreferenciação.

3.1 Escala e distorção

aproximadamente 6 graus. A figura 11 é demonstrativa dessa situação, onde após o plano estar devidamente georreferenciado, tendo como referenciais os elementos cartográficos de base, emerge uma torção, assim como um subdimensionamento dos limites do Plano no setor sul e sudoeste, face à ocupação real do território, porém tratada no ponto seguinte.

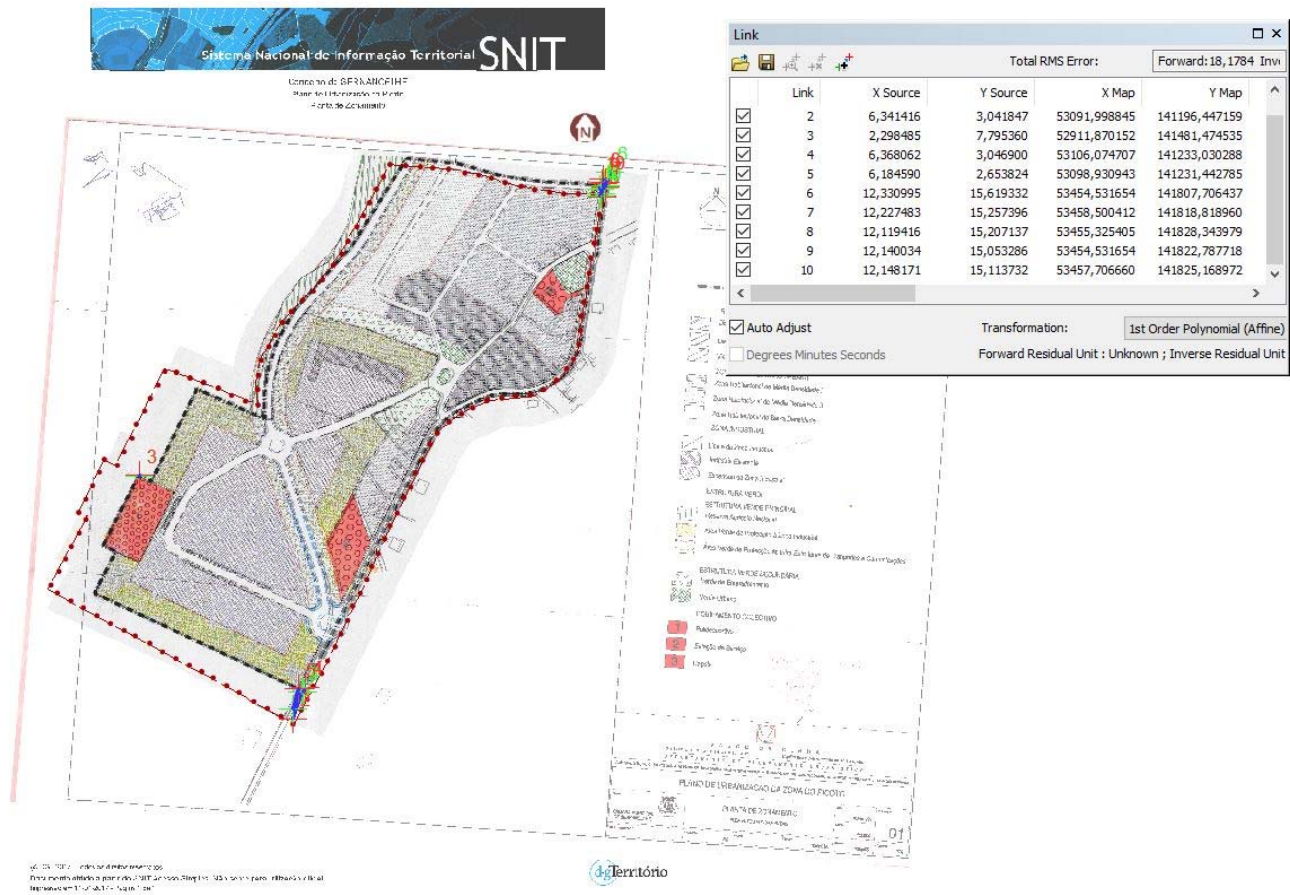


Figura 11| Exemplo da distorção e problema de orientação na migração do Plano analógico para o digital.

No processo de transposição do plano analógico para o formato digital, a questão da escala assumiu particular relevância, uma vez que algumas das discordâncias entre os limites espaciais e os elementos cartográficos que servem de referencial na carta base (por exemplo a rede viária e edifícios), depois de georreferenciadas as peças desenhadas do Plano analógico, facilmente se inferiu a existência de erros de escala, pois a geometria de alguns desses referenciais não correspondia integralmente aos limites migrados do plano analógico.

O quadro legislativo aplicado à produção de cartografia associada aos IGT apresentava, à data, algumas insuficiências que se refletiam, entre os demais, em erros de precisão facilmente aferidos quando migrados os planos para plataformas digitais como acontece com neste procedimento do PUP, obrigando à realização das devidas alterações ou ajustamentos, nas situações que se vierem a identificar, quer ao nível da definição do zonamento, quer ao nível das infraestruturas existentes e/ou propostas pelo PUP.

Cumulativamente, além do problema de escala, após o exercício de georreferenciação, foi identificada uma dissonância ao nível da orientação geográfica do plano, apresentando uma (des)orientação para nordeste de

3.2 Os limites do Plano

- Limites vetorizados vs Limites “reais”

Na sequência do descrito anteriormente, o tema dos limites do PUP dividir-se-á em dois momentos distintos. Um primeiro que compara o limite do plano proveniente do formato analógico, entretanto vetorizado, com o limite real do plano em termos de ocupação do território, aquilo que designamos de limite “real”, e corresponde de grosso modo a um limite que se molda à ocupação atual no PUP. Num segundo momento, faz-se a comparação deste último limite (limite “real”), com um limite que é proposto neste processo de alteração, que procura ajustar-se a elementos físicos, cartográficos e cadastrais, incorporando a proposta final um conjunto de correções ajustadas a esses elementos.

Assim, começando pelo primeiro momento, as maiores dissonâncias nos limites do Plano estão patenteadas no setor sul, onde se verifica um desajustamento claro entre o limite vetorizado e a ocupação real do território, sendo visíveis duas estruturas empresariais a colidirem com o limite vetorizado, não sobrando qualquer área para se respeitarem as faixas verdes de proteção vertidas na Planta de zonamento (analisada em capítulo próprio), e que balizam os limites do PUP a sudoeste.

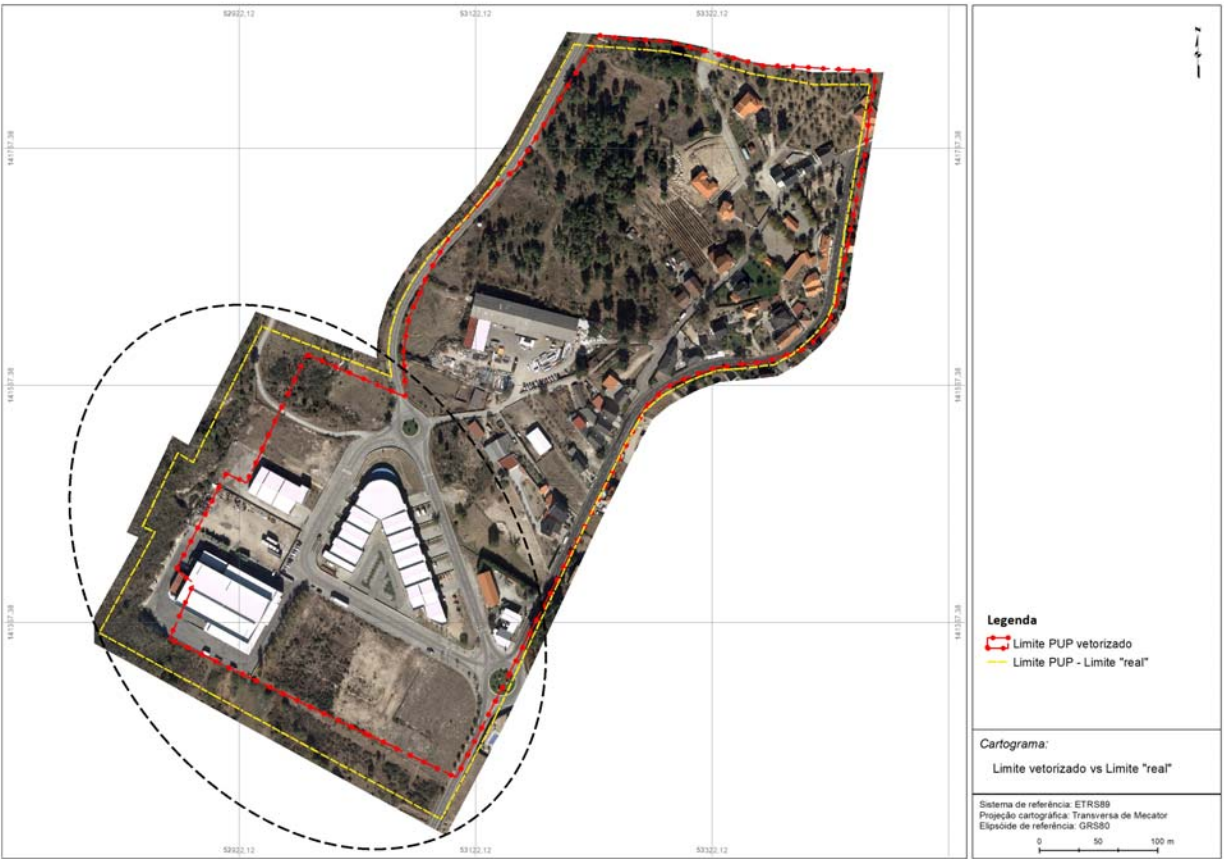


Figura 12| Dissonância no limite sul do Plano (vetorizado a vermelho e “real” a amarelo)

Cumulativamente, no setor norte do PUP, a falta de compatibilidade entre limites prende-se essencialmente com ajustamentos cartográficos. Veja-se, a título de exemplo, que o limite no Plano analógico se fazia pelo traçado perpendicular “proposto” que visava ligar a variante EM 505 (variante de Ferreirim) à Avenida Nossa Sr.ª da Consolação, enquanto que no “limite real” se faz pelo interior desse mesmo arruamento, fazendo todo o sentido que, neste setor, se faça o devido ajustamento dos limites do Plano aos limites cadastrais, uma vez que, com a não execução da infraestrutura proposta, deixou-se de ter referencial geográfico. A juntar a isto, a existência de um loteamento neste setor, leva a que se equacione proceder a um ajustamento no limite proposto, excluindo a área sujeita ao mesmo, uma vez que a atual delimitação intersecta parte desse loteamento a norte.

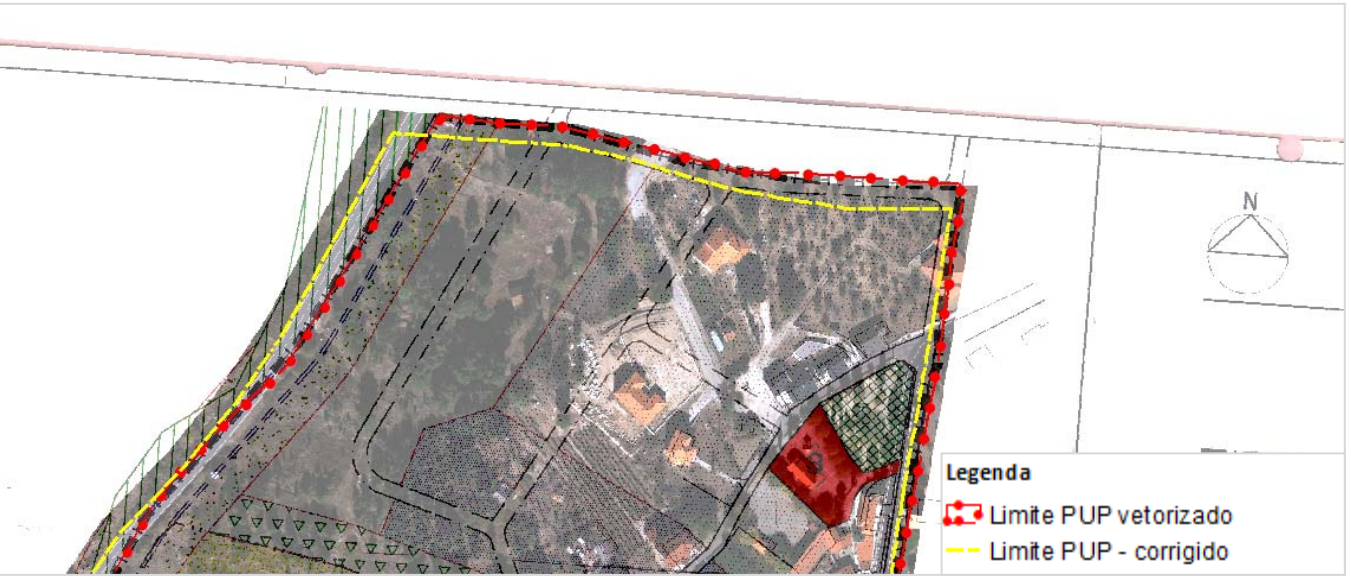


Figura 13| Limite norte do Plano (vetorizado a vermelho e “real” a amarelo)

Além do referido, no setor nascente, em ambas as situações (limite vetorizado vs limite “real”) o limite do Plano percorre um alinhamento paralelo ao traçado da Avenida da N. S.ª da Consolação, apenas oscilando o seu ajustamento à via (interior ou exterior) à medida que se prolonga para sul.

Como já referido anteriormente é no setor sul que se encontram as maiores dissonâncias entre o limite analógico vetorizado e o limite real do Plano, verificando-se uma clara sobreposição do limite vetorizado com os lotes e as ocupações existentes (na figura seguinte é visível essa situação a sudoeste). Neste setor, além dos erros associados às tarefas de migração entre formato analógico e digital, é possível inferir que a dinâmica ocupacional do território do Plano evidencia uma ocupação que vai além dos limites iniciais, colidindo, em termos de zonamento, com a área verde de proteção à zona industrial marcada na Planta de Zonamento. Ora esta situação é justificada por um lado, pelas distorções, problemas de escala e subdimensionamentos justificados previamente, e, por outro, pela falta de ferramentas que permitissem fazer uma correta gestão do Plano, o que levou a que este problema dos limites se fosse adensando, emergindo nesta fase que se migrou o Plano para uma plataforma digital. Nas figuras seguintes são visíveis as diferenças entre ambos os limites no setor sul do Plano.

Globalmente, e depois de feito este primeiro exercício de comparação entre o limite vetorizado do Plano e o limite que corresponde a “ocupação real” do mesmo, existe uma discrepância de aproximadamente 3 ha, sendo possível identificar na figura 19, quais os setores que mais contribuem para este incremento de área na comparação entre os dois limites.

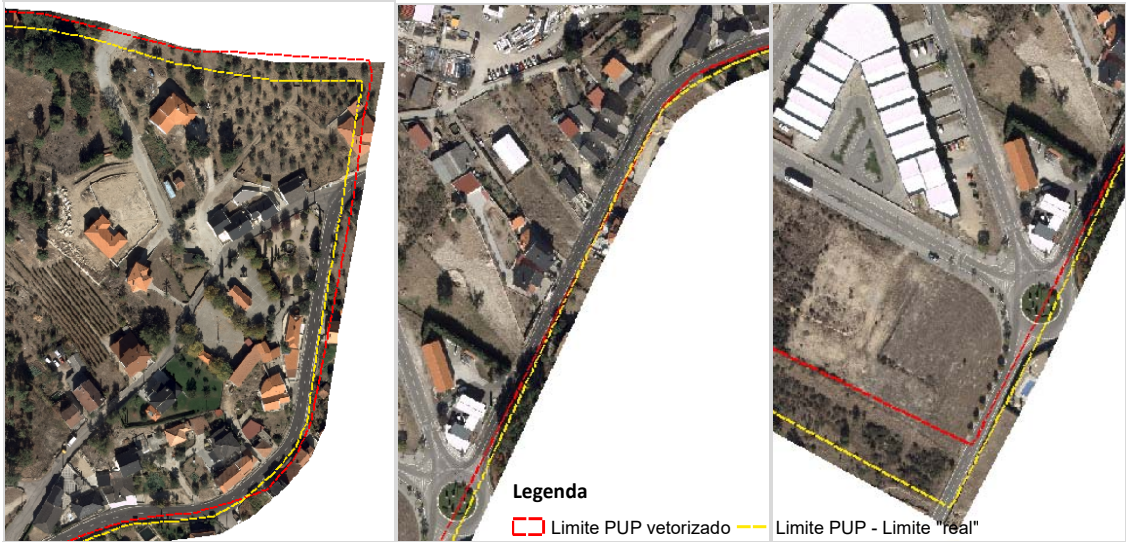


Figura 14| Extrato de ortofotomapa dos limites a nascente e transição para sul.

Os limites a poente seguem a mesma premissa que a nascente, ou seja, paralelos à infraestrutura viária, nomeadamente à EM 505 (variante de Ferreirim), oscilando apenas ao limite exterior ou interior da via, porém é visível que o limite proveniente do formato analógico (limite vetorizado) é o que apresenta mais desajustamentos à variante, bem visíveis nas figuras seguintes.



Figura 15| Extrato de ortofotomapa dos limites a poente e transição para sul.

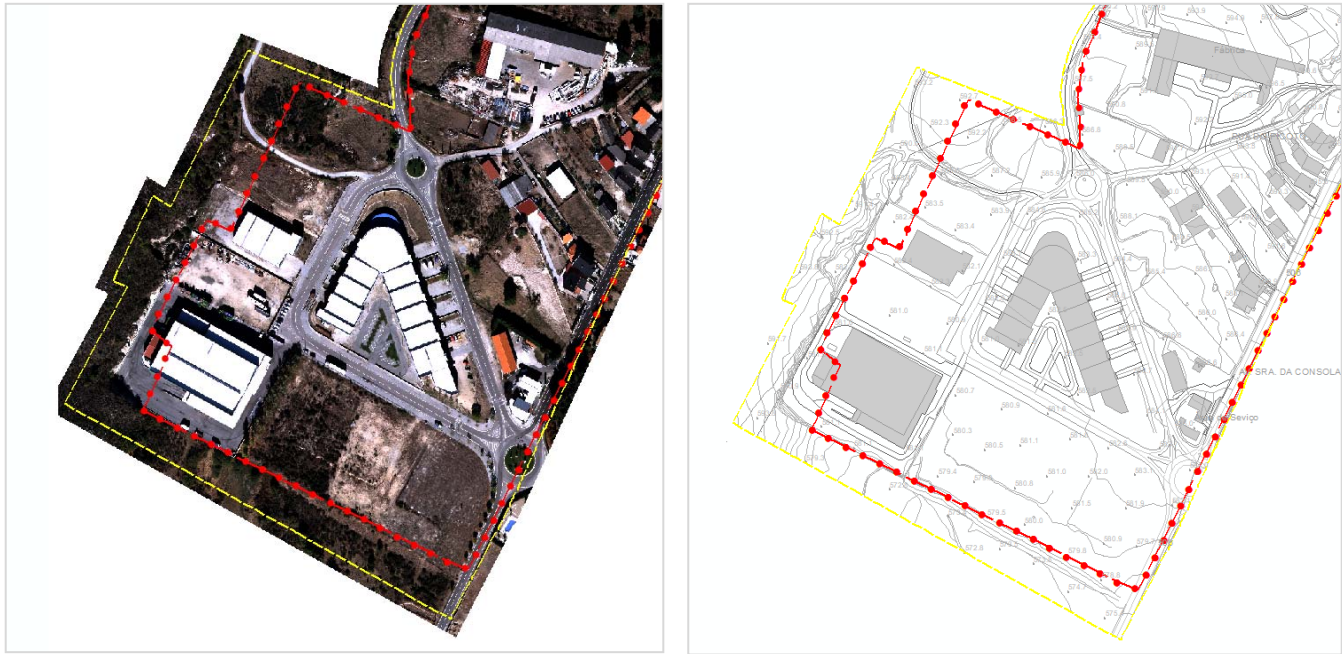


Figura 16| Limite sul do Plano (vetorizado a vermelho vs ocupação “real” a amarelo)

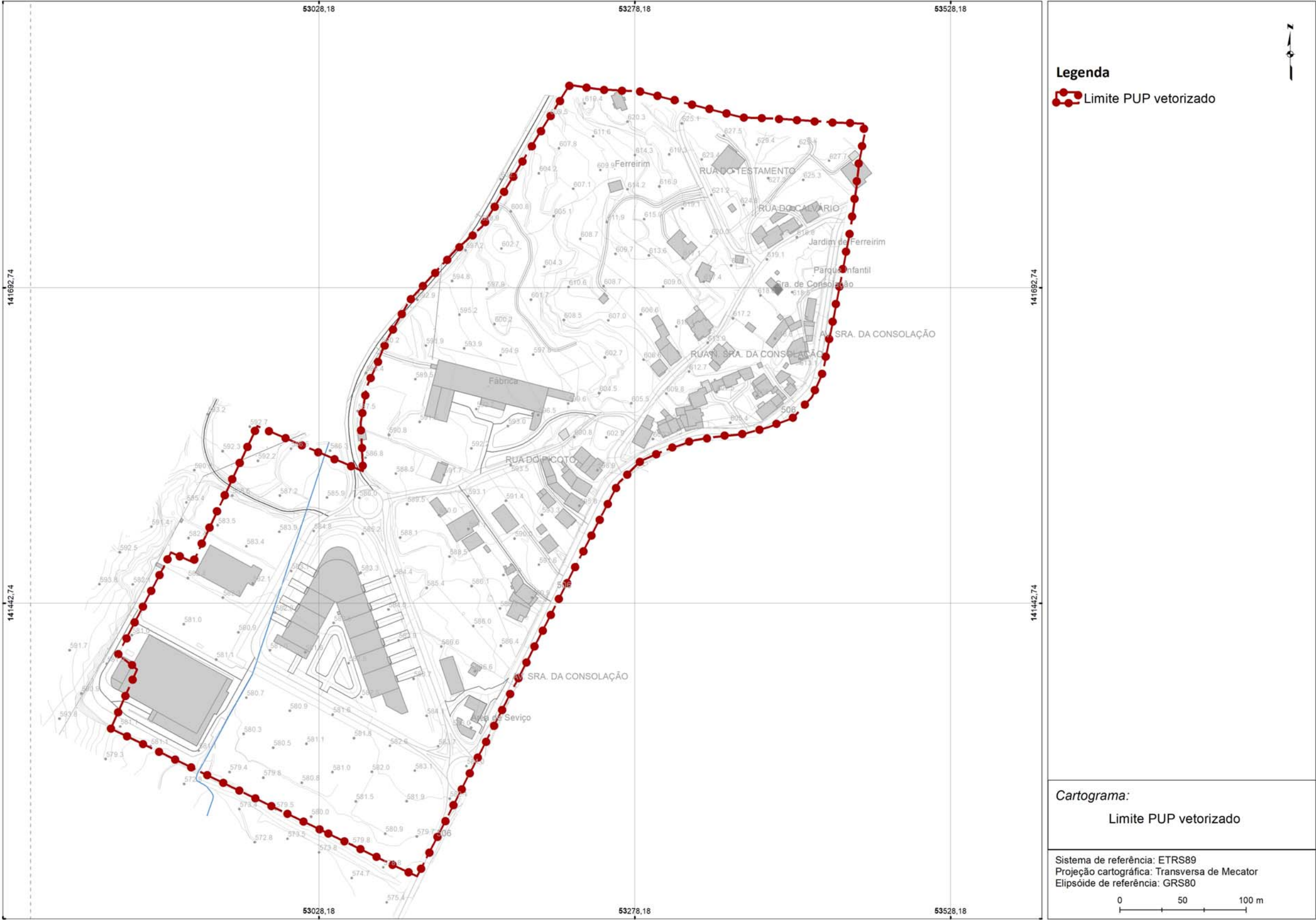


Figura 17| Limite do PUP vetorizado após georeferenciação do formato analógico, com sobreposição da cartografia de base.



