



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. aprovou a revogação do Plano de Urbanização de Albergaria dos Doze e submeter à Assembleia Municipal para apreciação. (minuta).

INFORMAÇÃO

A receber.

2016-04-15

Sr. Presidente, ao longo destes quase sete anos de vigência, o Plano de Urbanização de Albergaria dos Doze foi tendo dinâmicas bastante reduzidas, desajustando-se claramente às necessidades de desenvolvimento urbanístico desta freguesia, não esquecendo por exemplo que existem áreas reservadas para equipamentos que nunca se concretizaram, que a faixa verde de proteção à Zona Industrial se encontra em conflito com as indústrias aí instaladas e que impede que se ampliem, e que em sede de regulamento, temos índices e afastamentos bastante restritivos. 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.

15-04-2016
Vereador

(Pedro Murtinho - Eng.º)

15-04-2016

A chefe de Divisão de Urbanismo,
Planeamento e Reabilitação Urbana

(Sílvia Ferreira - Lic.)

Face às dinâmicas registadas no território, à recente publicação da 1ª revisão do PDM-Pombal, à profunda mudança a nível legislativo e às limitações reconhecidas ao Plano de Urbanização da Área Urbana de Albergaria dos Doze, sugere-se a sua revogação tendo por base o Relatório de Avaliação anexo à presente informação, bem como os fundamentos nela explicitados.

Assunto: Revogação do Plano de Urbanização da Área Urbana de Albergaria dos Doze

O Plano de Urbanização da Área Urbana de Albergaria dos Doze foi aprovado pela Assembleia Municipal em 30 de Dezembro de 2008, e publicado em Diário da República, 2.ª série - N.º 66, de 03 de Abril de 2009, sob o Aviso n.º 7503/2009.

No período temporal que decorreu desde que o PU entrou em vigor (quase 7 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



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

ordenamento do território, atualiza as servidões e restrições de utilidade pública e estabelece um novo quadro normativo, mais flexível, refletindo um conjunto de preocupações em matéria ambiental, patrimonial e de riscos, entre outros aspectos indispensáveis à adequada gestão territorial, como a legalização de construções não licenciadas, os empreendimentos de carácter 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 a reduzida taxa de concretização do PU, associada à desadequação do modelo de desenvolvimento territorial face ao novo modelo delineado em sede de PDM;
- 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 enquanto instrumento de gestão territorial não foi capaz de dinamizar a sua área de intervenção e concretizar os objetivos 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 contribuiu para a estagnação daquele território;

Propõe-se, a revogação do Plano de Urbanização da Área Urbana de Albergaria dos Doze, 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 de Albergaria dos Doze, 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.

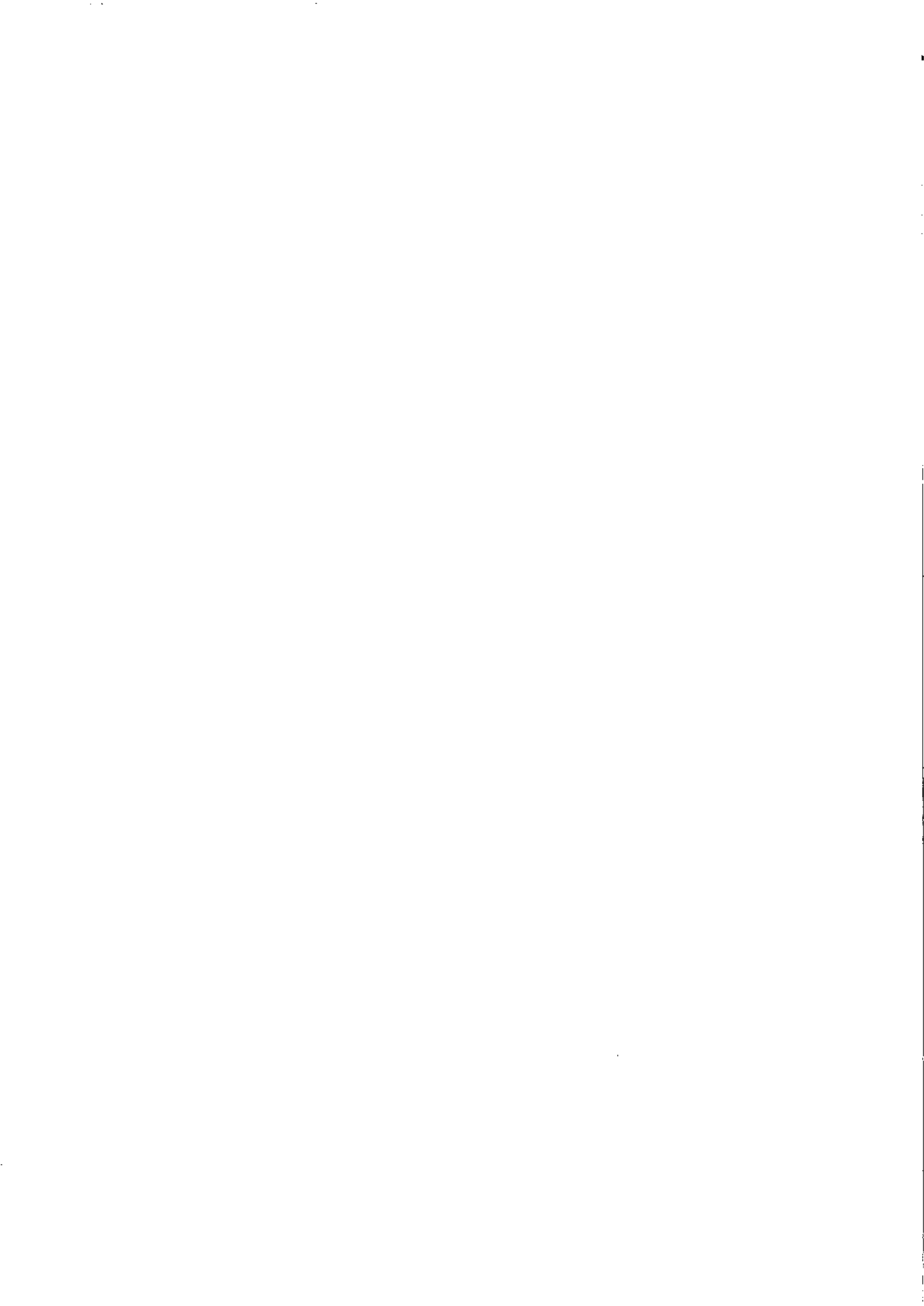


Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

Técnica Superior

Ana Cardoso
(Ana Cardoso)





PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DE ALBERGARIA DOS DOZE

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO – PROPOSTA DE REVOGAÇÃO

INDICE

INDICE DE FIGURAS	3
INDICES DE QUADROS.....	4
INDICES DE GRÁFICOS	4
1. Introdução.....	5
2. Enquadramento legal.....	6
3. Enquadramento territorial da Área de Intervenção	6
4. Estrutura do PU em vigor	10
5. Síntese dos procedimentos associados ao Plano de Urbanização da Área Urbana de Albergaria dos Doze.....	12
6. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial	13
7. Avaliação do PU em vigor	14
7.1 Fatores de Mudança	16
7.1.1 Dinâmica Demográfica	16
7.1.2 Dinâmica edificatória	19
7.1.3 Projetos de revitalização em curso para a área de intervenção do plano	23
7.2 Aspetos estruturais de base ao PU de Albergaria.....	26
7.2.1 Cartografia de base	26
7.2.2 Rede hidrográfica	28
7.2.3 A delimitação da área de intervenção	30
7.3 Zonamento	32
7.3.1 Planta de Zonamento/Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo.....	32
7.3.2 Planta de Zonamento/Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal (EEM).....	36
7.3.3 Planta de Zonamento/Planta de Ordenamento – Equipamentos e Infraestruturas	38
7.3.4 Planta de Zonamento/Planta de Ordenamento – Sistema Patrimonial.....	43
7.3.5 Planta de Zonamento/Planta de Ordenamento – Recursos Geológicos e Suscetibilidade de Movimentos de Massa em Vertentes	44
7.3.6 Planta de Zonamento/Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico e Zonas de Conflito	45
7.4 Reserva de solo para infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva	46
7.5 UOPG's e Programa de Execução	48
7.6 Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	50
7.6.1 Rede Elétrica Nacional: Infraestrutura de Transporte de Energia Elétrica - Média Tensão	52
7.6.2 Rede Rodoviária	52
7.6.3 Rede Ferroviária: Via Férrea e Estação Ferroviária.....	53
7.6.4 Recursos hídricos: Hidrografia	54
7.6.5 Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamentos Hidroagrícolas	54
7.6.6 Reserva Ecológica Nacional – REN.....	55
7.6.7 Perigosidade de Incêndio Florestal e Áreas Percorridas por Incêndios	57
7.7 Regulamento.....	58
8. Da necessidade de revogação do PU	62

Figura 3: Enquadramento da Área de Intervenção do Plano de Urbanização da Área Urbana de Albergaria dos Doze (Ortofotomapa)	7
Figura 4: Pedidos de Informação Prévia e procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PU (até 30 de março de 2016) e UOPG's propostas	19
Figura 5: Revitalização da Praça da Igreja Velha e do Largo Engº Guilherme Santos – Albergaria dos Doze	24
Figura 6: Projeto de requalificação do Adro da Igreja de Albergaria dos Doze.....	25
Figura 7: Cartografia de base à elaboração do PU.....	26
Figura 8: Cartografia de base à elaboração do PU – Aerofotogramétrico de Maio de 1995 sobre ortofotomapa...27	
Figura 9: Cartografia de base à elaboração do PU – Setor Sul (sem data) sobre ortofotomapa	27
Figura 10: Divergência entre as linhas de água delimitadas no PDM, PU, e Carta Militar.....	29
Figura 11: Área de intervenção do PU (Extrato da Planta de Zonamento) e exemplo de erros de delimitação e cadastro	30
Figura 12: Áreas condicionadas por RAN inseridas no PU de Albergaria dos Doze	31
Figura 13: Área de intervenção do PU e área definida como Aglomerado Urbano de Albergaria dos Doze (PDM)	32
Figura 14: Zonamento do PU e Qualificação do solo do PDM-Pombal	33
Figura 15: Área efetivamente ocupada classificada em PU como Zona Verde de Proteção e Reserva.....	34
Figura 16: Estrutura Ecológica Urbana (PU) e Estrutura Ecológica Municipal (PDM)	37
Figura 17: Área destinada a Parque Verde no PU, e em sede de PDM parcialmente abrangida (a tardoz) por EEM- Área fundamental.....	37
Figura 18: Equipamentos de utilização Coletiva existentes e propostos no PU e no PDM em vigor.....	39
Figura 19: Planta de Ordenamento – Equipamentos e infraestruturas - PDM	40
Figura 20: Infraestruturas de transportes e comunicações identificadas na Planta de Zonamento	41
Figura 21: Novo nó de ligação à ER350 e nova passagem inferior à Linha do Norte.....	42
Figura 22: Sistema Patrimonial -Património Arquitetónico referenciado (PDM).....	43
Figura 23: Recursos Geológicos e Suscetibilidade de Movimentos de Massa em Vertentes (PDM).....	44
Figura 24: Zonamento acústico e zonas de conflito (PDM)	45
Figura 25: Ocupação do espaço definido como Equipamento de utilização coletiva proposto – equipamento não especificado, como oficina automóvel	46
Figura 26: Identificação de reservas de solo no PU em vigor.....	47
Figura 27: UOPG's existentes na Área de Intervenção do PU.....	48
Figura 28: Planta de Condicionantes do PU em vigor	50
Figura 29: Planta de Condicionantes Gerais do PDM.....	51
Figura 30: Nova via de ligação entre o setor este e oeste do aglomerado urbano de Albergaria dos Doze.....	53
Figura 31: Reserva Agrícola Nacional na área de abrangência do PU e do Aglomerado Urbano de Albergaria dos Doze	55
Figura 32: Reserva Ecológica Nacional na área de abrangência do PU e do Aglomerado Urbano de Albergaria dos Doze.....	56
Figura 33: Áreas delimitadas com Reserva Ecológica Nacional no PU em vigor	56
Figura 34: Reserva Ecológica Nacional na área de abrangência do PU e do Aglomerado Urbano de Albergaria dos Doze.....	57

INDICES DE QUADROS

Quadro 1: Densidade populacional por freguesia, no concelho de Pombal,2011	16
Quadro 2: Pedidos de informação prévia.....	19
Quadro 3: Procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PU (até 31 de março de 2015)	20
Quadro 4: Procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PU - Resumo	21
Quadro 5: Equipamentos existentes e propostos, no PU e no PDM em vigor	38
Quadro 6: Património Referenciado considerado na proposta de alteração do PU.....	43
Quadro 7: Execução das ações propostas pelo PU de Albergaria do Doze	49
Quadro 8: Comparação entre as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública identificadas no PU e as constantes na 1.ª revisão do PDM-Pombal.....	50

INDICES DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Pirâmide etária do concelho de Pombal face à média nacional em 1991, 2001 e 2011	17
Gráfico 2: População residente na freguesia de Albergaria dos Doze.....	17
Gráfico 3: Pirâmide etária da freguesia de Albergaria dos Doze face à média concelhia em 2011	18
Gráfico 4: Operações urbanísticas por tipo de acção - Resumo	21
Gráfico 5: Tipologia das operações urbanísticas - Resumo.....	22
Gráfico 6: Procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais.....	22

1. INTRODUÇÃO

Com o presente documento pretende-se justificar a eventual necessidade de revogação do Plano de Urbanização da Área Urbana de Albergaria dos Doze, adiante designado por PU de Albergaria ou PU, aprovado pela Assembleia Municipal em 30 de Dezembro de 2008 e publicado em Diário da República, sob o Aviso n.º 7503/2009, de 03 de Abril.

Abrangendo uma área de intervenção de 194,65ha, este plano procurou desde logo 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 do território.

Contudo ao longo da sua vigência, surgiram objetivos, estratégias, contextos e dinâmicas que vieram contrapor as opções estratégicas definidas e conseqüentemente o modelo de desenvolvimento territorial estabelecido, pelo que o presente relatório se assume como um documento de análise, avaliação e ponderação de apoio à tomada de decisão.

Para o efeito, em muito contribuiu a entrada em vigor de um novo quadro jurídico em matéria de ordenamento do território e de urbanismo, bem como a publicação da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal e da nova Carta da Reserva Ecológica Nacional para o concelho.

Em conformidade com a dinâmica intrínseca aos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente de acordo com o artigo 50.º, da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e o artigo 127.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, os Planos de Urbanização podem ser objeto de revogação, pelo que, a presente proposta de revogação, decorre do reconhecimento de que o "modelo" estabelecido para aquele Instrumento de Gestão Territorial necessita de ser adaptado às estratégias atualmente definidas para aquele aglomerado urbano, em conformidade com o definido pela 1.ª 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 de Albergaria dos Doze, 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 a sudeste do concelho de Pombal, o aglomerado de Albergaria dos Doze integra a atual União das freguesias de Santiago e São Simão de Litém e Albergaria dos Doze. Esta freguesia localiza-se no limite do concelho de Pombal, com o concelho de Ourém, sendo o aglomerado de Albergaria do Doze, anterior sede da freguesia de Albergaria dos Doze.

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

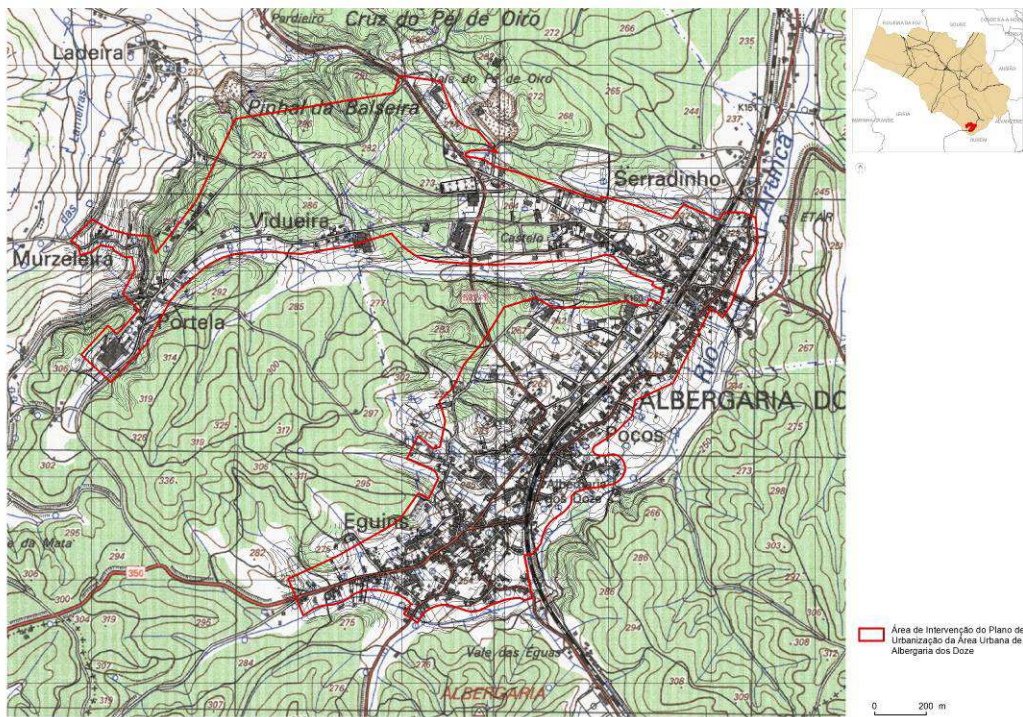


Figura 2: Enquadramento da Área de Intervenção do Plano de Urbanização da Área Urbana de Albergaria dos Doze (Ortofotomapa)



Com um povoamento concentrado polinucleado, assente em dois núcleos principais, interligados pela ER 350, apresenta uma estrutura do povoamento fortemente condicionada pela presença da linha de caminho-de-ferro do Norte, que atravessa o aglomerado no sentido sul/norte, constituindo esta ferrovia uma forte barreira física. A presença da linha de caminho-de-ferro associada ao período áureo da produção florestal e resinera, potenciou o crescimento e desenvolvimento do aglomerado.

Atualmente com o declínio da indústria resinera, Albergaria dos Doze registou um retrocesso no seu processo de desenvolvimento, que o aparecimento de algumas indústrias de plásticos e cerâmicas vieram contrariar, embora não tenha sido suficiente para lhe devolver a dinâmica e o estatuto que outrora deteve.

Morfologicamente o aglomerado estrutura-se em torno de dois núcleos centrais distintos, sendo um deles, o mais antigo, situado na parte norte do aglomerado, o qual se estrutura a partir da Praça Principal, contígua à Igreja Velha, que se encontra ladeada por um conjunto edificado disposto em banda, de 2 e 3 pisos, onde a função residencial é complementada pela atividade comercial, localizada ao nível do r/c.

A partir deste núcleo o aglomerado estende-se um pouco para norte, estruturado pela ER350, e para poente da Praça e da linha de caminho-de-ferro, através de uma passagem de nível inferior a esta, estruturado num caminho municipal que efetua a ligação desta zona ao cemitério, com uma ocupação marginal pouco consolidada, onde predominam edifícios habitacionais, de 1 e 2 pisos, surgindo pontualmente algumas pequenas oficinas.

