

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
1	Participante	José Santos	Observação / Sugestão	
	ID Doc	email 09/11/2023_19:16	Pedido de Esclarecimento	
	Data	09/11/2023	Reclamação	X

Resumo da Participação

O requerente manifesta e reclama a expectativa de poder vir a realizar operações urbanísticas (construir) na área que a proposta de Plano integra na UOPG 1 (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 - Área Envolvente à Escola Superior de Turismo e Telecomunicações e EB 2.3 - Dr. Abranches Ferrão).

Ponderação

A proposta de Plano integra a área dos prédios do requerente na unidade operativa de planeamento e gestão 1 (Área Envolvente à Escola Superior de Turismo e Telecomunicações e EB 2.3 - Dr. Abranches Ferrão), cujos objetivos, regime de edificabilidade e formas de execução constam do Anexo IV ao regulamento.

Trata-se, de facto, de uma área de expansão urbana da cidade que se encontra prevista desde a aprovação do 1.º PDM de Seia, em 1997, mas que efetivamente apenas tem como registo significativo de ocupação desde essa data, a construção de um arruamento central, a instalação de dois estabelecimentos escolares (ESTH e EB Abranches Ferrão) e 2 moradias isoladas.

O planeamento da ocupação urbana da área tem, desde o 1º PDM até à última revisão, considerado a elaboração de um Plano de Pormenor, considerando a área como integrada em unidade operativa de planeamento.

A proposta actual e em discussão pública, mantém em geral as opções assumidas quanto aos objetivos, regime de edificabilidade e formas de execução, designadamente prevendo a elaboração de um Plano de Pormenor.

Entende-se, que a necessidade de planeamento da área através do instrumento plano de pormenor, se justifica em face da necessidade de desenvolver e concretizar em detalhe as propostas de ocupação da área, em termos da definição de regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

Verificando-se efetivamente, que o processo de elaboração/aprovação de um Plano de Pormenor para a área tem tido avanços e reveses, sendo que de tal decorre que o enquadramento para a realização das operações urbanísticas não se encontra ainda definido, admitir em face da incerteza quanto ao tempo que ainda decorrerá até que o referido instrumento de planeamento se encontrar elaborado/aprovado/em vigor, poderia o Município admitir que os objetivos e regime de edificabilidade estabelecidos para aquela UOPG, poderiam ser executados, em situações perfeitamente definidas, através de “unidades de execução”.

As situações em concreto a que se reporta a possibilidade de aprovação de unidades de execução, dependem da verificação de, além do cumprimento dos pressupostos legais, estabelecidos no RJGT e particularmente o artigo 148º, da verificação pela Câmara Municipal da adequabilidade e razoabilidade em face das proposta a avaliar de delimitação da área de UE, das soluções de desenho urbano e da justeza e sustentabilidade de proposta de repartição de benefícios e encargos que a proposta de Unidade de Execução possam vir a apresentar.

Neste sentido, considerando a exposição do requerente, à qual se reconhece alguma pertinência no “atraso” da elaboração do Plano de Pormenor, previsto desde 1997 para a programação/execução daquela UOPG1, entende-se como aceitável considerar nas formas de execução da UOPG1 a possibilidade de ser utilizado, de forma condicionada, o instrumento da “Unidade de Execução”, previsto no artigo 148.º do RJGT e atendendo aos princípios gerais referidos no parágrafo anterior.

Proposta de Decisão

Favorável	X	Parcialmente Favorável	Desfavorável	Sem Enquadramento no Plano	Previsto no Plano
-----------	---	------------------------	--------------	----------------------------	-------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

	Sem Alterações
X	Regulamento do Plano
	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
2	Participante	Associação Amigos da Teixeira	Observação / Sugestão	X
	ID Doc	email 10/11/2023_10:18	Pedido de Esclarecimento	
	Data	09/11/2023	Reclamação	

Resumo da Participação

O participante, na qualidade de presidente da associação supra identificada, refere que o atual edifício da Associação de Amigos da Teixeira se encontra incorretamente classificado como Espaços Urbanos de Baixa Densidade e deveria estar classificado como Espaços de Uso Especial.

Em razão do exposto, solicita a análise da área identificada nas plantas em anexo e a sua eventual correção.