Figura 18| Limite do PUP “real”, ajustado à ocupação do território, com sobreposição da cartografia de base.



Figura 19| Dissonâncias espaciais entre o limite vetorizado e o limite “real”

- Proposta de alteração/correção de limites

Tendo em conta o disposto anteriormente, onde fica evidente que o limite do Plano vetorizado se encontra desajustado face à ocupação “real” do território do PU, é de todo pertinente que, num segundo exercício, se faça uma proposta de alteração/correção dos limites “reais” do Plano, tendo em conta os elementos físicos e cartográficos adquiridos para este procedimento de alteração, o levantamento cadastral realizado, e a ocupação efetiva do território.

Assim, partiu-se do limite correspondente à “ocupação real” e fizeram-se pequenos ajustamentos. De destacar as os realizados no setor norte, onde a proposta de alteração de limites procurou ajustar-se à realidade cadastral existente, ou seja, em vez de assentar no limite de uma via proposta, como acontece no zonamento vigente, fez-se uma proposta de correção respeitando um princípio de igualdade cadastral. Como é possível verificar nas figuras seguintes, nem sempre foi possível ajustar os limites do Plano ao limite da parcela que por ele era intersetado, ou porque alterava profundamente o desenho do limite, ou porque ia contra a própria natureza do Plano, excluindo áreas significativas. Assim, no setor norte, e por forma a respeitar esse princípio de igualdade cadastral, intersetaram-se as parcelas n.º 10, 12 e 13 (ver Planta Cadastral e figuras seguintes) deixando-se área suficiente em cada uma das parcelas intersetadas para a implantação de um edifício caso os respetivos proprietários queiram realizar uma operação de destaque.

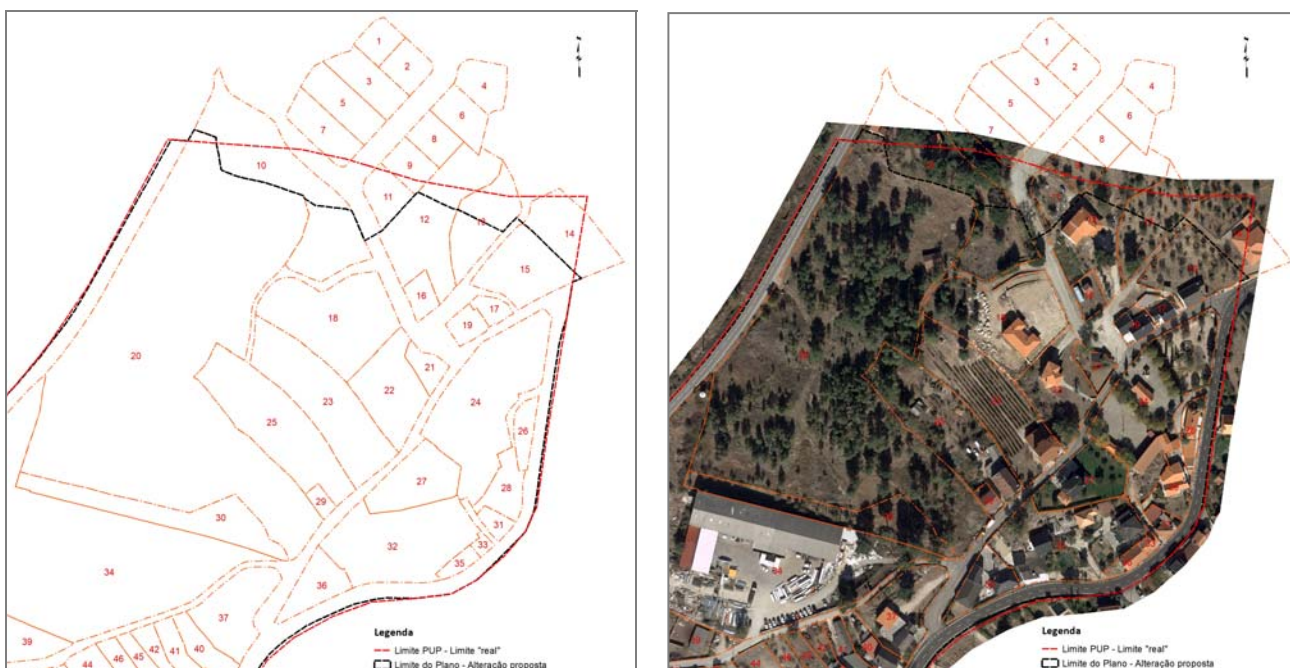


Figura 20| Proposta de alteração de limites com adaptação cadastral (setor norte).

Além da alteração no setor norte (ver correção A na figura 22), foram propostas mais dois tipos de alteração/correção aos limites do PU, sendo elas cartográficas (correção B na figura 22), em que se procedeu ao ajustamento à cartografia adquirida pelo município para este procedimento de alteração, e uma alteração a

sudoeste, junto ao loteamento industrial do Picoto, onde se corrigiu o alinhamento nas traseiras das parcelas n.º 65, 53 e 49. Aquele setor, na planta de zonamento vigente, estava vocacionado para a alocação de um equipamento coletivo, nomeadamente um polidesportivo, facto que nunca se veio a verificar, correspondendo a atual ocupação a um morro que serve de faixa de proteção e enquadramento para o loteamento industrial do Picoto. Neste sentido, não se afigurava pertinente manter a reentrância existente em termos de desenho urbano que acoplava o polidesportivo, corrigindo-se assim aquele alinhamento como se pode ver nas figuras seguintes.



Figura 21| Proposta de alteração de limites com correção de alinhamento a sudoeste.

Em jeito de síntese, na figura seguinte, podem ver-se os 3 tipos de correções que se propõem realizar neste procedimento:

- Correção A – Ajustadas ao levantamento cadastral do Plano;
- Correção B – Ajustadas à ocupação real do território, corrigindo dissonância em termos de desenho urbano;
- Correção C – Ajustadas aos elementos cartográficos adquiridos para o procedimento de alteração do PU;

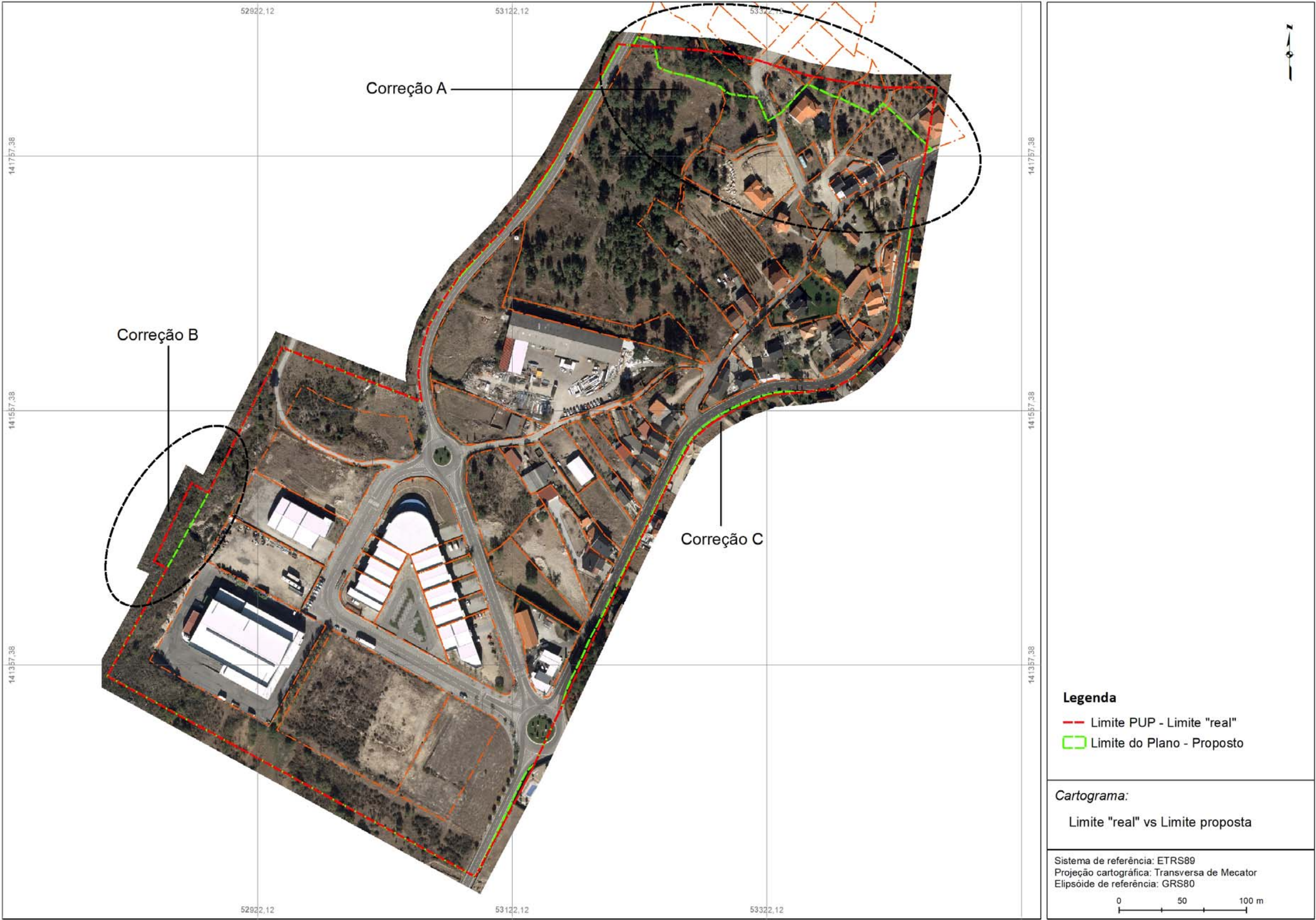


Figura 22| Correções propostas ao limite do Plano

4. O cadastro

Em termos cadastrais foram levantadas na área do PUP, e sua envolvente mais próxima, 68 parcelas, organizando-se espacialmente em 3 setores distintos que se analisarão adiante. De referir ainda que os limites prediais levantados incluem um conjunto de parcelas a norte que, apesar de se encontrarem fora dos limites do Plano, são intersetadas por este ou tiveram influência na proposta de alteração de limites apresentada neste procedimento (é disso exemplo o loteamento localizado a norte do Plano que engloba os lotes n.º 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 11 identificáveis na Planta Cadastral que acompanha a proposta de alteração do Plano).

Relativamente à distribuição predial, os setores foram espacialmente aferidos procurando respeitar as suas características morfo-urbanas, funcionais e os próprios referenciais físicos existentes no Plano, identificando-se 3 setores. O primeiro (setor 1), vai desde a entrada de Ferreirim, por sul, percorrendo todo o setor a poente da rotunda dos músicos da banda, e culminando na envolvente da rotunda situada a noroeste da primeira, que baliza o loteamento industrial do Picoto. Este setor totaliza 17 parcelas, tendo a maior perto de 10 000 m² (parcela 65) e a mais pequena 500 m² (parcela 57).

Depois deste, o setor 2 corresponde a uma área que se prolonga junto ao limite nascente do PUP, com uma alocação territorial predominantemente habitacional, marcando a entrada na aldeia de Ferreirim, e que se prolonga paralelamente à Avenida N. Sr.ª da Consolação até junto da capela com o mesmo nome, localizada mais a norte. Como referido é um setor habitacional, parte dele com uma morfogénese semelhante ao núcleo mais antigo de Ferreirim, pontualmente alocado por outras funcionalidades urbanas, onde predominam as parcelas de pequena e média dimensão (a maior com 4 200 m² e a mais pequena com 110 m²), totalizando 23 parcelas, cuja a capacidade edificatória disponível se manifesta através de parcelas que se encontram totalmente desocupadas, particularmente nas localizadas mais a sul, na confrontação com o loteamento industrial do Picoto. Por último, a marcação de um terceiro setor (setor 3), que compreende uma área que vai desde a rua da N. Sr.ª da Consolação (fica na parte de trás da Avenida com o mesmo nome) até à confrontação com a variante de Ferreirim (EM505), integrando um total de 28 parcelas (a maior com 2,2 ha e a mais pequena com 192 m²), a maioria de média e grande dimensão, que a planta de zonamento prioriza para habitação de baixa densidade, mas que não tem uma ocupação efetiva face à proposta vertida nas peças do PUP.

Desta forma, a listagem total dos limites prediais levantados segue em anexo no presente relatório, com o respetivo ID numérico (Cod_planta), o que permite fazer a respetiva identificação da parcela com o proprietário. Nesta matéria, devido ao Regulamento Geral de Proteção de Dados em vigor, apenas a base de dados SIG do município terá esta informação, sendo que na Planta Cadastral disponibilizada para consulta em formato digital e/ou analógico, apenas será visível o ID com um código sequencial da parcela, como é visível nas figuras seguintes (figura 23 e figura 24).

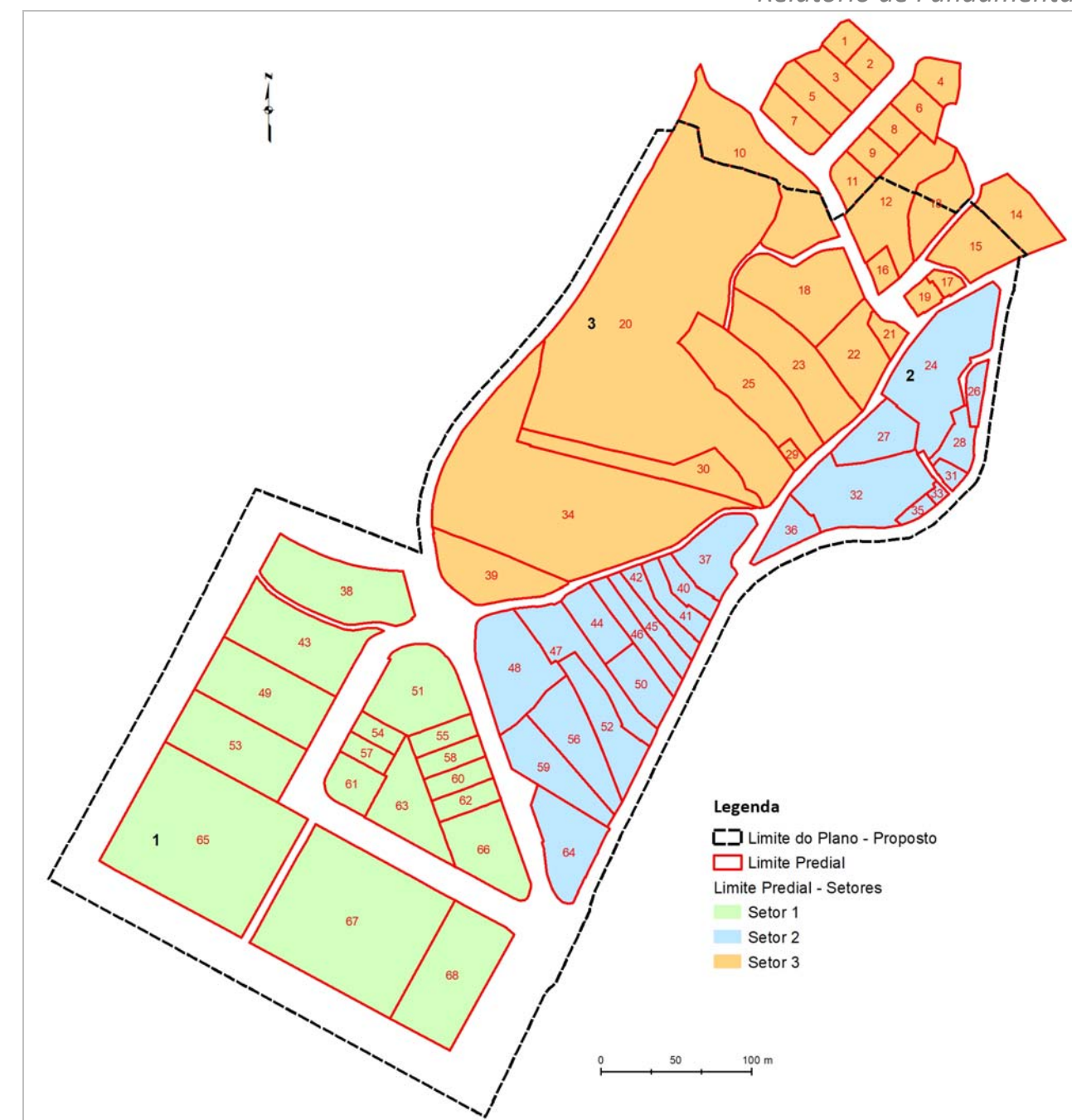


Figura 23 | Limites prediais espacializado por setores

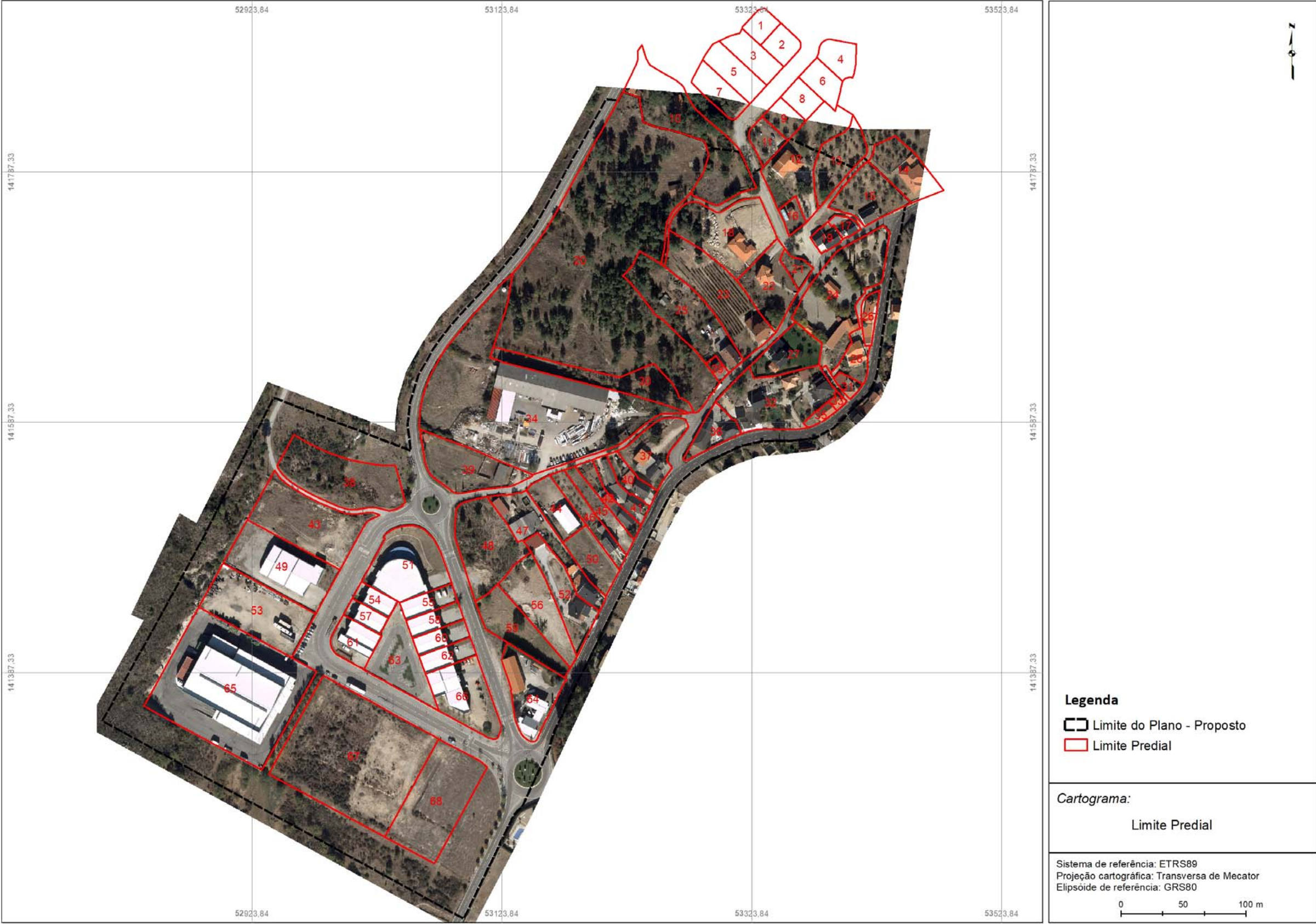


Figura 24| Limite predial levantado

5. Zonamento e Condicionantes – Proposta de alteração

Feita a proposta de alteração de limites e elaborada a planta cadastral, afigura-se pertinente trabalhar a proposta de alteração do zonamento do Plano, uma vez que, tal como as restantes componentes analisadas até aqui, verificaram-se um conjunto de desajustamentos e dissonâncias importantes de destacar, nomeadamente:

- A qualificação do solo em alguns setores surge com categorias desajustadas face à ocupação real do território;
- A rigidez de algum articulado regulamentar associado à qualificação do solo claramente desajustada para determinadas áreas, levanta problemas para a gestão urbanística, tornando-se o Plano uma limitação em vez de uma solução para esses setores, indo contra os próprios objetivos iniciais que sustentaram a sua elaboração;
- A proposta de infraestruturação, nomeadamente das vias locais a propor, está completamente desadequada face à dinâmica do território, revelando-se inclusivamente desadequada tendo de acordo com as condições topográficas existentes no setor norte do Plano;

Assim, relativamente às alterações da qualificação do solo, por forma a serem melhor entendíveis as opções adotadas, colocar-se-ão por tópicos e por categoria (categoria vigente vs a nova categoria, de acordo com o definido no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, artigo 7.º) as justificações respetivas.

