

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	2
2. PONDERAÇÃO E RESPOSTA AO CONTRIBUTO RECEBIDO NO ÂMBITO DA DISCUSSÃO PÚBLICA	3

1. INTRODUÇÃO

O presente documento tem como objetivo apresentar os resultados da ponderação da Discussão Pública (DP) do PLANO DE PORMENOR (PP) DA SALMOURA / 2ª FASE – PROPOSTA DE PLANO, tendo em vista a instrução adequada do processo para a sua submissão à aprovação da Assembleia Municipal.

2. PONDERAÇÃO E RESPOSTA AO CONTRIBUTO RECEBIDO NO ÂMBITO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

DISCUSSÃO PÚBLICA

Extrato do Contributo Recebido

No âmbito da discussão pública do Plano de Pormenor da Salmoura, venho solicitar a ponderação e clarificação da seguinte questão no Regulamento do Plano:

Para a edificação numa mesma parcela de “usos mistos” - uso dominante e usos complementares admitidos -, nas categorias de uso do solo urbano designadas por Espaços Habitacionais, Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Atividades Económicas, como é que devem ser aplicados os índices de utilização previstos para se apurar a área de construção máxima admitida?

Ponderação e Resposta ao Contributo Recebido

Foi considerada a questão colocada e, dando resposta à ponderação e clarificação solicitadas, foram introduzidas alterações na redação dos seguintes artigos do Regulamento do Plano:

- Artigo 34.º Espaços Habitacionais
- Artigo 35.º Espaços Urbanos de Baixa Densidade
- Artigo 36.º Espaços de Atividades Económicas

Para uma melhor clarificação do regime de ocupação do solo foram ainda introduzidas, complementarmente, alterações no seguinte artigo do Regulamento do Plano:

- Artigo 47.º Reestruturação da propriedade

Alterações ao Plano

Documento:

- Regulamento.

A nova redação dos artigos acima mencionados é a seguinte:

Artigo 34.º Espaços Habitacionais

1 - Os Espaços Habitacionais correspondem a áreas organizadas em quarteirão destinadas ao uso dominante de habitação, podendo acolher outros usos complementares de equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública ou privada, e de estabelecimentos comerciais ou de serviços, compatíveis no que concerne a ruído, vibrações e produção de efluentes líquidos e gasosos.

2 – A admissibilidade dos usos complementares mencionados no número anterior pressupõe a respetiva instalação, em alternativa:

- a) Em edifícios exclusivamente afetos ao mesmo uso, para qualquer um dos usos complementares admitidos;
- b) No piso térreo dos edifícios habitacionais, no caso dos usos complementares referentes a comércio e serviços.

3 – A ocupação relacionada com o uso habitacional corresponde, preferencialmente, à tipologia de moradias unifamiliares, devendo as operações urbanísticas obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Densidade habitacional máxima: 30 fogos/ha;

DISCUSSÃO PÚBLICA

- b) Índice de utilização do solo máximo: 0,7;
- c) Índice de ocupação do solo máximo: 70 %;
- d) Índice de impermeabilização do solo máximo: 80 %;
- e) Número máximo de 2 pisos;
- f) Altura máxima dos edifícios de 6,5 metros, salvo instalações técnicas devidamente justificadas.

4 – A ocupação relacionada com os usos complementares admitidos, não deve ultrapassar os valores dos parâmetros urbanísticos mencionados nas alíneas b) c) d) e) e f) do número anterior.

5 – A ocupação de uma mesma parcela com o uso habitacional e com qualquer um dos usos complementares admitidos deve obedecer às seguintes prescrições:

- a) As áreas correspondentes ao conjunto dos usos a concretizar não devem ultrapassar os valores totais máximos resultantes da aplicação à parcela dos parâmetros urbanísticos mencionados nas alíneas a) b) c) e d) do anterior número 3.
- b) Nos edifícios habitacionais que acolham no piso térreo os usos complementares referentes a comércio e serviços e nos edifícios exclusivamente afetos ao mesmo uso, para qualquer um dos usos complementares admitidos, o número máximo de pisos não deve ultrapassar o valor mencionado na alínea e) do anterior número 3 e a altura máxima não deve ultrapassar 7 metros, salvo instalações técnicas devidamente justificadas.