Ponderação

A classificação e qualificação do solo do território municipal foram assumidas aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia, em função dos usos dominantes, mantendo-se inalterado este pressupostos, uma vez que o presente procedimento de alteração visa, essencialmente, assegurar a adequação do modelo de ordenamento então estabelecido, tendo em observação os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional, em conformidade com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Em resultado da análise realizada, constata-se que o prédio sobre o qual está implantado o edifício da Associação de Amigos da Teixeira se apresenta de facto qualificado como Espaços Urbanos de Baixa Densidade, sendo que apenas se encontra qualificado como Espaços de Uso Especial a área do terreno associada à piscina.

Neste pressuposto, será de acolher a pretensão, sendo de assumir a alteração da qualificação do solo e qualificação integral do terreno propriedade da Associação Amigos da Teixeira como Espaços de Uso Especial.

Proposta de Decisão

Favorável	X	Parcialmente Favorável		Desfavorável		Sem Enquadramento no Plano		Previsto no Plano	
-----------	----------	------------------------	--	--------------	--	----------------------------	--	-------------------	--

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
X	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
X	Outros Elementos: Planta do Perímetro Urbano de Teixeira de Cima (apenas alteração da qualificação do solo)

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
3	Participante	Antônio José Madeira Nogueira	Observação / Sugestão	X
	ID Doc	email 16/11/2023_21:26	Pedido de Esclarecimento	
	Data	15/11/2023	Reclamação	

Resumo da Participação

O participante, na qualidade de proprietário, solicita a alteração da tipologia de um prédio com o nome Pisurias de forma que este prédio possa ser incluído numa zona/plano em que seja possível construir edifícios urbanos, pois nas confrontações deste terreno existem já construções de edifícios, e também na maioria da sua extensão a confrontação com a estrada municipal M522, que estabelece a ligação entre a cidade de Seia e a cidade de Gouveia.

Ponderação

O terreno identificado pelo participante apresenta-se classificado como solo Rústico e qualificado como Espaços Agrícolas, pelo que as ocupações admitidas são reguladas, entre outras, pelas disposições constantes dos artigos 51.º e 52.º do Regulamento do PDM, conformes com o disposto na proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), na norma 74 do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e que asseguram a salvaguarda do posicionamento da Comissão Nacional do Território (CNT) relativamente à edificação em solo rústico.

Em razão da classificação e qualificação que o terreno identificado observa, deverá igualmente atender-se ao disposto no artigo 48.º (Normas e parâmetros de edificabilidade aplicáveis no solo rústico) do Regulamento do PDM, que admite, entre outras tipologias de uso, e desde que salvaguardadas as condicionantes legais, restrições por utilidade pública, regras estabelecidas por outros Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor e os regimes específicos de cada categoria ou subcategoria de qualificação do solo, as edificações para fins habitacionais de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, em parcelas associadas a explorações agrícola ou agropecuária (Vd. alínea a) do n.º 3 do artigo 48.º do Regulamento do PDM).

Importa, no presente contexto, relevar que o terreno em análise se apresenta, na sua quase totalidade, integrado em solos afetos à Reserva Agrícola Nacional (RAN), ficando os usos admitidos, na área sobre a qual incide a RAN, condicionados ao disposto no Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJ-RAN), aprovado pelo DL n.º 73/2009, de 31 de março, na sua redação atual.

Neste pressuposto, importa salientar que a classificação e qualificação do solo assumida no âmbito do procedimento relativo à 2.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM de Seia visa, essencialmente, assegurar a adaptação às novas regras de classificação e qualificação do solo, em conformidade com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, não se enquadrando neste procedimento quaisquer propostas que visem a exclusão de solos do regime da RAN, o que apenas poderá ocorrer, com a devida e adequada fundamentação, no âmbito de um futuro procedimento de revisão do PDM de Seia.

Em razão do exposto, a pretensão do participante não poderá ser acolhida, mantendo-se inalterados os pressupostos que regulam o uso e ocupação na parcela de terreno em análise.

Proposta de Decisão

Favorável	<input type="checkbox"/>	Parcialmente Favorável	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Enquadramento no Plano	<input type="checkbox"/>	Previsto no Plano	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	------------------------	--------------------------	--------------	-------------------------------------	----------------------------	--------------------------	-------------------	--------------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

X	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
4	Participante	Maria do Céu dos Santos Marques	Observação / Sugestão	X
	ID Doc	email 23/11/2023_14:58	Pedido de Esclarecimento	
	Data	23/11/2023	Reclamação	

Resumo da Participação

O participante, na qualidade de proprietário, solicita a alteração de uso do solo do espaço onde se encontra localizado o prédio identificado, em Alvoco da Serra, e sejam consideradas as infraestruturas existentes, de forma que haja alteração da qualificação do solo de Espaços Verdes para Espaços Habitacionais e seja possível a restauração da construção existente para habitação

Ponderação

Em resultado da análise desenvolvida, constata-se, de facto que a preexistência de edificado objeto da presente participação se apresenta implantada em solos classificados como Solo Urbano e qualificados como Espaços Verdes, a eles e aplicando o disposto nos artigos 89.º e 90.º do Regulamento do PDM de Seia, sem prejuízo da consideração do disposto no artigo 40.º (Integração e transformação de preexistências).