5.1 Setor norte do PU:

- Equipamento Coletivo

Categoria na planta de zonamento atual	Alteração proposta (de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto)
Equipamento coletivo – Capela	Espaços de equipamentos
Justificação	
Esta categoria no plano vigente incorporava três subcategorias, o polidesportivo, a estação de serviço e a capela. No setor norte do PU apenas o espaço correspondente à capela e sua envolvente se encontra marcado como equipamento. Na proposta de alteração ao zonamento estendeu-se essa área ao espaço de utilização coletiva que fica na parcela imediatamente a sul da capela de N. Sr.ª da Consolação, uma vez que em termos funcionais aquela área não tem um uso distinto da primeira. (ver (1) na figura 25).	

- Zonas de ocupação urbana

Categoria na planta de zonamento atual	Alteração proposta (de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto)
Zonas de ocupação urbana – zona habitacional de média densidade I	Espaço habitacional de média densidade I
Justificação	
No plano vigente as zonas habitacionais de média densidade I têm materialização espacial no setor norte/nascente, na confrontação com a Avenida da N. Sr.ª da Consolação, e nas traseiras desta, numa área que vai desde a rua com o mesmo nome até interseção de duas vias locais a propor na planta de zonamento. Na alteração proposta apenas se manteve com esta categoria o quarteirão balizado pela avenida e rua de N. Sr.ª da Consolação, não fazendo sentido a distinção, em termos de desenho, com outra categoria (zona habitacional de média densidade II), conforme acontece no zonamento atual, uma vez que todo aquele quarteirão apresenta as mesmas características morfo-urbanas em termos de ocupação, sendo inclusivamente semelhante ao do centro de Ferreirim (2). Em contrapartida, as áreas correspondentes a esta qualificação do solo que se encontram marcadas nas traseiras da rua da N. Sr.ª da Consolação foram suprimidas, redesenhadas e dissolvidas noutra categoria, como se justificará mais adiante, na subcategoria que passaram a integrar. A dinâmica ocupacional existente desde que o Plano entrou em vigor, juntamente com as disposições regulamentares para as categorias em questão, levam a que não se afigura conveniente manter aquelas parcelas qualificadas como “zona habitacional de média densidade I”.	

Categoria na planta de zonamento atual	Alteração proposta (de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto)
Zonas de ocupação urbana – zona habitacional de média densidade II	Espaço habitacional de média densidade II
Justificação	
Em termos de área esta categoria é a que tem maior representação no setor norte do Plano, integrando grande parte das parcelas a poente da rua da N. Sr.ª da Consolação. As áreas da categoria anterior que foram requalificadas foram dissolvidas nestes espaços, uma vez que a ocupação real se coadunava com a ocupação dominante e com as disposições regulamentares para todo aquele setor (3). Os ajustamentos de requalificação em termos de desenho urbano na proposta de alteração prendem-se essencialmente com ajustes cartográficos, cadastrais e topográficos. Além do disposto anterior, num conjunto de parcelas (n.º 37, 40, 41 e 42 da Planta Cadastral) que confrontam com a Avenida N. Sr.ª da Consolação e cujas traseiras estão voltadas para a rua do Picoto, que liga a rotunda da variante de Ferreirim à rua da N. Sr.ª da Consolação, vigora uma qualificação que nada tem a ver com a ocupação efetiva, uma vez que no atual Plano aparece qualificada como espaço verde de enquadramento, e na realidade é uma área ocupada com edifícios anexos aos principais, alguns com funções de apoio à atividade agrícola, pelo que se requalificou o desenho na proposta de forma a integrarem a categoria dominante, ou seja, espaço habitacional de média densidade II. As parcelas 45 e 46 foram totalmente incluídas nesta categoria. Em sede de discussão pública foi efetuada uma participação cu ja ponderação resultou numa alteração da qualificação das parcelas n.º 44, 47 e 52 por forma a refletirem o uso atual passando o PUP a considerar a estarem na sua totalidade qualificadas como “Espaço habitacional de média densidade II” (8).	

- Estrutura verde - Principal

Categoria na planta de zonamento atual	Alteração proposta (de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto)
Zonas de ocupação urbana – zona habitacional de baixa densidade	Espaço habitacional de baixa densidade
Justificação	
A zona habitacional de baixa densidade, quando comparada entre o plano vigente e a proposta de alteração aqui fundamentada, sofre uma alteração substantiva que se prende com duas razões, por um lado temos o ajustamento aos limites das parcelas e, por outro lado, o acesso às infraestruturas urbanas desta área. relativamente a esta última situação verifica-se uma quase impossibilidade de se criarem as vias propostas na primeira versão do plano por razões topográficas, o que implica a remoção das vias locais a propor para aquele setor, levando a uma nova configuração parcelar, muito mais adequada à ocupação do território (4). No entanto, essa remoção das vias por si só levaria a uma impossibilidade de acesso e de ligação às redes de infraestruturas que permitiriam a urbanização desse setor, assim e uma vez que toda aquela área confronta com a EM 505, é proposta a remoção da faixa de espaço verde de proteção e o prolongamento desta categoria até essa via, para a qual é proposta a sua reconfiguração infraestrutural conforme se explica no ponto 6 deste documento. Desta forma, garante-se a infraestruturização urbana daquele setor, sem ser necessário a criação de novas vias e o custo associado à sua execução, o que também irá beneficiar uma zona extra plano a norte, bem como o cumprimento do grau de infraestruturização exigido legalmente para o solo urbano.	

Categoria na planta de zonamento atual	Alteração proposta (de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto)
Estrutura verde principal - área verde de proteção à zona industrial e área verde de proteção às infraestruturas de transporte e comunicação – espaços verdes de proteção	Espaço verde de proteção
Justificação	
No zonamento atual do Plano os espaços verdes estão divididos em dois grandes grupos, os que compõe a estrutura verde principal, e os que compõe a estrutura verde secundária. Neste quadro tratar-se-á primeiramente os que compõe a estrutura verde principal. Os que integram a área verde de proteção à zona industrial correspondem a um buffer de 30 metros que envolve o limite das categorias que incorporam a “zona industrial”. Em contrapartida, a área verde de proteção às infraestruturas de transporte e comunicação corresponde a um buffer de 15 metros calculado ao limite da plataforma constituída pela EM 505. Na proposta de alteração procedeu-se à uniformização destas duas faixas de proteção dando origem apenas a uma subcategoria designada de “espaços verdes de proteção”, que integrará a categoria nomeada de “espaços verdes”. Neste caso específico assumiu-se um buffer médio de 15 metros, com a exceção da envolvente do loteamento industrial do Picoto, que se justificará mais adiante, da confrontação com o Espaço habitacional de baixa densidade por forma a permitir que essa zona possa efetivamente ser urbanizada. Foi assumido deixar as faixas verde de proteção na confrontação com as restantes categorias de qualificação de solo, uma vez que estão localizadas em áreas sem edificação e que não terão à partida condições para serem edificadas mantendo assim funções de equilíbrio ambiental e proteção naqueles espaços (5). Se em contrapartida, se mantivesse o buffer dos 30 metros, além de colidir com alguns armazéns e anexos já implantados, afetaria algumas parcelas, nomeadamente a n.º 20, 42, 45, 46, 47, 50, 52, 56 e 59 da Planta Cadastral, através do forte condicionalismo à implantação de qualquer edificação, independentemente da sua natureza, uma vez que o desenho das parcelas colidiria com essa mancha verde. Por último, frisar que esta categoria continha demarcada na Planta de Zonamento, como subcategoria, uma faixa que integrava a “Reserva Agrícola Nacional”. Relativamente a esta, na proposta de alteração, a mesma foi excluída, uma vez que se encontrava fora dos limites do Plano, não fazendo sentido a sua representação.	

• Estrutura verde – Secundária

Categoria na planta de zonamento atual	Alteração proposta (de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto)
Estrutura verde secundária- verde de enquadramento e verde urbano	- Espaço verde de enquadramento - Espaço verde urbano
Justificação	
A estrutura verde secundária é composta pelas áreas verdes de enquadramento e pelas áreas verdes urbanas. Se relativamente às primeiras apenas têm materialização espacial nas traseiras da indústria metalomecânica que baliza a zona industrial, assim como nas parcelas junto à rua do Picoto, já as áreas verdes urbanas estão no atual zonamento identificadas, a nordeste pelo jardim de utilização pública na envolvente da capela de N. Sr.ª da Consolação, assim como duas áreas localizadas junto a uma rotunda “programada” na ligação da rua do Picoto com a Rua da N. Sr.ª da Consolação. Relativamente aos espaços verdes de enquadramento, estruturalmente as alterações propostas obedecem ao princípio que levaram à sua identificação e marcação aquando da elaboração do Plano, ou seja, manteve-se a faixa de proteção nas traseiras da indústria metalomecânica, alargando-se essa área a um conjunto de pequenas áreas sem dimensão relevante, algumas delas localizados a uma cota baixa, tidas como lameiros na confrontação com a variante de Ferreirim. Além destas, no entroncamento da rua do Picoto com a Rua de N. Sr.ª Consolação manteve-se a área verde de enquadramento, procedendo-se apenas ao ajustamento do desenho nas parcelas privadas no setor onde colidia com edificações existentes. Por último, nesta subcategoria, propõem-se a marcação de uma área central a norte, que separa o espaço habitacional de media densidade I do espaço habitacional de baixa densidade, uma vez que é uma área cujas características topográficas não se coadunam favoráveis a qualquer implantação, além de que serve para compensar a diminuição da mancha verde resultante da diminuição do buffer de 30 metros à zona industrial (6). Ao nível dos espaços verdes urbanos, na proposta de alteração, suprimiram-se os localizados junto ao entroncamento da rua do Picoto com a rua da N. Sr.ª da Consolação, uma vez que a execução projetada inicialmente não tem viabilidade, primeiro por questões técnicas devido à diferença de cotas que teria que ser compensada com um perfil de traçado diferente, e depois porque colidem com parcelas privadas que teriam que ser adquiridas pelo município, logo são fatores que condicionam fortemente a sua execução. Neste seguimento, na subcategoria “espaço verde urbano” apenas se manteve o jardim público localizado junto à capela, corrigindo-se o desenho urbano em termos de ajustamento cartográfico, marcando-se ainda duas pequenas áreas junto ao entroncamento da rua do Calvário com a rua da N. Sr.ª da Consolação e rua do Testamento, localizado ligeiramente a norte do primeiro.	

• Zona industrial

Categoria na planta de zonamento atual	Alteração proposta (de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto)
Zona industrial – Limite da zona industrial Indústria existente Expansão da zona industrial	Espaços de atividades económicas
Justificação	
A zona industrial no plano, integra, no atual zonamento, 3 layers, a “indústria existente” que corresponde basicamente à área de implantação do edifício empresarial (metalomecânica) existente à data da elaboração do plano, a “expansão industrial” que reflete o restante zonamento que priorizava a implantação de atividades empresariais, com mais relevância no setor sul, concretamente na área em comum com o loteamento industrial do Picoto, e por último, uma demarcação que, apesar de não se refletir num zonamento ou subcategoria de espaço, materializa a fronteira da área afeta à zona industrial designada de “limite da zona industrial”. Na análise ao setor norte do Plano, neste ponto apenas se fará referência à “zona industrial” a norte da rua do Picoto, deixando-se a restante área para fundamentar quando se analisar o setor sul do Plano. As duas subcategorias existentes (indústria existente e expansão da zona industrial) deram origem apenas a uma subcategoria na proposta de alteração, nomeadamente aos “espaços de atividades económicas”. Uma vez que que regulamentarmente não há nenhuma distinção entre ambos, não há justificação para que, na proposta de alteração, não se possa dissolver toda aquela área numa só subcategoria que se destine à implantação e desenvolvimento de atividades económicas. (7) Assim, na proposta de alteração, a norte da rua do Picoto manteve-se o zonamento, uniformizando-se aquela área para a nova subcategoria de acordo com o justificado anteriormente, fazendo-se o ajuste cartográfico e cadastral obrigatório quer na confrontação com o arruamento, quer com as parcelas limítrofes. Em sede de discussão pública foi feita uma sugestão de alteração de uso da parcela n.º 39 para Espaços habitacionais de média densidade, essa pretensão não foi considerada atendendo à classificação da envolvente, no entanto foi entendido que a área destinada a espaços de atividades económicas nessa parcela deveria ser redimensionada por forma a permitir uma melhor implantação de um edifício destinado à atividade empresarial (9).	

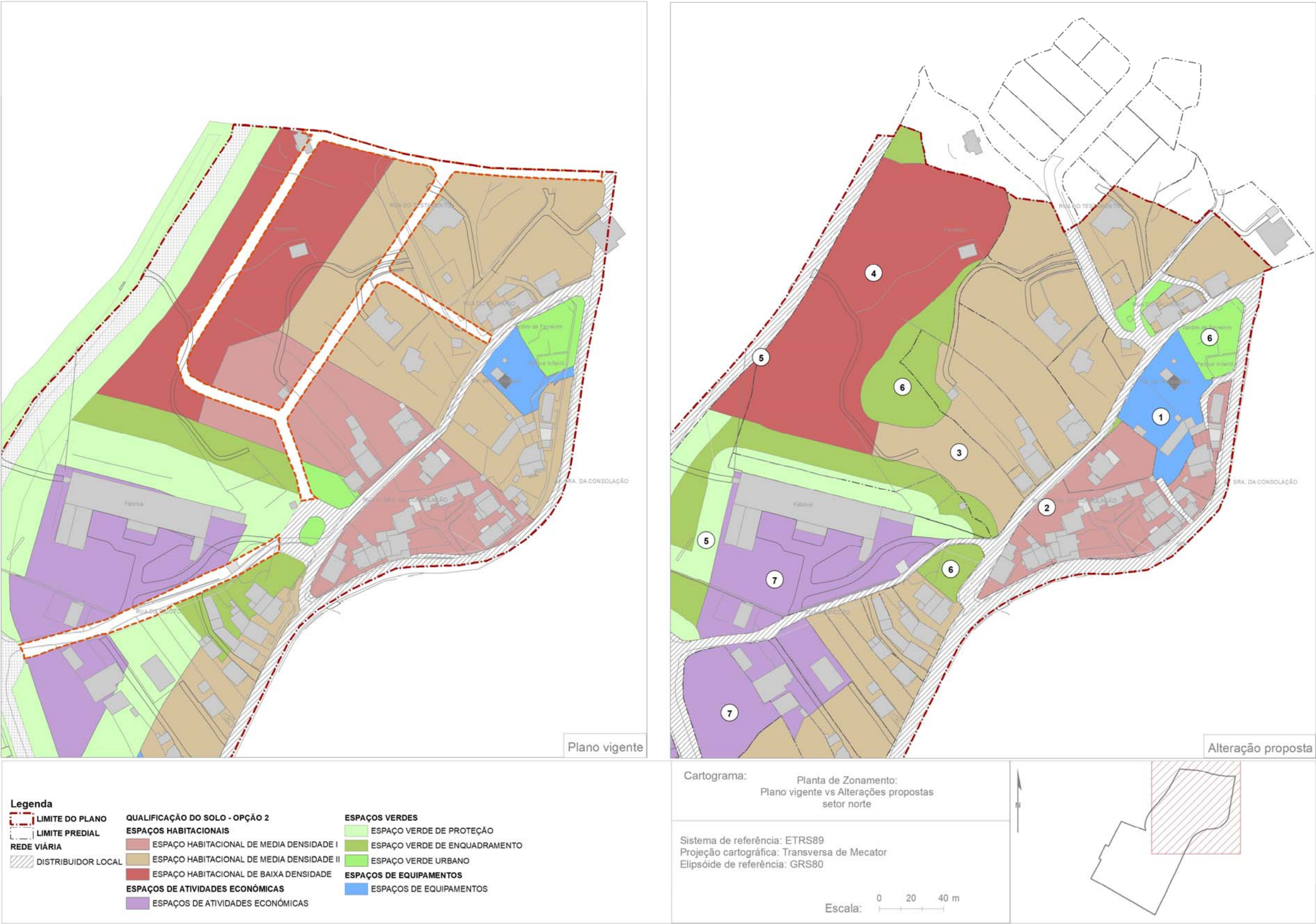


Figura 25| Proposta de alteração do Zonamento no setor norte do Plano – Versão sujeita a discussão pública

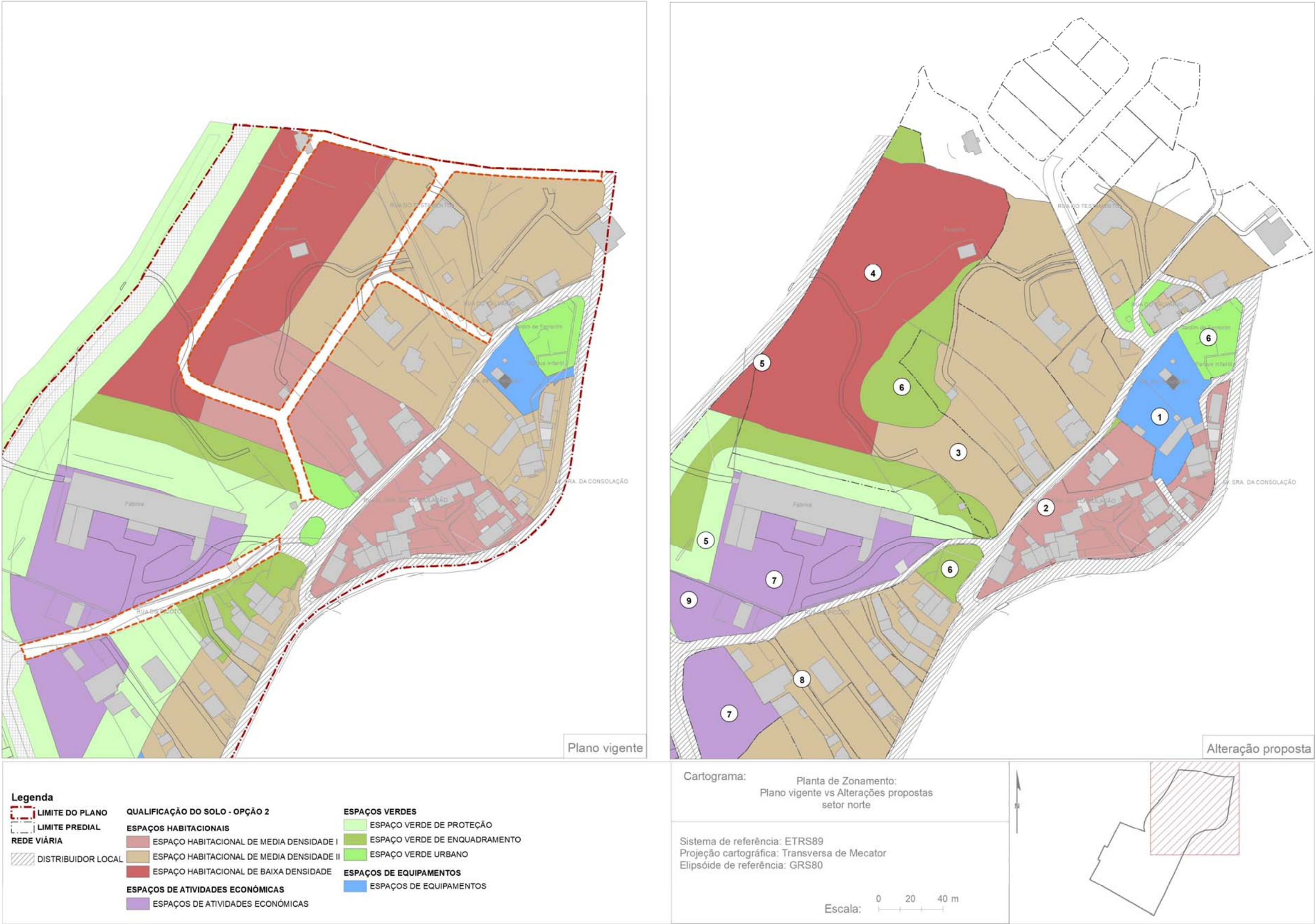


Figura 26| Proposta de alteração do Zonamento no setor norte do Plano – Versão final do Plano

5.2 Setor sul do PU

- Zona industrial

Categoria na planta de zonamento atual	Alteração proposta (de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto)
Zona industrial – Limite da zona industrial Indústria existente Expansão da zona industrial	Espaços de atividades económicas
Justificação	
No setor sul do Plano, o zonamento é predominantemente afeto à “zona industrial”, as únicas exceções são os dois equipamentos identificados, um a sudoeste correspondendo ao polidesportivo programado, outro a sudeste relativo à estação de serviço, e por último as faixas verdes de proteção à zona industrial. Como é possível verificar na figura n.º 28 pelos elementos cartográficos, nomeadamente pelos edifícios, existem implantações que não se coadunam com o zonamento proposto pelo Plano (7). Desta forma, procedeu-se ao acerto e correção destas situações. Para tal, ajustaram-se os espaços de atividades económicas ao limite das parcelas existentes usando o levantamento cadastral feito inicialmente, ao mesmo tempo que se propõe a requalificação do zonamento destinado ao polidesportivo. Neste exercício, a existência do projeto de loteamento industrial do Picoto foi um bom contributo por forma a fazer a correta aferição dos limites (7). Além disto, na frente sul da rua do Picoto também se procedeu ao ajustamento cartográfico do zonamento tendo em conta, por um lado, os edifícios já implantados, e por outro, a diminuição da faixa verde de proteção à zona industrial de 30 para 15 metros (5). Outra das alterações significativas em termos e proposta de alteração ao zonamento foi ajustar o desenho dos “espaços de atividades económicas” até à área que estava indicada para o “equipamento - estação de serviço” (6). A natureza de um equipamento nada tem a ver com a atividade ali desenvolvida, pelo que, tendo em conta a proximidade à zona industrial, sendo inclusivamente um ponto de apoio às restantes atividades económicas ali implantadas, faz todo o sentido que a mesma seja incorporada nos “espaços de atividades económicas”. Os restantes ajustamentos decorrem de acertos cartográficos às infraestruturas viárias existentes e programadas à data da elaboração do Plano, cujo traçado não foi integralmente seguido, mas que carecia de atualização no âmbito deste procedimento.	

