

Ex.mo Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de  
Santa Maria da Feira  
Praça da República-Apartado 135  
4524-909 Santa Maria da Feira

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

DSOT/DPGU

ID: 1011829 de 7.11.2011

Assunto|Subject Plano de Urbanização da Área Central de Lourosa

Na sequência dos elementos apresentados referentes à proposta de Plano de Urbanização mencionado em epígrafe e decorrentes do ofício enviado por esta CCDR a essa Câmara Municipal com o ID 995785, cumpre-nos informar o seguinte:

Verifica-se que, genericamente, foram acolhidas as observações mencionadas no referido ofício, no entanto, afigura-se pertinente, ainda assim, fazer as seguintes recomendações/observações:

- Na Planta de Zonamento deve estar representada a totalidade da estrutura ecológica, conforme indicada na “Planta da Estrutura Ecológica”.
- Da al. g) do n.º 2 do artigo 3.º do Regulamento deve ser retirada a expressão “estratégica”.
- Na al. c) do n.º 3 do artigo 11.º do Regulamento e no Relatório (pág. 9) faz-se menção, certamente por lapso, à “categoria” “espaços urbanos de utilização colectiva”, quando parece que o se quer dizer é “Espaços verdes” (cfr. quadro do n.º 1 do artigo 9.º do Regulamento, planta de zonamento e n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio), o que deve ser corrigido.
- No n.º 3 do artigo 13.º sugere-se que se faça menção também à fachada “posterior”, o que de resto parece ser a inicial intenção da Câmara Municipal.
- Nos n.ºs 1 e 2 do artigo 16.º e n.ºs 1 e 2 do artigo 18.º deve-se conjugar os verbos no presente do indicativo, substituindo por exemplo “o número de pisos será” por “o número de pisos é”.

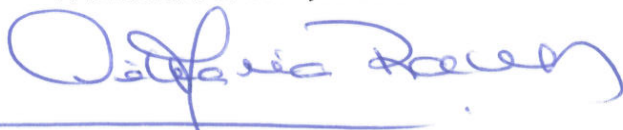
- No n.º 2 do artigo 20.º deve ser retirada a menção a “outros equipamentos” uma vez que não se vislumbra a que outros equipamentos se referem para além dos “equipamentos de utilização colectiva”.
- Sugere-se que os n.ºs 2, n.º 4 e n.º 6 do artigo 22.º tenham as seguintes redacções: “2-Os logradouros que integram a estrutura ecológica urbana devem desempenhar funções de protecção e valorização ambiental. (...) “4-As obras de urbanização a realizar em estrutura ecológica devem contribuir para o aumento do solo permeável. (...) 6-As intervenções referidas nos n.º 4 e 5 deste artigo devem assegurar a circulação de peões e veículos....de mobilidade suave”.
- No capítulo IV do título III deve referir-se “Parâmetros de dimensionamento para espaços verdes de utilização colectiva, equipamentos de utilização colectiva e estacionamento”.
- No artigo 23.º deve mencionar-se que se tratam dos edifícios geradores de impacte semelhante a uma operação de loteamento, nos termos definidos por regulamento municipal (cfr- se prevê no n.º 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual redacção). A mesma observação vale para o estabelecido no n.º 1 do artigo 24.º do Regulamento. Note-se, que nestas disposições pode igualmente prever-se (se a Câmara Municipal assim o entender) “as operações urbanísticas que nos termos de regulamento municipal sejam consideradas de impacte urbanístico relevante” (cfr. n.º 5 do artigo 44.º do citado diploma legal) .
- Quanto aos quadros constantes nos artigos 23.º e 24.º recomenda-se que se mantenham os apresentados na proposta inicial, definindo (fora dos mesmos) o conceito de “área de construção”.
- Face ao estabelecido no n.º 3 do artigo 24.º recomenda-se que se exija para o comércio e serviços estacionamento privado, ainda que só para o local em questão (ou seja, para os prédios confrontantes com a ENI).
- Para o n.º 1 do artigo 25.º sugere-se a seguinte redacção: “O recuo mínimo das fachadas principais dos edifícios a construir é o definido na Planta de Zonamento e na Planta da Estrutura e Hierarquia Viária, sem prejuízo da zona de protecção *non aedificandi* da ENI.”, a fim de se evitar, eventuais, dúvidas na aplicação do plano.
- No n.º 2 do mesmo artigo parece que se quer dizer “recuo dominante” em vez de “alinhamento dominante”, o que deve ser corrigido.

- Na al. e) do artigo 27.º e al. b) do n.º 2 do artigo 29.º faz-se menção à “estrutura verde urbana”, no entanto, no regulamento não se esclarece ao que é que corresponde, o que deve ser colmatado. Ainda do artigo 27.º deve retirar-se o “l” uma vez que o mesmo não tem mais números.
- No n.º 3 do artigo 30.º deve substituir-se a expressão “eventualmente” por “quando necessário”.
- No n.º 2 do artigo 31.º devem substituir-se “planos municipais de ordenamento do território” por “plano”.
- No Regulamento deve indicar-se qual o regime aplicável à categoria “espaços verdes” (e suas subcategorias: espaços urbanos de utilização colectiva existentes e espaços urbanos de utilização colectiva propostos).
- No que toca à sistematização é de referir que cada número deve conter apenas uma frase, pelo que devem ser corrigidos os n.º s l do artigo 10.º, n.º 5 do artigo 13.º, n.º 3 do artigo 30.º.
- Por último, devem ainda ser corrigidos alguns lapsos de escrita, constantes nomeadamente no n.º 3 do artigo 20.º e n.ºs 3 e 5 do artigo 22.º.

Deste modo, e após ponderação/introdução pelo município das recomendações acima enumeradas, e conforme parecer anteriormente remetido a essa Câmara Municipal, é nosso entender que a proposta de Plano se encontra em condições de prosseguir para Discussão Pública e aprovação pela Assembleia Municipal, bem como os demais procedimentos para a sua publicação e entrada em vigor.

Com os melhores cumprimentos,

A Directora de Serviços do Ordenamento do Território



(Célia Ramos)