



## Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

CÂMARA MUNICIPAL DE POMBAL

Apresentado à reunião celebrada

em 20.04.2016

A C.M.P.U. aprova a revogação do Plano de Urbanização da Guia e submete à Assembleia Municipal para aprovação.

## INFORMAÇÃO

(minuta)

à reunião.

2016.04.19

Sr. Presidente, ao longo destes quase oito anos de vigência, o Plano de Urbanização da Guia não foi capaz de concretizar as dinâmicas inicialmente idealizadas, desajustando-se claramente às necessidades de desenvolvimento urbanístico desta freguesia. Limitações ao nível dos índices de impermeabilização da Zona Industrial da Guia que impede a sua ampliação, assim como afastamentos bastante restritivos, são dois exemplos de limitações que impedem o desenvolvimento urbanístico desta zona da Guia. Considerando ainda que para a alteração ao PU será necessária a aquisição de cartografia atualizada e homologada com consequentes custos associados e que o novo PDM introduz uma visão mais adequada à realidade deste território, parece-me claro e premente a sua revogação, pelo que estou absolutamente de acordo com a proposta para a sua revogação.

19-04-2016  
Vereador

(Pedro Murinho - Eng.º)

Concordo com o teor da presente informação, bem como do Relatório de Avaliação do PU da Área Urbana da Guia em anexo.

Refira-se que com a publicação da 1ª Revisão do PDM e face ao novo quadro legal em vigor, o PU carece de alterações profundas, não representando qualquer mais valia para a gestão do território relativamente ao PDM recentemente publicado, revelando-se este último, mais flexível e ajustado ao desenvolvimento daquela área territorial, em particular no que se refere às dinâmicas urbanísticas, aqui se incluindo as preconizadas para o Parque Industrial da Guia.

19-04-2016

A chefe de Divisão de Urbanismo,  
Planeamento e Reabilitação Urbana

(Sílvia Ferreira - Lic.)

### Assunto: Revogação do Plano de Urbanização da Área Urbana da Guia

O Plano de Urbanização da Área Urbana da Guia (PU) entrou em vigor a 30 de outubro de 2008, pela publicação do Aviso n.º 25979/2008, do Diário da República, 2.ª série, n.º 210 de 29 de outubro de 2008.

No período temporal que decorreu desde que o PU entrou em vigor (quase 8 anos), foram vários os factores que contribuíram para a necessidade de ponderação da sua alteração profunda ou eventual revogação, conforme explicitados no Relatório de Avaliação em anexo.

Assim sendo,

- Considerando a existência de uma profunda alteração no quadro jurídico em matéria de ordenamento do território e urbanismo, pautada nomeadamente pela publicação da nova Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), pela publicação do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) e pela publicação do Decreto Lei n.º 141/2014, de 19 de setembro que procede à sexta alteração do Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, que estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional;
- Considerando a entrada em vigor da 1ª Revisão do PDM Pombal, a qual estabelece novas opções de ordenamento do território, atualiza as servidões e restrições de utilidade pública e estabelece um novo



## Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

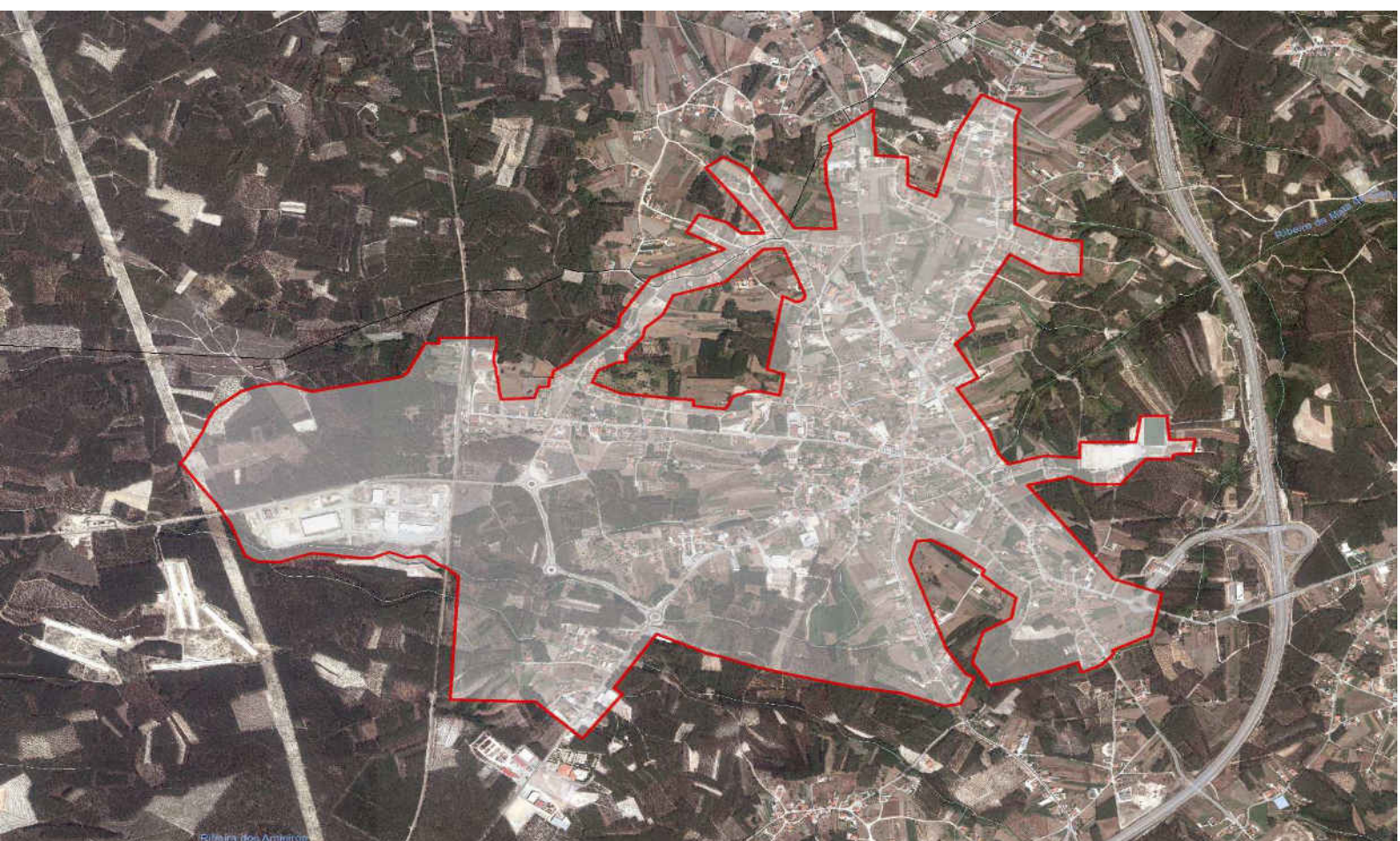
quadro normativo, mais flexível, refletindo um conjunto de preocupações em matéria ambiental, patrimonial e de riscos, entre outros aspetos indispensáveis à adequada gestão territorial, como a legalização de construções não licenciadas, os empreendimentos de caráter estratégico e outros usos especiais, ficando o PU obrigado a harmonizar-se com este novo instrumento;

- Considerando a publicação da nova Carta da Reserva Ecológica Nacional para o concelho de Pombal com a Portaria n.º 38/2015, de 17 de fevereiro, cuja delimitação tem implicações ao nível das opções de ordenamento consubstanciadas no PU presentemente em vigor;
- Considerando que para a prossecução da alteração ao PU será necessária a aquisição de cartografia atualizada e homologada em cumprimento dos princípios e normas estabelecidos por Lei, com os necessários custos financeiros e temporais inerentes a tal processo;
- Considerando que se afigura mais consentâneo proceder, numa primeira fase, às necessárias compatibilizações do PDM com o novo quadro jurídico emergente, enquanto instrumento que define a estratégia e o modelo de desenvolvimento territorial municipal e somente numa segunda fase, após estabilização da estratégia de ordenamento a nível municipal, então proceder à elaboração de Planos Municipais de maior detalhe como Planos de Urbanização e Planos de Pormenor para determinadas áreas do território, que desenvolvam e concretizem as opções de desenvolvimento e ordenamento territorial consubstanciadas em sede de PDM;
- Considerando prematuro proceder a uma alteração profunda do PU, quando o próprio PDM, recentemente revisto, ter-se-á de adequar num futuro próximo ao novo quadro jurídico vigente;
- Considerando que da eventual alteração ao PU não resultarão benefícios substanciais face ao PDM em vigor, já que este instrumento apresenta um modelo e estratégia de desenvolvimento territorial adequado à gestão municipal;
- Considerando que o PU da Área Urbana da Guia, enquanto instrumento de gestão territorial, não foi capaz de dinamizar e concretizar os objectivos a que se propôs, sendo que as opções de ordenamento e regulamentares adotadas, foram decisivas para que há quase uma década, não existam desenvolvimentos urbanísticos significativos, cuja ausência contribui para a estagnação daquele território;

Propõe-se, a revogação do Plano de Urbanização da Área Urbana da Guia, tendo por base o disposto no n.º 1, do artigo 50.º, da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU), e no n.º 1, do artigo 127.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Deste modo, remete-se à Câmara Municipal o Relatório de Avaliação - Proposta de Revogação do Plano de Urbanização, para efeitos de submissão à Assembleia Municipal da revogação do Plano de Urbanização da Área Urbana da Guia, nos termos do n.º 1, do artigo 90.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio por remissão do disposto no n.º 3, do artigo 127.º do mesmo diploma.

*Paula Vieira*  
(Paula Vieira)



## **PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DA GUIA**

### **RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO – PROPOSTA DE REVOGAÇÃO**

## INDICE

<b>INDICE DE FIGURAS .....</b>	<b>4</b>
<b>INDICES DE QUADROS.....</b>	<b>5</b>
<b>INDICES DE GRÁFICOS .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Introdução.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Enquadramento legal.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Enquadramento territorial da área de intervenção.....</b>	<b>8</b>
<b>4. Estrutura do PU em vigor.....</b>	<b>9</b>
<b>5. Síntese dos procedimentos associados ao Plano de Urbanização da Área Urbana da Guia..</b>	<b>11</b>
<b>6. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial .....</b>	<b>12</b>
<b>7. Avaliação do PU em vigor .....</b>	<b>13</b>
7.1 Fatores de Mudança .....	14
7.1.1 Dinâmica Demográfica .....	14
7.1.2 Dinâmica edificatória .....	17
7.2 Aspetos estruturais de base ao PU da Guia.....	22
7.2.1 Cartografia de base .....	22
7.2.2 Rede hidrográfica .....	23
7.2.1 Zona Industrial .....	25
7.3 Planta de Zonamento.....	27
7.3.1 Planta de Zonamento (Zona de Transição)/Planta de ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (Espaço Verde).....	29
7.3.2 Planta de Zonamento (Zona Mista de Baixa Densidade) /Planta de ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal - Tipo II) .....	30
7.3.3 Planta de Zonamento (Zona Mista de Baixa Densidade) /Planta de ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (Espaço Verde) .....	31
7.3.4 Planta de Zonamento (Zona Verde de Recreio e Lazer) /Planta de ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (Espaço Residencial) .....	31
7.3.5 Planta de Zonamento /Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal (EEM)....	32
7.3.6 Planta de Zonamento / Planta de Ordenamento – Sistema Patrimonial.....	35
7.3.7 Planta de Zonamento / Planta de Ordenamento – Equipamentos e Infraestruturas .....	36
Rede rodoviária.....	42
7.3.8 Planta de Zonamento / Planta de Ordenamento – Recursos Geológicos e Suscetibilidade de Movimentos de Massa em Vertentes .....	44
7.3.9 Planta de Zonamento / Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico e Zonas de Conflito .....	45
7.4 UOPG's e Programa de Execução .....	46
7.5 Servidões administrativas e restrições de utilidade pública .....	48
7.5.1 Rede Elétrica Nacional: Infraestrutura de Transporte de Energia Elétrica - Média Tensão	51
7.5.2 Rede Rodoviária .....	51
7.5.3 Rede Ferroviária: Via Férrea e Estação Ferroviária.....	51
7.5.4 Vértices ou Marcos Geodésicos.....	52
7.5.5 Perímetros de proteção de captação de água subterrânea destinadas ao abastecimento público.....	52
7.5.6 Património de Interesse Público.....	52
7.5.7 Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamentos Hidroagrícolas .....	52

---

7.5.8 Reserva Ecológica Nacional – REN .....	53
7.5.9 Domínio Hídrico –Linhas de água .....	55
7.6 Regulamento.....	55
<b>8. Da necessidade de revogação do PU .....</b>	<b>59</b>

## INDICE DE FIGURAS

Figura 2: Enquadramento da Área de Intervenção do Plano de Urbanização da Área Urbana da Guia (Carta militar) .....	8
Figura 3: Pedidos de Informação Prévia e procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor (até 31 de março de 2016) e Alvarás de Loteamento existentes, bem como UOPG's propostas .....	17
Figura 4: Cartografia de base à elaboração do PU.....	22
Figura 5: Linhas de água constantes no PU da Guia.....	24
Figura 6: Localização da linha de água identificada no plano.....	24
Figura 7: Zona Industrial da Guia.....	26
Figura 8: Fotografia da Zona Industrial da Guia.....	27
Figura 9: Zonamento do PU e Qualificação do solo do PDM-Pombal .....	28
Figura 10: Zonamento do PU (Zona de Transição) e REN.....	29
Figura 11: Zonamento do PU (Zona Mista de Baixa Densidade) e RAN (PDM) .....	30
Figura 12: Zonamento do PU (Zona Mista de Baixa Densidade) e Espaço Verde (PDM) .....	31
Figura 13: Zonamento do PU (Zona Verde de Recreio e Lazer) e Espaço Residencial (PDM) .....	32
Figura 14: Zonamento do PU (Estrutura Ecológica) .....	32
Figura 15: “Futura” localização do Parque Urbano .....	34
Figura 16:: Zonamento do PU (Estrutura Ecológica) e REN (PDM).....	34
Figura 17: Zonamento do PU (Património) e Sistema Patrimonial (PDM) .....	35
Figura 18: Centro Social Paroquial Maris Stella da Guia.....	38
Figura 19: CERCIPOM – Cooperativa de Ensino de Reabilitação do Cidadão Inadaptado.....	38
Figura 20: Habitação Unifamiliar (identificada no PU como Consultórios Médicos) .....	39
Figura 21: Atelier de Costura (identificada no PU como Casa do Povo).....	39
Figura 22: Área do futuro “ <i>Campus Escolar</i> ” .....	40
Figura 23: Posto de Combustível (encerrdo) .....	41
Figura 24: Edifício Concessionário ao Bar Santa Apolónia - Fotografia de 11 de abril de 2016 .....	41
Figura 25: Equipamentos de utilização Coletiva existentes PU – Incorretamente identificados .....	41
Figura 26: Equipamentos de utilização Coletiva (PU) e Espaço de equipamentos e infraestruturas (PDM) .....	42
Figura 27: Via Secundária – Proposta (alterado).....	43
Figura 28: Via secundária que faz a ligação entre a EN109 e a Zona Industrial da Guia.....	43
Figura 29: Via secundária que faz a ligação entre a EN109 e a Zona Industrial da Guia.....	43
Figura 30: Localização da Variante Nascente da Guia em estudo e a projetada em PU.....	44
Figura 31: Sistema Aquífero Leirosa Monte Real .....	45
Figura 32: Zonamento acústico e zonas de conflito (PDM) .....	46
Figura 33: UOPG's propostas na Área de Intervenção do PU.....	47
Figura 34: Planta de Condicionantes Gerais do PDM.....	49
Figura 35: Planta de Condicionantes do PU em vigor .....	50
Figura 36: Reserva Agrícola Nacional no PU e no PDM em vigor.....	52
Figura 37: Reserva Ecológica Nacional com a área de intervenção do PU.....	54

## INDICES DE QUADROS

Quadro 1: Densidade populacional por freguesia no concelho de Pombal, 2011 .....	14
Quadro 2: Evolução da população total por freguesia, 1900 a 2011 .....	15
Quadro 3: Pedidos de informação prévia.....	17
Quadro 4: Processos de licenciamento .....	18
Quadro 5: Equipamentos existentes e propostos, no PU e no PDM em vigor.....	36
Quadro 6: Execução das ações propostas pelo PU da Guia .....	48
Quadro 7: Comparação entre as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública existentes na Área de Intervenção do PU e as correspondentes, constantes na 1.ª revisão do PDM-Pombal.....	49
Quadro 8: Reserva Ecológica Nacional na área de intervenção do PU.....	54

## INDICES DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Pirâmide etária, 2011 .....	16
Gráfico 2: Procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PU da Área Urbana da Guia (até 31 de março de 2016).....	21
Gráfico 3: Tipologia das operações urbanísticas .....	21

## 1. INTRODUÇÃO

Os planos municipais são instrumentos de natureza regulamentar e estabelecem o regime de uso do solo, segundo a escala de intervenção, definindo modelos de ocupação territorial e da organização de redes e sistemas urbanos., parâmetros de aproveitamento do solo, bem como de garantia da sustentabilidade socioeconómica e financeira e da qualidade de vida.<sup>1</sup>

O plano de urbanização, desenvolve e concretiza o plano diretor municipal e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, de uma determinada área do território municipal, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais<sup>2</sup>.

Este documento pretende justificar a necessidade de revogação do Plano de Urbanização da Área Urbana da Guia, aprovado em Assembleia Municipal de 29 de dezembro de 2006 e publicado pelo Aviso n.º25979/2008, do Diário da República, 2.ª série, n.º 210 de 29 de outubro de 2008.

A área de intervenção do plano de urbanização abrange uma área de 269,5 ha, localiza-se na parte oeste do concelho de Pombal, anterior sede freguesia da Guia, hoje, integra a atual União das Freguesias da Guia, Ilha e Mata Mourisca. A implementação deste instrumento teve como objetivo a definição e organização espacial da área objeto do Plano, assim como estabelecer o regime de uso do solo através da sua classificação e qualificação, definindo e caracterizando a área de intervenção, bem como a conceção geral, a organização urbana e o zonamento para a localização das diversas funções urbanas. Porém, ao longo dos 7 anos de vigência do PU, surgiram novos objetivos, estratégias, contextos e dinâmicas, que carecem da devida análise e ponderação.

Com a publicação da Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU), aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, nomeadamente o artigo 50.º e o artigo 127.º do Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de maio, os planos territoriais podem ser objeto de revogação sempre que a avaliação da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim o determinem. Assim sendo, a presente proposta de revogação decorre do reconhecimento de que o "modelo" estabelecido para área urbana da Guia necessita de ser adaptado às estratégias atualmente definidas

<sup>1</sup> Artigo 69.º do Decreto-Lei n.º80/2015 de 14 de maio

<sup>2</sup> N.º1 do artigo 98.º do Decreto-Lei n.º80/2015 de 14 de maio

para aquele aglomerado urbano, em conformidade com o definido pela 1.<sup>a</sup> revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal.

## **2. ENQUADRAMENTO LEGAL**

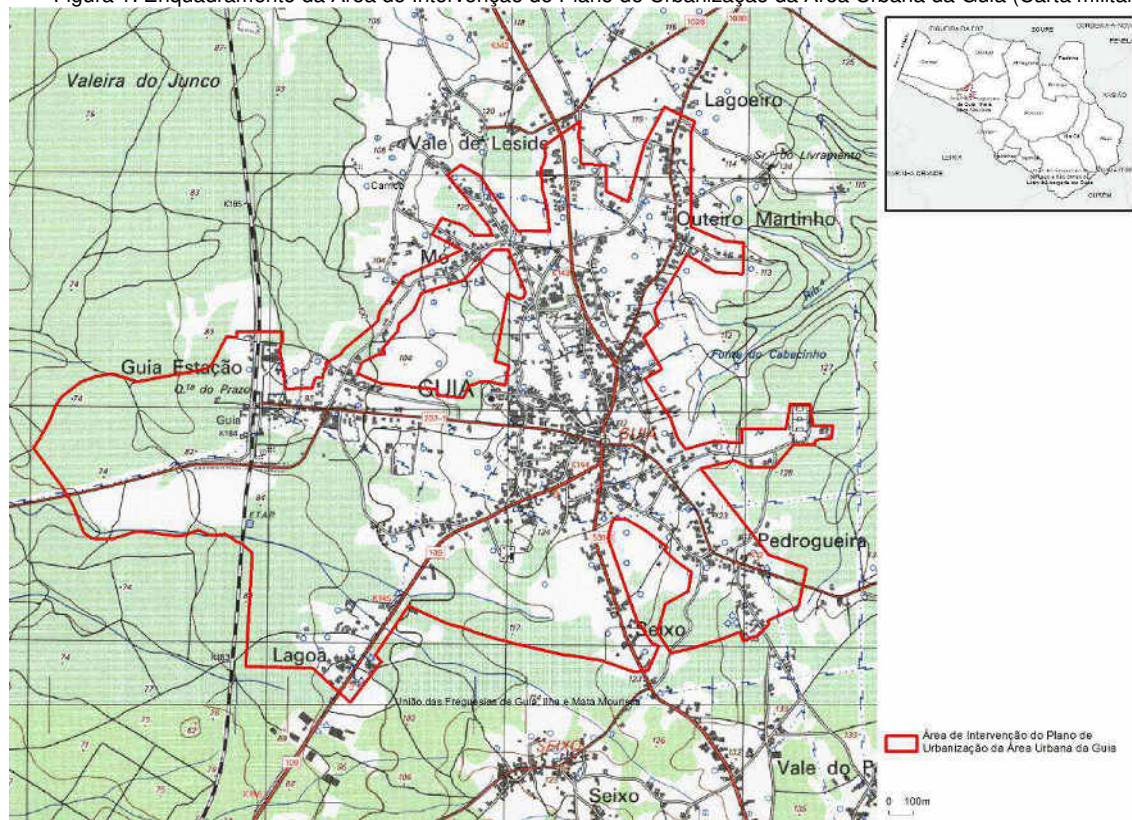
O presente documento consubstancia o relatório justificativo referente à proposta de revogação do Plano de Urbanização da Área Urbana da Guia, que se submete a apreciação da Câmara Municipal, para efeitos de submissão a aprovação da Assembleia Municipal, ao abrigo do disposto no n.º 1, do artigo 90.º, por remissão do n.º 3 do artigo 127.º, ambos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

O procedimento de revogação pretendido é enquadrado pelos mecanismos de dinâmica consagrados aos programas e planos territoriais, designadamente, o n.º 1, do artigo 50.º, da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU), que refere que os "*planos territoriais podem ser objeto de revisão, alteração, suspensão ou revogação, em razão da evolução ou reponderação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais subjacentes à sua elaboração, com fundamento em relatório de avaliação a elaborar nos termos estabelecidos na lei*". Da mesma forma, o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, no seu artigo 127.º, prevê a revogação dos planos territoriais, "*sempre que a avaliação da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim o determine*".

