



# Município de Alfândega da Fé — Câmara Municipal

DIVISÃO de URBANISMO (DU)

INFORMAÇÃO n.º 21 / 2014.ruig

DATA : 2014/11/06	
NIPG : 6710/14	DE : Chefe de Divisão de Urbanismo (arquiteto)
REGISTO (DOC.) : 10298/14	PARA : Vice-Presidente da Câmara Municipal
CLASSIFICADOR : 055.013.	ASSUNTO : Revisão do PDM de Alfândega da Fé — RELATÓRIO de Ponderação dos Resultados da Auscultação Pública e Participações Recebidas
PROCESSO : Revisão PDM	

DESPACHO :

À reunião de Câmara.

Tavares em 06-11-2014

PARECER :

- A competência para validar o Relatório de Ponderação sequente à Discussão Pública cabe à Câmara Municipal, a conforme o n.º 8 e n.º 9 do artigo 77.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) em vigor.
- À consideração do Sr. Vice-Presidente da Câmara (vereador do urbanismo).

O Chefe de Divisão de Urbanismo (arquiteto):  
Rui Gonçalves; 06-11-2014

SEGUIMENTO:

Empty box for follow-up information.

## TEXTO :

Na sequência da deliberação da Câmara Municipal proferida em 09/09/2014, e do aviso n.º 10420/2014 publicado na 2.ª série do Diário da República, n.º 179, de 17/09/2014, nos termos dos números 3 e 4 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, na redação do Decreto-Lei n.º 46/2009 — Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) — decorreu o período de discussão pública da **1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Alfândega da Fé**, durante 30 dias úteis, entre 24/09/2014 e 04/11/2014.

Durante o período referido, os elementos ficaram disponíveis para consulta no site do município (em: <http://www.cm-alfandegadafe.pt/urbanismoAM/79>) e nos serviços do Setor de Ordenamento do Território e Ambiente da Divisão de Urbanismo da autarquia, com atendimento personalizado facultado pelos técnicos municipais aos interessados. Dentro do período, registaram-se 3 contributos dos particulares, emitidos por escrito.

No dia 24/10/2014 o município promoveu a Sessão Pública para discussão da Revisão do PDM, no auditório da Biblioteca Municipal de Alfândega da Fé. A sessão decorreu entre as 15:00 e as 17:00 horas, com cerca de 25 participantes, contando com a abertura da Sr.ª Presidente da Câmara, Doutora Berta Nunes, uma introdução/balanço efetuada pelo Vice-Presidente da Câmara, Eng.º Eduardo Tavares, e uma apresentação/explicação em power-point, pelo Chefe de Divisão de Urbanismo (DU), Arq. Rui Martins Gonçalves. Seguiu-se o período dedicado às sugestões, dúvidas e explicações, com visualização das plantas de ordenamento, das plantas de condicionantes e do regulamento, tendo sido registados alguns aspetos e considerações, para constar no Relatório de Ponderação.

No âmbito do processo de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Alfândega da Fé, venho convidar V. Ex.ª para participar na discussão pública da revisão do PDM.

O seu contributo é extremamente importante para o encerramento da revisão do PDM e ajudar a definir o melhor futuro do nosso concelho, em matéria de ordenamento do território.

A Presidente  
**Berta Nunes**

Biblioteca Municipal  
**Alfândega da Fé**

**24**  
outubro  
**15h00**

**Discussão Pública  
da Revisão do Plano Diretor  
Municipal de Alfândega da Fé**



Segundo o n.º 5 do artigo 77.º do RJIGT, compete à câmara municipal ponderar as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

- a) A desconformidade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes;
- b) A incompatibilidade com planos, programas e projetos que devessem ser ponderados em fase de elaboração;
- c) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- d) A eventual lesão de direitos subjetivos.

O Relatório que se segue contempla, para além da ponderação dos resultados da auscultação pública e participações recebidas (por escrito e na sessão pública), também a síntese dos principais aspetos/alterações que foram incluídos na proposta de plano após a emissão do parecer final da Comissão de Acompanhamento (quer em resposta às condicionantes impostas pelas entidades da CA, quer decorrentes de outras propostas consideradas pelo município).

## **RELATÓRIO de Ponderação dos Resultados da Auscultação Pública e Participações Recebidas**

### **1- Participações Escritas:**

1.1- José Carlos Alves (residente em Póvoa de Santa Iria), via e-mail, em 07/10/2014

Pretensão – Sobre um prédio rústico de que é comproprietário, sito junto ao lar de Idosos, na aldeia e freguesia de Cerejais, solicitou a sua integração total em espaço urbano, estando na Revisão do PDM apenas parcialmente classificado como solo urbano, e estando no PDM antigo classificado como solo rural.

Resposta – A classificação da totalidade do prédio como solo urbano não é viável. Já foi classificada como solo urbano a frente do prédio, na parte confinante com o arruamento infraestruturado, cumprindo a regra estabelecida em todas as aldeias e vila do concelho, nomeadamente estabelecer como solo urbano as faixas 30 metros a partir do eixo do arruamento de serventia. O critério não é o de urbanizar os prédios em função dos limites cadastrais. Também o PROT (Plano Regional de Ordenamento do Território) da região norte estabelece limites muito claros ao aumento do solo urbano, obrigando mesmo à sua diminuição significativa.

Ponderação – a pretensão não será acolhida, mantendo-se o proposto na Planta de Ordenamento I.

1.2- Rui Alexandre Figueiredo de Oliveira (residente em Bragança), via e-mail, em 22/10/2014

Pretensão – Sobre um prédio rústico de que é proprietário, sito em Vale do Boi de Baixo, na vila e freguesia de Alfândega da Fé, solicitou a sua integração total em espaço urbano, estando na Revisão do PDM apenas parcialmente classificado como solo urbano, e estando no PDM antigo classificado totalmente como solo urbano/urbanizável.

Resposta – A classificação da totalidade do prédio como solo urbano não é viável. Foi reduzida a parte do prédio classificada como solo urbano, restringindo-a à frente do prédio, na parte confinante com o arruamento infraestruturado, cumprindo a regra estabelecida na vila e em todas as aldeias do concelho, nomeadamente estabelecer como solo urbano as faixas 30 metros a partir do eixo do arruamento de serventia. O critério não é o de urbanizar os prédios em função dos limites cadastrais. Também o PROT (Plano Regional de Ordenamento do Território) da região norte estabelece limites muito claros ao aumento do solo urbano, obrigando mesmo à sua diminuição significativa, situação que na vila de Alfândega da Fé teve especial impacto, tendo reduzido 21,4%. Sobre a possibilidade de construção do referido prédio de uma série de tipologias esclarece-se que num mesmo prédio não podem coexistir diversos usos principais (exemplo: habitação unifamiliar + empreendimento turístico + armazém agrícola), carecendo de fracionamento para o efeito. Na configuração atual, o prédio admite uma frente urbanizável, que permite o fracionamento através de operação de loteamento ou de destaque de parcela. Acresce referir que dois dias antes do início da discussão pública deu entrada um pedido de Informação Prévia para construção de habitação unifamiliar no referido prédio, na sequência da promitente compradora deste prédio (Carina Teixeira) ter sido informada sobre a situação presente e futura do prédio perante as regras da revisão do PDM.