O outro núcleo central, localiza-se na parte sul do aglomerado, a poente da linha de caminho-de-ferro, estruturando-se a partir da ER350 e da confluência de um conjunto de arruamentos com esta via. Esta centralidade resulta da combinação da função residencial com um conjunto de atividades comerciais e de serviços, localizadas em edifícios dispostos, alguns deles, em banda com alguma consolidação, de volumetrias variáveis entre 1 e 3 pisos.

A nascente da linha de caminho-de-ferro, entre os dois núcleos atrás referidos, desenvolve-se uma ocupação linear estruturada em torno da ER350, que atravessa o aglomerado paralelamente àquela via, apresentando um perfil transversal de reduzidas dimensões, com frentes urbanas pouco consolidadas, caracterizando-se pela predominância de um edificado antigo, com 1 e 2 pisos. Contudo, verifica-se maior consolidação do tecido edificado, na zona fronteira à estação da CP e nas proximidades do núcleo existente a norte, nas quais surgem pontualmente edifícios de maior volumetria.

A ponte da linha férrea, entre os dois núcleos centrais, desenvolve-se a parte mais recente do povoado, fomentado pela construção da rua da Igreja Nova, de perfil mais urbano, onde conjuntamente com a habitação unifamiliar isolada, pontificam de forma ainda pouco consolidada, a habitação coletiva, o comércio e os serviços.

Faz parte integrante deste aglomerado um conjunto de equipamentos, como sejam, o pavilhão gimnodesportivo, 2 Igrejas, o quartel dos bombeiros e um centro social com várias valências, entre as quais a casa do povo, lar de 3.^a idade e serviços médicos.

4. Estrutura do PU em vigor

Tendo em consideração o elevado índice de envelhecimento da freguesia de Albergaria dos Doze¹ e a fraca acessibilidade de Albergaria, em relação aos restantes aglomerados e principalmente à sede do concelho, foi elaborado o PU de Albergaria dos Doze, sendo que este tem como principais premissas: aumentar as acessibilidades, revitalizar e dinamizar o aglomerado de forma a contrariar a sua atual tendência de estagnação, concretizando os seguintes objetivos:

Sistema Viário / Circulação

- Dotar o concelho de uma rede viária estruturante que percorrendo todo o concelho, permita a integração e participação de todas as freguesias e principais aglomerados no seu processo económico e evolutivo;
- Criar novas acessibilidades a Albergaria dos Doze – situação otimizada através de uma via variante a um Itinerário Complementar. Esta intenção deverá ser integrada e programada nos futuros estudos e planos estratégicos do concelho;
- Tornar, ao nível interno do aglomerado, a rede viária mais permeável, assegurando-se o desvio do tráfego de veículos pesados do centro e zonas habitacionais.

População

- Implementar ações que estimulem a fixação de população ativa com vista à dinamização e desenvolvimento de Albergaria:
 - Criação de postos de trabalho – principal potencialidade do setor industrial;
 - Implementação de uma rede de equipamentos sustentável e lógica;
 - Reforço das potencialidades do ambiente urbano;
 - Criação de estacionamento como contributo para a satisfação da população.

Habitação e Funções

- Clarificar as qualidades e funções do espaço urbano, salientando a respetiva vocação urbana ou rural;
- Definir critérios e orientações de edificabilidade, bem como promoção de uma imagem urbana;
- Reforçar a imagem do centro, polarizando eventos comerciais, culturais e recreativos;

¹ Integra atualmente a União de Freguesias de Santiago e São Simão de Litém e Albergaria dos Doze

- Concretizar e implementar a área industrial;
- Redefinir a rede de equipamentos públicos que sustentem e dignifiquem o desenvolvimento objetivado.

Estrutura Ecológica

- Salvar o enquadramento de áreas protegidas;
- Criar uma estrutura de espaços verdes afectos ao meio urbano;
- Promover a arborização dos arruamentos, que numa perspectiva de conjunto valorizam o espaço urbano aos níveis estético e ambiental.

No que se refere ao conteúdo do Plano, este é constituído pelos seguintes elementos:

- i) Regulamento;
- ii) Planta de Zonamento;
- iii) Planta de Condicionantes.

Por sua vez, é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a. Relatório fundamentando as soluções adoptadas;
- b. Programa contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como os respectivos meios de financiamento;
- c. Pormenorização da Proposta – Proposta de Intervenção no Largo da Igreja Velha e Zona Envolvente;
- d. Pormenorização da Proposta – Sistema Viário;
- e. Pormenorização da Proposta – Estrutura Biofísica;
- f. Plantas de Infraestruturas Urbanas Propostas – Rede de Abastecimento de Água, Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas, Rede de Drenagem de Águas Residuais Pluviais, Rede Eléctrica e Rede Telefones;
- g. Planta de Enquadramento;
- h. Planta da Situação Existente;
- i. Planta de Compromissos Urbanísticos;
- j. Planta de Zonamento Acústico;
- k. Plantas de Caracterização Urbana;
- l. Plantas de Caracterização da Estrutura Ecológica;
- m. Plantas de Caracterização das Infraestruturas Urbanas;
- n. Extractos do PDM de Pombal;
- o. Mapa de Ruído.

5. SÍNTESE DOS PROCEDIMENTOS ASSOCIADOS AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DE ALBERGARIA DOS DOZE

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

Entrada em vigor do PU da área urbana de Albergaria dos Doze

Abertura de concurso público para a elaboração do PU da área Urbana de Albergaria dos Doze - aprovada em Reunião de Câmara 31 de Março de 1999;

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 de Albergaria dos Doze, é aprovado pela Assembleia Municipal em 30 de Dezembro de 2008 e publicado no Diário da República, 2.^a série — N.º 66 — 03 de Abril de 2009 (Aviso n.º 7503/2009).

Alteração do PU da área urbana de Albergaria dos Doze

Abertura de procedimento de alteração (termos de referência), através do Aviso n.º 13679/2014, de 5 de dezembro;

Abertura de um período de participação pública preventiva, por 15 dias úteis, que decorreu entre 6 de Dezembro de 2014 e 2 de Janeiro de 2015, no qual apresentada nenhuma participação.

6. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Em termos de Instrumentos de Gestão Territorial, para a área de intervenção em causa, são eficazes o Plano de Urbanização da Área Urbana de Albergaria dos Doze, adiante designado por PU de Albergaria ou PU, aprovado pela Assembleia Municipal em 30 de Dezembro de 2008 e publicado em Diário da República, sob o Aviso n.º 7503/2009, de 03 de Abril, e a 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, publicada em Diário da República, sob o Aviso n.º 4945/2014, de 10 de abril, entrando em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, tendo sido retificada pela Declaração n.º 77/2015, de 20 de abril, e objeto de uma correção material publicada pela Declaração n.º 86/2015, de 24 de abril.

Este PMOT, de âmbito 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.

De salientar que a 1.ª revisão do PDM não revogou qualquer Instrumento de Gestão Territorial em vigor, referindo, em conformidade com o n.º 2, do artigo 4.º, que os planos 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 delimitação da Reserva Ecológica Nacional do concelho de Pombal, tendo a aprovação da mesma completado o processo de revisão do PDM.

A delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) do município de Pombal, foi publicada pela Portaria n.º 38/2015, de 17 de fevereiro, no Diário da República, 1.ª série, n.º 33, revogando a delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) para o município de Pombal, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64/96, de 25 de março, publicada no Diário da República, 1.ª série -B, n.º 108, de 9 de maio de 1996.

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

De igual forma procurou-se adequar a proposta de ordenamento ao zonamento do PU, embora com algumas alterações decorrentes da correção de problemas detetados no âmbito da gestão urbanística evidenciados durante a vigência do plano, designadamente nas classes de zonamento nas quais os usos propostos/indicadores estabelecidos em sede de regulamento, impossibilitaram a edificação durante a vigência do PU.

7. AVALIAÇÃO DO PU EM VIGOR

O PU de albergaria dos Doze estabeleceu 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 do território.

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 adaptá-lo à nova figura de planeamento, ou proceder à sua revogação.

De facto a entrada em vigor deste novo PMOT de âmbito municipal assume-se como o principal fator desencadeante da presente avaliação do PU em vigor, pelo que 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, dinâmicas demográficas e urbanísticas decorrentes da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais ocorridas e projetos de intervenção urbanos propostos;
- 2 Ponderação e avaliação dos **aspetos estruturais de base** ao PU, designadamente cartografia de base, rede hidrográfica e limite da área de intervenção;
- 3 Ponderação das opções de **Zonamento**, face à Planta de Ordenamento definida no PDM em vigor. De facto, com a entrada em vigor do PDM de Pombal, verifica-se uma nova abrangência não só legislativa, mas também atenta a novas preocupações ambientais, económicas, sociais e demográficas, com vista à consolidação do existente e à inclusão de um novo modelo territorial, pautado pela inclusão, em sede de planta de ordenamento de um conjunto de salvaguardas, para além da classificação e qualificação do solo com as quais se harmoniza.
- 4 Ponderação das **Reservas de solo para infraestruturas, espaços verdes e espaços de utilização coletiva**;
- 5 Ponderação da delimitação das **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão** definidas no PU em vigor e dos objetivos do plano;

- 6 Identificação das **Servidões administrativas e restrições de utilidade pública** atualmente em vigor para a área de intervenção do Plano;
- 7 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 indicadores e 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 55 217 habitantes distribuídos por 626,0028km², o que corresponde a uma densidade populacional concelhia de 88,2 hab/km², sendo que a União das freguesias de Santiago e São Simão de Litém e Albergaria dos Doze, regista uma densidade de 76 hab/km².

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

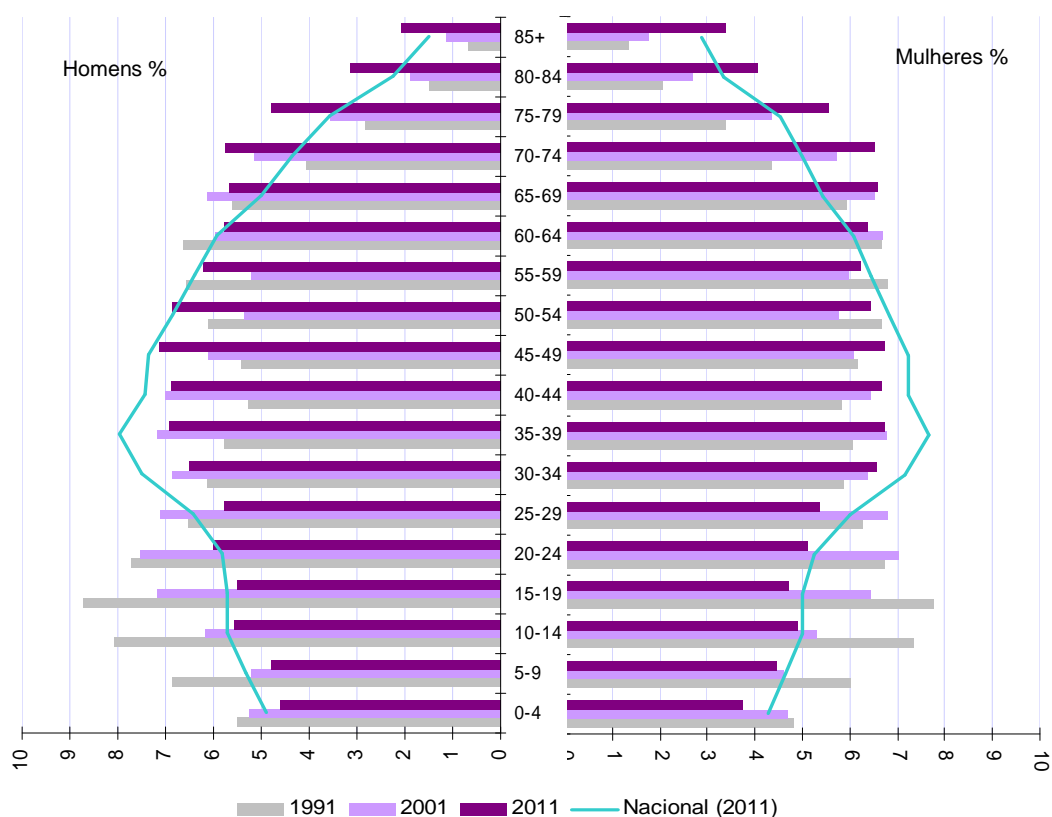
Freguesia	Área (Km ²)	População residente	Densidade populacional
União das freguesias de Santiago e São Simão de Litém e Albergaria dos Doze	70,88	5 384	76,0
Total (Concelho de Pombal)	626,00	55 217	88,2

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, sendo que o concelho registou uma nova regressão populacional de -1,92% (2001-2011).

A nível intramunicipal podemos observar, que a população das freguesias aumentou até à década de 1950, iniciando então um decréscimo populacional, na maioria das freguesias, à semelhança do que se verificou ao nível concelhio.

No que se refere à distribuição da população por grupos etários, a análise à pirâmide etária do concelho, permite-nos evidenciar a proporção de população existente por grandes grupos etários, nomeadamente jovens e idosos (população inativa) e adultos (população ativa).

Gráfico 1: Pirâmide etária do concelho de Pombal face à média nacional em 1991, 2001 e 2011
 Fonte: Censos 1991, 2001 e 2011, INE

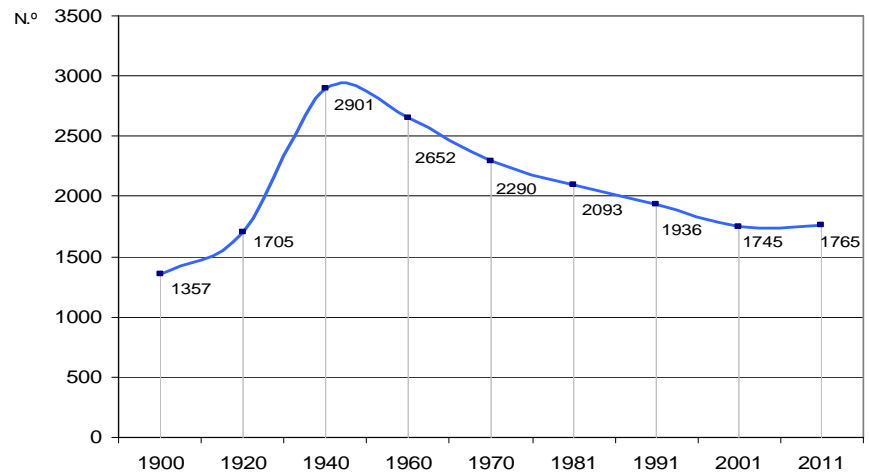


A consolidação de um processo de duplo envelhecimento demográfico, traduzido no decréscimo do peso dos jovens e no crescimento do peso dos idosos no conjunto da população residente, é, a este nível, o traço fundamental da evolução registada entre 1991 e 2011, refletindo-se, respetivamente, pelo estreitamento da base e pelo alargamento do topo da pirâmide.

No que concerne à população residente na freguesia de Albergaria dos Doze², podemos verificar, um acentuado crescimento populacional até à década de 40, década até à qual o aglomerado urbano registou franco desenvolvimento decorrente da presença da linha de caminho de ferro e da sua estação, associada ao período áureo da produção florestal e resinera. Após um pico populacional de 2901 habitantes, sucedeu-se um período de declínio até 2001, potenciada pelo reforço do peso da emigração (interna ou externa, temporária ou definitiva) registando, no entanto, uma ligeira tendência crescente entre 2001 e 2011 (1,1%).

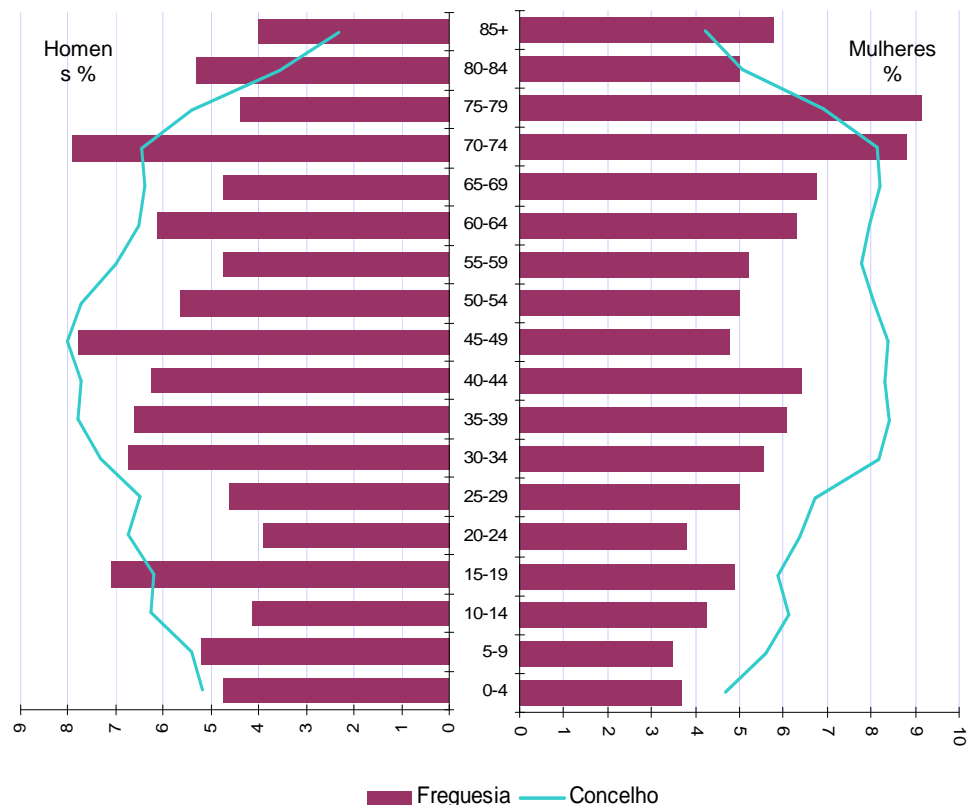
Gráfico 2: População residente na freguesia de Albergaria dos Doze
 Fonte: RGP e Censos 1991, 2001 e 2011, INE

² Tendo em consideração as especificidades do presente documento, optou-se por abordar as dinâmicas demográficas tendo por base apenas a freguesia de Albergaria dos Doze, pese embora a mesma integre, atualmente, a União de Freguesias de Santiago e São Simão de Litém e Albergaria dos Doze



Em termos etários, estamos perante uma pirâmide singular, embora decrescente, com existência de inúmeras classes ocas, e com algumas especificidades, nomeadamente um predomínio da população com mais de 70 anos, um incremento de jovens entre 15 e 19 anos, e uma estabilização do efetivo populacional nas classes entre os 0 e 10 anos.