### 3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Localizado na parte oeste do concelho de Pombal, o aglomerado urbano da Guia, anterior sede freguesia da Guia, integra hoje, a atual União das Freguesias da Guia, Ilha e Mata Mourisca.

Figura 1: Enquadramento da Área de Intervenção do Plano de Urbanização da Área Urbana da Guia (Carta militar)



A Guia assume-se como principal pólo urbano da parte oeste do concelho, sendo o aglomerado urbano mais populoso, a seguir a Pombal. Assim sendo, a Guia beneficia de uma posição geográfica privilegiada, dado encontrar-se no eixo Leiria/Figueira da Foz, o qual é servido por um conjunto de vias de importância estratégica, como sejam a EN109 e a A17, tem vindo a registar uma grande dinâmica edificatória, sobretudo de tipologias de habitação coletiva. Tem registado, também, um forte incremento das atividades económicas, nomeadamente de comércio e de serviços e, mais recentemente, da atividade industrial fomentada pela criação do parque industrial da Guia. Encontra-se dotada com um conjunto

de equipamentos coletivos dos quais se destacam alguns de importância supra-local como sejam a Escola Secundária e a zona desportiva.

A vila da Guia apresenta um povoamento do tipo concentrado nucleado, em que a ocupação urbana teve origem num núcleo central, junto à Ermida Nossa Senhora da Guia e Praça do Rossio, estruturando-se a partir do cruzamento existente naquele local, de dois importantes eixos viários, a EN109, que atravessa o aglomerado no sentido norte/sul, e a EN237-1 (desclassificada), que o atravessa no sentido nascente/poente, terminando na estação da linha de caminho-de-ferro do Oeste, no limite poente do aglomerado.

#### **4. Estrutura do PU em vigor**

O Plano de Urbanização da Guia, teve como principal objetivo a definição de uma proposta de ordenamento para a área de intervenção capaz de efetivar um reforço das potencialidades económicas, sociais e culturais, nomeadamente as referentes à estrutura urbana e à rede viária, não descurando as condicionantes ao uso do solo.

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
  - a) Peças Escritas:
    - I. Regulamento
  - b) Peças Desenhadas
    - I. Planta de Zonamento;
    - II. Planta de Condicionantes.
2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:
  - a) Peças Escritas:
    - I. Relatório fundamentando as soluções adoptadas;
    - II. Programa contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como os respetivos meios de financiamento;
    - III. Estudos de Caracterização
  - b) Peças Desenhadas
    - I. Planta do Sistema Viário;
    - II. Planta da Estrutura Ecológica;
    - III. Planta da Rede Elétrica;
    - IV. Planta da Rede de Telefones;
    - V. Planta de Enquadramento em Planos de Ordem Superior;
    - VI. Planta de Enquadramento

- VII. Planta da Situação Existente;
- VIII. Planta de Alterações às Disposições do PDM;
- IX. Planta de Zonamento Acústico;
- X. Plantas de Caracterização (Usos, Volumetrias, Tipologias Habitacionais, Sistema Viário, e Transportes, Análise Visual, Redes de Água).

## **5. SÍNTESE DOS PROCEDIMENTOS ASSOCIADOS AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DA GUIA**

Em jeito de resumo dos procedimentos que têm acompanhado o PU ao longo dos anos, apresenta-se uma síntese dos procedimentos ocorridos até à data.

### **Entrada em vigor do PU**

- Abertura de concurso público para a elaboração do Plano de Urbanização (PU) da Área Urbana da Guia - aprovada em reunião de câmara de 05 de setembro de 1997;
- Concurso público anunciado em Diário da República (DR) de 9 de setembro de 1997 - prazo máximo de execução de 270 dias seguidos;
- O Plano de Urbanização da Área Urbana da Guia foi aprovado em Assembleia Municipal de 29 de dezembro de 2006 e publicado pelo Aviso n.º 25979/2008, do Diário da República, 2.ª série n.º 210, de 29 de outubro de 2008;

Publicação da 1.ª Revisão do PDM pelo Aviso n.º 4945/2014, do Diário da República, II Série - n.º 71, de 10 de abril, alterada pela Declaração n.º 77/2015, de 20 de abril;

### **Alteração do PU**

- Abertura de procedimento de alteração (termos de referência), através do Aviso n.º 13678/2014, de 5 de dezembro;
- Abertura de um período de participação pública preventiva, 15 dias úteis, que decorreu entre 6 de dezembro de 2014 e 2 de janeiro de 2015, e da qual resultaram 9 participações.

## 6. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Para a área urbana da Guia no que respeita a Instrumentos de Gestão Territorial, encontra-se eficaz a 1.<sup>a</sup> revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal (PDM), que, conjuntamente com o PU, perfazem os planos territoriais de âmbito municipal para a área em causa.

A 1.<sup>a</sup> revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, foi publicada no Aviso n.º 4945/2014, do Diário da República, 2.<sup>a</sup> série, n.º 71, de 10 de abril de 2014, tendo entrado em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, e sido alvo de uma retificação e de uma correção material, publicadas através da Declaração n.º 77/2015, de 20 de abril, e da Declaração n.º 86/2015, de 24 de abril, respetivamente.

Este instrumento de gestão municipal, procura regular a ocupação, uso e transformação do solo na sua área de abrangência, a qual se encontra delimitada em sede de Planta de Ordenamento, à escala 1/25 000, e abrange todo o concelho de Pombal.

De salientar que a 1.<sup>a</sup> revisão do PDM não revogou qualquer Instrumento de Gestão Territorial em vigor, referindo, em conformidade com o n.º 2, do artigo 4.º, do seu Regulamento, que os que se encontram em vigor *"prevalecem, na respetiva área de incidência, sobre as disposições do PDM-Pombal"*.

Paralelamente ao processo de revisão do PDM, procedeu-se também à revisão da Reserva Ecológica Nacional no concelho de Pombal, tendo a aprovação da mesma completado o processo de revisão do PDM.

A REN, para o concelho de Pombal, foi publicada com a Portaria n.º 38/2015, de 17 de fevereiro, tendo entrado em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Para a definição da classificação e qualificação do solo da 1.<sup>a</sup> revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, foi considerada a existência do PU e o seu zonamento, tendo o mesmo sido harmonizado com as designações de classificação e qualificação utilizadas aquando da elaboração da 1.<sup>a</sup> revisão.

Da mesma forma, as áreas delimitadas no PU como Zonamento Urbano foram também consideradas como Solo Urbano no PDM.

## 7. AVALIAÇÃO DO PU EM VIGOR

O Plano de Urbanização da Área Urbana da Guia define a organização espacial da área objeto do Plano e estabelece o regime de uso do solo através da sua classificação e qualificação, definindo e caracterizando a área de intervenção, bem como a conceção geral, a organização urbana e o zonamento para a localização das diversas funções urbanas.

Atento na execução do PU em vigor, e face à entrada em vigor do novo IGT, designadamente o PDM de Pombal, era impreterível promover ou a alteração do PU de forma a adapta-lo à nova figura de planeamento, ou proceder à sua revogação.

Neste sentido, e para efeitos da execução do PU em vigor, é fundamental elencar um conjunto de aspetos essenciais que permitem avaliar a execução do plano, a saber:

- 1 Identificação dos **Fatores de Mudança** ocorridos durante a vigência do plano, designadamente dinâmicas demográficas e urbanísticas decorrentes da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais ocorridas;
- 2 Ponderação e avaliação dos **aspetos estruturais de base** ao PU em vigor, designadamente cartografia, rede hidrográfica e limite da área de intervenção;
- 3 Ponderação das opções de **Zonamento**, face à classificação e qualificação do solo prevista em sede de PDM, e tendo por base a cartografia de base e rede hidrográfica;
- 4 Ajustamento do traçado **das redes de infraestruturas** que estruturam a área de intervenção do PU;
- 5 Ponderação das **Reservas de solo** para infraestruturas, espaços verdes e espaços de utilização coletiva;
- 6 Ponderação da delimitação das **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão** definidas no PU em vigor e dos objetivos do plano;
- 7 Identificação das **Servidões administrativas e restrições de utilidade pública** atualmente em vigor, para a área de intervenção do Plano;
- 8 Análise ao **Regulamento** em vigor, face ao regulamento aprovado em sede de PDM, identificando incongruências detetadas e constrangimentos registados no âmbito da

gestão urbanística, designadamente os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das classes de zonamento, e identificando os aspetos inovadores do regulamento do PDM face ao regulamento aprovado do PU.

## 7.1 Fatores de Mudança

### 7.1.1 Dinâmica Demográfica

De acordo com os censos (2011), a população residente no concelho de Pombal, no ano de 2010, era de 55217 habitantes distribuídos por 626,0028km<sup>2</sup>, o que corresponde a uma densidade populacional concelhia de 88,2 hab/km<sup>2</sup>. A União das Freguesias de Guia, Ilha e Mata Mourisca, tem 6 438 residentes, o que corresponde a uma densidade populacional de 80,1 hab/Km<sup>2</sup>.

Quadro 1: Densidade populacional por freguesia no concelho de Pombal, 2011  
Fonte: Censos 2011, CAOP 2013

Freguesia	Área (Km <sup>2</sup> )	População Residente	Densidade Populacional
Abiúl	54,14	2729	50,4
Almagreira	42,61	3076	72,2
Carnide	22,31	1647	73,8
Carriço	83,05	3653	44,0
Louriçal	47,66	4720	99,0
Meirinhas	8,89	1775	199,7
Pelariga	26,35	2176	82,6
Pombal	93,98	17187	182,9
Redinha	41,39	2117	51,1
Vermoil	22,8	2656	116,5
Vila Cã	31,57	1659	52,5
União das freguesias de Guia, Ilha e Mata Mourisca	80,37	6438	80,1
União das freguesias de Santiago e São Simão de Litém e Albergaria dos Doze	70,88	5384	76,0
<b>Total</b>	<b>626,03</b>	<b>55217</b>	<b>88,2</b>

O concelho de Pombal registou no último século uma evolução, nem sempre linear, da sua população residente. Períodos de crescimento, intercalados com períodos de regressão populacional, foram o resultado de fatores diversos e lógicas demográficas que passaram pela emigração, industrialização e ressurgimento da capital concelhia como pólo atrativo da população circundante. De facto, até 1991, o concelho de Pombal deu sinais de regressão populacional com a diminuição do número de efetivos, o aumento do peso dos idosos e a diminuição da taxa de natalidade, no entanto, na década de 90 observou-se uma inversão

desta tendência, registando o concelho um crescimento populacional na ordem dos 9,5% . Esta tendência de crescimento veio a ser interrompida na última década, registando-se uma nova regressão populacional de -1,92% (2001-2011).

Quadro 2: Evolução da população total por freguesia, 1900 a 2011  
Fonte: Recenseamentos gerais da população e Censos estatísticos, INE

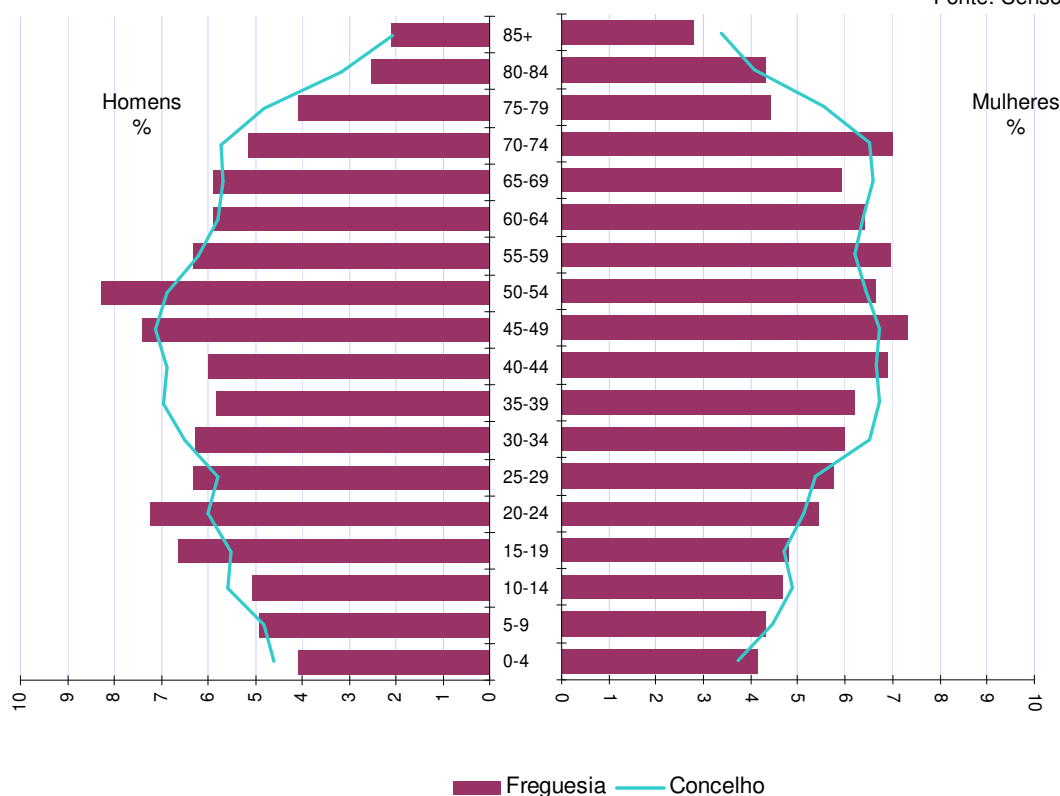
Freguesia	1900		1920		1940		1960		1970		1981		1991		2001		2011		Δ1900-2011 (%)	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%		
Abiúl	3388	9,7	3771	9,2	4751	8,8	5180	8,6	4625	8,1	3845	7,2	3217	6,3	3090	5,5	2729	4,9	-19,5	
Almagreira	1859	5,3	2222	5,4	3086	5,7	4125	6,9	4245	7,5	3353	6,2	2911	5,7	3075	5,5	3076	5,6	65,5	
Carnide	789	2,3	1010	2,5	1455	2,7	1859	3,1	1670	2,9	1720	3,2	1470	2,9	1722	3,1	1647	3,0	108,7	
Carriço	2384	6,8	2758	6,7	3232	6,0	3684	6,1	2815	4,9	3715	6,9	3814	7,4	3872	6,9	3653	6,6	53,2	
Louriçal	3629	10,4	4199	10,2	4921	9,1	5608	9,4	6045	10,6	5036	9,4	5071	9,9	5095	9,0	4720	8,5	30,1	
Meirinhas	710	2,0	909	2,2	1310	2,4	1674	2,8	1432	2,5	1442	2,7	1338	2,6	1732	3,1	1775	3,2	150	
Pelariga	1449	4,2	1783	4,3	2087	3,9	2435	4,1	2345	4,1	2226	4,1	2096	4,1	2291	4,1	2176	3,9	50,2	
Pombal	5798	16,6	7374	17,9	10480	19,5	9973	16,6	12035	21,2	12409	23,1	12805	24,9	16049	28,5	17187	31,1	196,4	
Redinha	2728	7,8	2620	6,4	3255	6,0	3360	5,6	2210	3,9	2554	4,8	2211	4,3	2363	4,2	2117	3,8	-22,4	
Vermoil	1364	3,9	1747	4,3	2517	4,7	3216	5,4	2753	4,8	2770	5,2	2571	5,0	2855	5,1	2656	4,8	94,7	
Vila Cã	2050	5,9	2183	5,3	2680	5,0	2704	4,5	2450	4,3	1893	3,5	1727	3,4	1725	3,1	1659	3,0	-19,1	
União das freguesias de Guia, Ilha e Mata Mourisca	Guia	1196	3,4	1445	3,5	2042	3,8	2862	4,8	2896	5,1	2718	5,1	2705	5,3	2726	4,8	6438	11,7	133,7
	Ilha	713	2,0	861	2,1	1217	2,3	1706	2,8	1726	3,0	1620	3,0	1612	3,1	1862	3,3		0,0	
	Mata Mourisca	846	2,4	1022	2,5	1444	2,7	2024	3,4	2048	3,6	1922	3,6	1913	3,7	1942	3,4		0,0	
União das freguesias de Santiago e São Simão de Litém e Albergaria dos Doze	Albergaria dos Doze	1357	3,9	1705	4,1	2901	5,4	2652	4,4	2290	4,0	2093	3,9	1936	3,8	1745	3,1	5384	9,8	-9,3
	Santiago de Litém	2697	7,7	3118	7,6	3806	7,1	3789	6,3	3025	5,3	2556	4,8	2322	4,5	2550	4,5		0,0	
	S. Simão de Litém	1883	5,4	2366	5,8	2665	4,9	3080	5,1	2280	4,0	1852	3,4	1638	3,2	1605	2,9		0,0	
<b>Concelho</b>	<b>34840</b>	<b>100</b>	<b>41094</b>	<b>100</b>	<b>53850</b>	<b>100</b>	<b>59931</b>	<b>100</b>	<b>56890</b>	<b>100</b>	<b>53724</b>	<b>100</b>	<b>51357</b>	<b>100</b>	<b>56299</b>	<b>100</b>	<b>55217</b>	<b>100</b>	<b>58,5</b>	

A União das Freguesias de Guia, Ilha e Mata Mourisca, tem vindo nas últimas décadas, a perder população. Porém até à década de 70, foi apresentando um aumento da população, ou seja, uma variação positiva. Nas décadas seguintes, o mesmo não se tem verificado, registando-se um decréscimo. Entre 1981 e 2011 a União de Freguesias perdeu aproximadamente 180 habitantes, facto que se deve essencialmente à emigração (interna ou externa, temporária ou definitiva) e à redução da taxa de natalidade.

## Estrutura Etária da População

Relativamente à distribuição da população por grupos etários, é fundamental analisar a pirâmide etária já que, a população de uma dada área geográfica influencia a captação de novos investimentos, quer públicos ou privados, nomeadamente pelo peso dos estratos de população em idade ativa.

Gráfico 1: Pirâmide etária, 2011  
Fonte: Censos 2011, INE



A consolidação de um processo de duplo envelhecimento demográfico, traduzido no decréscimo do peso dos jovens e no crescimento do peso dos idosos no conjunto da população residente, é, a este nível, o traço fundamental da evolução registada entre 1991 e 2011.