Artigo 35.º

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

1 – Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de anterior ocupação de carácter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas coexistente com usos urbanos, dotada de equipamentos e infraestruturas, às quais o Plano atribui funções urbanas preponderantes e que são afetas a usos do solo que garantem o ordenamento urbano numa perspetiva de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas.

2 – O uso dominante dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade é a habitação.

3 – Consideram-se usos complementares os de comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública ou privada, e turismo, desde que compatíveis com a função habitacional dominante, no que concerne a ruído, vibrações e produção de efluentes líquidos e gasosos.

4 – A admissibilidade dos usos complementares mencionados no número anterior pressupõe a respetiva instalação, em alternativa:

- a) Em edifícios exclusivamente afetos ao mesmo uso, para qualquer um dos usos complementares admitidos;
- b) No piso térreo dos edifícios habitacionais, apenas no caso dos usos complementares referentes a comércio e serviços.

5 – A ocupação relacionada com o uso habitacional corresponde, preferencialmente, à tipologia de moradias isoladas, devendo as operações urbanísticas obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Densidade habitacional máxima: 6 fogos/ha;
- b) Índice de utilização do solo máximo: 0,15;
- c) Índice de ocupação do solo máximo: 15 %;
- d) Índice de impermeabilização do solo máximo: 35 %;
- e) Número máximo de 2 pisos;
- f) Altura máxima dos edifícios de 6,5 metros, salvo instalações técnicas devidamente justificadas.

6 - Estando em causa a edificação de usos complementares compatíveis com a função habitacional - estabelecimentos de comércio, serviços, turismo e equipamentos de utilização coletiva de iniciativa pública ou privada -, são admitidos os seguintes parâmetros que excedem os fixados no número anterior para o uso habitacional:

DISCUSSÃO PÚBLICA

- a) Índice de utilização do solo máximo: 0,35;
- b) Índice de ocupação do solo máximo: 35 %;
- c) Índice de impermeabilização do solo máximo: 60 %;
- d) Número máximo de 2 pisos;
- e) Altura máxima dos edifícios de 9 metros, salvo instalações técnicas devidamente justificadas.

7 - A Câmara Municipal poderá admitir, excecionalmente, as operações urbanísticas relacionadas com a implantação de equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública ou privada, que ultrapassem os parâmetros urbanísticos fixados no número anterior, desde que:

- a) Se encontre devidamente justificada a ultrapassagem, pela necessidade de cumprimento de normas, ou legislação específica, aplicáveis aos usos previstos;
- b) Seja garantido o tipo e número de lugares de estacionamento adequados aos usos a licenciar, de acordo com a legislação ou normativa específica aplicável.

8 – A ocupação de uma mesma parcela com o uso habitacional e com os usos complementares mencionados deve obedecer às seguintes prescrições:

- a) As áreas correspondentes ao conjunto dos usos a concretizar (uso habitacional e usos complementares) não devem ultrapassar os valores totais máximos resultantes da aplicação à parcela dos parâmetros urbanísticos mencionados nas alíneas a) b) e c) do anterior número 6.
- b) O número de fogos e as áreas correspondentes à parte referente ao uso habitacional, a concretizar, não devem ultrapassar os valores totais máximos resultantes da aplicação à parcela dos parâmetros urbanísticos mencionados nas alíneas a) b) c) e d) do anterior número 5.
- c) O número máximo de pisos e a altura dos edifícios exclusivamente afetos ao uso habitacional, não devem ultrapassar, respetivamente, os valores mencionados nas alíneas e) e f) do anterior número 5.
- d) O número máximo de pisos e a altura dos edifícios exclusivamente afetos ao mesmo uso, para qualquer um dos usos complementares admitidos, não devem ultrapassar, respetivamente, os valores mencionados nas alíneas d) e e) do anterior número 6.
- e) Nos edifícios habitacionais que acolham no piso térreo os usos complementares referentes a comércio e serviços, o número máximo de pisos não deve ultrapassar o valor mencionado na alínea e) do anterior número 5 e a altura máxima não deve ultrapassar 7 metros, salvo instalações técnicas devidamente justificadas

Artigo 36.º Espaços de Atividades Económicas

1 – Os Espaços de Atividades Económicas, correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano.