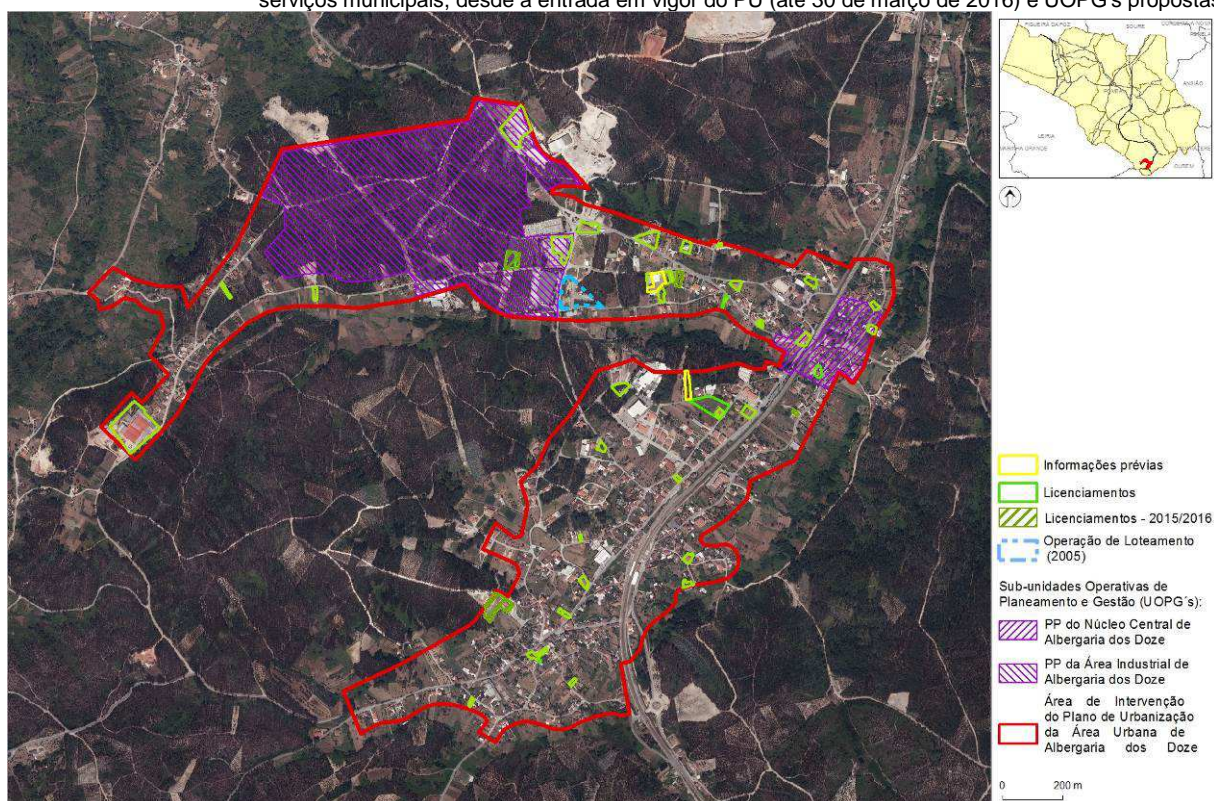
Gráfico 3: Pirâmide etária da freguesia de Albergaria dos Doze face à média concelhia em 2011
Fonte: Censos 2011, INE



7.1.2 Dinâmica edificatória

Desde a data de publicação do PU, deram entrada nos serviços municipais 47 processos de licenciamento, aos quais acrescem 2 pedidos de informação prévia, sendo que, durante o ano de 2015, apenas deram entrada dois processos de licenciamento de obras de construção, e até março de 2016, deram igualmente entrada dois processos de licenciamento de obras, dos quais, um processo de ampliação de habitação coletiva e um processo de legalização.

Figura 3: Pedidos de Informação Prévia e procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PU (até 30 de março de 2016) e UOPG's propostas



Quadro 2: Pedidos de informação prévia

N.º de Processo	Estado do Procedimento / Decisão	Tipologia	Ações	Válido e eficaz
359/09	Favorável	Comércio	Alteração ao uso	Não
200/10	Favorável	Habitação Unifamiliar	Construção nova	Não

Pese embora os pedidos de informação prévia apresentados tenham obtido parecer favorável, não se encontram, válidos e eficazes, uma vez que nos termos do artigo 17º do RJUE, o eventual pedido de comunicação prévia deve ser efetuado no prazo de um ano, renovável por mais um, após a decisão favorável do pedido de informação prévia.

Quadro 3: Procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PU (até 31 de março de 2015)

Ano	N.º de Processo	Estado do Procedimento / Decisão	Tipologia	Ações
2009	581/09	Alvará de Construção n.º 266/09	Habitação Unifamiliar	Construção nova
	589/09	Alvará de Construção n.º 230/09	Comércio	Alteração ao uso
	712/09	Alvará de Construção n.º 39/10	Muro de vedação	Construção nova
	727/09	Alvará de Construção n.º 23/13	Comércio / Serviços	Alteração ao uso
	1428/09	Aditamento n.º 193/10 aditamento ao Alvará de Construção n.º 532/03	Oficina	Alteração ao uso
	1584/09	Alvará de Construção n.º 74/13	Habitação Coletiva / Serviços/Comércio	Legalização de obras executadas (alteração e ampliação)
	1791/09	Indeferido	Habitação Unifamiliar e serviços	Legalização de obras executadas (alteração e ampliação)
2010	338/10	Pendente	Comércio	Construção nova
	667/10	Alvará de Construção n.º 218/10	Muro de vedação	Construção nova
	867/10	Arquivado	Comércio	Construção nova
	930/10	Procedimento caducado	Habitação Unifamiliar	Alteração
	959/10	Deferido	Habitação Unifamiliar	Construção nova
	1529/10	Alvará de Construção n.º 67/11	Arrumos	Alteração e ampliação
	1545/10	Alvará de Construção n.º 73/11	Habitação Unifamiliar	Construção nova
1651/10	Alvará de Construção n.º 172/13	Equipamento de utilização coletiva	Legalização de obras executadas	
2011	429/11	Alvará de Construção n.º 28/14	Garagem e arrumos	Legalização de obras executadas
	252/11	Deferido	Comércio	Alteração
	386/11	Arquivado oficiosamente	Comércio / Serviços	Construção nova
	388/11	Alvará de Construção n.º 134/11	Habitação Unifamiliar	Construção nova
	527/11	Deferido	Anexo	Legalização de obras executadas (alteração e ampliação)
	528/11	Alvará de Construção n.º 260/11	Habitação Unifamiliar e serviços	Legalização de obras executadas
	586/11	Alvará de Construção n.º 33/12	Habitação Unifamiliar	Construção nova
652/11	Licença de utilização n.º 54/12	Comércio / Serviços	Alteração ao uso	
2011	1356/11	Deferido	Muro de vedação	Construção nova
2012	15/12	Extinção de procedimento	Estufas	Legalização de obras executadas
	188/12	Alvará de Construção n.º 260/12	Habitação Unifamiliar	Legalização de obras executadas
	66/12	Licença de utilização n.º 123/12	Habitação Unifamiliar	Legalização de obras executadas
	829/12	Alvará de Construção n.º 235/14	Edifício misto	Alteração
	924/12	Alvará de Construção n.º 71/13	Habitação Unifamiliar	Construção nova
	1088/12	Comunicação prévia	Comércio / Serviços	Alteração ao uso
2013	489/13	Pendente	Unidade industrial	Alteração e ampliação
	504/13	Licença de utilização n.º 149/13	Serviços	Alteração ao uso
	726/13	Alvará de Construção n.º 297/14	Habitação e comércio	Legalização de obras executadas
	1565/13	Pendente	Unidade industrial	Legalização de obras executadas
2014	323/14	Pendente	Cobertura	Alteração
	1102/14	Em apreciação	Unidade industrial	Legalização de obras executadas (ampliação)
	1118/14	Deferido	Habitação Unifamiliar	Legalização de obras executadas

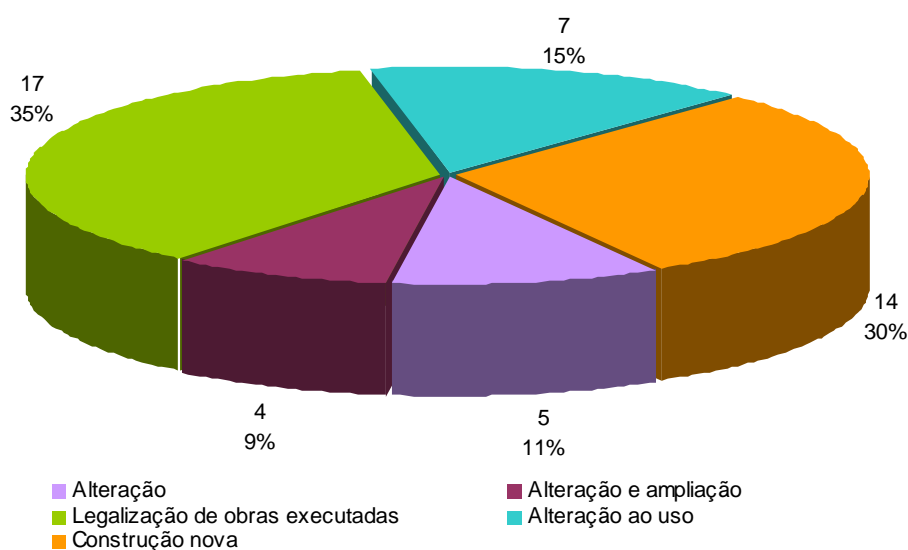
	1247/14	Deferido	Anexo e muro	Legalização de obras executadas
	1361/14	Deferido	Habitação Unifamiliar	Alteração e ampliação
	1008/14	Deferido	Muro de vedação	Legalização de obras executadas
	1471/14	Indeferido	Habitação Unifamiliar	Legalização de obras executadas (ampliação)
	905/14	Arquitetura aprovada	Habitação Unifamiliar	Alteração
	1360/14	Deferido	Garagem	Alteração ao uso
	128/15	Alvará de Construção n.º 32/16	Unidade industrial	Construção nova
2015	1510/15	Em apreciação	Armazenagem e anexo	Construção nova
	52/16	Em apreciação	Habitação coletiva	Alteração e ampliação
2016	438/16	Em apreciação	Habitação Unifamiliar	Legalização de obras executadas

Quadro 4: Procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PU - Resumo

Ano	Arquivado	Arquivado oficiosamente	Deferido	Em apreciação	Indeferido	Pendente	Total
2009	1		5		1		7
2010	2		5			1	8
2011	1	1	7				9
2012	1		5				6
2013			2			2	4
2014			5	2	1	1	9
2015			1	1			2
2016				2			2
Total	5	1	30	5	2	4	47

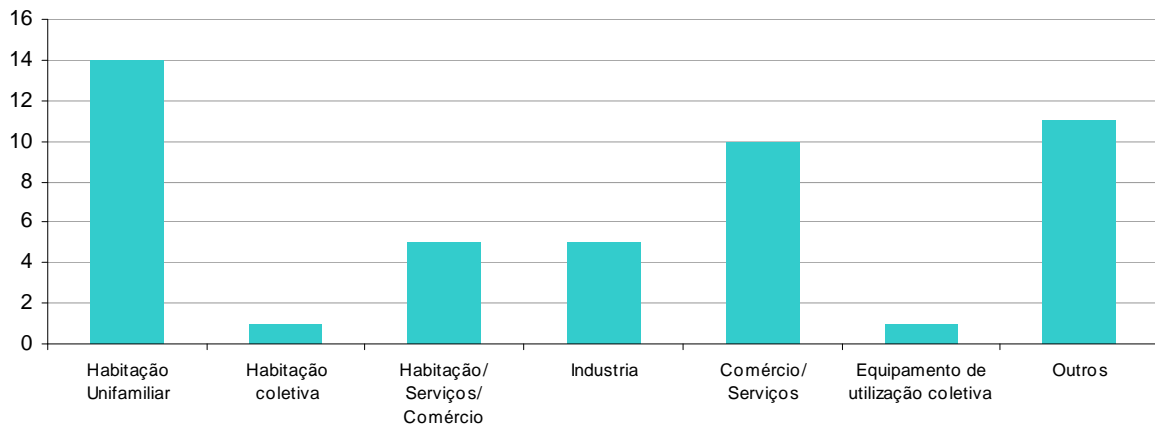
Dos 47 processos de licenciamento que deram entrada nos serviços municipais, 17 correspondem a pedidos de legalização, 9 pedidos de alteração/ampliação. 7 pedidos de alteração de uso e 14 processos de novas construções.

Gráfico 4: Operações urbanísticas por tipo de acção - Resumo



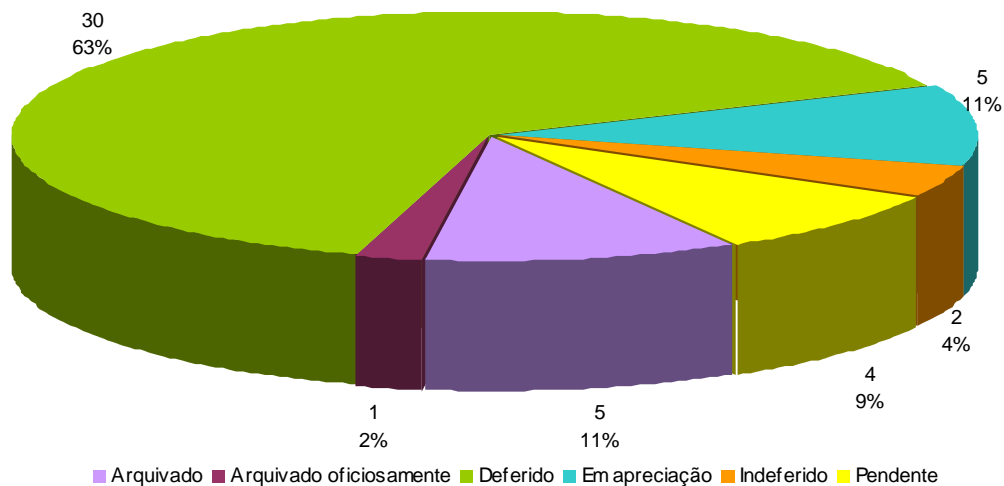
Podemos ainda evidenciar que deram entrada 16 processos respeitantes a habitação unifamiliar, e 17 processos de atividades económicas, como comércio, serviços, oficinas e indústrias.

Gráfico 5: Tipologia das operações urbanísticas - Resumo



Atualmente encontram-se em apreciação 5 procedimentos, correspondentes aos processos que deram entrada nos serviços municipais entre o final de 2014 e o início de 2016.

Gráfico 6: Procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais



De salientar que desde a entrada em vigor do PU não entrou em vigor **qualquer Operação de Loteamento**, mantendo-se válido apenas o Alvará de Loteamento existente - Alvará n.º 4/2005, destinado à construção de habitações unifamiliares. De salientar que não deu entrada para o local nenhum processo de licenciamento.

7.1.3 Projetos de revitalização em curso para a área de intervenção do plano

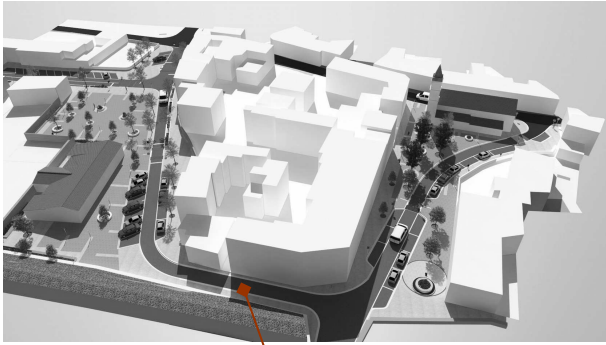
1 - Revitalização da Praça da Igreja Velha e do Largo Eng.º Guilherme Santos – Albergaria dos Doze

O projeto de Revitalização da Praça da Igreja Velha e do Largo Eng.º Guilherme Santos tem como objetivo a melhoria da vivência do espaço público e a valorização do comércio e serviços existentes.

Com uma área de 7475 m², a área a revitalizar é caracterizada por uma desproporção relativamente às dimensões das vias e passeios, sendo que todo o espaço se encontra direcionado para o veículo e não para o peão, o que dificulta o acesso ao edificado existente e desvaloriza os serviços e comércio existentes. O estacionamento contribui igualmente para este problema, visto que é feito de modo desorganizado e aleatório.

A premissa inicial do projeto foi o redesenho da Rua da Escola, da EN350 e da Praça da Igreja de modo a equilibrar o espaço público. Como tal, optou-se pela transformação das vias referidas numa via de sentido único, unificando os espaços a intervir, sendo a entrada feita pelo Largo Eng.º Guilherme Santos.

Segundo o projeto em causa, o atravessamento da linha férrea é feito através da Rua da Escola. O troço até à mudança de sentido para a Rua do Chorão permanece com dois sentidos, de modo a ser possível a quem vem dessa direção voltar para a Rua de Pombal pelo percurso mais curto. No total são propostos 20 lugares de estacionamento.



Projeto
Revitalização da
Praça da Igreja Velha e do
Largo Engº Guilherme Santos
– Albergaria dos Doze

0 20m



Figura 4: Revitalização da Praça da Igreja Velha e do Largo Engº Guilherme Santos – Albergaria dos Doze

Fonte: Gabinete de Projetos

2 - Adro da Igreja de albergaria dos Doze (2.ª fase)

Pretende-se com o projeto de requalificação do espaço envolvente ao adro da Igreja Nova, facilitar a ligação entre a entrada principal da Igreja e a Casa Mortuária que se situa a tardoz da Igreja.

Com uma intervenção anterior (1.ª fase), na qual foi programada e intervencionada a escadaria frontal de modo a instalar uma rampa que servisse duas funções, a de permitir o acesso a pessoas com mobilidade condicionada e a criação de uma ligação à Casa Mortuária por percurso diferenciado.