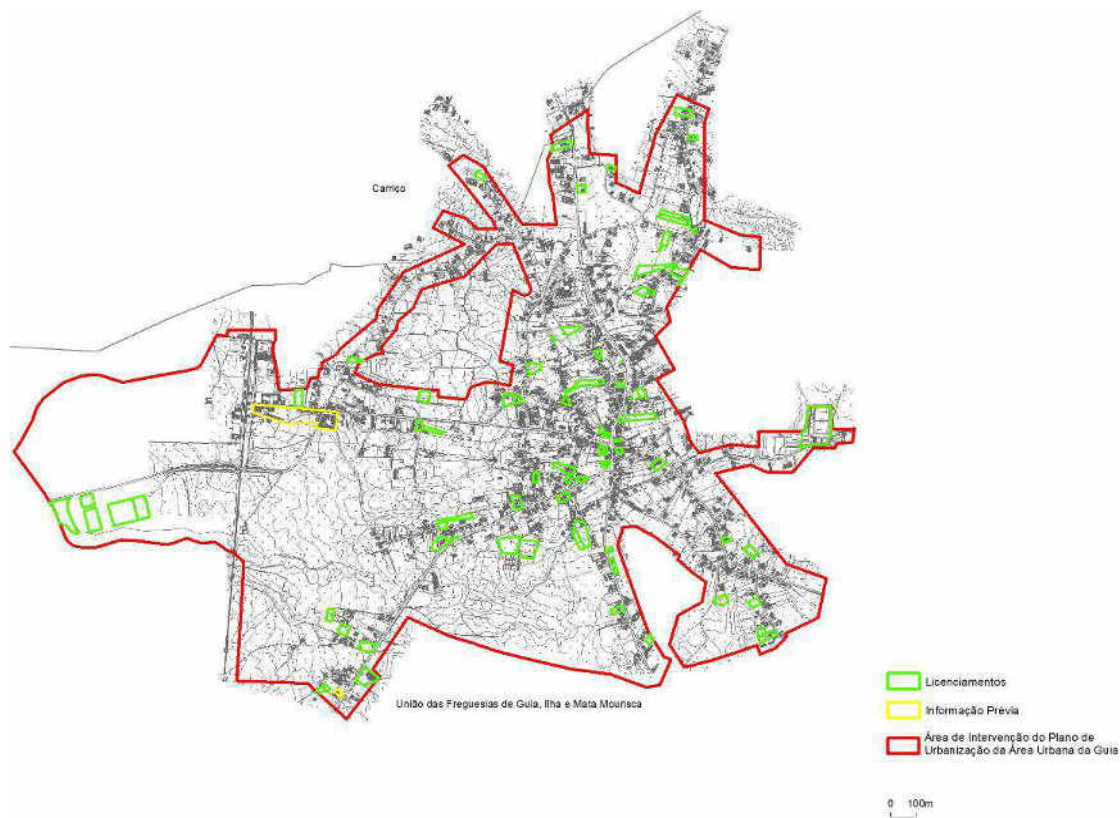
Analisando a pirâmide etária da União das Freguesias de Guia, Ilha e Mata Mourisca, torna-se evidente que a população dominante é maioritariamente adulta, que por sua vez, representa um problema, visto que, esta faixa etária tem vindo a diminuir, o que se traduz num estrangulamento da base da pirâmide, com mais evidência no grupo dos 0 aos 4 anos.

### 7.1.2 Dinâmica edificatória

As dinâmicas edificatórias são um fator importante no que respeita a implementação do Plano, neste sentido, efetuou-se a análise de todas as pretensões que deram entrada no Município desde a entrada em vigor do Plano.

Assim sendo, desde a data de publicação do PU (2008), deram entrada nos serviços municipais 93 processos de licenciamento e 2 pedidos de Informação Prévia.

Figura 2: Pedidos de Informação Prévia e procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor (até 31 de março de 2016) e Alvarás de Loteamento existentes, bem como UOPG's propostas



Desde a data da publicação do PU, deram entrada nos serviços municipais apenas 2 pedidos de Informação Prévia, tendo sido os 2 considerados favoráveis, porém, ambos não se encontram válidos e eficazes.

Quadro 3: Pedidos de informação prévia

Ano	N.º de Processo	Estado do Procedimento / Decisão	Tipologia	Válido e eficaz
2012	393/12	Deferido	Habituação e Comércio	Não
	1007/12	Deferido	Habituação e Serviços	Não

Desde a entrada em vigor do PU da Área Urbana da Guia deram entrada nos serviços municipais 93 procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia de operações urbanísticas.

Quadro 4: Processos de licenciamento

Ano	N.º de Processo	Estado do Procedimento / Decisão	Tipologia	Ação
2008	2004/08	Deferido	Comércio	Alteração ao edificado
	1821/08	Alvará de Construção N.º 32/10	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
	1845/08	Obras Isentas	Muro de Vedação	Construção Nova
2009	385/09	Alvará de Obra de Construção N.º 189/11	Lar Residencial	Construção de Equipamento – Lar Residencial
	376/09	Alvará de Obra de Construção N.º 292/09	Licenciamento de Obras de edificação em PU	Moradia Unifamiliar
	1235/09	Alvará de Obra de Construção N.º 70/10	Muros de Vedação	Legalização de obras executadas
	1516/09	Alvará de Obra de Construção N.º 110/10	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
	1605/09	Arquivo	Comércio	Legalização de obras executadas
	1357/09	Alvará de Obra de Construção N.º 28/09	Moradia Unifamiliar	Legalização de obras executadas (ampliação)
	1740/09	Alvará de Obra de Construção N.º 175/10	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
2010	185/10	Certidão N.º 352/12	Moradia Unifamiliar	Legalização de obras executadas
	243/10	Alvará de Obra de Construção N.º 235/10	Moradia Unifamiliar	Legalização de obras executadas
	514/10	Admitida	Atividade Comercial	Construção Nova
	516/10	Alvará de Obra de Construção N.º 47/12	Oficina	Construção Nova
	614/10	Aditamento a Lic. Obras 62/87	Edifício Multifamiliar	Legalização de obras executadas
	739/10	Alvará de Obra de Construção N.º 51/11	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
	899/10	Alvará de Obra de Construção N.º 179/11	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
	900/10	Alvará de Obra de Construção N.º 84/11	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
	871/10	Alvará de Obra de Construção N.º 21/13	Oficina	Legalização de obras executadas (ampliação)
	1265/10	Alvará de Obra de Construção N.º 539/97	Moradia Bifamiliar	Legalização de obras executadas (ampliação)
	1420/10	Alvará de Obra de Construção N.º 195/11	Comércio	Alteração ao edificado
	1617/10	Alvará de Obra de Construção N.º 186/12	Moradia Unifamiliar	Legalização de obras executadas (ampliação)
	1640/10	Deferido	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
	1637/10	Alvará de Obra de Construção N.º 194/11	Muros de Vedação	Construção Nova
	1464/10	Alvará de Obra de Construção N.º 203/11	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
	520/10	Alvará de Obra de Construção N.º 1582/86	Muro de Vedação	Legalização de obras executadas
	196/10	Aditamento N.º 222/10 ao alvará de Licença de Obras N.º 211/08	Habitação Coletiva	Legalização de obras executadas
	665/10	Alvará de Obra de Construção N.º 16/11	Comércio	Legalização de obras executadas

	217/10	Deferido	Moradia Unifamiliar	Demolição+Construção Nova
	1811/10	Arquivo	Edifício	Demolição
	1032/10	Admitido	Industria	Construção Nova
	1659/10	Alvará de Obra de Construção N° 179/12	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
	1208/10	Aditamento 31/12, ao Alvará de Licença de Obras N° 225/09	Moradia Unifamiliar	Legalização de obras executadas (alteração)
	1032/10	Admitido	Industria	Construção Nova
	1091/10	Adiamento N° 222/11 ao Alvará de Licença de Obras N° 446/01	Comércio	Legalização de obras executadas
	202/10	Aditamento N° 157/10 ao Alvará de Licença de Obras N° 117/09	Comércio+Habitação	Legalização de obras executadas
2011	1023/11	Aditamento N°15/12 ao Alvará de Licença de Obra N° 231/03	Moradia Unifamiliar	Ampliação
	1346/11	Alvará de Obra de Construção N°138/12	Moradia Unifamiliar	Demolição / Ampliação
	1602/11	Deferido	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
	1595/11	Alvará de Obra de Construção N°88/13	Moradia Unifamiliar	Alteração e Ampliação
	1719/11	Alvará de Obra de Construção N°58/12	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
	1732/11	Deferido	Equipamentos	Construção Nova
	1736/11	Arquitectura Aprovada	Moradia Unifamiliar	Demolição+Construção Nova
	1744/11	Em apreciação	Equipamento Desportivo	Legalização de obras executadas (ampliação)
	1219/13	Deferido	Demolição+Muro de Vedação	Demolição+Muro de Vedação
	1160/11	Certidão N°350/12	Comércio e Habitação	Legalização de obras executadas
	1411/11	Admitido	Industria	Ampliação
	239/11	Alvará de Obra de Construção N° 152/13	Anexos+Muros	Legalização de obras executadas
	1089/11	Deferido	Comércio e Serviços	Alteração ao uso
	1411/11	Admitido	Industria	Ampliação
	146/11	Aditamento N° 204/1 ao Alvará de Licença de Obras N° 117/09	Comércio	Alteração ao uso
2012	1830/11	Alvará de Obra de Construção N° 14/13	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
	316/12	Alvará de Obra de Construção N° 267/13	Moradia Unifamiliar	Legalização de obras executadas (ampliação)
	351/12	Alvará de Obra de Construção N° 204/12	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
	443/12	Alvará de Obra de Construção N° 16/14	Equipamento Desportivo	Ampliação
	660/12	Alvará de Obra de Construção N° 39/13	Equipamentos	Legalização de obras executadas
	735/12	Alvará de Obra de Construção N° 225/12	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
	770/12	Deferido	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
	1228/12	Em apreciação	Comércio	Legalização de obras executadas (ampliação)
	1230/12	Certidão N°852/12	Moradia Unifamiliar	Legalização de obras executadas
	1231/12	Certidão N°850/12	Moradia Unifamiliar+Serviços	

	1232/12	Alvará de Obra de Construção N° 27/15	Habitação Colectiva	Legalização de obras executadas (ampliação)
	1321/12	Alvará de Obra de Construção N° 107/13	Moradia Unifamiliar	Legalização de obras executadas (ampliação)
	1718/12	Alvará de Obra de Construção N° 242/13	Comércio e Serviços	Alteração
	532/12	Deferido	Moradia Unifamiliar	Ampliação e alteração
	1590/12	Alvará de Obra de Construção N° 126/13	Moradia Unifamiliar	Legalização de obras executadas
	1854/12	Alvará de Obra de Construção N° 13/13	Moradia Unifamiliar	Legalização de obras executadas (alteração)
	1336/12	Deferido	Habitação Colectiva	Alteração e Ampliação
2013	252/13	Alvará de Obra de Construção N° 226/13	Habitação e Serviços	Legalização de obras executadas (ampliação)
	304/13	Em apreciação	Comércio	Legalização de obras executadas (alteração e ampliação)
	561/13	Alvará de Obra de Construção N° 70/14	Comércio e Serviços	Alteração ao uso
	1644/13	Alvará de Obra de Construção N° 221/14	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
	1714/13	Em apreciação	Moradia Unifamiliar	Legalização de obras executadas (alteração)
	1218/13	Deferido	Muros de Vedação	Demolição+Construção Nova
2014	54/14	Arquivado Oficiosamente	Muro de Vedação	Muro de Vedação
	91/14	Alvará de autorização de utilização N°197/14	Moradia Unifamiliar	Legalização de obras executadas (alteração e ampliação)
	525/14	Alvará de Obra de Construção N° 92/15	Construção de Anexo	Construção Nova
	509/14	Alvará de Obra de Construção N° 222/14	Muro de Vedação	Alteração
	790/14	Em apreciação	Moradia Unifamiliar	Legalização de obras executadas (alteração e ampliação)
	675/14	Deferido	Habitação Colectiva	Alteração
	1481/14	Alvará de Obra de Construção N° 209/15	Moradia Unifamiliar	Alteração+Ampliação
	1147/14	Alvará de Obra de Construção N° 35/15	Moradia Unifamiliar	Legalização de obras executadas (alteração e ampliação)
	1485/14	Alvará de Obra de Construção N° 124/15	Moradia Unifamiliar	Construção Nova
2015	173/15	Pendentes	Industria	Legalização de obras executadas (alteração e ampliação)
	156/15	Alvará de Obra de Construção N° 181/15	Moradia Unifamiliar	Construção Moradia Unifamiliar
	652/15	Deferido	Moradia Unifamiliar	Alteração e ampliação de edifício de habitação
	985/15	Deferido	Muro de Vedação	Construção de Muro de Vedação
	1012/15	Em apreciação	Moradia Unifamiliar	Legalização de alterações e ampliação de moradia unifamiliar
	1269/15	Pendentes	Industria	Construção de um pavilhão industrial
	1330/15	Deferido	Moradia Unifamiliar	Construção de Moradia Unifamiliar
	1147/15	Alvará de Obra de Construção N° 9/16	Moradia Unifamiliar	Legalização de moradia
	1613/15	Em apreciação	Oficina	Licenciamento de alteração, oficina de automóveis com loja de peças
2016	82/16	Em apreciação	Armazém	Construção de um armazém retém

Do total dos 93 procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia, verifica-se que 35 correspondem a pedidos de legalização de edificações existentes e somente 30 correspondem a novas edificações, sendo que os restantes procedimentos se referem a alterações, ampliações e demolições.

Gráfico 2: Procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PU da Área Urbana da Guia (até 31 de março de 2016)

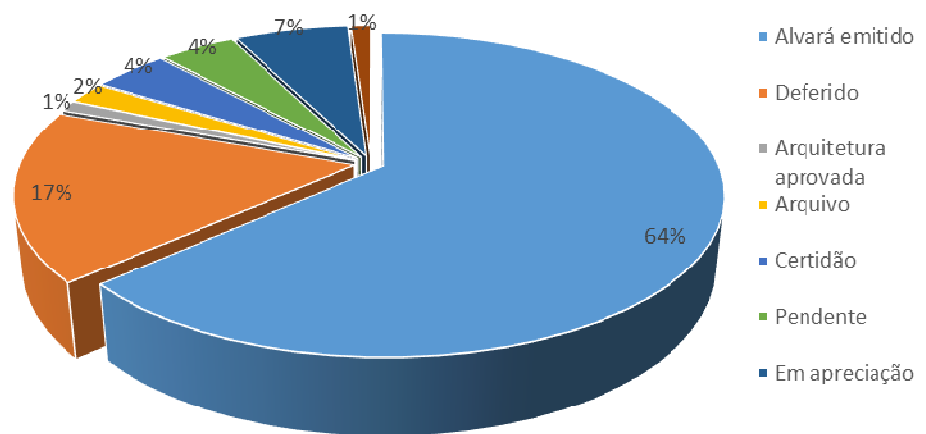
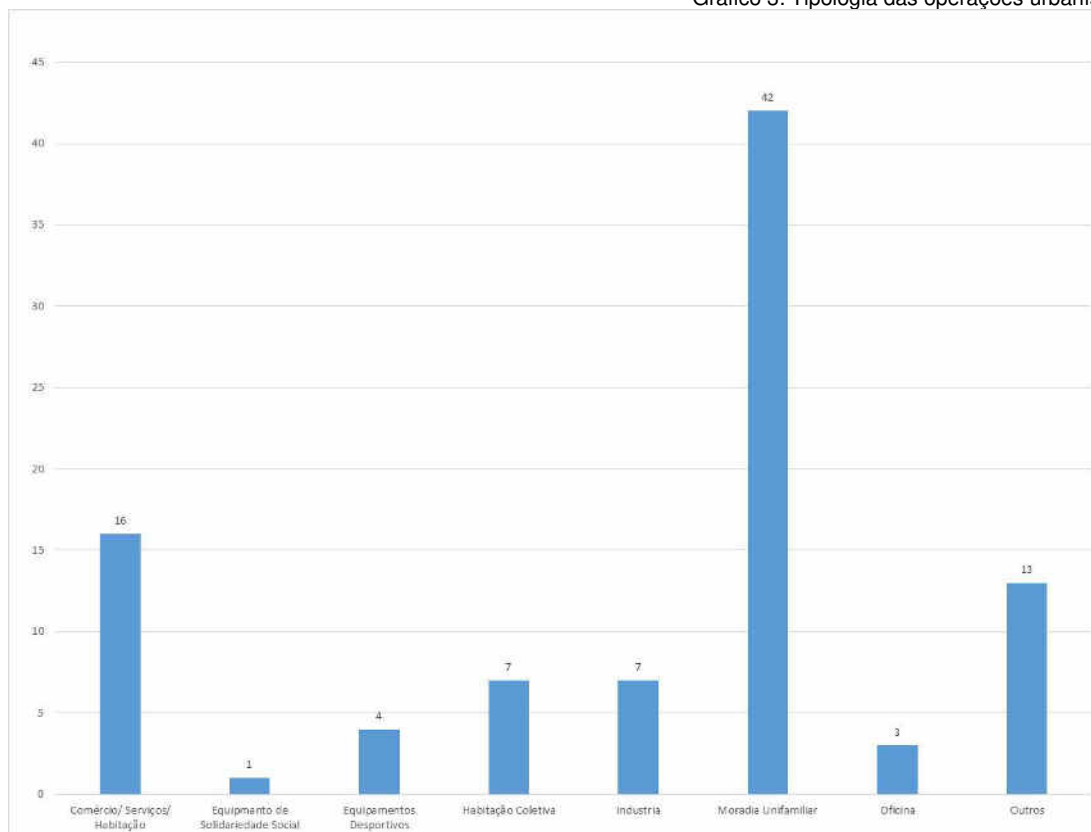


Gráfico 3: Tipologia das operações urbanísticas



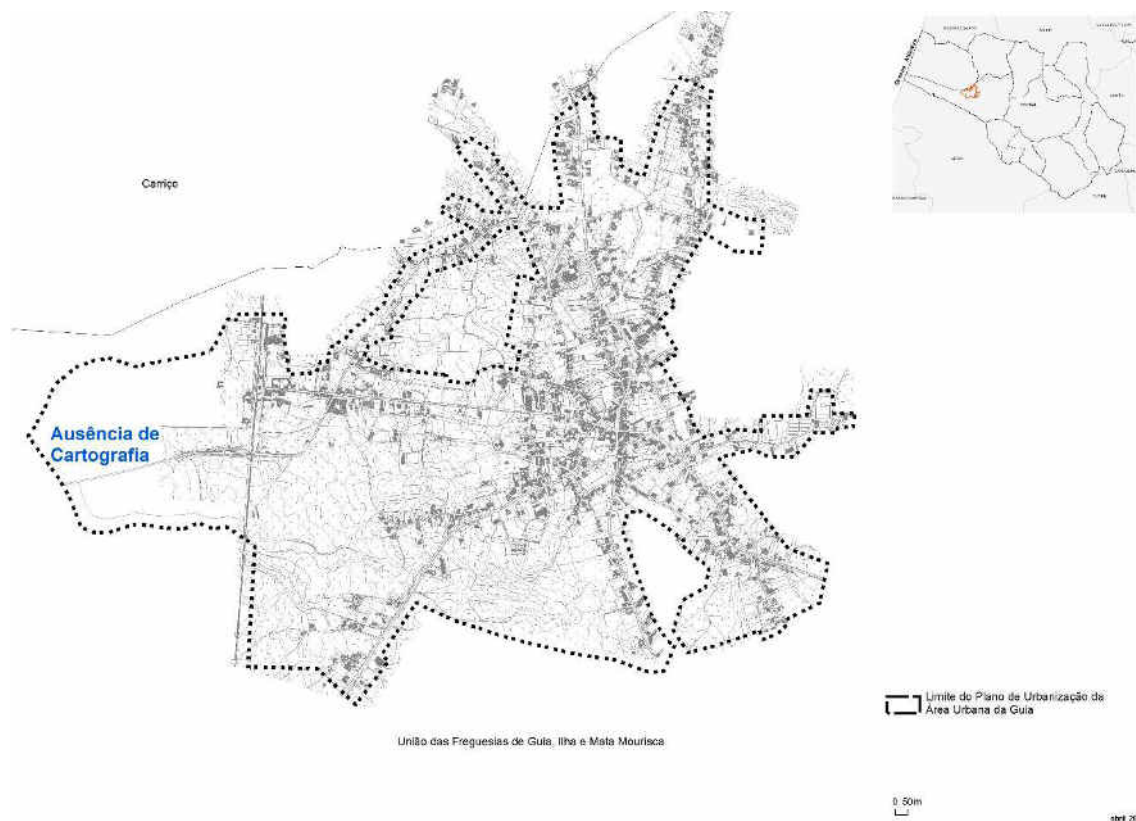
## 7.2 Aspetos estruturais de base ao PU da Guia

### 7.2.1 Cartografia de base

A cartografia que serviu de base à elaboração do PU da Guia, foi a fotografia aérea (aerofotogramétricos) datada de abril de 1999 em data posterior à abertura de concurso público para a elaboração do PU (ano 1997).

Analisando a base cartográfica de suporte à elaboração do plano, verifica-se que a área de intervenção não é abrangida na sua totalidade por cartografia de traço, nomeadamente a área que se situa a poente da linha de caminho-de-ferro do oeste, como se pode verificar na imagem seguinte, pelo que uma eventual alteração do plano pressupõe, desde logo a “completagem” da mesma.

Figura 3: Cartografia de base à elaboração do PU



Atualmente o Município dispõe, para a área de intervenção do Plano cartografia topográfica de imagem oficial (ortofotomapa), datada de 2007, 2010 e 2012.

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 141/2014, de 19 de setembro e do disposto na alínea b) do n.º 3 do seu artigo 15.ºA, e do disposto no n.º 3 do artigo 203.º do DL 80/15, de 14 de maio, que regulamenta a utilização cartográfica de base à elaboração/alteração dos planos, verifica-se que para efeitos de um eventual procedimento de alteração do plano de forma a adaptá-lo à 1ª Revisão do PDM e às novas servidões e restrições de utilidade pública em vigor, é imperativo equacionar a aquisição de nova cartografia, uma vez que a existente não cumpre com os requisitos mínimos em virtude de ter mais de 2 anos.

No entanto, foram contactadas 2 empresas para efeitos de aquisição de nova cartografia sendo orçamentado, para a área de intervenção, o valor de 12,500€+IVA+Custos de homologação, pelo que importa ponderar os custos de uma eventual aquisição de cartografia, face aos benefícios de proceder à sua revogação, aplicando desta forma o disposto no PDM em vigor.