Ponderação – a pretensão não será acolhida, mantendo-se o proposto na Planta de Ordenamento I.

1.3- Helda Gracinda dos Santos Mendes Ramalho, via e-mail, em 03/11/2014

Pretensão – Apresentação de um conjunto de propostas relativas ao Regulamento do PDM, visando introduzir alguns ajustamentos pontuais e clarificações. As alterações estão detalhadas em documento anexo, e relacionam-se com os artigos: 16.º, 21.º, 27.º, 29.º, 31.º, 33.º, 34.º, 44.º, 46.º, 47.º e 66.º.

Resposta – Considera-se que as propostas formuladas são pertinentes, revelam uma leitura atenta e interessada do regulamento, procuram a melhoria da interpretação do documento, permitindo uma melhor aplicação do mesmo. Tendo

em conta que todas as alterações propostas estão alinhadas com a estratégia do município vertida no regulamento do PDM, surgindo no sentido de objetivar e clarificar, reforçando, as mesmas são bem acolhidas.

Ponderação – a pretensão será integralmente acolhida, devendo alterar-se o Regulamento em conformidade.

## **2- Sessão Pública de Discussão:**

2.1– Fernando Antunes (residente em Alfândega da Fé), verbalmente, em 24/10/2014

Sugestão – os ficheiros da revisão do PDM disponibilizados no site do município deveriam permitir que se descarregassem individualmente e não em grupo, pois dificulta o *download*.

Resposta – o Chefe da DU referiu que, logo que aprovado, o município vai disponibilizar os elementos da Revisão do PDM no site do município de forma desfragmentada e intuitiva, com a cartografia identificada por setores e por aldeias/localidades, e disponibilizando também o acesso interativo no Geoportal de Alfândega da Fé (a partir do site do município).

2.2– Paulo Pires (residente em Alfândega da Fé), verbalmente, em 24/10/2014

Sugestão – o índice de utilização em solo rural de 0,02 devia ser revisto de forma a não prejudicar tanto as futuras pretensões de construção.

Resposta – o Chefe da DU referiu que o índice de 0,02 é estabelecido pelo PROT norte e imposto nos PDM's da zona norte; o município concorda que este índice não está ajustado à realidade dos territórios rurais de baixa densidade da zona norte do país, prejudicando o desenvolvimento local.

2.3– António João Cristino Simões (residente em Alfândega da Fé), verbalmente, em 24/10/2014

Sugestão – questionou se o índice de utilização do solo de 0,02 teve em conta a unidade mínima de cultura fixada para a região?

Resposta – o município concorda que este índice não está ajustado ao cadastro dos territórios rurais de baixa densidade da zona norte do país, pois a dimensão média das parcelas existentes é muito reduzida e a aplicação do índice inviabiliza quase sempre a edificação; a sr.<sup>a</sup> Presidente vincou que esta reflexão deveria ser enviada à CCDRn para efeitos de, se possível, ser revisto este índice definido pelo PROT, uma vez que esse plano ainda não está em vigor.

2.4– Fernando Antunes (residente em Alfândega da Fé), verbalmente, em 24/10/2014

Sugestão – referiu que os PDM's desta geração deviam decidir tudo, sem ser necessário pedido pareceres a entidades externas ao município.

Resposta – o Chefe da DU clarificou que o município tem jurisdição ao nível da Planta de Ordenamento e que o PDM atual cumpre a legislação em vigor, a qual estabelece numerosas servidões, que são sempre tuteladas pelas respetivas entidades da administração central; foi explicado que a nova lei que estabelece as bases gerais da política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo prevê que os próximos PDM's aglutinem todas as normas de planos setoriais e especiais que atuam no território do município, sintetizando tudo no mesmo plano, mas as servidões continuarão a ser tuteladas autonomamente.

2.5– Fernando Antunes (residente em Alfândega da Fé), verbalmente, em 24/10/2014

Sugestão – referiu que o Regulamento do PDM deveria ser descodificado, pois é muito “desenhado”.

Resposta – o Chefe da DU referiu que, após a aprovação do plano, o município irá clarificar a interpretação do regulamento, elaborando e disponibilizando (para os técnicos municipais e para os privados) uma matriz de apoio à gestão urbanística, contemplando as categorias e subcategorias de espaço e o regime de usos e edificabilidade, para evidenciar as diferenças, podendo complementar-se com desenhos ilustrativos das regras.

2.6– António João Cristino Simões (residente em Alfândega da Fé), verbalmente, em 24/10/2014

Sugestão – evidenciou a preocupação de ter um terreno onde afirma não existir qualquer linha de água (nem nunca existiu) e constatar que na cartografia do PDM está assinalada uma linha de água e respetiva servidão da RAN.

Resposta – o Chefe da DU explicou que a maioria dos elementos cartografados e o desenho das servidões resultam de aplicações informáticas que conjugam diversos parâmetros, sendo fácil acontecer que no terreno existam situações reais substancialmente distintas das desenhadas e cartografadas; o Vice-Presidente referiu que este tipo de incongruências sobre as linhas de água deveria ser reportada à APA; o Chefe da DU registou este alerta, reconhecendo que a cartografia homologada não pode valer acima de tudo, pois é preciso concretizar a realidade territorial e social.

### **3– Concertação após o Parecer Final da CA:**

3.1– com a DRCN:

- Os condicionalismos fixados no parecer favorável condicionado foram integralmente satisfeitos (confirmação da DRCN através de e-mail de 04/08/2014).

- Os principais aspetos/alterações introduzidas no plano foram: completou-se o inventário do património arqueológico, integrando-o nos documentos do plano; alterou-se o artigo 75.º do Regulamento conforme sugerido.

3.2– com a DGT:

- Os condicionalismos fixados no parecer favorável condicionado foram integralmente satisfeitos (confirmação da DGT através de e-mail de 12/09/2014).

- Os principais aspetos/alterações introduzidas no plano foram: completar as legendas da cartografia, incluindo a precisão posicional nominal e a exatidão posicional/temática; adaptação do Mapa de Ruído aos critérios de representação e legendagem do DR n.º 10/2009.

3.3– com o ICNF:

- Os condicionalismos fixados no parecer favorável condicionado foram integralmente satisfeitos, após reunião de esclarecimento em 28/07/2014 e ofício do ICNF n.º 43468/2014 de 8 de setembro (confirmação do ICNF através de e-mail de 10/10/2014).

- Os principais aspetos/alterações introduzidas no plano foram: o Relatório do Plano referir que não existem conflitos entre os espaços urbanos e a Rede Natura e que os usos e ocupação do solo associados às classes de espaços sobrepostas com a Rede Natura não apresentam conflitos; inclusão e otimização do Anexo V do Regulamento.

3.4– com a CCDRn:

- Os condicionalismos fixados no parecer favorável condicionado foram integralmente satisfeitos (confirmação da CCDRn através de e-mail de 04/09/2014 e e-mail de 30/10/2014).

- Os principais aspetos/alterações introduzidas no plano foram: verificação e esclarecimento sobre as infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento contidas na Planta de Condicionantes (apenas as publicadas); satisfação dos demais aspetos relativos ao Relatório da Proposta do Plano e à Planta de Condicionantes.