- Equipamento coletivo

Categoria na planta de zonamento atual	Alteração proposta (de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto)
Equipamento coletivo – Polidesportivo Estação de serviço	Espaços de equipamentos
Justificação	
No setor sul os espaços de equipamentos apenas correspondem a duas áreas (polidesportivo e estação de serviço) que, como referido previamente, foram requalificadas na proposta de alteração como espaços de atividades económicas (6). A primeira, correspondente ao polidesportivo, colide atualmente com dois pavilhões empresariais já implantados. A segunda corresponde à estação de serviço que, como mencionado na análise aos “espaços de atividades económicas”, foi requalificada em termos de subcategoria pelo seu uso não se coadunar com o quadro legal vigente relativo à definição de equipamentos, assim como a sua funcionalidade estar desenquadrada quando comparada com a definição de equipamentos (6).	

- Estrutura Verde

Categoria na planta de zonamento atual	Alteração proposta (de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto)
Estrutura verde principal - área verde de proteção à zona industrial e área verde de proteção às infraestruturas de transporte e comunicação – espaços verdes de proteção	Espaço verde de proteção
Justificação	
No setor sul os espaços verdes dominantes pertencem às subcategorias de “área verde de proteção à zona industrial” e “área verde de proteção às infraestruturas de transporte e comunicação”. Relativamente aos primeiros predomina um buffer de 30 metros em quase toda a envolvente da “zona industrial”, porém na proposta de alteração foi reduzida para 15 metros. A única exceção destes 15 metros foi neste setor sudoeste do PU, uma vez que essa faixa de proteção não separa a zona industrial de nenhuma frente urbana, mas sim do solo rústico. Assim, neste setor, depois de se proceder ao acerto cadastral das parcelas que pertencem ao loteamento industrial do Picoto, marcou-se a área remanescente até ao limite do PUP proposto, como “espaço verde de proteção”, sendo um buffer de proteção que nunca fica abaixo dos 20 metros, atingindo em alguns setores os 30 metros delimitados aquando da elaboração do Plano. Neste caso específico tentou respeitar-se um princípio de proteção, equilíbrio e salvaguarda ambiental daquele corredor verde, uma vez que estabelece a fronteira entre o loteamento industrial e o solo rústico. Outra alteração proposta prende-se com a remoção das áreas verdes de proteção às infraestruturas de transporte e comunicação, nomeadamente no setor em que a variante intersesta o loteamento industrial do Picoto. A prevalência destas manchas nesse setor, associada a condicionalismos bastante restritivos do ponto de vista regulamentar, levou a uma alteração que neste caso passou pela sua remoção. Repare-se que a sua manutenção, quando enquadrada com o levantamento cadastral, levanta bastantes problemas à implantação de edifícios afetos ao desenvolvimento de atividades económicas, especialmente na área a norte da variante de Ferreirim (EM505) (parcelas n.º 48 e 59 da Planta Cadastral), mas também colidindo com os lotes centrais do loteamento do Picoto (parcelas n.º 51, 55, 58, 60, 62 e 66 da Planta Cadastral). Assim, manteve a faixa verde de proteção à variante de Ferreirim a partir da rotunda norte do loteamento do Picoto. Por último referir que se ponderaram 3 opções para o zonamento das parcelas privadas no setor sul Plano, nomeadamente as opções 1 e 2 representadas na figura 26, tendo-se optado pela solução representada na figura 28, na qual se retiraram os espaços verdes de proteção localizados em parcelas privadas a norte da estação de serviço, no remate do mesmo com a Avenida da N. Sr.ª da Consolação, ajustando-se às categorias adjacentes e de acordo com o uso que se entende ser o mais adequado para cada das parcelas. Tal opção deve-se ao facto de não se querer condicionar a edificação nas parcelas n.º 45, 46, 47, 50, 52, 56 e 59 da Planta Cadastral, uma vez que a manutenção das faixas verdes de proteção conduz a fortes limitações de construção por intersetarem parcialmente todas essas parcelas, condicionando assim a correta implantação de edifícios. Este ajustamento permitirá às parcelas n.º 56 e 59 a implantação de um novo edifício habitacional em cada, permitindo também às restantes parcelas, a onde já estão implantados edifícios a qualificação de acordo com as atividades que aí se estão a desenvolver, havendo alguns casos de coexistência de atividade empresarial com o uso habitacional na mesma parcela. A figura seguinte ilustra as duas opções relativamente ao acerto feito às parcelas no setor sul do Plano, a figura 28 a solução que foi a discussão pública e a figura 29 a proposta de alteração final face ao Plano atual.	



Figura 27| Opções consideradas para a proposta de alteração da área verde de proteção junto às parcelas privadas na zona sul do Plano (opção 1 e opção 2).



Figura 28| Proposta de alteração do Zonamento no setor sul do Plano – Versão sujeita a discussão pública



Figura 29| Proposta de alteração do Zonamento no setor sul do Plano – Versão final do Plano

5.3 Quantificação e análise das alterações de zonamento propostas

Das alterações propostas a primeira nota de realce é o incremento de área no PU em cerca de 1,7 ha. Este aumento, justificado em ponto próprio, prende-se mais com acertos à ocupação efetiva e real do território do que qualquer outra razão injustificada para o aumento de área.

Começando pelos espaços habitacionais, comparando o Plano vigente com a proposta de alteração há um aumento de 0,8 ha na totalidade das subcategorias que integram estes espaços, devendo-se essencialmente ao exercício de requalificação de algum zonamento, mas em grande parte justifica-se pelo ajustamento em termos de desenho que o Plano sofreu no setor norte, onde essas subcategorias têm mais prevalência.

Numa análise mais fina por subcategoria destes espaços verifica-se uma diminuição do espaço habitacional de média densidade I em cerca de 0,5 ha em prol dos espaços habitacionais de média densidade II, assim como para os espaços habitacionais de baixa densidade, justificado pelo ajustamento das na envolvente à capela da N. Srª da Consolação. Nesta lógica, os espaços habitacionais de média densidade II, além do aumento de área (1,0 ha) proveniente maioritariamente dos habitacionais de nível I, sendo o seu incremento justificado por ajustamentos feitos nas parcelas confrontantes com a rua do Picoto, que se encontravam qualificadas como espaços verdes de enquadramento e espaços de atividades económicas, acontecendo o mesmo na confrontação com a Avenida da N. Srª da Consolação onde se concedeu capacidade edificatória às parcelas n.º 56 e 59 da Planta Cadastral que colidiam com espaços de equipamentos.

Relativamente à subcategoria “espaço habitacional de baixa densidade” o aumento de 0,3 ha é relativamente pequeno, uma vez que apenas se procedeu a ajustes cartográficos naquele setor, e à supressão dos espaços verdes de proteção que se localizavam entre variante à EM 506 e essa subcategoria, o que levantava uma dificuldade técnica para a execução de operações urbanísticas, atendendo à inacessibilidade às infraestruturas urbanas provocada pela existência dessa faixa de verde de proteção, o que iria impedir o cumprimento de pelo menos um dos objetivos do plano.

Relativamente aos espaços de atividades económicas registaram um aumento de 2,2 ha, grande parte explicados pela necessidade de ajustamento dos limites do plano à real ocupação do território no setor sul, nomeadamente ao próprio loteamento industrial do Picoto, o que se traduziu num aumento significativo de área afeta ao desenvolvimento de atividades económicas. Depois, como justificado anteriormente, procederam-se a alguns ajustes na envolvente do loteamento industrial por forma a homogeneizar urbanisticamente situações como a “estação de serviço”, ou as parcelas confrontantes com o loteamento industrial, incluindo a consideração do domínio hídrico da linha de água integrada em REN e a sua inclusão em Espaços Verdes de Proteção. Apesar deste aumento de área, é visível que o zonamento se adequa perfeitamente à ocupação do território, facilmente verificado pelos pavilhões empresariais existentes e pelos restantes elementos cartográficos que constituem a cartografia base do Plano.

Ao nível dos espaços verdes, no balanço final, a variação é relativamente pequena, com as alterações propostas ao nível do zonamento. Há um ligeiro aumento de 0,4 ha na subcategoria dos espaços verdes de enquadramento e uma redução dos espaços verdes de proteção de 1,1 ha, pelos motivos já justificados previamente. Já ao nível dos espaços verdes urbanos a variação é mínima havendo uma pequena redução é de 423 m², meramente por acertos cartográficos e remoção das áreas destinadas a esta subcategoria que estavam programadas para a envolvente da rotunda na junção da rua do Picoto com a rua de N. Srª da Consolação.

Por último, os espaços de equipamentos, uniformizados em termos de subcategoria na proposta de alteração, mas que na totalidade registam uma diminuição de área de cerca de 0,6 ha. Ora esta diminuição apenas corresponde à remoção da área do polidesportivo e da estação de serviço, sendo os respetivos setores requalificados com outras subcategorias, nomeadamente em espaços de atividades económicas .

Em suma, e apesar do aumento da área do Plano nas contas finais deste procedimento de alteração, fica claro, de forma objetiva, que a mesma decorre de ajustamentos fundamentais, quer para o PU, quer para a própria gestão urbanística.

Da leitura do quadro seguinte percebe-se que o Plano tinha um conjunto de problemas no seu zonamento que o tornavam quase obsoleto, nesse sentido, as alterações propostas passaram, essencialmente, pela requalificação e ajustamento de categorias e subcategorias, acertos aos novos limites do PUP, ajustamento ao cadastro existente e ajustamentos decorrentes das alterações regulamentares.

Zonamento (Qualificação)	Plano vigente		Alteração proposta		Diferença	
	Área		Área		Área	
Espaços habitacionais	m²	ha	m²	ha	m²	ha
Espaço habitacional de média densidade I	12946,4	1,3	7534,8	0,8	-5411,7	-0,5
Espaço habitacional de média densidade II	27179,7	2,7	36874,3	3,7	9694,6	1,0
Espaço habitacional de baixa densidade	10883,3	1,1	14329,6	1,4	3446,3	0,3
Total	51009,5	5,1	58738,8	5,9	7729,3	0,8
Espaços de atividades económicas						
Espaços empresariais	42054,1	4,2	64460,0	6,4	22405,9	2,2
Total	42054,1	4,2	64460,0	6,4	22405,9	2,2
Espaços verdes						
Espaços verdes de proteção	36497,6	3,6	25689,1	2,6	-10808,5	-1,1
Espaços verdes de enquadramento	5045,6	0,5	8841,7	0,9	3796,1	0,4
Espaço verde urbano	2101,9	0,2	1678,8	0,2	-423,1	0,0
Total	43645,1	4,4	36209,6	3,6	-7435,5	-0,7
Espaços de equipamentos						
Espaço de equipamentos	8978,4	0,9	2911,4	0,3	-6067,1	-0,6
Total	8978,4	0,9	2911,4	0,3	-6067,1	-0,6
Zonamento Total	145687,0	14,6	162319,7	16,2	16632,7	1,7

Somatório da área verde de proteção às infraestruturas de transporte e comunicação com a área verde de proteção à zona industrial

Somatório das áreas correspondentes a todos os zonamentos que representam a categoria de equipamentos no Plano vigente, a saber, polidesportivo, estação de serviço e capela)

Quadro 2| Quantificação e comparação das alterações à proposta de zonamento.

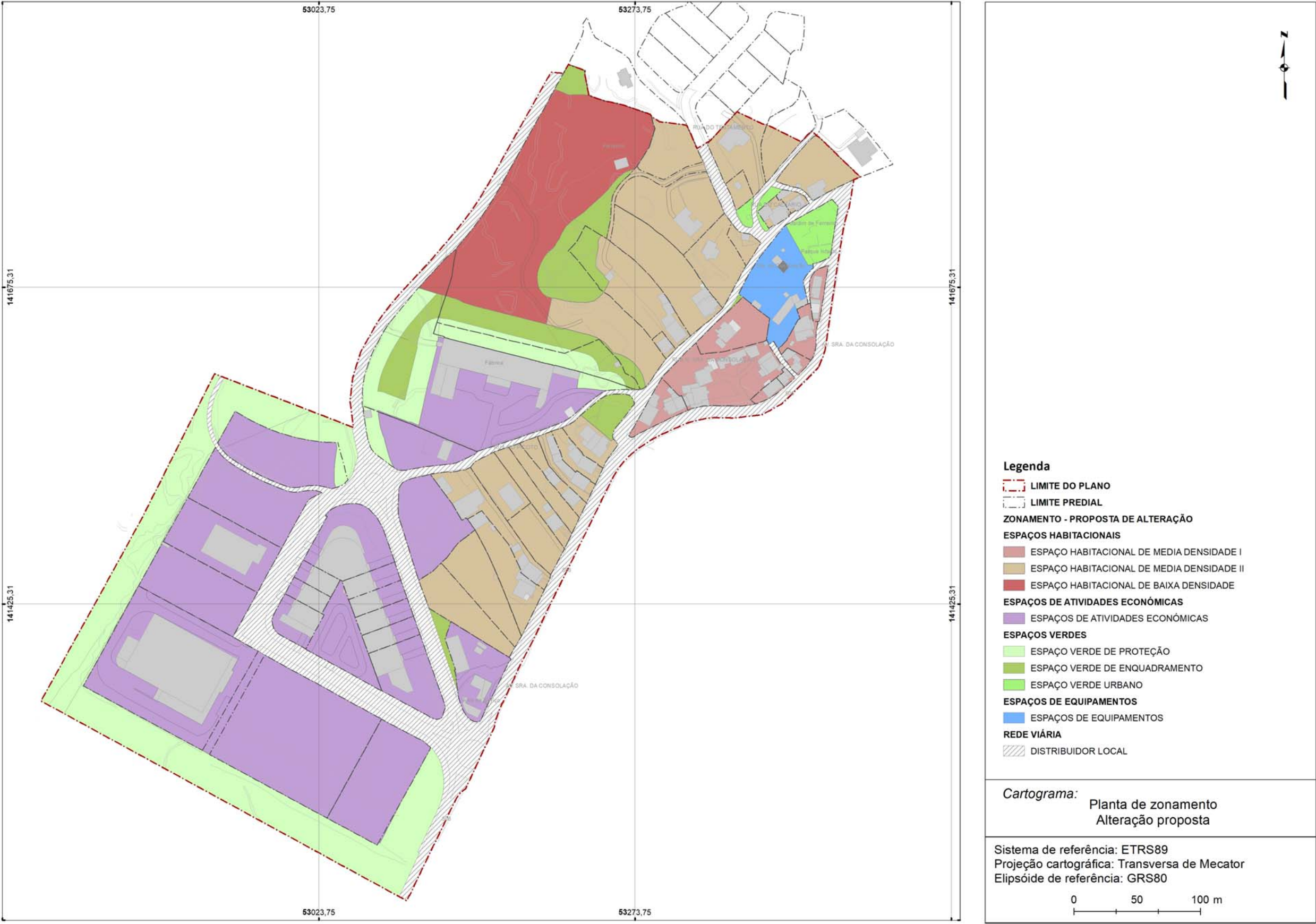


Figura 30| Proposta final de alteração ao Zonamento do PUP.

5.4 Planta de condicionantes

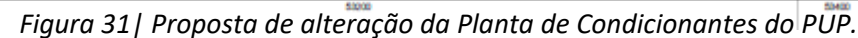
Como foi referido no ponto 1.2 deste documento foi previamente consultada a CCDR Norte a propósito de uma discrepância detetada ao nível da Reserva Ecológica Nacional na área do PUP, nomeadamente sobre a não representação na Planta de Condicionantes do PUP de um “Leito de curso de água” assinalado na carta da REN vigente e pelo facto de essa linha ter sido parcialmente entubada durante a realização das obras de urbanização do loteamento da Zona Industrial do Picoto, realizadas previamente à elaboração da carta da REN vigente.

Face aos pareceres emitidos e constantes da ata de conferência procedimental sobre a proposta de alteração do PUP (ATA DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL proc.º Administrativo n.º DSOT-IGT_22/2021), foi efetuada uma alteração na Planta de Condicionantes do PUP representando a linha de água (domínio hídrico), bem como o “leito do curso de água” apenas na área a sul do loteamento da Zona Industrial do Picoto.

Esta é a única alteração substancial relativa à representação de condicionantes que constam da Planta de condicionantes do PDM de Sernancelhe (versão revista de 2015)

Como também já foi anteriormente referido esta alteração do Plano irá implicar proceder-se a uma posterior alteração da delimitação da REN a abrigo do artigo 16.º do Regime Jurídico da REN, em processo paralelo e que ocorrerá após o período de discussão pública no âmbito do qual não houve nenhuma participação que tenha impacto ao nível das condicionantes aplicáveis à área do PUP.

Na página seguinte apresenta-se a Planta de condicionantes alterada.



6. Infraestruturas

Da proposta de alteração ao zonamento do PUP emergem um conjunto transformações a jusante da mesma que devem ser tratadas neste relatório, nomeadamente a componente infraestrutural do Plano, expressa nas Plantas que integram os elementos anexos, tal como refere no regulamento do Plano, concretamente no n.º 4, do artigo 2.º.

Nesses elementos anexos, na Planta n.º 11 (Rede de drenagem de esgotos domésticos), n.º 13 (Rede de abastecimento de águas e incêndio), n.º 14 (Planta de pavimentações) e n.º 15 (Planta de infraestruturas elétricas), existem algumas alterações, decorrentes, por um lado, da própria dinâmica do Plano refletida nas alterações propostas ao nível da Planta de Zonamento e, por outro, devido às modificações de traçado das vias locais a propor que se ajustaram a essa dinâmica, obrigando à correção dos respetivos traçados das infraestruturas propostas, assim como à atualização dos vigentes, havendo diferenças significativas comparativamente ao preconizado na Planta de Zonamento aquando da publicação inicial do Plano, em 2001.

A estruturação da rede viária, à data da publicação do Plano, com a exceção das vias existentes, nomeadamente a avenida e rua da N. Sr.ª da Consolação, a rua do Picoto e a EM505, possuía um conjunto de vias programadas, descritas na Planta de Zonamento como “vias locais a propor” que, em conjunto com as primeiras, constituíam a “espinha dorsal” do território do Plano. Foi sobre essa “espinha dorsal” que se projetou toda a organização infraestrutural do Plano, assim como a aferição do zonamento em termo de categorias.