### **7.2.2 Rede hidrográfica**

A água é um elemento fundamental para a caracterização e compreensão do território. O seu estudo contribui para tomar decisões no que se refere ao ordenamento do território, a processos de produção agrícola, florestal e pecuária, recreio e lazer e à proteção e promoção de valores naturais e humanizados.

As linhas de água existentes na área do plano são de carácter temporário, pelo que se verifica que apesar de nem sempre ser visível a existência de água à superfície, a vegetação ripícola existente demonstra a existência destes cursos de água, já que, este tipo de espécies necessita de algum teor de humidade.

Quando analisadas as linhas de água representadas na planta de zonamento do Plano, verifica-se que as mesmas não correspondem na sua totalidade às existentes, pelo que após levantamento de campo, se verificou que a linha de água representada no PU, com o seu setor a montante na Linha do Oeste se encontra erradamente delimitada. Quando comparadas as linhas de água com a rede hidrográfica aprovada pela APA – ARH Centro, para o concelho de Pombal em sede de 1ª Revisão do PDM, a qual se encontra representada na cartografia 10 K, observa-se um ligeiro desfasamento, como se pode observar na figura seguinte.

Figura 4: Linhas de água constantes no PU da Guia

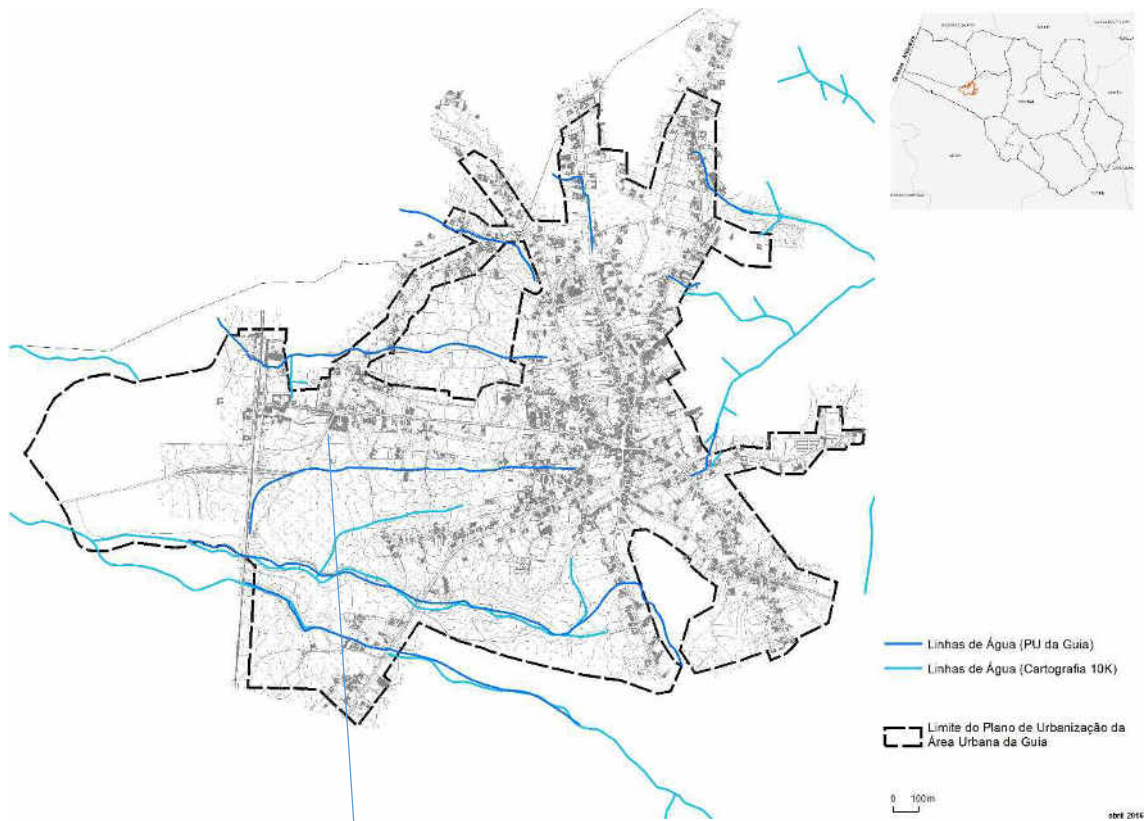


Figura 5: Localização da linha de água identificada no plano

Fotografia de 11 de abril de 2016

### **7.2.1 Zona Industrial**

A área classificada no PU como zona industrial, trata-se de uma área de excelência à promoção do desenvolvimento económico do concelho, visto ser apoiada por excelentes acessibilidades, como sejam o IC1(A17), a EN109, o IC8 e a Estrada Atlântica.

Em 2009 a Câmara Municipal de Pombal promoveu uma operação de loteamento para fins industriais, situada a poente da Linha do Oeste, dando origem ao Parque Industrial da Guia, o qual está vocacionado para a instalação de unidades industriais apoiadas em novas tecnologias ou que tenham uma componente significativa de inovação tecnológica e a ausência total de poluição do meio ambiente.

Porém, ao longo da vigência do plano tem-se verificado alguns constrangimentos à instalação de diversas indústrias, nomeadamente no que se refere à aplicabilidade do regime de edificabilidade definido no Regulamento do PU. Porquanto, existe necessidade de adaptar os parâmetros urbanísticos estabelecidos aos definidos no Regulamento da 1ª Revisão do PDM de Pombal, em particular o índice de impermeabilização.

De acordo com a figura seguinte, podemos constatar que dos 18 lotes industriais existentes, apenas 9 estão ocupados, sendo que os restantes 9 ainda se encontram por ocupar. De salientar, no entanto que foram realizados contratos de promessa de compra e venda para os restantes lotes o que evidencia uma procura significativa por parte dos privados/empresários.

Figura 6: Zona Industrial da Guia

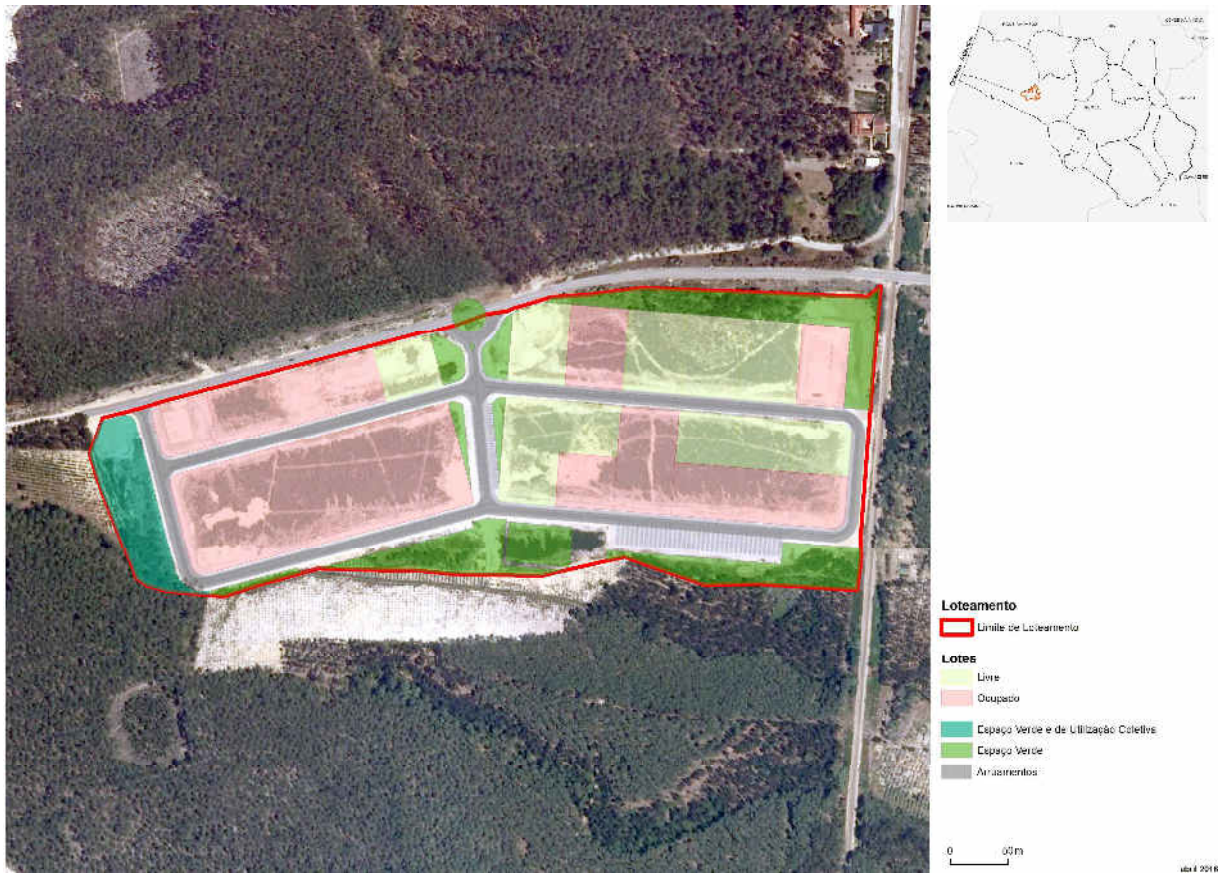


Figura 7: Fotografia da Zona Industrial da Guia  
Fotografia de 11 de abril de 2016



### 7.3 Planta de Zonamento

A Planta de Zonamento representa a estrutura territorial e o regime de uso do solo da área de intervenção do PU, e consiste da demarcação de espaços específicos aos quais correspondem diferentes índices urbanísticos e regras aplicáveis, a estabelecer em regulamento.

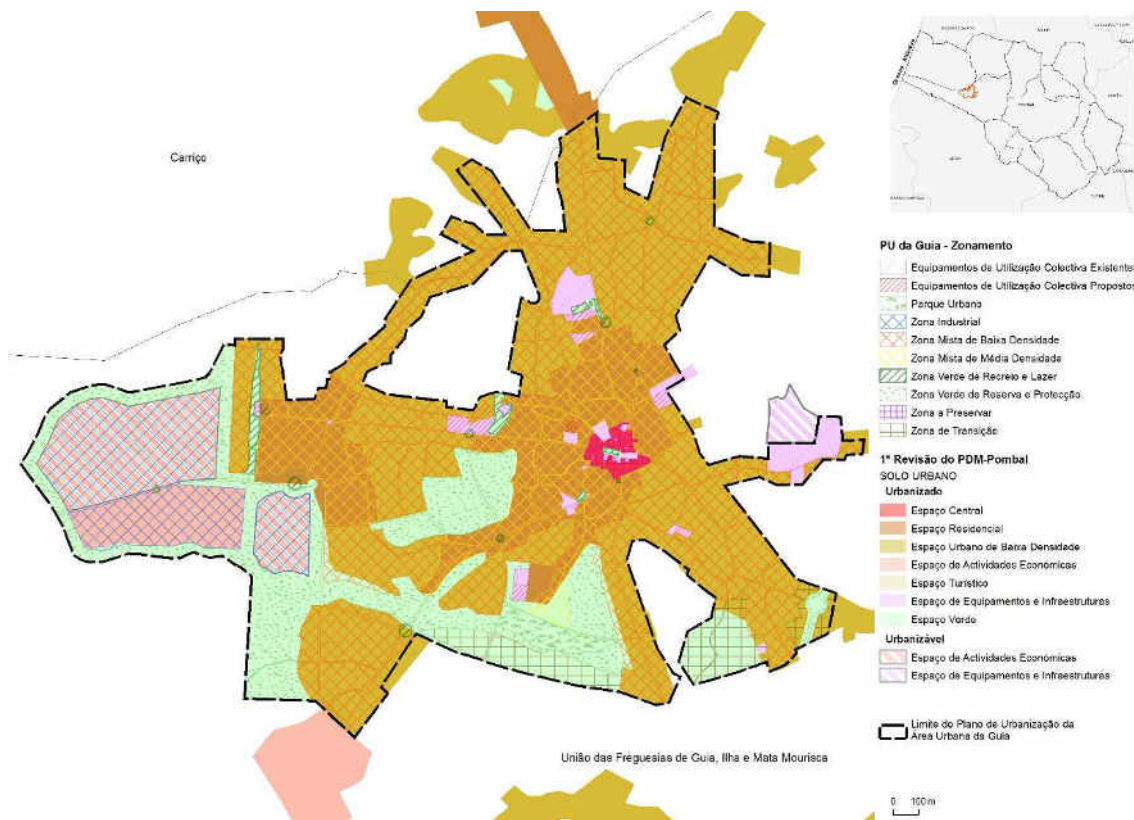
Esta planta explicita o zonamento em função dos usos dominantes e de acordo com as categorias funcionais e operativas do solo urbano, identificando ainda a Rede viária existente e proposta, a localização de Equipamentos e Infraestruturas, UOPG's e Estrutura Ecológica Urbana.

Assim, e conforme se pode observar na figura seguinte, a área de intervenção do PU da Guia foi integrada na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo - 1.<sup>a</sup> revisão do PDM, tendo aquela área de intervenção as seguintes qualificações de solo:

- Solo Urbano - Solo Urbanizado:
  - Espaço Residencial,
  - Espaço Central
  - Espaço Urbano de Baixa Densidade,
  - Espaço de Equipamentos e Infraestruturas,

- Espaço de Atividades Económicas
- Espaço Verde;
- Solo Urbano - Solo Urbanizável:
  - Espaço de Atividades Económicas;
- Solo Rural
  - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal - Tipo II

Figura 8: Zonamento do PU e Qualificação do solo do PDM-Pombal

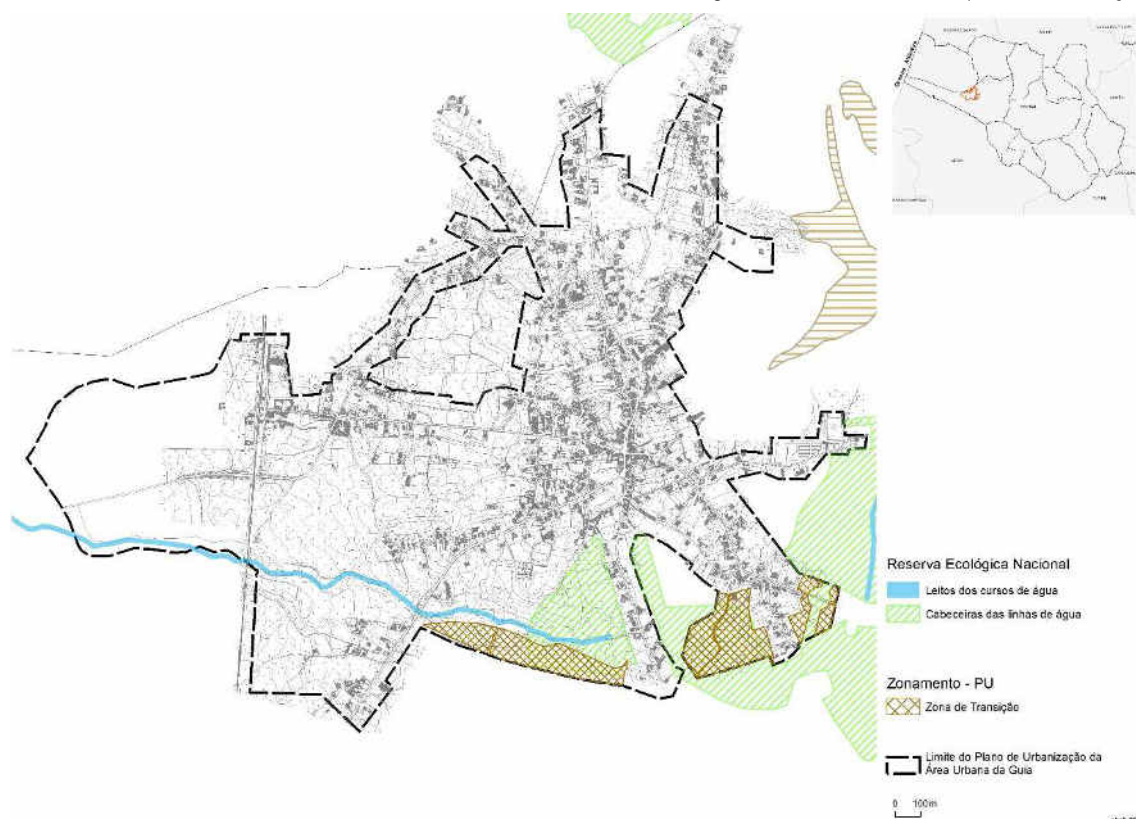


Decorridos mais de 7 anos após a entrada em vigor do PU, foram detetados alguns constrangimentos, a nível da planta de zonamento e da sua aplicabilidade a nível da gestão urbanística, pelo que urge a necessidade de adequar o PU à realidade existente..

### 7.3.1 Planta de Zonamento (Zona de Transição)/Planta de ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (Espaço Verde)

A zona de transição “destina-se a fazer a transição entre a área urbana consolidada e as áreas rurais e florestais exteriores ao perímetro urbano”, permitindo a construção de novas edificações. Conteúdo com a entrada em vigor da Reserva Ecológica Municipal no Concelho de Pombal, verifica-se que 8,81 ha da área classificada como Zona de Transição se encontra abrangida por esta servidão.

Figura 9: Zonamento do PU (Zona de Transição) e REN



Assim sendo, de forma a ajustar esta categoria de solo à restrição de utilidade pública, (REN), em vigor, surge a necessidade de se proceder à reclassificação das áreas abrangidas pela REN, passando estas a integrar outra categoria de solo compatível com aquela condicionante.

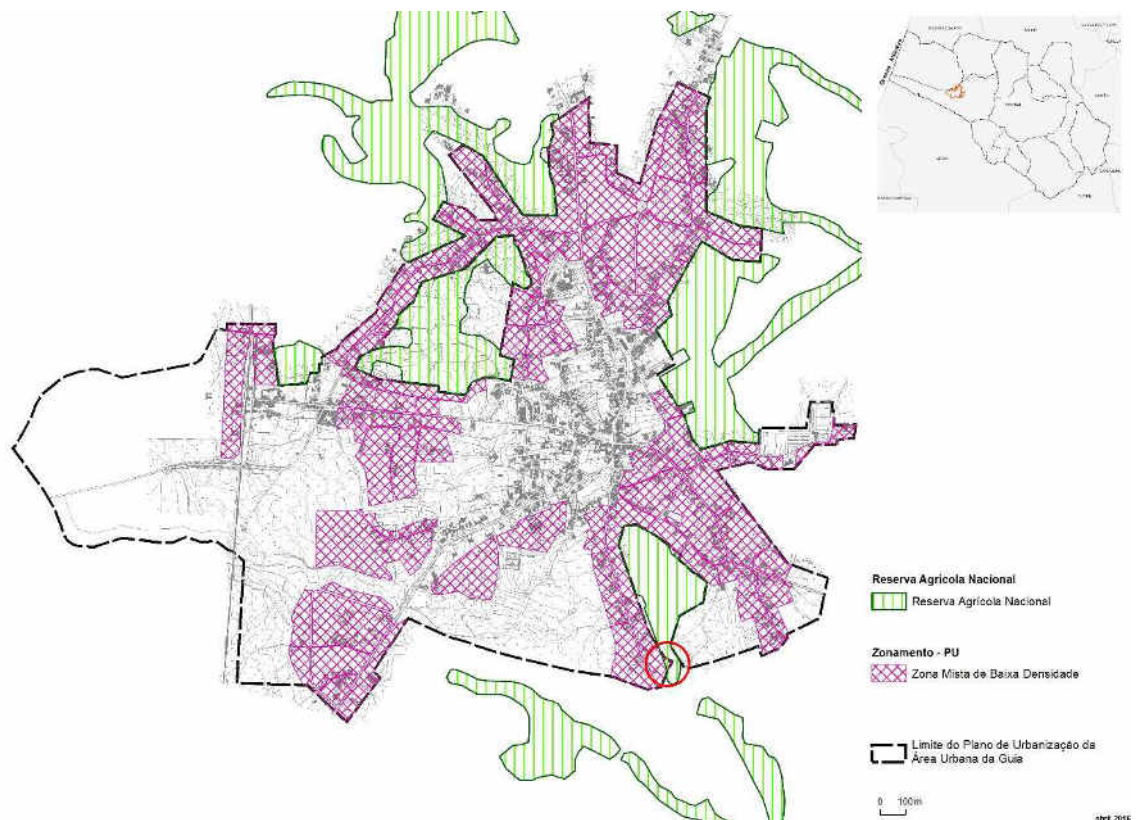
Em termos de PDM a área em causa encontra-se classificada na planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo como Solo Urbanizado – Área Verde.

### 7.3.2 Planta de Zonamento (Zona Mista de Baixa Densidade) /Planta de ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal - Tipo II)

A Zona Mista de Baixa Densidade, “destina-se a proporcionar quer a colmatação de frentes urbanas, quer áreas para a expansão da função habitacional”, permitindo a construção de novas edificações. Porém, com a 1ª Revisão do PDM, a Reserva Agrícola Nacional, abrange a Zona Mista de Baixa Densidade (1 104 m<sup>2</sup>), na parte sul do plano, pelo que, esta pequena área terá de ser reclassificada para solo rural.