### **4– Outras atualizações propostas pelo Município:**

4.1– atualização da Carta de Compromissos (até à data de início do período de discussão pública).

4.2– atualização dos Imóveis em Vias de Classificação (inclusão de mais 2 imóveis: Capela de S. Geraldo de Valpereiro e Capela de Santo Amaro de Legoinha).

4.2– atualização do número de Empreendimentos Turísticos licenciados (quadro 19 do Relatório da Proposta).

As demais alterações constituem aspetos de pormenor, gralhas e omissões, devidamente esplanadas no documento em anexo: “LISTA com os Aspetos a Elaborar / Esclarecer – (2014/11/05)”

CONCLUSÃO :

- Pelo exposto, proponho que seja **validado** o “**RELATÓRIO de Ponderação dos Resultados da Auscultação Pública e Participações Recebidas**”.
- Nos termos do n.º 8 do artigo 77.º do RJIGT, proponho que o Relatório seja divulgado através da comunicação social e da página do Município na Internet, bem como seja emitida resposta escrita a cada um dos 3 emissores de participações durante o período de discussão pública.
- De acordo com o Relatório que integra esta “informação” e conforme os **documentos anexos**, devem ser ultimadas as alterações finais aos documentos do plano, de modo a obter a versão final da proposta de Plano que será submetida para aprovação.

O Chefe de Divisão de Urbanismo (arquiteto):  
Rui Gonçalves; 06-11-2014



**RCM de 11/11/2014**

**Deliberado, por unanimidade, dos presentes, validar o relatório de ponderação dos resultados da auscultação pública e participações recebidas.**



Rui Martins Gonçalves &lt;arq.rui22@gmail.com&gt;

---

**Fwd: Pedido de revisão do PDM**

---

**Eusébio do Nascimento Cordeiro** <eusebiocordeiro@gmail.com>

8 de Outubro de 2014 às 12:46

Para: Rui Martins Gonçalves &lt;arq.rui22@gmail.com&gt;

Para, eventualmente, ser considerada, junto reenvio os 3 anexos do presente email (serve como sugestão) para arquivo/registo documental e referentes à discussão pública do PDMAF.

Com os melhores cumprimentos..

Eusébio do Nascimento Cordeiro

----- Mensagem encaminhada -----

De: **Gabinete da Presidência Gabinete de Apoio Pessoal** <[gabinetepresidencia.cmaf@gmail.com](mailto:gabinetepresidencia.cmaf@gmail.com)>

Data: 8 de Outubro de 2014 às 11:53

Assunto: Fwd: Pedido de revisão do PDM

Para: eusebio cordeiro <[eusebiocordeiro@gmail.com](mailto:eusebiocordeiro@gmail.com)>Cc: Vice-Presidente Eduardo Tavares <[eduardotavares1975@gmail.com](mailto:eduardotavares1975@gmail.com)>

P/dar entrada

MUNICÍPIO DE ALFÂNDEGA DA FÉ

*GAP-Gabinete de Apoio à Presidência*

*Luís Azevedo*

----- Mensagem encaminhada -----

De: **José Carlos Alves** <[zecarlos.65@hotmail.com](mailto:zecarlos.65@hotmail.com)>

Data: 7 de Outubro de 2014 às 18:31

Assunto: Pedido de revisão do PDM

Para: "[gabinetepresidencia.cmaf@gmail.com](mailto:gabinetepresidencia.cmaf@gmail.com)" <[gabinetepresidencia.cmaf@gmail.com](mailto:gabinetepresidencia.cmaf@gmail.com)>

Excelentíssimo Senhor Vice-Presidente,  
junto envio requerimento e anexos.

José Carlos Alves

966149340

---

**3 anexos**



**Planta do novo PDM.pdf**

538K



**Prédio demarcado na planta.pdf**

327K



**Requerimento pedido revisão PDM.pdf**

194K

José Carlos Alves

R. Álvaro Guerra, Nº 2, 3º Dto

2625-268- Póvoa de Santa Iria

Exmo. Senhor

Vice-Presidente da Câmara Municipal

De Alfândega da Fé

Assunto: Pedido de Revisão do Plano Director Municipal, nomeadamente ao perímetro urbano de um prédio sito em Cerejais

José Carlos Alves, com o contribuinte nº 179528793, residente na Rua Álvaro Guerra, nº 2, 3º Dto, 2625-268 Póvoa Santa Iria, potencial interessado na revisão do Plano Director Municipal, que se encontra em curso, vem na qualidade de munícipe, enquanto comproprietário de um prédio rústico na freguesia de Cerejais, concelho de Alfândega da Fé expor o seguinte:

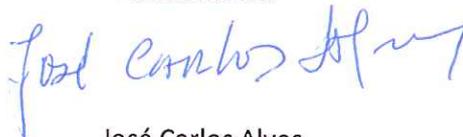
Segundo o Plano Director Municipal em vigor, o prédio rústico está localizado junto ao Lar de Idosos em Cerejais, integrado em espaços agrícolas, sendo que na proposta de revisão do PDM actual, se encontra parcialmente integrado em perímetro urbano e em espaços agrícolas.

Pelo exposto e pela análise do novo PDM, baseado no princípio da equidade e da proporcionalidade, solicito que o prédio em questão seja inserido totalmente em perímetro urbano, uma vez que o acesso principal ao terreno se efectua pela entrada constante na planta em anexo.