Com a proposta de alteração à Planta de Zonamento, apesar das vias existentes aquando da publicação do Plano se manterem, inclusivamente na proposta de alteração há novas vias que foram “reclassificadas” como “distribuidoras locais” que se contruíram durante o seu período de vigência. Também se constata que as vias locais a propor deverão sofrer alterações significativas, pois percebeu-se que a área para onde estavam projetadas levantava bastante problemas técnicos para a sua execução (diferenças de cota elevadas, conflito com construções pré-existentes e espaço reduzido), acarretando custos muitíssimo avultados por forma se tornarem exequíveis, fundamentando assim a necessidade de se estudar outras opções, mais adequadas à topografia do terreno, à dinâmica ocupacional do Plano e com uma viabilidade económica mais ajustada à atual conjuntura pública e privada.

Foi com base nestas premissas que se propõe a infraestruturização de três vias que se assinalam na figura seguinte. Sendo a primeira a rua do Calvário (setor norte do Plano) uma vez que esta rua no seu troço mais a norte não está devidamente infra estruturada faltando-lhe a pavimentação, a rede de abastecimento de água e a rede de drenagem de águas residuais.

A segunda rua a ser qualificada em termos infraestruturais é a rua do Picoto para a qual se propõe a criação da rede de drenagem de águas residuais que está em falta, para este arruamento não se propõe a criação da rede de abastecimento de água pelo facto de todas as parcelas ali existentes já estarem servidas a partir da rede localizada noutros arruamentos.

Por último é proposta a infra estruturação da EM 505 desde a rotunda da zona Industrial até ao limite do Plano, sendo proposto instalar a rede de abastecimento de água, a rede de drenagem de águas residuais, rede elétrica e iluminação pública, bem como a criação de um passeio em toda a sua extensão. Desta forma garante-se a extensão das infraestruturas urbanas para a zona poente da aldeia de Ferreirim, localizada a norte da área do PUP, e também a garantia de urbanização das parcelas localizadas em Espaço habitacional de baixa densidade, sem obrigar a criar novas vias. A opção aqui apresentada, assume-se com um custo de infraestruturização muito mais reduzido, quer pelo aproveitamento de arruamentos existentes, quer pela proximidade das redes, garantindo-se ao mesmo tempo um tratamento igualitário de todo o solo urbano.



Figura 32| Vias locais a infraestruturar (Plano vigente vs alteração proposta)

Em termos de custos, importa referir que, se se fizer um exercício simples de comparação entre a área de “vias locais a propor” do Plano vigente com as da proposta de requalificação de vias existentes aqui fundamentada, há aponto para uma redução de cerca de 80% nos custos de infraestruturização, retirando, é claro, os arruamentos já executados no âmbito do loteamento da Zona Industrial.

Ou seja, na proposta de alteração ao Plano a reformulação das vias locais a propor, além de se mostrar mais eficiente do ponto de vista do Planeamento, apresentando um custo de execução associada substancialmente

menor, podendo essa poupança ser estimada em pelo menos 80 % do valor previsto na versão inicial do Plano, também ajudará a incentivar a libertação de solo para a sua efetiva disponibilização para construção.

A proposta de alteração viária também obrigou ainda a efetuar um ajustamento na restante rede de infraestruturas, pelo que se procedeu atualização das respetivas plantas que compõe os elementos anexos, indicando-se as redes existentes e propostas, em conformidade com o procedimento de alteração.

- Rede de drenagem de esgotos domésticos (Planta n.º 11 – elementos anexos) – A rede de saneamento, se se comparar apenas o setor central/norte do Plano, uma vez que no setor sul a rede foi executada, verifica-se apenas uma redução de 40% na necessidade de criação de novas condutas. Nesta infraestrutura específica os ganhos não são substanciais entre o Plano vigente e a proposta de alteração, muito justificado pela necessidade de se criar uma conduta ao longo da EM 505 de forma a servir a frente urbana no espaço habitacional de baixa densidade, garantindo também efetuar a drenagem dos esgotos da área urbana a norte do PUP (extra Plano).

É ainda proposto um ramal na rua do Calvário que entroncará na rede existente nessa mesma rua, permitindo assim a conclusão da rede naquele setor.



Figura 33| Rede de Saneamento (Plano vigente vs alteração proposta)

A rede de drenagem proposta para a rua do Picoto foi mantida em termos de proposta, uma vez que as ocupações existentes ou as que podem vir a existir naquela rua, empresariais e/ou habitacionais, poderão ter dificuldades em se servidas através da rede localizada nas outras vias pelo que se considerou a sua construção será necessária .

- Rede de abastecimento de água (Planta n.º 13 – elementos anexos) – Relativamente à rede de abastecimento de água verifica-se uma redução de quase 80% em termos da necessidade de incremento da rede. Este valor já tem em conta a exclusão da rede executada no setor sul do Plano. De uma forma mais concreta, apenas se propõe a construção de conduta de abastecimento ao longo da EM 505 (375 m) e na rua do Calvário (93 m). O prolongamento da rede poderá ter de continuar para norte (fora da área do Plano), para servir as parcelas a montante, sendo que a rede proposta também pretende adequar um nível de serviço satisfatório às parcelas n.º 13 e 15 (Planta Cadastral) na eventualidade de se efetuar um destaque das mesmas.

O ramal de abastecimento anteriormente proposto para a rua do Picoto foi removido em termos de proposta, uma vez que as ocupações existentes naquela rua, empresariais e habitacionais, já se encontram devidamente servidas (através da rede existente noutras vias) pelo que a sua construção seria redundante e ao contrário da rede de saneamento não se apresentam dificuldades de para servir novas edificações. Nesse arruamento a indústria metalomecânica possui um ramal de abastecimento junto ao entroncamento da rua do Picoto com a rua de N. Sr.ª da Consolação, enquanto as restantes parcelas confrontantes com a Rua do Picoto ou são servidas pela Avenida de N. Sr.ª da Consolação ou pelos ramais do loteamento industrial do Picoto, não se justificando, desta forma, a manutenção da proposta de conduta de abastecimento para aquela rua.

Com estas alterações fica bem evidenciado que o nível de eficiência alcançado para o PUP, havendo uma adequação do nível de serviço da rede às próprias condições topográficas do Plano e à dinâmica ocupacional existente, será substancial maior representando uma solução bastante mais realista e adequada à realidade urbanística do local.



Figura 34| Rede de abastecimento de água (Plano vigente vs alteração proposta)

- Planta de pavimentações (Planta n.º 14 - elementos anexos) – Relativamente à Planta de pavimentações procedeu-se à atualização das vias e respetiva indicação da tipologia de pavimento nas existentes e nas propostas.

Relativamente às vias existentes predomina, a predominância é o pavimento betuminoso (85%), porém no setor central e norte (por exemplo na rua do Picoto e rua do Testamento) existem alguns troços em cubo de granito (15%).

Em termos de alterações propostas, é proposto o pavimento a cubo de granito da rua do Calvário no troço não pavimentado (93 m), e ao longo da EM 505 (375 m) a criação de um novo passeio, também a cubo de granito, até ao limite do Plano. Estas opções de pavimentação tiveram como principal critério o enquadramento urbanístico e a funcionalidade associada a cada tipo de via no contexto global do Plano. É fácil verificar que é ao nível das pavimentações que se verifica a grande poupança nas medidas propostas nesta alteração face à proposta inicial do Plano, uma vez que não se eliminou a proposta de criação de novos arruamentos para além das considerada no loteamento da zona industrial.



Figura 35| Tipologia de pavimentação (Plano vigente vs alteração proposta)

- Planta de infraestruturas elétricas (Planta n.º 15 - elementos anexos) – Tal como na planta anterior, atualizaram-se as linhas de alta e baixa tensão, áreas e subterrâneas, que integram a rede elétrica, completando-se assim a atualização da componente infraestrutural que está representada nos elementos anexos do Plano.

Decorrente das alterações propostas ao nível das vias locais a propor marcou-se nesta planta uma nova linha de baixa tensão enterrada a instalar ao longo da EM 505, que também suportará a iluminação pública dessa via, no prolongamento da rede elétrica instalada na Zona industrial.

Uma última nota para a rede de telecomunicações para a qual não é proposta nenhuma extensão/criação de rede, uma vez que se considera que todo o território do PUP está suficientemente coberto para as necessidades atuais e decorrentes de novas edificações.

7. Regulamento - Proposta de alteração

No cumprimento do constante dos termos de referência aprovados pela Câmara Municipal de Sernancelhe para a alteração do Plano de Urbanização do Picoto, nomeadamente o constante do ponto 5. *Fundamentação da alteração do PUP e base programática para o desenvolvimento da proposta*, procedeu-se a elaboração de uma proposta de alteração do regulamento publicada através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 18/2001, publicada no Diário da República n.º 44 de 21 de fevereiro, e posteriormente alterada através do Aviso n.º 9466/2002, publicado no Diário da República n.º 264 – II série – Apêndice n.º 144 a 15 de novembro de 2002, que se apresenta nesta parte do Relatório de Fundamentação.

Nesse sentido foi efetuada uma leitura atenta ao regulamento do PUP tendo sido identificadas várias dissonâncias e discrepâncias de regras urbanísticas, bem como as necessidades de correção e/ ou atualização decorrentes de erros detetados quer dentro do próprio regulamento quer devido a incongruências entre o regulamento e as peças desenhadas, nomeadamente com a Planta de Zonamento. Procedendo-se às alterações necessárias em termos regulamentares, por forma a minimizar e evitar situações de conflito entre normas e entre peças constituintes do PUP, clarificando-se também o texto normativo com vista a melhorar a operacionalidade da aplicação do Plano e a leitura do seu conteúdo (como por exemplo as regras de cálculo do número de lugares de estacionamento público e privado ou as alturas das edificações).

Esta alteração regulamentar também decorre da necessidade de ajustamento das definições e categorias de solo em conformidade com o novo quadro legal resultante da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e a respetiva regulamentação ao nível dos conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, sendo o regulamento do plano adaptado em concreto ao teor do Decreto Regulamentar n.º 5/ 2019 , de 27 de setembro (termos e conceitos) e do Decreto Regulamentar n.º 15/ 2015, de 19 de agosto (classificação e qualificação do solo).

Em resumo efetuaram-se as seguintes alterações no regulamento:

- o Foi efetuada a adaptação do regulamento do PUP aos conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, no âmbito do estipulado legalmente a este nível;
- o Efetuou-se também a adaptação do regulamento do PUP no que concerne às designações das categorias de solo urbano de acordo com o definido no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;



Figura 36| Rede elétrica (Plano vigente vs alteração proposta)

- o Efetuou-se a inclusão no regulamento de um novo artigo (o artigo 6.º-A) com a referência a todas as Servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis à área do PUP, uma vez que o regulamento era omissivo em relação a esta matéria;
- o Ao nível das categorias de solo urbano foi também efetuado um ajustamento das subcategorias listadas no artigo 7.º do regulamento por forma a refletir o articulado constante do Capítulo III – da ocupação e utilização dos solos, bem como das subcategorias representadas na Planta de Zonamento;
- o Foi efetuada a harmonização das regras de cálculo do número de lugares de estacionamento público e privado com as regras previstas no regulamento do PDM (artigo 17.º do regulamento do PDM);
- o Foi efetuada a devida adaptação do regulamento às alterações legislativas introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, com as alterações subsequentes, o qual publicou o regime jurídico de acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração - RJACSR., no âmbito do estipulado legalmente a este nível para as atividades económicas sujeitas a autorização;
- o Foi efetuado um conjunto de alterações com vista a melhorar a operatividade da aplicação do Plano e clarificar a leitura do conteúdo normativo, nomeadamente ao nível dos parâmetros de controlo urbanístico, das regras de edificabilidade (alinhamentos, afastamentos, alturas das fachadas, etc.) e das questões arquitetónicas, salvaguardando-se que essas as alterações não são suscetíveis de possuir efeitos significativos no ambiente conforme previsto no Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado e republicado pelo decreto-lei n.º 58/2011, de 04 de maio;
- o Por último aproveitou-se para se efetuar uma atualização legislativa a todos os diplomas legais referidos no documento e uma atualização da escrita do português de acordo como o novo acordo ortográfico em todo o texto do documento.

Nos quadros seguintes, organizados pelos respetivos capítulos do regulamento, apresentam-se a cor azul as alterações propostas ao regulamento do Plano de Urbanização do Picoto (aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 18/2001, de 25 de janeiro, com as alterações introduzidas pelo Aviso n.º 9466/2002, de 15 de novembro) e a respetiva justificação.

Nesta parte do documento apenas se apresentam os artigos alterados, apresentando-se, em anexo, uma versão completa do regulamento já com as alterações incorporadas.

CAPÍTULO I - Disposições gerais

Artigo 5.º – Definições e abreviaturas	
Redação atual	Redação proposta
Para efeitos da aplicação do Plano são consideradas as seguintes definições e abreviaturas:	1 - Para efeitos da aplicação do Plano são consideradas as seguintes definições e abreviaturas:
«Operação de loteamento» é toda a ação que tenha por objeto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que, pelo menos, um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana;	«Operação de loteamento» são as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes, destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana e de que resulte a divisão de um ou vários prédios ou do seu parcelamento;
«Área bruta de construção» é o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou suscetíveis de edificação, acima ou abaixo da cota de soleira, em cada lote. Se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente a estacionamento, o seu valor não será considerado para efeito do cálculo da área bruta de construção;	«Área de Construção do Edifício» é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar;
«Coeficiente de afetação do solo (CAS)» é o quociente entre a área bruta de implantação e a área do lote;	«Índice de ocupação do Solo (Io)» é o quociente entre a área total de implantação ($\sum A_i$) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito expresso em percentagem.
«Coeficiente de ocupação do solo (COS)» é o quociente entre a área bruta de construção e a superfície de terreno a que se aplica. O coeficiente poderá assim ser bruto (COSb) ou líquido (COSl), quando associado, respetivamente a operações objeto de plano de pormenor ou à superfície do lote;	«Índice de Utilização do Solo (Iu)» é o quociente entre a área total de construção ($\sum A_c$) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito.
«Altura da edificação» é a medida vertical da edificação, a partir da rasante média da respetiva	«Altura da fachada» é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda, ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;
	«Alinhamento dominante» Linha que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano dos arruamentos ou terrenos adjacentes, que distam a mesma distância do eixo da via,

Artigo 5.º – Definições e abreviaturas	
Redação atual	Redação proposta
via de acesso principal até à platibanda ou beirado da construção ou a altura medida do pavimento exterior junto ao edifício até ao ponto mais alto situado sobre o plano marginal, excluindo a chaminé. Para edificações construídas em terrenos declivosos, considerar-se-ão na parte descendente tolerâncias até 1,5 m; «Habitação unifamiliar» é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos; «Densidade bruta» é o quociente, expresso em fogos por hectare, entre o número de fogos e a área de uma unidade de ordenamento sujeita a plano de pormenor ou de um prédio sujeito a operação de loteamento.	constituindo a extensão maioritária (mais de 50%) e que ocorre ou está previsto ocorrer, em licenciamento de loteamento ou de construção, ou em admissão de comunicação prévia, de um mesmo lado da rua, avaliada numa extensão de arruamento definida da seguinte forma: i. num troço de arruamento entre transversais existentes para cada um dos lados do prédio; ii. ou numa extensão de 100 m medidos para cada lado do limite do mesmo, caso a transversal mais próxima tenha distância superior a 100m ao limite do prédio, sujeito a operação urbanística. «Habitação unifamiliar» é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos; 2- O restante vocabulário urbanístico constante deste Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, publicado pelo decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.
Justificação	
Adaptação do regulamento às definições constantes deste artigo aos conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, no âmbito do estipulado legalmente a este nível. Acrescentou-se ainda um novo número por forma a se efetuar uma referência ao significado do restante vocabulário remetendo-se o seu significado para o próprio Decreto Regulamentar n.º 5/2019, para o	

Artigo 5.º – Definições e abreviaturas	
Redação atual	Redação proposta
regulamento do PDM de Sernancelhe e para o RJUE. Nota: esta alteração tem como consequência direta a alteração dos parâmetros de controlo urbanístico em todo o resto do texto regulamentar onde os conceitos técnicos são referidos.	

Artigo 6.º-A – Servidões e restrições de utilidade pública (novo artigo)	
Redação atual	Redação proposta
Sem redação Atual	1 – As servidões e restrições de utilidade pública existentes na área do Plano são as seguintes: a) Reserva Ecológica Nacional b) Domínio Hídrico c) Rede Viária 2 - As servidões e restrições de utilidade pública existentes na área do Plano encontram-se adstritas aos seguintes regimes jurídicos: d) Reserva Ecológica Nacional – Decreto-Lei n.º 166/2008 de 22 de agosto, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional. e) Domínio Hídrico - Lei nº 54/2005, de 15 de novembro na sua redação atual. f) Rede viária - Nas municipais regulamentadas pelo disposto na Lei n.º 2110 de 19 de agosto de 1961, que se constitui como o Regulamento Geral das estradas e caminhos municipais;
Justificação	
A introdução deste novo artigo prende-se com o entendimento de que se deveria efetuar a referência no articulado do regulamento às Servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis à área do PUP, atendendo a que o regulamento era omissivo em relação a esta matéria.	

Artigo 7.º – Categorias de Uso do solo	
Redação atual	Redação proposta
Foram classificadas as seguintes categorias de uso do solo, sem prejuízo das condicionantes dos regimes da RAN e REN e de outras servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, e que se encontram delimitadas na planta de zonamento: a) Zonas de ocupação urbana: Zona habitacional de média densidade I; Zona habitacional de média densidade II; Zona habitacional de baixa densidade; b) Zona industrial; c) Estrutura verde: Área verde de protecção à zona industrial; Área verde de protecção às infra-estruturas de transportes e comunicações; Verde de enquadramento; Verde urbano; d) Zona de equipamentos colectivos.	Foram qualificadas as seguintes categorias de uso do solo, sem prejuízo das condicionantes do regime jurídico da REN e de outras servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, e que se encontram delimitadas na planta de zonamento: a) Espaços Habitacionais: Espaço habitacional de média densidade I; Espaço habitacional de média densidade II; Espaço habitacional de baixa densidade; b) Espaços de Atividades Económicas; c) Espaços verdes: Espaço verde de proteção; Espaço verde de enquadramento; Espaço verde urbano; d) Espaços de equipamentos.
Justificação	
Adaptação do regulamento às categorias constantes deste artigo às categorias de usos do solo urbano constantes do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, nomeadamente as referidas no seu artigo 25.º. Foi também retirada a referência à Reserva Agrícola Nacional (RAN) uma vez que na área do PUP não existe nenhuma área afeta à RAN tendo inclusivamente sido objeto de um processo de desafetação aquando da sua elaboração (aprovado em Comissão Regional da RAN a 11 de março de 1998) Nota: esta alteração tem como consequência direta a alteração das designações das categorias e subcategorias dos solos em todo o corpo do texto regulamentar.	

Artigo 9º - Área por lugar de estacionamento	
Redação atual	Redação proposta

Artigo 9º - Área por lugar de estacionamento	
Redação atual	Redação proposta
1 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deve considerar-se: a) Uma área bruta mínima de 20 m² por cada lugar de estacionamento à superfície; b) Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não. 2 — Para efeitos do cálculo de área de estacionamento necessária a veículos pesados, deve considerar-se: a) Uma área bruta de 75 m² por cada lugar de estacionamento à superfície; b) Uma área bruta de 130 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não. 3 — Excetuam-se dos números anteriores os lugares de estacionamento a localizar na via pública ao longo das faixas de rodagem.	1 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deve considerar-se: a) Uma área bruta mínima de 20 m² por cada lugar de estacionamento à superfície; b) Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não. 2 — Para efeitos do cálculo de área de estacionamento necessária a veículos pesados, deve considerar-se: a) Uma área bruta de 75 m² por cada lugar de estacionamento à superfície; b) Uma área bruta de 130 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não. 3 — Excetuam-se dos números anteriores os lugares de estacionamento a localizar na via pública ao longo das faixas de rodagem e no interior dos lotes ou parcelas nos casos em que, devidamente justificados, por razões de: a) dimensões insuficientes do lote ou parcela; b) incapacidade dos acessos na execução das manobras respetivas; c) alteração não desejável da composição arquitetónica das fachadas ou dos alinhamentos dos edifícios confrontantes com o arruamento em que a intervenção se situa.
Justificação	
Esta modificação prende-se com o entendimento de que se deveriam harmonizar com as regras de exceção para os lugares de estacionamento público e privado previstas no regulamento do PDM (artigo 17.º do regulamento do PDM).	

Artigo 10º - Estacionamento em edifícios para habitação	
Redação atual	Redação proposta
Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de um lugar no interior do lote.	1 - Nas obras de construção destinadas à edificação de moradias unifamiliares é obrigatória a criação de dois lugares/fogo de estacionamento no interior do respetivo lote ou parcela. 2 – Nas operações de loteamento ou nas operações urbanísticas com impacte semelhante a loteamento, tal como definidas no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, deverá ser considerado um número de lugares para estacionamento público igual ao número total de lugares resultantes da aplicação dos critérios do número anterior acrescido de 20 %. 3 – As dimensões dos lugares referidos nos números anteriores não poderão, por lugar, ser inferiores a 2,5 × 5 m, sem prejuízo do disposto no artigo 9.º. 4 – É obrigatório o cumprimento do disposto nos números 1 e 3 deste artigo nas obras de ampliação em que o aumento da Área de Construção do Edifício principal do lote ou parcela seja superior a 50%.
Justificação	
Esta modificação prende-se com o entendimento de que se deveriam harmonizar as regras de cálculo do número de lugares de estacionamento público e privado previstas no PUP com as regras previstas no regulamento do PDM (artigo 17.º do regulamento do PDM). Nota: a designação do artigo também foi alterada de modo a traduzir de forma clara e inequívoca o seu conteúdo.	