De salientar que a área em causa, coincidente com a RAN, foi classificada como Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal - Tipo II na planta de Planta de ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do PDM.

Figura 10: Zonamento do PU (Zona Mista de Baixa Densidade) e RAN (PDM)

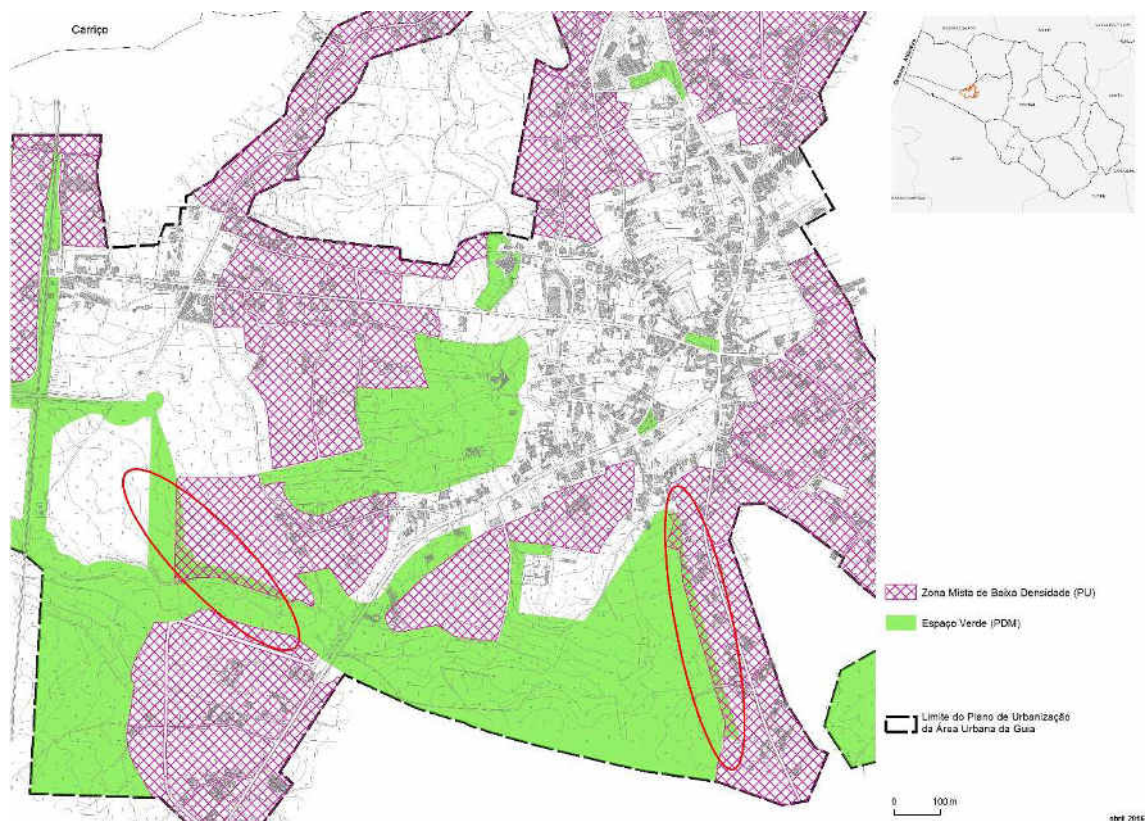


### 7.3.3 Planta de Zonamento (Zona Mista de Baixa Densidade) /Planta de ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (Espaço Verde)

Com a entrada em vigor da Carta da REN e com a construção da via que faz a ligação entre a EN109 ao CM 1032, a qual assumiu um traçado diferente do traçado programado na Planta de Zonamento, urge a necessidade de reclassificação do espaço definido como Zona Mista de Baixa Densidade, para Espaço Verde.

A área em causa encontra-se classificada como Espaço Verde na planta de Planta de ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do PDM.

Figura 11: Zonamento do PU (Zona Mista de Baixa Densidade) e Espaço Verde (PDM)

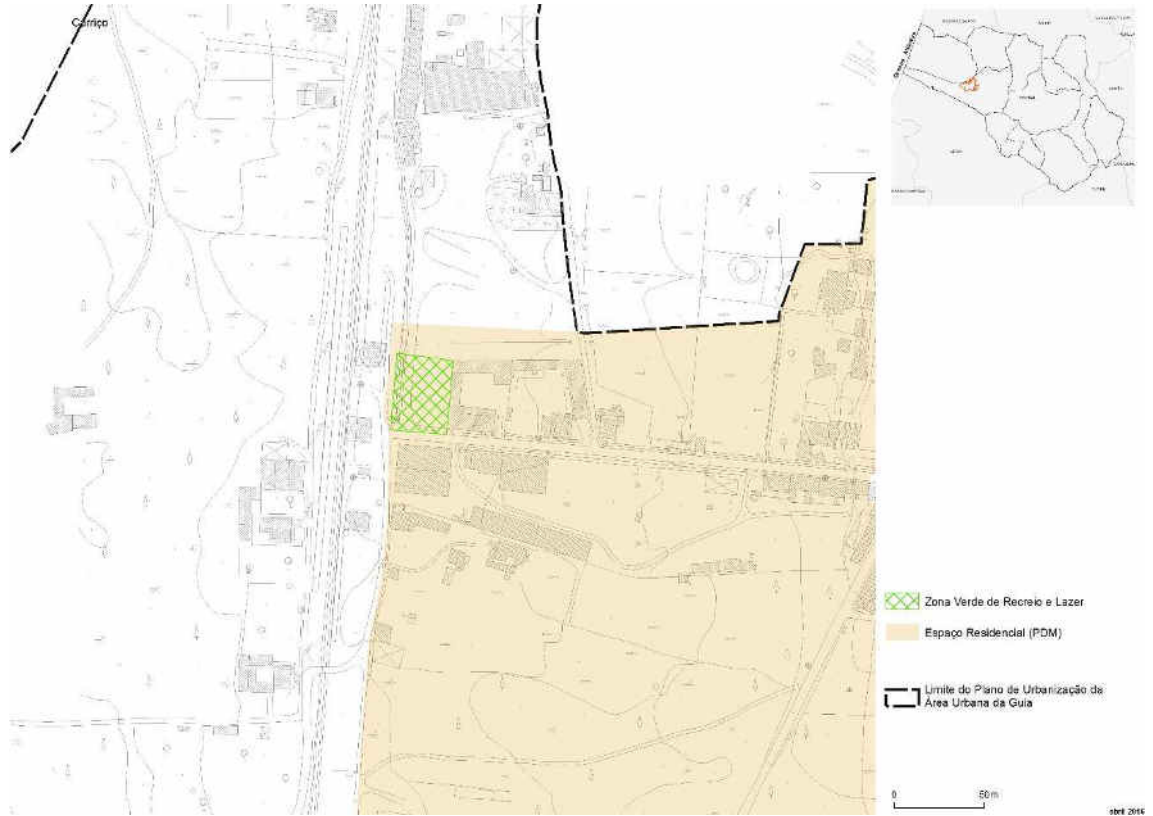


### 7.3.4 Planta de Zonamento (Zona Verde de Recreio e Lazer) /Planta de ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (Espaço Residencial)

Foi definida uma pequena área de Zona Verde de Recreio e Lazer, junto ao edifício Concessionário ao Bar Santa Apolónia, porém a área é atravessada por um caminho privado que dá acesso a uma unidade industrial, não tendo sido objeto de qualquer intervenção durante a vigência do plano.

A área em causa encontra-se classificada como Espaço Residencial na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

Figura 12: Zonamento do PU (Zona Verde de Recreio e Lazer) e Espaço Residencial (PDM)

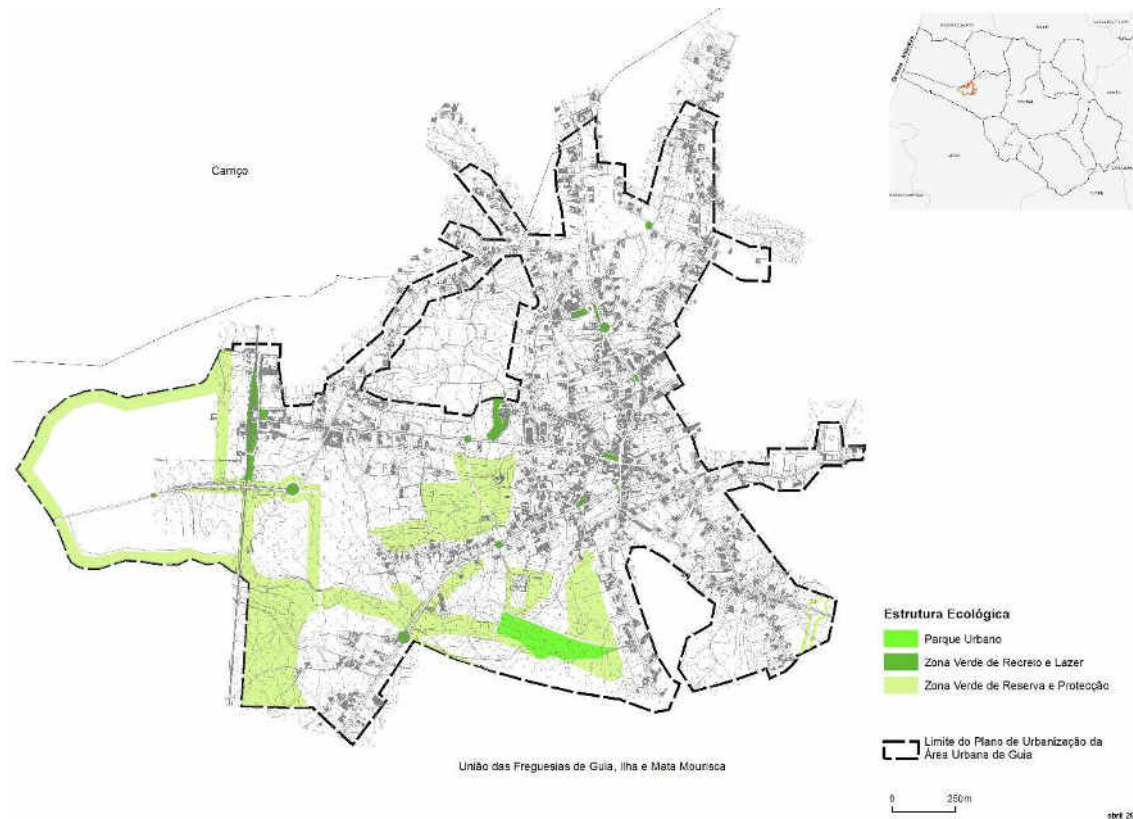


### 7.3.5 Planta de Zonamento /Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal (EEM)

A Estrutura Ecológica da área de intervenção do plano, integra os sistemas naturais e as áreas verdes existentes, assumindo assim, um papel importante no equilíbrio urbano e proporcionando benefícios ecológicos e ambientais.

Na Planta de zonamento, estão representados 3 espaços que integram a estrutura ecológica, sendo eles, zona verde de reserva e proteção (58,59 ha), parque urbano (3,84 ha) e zona verde de recreio e lazer (3,34 ha). Depois de feita a análise da Planta de Zonamento, constatou-se que os nós viários propostos (infraestruturas), foram indevidamente classificadas como zona verde de recreio e lazer, pelo que deveriam ser classificadas como zona verde de reserva e proteção.

Figura 13: Zonamento do PU (Estrutura Ecológica)



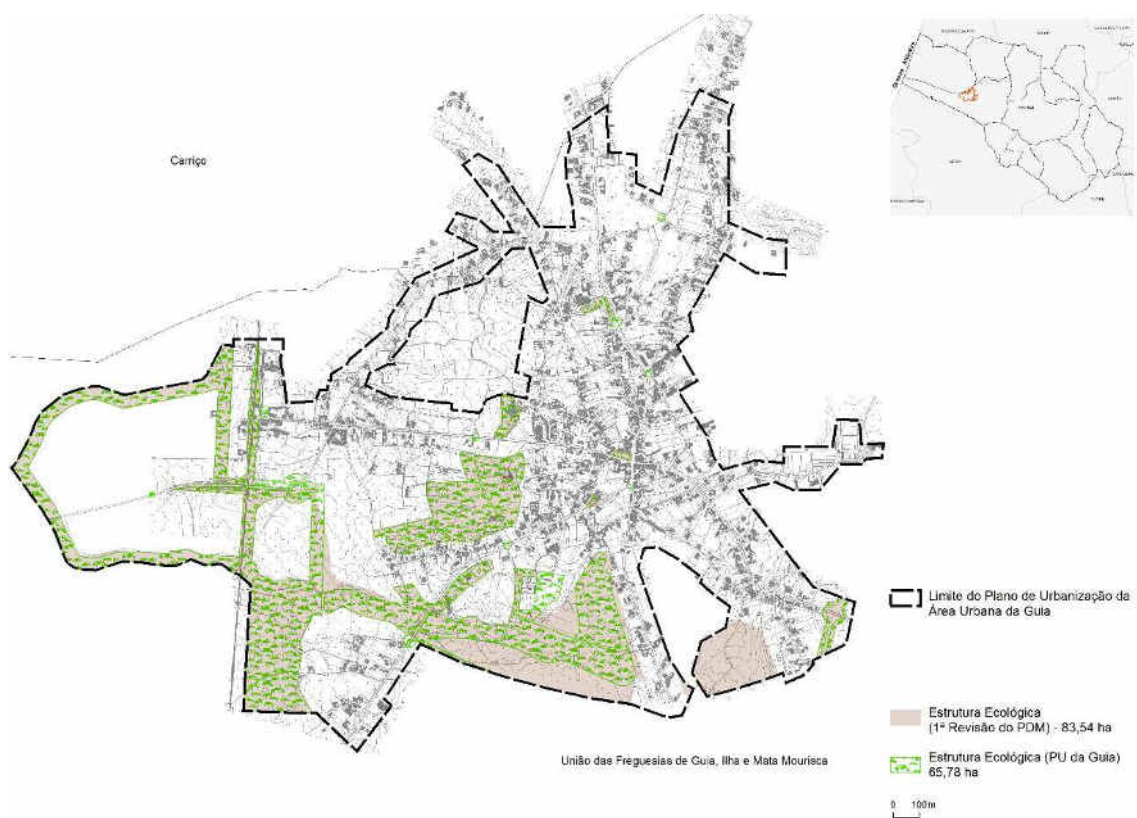
A área ocupada no PU pela Estrutura Ecológica é de 65,78 ha, no entanto, com a 1ª revisão do PDM-Pombal, a área abrangida é de 83,54 ha, o que representa um aumento de 17,76 ha, na área de intervenção do Plano. Este aumento corresponde essencialmente, às áreas abrangidas pela restrição da REN.

A área definida como parque urbano, na área de intervenção do Plano situa-se na parte Sul do aglomerado, entre o cemitério e a futura “Variante Nascente da Guia”, porém, é intenção da junta de freguesia, que o Parque Urbano venha a ser executado junto à fonte do Cabecinho e respetivo vale que se desenvolve a partir desta fonte, situada a noroeste da Zona Desportiva, tendo em vista uma nova estratégia de desenvolvimento para aquela área territorial.

Figura 14: “Futura” localização do Parque Urbano  
 Fotografia de 11 de abril de 2016



Figura 15:: Zonamento do PU (Estrutura Ecológica) e REN (PDM)

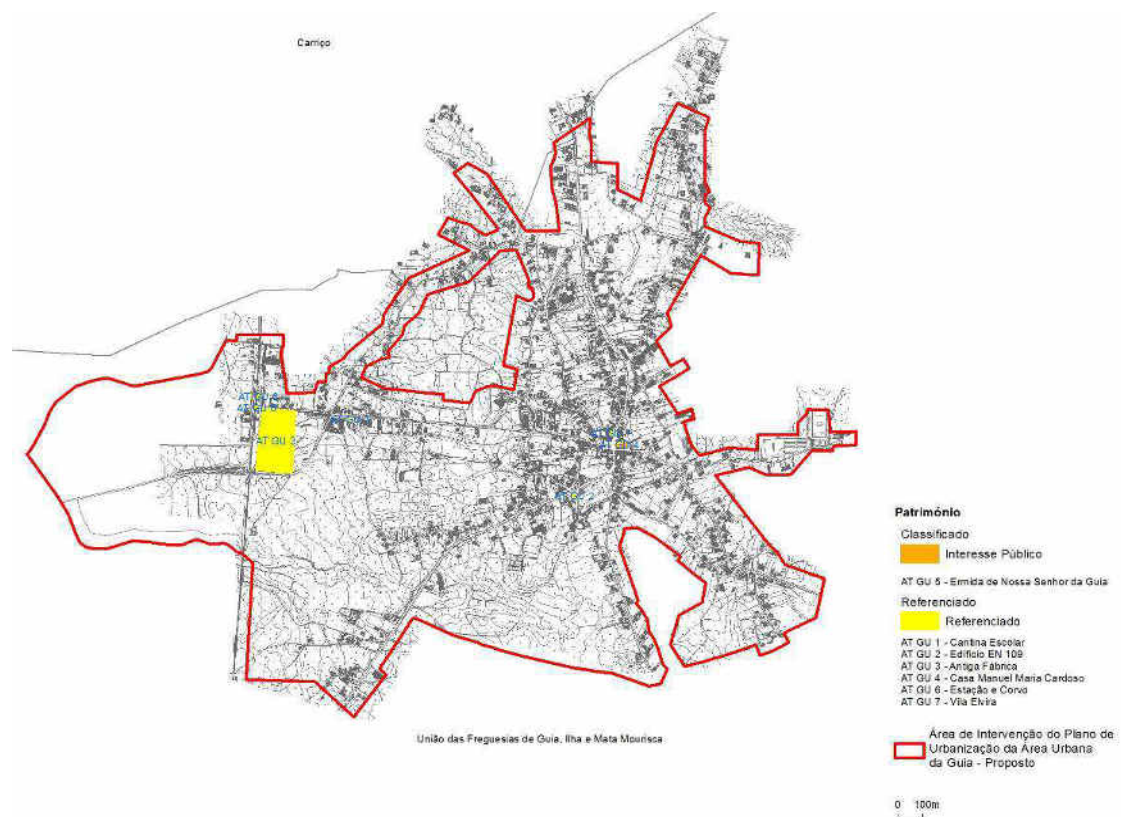


### 7.3.6 Planta de Zonamento / Planta de Ordenamento – Sistema Patrimonial

No que respeita ao património existente na planta de zonamento apenas foi identificado 1 edifício como património classificado (Ermida de Nossa Senhora da Guia), aquando da aprovação do Plano, no entanto, com a revisão do PDM-Pombal foram referenciados 6 elementos com interesse arquitetónico, a saber:

- Antiga Fábrica
- Vila Elvira
- Casa Manuel Maria Cardoso
- Edifício EN 109
- Cantina Escolar
- Estação e Corvo

Figura 16: Zonamento do PU (Património) e Sistema Patrimonial (PDM)



### 7.3.7 Planta de Zonamento / Planta de Ordenamento – Equipamentos e Infraestruturas

De acordo com o disposto no artigo 18.º da Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU), aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, “a reserva dos solos para infraestruturas urbanísticas, equipamentos e espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, que tenha por objeto propriedade privada, determina a obrigatoriedade da respetiva aquisição pela Administração Pública no prazo estabelecido no plano territorial ou no instrumento de programação, findo o qual aquela reserva caduca”, pelo que “na falta de fixação do prazo (...) a reserva do solo caduca no prazo de 5 anos contados da data de entrada em vigor do plano”.

No PU da Guia foi identificado um conjunto de equipamentos (saúde, culto/religião, espaços verdes, prevenção e segurança pública, educação, mercados/feiras, correios/telecomunicações, administração, desporto e segurança social) que importa evidenciar, fazendo a sua correspondência com o PDM em vigor.