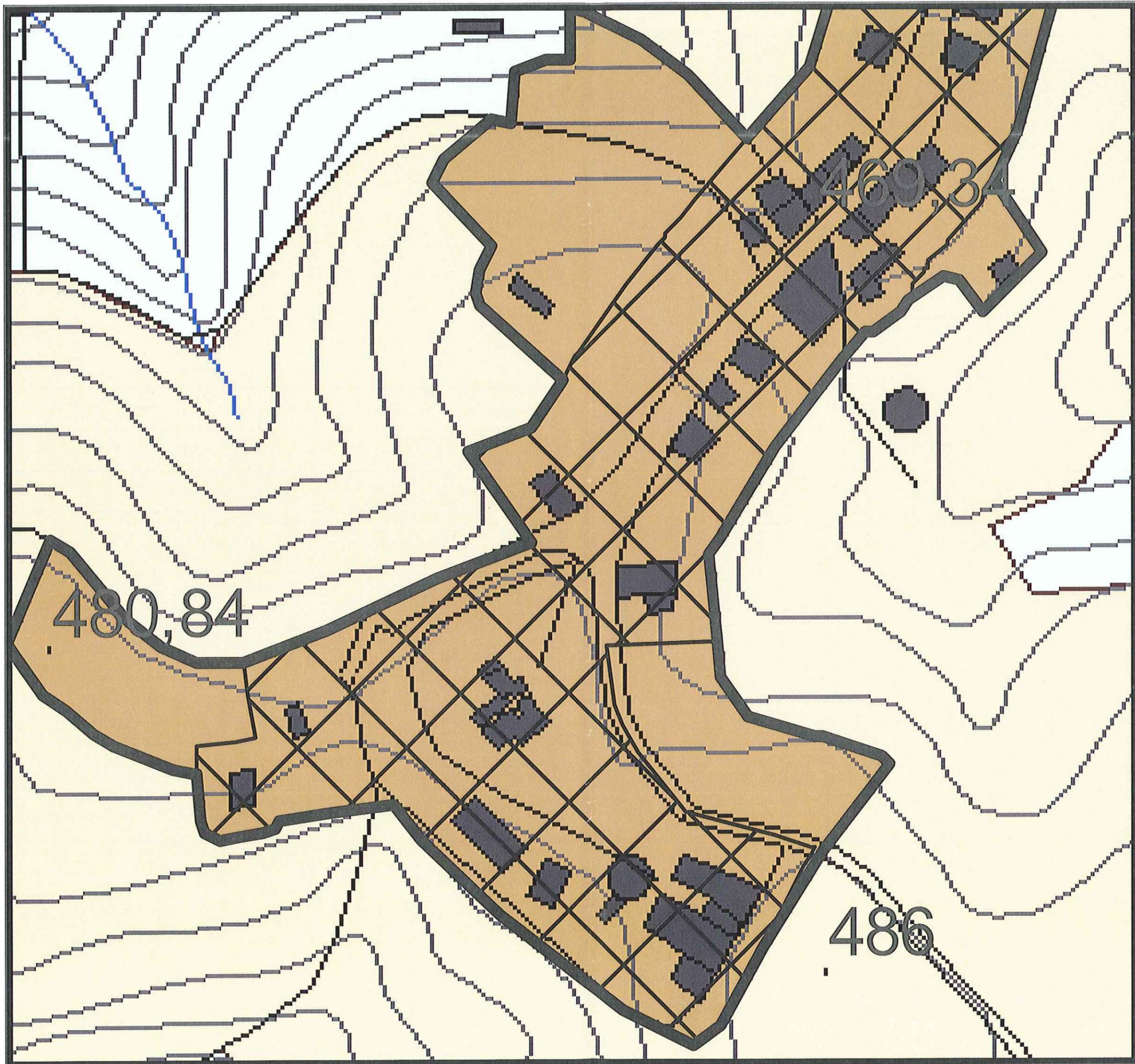
Na esperança de uma justa e acertada resolução desta situação, requeiro a V. Exa. que tomem as devidas e necessárias providências no sentido alegado, tomando o meu apelo em consideração, aquando da elaboração do projecto do novo PDM e da sua posterior aprovação.

Com os melhores cumprimentos.

Atentamente



José Carlos Alves





MUNICÍPIO DE ALFANDEGA DA FÉ

DIVISÃO DE URBANISMO

Escala: 1/1 000



O interessado deve dirigir-se aos serviços do Município para requerer a planta de localização válida para posterior processo de licenciamento.

Rui Alexandre Figueiredo de Oliveira  
 Rua Dra Regina Magalhães Quintanilha entrada 16, 3.º Dto  
 5300-142 Bragança

Cª	23
Vale	
Processo Entrada:	
NO. 3 -	9907/14
NIPG -	8136/14
Processo -	55.13
Data -	24/10/2014

À DU para analisar e informar.

Exma. Sra. Presidente da Câmara Municipal  
 de Alfândega da Fé

Tavares em 27-10-2014



Bragança, 22 de Outubro de 2014

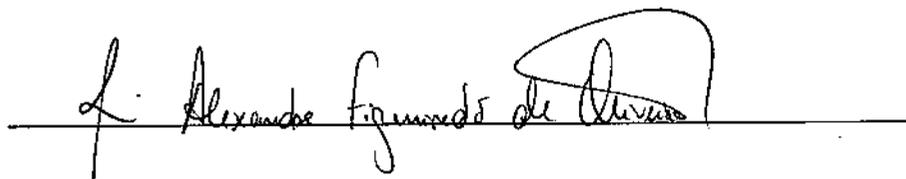
Rui Alexandre Figueiredo de Oliveira, residente na Rua Dra Regina Magalhães Quintanilha entrada 16, 3.º Dto, 5300-142 Bragança, CC 10936239, NIF 207850380, com o endereço eletrónico (e-mail) rui.alex.oliveira@gmail.com, contato 934445679, vem na qualidade de munícipe e proprietário de um prédio urbano situado em Vale de Boi de Baixo na freguesia de Alfândega da Fé com a matriz predial rústica 649 da freguesia de Alfândega da Fé, vem apresentar junto de V. Exa., no âmbito do processo de Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Alfândega da Fé a seguinte exposição:

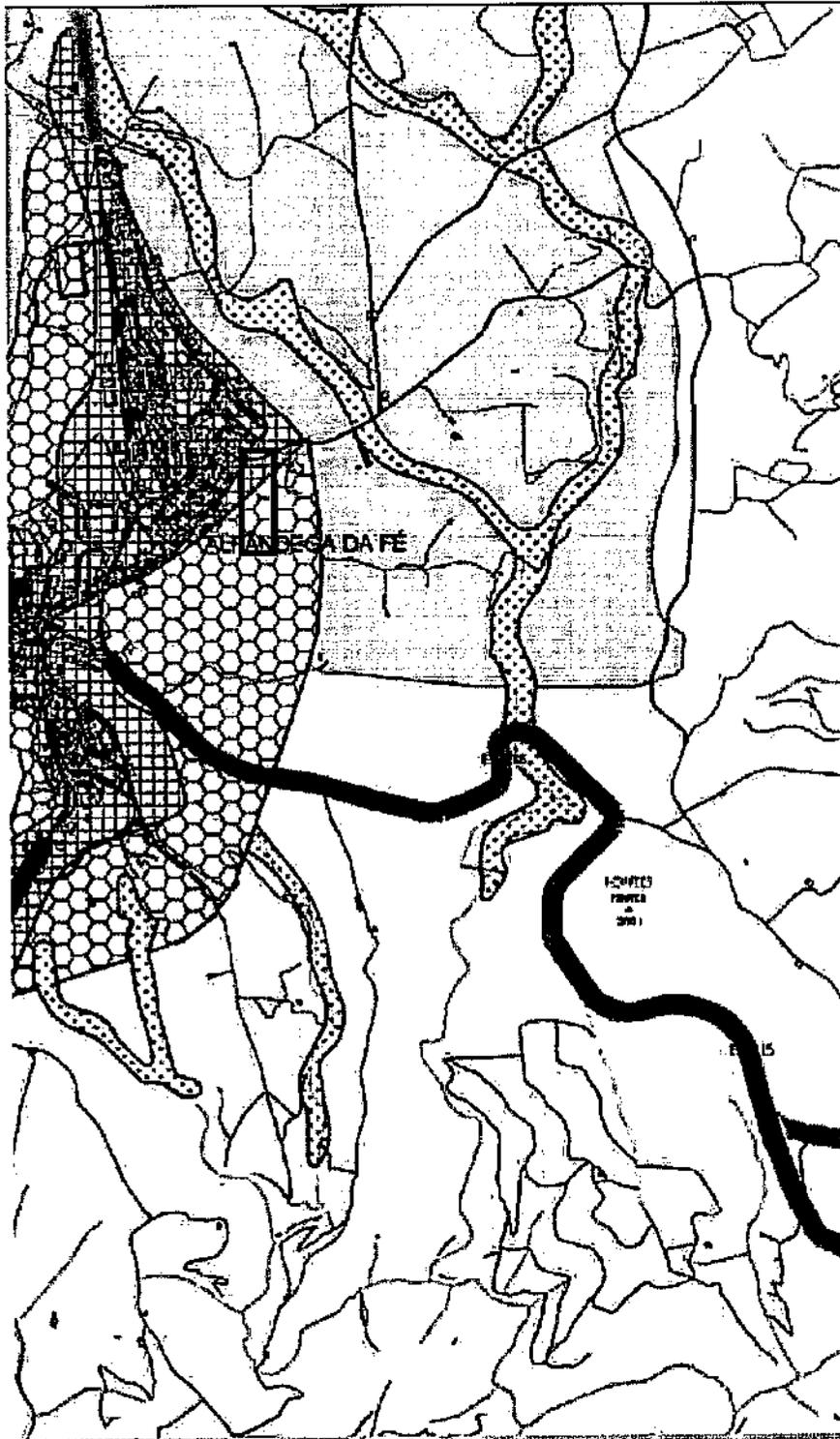
O terreno do qual sou proprietário está classificado como Espaços Urbanos e Espaços Urbanizáveis (planta 1) no antigo PDM (ainda em vigor). No entanto com a revisão do referido instrumento de gestão territorial, na nova Planta de Ordenamento o local está classificado na maior parte da sua área como espaço agrícola (plantas 2 e 3) impedindo a construção e uma série de tipologias que poderiam vir a ser instaladas no local.