Artigo 11º - Estacionamento em unidades destinadas a serviços e comércio	
Redação atual	Redação proposta

Artigo 11º - Estacionamento em unidades destinadas a serviços e comércio	
Redação atual	Redação proposta
Nas unidades destinadas a serviços ou comércio exigentes de grandes áreas o estacionamento previsto deverá garantir os parâmetros de dimensionamento previsto no <u>quadro I</u> .	1 – Nas novas construções destinadas a comércio e serviços é obrigatória a existência de estacionamento privado nas seguintes condições: a) 1 lugar/200 m² de área de construção para estabelecimentos com uma área inferior ou igual a 200 m²; b) Nas unidades destinadas a serviços ou comércio com áreas superiores a 200 m² o estacionamento previsto deverá garantir os parâmetros de dimensionamento previsto no <u>quadro I</u>. 2 – Nas operações de loteamento ou nas operações urbanísticas com impacto relevante, consideradas como tendo impacte semelhante a loteamento, tal como definido no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, deverá ser considerado um número de lugares para estacionamento público resultante da aplicação dos seguintes critérios: a) 1 lugar/50 m2 área de construção para estabelecimentos com uma área inferior ou igual a 1000 m2, b) 1 lugar/30 m2área de construção para estabelecimentos superiores a 1000 m2. 3 – As dimensões dos lugares referidos nos números anteriores não poderão, por lugar, ser inferiores a 2,5 × 5 m, sem prejuízo do disposto no artigo 9.º. 4 – É obrigatório o cumprimento do disposto nos números 1 e 3 deste artigo nas obras de ampliação em que o aumento da Área de Construção do Edifício principal do lote ou parcela seja superior a 50%.
Justificação	

Artigo 11º - Estacionamento em unidades destinadas a serviços e comércio	
Redação atual	Redação proposta
Esta modificação prende-se com o entendimento de que se deveriam harmonizar as regras de cálculo do número de lugares de estacionamento público e privado previstas no PUP para os estabelecimentos de comércio e serviços com as regras previstas no regulamento do PDM (al. c) do n.º 1 do artigo 17.º do regulamento do PDM). Também se clarificou o limiar a partir do qual se consideram que as unidades destinadas a comércios e serviços têm de cumprir os parâmetros de estacionamento do quadro I, tendo se optado por 200 m². Nota: a designação do artigo também foi alterada de modo a traduzir de forma clara e inequívoca o seu conteúdo.	

Artigo 11º - Estacionamento em unidades destinadas a serviços e comércio			
Quadro I – Parâmetros de dimensionamento para estacionamento			
Redação atual			
Comércio retalhista	a. b. c ≤ 500 m ²		Dois lugares/100 m ² área útil.
.....			
Hipermercados, superfícies de comércio	2000 m ² ≤ a. b. c ≤		Três lugares/100 m ² área útil.
.....	500 m ²		
Redação proposta			
Tipologia de ocupação	Área de construção (a. c.)		Estacionamento
Estabelecimentos de comércio ou de serviços	2000 m ² ≤ a. c. ≤ 1000 m ²		Dois lugares/100 m ² área de construção.
Estabelecimentos de comércio ou de serviços, Grandes superfícies comerciais e	4000 m ² ≤ a. c. ≤ 2000 m ²		Três lugares/100 m ² área de construção.
Estabelecimentos de comércio ou de serviços, Grandes superfícies comerciais e	a. c. > 4000 m ²		Cinco lugares/100 m ² área de construção.
Justificação			

Artigo 11º - Estacionamento em unidades destinadas a serviços e comércio	
Quadro I – Parâmetros de dimensionamento para estacionamento	
Redação atual	
A alteração no quadro I prende-se com a alteração efetuada no artigo 11.º (compatibilização com a al. c) do n.º 1 do artigo 17.º do regulamento do PDM) e também com a necessidade de se considerarem as definições constantes do regime jurídico de acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração - RJACSR (publicado pelo Decreto-lei n.º 10/2015 de 16/01).	

Artigo 11.º -A – Estacionamento em edifícios destinados a indústria e armazéns (novo artigo)	
Redação atual	Redação proposta
Sem redação Atual	1 – Nas construções destinadas a indústria e/ou armazéns é obrigatória a existência de estacionamento privado nas seguintes condições: a) 1 lugar/100 m² área de construção para veículos ligeiros; b) 1 lugar/300 m² área de construção para veículos pesados 2 – Nas operações de loteamento ou nas operações urbanísticas com impacto relevante, consideradas como tendo impacte semelhante a loteamento, tal como definido no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, deverá ser considerado um número de lugares para estacionamento público igual ao número total de lugares resultantes da aplicação dos critérios do número anterior acrescido de 20 %. 3 – As dimensões dos lugares referidos nos números anteriores não poderão, por lugar, ser inferiores a 2,5 × 5 m, sem prejuízo do disposto no artigo 9.º. 4 – É obrigatório o cumprimento do disposto nos números 1 e 3 deste artigo nas obras de ampliação em que o

Artigo 11.º -A – Estacionamento em edifícios destinados a indústria e armazéns (novo artigo)	
Redação atual	Redação proposta
	aumento da Área de Construção do Edifício principal do lote ou parcela seja superior a 50%.
Justificação	
Esta modificação prende-se com o entendimento de que se deveria também incluir as regras de cálculo do número de lugares de estacionamento público e privado no PUP para os edifícios destinados a indústrias de/ ou armazéns com as regras previstas no regulamento do PDM (al. f) do n.º 1 do artigo 17.º do regulamento do PDM).	

CAPÍTULO III - Da ocupação e utilização dos solos

Secção II - **Espaços Habitacionais (anteriormente designada de Zonas de ocupação urbana)**

Artigo 12.º – Definição	
Redação atual	Redação proposta
As zonas de ocupação urbana integram: a) O núcleo consolidado do aglomerado, onde incidem conjuntos de edificações, onde os armamentos e alinhamentos do edificado se encontram definidos e onde se pretende a manutenção das características morfológicas do tecido urbano existente; b) Os núcleos de edificação dispersa, parcialmente infraestruturados; c) Os espaços de transição entre o solo urbano e o rural.	Os espaços habitacionais integram: a) O núcleo consolidado do aglomerado, onde incidem conjuntos de edificações, onde os arruamentos e alinhamentos do edificado se encontram definidos e onde se pretende a manutenção das características morfológicas do tecido urbano existente; b) Os núcleos de edificação dispersa, parcialmente infraestruturados; c) Os espaços de transição entre o solo urbano e o rural, que se pretende manter como espaços verdes de proteção.
Justificação	

Artigo 12.º – Definição	
Redação atual	Redação proposta
Inclusão das designações e definições das categorias de usos do solo urbano constantes do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, nomeadamente as referidas no seu artigo 25.º., conforme a alteração efetuada no artigo 7.º deste regulamento.	

Artigo 13.º – Espaço habitacional de média densidade I	
Redação atual	Redação proposta
1 — Destinam-se estas zonas a proporcionar áreas para a expansão habitacional do núcleo urbano existente, permitindo-se a implantação de funções comerciais e de serviços, para além da função habitacional. 2 — A natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a: Habituação unifamiliar do tipo isolada, geminada ou em banda; Comércio e serviços; Equipamento colectivo. 3 — As edificações referidas para comércio e serviços poderão ser conjugadas a nível do piso térreo, com a função habitacional, ou constituírem-se em edificações próprias. 4 — A volumetria permitida para as habitações unifamiliares é de rés-do-chão mais um piso, permitindo-se a existência de cave e ou sótão desde que exclusivamente para arrumos ou estacionamento. 5 — Deverá ser aplicado aos lotes existentes ou	1 — Estes espaços correspondem a áreas do núcleo urbano existente já consolidadas sendo permitido, além do uso habitacional, os usos de comércio e serviços. 2 — A natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a: a) Habituação unifamiliar do tipo isolada, geminada ou em banda; b) Comércio e serviços; c) Equipamento coletivo. 3 — Os usos de comércio e serviços poderão ser conjugados a nível do piso térreo, com a função habitacional, ou constituírem-se em edificações próprias. 4 — A altura máxima da fachada permitida para as habitações unifamiliares é de 7 metros , permitindo-se a existência de cave e ou sótão desde que exclusivamente para arrumos ou estacionamento. 5 — Deverá ser aplicado às parcelas existentes ou lotes resultantes de operações de loteamento nestes

Artigo 13.º – Espaço habitacional de média densidade I				
Redação atual		Redação proposta		
resultantes de operações de loteamento nestas zonas o seguinte índice máximo:		espaços o seguinte índice máximo:		
Coeficiente de ocupação do solo \ (líquido) - 0,66.		Índice de Utilização do Solo - 0,66.		
6 — Os afastamentos mínimos a observar nos lotes serão os seguintes:		6 — Na ausência de alinhamentos dominantes que deverão ser respeitados, e sem prejuízo da legislação aplicável, os afastamentos mínimos aos limites da parcela ou lote a observar na implantação de novos edifícios serão os seguintes:		
Afastamentos mínimos		Afastamentos mínimos		
Tipologia		Tipologia		
Isolada ...	10	5	6	
Geminada	10	5	6	
Banda	—	—	6	
Justificação				
Inclusão das designações e definições das categorias de usos do solo urbano conforme a alteração efetuada no artigo 7.º deste regulamento, introduziu-se também um limite máximo para a altura da fachada de 7 metros. Adequação à situação atual de ocupação desta subcategoria de espaços e introdução do princípio dos alinhamentos dominantes para novos edifícios e procedeu-se ao ajustamento dos afastamentos mínimos na implantação das novas edificações respeitando o RGEU.				
Nota: a designação do artigo também foi alterada de modo a se adaptar à designação da categoria de espaços.				

Artigo 14.º – Espaço habitacional de média densidade II	
Redação atual	Redação proposta
1 — Esta zona destina-se a: Habitação unifamiliar do tipo isolada ou geminada; Unidades de comércio e serviços, no piso térreo das	1 — Estes espaços destinam-se a: a) Habitação unifamiliar do tipo isolada ou geminada;

Artigo 14.º – Espaço habitacional de média densidade II	
Redação atual	Redação proposta
edificações; Equipamento colectivo. 2 — A volumetria máxima permitida para as habitações unifamiliares é de rés-do-chão mais um piso, permitindo-se a existência de cave e ou sótão desde que exclusivamente para arrumos ou estacionamento. 3 — Deverá ser aplicado aos lotes existentes ou resultantes de operações de loteamento nestas zonas o seguinte índice máximo: coeficiente de ocupação do solo (líquido) — 0,66. 4 — Os afastamentos mínimos a observar nos lotes serão os constantes do n.º 6 do artigo 13.º	b) Unidades de comércio e serviços, no piso térreo das edificações; c) Equipamento coletivo. 2 — A altura máxima da fachada permitida para as habitações unifamiliares é de 7 metros, permitindo-se a existência de cave e ou sótão desde que exclusivamente para arrumos ou estacionamento. 3 — Deverá ser aplicado às parcelas existentes ou lotes resultantes de operações de loteamento nestas zonas o seguinte índice máximo: Índice de Utilização do Solo — 0,66. 4 — Os afastamentos mínimos a observar nos lotes ou parcelas serão os constantes do n.º 6 do artigo 13.º deste regulamento.
Justificação	
Inclusão das designações e definições das categorias de usos do solo urbano conforme a alteração efetuada no artigo 7.º deste regulamento, introduziu-se também um limite máximo para a altura da fachada de 7 metros.	
Nota: a designação do artigo também foi alterada de modo a se adaptar à designação da categoria de espaços.	

Secção III - Espaços de Atividades Económicas (anteriormente designada de Zona Industrial)

Artigo 15.º – Espaço habitacional de baixa densidade	
Redação atual	Redação proposta
1 — Esta zona destina-se a: Habitação unifamiliar do tipo isolada; Unidades de comércio e serviços, no piso térreo das edificações; Equipamento coletivo. 2 — A volumetria máxima permitida para as habitações unifamiliares é de rés-do-chão mais um piso, admitindo-se a existência de cave e ou sótão desde que exclusivamente para arrumos ou estacionamento. 3 — Deverá ser aplicado aos lotes existentes ou resultantes de operações de loteamento nestas zonas o seguinte índice máximo: coeficiente de ocupação do solo (líquido) — 0,5. 4 — Os afastamentos mínimos a observar nos lotes serão os constantes do n.º 6 do artigo 13.º	1 — Estes espaços destinam-se a: a) Habitação unifamiliar do tipo isolada; b) Unidades de comércio e serviços, no piso térreo das edificações; c) Equipamento coletivo. 2 — A altura máxima da fachada permitida para as habitações unifamiliares é de 7 metros, permitindo-se a existência de cave e ou sótão desde que exclusivamente para arrumos ou estacionamento. 3 — Deverá ser aplicado às parcelas existentes ou lotes resultantes de operações de loteamento nestas zonas o seguinte índice máximo: Índice de Utilização do Solo — 0,5. 4 — Os afastamentos mínimos a observar nos lotes ou parcelas serão os constantes do n.º 6 do artigo 13.º deste regulamento.
Justificação	
Inclusão das designações e definições das categorias de usos do solo urbano conforme a alteração efetuada no artigo 7.º deste regulamento, introduziu-se também um limite máximo para a altura da fachada de 7 metros. Nota: a designação do artigo também foi alterada de modo a se adaptar à designação da categoria de espaços.	

Artigo 16.º -Espaços de Atividades Económicas	
Redação atual	Redação proposta
1 — Este espaço destina-se à instalação de unidades industriais, incluindo as unidades existentes e a sua área de expansão prevista, ou à localização de edifícios de comércio grossista. 2 — A ocupação dos lotes com construção e áreas cobertas far-se-á de acordo com as seguintes regras: a) O coeficiente máximo de afectação do solo (CAS) será de 40 %; b) O coeficiente volumétrico máximo (v) será igual à área de implantação máxima a multiplicar pela altura máxima dos edifícios, que não deverá ultrapassar os 7 m. 3 — Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes serão, respectivamente: a) Afastamento frontal — 10 m; b) Afastamentos laterais — 5 m; c) Afastamento a tardoz — 6 m. 4 — A área de estacionamento automóvel no interior do lote não pode ser inferior a 10 % da superfície de pavimento útil das edificações. 5 — Todas as unidades a instalar devem possuir, dentro do respectivo lote, espaços para cargas e descargas de matérias-primas ou produtos manufacturados, sendo proibido fazer tais operações na via pública. 6 — Nas áreas ao ar livre do Plano não é permitida a	1 — Estes espaços destinam-se à instalação de unidades industriais e /ou armazenagem, incluindo as unidades existentes e a sua área de expansão prevista, ou à localização de edifícios de comércio grossista e serviços. 2 — A ocupação dos lotes com construção e áreas cobertas far-se-á de acordo com as seguintes regras: a) O Índice de ocupação do Solo (Io) será de 40 %; b) A altura da fachada dos edifícios não deverá ultrapassar os 10 m. 3 — Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes serão, respetivamente: a) Afastamento frontal — 5 m; b) Afastamentos laterais — 5 m; c) Afastamento a tardoz — 5 m. 4 — A área de estacionamento automóvel no interior do lote ou parcela deverá atender ao definido nos artigos 9.º e 11.º - A do presente regulamento. 5 — Todas as unidades a instalar devem possuir, dentro do respetivo lote ou parcela, espaços para cargas e descargas de matérias-primas ou produtos manufacturados, sendo proibido fazer tais operações na via pública. 6 — Nas áreas ao ar livre do Plano não é permitida a

Artigo 16.º -Espaços de Atividades Económicas	
Redação atual	Redação proposta
acumulação de lixos ou sucatas, devendo ser mantido limpo e ajardinado o espaço não edificado e desobstruídas as vias de acesso.	desobstruídas as vias de acesso.
7 — Em todos os lotes é obrigatória a existência de uma área ajardinada e ou arborizada mínima, na proporção de 30% do total do espaço não edificado, por forma a criar uma envolvência verde que possibilite a integração na paisagem.	7 — Em todos os lotes é obrigatória a existência de uma área ajardinada e ou arborizada mínima, na proporção de 30% do total do espaço não edificado, por forma a criar uma envolvência verde que possibilite a integração na paisagem.
Justificação	
Inclusão das designações e definições das categorias de usos do solo urbano conforme a alteração efetuada no artigo 7.º deste regulamento, bem como dos conceitos técnicos definidos no artigo 5.º. Adaptação do texto constante do n.º 4 à harmonização das regras de cálculo do estacionamento do PDM. Foi alterado a forma de controlar a volumetria dos edifícios passando a aplicar-se o conceito de altura da fachada, sendo o valor adotado de 10 metros por se entender que a anterior referência (7 metros) era claramente desadequada aos usos principais previstos para esta categoria (indústria e armazenagem). Procedeu-se ainda ao ajustamento dos afastamentos mínimos na implantação das novas edificações por forma a se maximizar a implantação de novos edifícios no solo urbano disponível. Eliminou-se o n.º 7 por se considerar uma disposição redundante nomeadamente com os Espaços Verdes de Proteção (categoria Espaços Verdes) considerados no zonamento do Plano e que envolvem toda esta categoria de espaços. Adicionalmente considera-se que esta regra é contraditória com o previsto na legislação nacional de proteção da floresta contra incêndios (regras de faixas de gestão de combustível), reforçado pela demonstração de eventos de anos recentes que os logradouros de espaços destinados a indústrias e armazéns preferencialmente deveriam ser completamente desprovidos de áreas com potencial de propagação de incêndios. Nota: a designação do artigo também foi alterada de modo a se adaptar à designação da categoria de espaços.	

Artigo 17.º - Unidades destinadas a serviços e comércio sujeitas a autorização	
Redação atual	Redação proposta

Artigo 17.º - Unidades destinadas a serviços e comércio sujeitas a autorização	
Redação atual	Redação proposta
1 — Poderão instalar-se na Zona Industrial unidades destinadas a serviços e unidades comerciais de dimensão relevante, mediante autorização prévia, conforme definido no Decreto-Lei n.º 217/97, de 20 de Agosto, e restante legislação aplicável, desde que a sua localização não colida com a estrutura verde definida no plano.	1 — Poderão instalar-se na Zona Industrial unidades destinadas a serviços e unidades comerciais de dimensão relevante, mediante autorização prévia, conforme definido no Decreto-Lei n.º 217/97, de 20 de Agosto, e restante legislação aplicável, desde que a sua localização não colida com a estrutura verde definida no plano.
2 — A construção das necessárias infra-estruturas de apoio a estas unidades será da responsabilidade dos promotores, bem como a extensão das redes de infra-estruturas públicas, caso necessário	2 — A construção das necessárias infra-estruturas de apoio a estas unidades será da responsabilidade dos promotores, bem como a extensão das redes de infra-estruturas públicas, caso necessário.
Justificação	
Adaptação do regulamento às alterações legislativas introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, com as alterações subsequentes, o qual publicou o regime jurídico de acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração - RJACSR., nomeadamente no âmbito do estipulado legalmente para as atividades económicas sujeitas a autorização, sendo retirado ponto 2 uma vez que é aplicável a todos os casos por força do disposto no nº 5 do art.º 24º do RJUE, sendo assim redundante e podendo induzir a ideia errónea de que é só aplicável a estes casos. Nota: a designação do artigo também foi alterada de modo a se adaptar ao seu conteúdo.	

Secção IV - Espaços Verdes (anteriormente designada de Estrutura Verde)

Artigo 18.º – Definição e regime	
Redação atual	Redação proposta
1 — As áreas da estrutura verde integram os espaços mais vastos non aedificandi de protecção e enquadramento e também aqueles espaços integrados na estrutura urbana, que contribuem para o recreio e lazer das populações. 2 — Na elaboração de operações de loteamento serão respeitadas as zonas verdes delimitadas na planta de zonamento. 3 — Não é permitida a desafecção destas áreas para outras funções e será apenas permitida a construção de edificações que sirvam as funções de entretenimento e lazer.	1 — As áreas dos espaços verdes integram os espaços verdes mais vastos non aedificandi de protecção, verdes de enquadramento e também aqueles espaços integrados na estrutura verdes urbanos, que contribuem para a protecção e enquadramento das atividades económicas e infraestruturas urbanas, bem como do recreio e lazer das populações. 2 — Na elaboração de operações de loteamento serão respeitados os espaços verdes delimitadas na planta de zonamento. 3 — Não é permitida a desafetação destas áreas para outras funções e será apenas permitida a construção de edificações que sirvam as funções de entretenimento e lazer, construção das infraestruturas urbanas propostas, ou as resultantes de obras de escassa relevância urbanística, consideradas como tal pelo Regime Jurídico de Urbanização e Edificação e no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização.
Justificação	
Inclusão das designações e definições das categorias de usos do solo urbano conforme a alteração efetuada no artigo 7.º deste regulamento. Foi também alterada a permissão de edificação nas subcategorias que integram os espaços verdes por se entender que uma restrição do tipo <i>non aedificandi</i> ser completamente desajustada ao estatuto privado dos terrenos e aos princípios subjacentes à sua qualificação de protecção e enquadramento. Assim passam a permitir-se as edificações resultantes de obras de escassa relevância urbanística, de modo a permitir-se a devida	

Artigo 18.º – Definição e regime	
Redação atual	Redação proposta
transformação urbanística pretendida para as parcelas de terreno e lotes.	