Quadro 5: Equipamentos existentes e propostos, no PU e no PDM em vigor

Designação		Tipologia de Equipamento		PU		PDM	
PU	PDM**	PU	PDM	Existente	Proposto	Existente	Proposto
Extensão do Centro de Saúde	Extensão do Centro de Saúde	Saúde	Saúde	x		x	
Consultório Médicos	-	Saúde	-	x		-	
Farmácia	-	Saúde	-	x		-	
Igreja Matriz	-	Culto e Religião	-	x		-	
Ermida de Nª Sra. Da Guia	-	Culto e Religião	-	x		-	
Cemitério	Cemitério	Culto e Religião	Outros Eq. - Cemitérios	x		x	
Praça	-	Espaços Verdes	-	x		-	
GNR	GNR	Prevenção e Segurança Pública	Eq. De Seg. Pública e Prot. Civil	x		x	
Escola EB1	Escola Básica de Guia	Educação	Eq. de Educação e Ensino	x		x	
Jardim de Infância	Jardim de Infância	Educação	Educação	x		x	
	Creche+Infantário						
Escola EB 2/3+S da Guia	Centro de Atividades de tempos livres	Educação	Eq. Desporto	x		x	
	Pavilhão da Escola C+S da Guia						
	Campo de Basquetebol da Escola C+S da Guia						
	Centro de Atividades de Tempos Livres		Educação			x	

	EB 2,3 Secundária		Educação			x	
	Ensino Profissional		Educação		x		
	Polidesportivo da Escola C+S da Guia		Educação		x		
Escola de Música	-	Educação	-	x			-
Mercado	-	Mercado e Feiras	-	x			-
Mercado Mensal	Campo do Lg. Da Feira	Mercado e Feiras	Eq. Desporto	x		x	
Posto de Correios	-	Correios e Telecomunicações	-	x			-
Junta de Freguesia	Junta Freguesia da Guia	Administração	Administrativos	x		x	
Grupo Desportivo Guiense	Campo das Cabecinhas	Desporto	Eq. Desporto	x		x	
Parque Desportivo	Polidesportivo das Cabecinhas	Desporto	Eq. Desporto	x		x	
Lar de Idosos	Estrutura Residencial para Idosos	Segurança Social	Eq. De Sol. E Seg. Social	x		x	
Centro de Bem-Estar Social	-	Segurança Social	-	x			-
Casa do Povo	-	Segurança Social	-	x			-
Cantina Escolar	-	Segurança Social	-	x			-
Centro de Dia	-	Segurança Social	-		X		-
Jardins	-	Espaço Verdes	-		X		-
Parque Urbano	-	Espaço Verdes	-		X		-
Expansão do Cemitério	-	Religião	-		X		-
Área de Reserva para Equipamentos - Não Especificados	Serviço de Apoio Domiciliário	Outros	Eq. De Sol. E Seg. Social		X	X	
	Centro de Dia		Eq. De Sol. E Seg. Social				X
Expansão dos Equipamentos Escolares	-	Educação	-		X		-

Dos equipamentos identificados na planta de zonamento no PU da Guia, vinte e dois são existentes e os restantes seis são propostos. Durante a vigência do plano, dois dos equipamentos identificados propostos foram construídos, o Centro Social Paroquial Maris Stella da Guia – centro de dia e o lar residencial e centro de atividade - CERCIPOM – Cooperativa de Ensino e Reabilitação do Cidadão Inadaptado. Das áreas propostas para expansão de equipamentos escolares, apenas a Associação de Promoção Social, Cultural, Recreativa e Desportiva da Ilha – ACUREDE, promoveu a ampliação das instalações existentes.

Figura 17: Centro Social Paroquial Maris Stella da Guia  
Fotografia de 11 de abril de 2016



Figura 18: CERCIPOM – Cooperativa de Ensino de  
Reabilitação do Cidadão Inadaptado  
Fotografia de 11 de abril de 2016



Relativamente às áreas classificadas em sede de planta de zonamento como equipamentos de utilização coletiva existentes, verifica-se um desajustamento das mesmas, face à realidade existente, porquanto, no equipamento S2 (Consultórios Médicos), estamos perante edifícios habitacionais e no S3 (Caso do Povo) perante uma unidade industrial.

De facto, a integração erradamente destas áreas em equipamentos, cria vários constrangimentos e impedimentos no âmbito da gestão urbanística, já que ao nível regulamentar estas áreas, destinam-se exclusivamente, a “espaços afetos às instalações destinadas à prestação de serviços à coletividade, incluindo as áreas ocupadas pelas edificações e as áreas ocupadas pelos espaços verdes, nomeadamente no âmbito da saúde, da educação, da assistência social, da segurança, da proteção civil, dos serviços de carácter económico, das atividades culturais, do desporto, do recreio e do lazer”<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Artigo 20.º - Equipamentos de Utilização Coletiva – Âmbito, do Regulamento do PU da Guia

Figura 19: Habitação Unifamiliar (identificada no PU como Consultórios Médicos)



Figura 20: Atelier de Costura (identificada no PU como Casa do Povo)

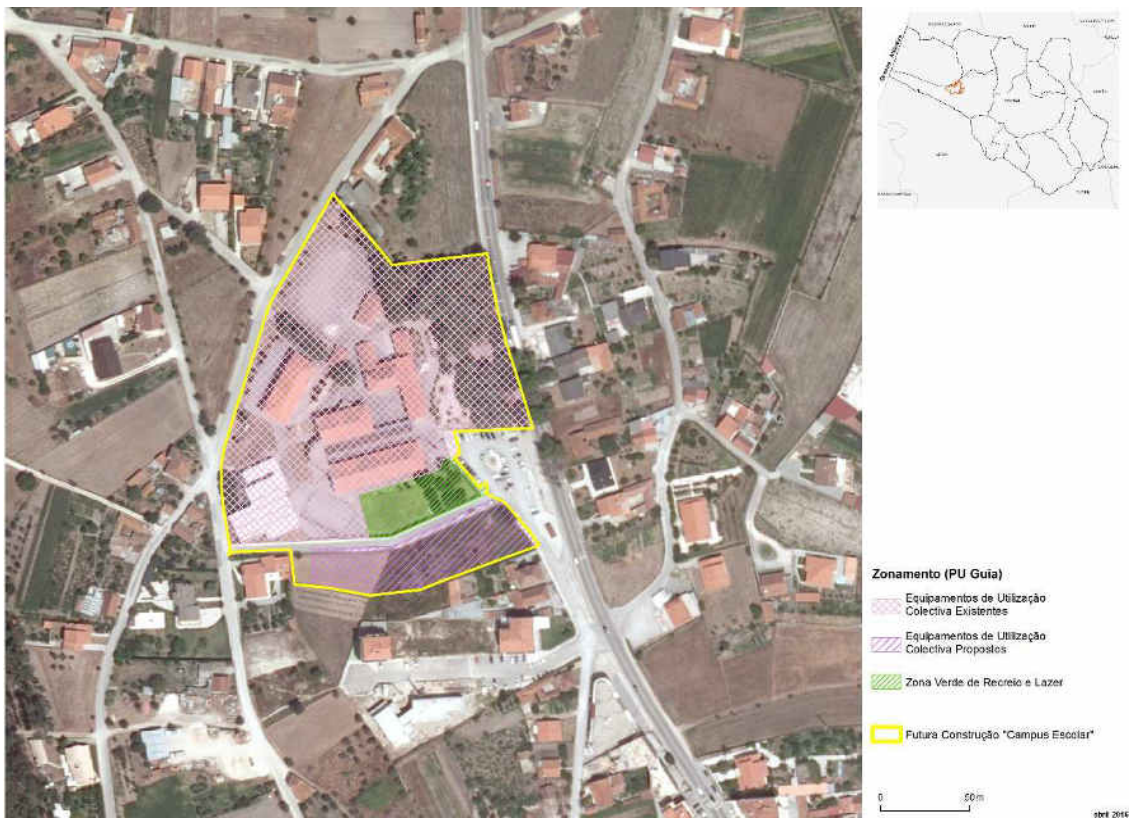


Ainda, no que se respeita aos equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente à educação, salienta-se que existe por parte do Município e da Junta de Freguesia intenção de construção de um “Campus Escolar”.

Atendendo ao facto de estar proposto na Planta de Zonamento uma área para expansão de equipamentos escolares, junto à Escola EB 2/3+S da Guia, verifica-se que o local mais favorável à localização do “Campus Escolar” é junto ao equipamento já existente. Salienta-se que a área em causa é atravessada pela Rua dos Estudantes, o que significa que terá de existir um processo de desafetação do domínio público municipal para integração no domínio privado municipal, com vista à prossecução da construção do referido equipamento.

Verifica-se ainda que está delimitado na Planta de Zonamento uma Zona Verde de Recreio e Lazer, na área a afetar a equipamento escolar, pelo que, neste caso se verifica a necessidade de reclassificar a área delimitada como Zona Verde de Recreio e Lazer para Espaço de Equipamentos.

Figura 21: Área do futuro “Campus Escolar”



De salientar que após deslocação vila da Guia, se verificou que o posto de combustível identificado na figura 25 com T2 se encontra encerrado. De igual forma, identificou-se que o edifício da estação ferroviária, se encontra desativado, encontrando-se atualmente a laboral no mesmo espaço, um estabelecimento de restauração e/ou bebidas – bar Santa Apolónia.

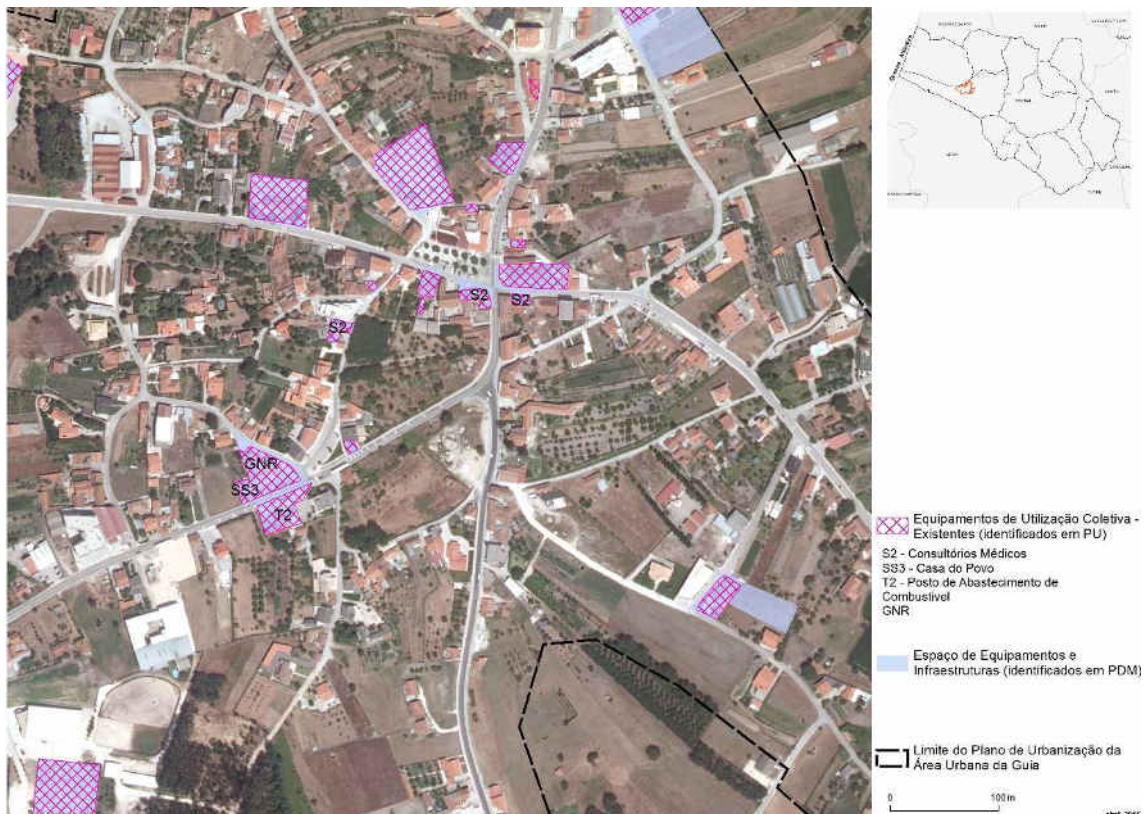
Figura 22: Posto de Combustível (encerrdo)  
Fotografia de 11 de abril de 2016



Figura 23: Edifício Concessionário ao Bar Santa  
Apolónia - Fotografia de 11 de abril de 2016

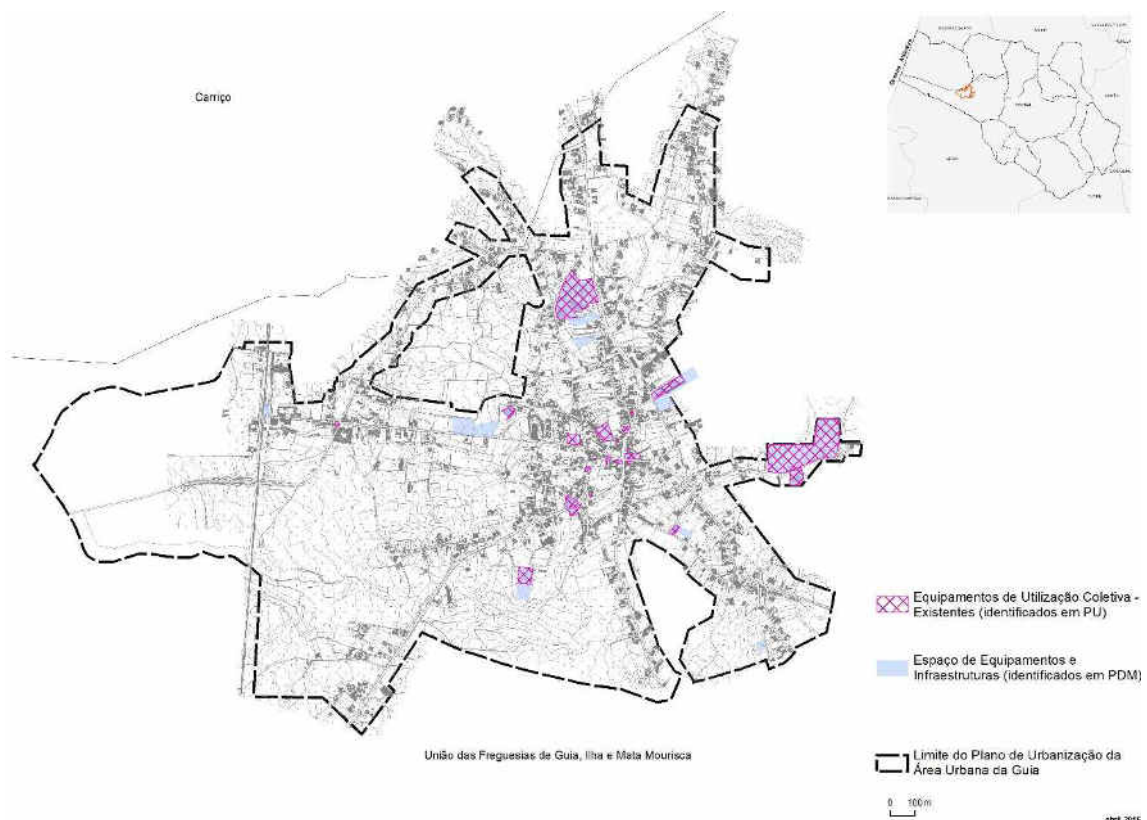


Figura 24: Equipamentos de utilização Coletiva existentes PU – Incorretamente identificados



As áreas classificadas como equipamentos de utilização coletiva na planta de Zonamento, foram igualmente classificadas como equipamentos e infraestruturas, na planta de Ordenamento (Classificação e Qualificação do Solo), pelo que se deve ponderar a sua reclassificação do uso do solo, ao nível destes dois instrumentos de gestão territorial.

Figura 25: Equipamentos de utilização Coletiva (PU) e Espaço de equipamentos e infraestruturas (PDM)



## Rede rodoviária

A rede viária é um fator fundamental no planeamento e ordenamento do território, pois dela, depende o nível das acessibilidades de qualquer área geográfica, e por consequência, o respetivo desenvolvimento socioeconómico e cultural.

No que respeita à rede rodoviária existente e proposta, delimitada na planta de zonamento do PU, verificaram-se durante a vigência do plano algumas alterações, nomeadamente ao nível do traçado proposto, designadamente:

- A via secundária que faz a ligação entre a EN109 e a Zona Industrial da Guia, proposta no PU em vigor já se encontra executada;
- A via principal (proposta) que pretende ligar a EN 109 ao acesso à A17 com designação de “Variante Nascente da Guia”, encontra-se em fase de instrução do processo de reconhecimento de interesse público (RIP), ao abrigo do artigo 21.º do

RJREN. A construção desta via, representa uma mais-valia para o desenvolvimento económico local e concelhio.

Figura 26: Via Secundária – Proposta (alterado)

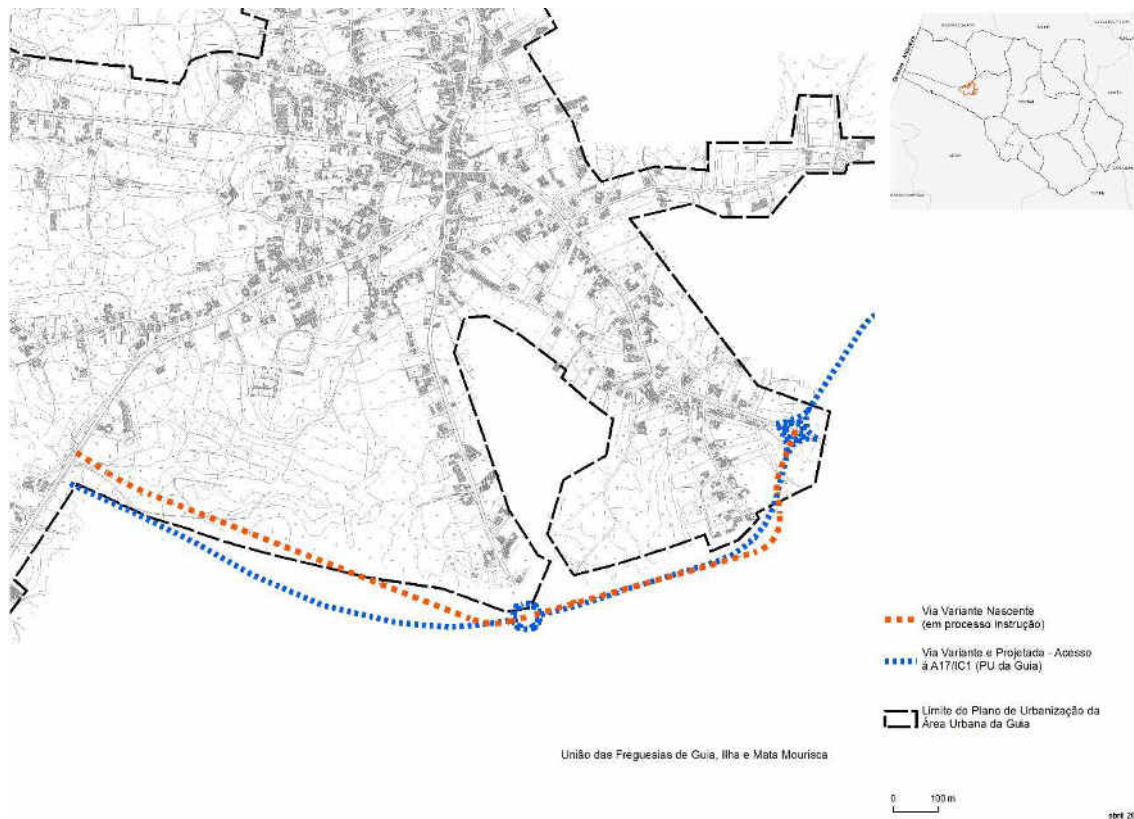


Figura 27: Via secundária que faz a ligação entre a EN109 e a Zona Industrial da Guia

Figura 28: Via secundária que faz a ligação entre a EN109 e a Zona Industrial da Guia



Figura 29: Localização da Variante Nascente da Guia em estudo e a projetada em PU

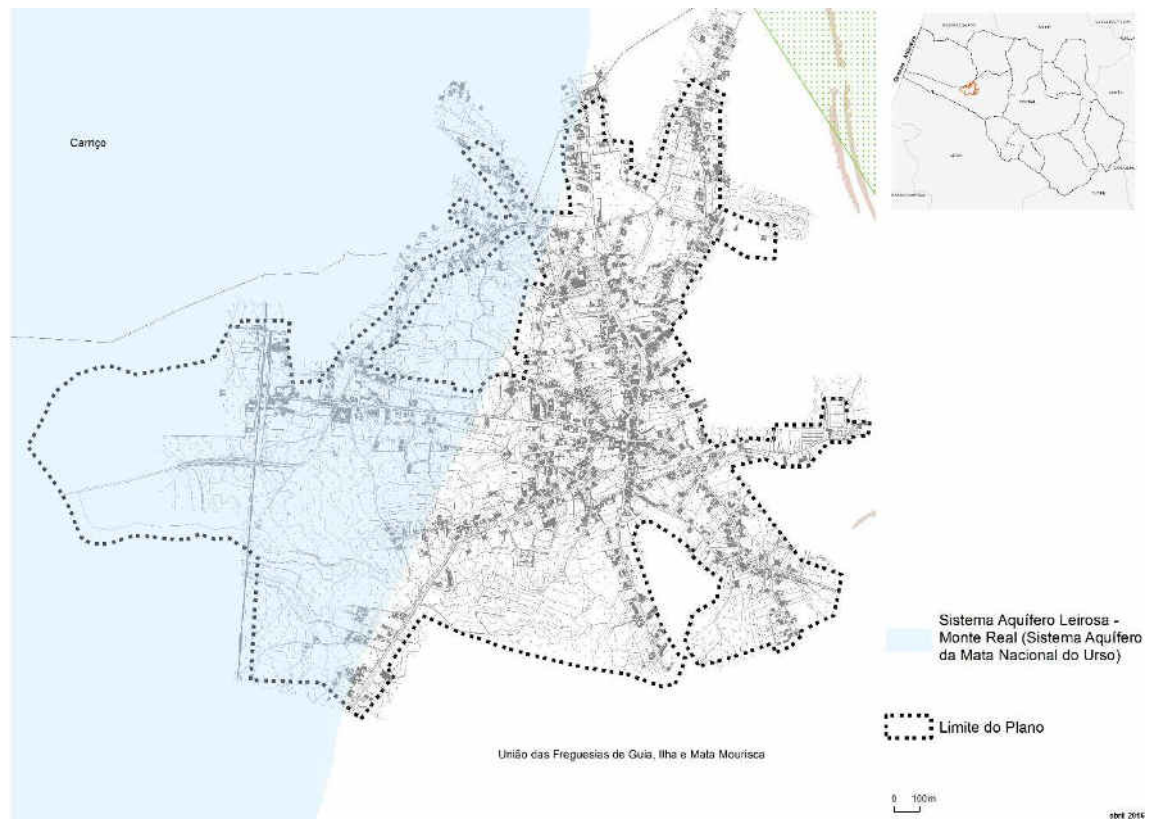


Face ao exposto, é necessário proceder à atualização da rede viária, reajustando a rede viária proposta no PU aos projetos já executados.