Sinto-me lesado, para além de injustiçado, uma vez que o terreno que adquiri com essas características e pago como tal vai desvalorizar significativamente, perdendo valor patrimonial e possível interesse imobiliário. Pretendo assim que esta questão seja revista ficando a referida propriedade classificada como área urbana ou urbanizável, tal como se encontra classificada no PDM ainda em vigor, visando a aplicação dos princípios da proporcionalidade, da justiça e da igualdade.

Certo da Vossa compreensão e colaboração, agradeço a atenção dispensada.

Com os melhores cumprimentos





1. ESPAÇOS URBANOS



Espaços Urbanos

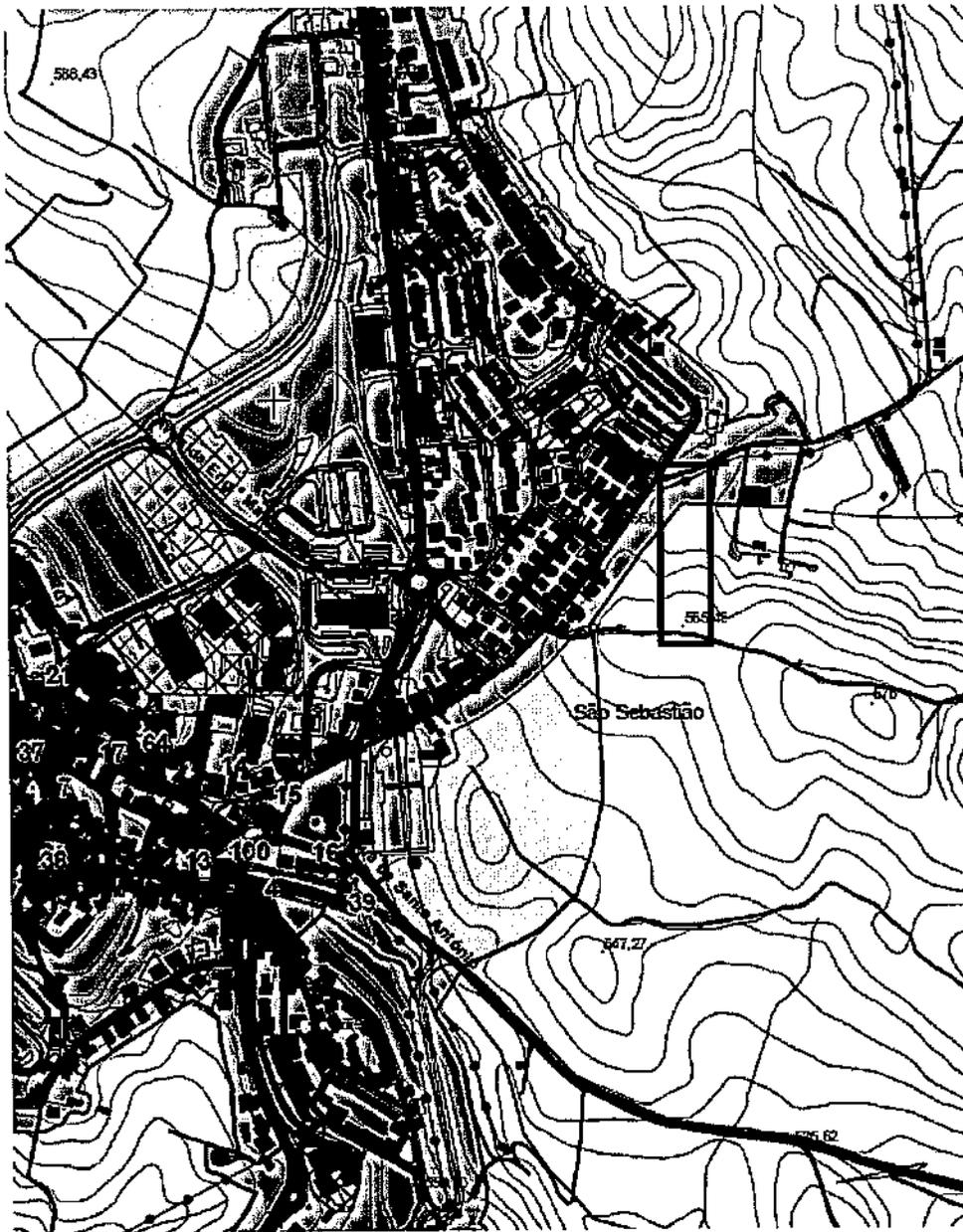
2. ESPAÇOS URBANIZÁVEIS



Espaços Urbanizáveis

Planta 1

*Alexandre F. de Oliveira*  
pag 2/4



**QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO**

-  Limite entre solo rural e urbano
-  Solo Urbanizado
-  Solo Urbanizável

**Planta 2**

*f. Alexandre Fig. de Oliveira*  
pag 3/4



- |   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>Espaços Agrícolas</b><br/> </p> <p><b>Espaços Florestais</b><br/>  De Conservação<br/>  De Produção<br/>  Áreas sensíveis à degradação ecológica<br/>  Áreas de predominância de espécies autóctones<br/> <b>Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal</b><br/> </p> | <p><b>Espaço de Ocupação Turística</b><br/> </p> <p><b>Espaços de Equipamento</b><br/> </p> | <p><b>SOLO URBANO</b><br/> <b>Espaços Centrais</b><br/> <br/> <b>Espaços Urbanos de Baixa Densidade</b><br/> <br/> <b>Espaços de Atividade Económica</b><br/>  Zona Industrial de Alfândega da Fé<br/> <b>Espaços Verdes</b><br/> </p> |
|---|---|--|

Planta 3

*f. Alexandre fig. de Oliveira*

*pag 4/4*



Helena Margarida Castilho Simões &lt;correspondencia.cmaf@gmail.com&gt;

---

**Fwd: Sugestões à Revisão do PDM**

1 mensagem

**Gabinete da Presidência Gabinete de Apoio Pessoal**

&lt;gabinetepresidencia.cmaf@gmail.com&gt;

3 de Novembro de 2014 às

11:59

Para: Helena Margarida Castilho Simões &lt;correspondencia.cmaf@gmail.com&gt;

[P/Despacho](#)[MUNICÍPIO DE ALFÂNDEGA DA FÉ](#)[GAP-Gabinete de Apoio à Presidência](#)[Luís Azevedo](#)

À DU para analisar.