2. Os usos dominantes dos Espaços de Atividades Económicas são os referentes às atividades industriais, de armazenagem e logística.

3. Consideram-se usos complementares os de comércio, serviços, e equipamentos, nomeadamente os referentes à produção de energias alternativas não poluentes.

4 – Nos Espaços de Atividades Económicas é permitido o armazenamento de resíduos, combustíveis, ou substâncias perigosas, inerentes às atividades industriais, desde que sejam cumpridas as especificações e, ou, normas técnicas, consagradas na legislação em vigor sobre a matéria.

5 – As operações urbanísticas nos Espaços de Atividades Económicas devem respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de utilização do solo máximo: 0,50;
- b) Índice de ocupação do solo máximo: 50 %;

DISCUSSÃO PÚBLICA

- c) Índice volumétrico máximo: 6,25 m³/m² da área da parcela;
- d) Índice de impermeabilização máximo: 80 %;
- e) Número máximo de 1 piso no caso dos pavilhões e naves industriais associados às atividades industriais, de armazenagem e logística e de 2 pisos no caso dos edifícios associados às atividades de comércio, serviços e equipamentos complementares;
- f) Altura máxima dos edifícios de 12,5 metros, no caso dos pavilhões e naves industriais associados às atividades industriais, de armazenagem e logística e de 9 metros no caso dos edifícios associados às atividades de comércio, serviços e equipamentos complementares.

6 – Sem prejuízo do disposto na alínea e) do número anterior, a altura máxima de qualquer corpo dos edifícios nos Espaços de Atividades Económicas não pode ultrapassar, quando isolado, o plano de 45° definido a partir de qualquer dos limites da parcela, sendo o afastamento das edificações ao limite da parcela, confinante com arruamentos, igual ou superior a 10 metros.

7 – Excecionam-se da limitação fixada na alínea e) do número 2 anterior, para a altura máxima da fachada, os silos e depósitos de água, bem como, instalações com exigências técnicas específicas ao nível dos processos de transformação e produção, devendo estes últimos, ser devidamente fundamentados.

8 – Estando em causa a ocupação de uma mesma parcela com os usos dominantes e com os usos complementares admitidos, as áreas correspondentes ao conjunto dos usos a concretizar não devem ultrapassar os valores totais máximos resultantes da aplicação à parcela dos parâmetros urbanísticos mencionados nas alíneas a) b) c) e d) do anterior número 5.

Artigo 47.º Reestruturação da propriedade

1 - Nos termos previstos nas disposições próprias do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, e conforme estabelecido no Plano, são admitidas ações de reestruturação da propriedade, nomeadamente, o fracionamento através de operações de destaque, o emparcelamento ou o reparcelamento de prédios destinados à construção urbana, mediante operações urbanísticas, nomeadamente operações de loteamento em que se defina a edificabilidade e os prazos da respetiva concretização.

2 – Nas operações urbanísticas que envolvam a reestruturação da propriedade, a delimitação dos polígonos de implantação das novas edificações deverá garantir as mesmas distâncias aos limites dos lotes – afastamentos laterais, afastamentos de tardoz e recuos – que foram definidas pelos polígonos de implantação, delimitados na planta de implantação do Plano, para as parcelas originais.

3 – De acordo com o disposto no anterior número 1, nas operações urbanísticas relacionadas com a edificação de equipamentos de utilização coletiva (públicos ou privados) que incidam em parcelas dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade e que requeiram áreas de grande dimensão, a sua implantação poderá ser viabilizada através da agregação de duas, ou mais, parcelas.

4 - As operações urbanísticas de loteamento que incidam em parcelas dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade servidas apenas por um arruamento público só são admitidas desde que da sua concretização não resulte a constituição de lotes sem frente para o mesmo e com largura inferior a 20 metros.

5 – É também aplicável o disposto no n.º 3 do artigo 30.º Ajustamentos.

6 – As implicações de natureza registal e matricial da reestruturação das propriedades decorrem dos atos de licenciamento, ou de autorização das operações urbanísticas de que sejam objeto.