### 7.3.8 Planta de Zonamento / Planta de Ordenamento – Recursos Geológicos e Suscetibilidade de Movimentos de Massa em Vertentes

A área de intervenção do Plano é abrangida pelos Recursos Geológicos, nomeadamente ao nível dos Recursos Hidrogeológicos - Sistema Aquífero Leirosa-Monte Real (Sistema Aquífero da Mata Nacional do Urso), conforme se pode observar na figura seguinte.

Figura 30: Sistema Aquífero Leirosa Monte Real

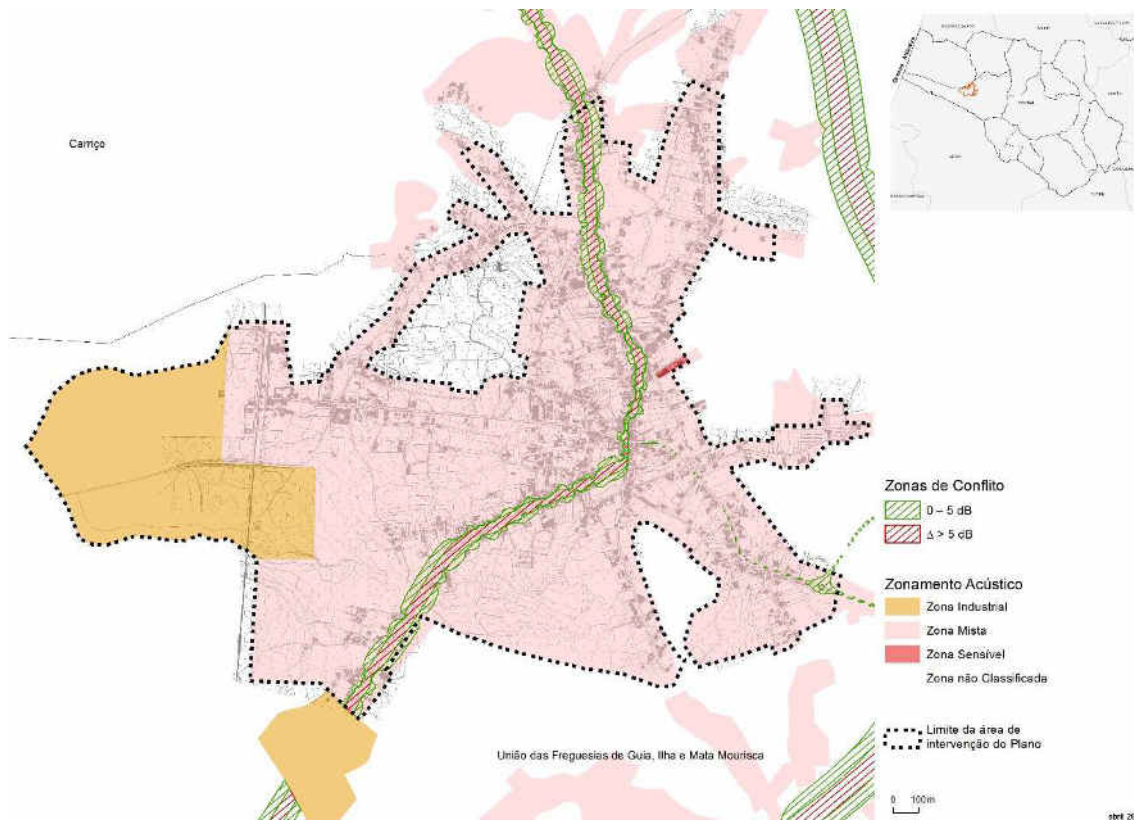


### 7.3.9 Planta de Zonamento / Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico e Zonas de Conflito

Partindo do Mapa de Ruído - Escala Municipal promovido pela Associação de Municípios da Alta Estremadura, elaborado pelo Laboratório de Acústica (ESTG / Instituto Politécnico de Leiria), na 1.ª revisão do PDM, ao longo da Estrada Nacional desclassificada EN109, foi considerada uma faixa de Zonas de Conflito com  $\Delta L_{den} > 5\text{dB}$  no seu limite exterior com  $L_{den}$  de 0 a 5dB.

A nível do Zonamento Acústico, foram delimitadas como Zonas Sensíveis as áreas coincidentes com a Associação de Promoção Social, Cultural, Recreativa e Desportiva da Guia (ACUREDE) e a Extensão de Saúde da Guia, e como Zona industrial a área coincidente com a Zona Industrial definida em sede de planta de Classificação e Qualificação do solo, como Espaço de Atividade Económicas conforme se pode observar na figura seguinte.

Figura 31: Zonamento acústico e zonas de conflito (PDM)

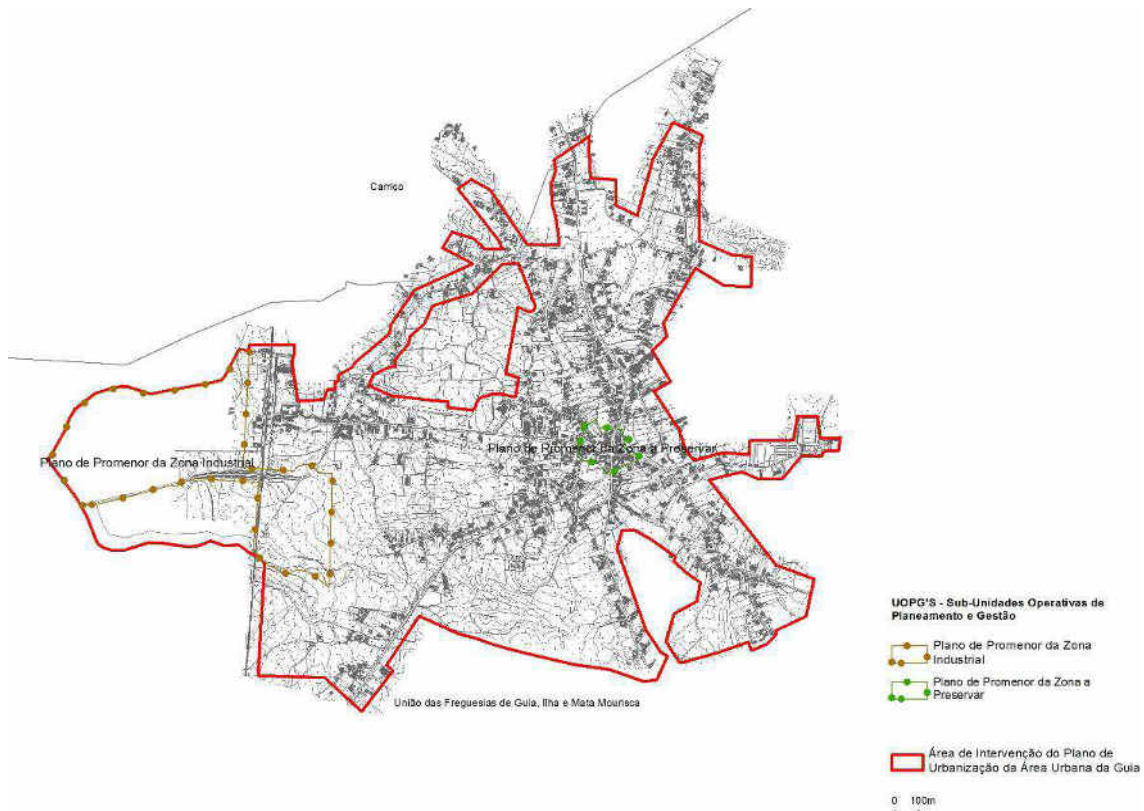


#### 7.4 UOPG's e Programa de Execução

Para o PU da Área Urbana da Guia, foram definidas a implementação de duas Sub-Unitades Operativas de planeamento e Gestão (UOPG), a saber:

- Plano de Pormenor da Zona a Preservar
- Plano de Pormenor da Zona Industrial

Figura 32: UOPG's propostas na Área de Intervenção do PU



Contudo e considerando que até à data, não foi concretizada nenhuma UOPG na Área de Intervenção do Plano, de acordo com o disposto no n.º 2, do artigo 33.º do Regulamento do PU, devem ser observadas as disposições específicas constantes do diploma, podendo ainda “ser formalizados outros Planos de Promenor, caso a Câmara Municipal entenda da sua necessidade, com vista a melhor definir e salvaguardar a intervenção urbanística e ocupação do território” (n.º 3, artigo 33.º).

O Programa de Execução corresponde a um escalonamento temporal das diversas atividades a realizar no âmbito do Plano de Urbanização, visto que, todas as ações propostas, correspondem de certa forma, a um grande esforço por parte do município.

No quadro seguinte são identificadas as diversas ações propostas pelo Plano a serem realizadas num prazo de 10 anos dividido em 5 biénios constantes no Programa de Execução e respetivo Plano de Financiamento.

Quadro 6: Execução das ações propostas pelo PU da Guia

	Executado	Não Executado	Em execução	Previsto
<b>Rede Viária</b>				
Via Principal				
Restantes Vias				
<b>Equipamentos Colectivos</b>				
Centro de Dia				
Expansão do Cemitério				
Expansão de Equipamentos Escolares				
<b>Espaços Verdes Públicos</b>				
Parque Urbano				
Verde Urbano				
<b>Plano de Pormenor</b>				
PP da Zona Preservar				
PP da Zona Industrial da Guia				
<b>Infraestruturas</b>				
Remodelação da ETAR				
Rede de Abastecimento de Água				
Rede de Drenagem				
Rede de Telefones				
Rede Eléctrica				

Das ações propostas verifica-se que apenas a construção do centro de dia, a remodelação da ETAR e o abastecimento de água foram executadas, encontrando-se a rede de drenagem em execução e as restantes ações em fase de estudo.

### 7.5 Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

As servidões e restrições de utilidade pública constituem limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de ocupação/aproveitamento do território, resultantes direta e imediatamente da Lei ou constituídas por ato administrativo praticado com base na lei, pelo que, nas áreas por elas abrangidas, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, encontra-se condicionada pelas disposições legais em vigor.

No próximo quadro, apresenta-se uma relação entre as servidões administrativas e/ou restrições de utilidade pública identificadas no PU e as consideradas na 1.<sup>a</sup> revisão do PDM.

Quadro 7: Comparação entre as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública existentes na Área de Intervenção do PU e as correspondentes, constantes na 1.ª revisão do PDM-Pombal

PU	PDM-Pombal
	-
Infraestruturas básicas Linhas eléctricas (Linha de alta tensão de 30 Kv)	Rede Elétrica Nacional: - Infraestruturas de Transporte de Energia Elétrica : muito alta tensão e média tensão
Infraestruturas de transporte e comunicações - Estradas nacionais (EN 109 – desclassificada pelo PRN 2000) - Vias Municipais ( EM 237-1 – desclassificada, EM 531-1 e CM 1030)	Rede rodoviária - Estrada Nacional Desclassificada – EP (EN 109) - Estrada Nacional Desclassificada – CMP (EN 237-1) - Estrada Municipal (EM 531-1) - Caminho municipal (CM 1030) - Caminho Municipal (CM1032)
Património Edificado - Imóveis Classificados: Ermida de Nossa Senhora da Guia	Património - Bens Imóveis Classificados: Interesse Público (Ermida de Nossa Senhora da Guia) Zonas Gerais de Proteção e Zonas Especiais de Proteção - Zona Geral de Proteção
Infraestruturas de transporte e comunicações Vias Férreas (Linha do Oeste)	Rede Ferroviária: - Estações e Apeadeiros - Rede Ferroviária
Património natural - Recurso hídricos: domínio hídrico - linhas de água	Recursos Naturais: - Recursos hídricos: Linhas de Água - Captações de Água Subterrânea destinadas ao Abastecimento Público: Captação 8A (SO1) Perímetros de Proteção - Zona de Proteção Imediata - Zona de Proteção Intermédia - Zona de Proteção Alargada
Equipamentos - Edifícios escolares -	-
Património natural - Áreas de Reserva e proteção de solos e Espécies Vegetais: Reserva Agrícola Nacional (RAN)	Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamentos Hidroagrícolas
-	Vértices ou Marcos Geodésicos
-	Reserva Ecológica Nacional: - Leitos dos Cursos de Água - Cabeceiras das linhas de água

Figura 33: Planta de Condicionantes Gerais do PDM

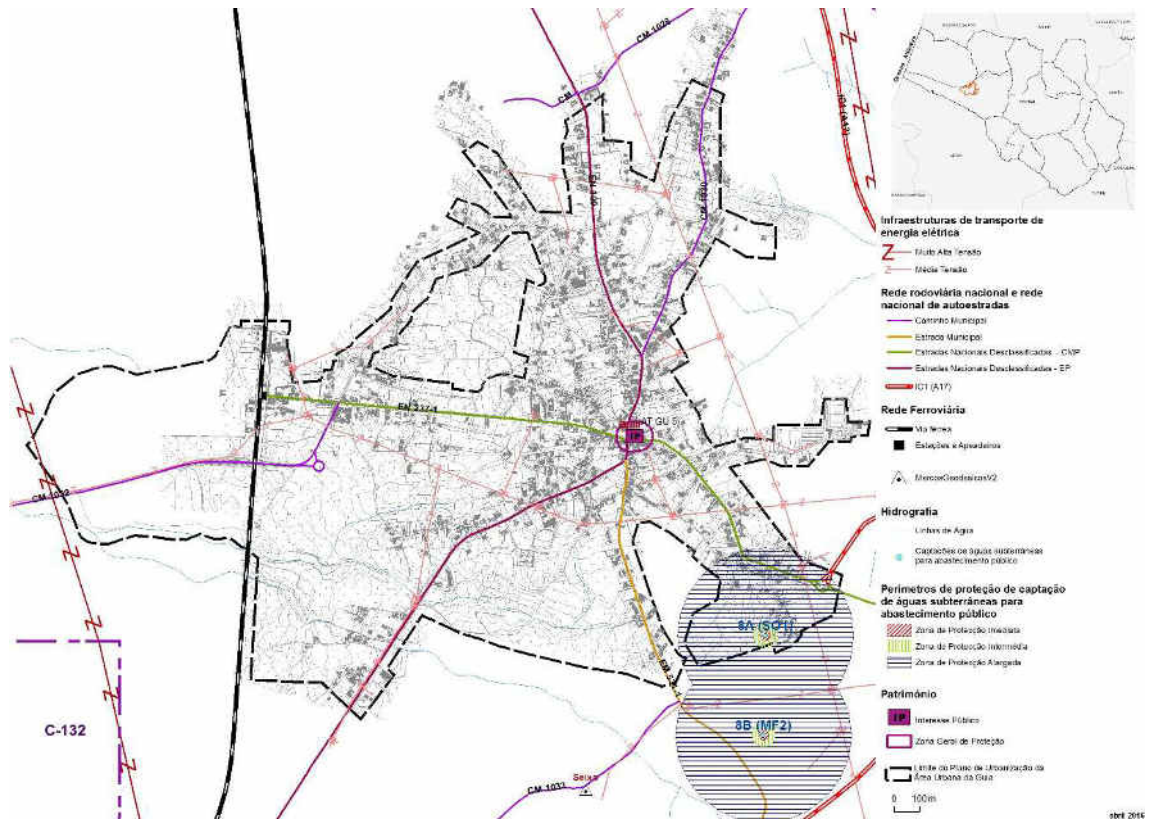
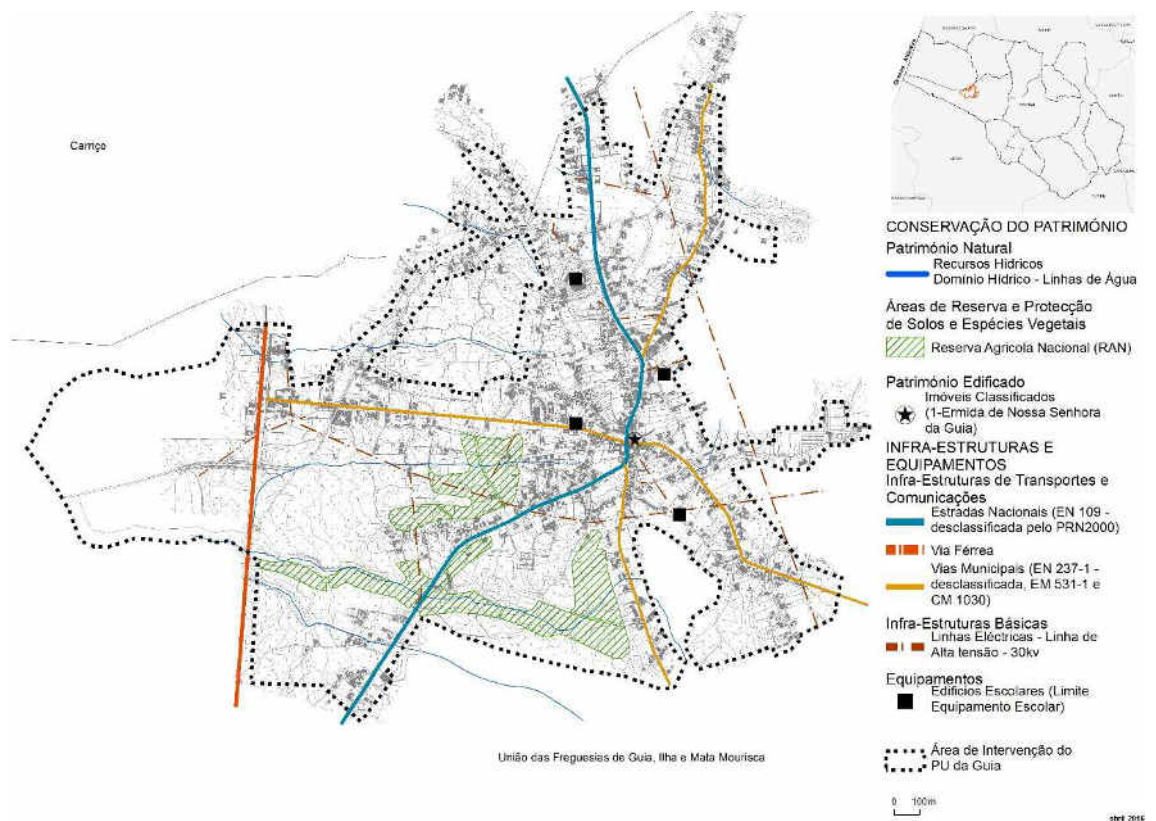


Figura 34: Planta de Condicionantes do PU em vigor



Conforme anteriormente referido, existem diversas servidões administrativas e/ou restrições de utilidade pública existentes na área de intervenção do Plano que carecem de atualização, designadamente:

#### **7.5.1 Rede Elétrica Nacional: Infraestrutura de Transporte de Energia Elétrica - Média Tensão**

O caráter de utilidade pública da Rede Elétrica Nacional justifica a constituição de servidão administrativa e restrições de utilidade pública que lhe estão associadas pelo os usos e ações a realizar sobre a rede elétrica de média tensão e muito alta tensão, carecer de parecer da entidade competente

Para efeitos de constituição de servidão é necessário, adaptar o traçado da linha de média tensão e a linha de muito alta tensão constante na planta de condicionantes gerais do PDM por ser o traçado efetivo da infraestrutura.

#### **7.5.2 Rede Rodoviária**

Os terrenos ao longo das vias e arruamentos públicos estão sujeitos a faixas de proteção, de largura variável consoante a classificação da estrada e a ocupação pretendida, que se destinam a garantir a visibilidade e a segurança da circulação, bem como a possibilidade de futuros alargamentos ou obras de beneficiação.

Em termos comparativos entre os PMOT em vigor, verifica-se que o PU não identifica a o CM1032, via que faz a ligação entre a Estrada Nacional desclassificada – EN 237-1 e a localidade do Grou.

À Rede Rodoviária Nacional, corresponde a EN 109 - Estrada Nacional Desclassificada, sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, definida pelo Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de janeiro, e Decreto-Lei n.º 175/2006, de 28 de agosto. À Rede Municipal, correspondem os Caminhos Municipais, Estrada Municipal e Estrada Nacional Desclassificada (EM531-1, CM1032, CM1030 e a EN 237-1), estão associadas as faixas de proteção identificadas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do município de Pombal.

#### **7.5.3 Rede Ferroviária: Via Férrea e Estação Ferroviária**

Considerando que o domínio público ferroviário é constituído pelos diversos bens que pertencem à infraestrutura ferroviária, considera-se necessário, além da delimitação da linha

férrea, a identificação do apeadeiro existente na área de intervenção do Plano, que não havia sido delimitado no PU em vigor.