Tavares em 04-11-2014

----- Mensagem encaminhada -----

De: **Helda Ramalho** <helda.gipp@gmail.com>

Data: 3 de Novembro de 2014 às 11:32

Assunto: Sugestões à Revisão do PDM

Para: [gabinetepresidencia.cmaf@gmail.com](#)

Muito bom dia Exma. Sra. Presidente,

Venho pelo presente apresentar algumas sugestões de alteração à revisão do PDM (ver anexo pf).  
O meu nome é Helda Gracinda dos Santos Mendes Ramalho e o contribuinte é o 208191844.

Com os meus melhores cumprimentos,  
Helda Mendes Ramalho

---

 **Contributo GIPP.pdf**  
463K

## REVISÃO DO PDM DE ALFÂNDEGA DA FÉ

### Contributo no âmbito da discussão pública

Após uma observação atenta da proposta de revisão do PDM, e em particular do seu Regulamento, apresentamos de seguida algumas sugestões de ajustamento pontual da sua redação, acompanhadas de sucintas explicações da sua razão de ser e/ou do objetivo pretendido com as mesmas.

- Artigo 16º

De acordo com a apreciação jurídica da CCDR-N de um outro regulamento com formulação semelhante, a redação deve refletir melhor o facto de a intervenção da Câmara se fazer no âmbito da viabilização ou não das operações urbanísticas. Assim, sugere-se:

**Artigo 16º Inserção territorial**

1. *Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, pode a Câmara Municipal, com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística das edificações que se pretendam localizar em áreas não disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento, **fazer depender a viabilização das respetivas operações urbanísticas, do cumprimento de diretrizes a estabelecer em cada caso relativas** à modelação do terreno e à implantação ou à configuração volumétrica.*

(...)

- Artigo 21º

Segundo opinião expressa pelo ICNF em sede de apreciação de um outro regulamento com formulação semelhante, a redação deste preceito deve refletir o facto de a lei dizer que os valores mínimos nela estabelecidos se aplicam na ausência de referência ao assunto nos PMDFCI. Assim, em consonância com a referida orientação, sugere-se:

**Artigo 21º Edificabilidade em solo rural**

1. *Cumulativamente com todos os outros condicionamentos legais e regulamentares aplicáveis, a edificabilidade em solo rural admissível nos termos do presente plano só pode ser viabilizada caso simultaneamente cumpra os condicionamentos legais relativos à defesa da floresta contra incêndios, nomeadamente restringindo-se aos prédios em que a construção de edifícios não esteja interdita e cuja área e*

configuração garantam que a distância entre o perímetro exterior das componentes edificadas, incluindo anexos e alpendres, e as extremas dos mesmos cumpre os valores mínimos **estabelecidos na lei ou, quando aplicável, nos instrumentos para que esta remeter. legalmente estabelecidos, sem prejuízo das eventuais situações de dispensa legal de distâncias mínimas a acatar.**

(...)

- Artigo 27º, 29º e 31º

Sempre que se fala de "hotéis rurais que resultem predominantemente do aproveitamento ou reconversão de edifícios pré-existentes" deve ser feita remissão para a disposição em que o conceito é explicitado (nº 3 do art.º 33º); por outro lado, integrando-se os hotéis rurais nestas condições nos usos complementares, deve esclarecer-se que os hotéis rurais mencionados nos usos compatíveis são os remanescentes, ou seja, os que não cumprirem as referidas condições. Além disso, será preferível, no nº 1 do art.º 31º, evitar a remissão para algumas alíneas do nº1 do art.º 29º, antes se repetindo o seu texto. Assim, sugere-se:

**Artigo 27º Usos complementares e compatíveis – espaços florestais**

1. *Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços florestais, em qualquer das suas subcategorias:*

(...)

d) *Os hotéis rurais que resultem predominantemente do aproveitamento ou reconversão de edifícios pré-existentes, **de acordo com o disposto no número 3 do artigo 33º.***

(...)

3. *Nos espaços florestais de produção são admissíveis, como usos compatíveis com os seus usos dominantes:*

(...)

c) *Os empreendimentos turísticos das tipologias de **hotel rural**, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico, parque de campismo e de caravanismo, e ainda os hotéis rurais que não cumpram os requisitos estabelecidos na alínea d) do número 1;*

(...)

**Artigo 29º Usos complementares e compatíveis – espaços agrícolas**

1. *Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços agrícolas:*

(...)

d) *Os hotéis rurais que resultem predominantemente do aproveitamento ou reconversão de edifícios pré-existentes, **de acordo com o disposto no número 3 do artigo 33º.***

2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, quando aplicável, nos espaços agrícolas são em geral admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:

(...)

- b) Os empreendimentos turísticos das tipologias de ~~hotel rural~~, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico ou parque de campismo e de caravanismo, **e ainda os hotéis rurais que não cumpram os requisitos estabelecidos na alínea d) do número anterior.**

(...)

**Artigo 31º Usos complementares e compatíveis – espaços de uso múltiplo agrícola e florestal**

1. Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal: ~~os referidos nas alíneas b), c) e d) do número 1 do artigo 29º.~~

a) **A construção e utilização de edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais;**

b) **Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural que não sejam hotéis rurais, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;**

c) **Os hotéis rurais que resultem predominantemente do aproveitamento ou reconversão de edifícios pré-existent, de acordo com o disposto no número 3 do artigo 33º.**

2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, quando aplicável, nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal são em geral admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:

(...)

- d) Os empreendimentos turísticos ~~de qualquer~~ das tipologias de ~~hotel rural~~, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico e parque de campismo e de caravanismo, **e ainda os hotéis rurais que não cumpram os requisitos estabelecidos na alínea c) do número anterior;**

(...)