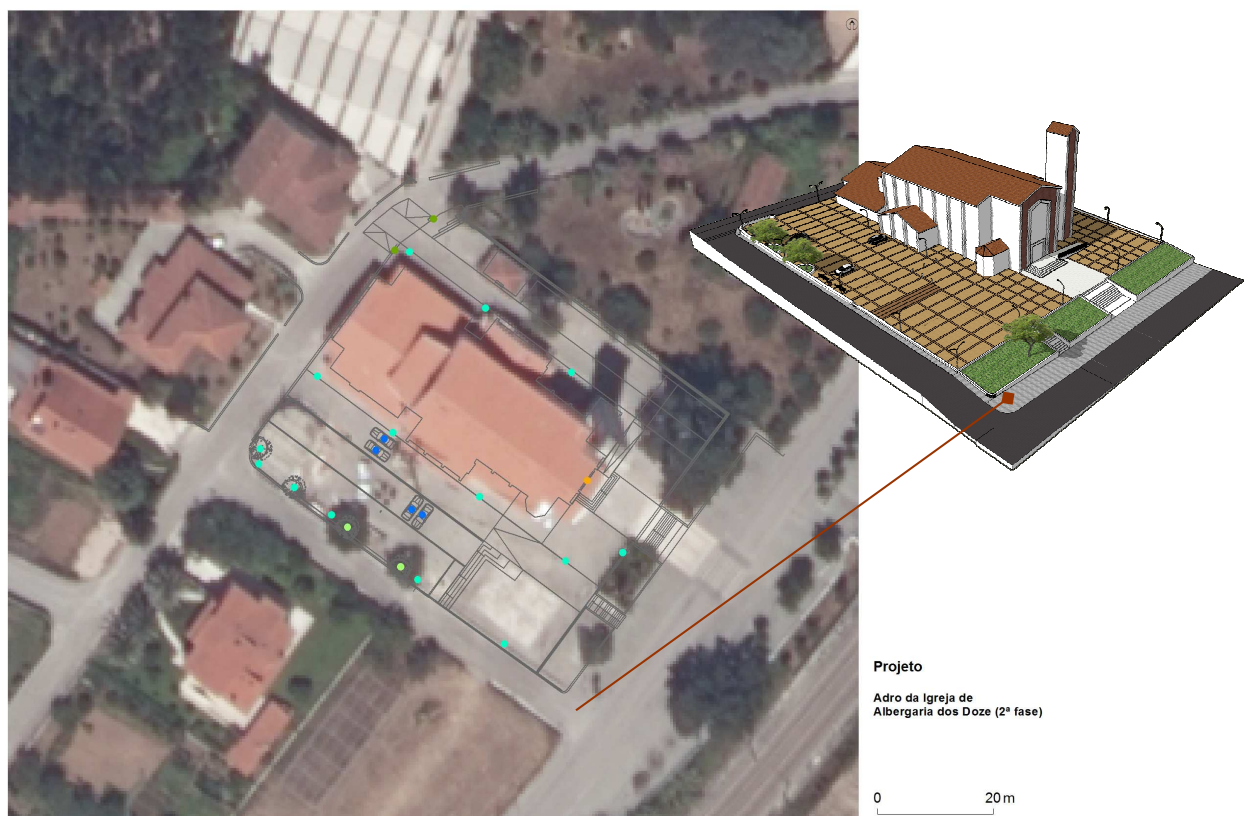


Figura 5: Projeto de requalificação do Adro da Igreja de Albergaria dos Doze

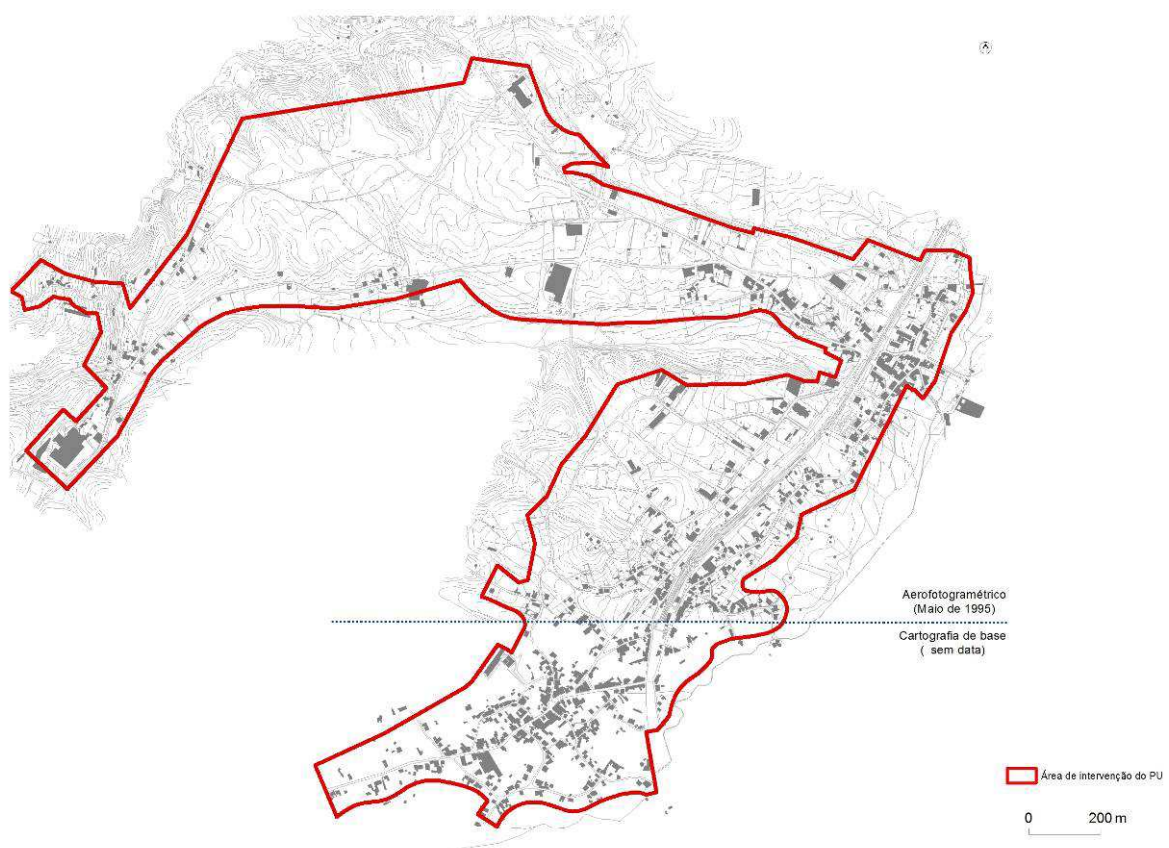
Fonte: Gabinete de Projetos

7.2 Aspetos estruturais de base ao PU de Albergaria

7.2.1 Cartografia de base

Na elaboração do presente PU foram utilizadas duas cartografias de base distintas, sendo que ambas se vieram a revelar desfasadas da realidade, sendo este um dos graves problemas estruturais de base à implementação do PU.

Figura 6: Cartografia de base à elaboração do PU



De facto, na área Norte do PU, foi utilizada como cartografia de base, fotografia aérea (aerofotogramétricos) datada de maio de 1995, que à data de elaboração do Plano -2007, já evidenciava fortes lacunas a nível do cadastro, designadamente inexistência de enumeras edificações e equipamentos, assim como acentuados desfasamentos entre a rede viária existente e a efetivamente representada.

Figura 7: Cartografia de base à elaboração do PU – Aerofotogramétrico de Maio de 1995 sobre ortofotomapa



Por sua vez na área Sul da área de intervenção, não foi possível aferir a origem da cartografia de base, não existindo no plano qualquer referência à origem da cartografia utilizada.

De salientar que esta cartografia apresenta inúmeros desfasamentos face à realidade existente, designadamente, a nível da rede viária e da implantação dos edifícios, e ausência de qualquer rede hidrográfica ou curvas de nível, como se pode aferir pela análise da imagem seguinte.

Figura 8: Cartografia de base à elaboração do PU – Setor Sul (sem data) sobre ortofotomapa



Face ao mencionado, para efeitos de procedimento de alteração do plano de forma a adaptá-lo à 1ª Revisão do PDM e novas servidões e restrições de utilidade pública em vigor, é imperativo equacionar a aquisição de nova cartografia, uma vez que a cartografia a utilizar na elaboração de um plano de urbanização, tendo por base o disposto na alínea b) do n.º 3 do artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 141/2014, de 19 de setembro, não poderá ultrapassar dois anos após a data da sua homologação.

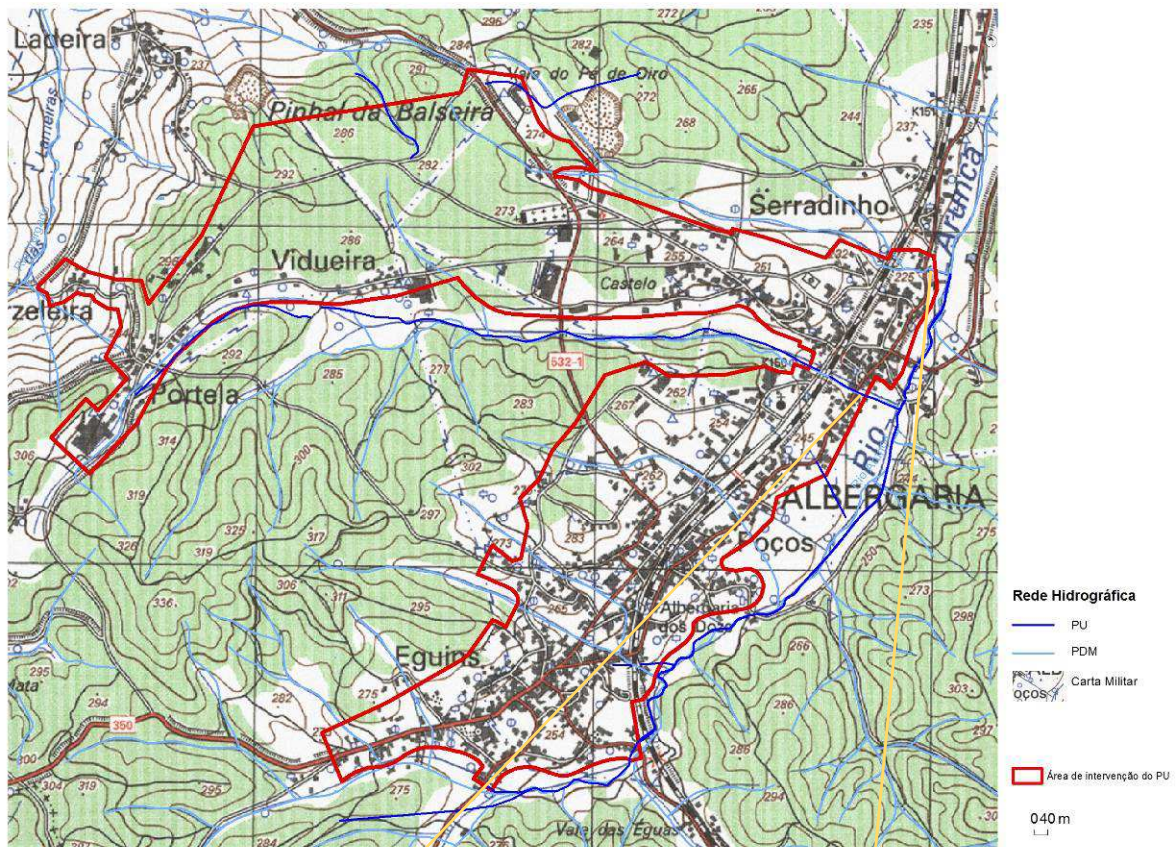
Assim, considerando que a cartografia de base do PU, além de ter ultrapassado dois anos após a data da sua homologação, não cumpre com os requisitos mínimos para que seja solicitada a sua homologação, nomeadamente a exatidão posicional e temática dos dados cartográficos, foram contactadas 2 empresas para efeitos de aquisição de nova cartografia sendo orçamentado, para a área de intervenção, o valor de 7000€+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

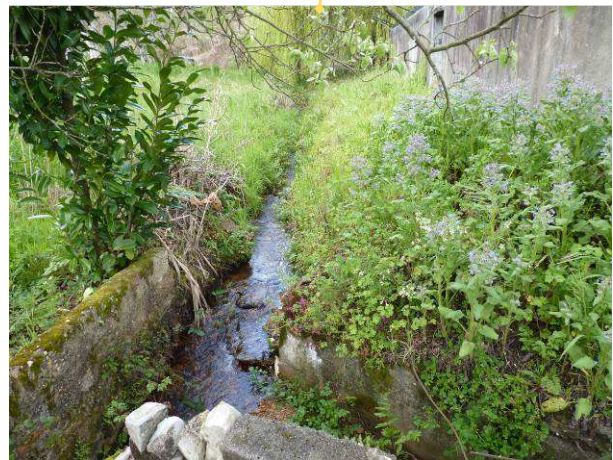
A rede hidrográfica para a área de intervenção, apresenta traçados díspares entre os dois PMOT em vigor no território, e entre estes e a Carta Militar.

De facto o PU em vigor representa um conjunto de massas de água que não se encontram representadas nas Cartas Militares (versão: voo de 1999; trabalhos de campo de 2000; publicada em 2003), nem integram a rede hidrográfica aprovada pela APA – ARH Centro, para o concelho de Pombal, e que se encontra representada na Carta base da revisão do PDM de Pombal (versão: data de voo - julho e novembro de 2007; completagem de campo de abril a novembro de 2008; data de homologação: 16/03/2011).

Figura 9: Divergência entre as linhas de água delimitadas no PDM, PU, e Carta Militar



“Ribeiro do Castelo” a jusante da Rua Principal
Fotografia de 11 de abril de 2016



Linha de água a jusante da Rua de Pombal
Fotografia de 11 de abril de 2016

De salientar que, pese embora na área de intervenção sejam identificadas massas de água de carácter permanente, com caudais significativos, como se pode constatar pela análise das fotografias anteriores, verifica-se que as restantes linhas de água assumem um carácter sazonal sem grande expressão no território.

7.2.3 A delimitação da área de intervenção

Como foi referido o PU de Albergaria dos Doze ocupa uma área de intervenção de 194,65ha com a configuração apresentada.

Figura 10: Área de intervenção do PU (Extrato da Planta de Zonamento) e exemplo de erros de delimitação e cadastro



Empresa instalada na Rua da Videira parcialmente integrada em PU (Exemplo)
Fotografia de 11 de abril de 2016

Pese embora esteja subjacente à delimitação do plano a integração do edificado existente à data, atendendo à imagem anterior é possível aferir que o perímetro de intervenção não teve em devida consideração, desde a sua génese, o cadastro existente, verificando-se desde logo edificações integradas parcialmente no PU e parcialmente integradas no PDM, que

importa retificar. De igual modo a frente edificatória definida em alguns setores, designadamente na área definida como Zona Industrial é de apenas 26 metros, área manifestamente reduzida face à eventual implantação de unidades industriais e considerando os parâmetros urbanísticos e afastamentos estabelecidos em sede de regulamento.

De igual forma, com a entrada em vigor da 1.ª revisão do PDM de Pombal, e consequentemente com a entrada em vigor da Reserva Agrícola Nacional, constatou-se a existência de áreas condicionadas por RAN na área de intervenção do PU. Estas áreas vocacionadas para a agricultura não poderão ser classificadas como solo urbano, ou seja integrar aglomerados urbanos, conforme estabelecido no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março republicado pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro.

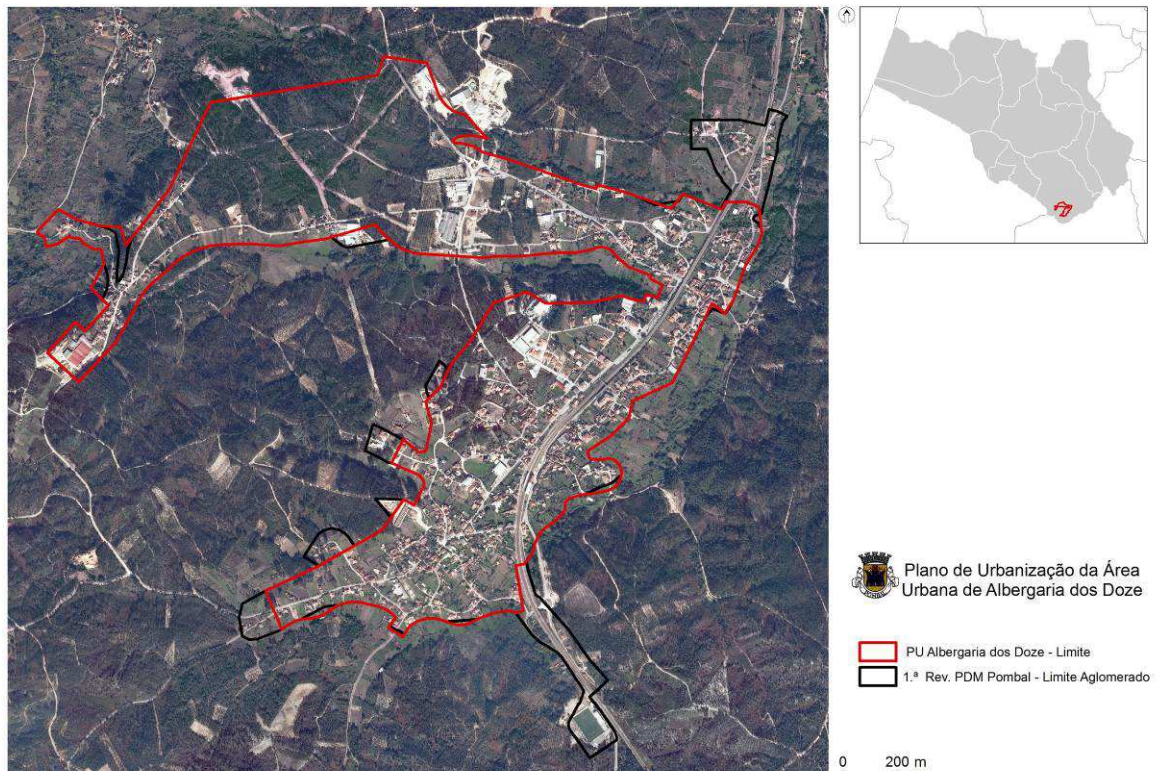
Neste desiderato verifica-se que o PU em vigor incorre em desconformidade com esta restrição de utilidade pública, por quanto é obrigatório proceder à redefinição do perímetro do PU de acordo com o limite definido em sede do PDM, uma vez que este já exclui as áreas ora condicionadas por RAN, localizadas a Sul do perímetro, a tardoz das edificações existentes.

Figura 11: Áreas condicionadas por RAN inseridas no PU de Albergaria dos Doze



Por último, nota para o facto da área de intervenção do PU ser inferior à área delimitada como Aglomerado Urbano na 1.ª revisão do PDM, conforme se pode observar na figura seguinte, o que, em situações de controlo prévio de operações urbanísticas, poderá suscitar algumas dificuldades, pela necessidade de aplicação de dois instrumentos de gestão territorial distintos com regimes de edificabilidade diferentes.