#### **7.5.4 Vértices ou Marcos Geodésicos**

No PU da Guia não foi considerada a servidão dos Vértices ou Marcos Geodésicos, contudo, estas infraestruturas encontram-se protegidas, em conformidade com o Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de abril, que estabelece zonas de proteção aos marcos geodésicos. Na área do Plano encontra-se implantado um marco geodésico, o qual se considera necessário identificar na Planta de condicionantes.

#### **7.5.5 Perímetros de proteção de captação de água subterrânea destinadas ao abastecimento público**

Em 2012 foi publicado através da Portaria n.º395/2012, de 30 de novembro a captação A8 (SO1), à qual lhe estão associados perímetros de proteção (Zona de proteção Imediata, Zona de Proteção Intermédia e Zona de Proteção Alargada). Atendendo que à data da elaboração do plano não se verificava a existência desta servidão e restrição de utilidade pública, urge a necessidade de integrar estas condicionantes, visto estas, estarem sujeitas às normas da legislação em vigor.

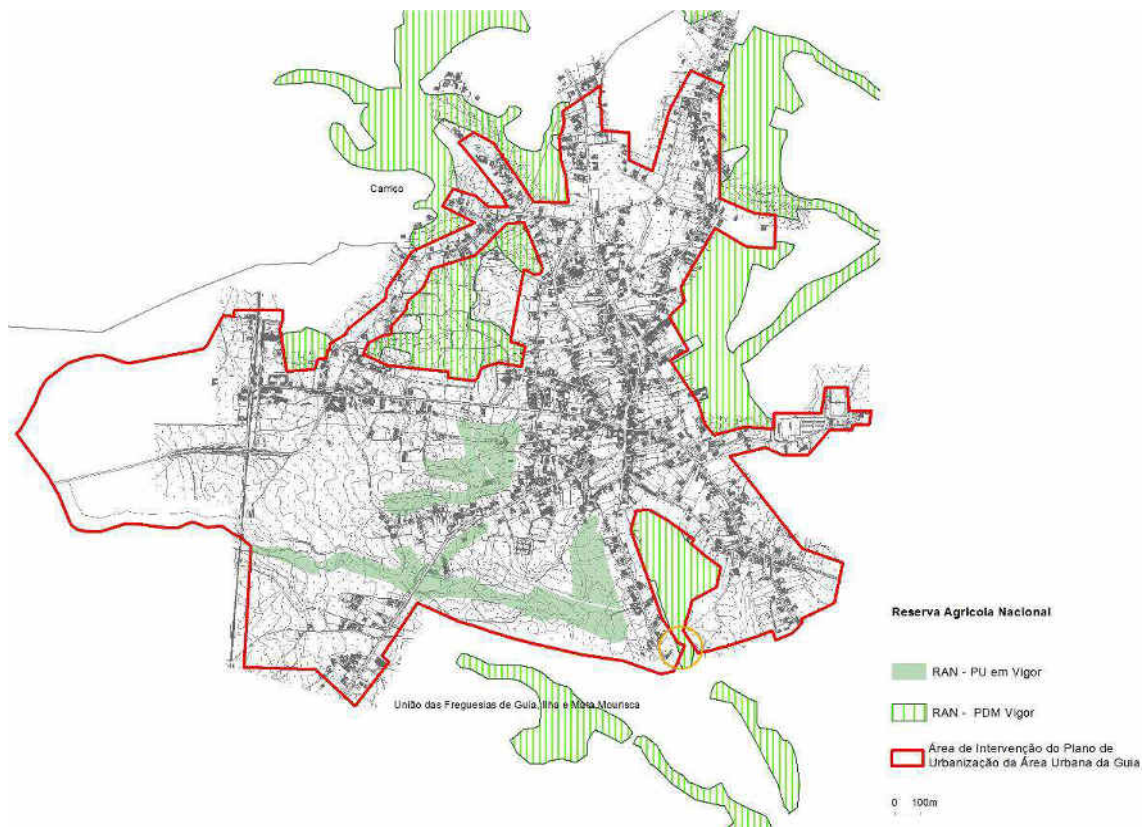
#### **7.5.6 Património de Interesse Público**

Na área de intervenção do plano, a Ermida de Nossa Senhora da Guia, foi considerada como Património Classificado, no entanto, porém não lhe foi opção do plano não delimitar a servidão da Zona de Proteção Geral, estando sujeita de igual forma estabelecidas na Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro (bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural).

#### **7.5.7 Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamentos Hidroagrícolas**

Com a 1.ª revisão do PDM de Pombal foi publicada, a Carta da Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamentos Hidroagrícolas do concelho de Pombal, que atualiza esta servidão e restrição de utilidade pública.

Figura 35: Reserva Agrícola Nacional no PU e no PDM em vigor



Com a publicação da RAN verifica-se uma diminuição da área ocupada por esta restrição, passando de 278 040 m<sup>2</sup> para 1 104 m<sup>2</sup>. Tendo em consideração o disposto n.º1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, na sua redação atual, os perímetros urbanos não podem integrar solo rural, pelo que será necessário proceder à atualização do limite do plano de forma a excluir a área abrangida por RAN.

### 7.5.8 Reserva Ecológica Nacional – REN

A Reserva Ecológica Nacional (REN), é uma restrição de utilidade pública, à qual é aplicado um regime territorial especial que estabelece um conjunto de condicionantes à ocupação, uso e transformação do solo.

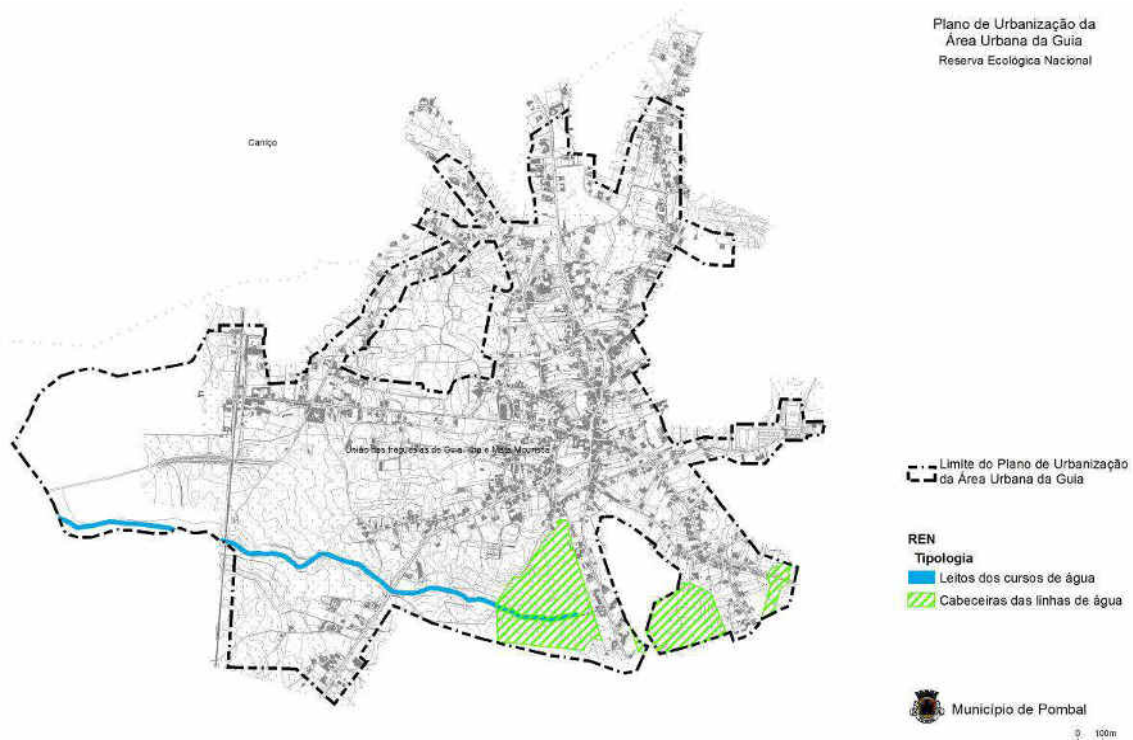
À data de elaboração do PU da Guia, encontrava-se em vigor a REN para o concelho de Pombal, publicada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64/96, de 9 de maio, a qual não abrangia a área de intervenção do PU.

Com a Revisão do PDM-Pombal, foram identificados, na área de intervenção do PU, um conjunto de áreas que devido seu elevado valor ecológico, foram integradas na REN. Assim sendo com a entrada em vigor da Reserva Ecológica Nacional para o concelho de Pombal, a

área de intervenção do Plano, passa a integrar esta restrição, com uma área total de 26,26 ha, nas tipologias, Cabeceiras das Linhas de Água (22,08 ha) e Leitões dos Cursos de Água (4,18 ha), pelo que importa compatibilizá-la com o zonamento do Plano de Urbanização, por forma, a evitar constrangimentos resultantes da impossibilidade de levar a efeito certas intervenções não previstas no regime jurídico da REN.

As áreas abrangidas pela REN encontram-se classificadas como Espaço Verde, na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

Figura 36: Reserva Ecológica Nacional com a área de intervenção do PU



Quadro 8: Reserva Ecológica Nacional na área de intervenção do PU

Tipologia	Área (ha)
Cabeceira das Linhas de Água	22,08
Leitões dos Cursos de Água	4,18
<b>Total</b>	<b>26,26</b>

### **7.5.9 Domínio Hídrico – Linhas de água**

A rede hidrografia representada na Planta de Condicionantes do PU não corresponde na totalidade à representada na Cartografia de Base ao PDM. De salientar que a linha de água não apresenta continuidade com a rede hidrográfica principal, e não existindo efetivamente no território, acarretou incorretamente diversos constrangimentos à gestão urbanística.

Na área de intervenção existem várias linhas de água às quais estão associadas servidões administrativas e restrições de utilidade pública, pelo que, qualquer utilização privativa do domínio público hídrico que lhes está associado carece de atribuição de licença ou concessão.

Na linha de água que integra a REN (Ribeira da Guia), na tipologia Leitões de Cursos de Água (LCA) deverá ser observado o RJREN, em vigor.

### **7.6 Regulamento**

Analisando o Regulamento do PU da Área Urbana da Guia, e ponderando também o reportado pela Divisão de Obras Particulares deste município, considera-se que o mesmo não dá resposta às atuais necessidades dos seus habitantes e proprietários e/ou titulares de outros direitos. Assim, destacam-se algumas necessidades prementes:

- Introdução de disposições relativas à legalização de edificações e à integração e transformação de preexistências, à semelhança do preconizado no Regulamento da 1.ª revisão do PDM-Pombal;
- Redefinição de parâmetros urbanísticos – índices e afastamentos;
- Correção e retificação de interpretações ambíguas, pouco claras ou incorretas, ao nível da aplicação regulamentar;
- Supressão de erros ou omissões detetados durante a sua aplicação;
- Adaptação às normas legais e regulamentares em vigor;
- Adaptação de conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, considerando a entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, que estabelece os conceitos técnicos de ordenamento do território e urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial;

- Adaptação ao novo acordo ortográfico.

Justificando o anteriormente exposto, enumeram-se, seguidamente, alguns exemplos:

- As definições constantes no artigo 6.º não cumprem o Decreto Regulamentar 9/2009, de 29 de maio;
- No artigo 14.º, “*Ocupações e utilizações interditas ou condicionadas*”, o disposto na alínea d) do n.º 1, interdita a instalação de estufas nas zonas de ocupação urbana, na sua totalidade, porquanto deveriam ser distinguidas por grupos para que sejam permitidas nestes espaço estufas do grupo II;
- Ainda neste artigo é questionado o disposto na alínea a) do n.º 2 que indica que as indústrias transformadoras e armazenagem em Zonas de ocupação urbana, têm de se instalar em lotes/parcelas para esse fim exclusivo, cuja área de terreno não exceda 2000m<sup>2</sup>. Realce ainda para a cêrcea máxima prevista de 7 metros uma vez que deveriam ser acauteladas situações especiais e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno, ou pela relevância ou especificidade da sua utilização;  
Na alínea a) do n.º 7 do mesmo artigo, é interdito o licenciamento e/ou autorização de qualquer operação urbanística em que os terrenos tenham um declive médio superior a 20%, atualmente e com as técnicas de construção existentes, é questionável a situação do declive;
- Os parâmetros urbanísticos definidos para a *Zona a Preservar*, artigo 16.º afiguram-se muito inferiores aos previstos no PDM (índices, n.º de pisos, afastamento a tardoz) o que impõe alguns constrangimentos à reconversão da zona central do aglomerado;
- O artigo 21.º que regulamenta a edificação na *Zona industrial* faz referência à instalação de indústrias de tipologias 1,2,3 e 4, sendo que a tipologia 4 já não se encontra em vigor, e as restantes tipologias deverão ser ponderadas face à classificação da atividade industrial constante no Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio, que “*cria o Sistema da Indústria Responsável, que regula o exercício da atividade industrial, a instalação e exploração de zonas empresariais responsáveis, bem como o processo de acreditação de entidades no âmbito deste Sistema*”;

Ainda neste artigo os parâmetros urbanísticos definidos para a Zona Industrial, são inferiores aos previstos no PDM, nomeadamente o índice de impermeabilização, o que suscita algumas limitações, em particular no loteamento do Parque Industrial da Guia, cujo índice de impermeabilização já se encontra no valor limite.

- O artigo 22.º “*Implantação das Edificações nos Lotes/Parcelas*”, prevê no seu articulado e nos quadros anexos afastamentos mínimos aos limites da parcela: em relação à via (6m-10m/15-20m); lateral – 3/5m; tardoz -6/10m, com exceção das parcelas de frente  $\leq 12$ m, e parcelas com profundidade  $\leq 22$ m, pelo que, para efeitos de edificação confinante com a EN 109 (desclassificada), por se encontrar sob a jurisdição das Infraestruturas de Portugal, S.A., deverão ser considerados os afastamentos associados à servidão e ser solicitado o competente parecer a esta entidade;
- No artigo 24.º “*Anexos e Logradouros*”, não são previstos afastamentos para a construção de anexos relativamente aos limites da parcela, pelo que na ausência destes, aplicam-se as regras para as edificações em geral, o que dificulta a sua concretização;
- O artigo 27.º “*Profundidade dos Edifícios*”, indica uma profundidade máxima para as novas edificações (edifícios de habitação coletiva ou mistos) de 17 m entre os elementos mais salientes das fachadas opostas, excluindo as varandas, o que se revela muito redutor face à configuração das parcelas de terreno onde se implantam e às opções arquitetónicas a adotar, tanto mais que os afastamentos já se encontram previstos nos quadros anexos às respetivas qualificações do solo;
- O artigo 29.º “*Soluções Arquitetónica e Estéticas*,” Questionam-se as opções estéticas associadas ao “*traçado arquitetónico*”, com destaque para a interdição de utilização de alumínio à cor natural;
- No quadro 6, no que respeita à arborização, nos arruamentos torna-se difícil cumprir com a faixa de arborização, não conseguindo manter a continuidade;

Em síntese, os principais problemas detetados no regulamento do PU, no âmbito da gestão urbanística, prendem-se com: definição de Índices muito restritivos nas categorias do solo; dificuldade na edificação de anexos por ausência de definição de afastamentos, sendo a sua construção muito restritiva, com destaque nas áreas classificadas como Zona Industrial,

dificuldade do cumprimento dos parâmetros urbanísticos e da aplicação dos perfis viários às preexistências.

É ainda de referir a entrada em vigor de diversas normas legais e regulamentares, nomeadamente:

- A alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), introduzida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.
- Este diploma vem introduzir algumas matérias bastante relevantes para as operações urbanísticas existentes na área de intervenção do PU, nomeadamente a legalização de operações urbanísticas ilegais.

Considera-se que, à semelhança do que aconteceu com a 1.ª revisão do PDM, também no PU deveria ser considerado o articulado referente à execução e concretização da legalização de edificações.

- O Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial.
- Este diploma vem retirar alguns conceitos existentes, como sejam a *cércea* e a *área bruta de construção*, e alterar a definição de diversos outros conceitos, como sejam a *área de implantação*.
- Considera-se que, e apesar de no Regulamento do PU existir um artigo dedicado às definições, a aplicação deste Regulamento poderá suscitar dúvidas pelo desfazamento entre as definições que dele constam e as definições a utilizar a nível nacional.

## **8. DA NECESSIDADE DE REVOGAÇÃO DO PU**

Através dos dados recolhidos, para além da contextualização do PU da Guia, pretendeu-se avaliar, retrospectivamente, entre outros, a materialização dos objetivos definidos pelo PU e o subsequente grau de concretização e cumprimento do Programa de Execução para se poder avaliar se continua a ser pertinente, atualmente, a prossecução dos objetivos estipulados e se os mesmos se coadunam com a atual estratégia municipal, quer para o município, quer para aquela área territorial.

Presentemente, o território delimitado pelo PU não constitui o reflexo daquilo que foi idealizado aquando da sua elaboração

Dado que o PU entrou em vigor há mais de 7 anos, e atendendo às dinâmicas económicas, sociais, culturais e ambientais registadas neste período, e à recente publicação da 1.<sup>a</sup> revisão do Plano Diretor Municipal, publicada em Diário da República, sob o Aviso n.º 4 945/2014, de 10 de abril, é essencial compatibilizar o Plano com as opções de ordenamento preceituadas em sede de PDM e com demais servidões e restrições de utilidade pública e legislação aplicável, em vigor para o local.

Ao longo da sua vigência, surgiram novos objetivos, estratégias, contextos e dinâmicas, que foram vertidos, em parte, para o PDM de Pombal, encerrando, este instrumento de gestão do território, um modelo de gestão territorial mais ajustado para a área urbana da Guia.

Embora o PU da Guia, tenha representado uma inovação face ao PDM95, apresenta algumas limitações não só estruturais, como também das suas opções de zonamento e regulamentares;

A cartografia que serviu de base na elaboração do plano, não cobre na totalidade a área de intervenção do plano;

De igual forma a proposta de zonamento inviabiliza a edificação em algumas áreas confinantes com a via pública, detentoras de aptidão edificatória designadamente na Zona Industrial e na Zona de Equipamentos de Utilização Coletiva. Em termos normativos, nota para o facto do regulamento em vigor, necessitar de profundas alterações de forma a verter

um conjunto de salvaguardas e de opções de gestão do território já plasmadas no regulamento do PDM de Pombal

A rede rodoviária proposta, não foi na sua totalidade concretizada, e a já executada não seguiu o traçado definido na planta de Zonamento, nomeadamente a via secundária que faz a ligação da EN 109 ao CM 1032.

De igual forma a adoção da nova carta da REN, pressupõe a alteração do conjunto de plantas que integram o Plano (PU), de forma a verter a nova delimitação das tipologias REN (LCA,CLA), que afetam esta área do território.

De salientar ainda a existência de uma profunda alteração no quadro jurídico em matéria de ordenamento do território e urbanismo, caracterizada nomeadamente pela:

- publicação da nova Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio);
- revogação do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo;
- alteração do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;
- publicação do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, que estabelece os conceitos técnicos de ordenamento do território e urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial;
- entrada em vigor da Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de março, que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva; e do Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio, que cria o Sistema da Indústria Responsável, que regula o exercício da atividade industrial, a instalação e exploração de zonas empresariais responsáveis, bem como o processo de acreditação de entidades no âmbito deste Sistema.

Face ao mencionado, e considerando que uma eventual alteração do PU, necessitaria obrigatoriamente da aquisição de nova cartografia de base, devidamente homologada, com

os custos financeiros e temporais associados a este processo, de forma a alterar profundamente o Plano de modo a adequá-lo ao novo quadro legal em vigor e à 1ª Revisão do PDM, afigura-se como sendo a opção mais viável a revogação do PU da Área Urbana da Guia, ficando a vigorar naquela área do território o PDM de Pombal.

O PU enquanto instrumento vinculativo, não corresponde na sua totalidade às expectativas dos privados, visto que dos 93 processos de licenciamento, somente 30 correspondem a novas construções, onde está incluído o licenciamento de muros.

Da monitorização efetuada resulta o reconhecimento que o modelo previsto no PU não é passível de ser conciliado com as estratégias gizadas para o território, à luz do modelo e conceitos consignados no PDM em vigor, assente, designadamente, nas políticas de ordenamento e desenvolvimento ajustadas à realidade existente, do correto dimensionamento dos espaços e na adequada dotação de equipamentos em coerência com os novos critérios e nomenclaturas, alcançando, desta forma, a adaptação do sistema territorial à conjuntura inerente às dinâmicas de desenvolvimento atuais.

Assim, e em consonância com o previsto no n.º 1, do artigo 50.º, da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU), no n.º 1, do artigo 127.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por terem havido alterações relevantes no contexto urbanístico de base à implementação do PU da Área Urbana da, Guia considera-se oportuno ponderar a sua revogação.

No mesmo sentido o PDM de Pombal em vigor introduziu um quadro normativo mais densificado e adaptado à realidade deste espaço geográfico, com uma visão mais sustentável e em consonância com as vocações territoriais, pelo que se afigura pertinente que passe a constituir a figura de planeamento aplicável àquele território vertido na Planta de Ordenamento, na Planta de Condicionantes e no respetivo Regulamento.