• **Artigo 33º**

Com a última reformulação da legislação turística, deixaram de vigorar quaisquer limites de capacidade de alojamento para os empreendimentos turísticos das tipologias de "turismo de habitação" e de "turismo no espaço rural"; assim, poderão agora surgir empreendimentos destes tipos com grandes dimensões, pelo que será aconselhável estabelecer um índice máximo de utilização para tais casos, e sendo lógico que o seu valor

numérico seja semelhante ao adotado para os estabelecimentos hoteleiros. Assim, sugere-se:

**Artigo 33° Empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural**

1. *As novas componentes edificadas afetas a empreendimentos de turismo de habitação, de turismo no espaço rural que não sejam hotéis rurais, e aos hotéis rurais que resultem predominantemente do aproveitamento ou reconversão de edifícios pré-existentes, devem cumprir as seguintes regras:*

- a) *Número máximo de 2 pisos acima do solo totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;*
- b) *Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa.*

2. ***A área de construção total do conjunto das componentes edificadas de qualquer dos empreendimentos referidos no número anterior, quando a respetiva capacidade de alojamento for superior a 25 camas, não pode exceder o valor da aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> à área da parcela ou do conjunto de parcelas afetas ao empreendimento.***

3. *Só são considerados como hotéis rurais que resultam predominantemente do aproveitamento ou reconversão de edifícios pré-existentes aqueles em que a área de construção total final, em caso de ampliação, não ultrapassar o dobro da área de construção pré-existente.*

- **Artigo 34°**

As chamadas "cozinhas tradicionais" ou "regionais" e os estabelecimentos afins (produção artesanal ou semi-artesanal) devem ser objeto de uma discriminação positiva relativamente às instalações de transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários de dimensão e carácter verdadeiramente industrial, o que poderá passar por não estabelecer para aqueles um índice máximo de utilização do solo. Assim, sugere-se:

**Artigo 34° Edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários**

1. *As edificações destinadas a instalações de transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários devem cumprir as seguintes regras:*

- a) *Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parcela onde a edificação se localiza;*
- b) *Número máximo de 2 pisos acima do solo, totalmente desafogados;*
- c) *Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que a fachada se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, salvo no que respeita a instalações técnicas.*

**2. O disposto na alínea a) do número anterior não se aplica a instalações destinadas a fabrico de produtos tradicionais enquadrado nas atividades que integram a Parte 2 do Anexo I do Sistema de Indústria Responsável.**

- Artigo 44º

A redação do nº 3 deste artigo deve clarificar que a dispensa de cumprimento a que alude se refere apenas à existência de **redes públicas** de infraestruturas, e não à dispensa de soluções técnicas alternativas às funções asseguradas por aquelas redes. Assim, sugere-se:

**Artigo 44º Requisitos de infraestruturização**

(...)

3. O cumprimento das condições exigidas na alínea b) do número 1 pode ser dispensado nas seguintes situações, **e desde que fiquem asseguradas soluções técnicas legalmente admissíveis para as infraestruturas em falta, em alternativa às redes públicas:**

(...)

- Artigo 46º

O cumprimento da condição constante da alínea b) do nº 2 (alinhamento da fachada de tardoz pelo dos edifícios confinantes) apenas se torna importante junto aos edifícios confinantes, não se vendo inconvenientes em flexibilizar este alinhamento na parte mais interior da parcela (afastada das extremas). Assim, sugere-se:

**Artigo 46º Edificação em situação urbanística consolidada ou em consolidação**

(...)

2. A integração urbanística referida no número anterior deve materializar-se nos novos corpos edificados através da manutenção das características daquelas em termos de malhas, morfologias, tipologias, cérceas e alinhamentos existentes, valendo para o efeito as seguintes regras:

(...)

b) O alinhamento da fachada de tardoz do corpo dominante do edifício **junto às extremas do prédio em que se localiza**, é o definido pelo alinhamento dos edifícios confinantes a manter, **e deve ser cumprido numa extensão mínima de 1,5 m a contar de cada uma das referidas extremas**, não sendo possível a criação de empenas insuscetíveis de virem a ser colmatadas;

(...)

- Artigo 47º

Embora a atividade turística se integre no conceito genérico dos "serviços", não será pior explicitar o uso turístico como incluído no leque dos usos dominantes. Assim, sugere-se:

**Artigo 47º Caracterização e usos**

1. *Os espaços centrais correspondem a grande parte da área da Vila de Alfandega da Fé e destinam-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais, de serviços **ou turísticos**, bem como à criação de espaços públicos e de espaços verdes e de utilização coletiva e à instalação de equipamentos urbanos, os quais no seu conjunto constituem o seu uso dominante.*

(...)

- **Artigo 66º**

A exploração de recursos geológicos, com exceção dos hidrogeológicos, não deve ser admitida, por manifesta incompatibilidade, nos espaços de ocupação turística e nos espaços de equipamentos, categorias que integram o solo rural. Assim, sugere-se:

**Artigo 66º Exploração de recursos geológicos**

(...)

3. *Em áreas integradas em solo urbano **ou nas categorias de espaços de ocupação turística e espaços de equipamentos do solo rural**, apenas se admitem explorações de recursos hidrogeológicos.*

(...)



# Município de Alfândega da Fé — Câmara Municipal

## DIVISÃO de URBANISMO

REVISÃO do PDM – LISTA com os Aspetos a Elaborar / Esclarecer – (2014/11/05)

N.º	Proveniência	Aspetos a elaborar / a esclarecer	GeoAtributo	CMAF
<b>CRONOGRAMA - macro:</b>				
A	CMAF	<b>DISCUSSÃO PÚBLICA</b> — 30 dias úteis (26/09 até 04/11/2014). > Elaborar o “Relatório de ponderação dos resultados da auscultação pública e participações recebidas” > Enviar para aprovação da Câmara Municipal (relatório e plano) > Notificar os particulares que apresentaram contributos > Divulgar no site do município > Divulgar na comunicação social		ruig
B	Geoatributo	<b>ENTREGA FINAL DO PLANO</b> para aprovação: > em digital (pdf), até 10/11/2014 > toda a cartografia do plano em formato SIG – shapefile, até 30/11/2014 > 2 exemplares completos em papel, com todos os elementos do plano, (para município), até 31/12/2014	Geoatributo	
C	CMAF	<b>PARECER FINAL da CCDRn – artigo 78.º RJGT</b> > Elementos a entregar na CCDRn: Regulamento + Plantas de Ordenamento + Plantas de Condicionantes + Relatório de ponderação dos resultados da auscultação pública e participações recebidas > N.º exemplares para CCDRn: 1 papel + 1 digital (shape e pdf) > Enviar para CCDRn (Ofício em 12/11/2014)	Geoatributo (Elementos fundamentais do plano)	ruig (Ofício + Relatório)
D	CMAF	<b>APROVAÇÃO</b> da Revisão do PDM: > pela <u>Câmara Municipal</u> (reunião de 11/11/2014) > pela <u>Assembleia Municipal</u> (dezembro 2014 – dia a definir) O plano a apresentar para aprovação da Assembleia Municipal deve ser acompanhado do “Parecer da CA” (emitido em conferência de serviços de 03/07/2014) e do Parecer Final da CCDRn (após a discussão pública).		ruig
E	CMAF	<b>PUBLICAÇÃO da REN</b> Verificar se a publicação da REN será em simultâneo com a publicação da aprovação do PDM ou antes? (pág. 12 da ata) <i>Preferencialmente será publicada antes. Não obstante deverá existir um artigo do diploma, que publica carta, e que refere que “a carta da REN entra em vigor com a publicação do PDM”.</i>		ruig carinat
F	CMAF	<b>DECLARAÇÃO AMBIENTAL</b> Após aprovação da revisão do PDM, deve ser enviada a Declaração Ambiental à APA (e demais entidades com responsabilidades ambientais); e publicitada no site do município.		carinat
G	CMAF	<b>PUBLICAÇÃO</b> da Revisão do PDM no DR /// <b>DEPÓSITO</b> do plano — via plataforma eletrónica SAAIGT. (até final dezembro 2014)		antonioc carinat
<b>Condicionalismos proferidos pelas Entidades da CA, na sequência da conferência de serviços de 03/07/2014:</b>				
1	APA (parecer final CA)	<u>Regulamento:</u> - anexo III-1-a-ii) referir “leito e margens da albufeira”, referir “zona de respeito da barragem e dos órgãos de segurança e de utilização”, acrescentar “zonas ameaçadas pelas cheias”.	Geoatributo	ruig
2	ICNF (parecer final CA)	- Enviar as PO e PC (em shapefile) ao ICNF, conforme solicitado.	Geoatributo: (enviar ao município toda a cartografia do plano em formato SIG - shapefile)	filipa antonioc (enviar depois para ICNF)
3	Estradas P. (parecer final CA)	<u>Regulamento:</u> - Acrescentar um artigo ou ponto sobre a aprovação dos projetos sobre intervenções nas estradas sob jurisdição da EP (VER redação no Parecer).	Geoatributo	ruig