Figura 12: Área de intervenção do PU e área definida como Aglomerado Urbano de Albergaria dos Doze (PDM)



7.3 Zonamento

7.3.1 Planta de Zonamento/Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo

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

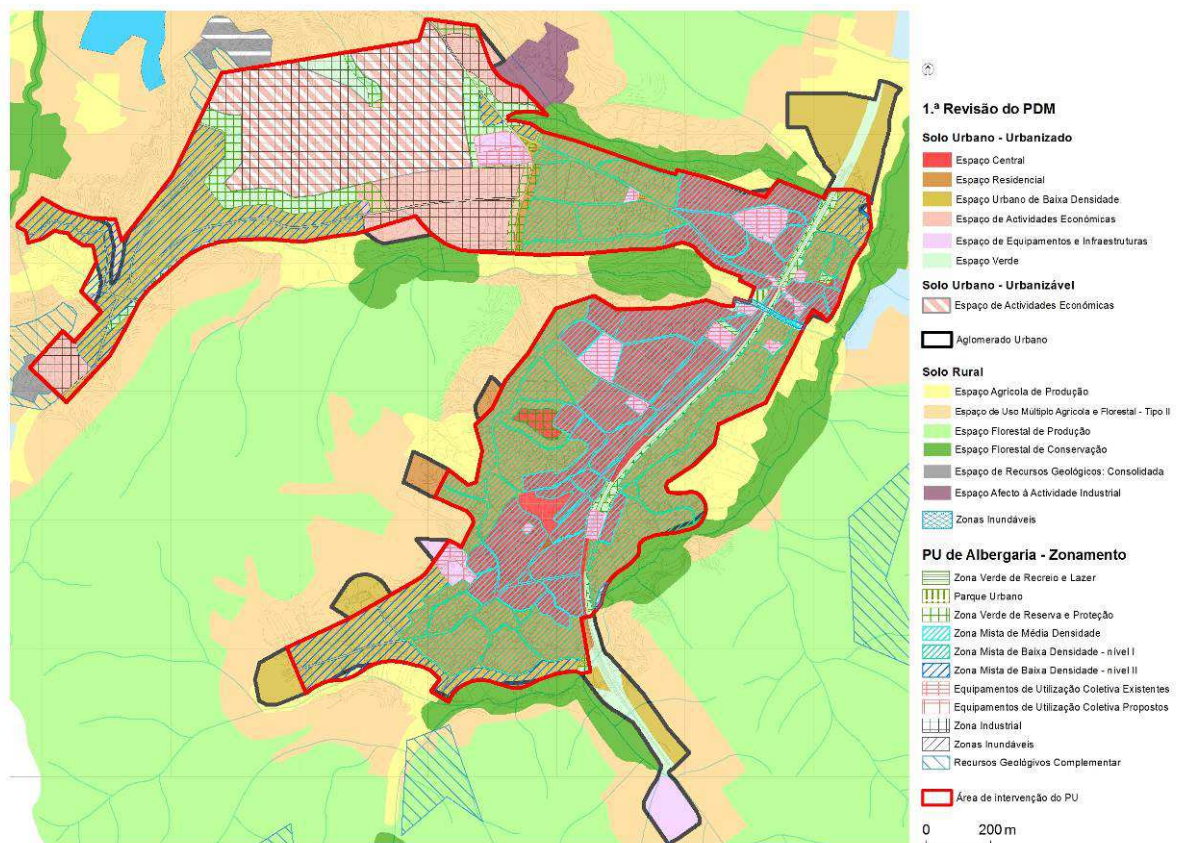
Esta planta explicita o zonamento em função dos usos dominantes e de acordo com as categorias funcionais e operativas do solo urbano, identificando ainda a Rede viária existente e proposta, a localização de Equipamentos e Infraestruturas, UOPG's e Estrutura Ecológica Urbana.

A área de intervenção do PU foi integrada na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo - 1.ª revisão do PDM, tendo esta área as seguintes qualificações de solo:

- Solo rural: Espaço de uso múltiplo agrícola e florestal - Tipo II; Espaço agrícola; Espaço florestal de conservação – nas áreas condicionadas por REN;
- Solo urbanizado: Espaço central, Espaço residencial, Espaço urbano de baixa densidade, Espaço de atividades económicas, Espaço de equipamentos e infraestruturas, Espaço verde;
- Solo urbanizável: Espaço de atividades económicas.

De salientar que as áreas coincidentes com Zonas Ameaçadas pelas Cheias delimitadas na Carta da REN, se encontram delimitadas como Zona inundável na presente planta.

Figura 13: Zonamento do PU e Qualificação do solo do PDM-Pombal



Atento ao PU em vigor, e após um período de implementação do plano superior a 7 anos, foram reconhecidos inúmeros problemas associados ao zonamento pautado na Planta de Zonamento do PU, que limitaram grandemente a gestão urbanística e o próprio

desenvolvimento económico e social do aglomerado, que foram acautelados a nível da proposta de ordenamento (classificação e qualificação do solo) desenvolvida no PDM de Pombal, a saber:

1. PU: Definição de uma faixa de proteção de 20m de **Zona Verde de Proteção e Reserva** à **Zona Industrial** que inviabilizou a regularização e ampliação da atividade industrial preexistente. De salientar que a área se encontra efetivamente ocupada sendo que a necessidade de efetuar esta alteração encontra-se patente quando analisamos os pedidos de licenciamento para o local, que se assumem maioritariamente pendentes ou arquivados;

PDM: A área em causa encontra-se classificada como espaço de atividades económicas, sendo que neste espaço é possível a edificação, desde que se enquadre no uso e ocupação do solo e no regime de edificabilidade estabelecidos em sede de regulamento.

Figura 14: Área efetivamente ocupada classificada em PU como Zona Verde de Proteção e Reserva



Fotografia de 11 de abril de 2016

2. PU: Definição de uma faixa de proteção de 20m de **Zona Verde de Proteção e Reserva** à **Zona Mista de Baixa densidade** que colide com o loteamento com alvará 4/2005;

PDM: A área em causa encontra-se classificada como espaço residencial, sendo que neste espaço é possível a edificação, desde que se enquadre no uso e ocupação do solo e no regime de edificabilidade estabelecidos em sede de regulamento.

3. PU: Necessidade de reclassificação dos espaços definidos como **Equipamentos de Utilização Coletiva Propostos** mas ocupados com outras atividades económicas, designadamente a zona definida como equipamentos não especificados, na qual se desenvolve a função comercial e oficina automóvel;

PDM: A área de equipamento proposto (não especificado) foi integrada na qualificação do espaço contíguo, designadamente Espaço central.

4. PU: Reclassificação de **Equipamentos de Utilização Coletiva Propostos** em zonas de Equipamentos de Utilização Coletiva Existentes (Centro Escolar, Pavilhão Gimnodesportivo, Cemitério e Centro Social de S. Pedro);

PDM: A área ocupada por estes equipamentos já se encontra definida como solo urbanizado- Espaços de equipamentos e infraestruturas. De salientar que a valência “creche” do Centro Social de S. Pedro encontrava-se fora da área de intervenção, porquanto o PDM apresenta para este local uma ampliação do aglomerado urbano de forma a incluir a totalidade das valências existentes.

5. PU: Foi definida uma **Zona verde de reserva e proteção**, que deveria ter sido definida como **Zona Mista de Baixa Densidade - nível I**, uma vez que a área se encontra efetivamente ocupada por inúmeros anexos às edificações existentes;

PDM: A área em causa encontra-se classificada no PDM como Espaço Central;

6. PU: Com a entrada em vigor das novas servidões e restrições de utilidade pública é fundamental proceder à integração das áreas condicionadas por REN em **Estrutura Ecológica Urbana**;

PDM: As áreas coincidentes com REN encontram-se classificadas como Solo Urbanizado – Espaço Verde.

7. PU: Com a entrada em vigor das novas servidões e restrições de utilidade pública é fundamental proceder à exclusão da RAN da área de intervenção do PU, pelo que é necessário redefinir o seu perímetro;

PDM: As áreas coincidentes com RAN encontram-se classificadas como Solo Rural, não integrando o Aglomerado Urbano de Albergaria dos Doze.

Nota para o facto do Aglomerado Urbano definido no PDM se desenvolver para Norte da área de intervenção de forma a englobar a área edificada consolidada e para Sul de forma a integrar o Equipamento Desportivo Existente / Campo de futebol) em área classificada como solo urbanizado - Espaço de equipamentos e Infraestruturas.

Em síntese, podemos afirmar que atendendo ao Zonamento definido em sede de Planta de Zonamento, e após anos de implementação do PU, as classes/zonas definidas condicionam o desenvolvimento do aglomerado urbano, criando inúmeras restrições não só à edificação de habitações, mas também ao desenvolvimento económico local, por via da incompatibilidade entre a edificação /regularização de indústrias e armazéns nas áreas definidas para o efeito, designadamente na Zona Industrial, através da delimitação de uma faixa de 20 metros, não edificável integrada em zona Verde de reserva e proteção.

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

A Planta de Zonamento do PU define como Estrutura Ecológica Urbana as áreas classificadas como Zona Verde de Recreio e Lazer, Zona verde de Recreio e Proteção e a área destinada a Parque urbano. O quadro normativo aplicável a estas áreas encontra-se definido em sede de regulamento (artigos 9.º, 10.º e 11.º) e tem como objetivo “criar uma estrutura de espaços verdes afetos ao meio urbano e promover a arborização dos arruamentos, que numa perspetiva de conjunto valorizam o espaço urbano aos níveis estético e ambiental”.

De acordo com o PDM de Pombal, designadamente com a planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal (EEM), a área afeta ao aglomerado urbano de Albergaria dos Doze, encontra-se abrangida por Área fundamental e Área complementar tipo II, coincidentes com as áreas definidas como Espaço Verde.

Em termos de áreas ocupadas por Estrutura Ecológica verificamos que o PU integra nesta classe de Zonamento, 12,53ha e o PDM de Pombal, 14,42ha.

Figura 15: Estrutura Ecológica Urbana (PU) e Estrutura Ecológica Municipal (PDM)

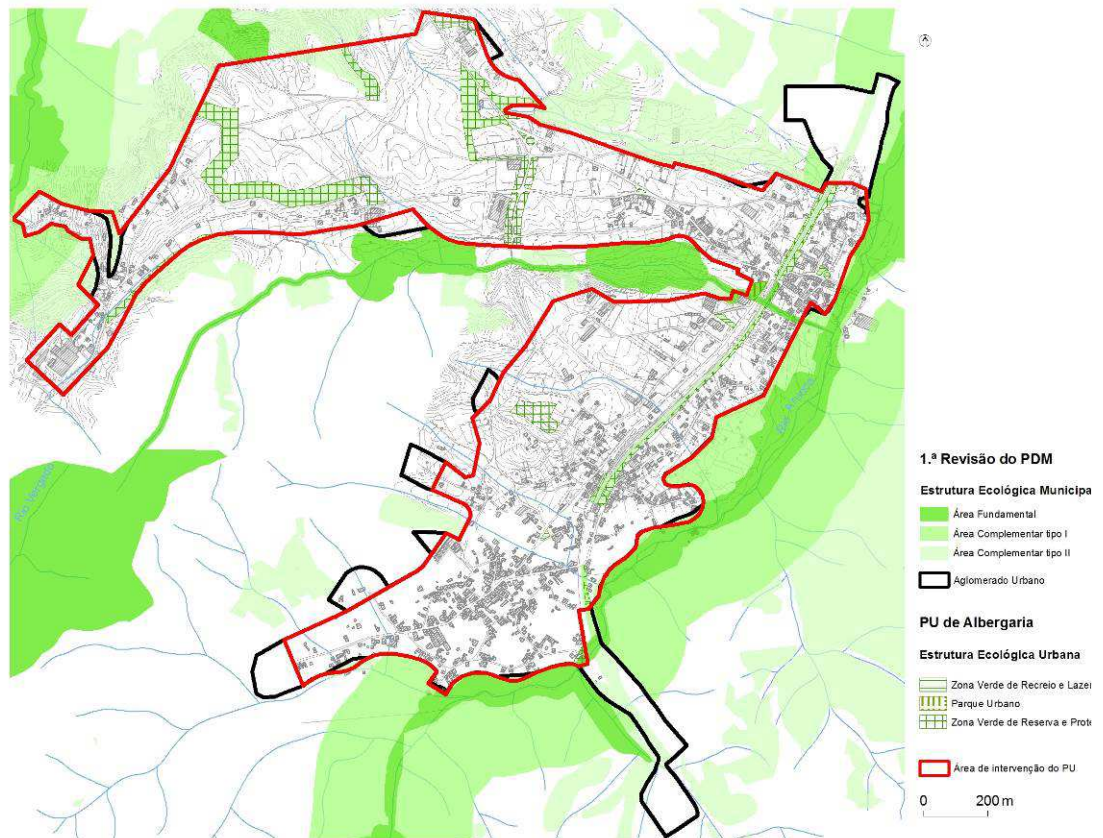


Figura 16: Área destinada a Parque Verde no PU, e em sede de PDM parcialmente abrangida (a tardoz) por EEM-Área fundamental

Fotografias de 11 de abril de 2016

7.3.3 Planta de Zonamento/Planta de Ordenamento – Equipamentos e Infraestruturas

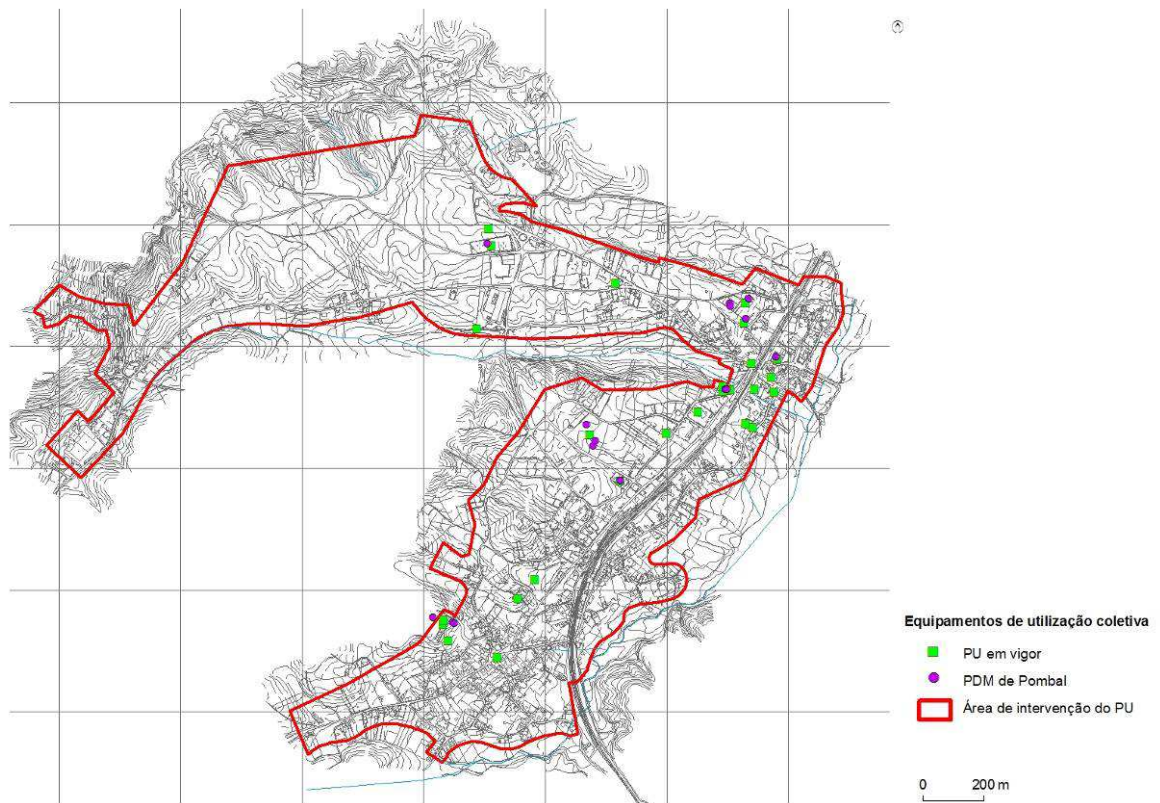
Foram identificados no PU de Albergaria um conjunto de **equipamentos** que importa elencar fazendo a sua correspondência com o PDM em vigor.

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

Designação		Tipologia de Equipamento		PU		PDM		
PU	PDM**	PU	PDM	Existe nté	Propo sto	Existe nté	Propo sto	
Junta de Freguesia	Junta de Freguesia de Albergaria dos Doze	Administração	Administração Pública	x		X		
Posto de Correios	-	Correios e Telecomunicações	-	X			-	
Igreja Antiga / Centro Cultural Padre Pedronilho	-	Culto e Religião	Outros Equipamentos - Cemitérios	X			-	
Igreja Paroquial	-			X				
Cemitério	Cemitério de Albergaria dos Doze			X		X		
Expansão do Cemitério					X	X		
Pavilhão Polivalente	-	Desporto	-		X		-	
Piscina Coberta	-		-		X		-	
-	Campo de Jogos do Externato Liceal de Albergaria dos Doze	-	Desporto	-		X		
-	Pavilhão do Externato Liceal de Albergaria dos Doze			-		X		
-	Pavilhão Gimnodesportivo Municipal de Albergaria dos Doze			-		X		
Escola Básica 1º ciclo (Centro de Albergaria)	-	Educação	-	X			-	
Escola Básica 1º ciclo (Enguins)	-		-	X			-	
Externato Albergaria dos Doze – 2º e 3º ciclos	Externato Liceal de Albergaria dos Doze		Educação	X		X		
Expansão dos Equipamentos Escolares	-		-		X		-	
-	Centro escolar de Albergaria dos Doze	-	Educação	-		X		
Feira dos Doze	-	Mercados e Feiras	-	X			-	
Parque Infantil	-	Outros	-	X			-	
Área de Reserva para Equipamentos não especificados	-		-			X		-
Centro de Saúde	-	Saúde	-	X			-	
Farmácia – 2 unidades	-		-	X			-	
Consultório Médico	-		-	X			-	
Extensão dos Serviços Médicos de Pombal	Extensão de Saúde - Albergaria dos Doze		Saúde	X		X		
Clínica de Medicina Dentária de Albergaria	-		-	X			-	
Bombeiros	Bombeiros Voluntários de Pombal - Secção de Albergaria dos Doze	Segurança Pública	Segurança Pública e Protecção Civil	X		X		
Jardim de infância	-	Segurança Social	-	X			-	
Casa do Povo	Casa do Povo de Albergaria dos Doze		Solidariedade e Segurança Social	-	X		X	
Lar de 3ª Idade	Lar de Idosos da Casa do Povo de Albergaria dos Doze			-	X		X	
Centro Social S.Pedro / Lar de Idosos	Associação Centro Social do São Pedro			-	X		X	
Centro ATL	Creche "O Pedrinho" – Associação Centro Social de São Pedro			-	X		X	
Centro ATL	-			-	-		X	

Traduzindo graficamente o quadro anterior, podemos observar, tendo por base a figura seguinte, a localização espacial dos Equipamentos de Utilização Coletiva considerados aquando da aprovação do PU e os identificados no PDM de Pombal.