Artigo 19.º – Espaço verde de proteção	
Redação atual	Redação proposta
Constitui os espaços de natureza rural ou vegetal, nos quais é interdito: a) O loteamento urbano; b) A construção; c) A alteração da topografia do solo; d) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal; e) O derrube de árvores; f) A descarga de entulhos de qualquer espécie e o depósito de materiais.	1 – Constituem-se com sendo espaços de natureza rural ou vegetal, nos quais é interdito: a) O loteamento urbano; a) A construção de edifícios; b) A alteração da topografia do solo; c) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal; d) O derrube de árvores; e) A descarga de entulhos de qualquer espécie e o depósito de materiais. 2 – Exceciona-se do previsto no número anterior as ações necessárias ao cumprimento da legislação aplicável no âmbito da proteção da floresta contra incêndios e às construções permitidas nestas categorias de espaços por aplicação do definido no número 3 do artigo anterior. 3 – Exceciona-se do previsto nas alíneas a) a d) as atividades agrícolas e florestais necessárias para a boa manutenção dos espaços e o respetivo aproveitamento económico.
Justificação	
Inclusão das designações e definições das categorias de usos do solo urbano conforme a alteração efetuada no	

Artigo 19.º – Espaço verde de proteção	
Redação atual	Redação proposta
artigo 7.º deste regulamento. Foi excecionado do regime de interdição as obras de escassa relevância urbanística e a permissão de edificação nas subcategorias que integram os espaços verdes por se entender que uma restrição do tipo <i>non aedificandi</i> ser completamente desajustada ao estatuto privado dos terrenos e aos princípios subjacentes à sua qualificação de proteção e enquadramento. Assim passam a permitir-se as edificações resultantes de obras de escassa relevância urbanística, de modo a permitir-se a devida transformação urbanística pretendida para as parcelas de terreno e lotes .	

Artigo 20.º – Espaço verde de enquadramento	
Redação atual	Redação proposta
O verde de enquadramento são áreas de natureza privada, que constituem espaços non aedificandi e visam a protecção e o enquadramento das construções em relação às unidades industriais.	1 - O espaço verde de enquadramento é constituído por áreas de natureza privada, que constituem espaços non aedificandi e visam a proteção e o enquadramento paisagístico das construções em relação à sua envolvente urbana às unidades industriais. 2 – Nestes espaços é permitida a construção de edificações referidas no número 3 do artigo 18.º deste regulamento.
Justificação	
Inclusão das designações e definições das categorias de usos do solo urbano conforme a alteração efetuada no artigo 7.º deste regulamento. Foi retirada a restrição <i>non aedificandi</i> por se considerar ser completamente desajustada ao estatuto privado dos terrenos e aos princípios subjacentes de enquadramento paisagístico (ver permissões de edificação previstas no artigo 18.º) e introduzido um ponto com as construções permitidas nestes espaços.	

Artigo 21.º – Espaço verde urbano

Redação atual	Redação proposta
São aquelas áreas públicas directamente ligadas aos espaços habitacionais e aos equipamentos colectivos e que incluem espaços ajardinados, praças, alinhamentos arbóreos, espaços de recreio e lazer.	1 - São aquelas áreas públicas diretamente ligadas aos espaços habitacionais e aos equipamentos coletivos e que incluem espaços ajardinados, praças, alinhamentos arbóreos, espaços de recreio e lazer. 2 – Nestes espaços é permitida a construção de edificações referidas no número 3 do artigo 18.º deste regulamento.
Justificação	
Inclusão das designações e definições das categorias de usos do solo urbano conforme a alteração efetuada no artigo 7.º deste regulamento. Foi introduzido um ponto com as intervenções e construções permitidas nestes espaços.	

SECÇÃO V – Espaços de equipamentos coletivos (anteriormente designada de Equipamentos coletivos)

Artigo 22.º – Espaços de equipamentos coletivos	
Redação atual	Redação proposta
1 — As zonas delimitadas na planta de zonamento para a localização de equipamentos colectivos serão respeitadas aquando da execução de operações de loteamento.	1 — Os espaços delimitados na planta de zonamento para a localização de equipamentos coletivos serão respeitadas aquando da execução de quaisquer operações urbanísticas de loteamento .
2 — Não será permitida a desafecção destas zonas para outros fins.	2 — Não será permitida a desafetação destas zonas para outros fins.
3 — Exclui-se do número anterior a utilização do referido espaço para viabilização de um futuro parque industrial ou empresarial, desde que se assegure a substituição da zona existente por outra de, pelo menos, iguais características e que se situe na freguesia de Ferreirim.	3 — Exclui-se do número anterior a utilização do referido espaço para viabilização de um futuro parque industrial ou empresarial, desde que se assegure a substituição da zona existente por outra de, pelo menos, iguais características e que se situe na freguesia de Ferreirim.

Artigo 22.º – Espaços de equipamentos coletivos	
Redação atual	Redação proposta
Justificação	
Inclusão das designações e definições das categorias de usos do solo urbano conforme a alteração efetuada no artigo 7.º deste regulamento.	
Foi retirado o n.º 3 por manifesta inaplicabilidade futura aos espaços que permaneceram qualificados e identificados como equipamentos coletivos na planta de zonamento.	
Nota: a designação do artigo também foi alterada de modo a se adaptar à designação da categoria de espaços.	

CAPÍTULO IV - Condições das edificações

Artigo 23.º – Anexo	
Redação atual	Redação proposta
É permitida a construção de anexos nas zonas habitacionais, desde que, para além das disposições do RGEU relativas a iluminação e ventilação, observem as seguintes regras:	É permitida a construção de anexos nos espaços habitacionais, desde que, para além das disposições do RGEU relativas a iluminação e ventilação, observem as seguintes regras:
a) Não será permitida a ocupação de uma área superior a 10% da área total do lote, não podendo essa área ultrapassar os 45 m²/fogo;	a) Não será permitida a ocupação de uma área superior a 10% da área total do lote ou parcela , não podendo essa área ultrapassar os 45 m²/fogo;
b) Deverá desenvolver-se numa volumetria de um só piso coberto, não excedendo a altura máxima exterior de 3,2 m.	b) Deverá desenvolver-se numa volumetria de um só piso coberto, não excedendo A altura da fachada não deverá exceder os 3,0 m.
Justificação	
Inclusão das designações dos conceitos técnicos e das categorias de espaços conforme as alterações efetuadas nos artigos 5.º e 7.º deste regulamento, alterou-se o controlo volumétrico dos anexos passando a aplicar-se o conceito de altura da fachada, sendo o valor adotado de 3,0 metros.	

Artigo 24.º – Traçado arquitetónico

Redação atual	Redação proposta
1 — Nos projetos dos edifícios deverão as soluções arquitetónicas e estéticas ser harmoniosas, incluindo os materiais, texturas e cores a aplicar no exterior dos mesmos, e adequadas a uma correta integração no meio ambiente em que se inserirem, compatibilizando os valores de ordem cultural e tradicional próprios da região:	1 — Os projetos de arquitetura das edificações devem adotar soluções estéticas e harmoniosas adequadas a uma correta integração ambiental e paisagística, podendo a câmara municipal impor restrições em função dos materiais, alinhamentos, alturas das fachadas e implantações existentes ou a edificar.
a) Coberturas — as coberturas, além da simplicidade que devem apresentar quando ficarem à vista, serão preferencialmente em telha de barro vermelho do tipo lusa ou de canudo, reservando-se a aprovação de outros materiais nas situações em que existam platibandas e a inclinação seja pouco acentuada;	2 — Nos espaços de atividades económicas, identificados na planta de zonamento, as edificações devem adotar uma linguagem arquitetónica contemporânea, a qual é extensível aos restantes usos permitidos para a área do Plano, podendo ainda estes associarem-se a uma conceção mais tradicional com recurso a materiais típicos da região e à correta integração na envolvente.
b) Tratamento exterior de paredes e muros — o tratamento exterior da edificação respeitará as cores e materiais de cobertura tradicionalmente utilizados;	3 — No caso das unidades industriais e/ou armazenagem é obrigatório o remate em platibanda, por forma a ocultar a cobertura, não sendo por isso permitidas coberturas tradicionais com beirado.
c) Portas e janelas — os materiais a utilizar nestes elementos serão preferencialmente a madeira, ferro pintado, PVC ou alumínio lacado nas cores tradicionais da região;	4 — Não são permitidos elementos construtivos ou revestimentos que desvirtuem a imagem arquitetónica pretendida, devendo os elementos técnicos, tais como antenas, painéis solares, equipamentos de ar-condicionado e outros semelhantes, serem tratados de forma a introduzir o menor impacto visual.
d) Varandas — as varandas serão, preferencialmente, de sacada e as guardas deverão ser em ferro pintado ou madeira;	
e) Vedações — as vedações confinantes com a via pública deverão ter, preferencialmente, uma altura não superior a 1,5 m.	
2 — Todos os projetos que sejam apresentados à Câmara Municipal, quer se refiram a novas construções ou a renovações, incluirão um mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar.	
Justificação	

Artigo 24.º – Traçado arquitetónico	
Redação atual	Redação proposta
Alteração do conteúdo do artigo por forma a se adequar quer à tipologia do Plano (Plano de Urbanização) quer às características urbanísticas do local (espaço urbano com arquitetura contemporânea de transição do séc. XX para o séc. XXI.)	

Artigo 25.º -A – Rede viária (novo artigo)	
Redação atual	Redação proposta
Sem redação Atual	1 – A rede viária corresponde às áreas de solo afetas às infraestruturas urbanas existentes e previstas de desenvolvimento linear, integrando a rede viária assinalada na Planta de zonamento como Distribuidor local. 2 – Nas áreas afetas ao Distribuidor local existentes admitem-se, para além das necessárias intervenções de reparação e manutenção, intervenções de correção ou alteração de traçados, bem como a construção de novas infraestruturas públicas de abastecimento de água, saneamento, energia e telecomunicações.
Justificação	
Esta modificação prende-se com o entendimento de que se deveria também incluir as regras relativas à rede viária existente uma vez que o regulamento do plano era omissivo em relação a esta matéria.	

CAPÍTULO V Disposições finais

Artigo 26.º - Margem de adaptação	
Redação atual	Redação proposta
Durante a vigência do presente Plano de Urbanização, admite-se o acerto pontual dos limites das zonas habitacionais e zonas industriais, por razões de cadastro de propriedade, desde que, cumulativamente, se cumpra: a) O acerto seja feito na contiguidade imediata das referidas zonas; b) As infra-estruturas existentes permitam essa ampliação; c) Não haja interferência com as áreas definidas na planta de condicionantes; d) A alteração seja aprovada em termos do artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.	Durante a vigência do presente Plano de Urbanização, admite-se o acerto pontual dos limites das categorias e subcategorias de espaços assinaladas na planta de zonamento, por razões de transposição de escalas, de definição de limites físicos identificáveis no terreno, desde que, cumulativamente, se cumpra: a) O acerto seja feito na contiguidade imediata das referidas zonas; b) As infraestruturas existentes permitam essa ampliação; a) Não haja interferência com servidões ou restrições de utilidade pública; b) A alteração seja efetuada e aprovada nos termos do previsto no artigo 122.º do Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio.
Justificação	
Adaptação do regulamento à alteração ocorrida no RJGT alterado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e no âmbito do estipulado legalmente a este nível.	

Artigo 27.º - Responsabilidade	
Redação atual	Redação proposta
1 — Os projectos de loteamento relativos a áreas situadas no todo ou em parte na área do Plano deverão ser elaborados em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro. 2 — Os projectos de arquitectura e de loteamento	1 — Os projetos de loteamento relativos a áreas situadas no todo ou em parte na área do Plano deverão ser elaborados em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua redação atual. 2 — Os projetos de arquitetura e de loteamento terão

Artigo 27.º - Responsabilidade	
Redação atual	Redação proposta
terão de se integrar nos princípios e nas prescrições deste Plano e Regulamento.	de se integrar nos princípios e nas prescrições deste Plano e Regulamento.
Justificação	
Adaptação do regulamento à alteração legislativa ocorrida a este nível.	

Nota final:

Optou-se por se efetuar uma correção ortográfica em todo o texto do regulamento por forma a se adaptar todo o texto ao acordo ortográfico.

8. Síntese de elementos alterados no procedimento

o Peças escritas

	Elemento	Procedimento	Notas
Elementos fundamentais	Regulamento	●	-
Elementos complementares	Relatório	⊙	-
	Relatório de fundamentação da Proposta Alteração	◆	Relatório de fundamentação do procedimento de alteração
	Programa de Execução	◇	Aditamentos conforme constante do documento “Execução do Plano”
	Plano de Financiamento	◇	
	Modelo Perequativo	◆	Incluídos no documento “Execução do Plano”
	Indicadores de avaliação da implementação do plano	◆	
Elementos anexos	Estudos de caracterização e diagnóstico	⊙	-

● Elemento alterado | ⊙ Elemento sem alteração | ◇ Elemento aditado | ◆ Elemento novo

o Peças desenhadas

	N.º	Elemento	Escala	Procedimento	Notas
Elementos fundamentais	1	Planta de zonamento	1:2000	●	-
	2	Planta atualizada de condicionantes	1:2000	●	-
Elementos complementares	3	Planta de enquadramento	1:100000	⊙	-
Elementos anexos	4	Planta da situação existente	1:2000	⊙	-
	5	Planta da estrutura urbana existente	1:2000	⊙	-
	6	Planta da estrutura urbana proposta	1:2000	⊙	-
	7	Perfis	1:100	⊙	-
	8	Extrato da planta de síntese do PDM – Disposições de alteração pelo PU	1:25000	⊙	-
	9	Planta de Ordenamento	1:25000	⊙	-
	10	Planta atualizada de condicionantes (PDM)	1:2000	⊙	-
	11	Rede de drenagem de esgotos domésticos	1:2000	●	-
	12	Rede de drenagem de águas pluviais	1:2000	⊙	-
	13	Rede de abastecimento de águas e incêndio	1:2000	●	-
	14	Planta de pavimentações	1:2000	●	-
	15	Planta de infraestruturas elétricas	1:2000	●	-
Outros elementos	16	Proposta de desafetação da RAN	1:2000	⊙	-
Elementos anexos	17	Planta Cadastral	1:2000	◆	Numerados na continuidade das peças desenhadas existente
	18	Planta de Compromissos Urbanísticos	1:2000	◆	
	19	Carta base	1:2000	◆	

● Elemento alterado | ⊙ Elemento sem alteração | ◆ Elemento novo

Em resumo espera-se que alterações as aqui tornem o PUP numa ferramenta mais capaz, adequada à realidade deste território e que, quer o município quer os munícipes, o aceitem como uma mais-valia para Ferreirim, localidades que sofreu alterações profundas nos últimos 20 anos e tem um peso relevante no desenvolvimento económico, social e ambiental do concelho de Sernancelhe.

Anexos

Matriz de coordenadas de georreferenciação do Plano analógico para o digital

As plantas correspondentes à primeira publicação do PUP foram digitalizadas e georreferenciadas tendo como base o sistema de coordenadas ETRS89 TM06, colocando-se de seguida a matriz de correspondência origem destino relativamente aos pontos/conetores de georreferenciação. O número de conetores varia de planta para planta, pois o “input” no “software” é espacialmente variável, obrigando à introdução de mais ou menos conetores conforme a necessidade de correspondência.

8.1 Planta de Zonamento

Planta n.º 1 - Planta de Zonamento				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
1	12.242695	15.297927	53454.469007	141808.713103
2	6.341416	3.041847	53091.998845	141196.447159
3	2.298485	7.795360	52911.870152	141481.474535
4	6.368062	3.046900	53106.074707	141233.030288
5	6.184590	2.653824	53098.930943	141231.442785
6	12.330995	15.619332	53454.531654	141807.706437
7	12.227483	15.257396	53458.500412	141818.818960
8	12.119416	15.207137	53455.325405	141828.343979
9	12.140034	15.053286	53454.531654	141822.787718
10	12.148171	15.113732	53457.706660	141825.168972
11	6.193309	3.117902	53107.199188	141229.028457
12	8.875098	9.572243	53262.642207	141547.852011
13	8.858410	10.132413	53266.610965	141576.294777
14	8.887360	9.998905	53265.949506	141568.357261
15	11.857243	13.724633	53434.621718	141744.305529
16	7.588290	15.303823	53220.308789	141838.894260

8.2 Planta atualizada de condicionantes

Planta n.º 2 - Planta atualizada de condicionantes				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
1	12.242695	15.297927	53454.469007	141808.713103
2	6.341416	3.041847	53091.998845	141196.447159
3	2.298485	7.795360	52911.870152	141481.474535
4	6.368062	3.046900	53106.074707	141233.030288
5	6.184590	2.653824	53098.930943	141231.442785
6	12.330995	15.619332	53454.531654	141807.706437
7	12.227483	15.257396	53458.500412	141818.818960

Planta n.º 2 - Planta atualizada de condicionantes				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
8	12.119416	15.207137	53455.325405	141828.343979
9	12.140034	15.053286	53454.531654	141822.787718
10	12.148171	15.113732	53457.706660	141825.168972
11	6.193309	3.117902	53107.199188	141229.028457
12	8.875098	9.572243	53262.642207	141547.852011
13	8.858410	10.132413	53266.610965	141576.294777
14	8.887360	9.998905	53265.949506	141568.357261
15	11.857243	13.724633	53434.621718	141744.305529
16	7.588290	15.303823	53220.308789	141838.894260
17	1.415409	5.113499	52862.128386	141342.303423
18	6.179476	3.132666	53105.777050	141227.903976
19	6.627734	4.757561	53133.227626	141309.263513
20	6.435305	5.163349	53124.055385	141328.379697
21	6.232976	5.618926	53120.351211	141360.658929
22	5.218833	8.796274	53087.542812	141522.055085
23	5.262969	8.770104	53073.255284	141514.646737
24	5.261915	8.724498	53070.080277	141510.413395
25	7.131232	7.794241	53169.563809	141462.259132
26	7.456714	6.708437	53185.438841	141413.046533
27	7.411500	6.687376	53184.380506	141413.046533
28	6.624173	4.804659	53134.771032	141304.390761
29	6.663370	4.808104	53137.416870	141299.760543
30	6.681147	4.840887	53141.054898	141305.052220
31	6.580434	4.792806	53135.101761	141308.359519

8.3 Planta da situação existente

Planta n.º 4 - Planta da situação existente				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
1	12.242695	15.297927	53454.469007	141808.713103
2	6.341416	3.041847	53091.998845	141196.447159
3	2.298485	7.795360	52911.870152	141481.474535
4	6.368062	3.046900	53106.074707	141233.030288
5	6.184590	2.653824	53098.930943	141231.442785
6	12.330995	15.619332	53454.531654	141807.706437
7	12.227483	15.257396	53458.500412	141818.818960
8	12.119416	15.207137	53455.325405	141828.343979

Planta n.º 4 - Planta da situação existente				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
9	12.140034	15.053286	53454.531654	141822.787718
10	12.148171	15.113732	53457.706660	141825.168972
11	6.193309	3.117902	53107.199188	141229.028457
12	8.875098	9.572243	53262.642207	141547.852011
13	8.858410	10.132413	53266.610965	141576.294777
14	8.887360	9.998905	53265.949506	141568.357261
15	11.857243	13.724633	53434.621718	141744.305529
16	7.588290	15.303823	53220.308789	141838.894260
17	1.415409	5.113499	52862.128386	141342.303423
18	6.179476	3.132666	53105.777050	141227.903976
19	6.627734	4.757561	53133.227626	141309.263513
20	6.435305	5.163349	53124.055385	141328.379697
21	6.232976	5.618926	53120.351211	141360.658929
22	5.218833	8.796274	53087.542812	141522.055085
23	5.262969	8.770104	53073.255284	141514.646737
24	5.261915	8.724498	53070.080277	141510.413395
25	7.131232	7.794241	53169.563809	141462.259132
26	7.456714	6.708437	53185.438841	141413.046533
27	7.411500	6.687376	53184.380506	141413.046533
28	6.624173	4.804659	53134.771032	141304.390761
29	6.663370	4.808104	53137.416870	141299.760543
30	6.681147	4.840887	53141.054898	141305.052220
31	6.580434	4.792806	53135.101761	141308.359519
32	1.457825	6.216464	52874.789826	141396.170493
33	1.638042	6.126496	52867.910645	141402.520505
34	1.853628	5.958605	52877.964832	141385.587138
35	1.960510	5.834031	52876.377329	141382.412132
36	4.341926	3.908819	53003.906751	141269.593573
37	4.420291	4.035312	53000.202577	141272.768579
38	3.585287	4.047332	52978.506700	141294.993624
39	3.367997	3.978154	52968.452513	141298.168630
40	3.145491	4.133139	52973.215023	141335.210371
41	7.850861	6.667648	53186.998784	141409.823020
42	7.561097	5.830199	53172.182087	141373.839615
43	10.114300	12.804846	53344.161598	141706.024654

Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
1	12.242695	15.297927	53454.469007	141808.713103
2	6.341416	3.041847	53091.998845	141196.447159
3	2.298485	7.795360	52911.870152	141481.474535
4	6.368062	3.046900	53106.074707	141233.030288
5	6.184590	2.653824	53098.930943	141231.442785
6	12.330995	15.619332	53454.531654	141807.706437
7	12.227483	15.257396	53458.500412	141818.818960
8	12.119416	15.207137	53455.325405	141828.343979
9	12.140034	15.053286	53454.531654	141822.787718
10	12.148171	15.113732	53457.706660	141825.168972
11	6.193309	3.117902	53107.199188	141229.028457
12	8.875098	9.572243	53262.642207	141547.852011
13	8.858410	10.132413	53266.610965	141576.294777
14	8.887360	9.998905	53265.949506	141568.357261
15	11.857243	13.724633	53434.621718	141744.305529
16	7.588290	15.303823	53220.308789	141838.894260
17	1.415409	5.113499	52862.128386	141342.303423
18	6.179476	3.132666	53105.777050	141227.903976
19	6.627734	4.757561	53133.227626	141309.263513
20	6.435305	5.163349	53124.055385	141328.379697
21	6.232976	5.618926	53120.351211	141360.658929
22	5.218833	8.796274	53087.542812	141522.055085
23	5.262969	8.770104	53073.255284	141514.646737
24	5.261915	8.724498	53070.080277	141510.413395
25	7.131232	7.794241	53169.563809	141462.259132
26	7.456714	6.708437	53185.438841	141413.046533
27	7.411500	6.687376	53184.380506	141413.046533
28	6.624173	4.804659	53134.771032	141304.390761
29	6.663370	4.808104	53137.416870	141299.760543
30	6.681147	4.840887	53141.054898	141305.052220
31	6.580434	4.792806	53135.101761	141308.359519
32	1.457825	6.216464	52874.789826	141396.170493
33	1.638042	6.126496	52867.910645	141402.520505
34	1.853628	5.958605	52877.964832	141385.587138
35	1.960510	5.834031	52876.377329	141382.412132
36	4.341926	3.908819	53003.906751	141269.593573
37	4.420291	4.035312	53000.202577	141272.768579
38	3.585287	4.047332	52978.506700	141294.993624
39	3.367997	3.978154	52968.452513	141298.168630
40	3.145491	4.133139	52973.215023	141335.210371

8.4 Planta da estrutura urbana existente

Planta n.º 5 - Planta da estrutura urbana existente

Planta n.º 5 - Planta da estrutura urbana existente				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
41	7.850861	6.667648	53186.998784	141409.823020
42	7.561097	5.830199	53172.182087	141373.839615
43	10.114300	12.804846	53344.161598	141706.024654

8.5 Planta da estrutura urbana proposta

Planta n.º 6 - Planta da estrutura urbana proposta				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
1	12.242695	15.297927	53454.469007	141808.713103
2	6.341416	3.041847	53091.998845	141196.447159
3	2.298485	7.795360	52911.870152	141481.474535
4	6.368062	3.046900	53106.074707	141233.030288
5	6.184590	2.653824	53098.930943	141231.442785
6	12.330995	15.619332	53454.531654	141807.706437
7	12.227483	15.257396	53458.500412	141818.818960
8	12.119416	15.207137	53455.325405	141828.343979
9	12.140034	15.053286	53454.531654	141822.787718
10	12.148171	15.113732	53457.706660	141825.168972
11	6.193309	3.117902	53107.199188	141229.028457
12	8.875098	9.572243	53262.642207	141547.852011
13	8.858410	10.132413	53266.610965	141576.294777
14	8.887360	9.998905	53265.949506	141568.357261
15	11.857243	13.724633	53434.621718	141744.305529
16	7.588290	15.303823	53220.308789	141838.894260
17	1.415409	5.113499	52862.128386	141342.303423
18	6.179476	3.132666	53105.777050	141227.903976
19	6.627734	4.757561	53133.227626	141309.263513
20	6.435305	5.163349	53124.055385	141328.379697
21	6.232976	5.618926	53120.351211	141360.658929
22	5.218833	8.796274	53087.542812	141522.055085
23	5.262969	8.770104	53073.255284	141514.646737
24	5.261915	8.724498	53070.080277	141510.413395
25	7.131232	7.794241	53169.563809	141462.259132
26	7.456714	6.708437	53185.438841	141413.046533
27	7.411500	6.687376	53184.380506	141413.046533
28	6.624173	4.804659	53134.771032	141304.390761
29	6.663370	4.808104	53137.416870	141299.760543
30	6.681147	4.840887	53141.054898	141305.052220
31	6.580434	4.792806	53135.101761	141308.359519

Planta n.º 6 - Planta da estrutura urbana proposta				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
32	1.457825	6.216464	52874.789826	141396.170493
33	1.638042	6.126496	52867.910645	141402.520505
34	1.853628	5.958605	52877.964832	141385.587138
35	1.960510	5.834031	52876.377329	141382.412132
36	4.341926	3.908819	53003.906751	141269.593573
37	4.420291	4.035312	53000.202577	141272.768579
38	3.585287	4.047332	52978.506700	141294.993624
39	3.367997	3.978154	52968.452513	141298.168630
40	3.145491	4.133139	52973.215023	141335.210371
41	7.850861	6.667648	53186.998784	141409.823020
42	7.561097	5.830199	53172.182087	141373.839615
43	10.114300	12.804846	53344.161598	141706.024654

8.6 Extrato da Planta síntese do PDM – Disposições de alteração do PU

Planta n.º 8 - Extrato da Planta Síntese do PDM - Disposições de alteração do PU				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
1	12.242695	15.297927	53454.469007	141808.713103
2	6.341416	3.041847	53091.998845	141196.447159
3	2.298485	7.795360	52911.870152	141481.474535
4	6.368062	3.046900	53106.074707	141233.030288
5	6.184590	2.653824	53098.930943	141231.442785
6	12.330995	15.619332	53454.531654	141807.706437
7	12.227483	15.257396	53458.500412	141818.818960
8	12.119416	15.207137	53455.325405	141828.343979
9	12.140034	15.053286	53454.531654	141822.787718
10	12.148171	15.113732	53457.706660	141825.168972
11	6.193309	3.117902	53107.199188	141229.028457
12	8.875098	9.572243	53262.642207	141547.852011
13	8.858410	10.132413	53266.610965	141576.294777
14	8.887360	9.998905	53265.949506	141568.357261
15	11.857243	13.724633	53434.621718	141744.305529
16	7.588290	15.303823	53220.308789	141838.894260
17	1.415409	5.113499	52862.128386	141342.303423
18	6.179476	3.132666	53105.777050	141227.903976
19	6.627734	4.757561	53133.227626	141309.263513
20	6.435305	5.163349	53124.055385	141328.379697
21	6.232976	5.618926	53120.351211	141360.658929

Planta n.º 8 - Extrato da Planta Síntese do PDM - Disposições de alteração do PU				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
22	5.218833	8.796274	53087.542812	141522.055085
23	5.262969	8.770104	53073.255284	141514.646737
24	5.261915	8.724498	53070.080277	141510.413395
25	7.131232	7.794241	53169.563809	141462.259132
26	7.456714	6.708437	53185.438841	141413.046533
27	7.411500	6.687376	53184.380506	141413.046533
28	6.624173	4.804659	53134.771032	141304.390761
29	6.663370	4.808104	53137.416870	141299.760543
30	6.681147	4.840887	53141.054898	141305.052220
31	6.580434	4.792806	53135.101761	141308.359519
32	1.745801	4.897895	52858.068126	141342.645177
33	1.876336	6.006454	52869.180648	141400.589043
34	2.109545	5.789905	52880.293170	141389.476521
35	3.470748	9.667785	52981.893373	141583.945660
36	1.842132	4.907575	52854.893119	141350.582693
37	1.993028	5.381906	52872.355654	141372.013986
38	2.383147	7.660312	52919.186998	141471.232935
39	8.999565	10.601434	53265.791858	141602.731114
40	8.969709	10.541920	53260.500181	141598.497772
41	8.951970	10.474546	53256.266839	141591.089424
42	9.124050	10.583697	53267.379361	141599.026940
43	9.119346	10.456123	53264.204355	141594.264431
44	7.606768	9.430081	53190.120873	141541.347658
45	8.156286	9.575737	53209.700079	141549.285174
46	8.046180	9.731348	53205.995905	141559.339361
47	8.193759	7.180219	53201.762563	141439.747455
48	8.077000	6.816392	53185.887531	141411.172398
49	7.523711	5.662283	53153.608300	141360.901464
50	8.018150	6.927919	53189.591705	141425.459926
51	7.658907	7.379562	53173.716674	141445.039132
52	7.722269	7.288832	53159.429145	141442.393294
53	7.601744	7.066111	53150.433294	141439.218287
54	6.470158	2.964139	53099.104024	141239.933722
55	6.786943	3.384311	53117.095727	141247.871238
56	8.079147	8.389301	53218.695930	141497.109236
57	10.155394	12.772437	53343.579513	141699.992142
58	12.128136	14.529617	53451.529729	141782.330640
59	10.089431	12.840484	53349.400358	141704.542984

Planta n.º 8 - Extrato da Planta Síntese do PDM - Disposições de alteração do PU				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
60	10.048486	12.954505	53355.221203	141705.601320
61	11.087356	13.571366	53410.254647	141746.347235
62	11.498533	14.028687	53421.896337	141754.813918

8.7 Rede de drenagem de esgotos domésticos

Planta n.º 11 - Rede de drenagem de esgotos domésticos				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
1	3628.423641	-265.142553	53462.162633	141819.761643
2	1851.273116	-3861.095892	53105.562866	141228.343271
3	565.865656	-3005.125524	52884.627419	141390.506037
4	1563.306843	-1999.394396	53070.365290	141546.875099
5	1566.301953	-1995.236378	53066.793408	141546.875099
6	1030.073827	-1824.114878	52981.861988	141582.990797
7	771.465466	-2487.313295	52927.886880	141475.834332
8	2382.176348	-2261.586637	53205.805770	141495.651664
9	2408.254464	-2293.404301	53211.626615	141486.126644
10	2417.316024	-2314.415662	53210.039111	141484.009974
11	3188.554813	-1145.510479	53358.735242	141669.218677
12	2755.723122	-1371.927015	53283.064257	141634.293607
13	2722.694540	-1338.451007	53276.714245	141637.468614
14	427.498957	-3318.345695	52861.026478	141340.742543
15	475.513206	-2984.154262	52868.752327	141400.644329
16	464.024547	-3332.921654	52867.164824	141340.848376
17	1818.073152	-1451.258215	53123.634781	141633.742712
18	1774.130591	-1697.313780	53113.382157	141595.708782
19	1863.936942	-3873.722162	53100.113276	141231.318595
20	1834.344652	-3863.505414	53095.456600	141233.011932

8.8 Planta de drenagem de águas pluviais

Planta n.º 12 - Rede de drenagem de águas pluviais				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
1	3628.423641	-265.142553	53462.162633	141819.761643
2	1851.273116	-3861.095892	53105.562866	141228.343271
3	565.865656	-3005.125524	52884.627419	141390.506037
4	1563.306843	-1999.394396	53070.365290	141546.875099

Planta n.º 12 - Rede de drenagem de águas pluviais				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
5	1566.301953	-1995.236378	53066.793408	141546.875099
6	1030.073827	-1824.114878	52981.861988	141582.990797
7	771.465466	-2487.313295	52927.886880	141475.834332
8	2382.176348	-2261.586637	53205.805770	141495.651664
9	2408.254464	-2293.404301	53211.626615	141486.126644
10	2417.316024	-2314.415662	53210.039111	141484.009974
11	3188.554813	-1145.510479	53358.735242	141669.218677
12	2755.723122	-1371.927015	53283.064257	141634.293607
13	2722.694540	-1338.451007	53276.714245	141637.468614

8.9 Rede de abastecimento de águas e incêndio

Planta n.º 13 - Rede de abastecimento de águas e incêndio				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
1	1034.717021	-1848.849882	52979.245410	141582.236085
2	461.703073	-3322.639480	52860.023921	141343.316858
3	1889.427231	-3882.438727	53093.783764	141233.779138
4	3511.779352	-581.306935	53421.735461	141760.565609
5	3442.641614	-625.095741	53409.564604	141753.421844
6	3149.456062	-1432.813955	53348.551565	141619.754077
7	3317.129525	-1569.862107	53374.427867	141594.512777
8	3321.690283	-1569.303521	53374.427867	141594.830277
9	3226.052326	-1380.158656	53360.299089	141625.945339
10	3427.995504	-1455.404391	53397.605413	141611.499061
11	3044.087924	-1004.308820	53337.408175	141697.327861
12	3032.583046	-1012.229220	53335.926505	141696.904526
13	3490.436332	-694.070735	53416.148332	141744.952956
14	3530.529154	-658.056879	53423.345013	141750.032966
15	3536.249197	-668.040728	53422.286678	141749.609632
16	3524.859677	-669.631111	53421.440009	141748.974631
17	2751.753044	-1764.407322	53276.051177	141570.155627
18	2807.112965	-1630.813333	53288.949640	141588.676498
19	2807.287454	-1644.545144	53287.295991	141584.046280

8.10 Planta de pavimentações

Planta n.º 14 - Planta de Pavimentações				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino

Planta n.º 14 - Planta de Pavimentações				
Conetores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
1	3628.423641	-265.142553	53462.162633	141819.761643
2	1851.273116	-3861.095892	53105.562866	141228.343271
3	565.865656	-3005.125524	52884.627419	141390.506037
4	1563.306843	-1999.394396	53070.365290	141546.875099
5	1566.301953	-1995.236378	53066.793408	141546.875099
6	1030.073827	-1824.114878	52981.861988	141582.990797
7	771.465466	-2487.313295	52927.886880	141475.834332
8	2382.176348	-2261.586637	53205.805770	141495.651664
9	2408.254464	-2293.404301	53211.626615	141486.126644
10	2417.316024	-2314.415662	53210.039111	141484.009974
11	3188.554813	-1145.510479	53358.735242	141669.218677
12	2755.723122	-1371.927015	53283.064257	141634.293607
13	2722.694540	-1338.451007	53276.714245	141637.468614
14	3542.128007	-657.447031	53423.472895	141749.259058
15	3506.106293	-584.699480	53418.181218	141758.572410
16	3046.791124	-1006.987446	53337.959391	141699.517292
17	3161.340712	-908.321166	53358.279432	141714.122321
18	3434.315368	-629.614133	53408.656199	141752.434065
19	3443.073272	-623.086847	53409.502868	141752.645732
20	3369.101894	-1279.256992	53384.526151	141647.447188
21	3390.739913	-1252.523839	53387.701157	141646.388853
22	3447.782901	-1135.873883	53401.036184	141669.883900
23	3429.330530	-1198.066741	53398.284512	141660.782215
24	1043.413961	-1883.146686	52979.726071	141581.671640
25	1059.819273	-1904.925869	52979.726071	141581.671640
26	1061.405879	-1912.229655	52978.138567	141579.554969
27	477.678957	-3363.599531	52861.545279	141343.149288
28	512.978649	-3370.814814	52863.529658	141346.125856
29	488.536104	-3363.330733	52860.553089	141345.795126
30	492.866892	-3369.806735	52862.537468	141344.802937
31	508.001006	-3365.917037	52862.868198	141345.133667
32	504.850792	-3386.069832	52862.537468	141345.464397
33	496.040833	-3364.999658	52860.883819	141345.795126
34	504.475813	-3374.795952	52861.545279	141346.787316
35	509.635938	-3019.012719	52869.324044	141400.934403
36	518.044922	-3025.379899	52869.959045	141402.045656
37	528.302890	-3029.524785	52870.594047	141402.045656
38	529.645936	-3020.518539	52869.641545	141404.268160
39	868.100909	-2324.027808	52944.651070	141509.501982

Planta n.º 14 - Planta de Pavimentações				
Conectores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
40	880.652484	-2253.239698	52950.273477	141520.746796
41	941.504570	-2123.884574	52960.989123	141542.773402
42	953.515143	-2081.498180	52966.016217	141548.858831
43	3479.652305	-696.177576	53415.914616	141745.312349
44	3512.840773	-678.374156	53419.486499	141745.709225
45	2962.448211	-1371.513227	53314.711289	141637.362133
46	2558.186357	-2069.576304	53238.511137	141523.008988
47	2491.431326	-2040.701179	53227.663198	141528.036081
48	2529.089256	-2054.915739	53232.690292	141525.919410
49	2462.212851	-2117.549435	53222.371521	141515.336056
50	2458.702342	-2117.000273	53220.784018	141513.219385
51	2379.863848	-2264.800789	53203.586067	141490.200589
52	3475.282088	-695.066504	53414.856281	141743.407345
53	3495.260086	-682.598810	53418.454622	141746.370684
54	3523.371111	-664.602884	53422.476296	141748.275688
55	3509.456175	-684.411509	53420.147958	141745.947350
56	3501.522157	-688.713653	53418.031287	141744.254014
57	3223.276771	-774.045198	53373.157864	141735.998997

8.11 Planta de infraestruturas elétricas

Planta n.º 15 - Rede de infraestruturas elétricas				
Conectores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
1	3665.470449	-223.418676	53461.883812	141819.261319
2	1886.624113	-3872.042790	53107.076853	141229.503890
3	434.467202	-3285.807347	52862.601364	141343.804119
4	3691.561719	-227.375889	53461.729472	141815.660774
5	2967.015136	-975.119403	53330.099000	141699.491922
6	2991.926475	-989.794949	53330.099000	141702.137761
7	3299.873275	-718.732187	53386.984530	141744.471179

8.12 Projeto de loteamento – Planta de zonamento

Projeto de Loteamento - Planta de Zonamento				
Conectores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
1	1.665154	0.487352	52808.604758	141350.323465
2	6.384775	30.128629	53270.039014	141944.684654
3	14.186404	5.388822	53150.037004	141311.674377

Projeto de Loteamento - Planta de Zonamento				
Conectores (ID)	X origem	Y origem	X destino	Y destino
4	14.393080	5.728299	53143.686991	141306.911868
5	14.411371	5.867746	53140.511985	141302.149358
6	14.406292	5.574127	53139.982817	141300.826439
7	7.147544	11.385069	53071.473235	141518.093887
8	7.747177	11.526720	53054.407576	141522.459521
9	7.766409	11.804074	53055.995079	141529.206409
10	13.618155	21.879284	53327.356147	141678.167124
11	13.523608	21.307032	53318.757172	141666.393142
12	13.582514	21.263989	53319.947799	141665.334807
13	13.774150	21.147859	53323.784265	141660.043129
14	13.867482	21.113188	53325.371768	141658.455626
15	13.994146	21.033534	53329.869694	141655.545204
16	14.062309	20.963854	53328.546775	141653.957701
17	15.037261	25.953449	53409.619680	141753.430209
18	15.361399	25.754407	53413.456146	141746.418736
19	16.521630	23.695997	53415.440525	141685.035280
20	16.559201	23.539381	53415.440525	141681.992566
21	5.749302	8.178381	52982.127123	141468.976098
22	5.827914	7.863431	52976.835446	141462.890669
23	5.551901	8.232418	52976.570862	141471.886521

Tabela de identificação do levantamento cadastral (Planta anexa n.º 17)

COD_Planta	NIF	Área (m²)	Setor
1	XXXXXXXXXX	484,3	3
2	XXXXXXXXXX	603,8	3
3	XXXXXXXXXX	956,9	3
4	XXXXXXXXXX	737,3	3
5	XXXXXXXXXX	1061,8	3
6	XXXXXXXXXX	734,6	3
7	XXXXXXXXXX	966,5	3
8	XXXXXXXXXX	602,2	3
9	XXXXXXXXXX	601,9	3
10	XXXXXXXXXX	4101,1	3
11	XXXXXXXXXX	652,8	3
12	XXXXXXXXXX	2905,3	3
13	XXXXXXXXXX	1555,4	3
14	XXXXXXXXXX	1611,4	3
15	XXXXXXXXXX	1710,0	3
16	XXXXXXXXXX	376,0	3
17	XXXXXXXXXX	278,1	3
18	XXXXXXXXXX	3282,3	3
19	XXXXXXXXXX	369,7	3
20	XXXXXXXXXX	22007,7	3
21	XXXXXXXXXX	401,2	3
22	XXXXXXXXXX	1827,6	3
23	XXXXXXXXXX	3270,7	3
24	XXXXXXXXXX	4194,3	2
25	XXXXXXXXXX	3361,9	3
26	XXXXXXXXXX	423,0	2
27	XXXXXXXXXX	1485,3	2
28	XXXXXXXXXX	714,4	2
29	XXXXXXXXXX	192,0	3
30	XXXXXXXXXX	2210,1	3
31	XXXXXXXXXX	249,5	2
32	XXXXXXXXXX	3428,4	2
33	XXXXXXXXXX	110,8	2
34	XXXXXXXXXX	13203,9	3
35	XXXXXXXXXX	230,5	2
36	XXXXXXXXXX	892,9	2
37	XXXXXXXXXX	1679,9	2
38	XXXXXXXXXX	6505,2	1

COD_Planta	NIF	Área (m²)	Setor
39	XXXXXXXXXX	2352,3	3
40	XXXXXXXXXX	657,2	2
41	XXXXXXXXXX	787,9	2
42	XXXXXXXXXX	700,5	2
43	XXXXXXXXXX	5209,3	1
44	XXXXXXXXXX	1167,5	2
45	XXXXXXXXXX	859,1	2
46	XXXXXXXXXX	1020,7	2
47	XXXXXXXXXX	2005,9	2
48	XXXXXXXXXX	2902,3	2
49	XXXXXXXXXX	4448,7	1
50	XXXXXXXXXX	1196,6	2
51	XXXXXXXXXX	2865,3	1
52	XXXXXXXXXX	1813,2	2
53	XXXXXXXXXX	4895,1	1
54	XXXXXXXXXX	507,2	1
55	XXXXXXXXXX	675,2	1
56	XXXXXXXXXX	2154,6	2
57	XXXXXXXXXX	495,4	1
58	XXXXXXXXXX	663,5	1
59	XXXXXXXXXX	1952,8	2
60	XXXXXXXXXX	662,2	1
61	XXXXXXXXXX	1042,4	1
62	XXXXXXXXXX	665,3	1
63	XXXXXXXXXX	2148,9	1
64	XXXXXXXXXX	2188,4	2
65	XXXXXXXXXX	15538,7	1
66	XXXXXXXXXX	2318,4	1
67	XXXXXXXXXX	12296,7	1
68	XXXXXXXXXX	8306,7	1