4	<b>Turismo P.</b> (parecer final CA)	<u>Regulamento:</u> - artigo 33.º-1) edificações existentes terem cêrcea 2 pisos ou “a cêrcea existentes, se superior” — incluir uma alínea c); <u>Relatório da proposta (CORRIGIR):</u> - Pág. 25) (quadro 19) corrigir o n.º de empreendimentos de TER (6) e o n.º de Estabelecimentos Hoteleiros (1: Hotel e Spa Alfândega da Fé). Complementarmente existem os estabelecimentos de Alojamento Local (3). Processos com parecer favorável do Turismo de Portugal (3).	<b>Geoatributo</b>	<b>ruig</b>
5	<b>ANPC</b> (parecer final CA)	<u>Regulamento:</u> - artigo 14.º-acrescentar uma alínea c) “ <i>Seja servido por uma rede de distribuição pública de água ou, excecionalmente, por rede privada, na falta de condições daquela, e respetivos hidrantes exteriores, para fornecimento de água para abastecimento dos veículos de socorro.</i> ”; - artigo 48.º-2) rever este ponto atendendo às sugestões que constam no Parecer; - artigo 51.º-1-a) rever este ponto atendendo às sugestões que constam no Parecer; - artigo 51.º-3) rever este ponto atendendo às sugestões que constam no Parecer; - artigo 93.º) rever este ponto atendendo às sugestões que constam no Parecer;	<b>Geoatributo</b> (será pertinente incluir ?)	<b>ruig</b>
6	<b>DGT</b> (parecer final CA)	- Enviar as peças gráficas todas à DGT (em shapefile)	<b>Geoatributo:</b> (enviar ao município toda a cartografia do plano em formato SIG - shapefile)	<b>antonioc</b> (enviar depois para DGT)
<b>Aspetos a corrigir / atualizar, identificados na auscultação pública e participações recebidas e acolhidas:</b>				
7	<b>Discussão Pública</b>	Efetuar todas as alterações sugeridas no contributo de 03/11/2014, da autoria de Helda Ramalho, nomeadamente sobre o Regulamento do PDM – artigos 16.º, 21.º, 27.º, 29.º, 31.º, 33.º, 34.º, 44.º, 46.º, 47.º e 66.º. (conforme documento em anexo)	<b>Geoatributo</b>	<b>ruig</b>
<b>Outros aspetos a corrigir / atualizar, identificados pelo Município:</b>				
8	<b>CMAF</b>	Atualizar a <u>Carta de Compromissos</u> (com dados até ao início da discussão pública). <b>Para concluir até 10/11/2014.</b>	<b>Geoatributo</b>	<b>antonioc</b> (atualizar e articular com a Geoatributo)
9	<b>CMAF</b>	Atualizar os <u>imóveis em Vias de Classificação</u> , incluindo também a Capela de Santo Amaro - Legoinha (n.º 34) e a Capela de S. Geraldo – Valpereiro (n.º 36) — foram publicados no DR os avisos de abertura do procedimento) > Atualizar nas peças escritas (Regulamento, no Relatório do Plano, etc.) e na Planta de Condicionantes I (e na Planta de Ordenamento II ?) Texto a introduzir no anexo III-2-c)-iii e iv do Regulamento:  iii) <b>Capela de São Geraldo (Valpereiro) – abertura do procedimento de classificação por Deliberação da Câmara Municipal de 28/10/2013, Anúncio n.º 256/2014, DR 2ª Série nº 209, de 29 de outubro de 2014</b>  iv) <b>Capela de Santo Amaro (Vilarchão) – abertura do procedimento de classificação por Deliberação da Câmara Municipal de 28/10/2013, Anúncio n.º 259/2014, DR 2ª Série nº 212, de 03 de novembro de 2014</b>	<b>Geoatributo</b>	<b>ruig</b>
10	<b>CMAF</b>	Falta a entrega da <u>Ficha de Dados Estatísticos</u> devidamente preenchida, referida no artigo 3.º-2-m) do Regulamento	<b>Geoatributo</b>	<b>ruig</b>
11	<b>CMAF</b>	Retificar a conduta de água junto ao “Alto das Fontes”, na Planta de Ordenamento II.	<b>Geoatributo</b>	<b>antonioc</b> (atualizar e articular com a Geoatributo)
12	<b>CMAF</b>	<u>Correção de gralhas nas peças escritas.</u> <u>Regulamento:</u> - Nas páginas 27 e 56, onde se lê “Alfândega da Fé” deve ler-se “Alfândega da Fé”;  <u>Relatório da Proposta do Plano:</u> - Nas páginas 3/25/33/34/59/66/67/74/83/87/97/99/106, onde se lê “Alfândega da Fé” deve ler-se “Alfândega da Fé”;	<b>Geoatributo</b>	<b>carinat</b> <b>ruig</b>

		<p>- Na página 31, onde se lê “Salda<del>n</del>ha” deve ler-se “Salda<del>n</del>ha”;</p> <p>- Na página 20 (quadro 10), onde se lê “ER3015” deve ler-se “ER 315”;</p> <p>- Na página 25, onde se lê “o da Estalagem da Sra. Das Neves” deve ler-se “o Hotel-SPA Alfândega da Fé”;</p> <p><b>Avaliação Ambiental Estratégica:</b></p> <p>- Na página 44, onde se lê “Somente 2 das 20 freguesias do concelho” deve ter-se em conta o novo mapa com a união de freguesias;</p> <p>- Na página 75, onde se lê “a albufeira de Sambade terá como” deve ler-se “a albufeira de Sambade tem como”;</p> <p>- Na página 84, onde se lê “em especial a EN 315 e a EN 2015” deve ler-se “em especial a ER 315 / EN 315 e a EN 2015”.</p>		
13	<b>CMAF</b>	Fazer o alinhamento do Ficheiro que contém todas as fichas de caracterização do Património (arquitetónico + arqueológico), cumprindo a legenda do Anexo VI do regulamento do PDM e com a Planta de Ordenamento.		
14	<b>CMAF</b>	Para a “gestão urbanística”: elaborar uma “matriz” com as categorias e subcategorias de espaço e o regime de usos e edificabilidade, para evidenciar as diferenças.		

ruig

Rui Gonçalves; 06-11-2014