Figura 17: Equipamentos de utilização Coletiva existentes e propostos no PU e no PDM em vigor



Junta de freguesia de Albergaria dos Doze



Pavilhão Gimnodesportivo municipal



Centro Social do S. Pedro



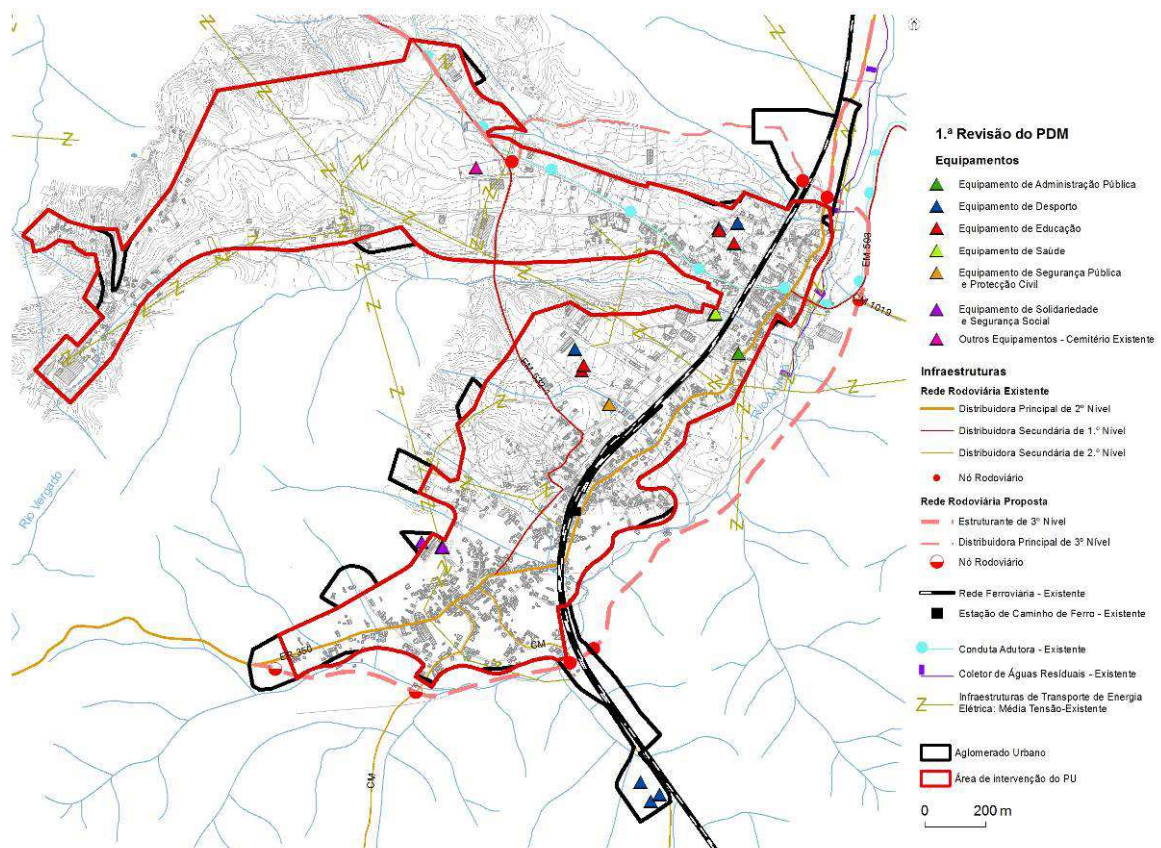
Centro Escolar de Albergaria

Fotografias de 11 de abril de 2016

Considerando que alguns equipamentos representados no PU em vigor não podem efetivamente ser reconhecidos como equipamentos, e que alguns equipamentos foram desativados durante a vigência do Plano, apenas deverão figurar como equipamentos de utilização coletiva, os identificados na 1.ª revisão do PDM, no total de 13 existentes, não tendo definido este PMOT qualquer equipamento proposto.

De referir que na 1.ª revisão do PDM não foram considerados como equipamentos os locais de culto, nomeadamente, Igrejas e Capelas, e consultórios médicos, farmácias, entre outros.

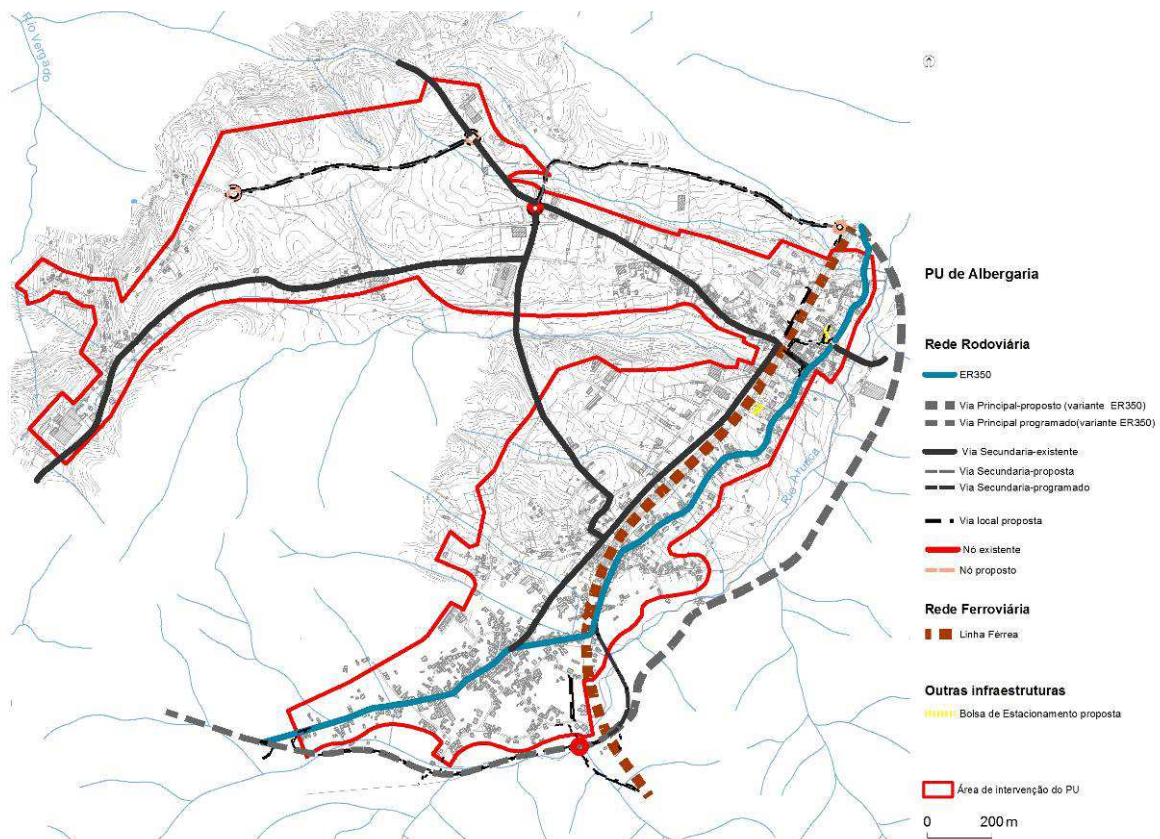
Figura 18: Planta de Ordenamento – Equipamentos e infraestruturas - PDM



No que concerne às **infraestruturas** existentes e propostas, estas foram consideradas, em sede de planta de zonamento do PU, sob a designação de “infraestruturas de transportes e comunicações” a rede rodoviária existente, proposta e programada, a rede ferroviária (linha férrea, estação ferroviária e passagem de nível desnivelada), assim como outras infraestruturas, designadamente bolsas de estacionamento e postos de abastecimento de combustível.

Para além da Rede Principal – ER350, o PU de Albergaria identifica como vias secundárias existentes a EM503 e a EM532-1, identificando ainda de forma errónea a Rua do Castelo como CM1433, via localizada no concelho de Aveiro.

Figura 19: Infraestruturas de transportes e comunicações identificadas na Planta de Zonamento



Fazendo o paralelismo com o constante no PDM, na sua Planta de Ordenamento – Equipamentos e Infraestruturas, para a área de intervenção do Plano, foram consideradas as seguintes infraestruturas: Rede Rodoviária (Existente e Proposta), designadamente a Rede rodoviária existente - Distribuidora principal de 2.º Nível (ER350) e secundária de 1.º Nível (EM 532-1) e (EM503), Rede Ferroviária e Estação de Caminhos-de-ferro - existente, Infraestruturas de transporte de energia elétrica: Média tensão, Conduta Adutora – Existente e Coletor de águas residuais – Existente (apenas na área integrada em aglomerado urbano do PDM de Pombal).

No que concerne às infraestruturas rodoviárias, desde a entrada em vigor do PU, ocorreram diversas intervenções na rede viária existente, que se assumem como “fatores de mudança”, designadamente o encerramento da passagem de nível existente, a sul da estação ferroviária, e conseqüentemente a interrupção de circulação na ER350, sendo a ligação entre o aglomerado estabelecida por vias secundárias existentes. A conseqüente construção

de uma via de ligação, a sul da área de intervenção, entre a rua Principal e rua da Industria, veio restabelecer a ligação entre o setor Este e Oeste do aglomerado.

De salientar que o nó de ligação previsto e respetivas vias de acesso foram construídas a Este da Linha Férrea com um traçado diferenciado do proposto/programado em sede de Planta de Zonamento do PU, uma vez que neste plano a mesmas se encontravam previstas a Oeste da Linha Férrea.



Figura 20: Novo nó de ligação à ER350 e nova passagem inferior à Linha do Norte
Fotografias de 11 de abril de 2016

De igual forma, em sede de revisão do PDM, foi abandonada a intenção de construção de uma via local entre a rua do Forno e a rua da Indústria, localizadas a sul da área de intervenção, assim como a programação de novas vias e respetivo nó de ligação previsto para a Zona industrial de Albergaria (PU)/ Espaço de Atividades Económicas (PDM).

No âmbito da rede ferroviária, a Linha do Norte, não registou alteração nas suas infraestruturas, mantendo a sua elevada importância no estabelecimento da ligação Lisboa-Porto, embora com supressão de algumas paragens na estação de caminho-de-ferro de Albergaria.

Nota para o facto de se encontrarem representadas na Planta de Condicionantes do PU as infraestruturas básicas de abastecimento de água (conduta adutora) e rede de esgotos (coletor de drenagem de águas residuais), as quais, por não se encontrarem publicadas, não constituem condicionante, não podendo encontrar representação nesta planta, mas sim em sede de Planta de Zonamento/Planta de Ordenamento. Conforme observado na figura 19, a Planta de equipamentos e infraestruturas do PDM, já inclui a conduta adutora e o coletor de águas residuais ambos existentes.

7.3.4 Planta de Zonamento/Planta de Ordenamento – Sistema Patrimonial

A Planta de Zonamento do PU não identificou quaisquer elementos patrimoniais em presença, contudo, e tendo por base a 1.ª Revisão do PDM de Pombal, foram referenciados 3 imóveis, que apresentam elevado interesse arquitetónico, a saber: Estação Ferroviária de Albergaria dos Doze, Igreja Nova e Igreja Velha – Centro Padre Petronilho.

Quadro 6: Património Referenciado considerado na proposta de alteração do PU




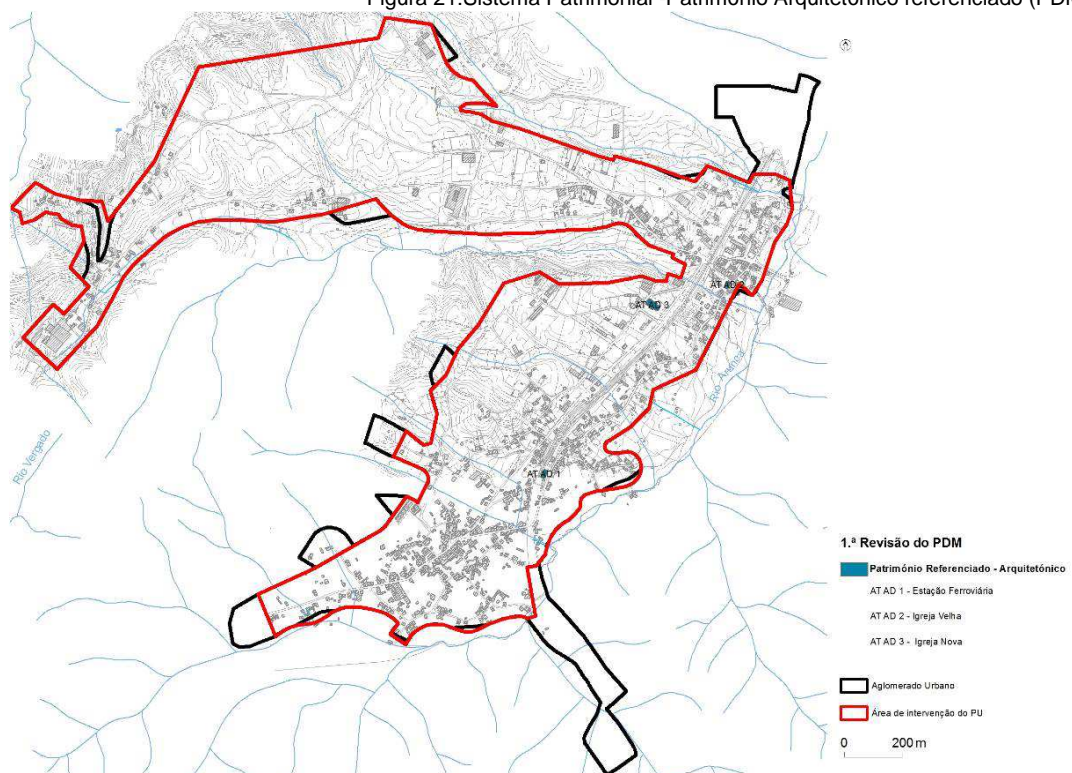
Código	Descrição	Classificação	
AT AD 1	ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE ALBERGARIA DOS DOZE	Referenciado	
AT AD 2	IGREJA DE ALBERGARIA DOS DOZE IGREJA VELHA – CENTRO PADRE PETRONILHO	Encerrado/Arquivado	
AT AD 3	IGREJA NOVA DE ALBERGARIA DOS DOZE	Referenciado	

Figura 21: Sistema Patrimonial - Património Arquitetónico referenciado (PDM)



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

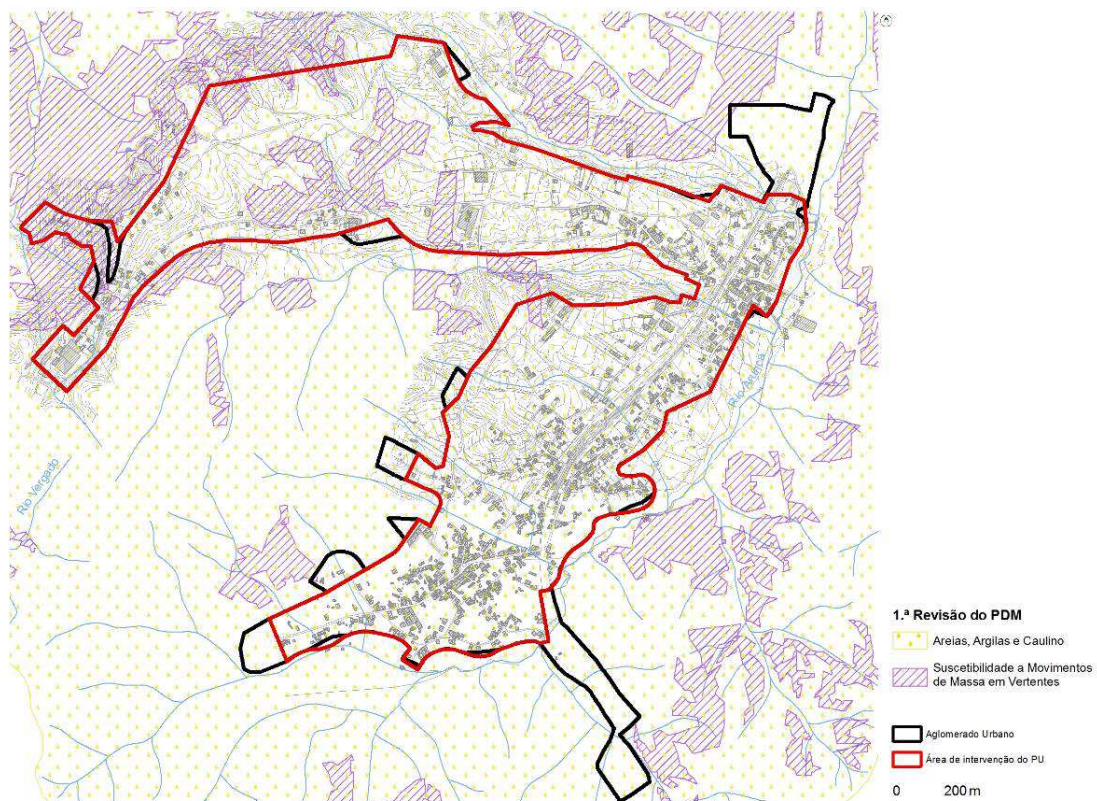
São identificados nesta planta os recursos minerais em presença, nomeadamente a área potencial de areias, argilas e caulinos, identificada pelo LNEG.

A análise e delimitação dos riscos que afetam o território, assume cada vez mais importância no ordenamento do território, pelo que a sua ocorrência foi devidamente aferida em sede da 1.ª revisão do PDM. Dos vários riscos naturais considerados, verificamos, na área de intervenção do presente PU, a existência de suscetibilidade a movimentos de massa em vertentes, que importa integrar e regulamentar.

De facto, a área de intervenção apresenta alguns locais que pelas suas características estruturais ou mesmo pela carga a que estão sujeitas, são suscetíveis de ocorrência deste perigo, pelo que são estabelecidas em sede de regulamento um conjunto de salvaguardas a observar aquando da realização de usos e ações nestas áreas.

De salientar que estas áreas encontram-se maioritariamente a norte e oeste do PU, em áreas que, entre outros fatores, apresentem declives acentuados.

Figura 22: Recursos Geológicos e Suscetibilidade de Movimentos de Massa em Vertentes (PDM)

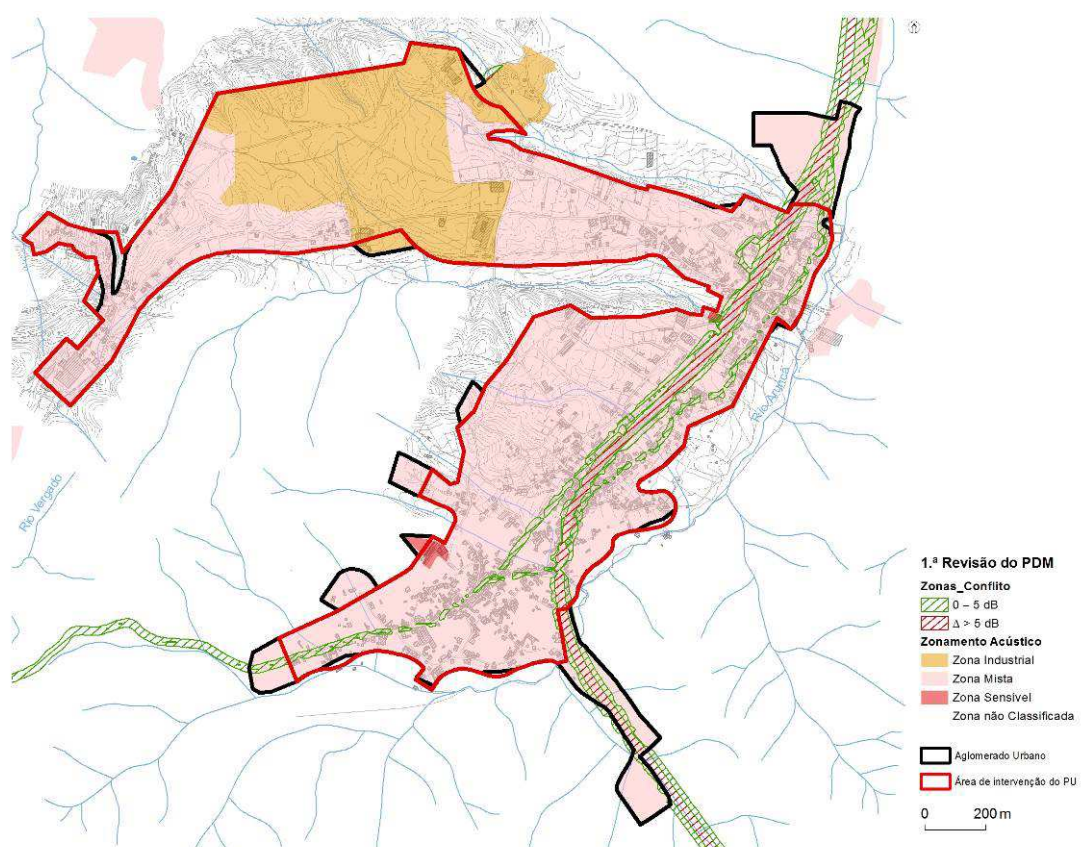


7.3.6 Planta de Zonamento/Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico e Zonas de Conflito

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 Linha do Norte e da ER350, 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 o Centro Social de S. Pedro e a Extensão de Saúde de Albergaria dos Doze, e como Zona industrial a área coincidente com a Zona Industrial definida em sede de planta de Classificação e Qualificação do solo, conforme se pode observar na figura seguinte.

Figura 23: Zonamento acústico e zonas de conflito (PDM)



7.4 Reserva de solo para infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva

Tendo em consideração o disposto na 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”.

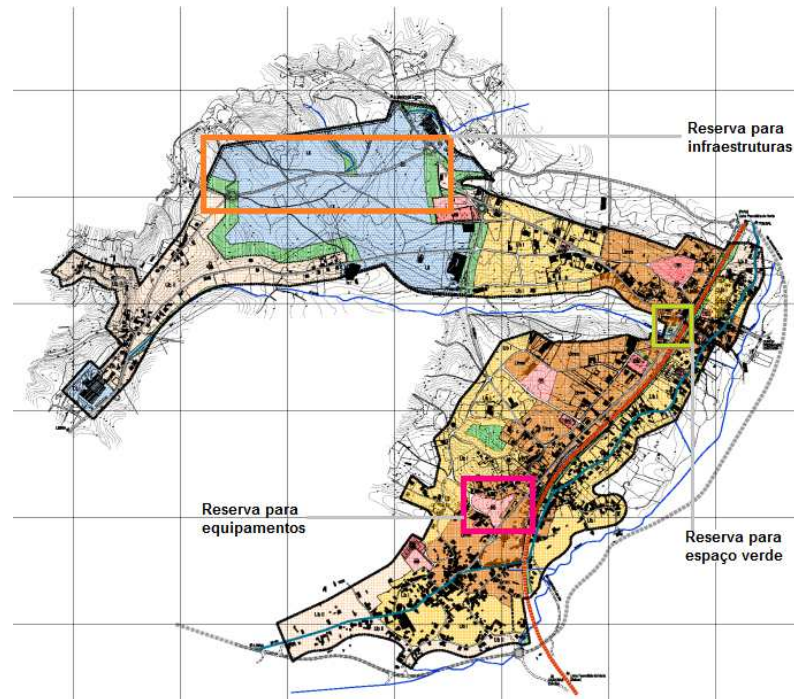
Face ao mencionado é possível aferir que das cinco áreas estabelecidas como Equipamentos de Utilização propostos apenas o espaço destinado a equipamento de desporto foi efetivamente ocupado com a construção do Centro Escolar de Albergaria dos Doze e do Pavilhão Gimnodesportivo de Albergaria, sendo que o espaço destinado a equipamentos não especificados se encontra ocupado com atividade comercial e oficina automóvel.



Figura 24: Ocupação do espaço definido como Equipamento de utilização coletiva proposto – equipamento não especificado, como oficina automóvel
Fotografia de 11 de abril de 2016

Assim a 1.^a revisão do PDM surgiu como uma oportunidade de equacionar estas reservas de solo para equipamento, porquanto não foi estabelecida qualquer reserva de solo para equipamentos.

Figura 25: Identificação de reservas de solo no PU em vigor



A nível da reserva de solos para espaços verdes, designadamente para parques verdes, uma vez que o parque urbano proposto no PU não foi efetivamente executado, nem a parcela adquirida pela Administração Pública, foi redefinido o Espaço verde proposto em sede do PDM de Pombal, de forma a ajustar o mesmo ao cadastro da propriedade e à realidade existente, encontrando-se esta área classificada como Espaço Verde, a tardoz e na área sujeita ao RJREN, e como Espaço central na área contigua à via existente.

No que respeita à reserva de solos para infraestruturas, para a área de intervenção do plano importa evidenciar que, a nível da rede viária, as vias propostas foram devidamente ponderadas, porquanto procedeu-se ao seu ajustamento face à rede viária existente, tendo sido abandonada a intenção de construção, em sede de PDM, de dois nós propostos e de uma via de ligação no sentido Este – Oeste na área qualificada como Zona Industrial (PU).

7.5 UOPG's e Programa de Execução

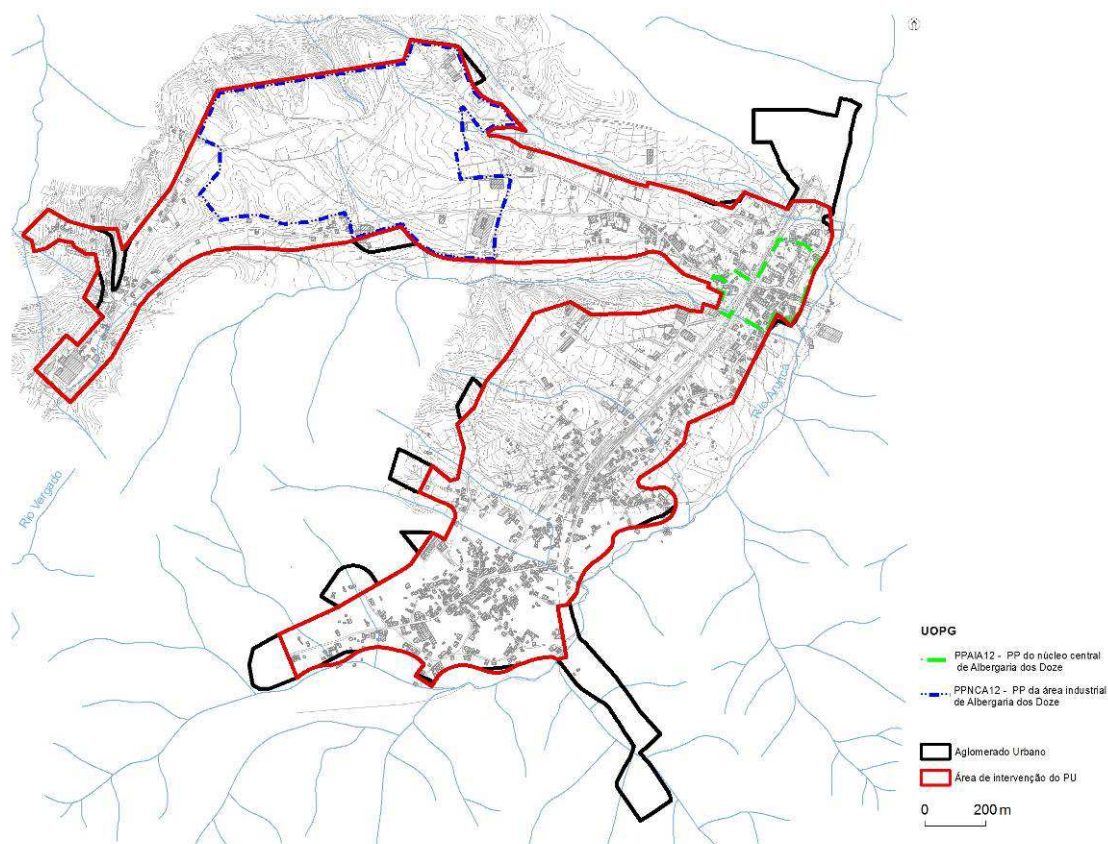
Inseridas no perímetro urbano de Albergaria dos Doze foram estabelecidas 2 **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão**, a saber:

1. PPAIA12 - Plano de Pormenor da Área Industrial de Albergaria dos Doze;
2. PPNCA12 – Plano de Pormenor do Núcleo Central de Albergaria dos Doze.

Para além destas, e de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 32.º do regulamento do PU, ficou salvaguardado que *“durante o prazo de vigência do presente Plano, podem ser formalizados outros Planos de Pormenor, caso a Câmara Municipal entenda da sua necessidade, com vista a melhor definir e salvaguardar a intervenção urbanística e ocupação do território, sem prejuízo do estabelecido neste Plano”*.

Contudo, durante a vigência do plano não foi implementada nenhuma UOPG, tendo ainda sido ponderada, atendendo às dinâmicas registadas e à situação existente, a implementação e a execução da UOPG - PPNCA12.

Figura 26: UOPG's existentes na Área de Intervenção do PU



Nota para o facto do PDM de Pombal não contemplar nenhuma UOPG para a área de intervenção, aplicando-se às diversas classificações do solo os índices e parâmetros urbanísticos definidos, em sede de regulamento, para cada uma das classificações de solo.

Considerando o **Plano de Financiamento e Programa de Execução** que acompanha o PU, onde se encontram identificadas diversas ações propostas pelo Plano, correspondentes a "disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas"³, para serem realizadas num prazo de 5 anos a partir da entrada em vigor do Plano, apresentam-se os cinco domínios temáticos de intervenção identificados e as correspondentes ações propostas, assim como o seu grau de execução:

Quadro 7: Execução das ações propostas pelo PU de Albergaria do Doze

	Executado	Não Executado	Em execução	Previsto
Rede Viária				
Via Principal				
Via Secundária				
Via Local				
Reestruturação do Largo da Igreja Antiga				
Nós Viários				
Equipamentos Colectivos				
Equipamentos Desportivos				
Pavilhão polivalente (gimnodesportivo)				
Piscina coberta				
Equipamentos Escolares (Pólo escolar)				
Equipamentos de Culto/ Religião (expansão do Cemitério)				
Equipamentos Não Especificados				
Centro ATL/Creche (Junto do Centro Social de São Pedro)				
Espaços Verdes Públicos				
Verde Urbano				
Parque Urbano				
Parque urbano a criar junto do ribeiro do Castelo				
Jardins/Corredores Verdes				
Corredores verdes em torno da faixa de Proteção à linha				
Plano de Pormenor				
PP da Área Industrial de Albergaria dos Doze				
PP do Núcleo Central de Albergaria dos Doze				
Infraestruturas				
Rede de abastecimento de água – 100% cobertura				
Rede de Saneamento Básico				
Ampliação da rede de águas residuais domésticas				
Esgotos domésticos conduzidos para ETAR				
Rede elétrica				
Criação de 5 PT				
Linhas subterrâneas				
Rede de Telefones				
Rede de condutas subterrâneas				

³ alínea c), do n.º 2, do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, que altera e republica o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

7.6 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.ª revisão do PDM.

Quadro 8: Comparação entre as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública identificadas no PU e as constantes na 1.ª revisão do PDM-Pombal

PU	PDM-Pombal
	-
Infraestruturas básicas Linhas eléctricas (Linha de média tensão de 30 Kv) - Infraestruturas básicas	Rede Elétrica Nacional: - Infraestruturas de Transporte de Energia Elétrica : média tensão
Infraestruturas básicas Rede de abastecimento de água (conduta adutora)*	-
Infraestruturas básicas Rede de esgotos (Colector de drenagem de águas residuais domésticas)*	-
Infraestruturas de transporte e comunicações Estradas nacionais (ER350) Vias municipais (EM 532-1/EM503 e CM1433**)	Rede rodoviária - Estrada Regional EP (ER350) - Estrada Regional CMP (ER350) - Estrada Municipal (EM 532-1) - Caminho municipal
Equipamentos Edifícios escolares	-
Infraestruturas de transporte e comunicações Vias Férreas (Linha do Norte)	Rede Ferroviária: Estações e Apeadeiros Rede Ferroviária
Património natural Recurso hídricos – domínio hídrico (linhas de água e respetivas margens)	Recursos Naturais: Recursos hídricos – Hidrografia
-	Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamentos Hidroagrícolas
-	Reserva Ecológica Nacional: - Leitões dos Cursos de Água - Áreas de Máxima Infiltração - Zonas Ameaçadas pelas Cheias - Áreas com Risco de Erosão
	Perigosidade de Incêndio Florestal e Áreas Percorridas por Incêndios Áreas percorridas por incêndio – 2005

*Não constituem servidões e restrições de utilidade pública

**Caminho Municipal pertencente ao concelho de Aveiro

Figura 27: Planta de Condicionantes do PU em vigor

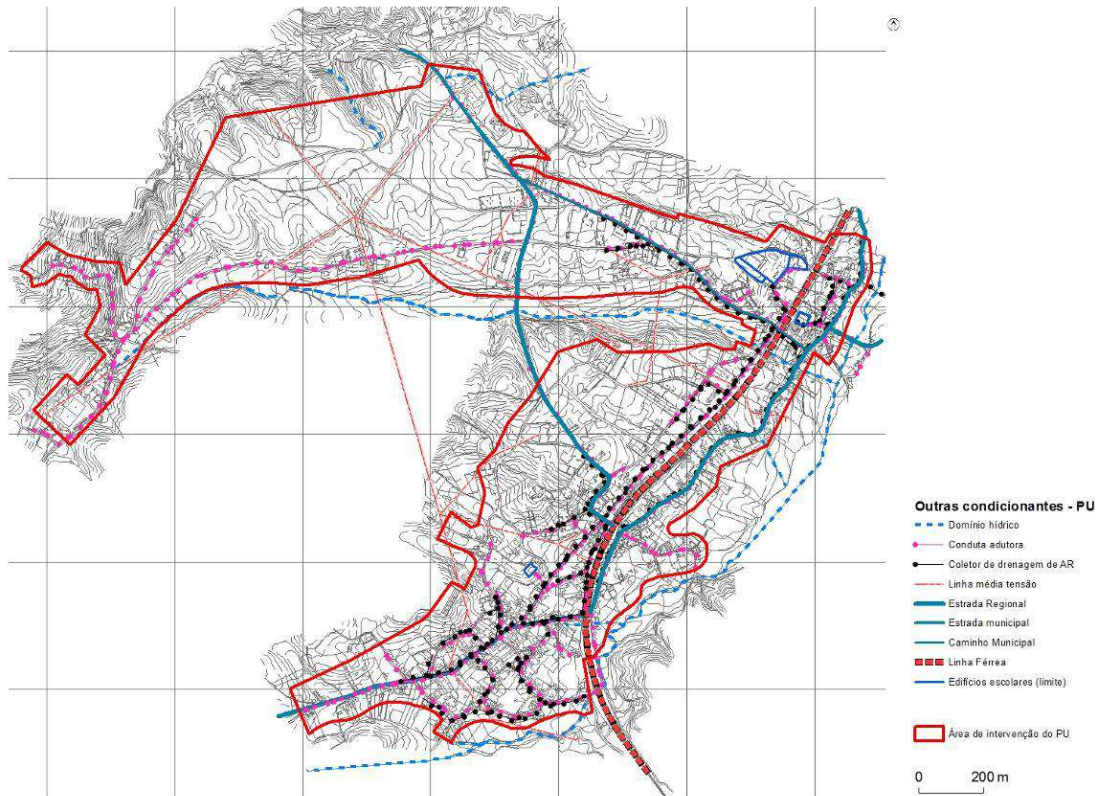
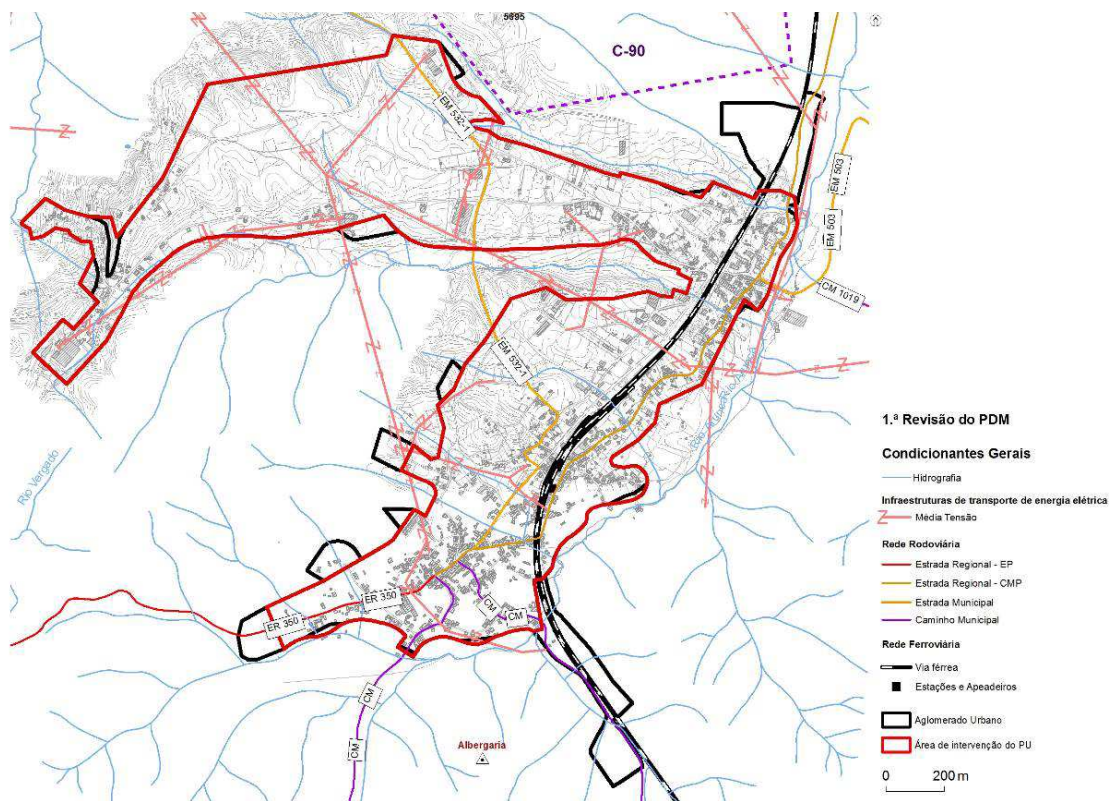


Figura 28: Planta de Condicionantes Gerais do PDM



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

7.6.1 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 que os usos e ações a realizar sobre a rede elétrica de média tensão carecem de parecer da entidade competente.

Para efeitos de constituição de servidão é necessário adotar o traçado da linha de média tensão constante na planta de condicionantes gerais do PDM por ser o traçado efetivo da infraestrutura.

Embora a maioria dos desfasamentos identificados se encontrem associados à base cartográfica utilizada, verifica-se uma incorreção do traçado na ligação W na área geográfica afeta à Zona Industrial.

7.6.2 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.

À servidão associada à Rede Rodoviária Nacional - Estrada Regional sob jurisdição da EP (ER350), aplicam-se as regras constantes na legislação vigente.

À Rede Municipal, a que correspondem os Caminhos Municipais, Estradas Municipais (EM532-1 e EM503) e a Estrada Regional sob jurisdição da Câmara Municipal (ER350), estão associadas as faixas de proteção identificadas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do município de Pombal.

Em termos comparativos entre os PMOT em vigor, verifica-se que o PU identifica erradamente a Rua do Castelo como CM1433 via localizada no concelho de Aveiro e identificada como via secundária no âmbito da planta de zonamento.

No que se refere à EM532-1 verifica-se que esta via apresenta traçados diferenciados, na interceção com a ER350, nos dois PMOT, pelo que urge adoptar o traçado correto representado em sede de PDM.

De salientar que o traçado da ER350 se encontra interrompido pela via férrea, decorrente do encerramento da passagem de nível existente, a sul da estação ferroviária, sendo a ligação entre o aglomerado estabelecida por vias secundárias existentes, designadamente pela construção de uma via de ligação, a sul da área de intervenção, entre a rua Principal e rua da Industria, durante a vigência do PU, que veio restabelecer a ligação entre o setor este e oeste do aglomerado.

Pese embora esta via se encontre maioritariamente fora da área do PU é fundamental para a estruturação do aglomerado.

Figura 29: Nova via de ligação entre o setor este e oeste do aglomerado urbano de Albergaria dos Doze



7.6.3 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.

7.6.4 Recursos hídricos: Hidrografia

Como já foi mencionado no capítulo 7.2.2 a hidrografia representada na Planta de Condicionantes do PU não corresponde à efetivamente representada na Carta Militar e na Cartografia de Base ao PDM. Destaque para a representação de uma linha de água a Norte da área de intervenção que não apresenta continuidade com a rede hidrográfica principal, e não existindo efetivamente no território, acarretou incorretamente diversos constrangimentos à gestão urbanística.

Com a entrada em vigor do PDM, foram representadas novas linhas de água, afluentes do Rio Arunca, no seu setor montante, às quais estão associadas servidões administrativas e restrições de utilidade pública, pelo que, qualquer utilização privativa do domínio público hídrico que lhes está associada carece de atribuição de licença ou concessão.

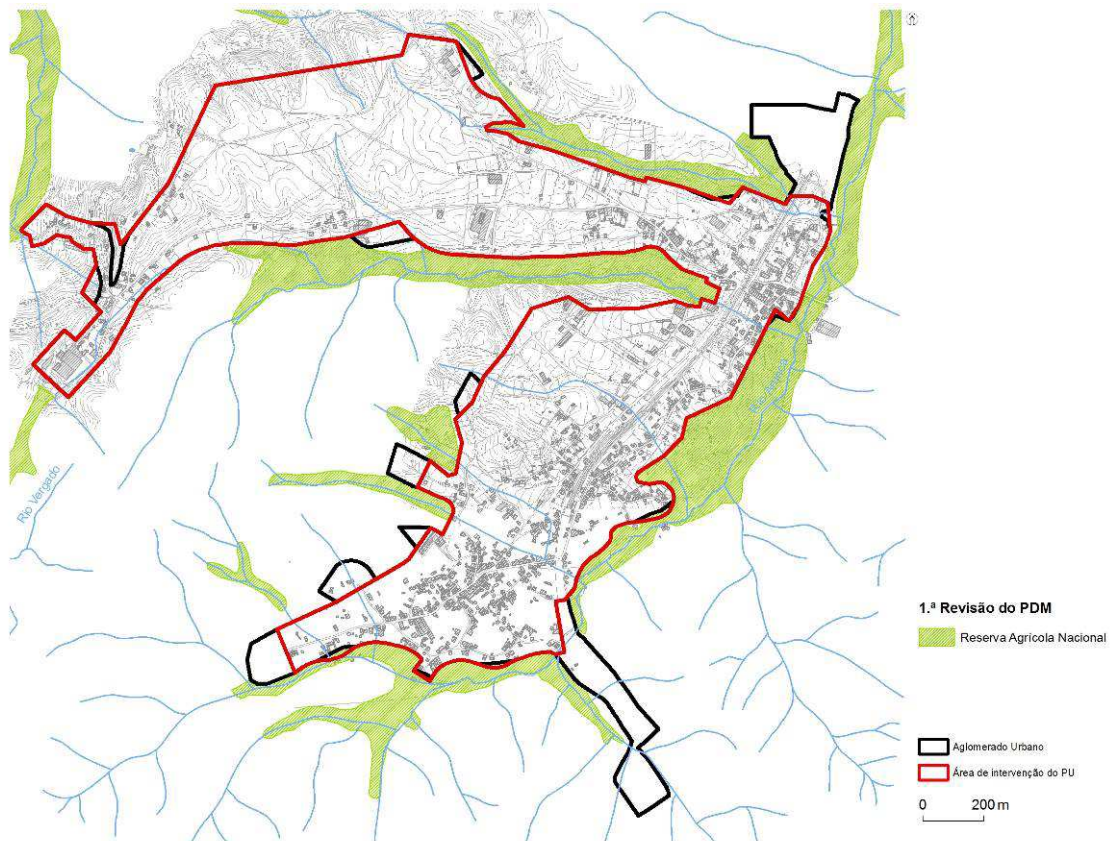
Na linha de água que integra a REN do concelho de Pombal, na tipologia Leitões de Cursos de Água (LCA) deverá ser observado o RJREN, em vigor.

7.6.5 Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamentos Hidroagrícolas

Com a entrada em vigor da 1.^a revisão do PDM de Pombal foi publicada, em sede de Planta de Condicionantes, a Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamentos Hidroagrícolas do concelho de Pombal, a qual veio colidir marginalmente com a área de intervenção em 0,6ha.

Tendo em consideração o PU em vigor, verifica-se que a área de intervenção não se encontrava condicionada por esta restrição de utilidade pública, porquanto é necessário atualizar o limite do Plano de forma a excluir as áreas abrangidas por RAN, conforme explanado no capítulo 7.2.3 e de acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março republicado pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro.

Figura 30: Reserva Agrícola Nacional na área de abrangência do PU e do Aglomerado Urbano de Albergaria dos Doze



De salientar que o limite do aglomerado urbano de Albergaria dos Doze, definido no PDM de Pombal, já teve em devida consideração a existência desta condicionante, pelo que não existe incompatibilidade entre esta e a proposta de ordenamento desenvolvida.

7.6.6 Reserva Ecológica Nacional – REN

À data de elaboração do presente plano, 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.

Contudo, em simultâneo com o processo de revisão do PDM de Pombal, procedeu-se à alteração e redelimitação das diversas tipologias /ecossistemas que integram a REN, pelo que este processo culminou com a publicação, em Diário da República, da Portaria n.º38/2015, de 17 de fevereiro de 2015, da delimitação da Reserva Ecológica Nacional para o concelho de Pombal.

Com esta nova delimitação, passaram a integrar a área de intervenção as seguintes tipologias REN: Leitões dos Cursos de Água (0,48ha), Áreas de Máxima Infiltração (0,72ha), Zonas Ameaçadas pelas Cheias (0,51ha) e Áreas com Risco de Erosão (1,52ha), num total de 3,24ha.

Figura 31: Reserva Ecológica Nacional na área de abrangência do PU e do Aglomerado Urbano de Albergaria dos Doze

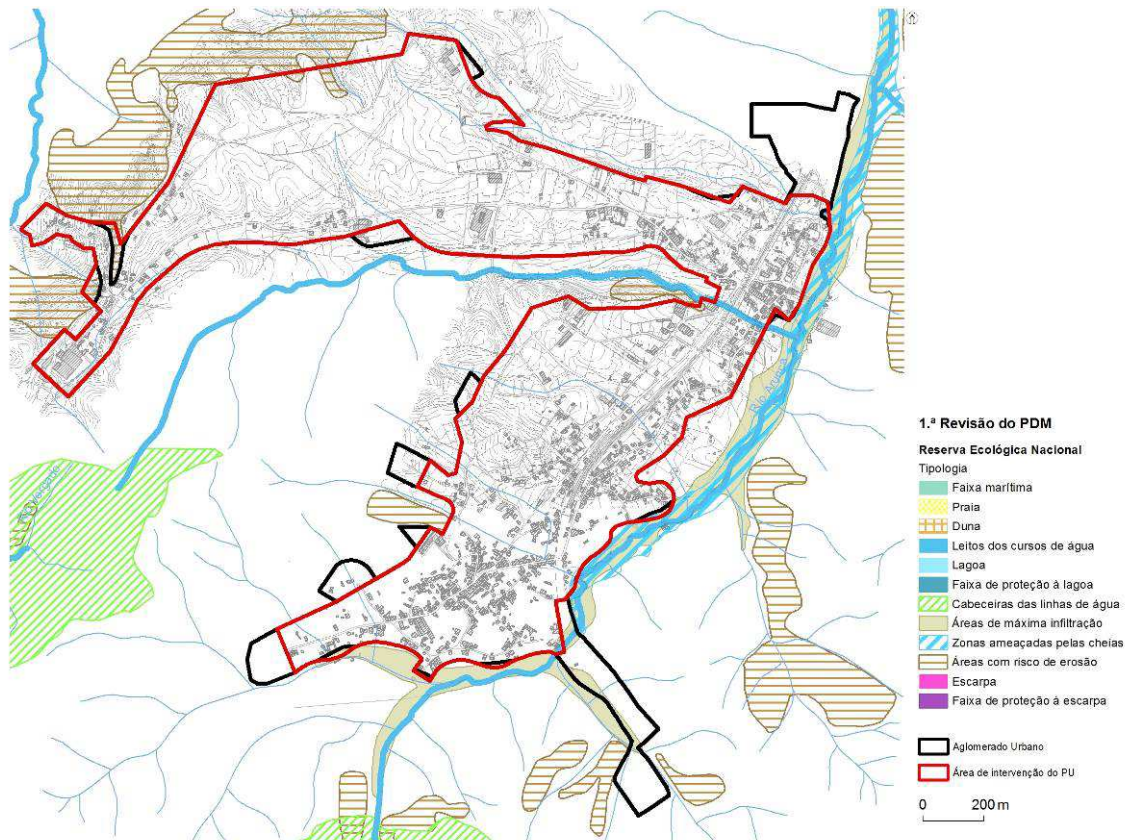


Figura 32: Áreas delimitadas com Reserva Ecológica Nacional no PU em vigor



Da entrada em vigor desta restrição de utilidade pública decorre a necessidade de alteração da proposta de zonamento, de forma a que as áreas ora integradas em REN sejam classificadas como Estrutura Ecológica Urbana em sede de PU.

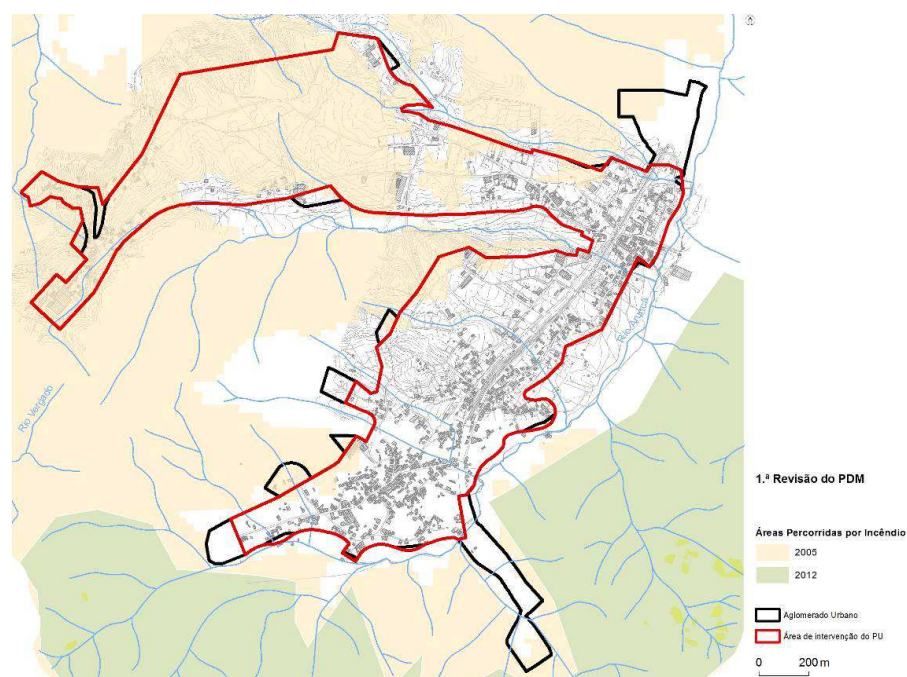
No caso de uma eventual revogação do Plano, as áreas condicionadas já se encontram classificadas no PDM de Pombal como Solo Urbanizado – Espaço Verde.

7.6.7 Perigosidade de Incêndio Florestal e Áreas Percorridas por Incêndios

À data de entrada em vigor do PU, não se encontrava em vigor a carta de perigosidade de incêndio florestal, porquanto esta não encontrou representação na Planta de Condicionantes do PU. De igual forma não eram representadas, à data, as áreas ardidas na área de intervenção, pese embora a mesma tenha sido fustigada por diversas ocorrências no ano de 2005.

De acordo com o disposto no 1.º do Decreto-Lei n.º 55/2007, de 12 de março, “nos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios, não incluídos em espaços classificados em planos municipais de ordenamento do território como urbanos, ficam proibidas, pelo prazo de 10 anos”, entre outras ações “a realização de obras de construção de quaisquer edificações”, contudo, pese embora estejamos perante áreas ardidas de 2005, cuja proibição cessou em 2015, a efetivação da exclusão desta restrição de utilidade pública da Planta de Condicionantes do PDM de Pombal carece de devida alteração e republicação em Diário de República, estando a mesma prevista para o corrente ano.

Figura 33: Reserva Ecológica Nacional na área de abrangência do PU e do Aglomerado Urbano de Albergaria dos Doze



7.7 Regulamento

Analisando o Regulamento do PU da Área Urbana de Albergaria dos Doze, e ponderando também o reportado pela Divisão de Obras Particulares deste município, responsável pela gestão urbanística, considera-se que o mesmo não dá resposta às atuais necessidades dos seus habitantes e proprietários e/ou titulares de outros direitos de atividades económicas. 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 8.º “ *Categorias e Uso do solo*”, não foi identificada a totalidade dos elementos constantes na Planta de Zonamento;
- No artigo 14.º, “*Ocupações e utilizações interditas ou condicionadas*” Artigo 14.º o disposto na aliena e) do n.º 1, interdita a instalação de estufas nas zonas de

ocupação urbana, na sua totalidade, porquanto deveriam ser distinguidas por grupos de forma a que sejam permitidas nestes espaços 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 2000m². 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;

- No n.º 5 do artigo 15.º é indicado que na *Zona Mista de Média Densidade* não se podem instalar estabelecimentos de comércio a retalho, comércio agro-alimentar, contudo no artigo 16.º é indicado que esta zona se destina a comércio (alínea d));

Os parâmetros urbanísticos definidos para a *Zona Mista de Média Densidade* (artigo 16.º) afiguram-se muito inferiores aos previstos no PDM (índices, n.º de pisos, afastamentos) e os afastamentos à plataforma da via (6 a 10 metros) contrariam o disposto na alínea b) do n.º 3 do artigo 15.º “quando o alinhamento dominante das fachadas construídas existentes representar um afastamento em relação ao eixo da via, prevalece o alinhamento existente”;

- A regulamentação das *Zonas Mistadas de Baixa Densidade, níveis I e II*, previstas nos artigos 17.º e 18.º, afiguram-se manifestamente insuficientes face à estrutura da propriedade existente e muito inferiores aos previstos no PDM (índices, n.º de pisos, afastamentos);
- No artigo 19º, designadamente o n.º 1 identifica tipologias *de equipamentos de utilização coletiva* diferenciados dos identificados no artigo 6.º definições;
- O artigo 20.º que regulamenta a edificação na *Zona industrial* faz referência à instalação de indústrias de tipologias 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";

- O artigo 21.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 – 3m; tardo – 6m, com exceção das parcelas de frente <12m, e parcelas com profundidade <22m, pelo que, para efeitos de edificação confinante com a ER350, 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 23.º 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;
- No n.º 3 do artigo 24.º é interdita a existência de caves nas edificações destinadas a indústria (totalidade ou parte);
- O artigo 26.º 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;
- Questionam-se as opções estéticas associadas ao “*traçado arquitetónico*” previsto no artigo 28.º, com destaque para a interdição de utilização de alumínio à cor natural;
- Para efeitos de cálculo da área por lugar de estacionamento deverá ser observado o regulamentado no PDM, que veio substituir a legislação vigente (Portaria 216-B/2008, de 3 de março, na sua redação atual), em detrimento dos parâmetros apresentados no n.º 7 do artigo 31.º, e do disposto no quadro 8, constante no anexo II, por remissão do artigo 31.º.

Em síntese, os principais problemas detetados no regulamento do PU, no âmbito da gestão urbanística, prendem-se com: definição de Índices e afastamentos muito restritivos em todas as categorias do solo; dificuldade na edificação de anexos por ausência de definição de

afastamentos, sendo a sua construção muito restrita, com destaque nas áreas classificadas como Zona Mista de Baixa Densidade; nas zonas consolidadas, 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, em matéria de ordenamento do território e urbanismo, 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, pelo facto de se verificar que uma parte significativa dos pedidos de licenciamento se refere à legalização de edificações existentes.

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, 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 a pertinência da prossecução dos objetivos estipulados e se os mesmos se coadunam com a atual estratégia municipal, quer para o município, como para aquela área territorial.

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

Decorridos 7 anos desde a sua entrada em vigor, e atendendo às dinâmicas económicas, sociais, culturais e ambientais registadas neste período, e à recente publicação da 1.^a revisão do Plano Diretor Municipal, publicada em Diário da República, sob o Aviso n.º4945/2014, 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 para o PDM de Pombal, encerrando, este instrumento de gestão do território, o modelo de gestão territorial mais adequado para a área urbana de Albergaria dos Doze.

Pese embora o PU de Albergaria tenha representado uma inovação face ao PDM95, apresenta fortes limitações não só estruturais, como também das suas opções de zonamento e regulamentares.

De facto, este plano foi “desenhado” sobre cartografia diferenciada, com desfasamentos face ao existente, pelo que uma eventual alteração pressupõe, obrigatoriamente, a aquisição de nova cartografia devidamente homologada.

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 existente. 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.

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, AMI, ZAC e ARE), que abrangem este 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 de Albergaria dos Doze, ficando a vigorar naquela área do território o PDM de Pombal.

De facto, o PU enquanto instrumento de gestão territorial não foi capaz de dinamizar a sua área de intervenção e concretizar os objetivos 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 contribuiu para a estagnação daquele território.

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.

Perante um quadro jurídico em matéria de ordenamento do território e de urbanismo em profundas mudanças, afigura-se mais consentâneo proceder, numa primeira fase, às necessárias compatibilizações do PDM com este 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, é que se deverá avançar para a elaboração de Planos Municipais de maior detalhe como Planos de Urbanização e Planos de Pormenor que desenvolvam e concretizem as opções de desenvolvimento e ordenamento territorial consubstanciadas em sede de PDM.

Considera-se assim, prematuro proceder a uma alteração profunda do Plano de Urbanização da Área Urbana de Albergaria dos Doze, quando o próprio PDM, recentemente revisto, se terá de adequar num futuro próximo ao novo quadro jurídico vigente.

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 de Albergaria dos Doze, 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.