Tendo em consideração as características e usos na envolvente imediata e próxima, assim como a presença de algumas infraestruturas urbanas, entende-se que será admissível a alteração da qualificação do solo associado à preexistência de um pequeno conjunto de edifícios degradados que existem no local, tratando-se de edificações vetustas e abandonadas, em que a inserção em espaços urbanos de baixa densidade permite o enquadramento para a realização de operações de reabilitação urbana, sendo que esta opção não compromete no essencial a continuidade do espaço verde e da EEM delimitado para aquela área.

Em razão da localização da preexistência de edificado, importa, ainda alertar para o facto de, na envolvente próxima se verificar a presença do traçado da EN 231, via que embora tenha sido desclassificada, ainda se encontra sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal (IP, SA), sendo aplicável o Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN - Lei n.º 34/2005, de 27 de abril, na sua redação atual), uma vez que, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 2.º (Âmbito de aplicação) este estatuto se aplica, entre outras, às estradas nacionais (EN) desclassificadas, ainda não entregues aos municípios, sendo de considerar, no âmbito de uma operação urbanística futura, o disposto na alínea d) do n.º 8 do artigo 32.º (Zona de servidão non aedificandi) do EERRN, que determina para este tipo de estradas uma zona de servidão non aedificandi de 20 metros para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 5 metros da zona da estrada.

Proposta de Decisão

Favorável	X	Parcialmente Favorável		Desfavorável		Sem Enquadramento no Plano		Previsto no Plano	
-----------	----------	------------------------	--	--------------	--	----------------------------	--	-------------------	--

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
X	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
X	Outros Elementos: Planta do Perímetro Urbano de Alvoco da Serra (apenas alteração da qualificação do solo)

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
5	Participante	Carlos António Marques Nogueira	Observação / Sugestão	X
	ID Doc	email 23/11/2023_14:11	Pedido de Esclarecimento	
	Data	26/11/2023	Reclamação	

Resumo da Participação

O participante solicita a inclusão de um terreno no perímetro urbano do aglomerado de Santa Comba, argumentando que as infraestruturas de saneamento básico estão localmente instaladas, a rede de eletricidade pública e de água também estão aí instaladas e a rua apresenta-se alcatroada.

Alega, complementarmente, que no terreno se encontra já instalado, desde longa data, um conjunto de 6 casas, estando todas elas servidas pelas redes de abastecimento de água, saneamento e eletricidade.

Refere, ainda, que no terreno existe também um pavilhão, que poderá ser transformado em habitações, em projeto a apresentar à Camara Municipal, caso o terreno venha a ser qualificado como urbano.

Ponderação

Os prédios em questão inserem-se numa vasta área agrícola, maioritariamente integrada na Reserva Agrícola Nacional (RAN) na encosta sul/nascente do aglomerado urbano de Santa Comba, tendo sido excluída da RAN uma área correspondente ao conjunto de edifícios preexistentes a que o requerente se refere. Trata-se efetivamente de um conjunto de edifícios que inclui 4 moradias, um pavilhão (antigo aviário) e pequenas construções anexas, servidos efetivamente por infraestruturas urbanas.

A possibilidade de incluir a referida área no perímetro urbano de Santa Comba não é equacionável em face do afastamento territorial que separa esta área do aglomerado tradicional e circunscrito de Santa Comba, nem se considera, em face dos atuais critérios de classificação do solo urbano que a referida área possa ser considerada um espaço/aglomerado urbano.

Importa, ainda, relevar que a área em questão se insere num vasta área agrícola tradicional, cuja preservação e continuidade se considera um valor a defender para uma correto ordenamento do território, da paisagem e da preservação de solos com aptidão agrícola.

Com base fundamentação anterior, entende-se não dar provimento à sugestão apresentada, sendo, contudo, de considerar que o Plano, no artigo 40.º do seu Regulamento, define o regime aplicável à integração e transformação de preexistências (legais).

Proposta de Decisão

Favorável	<input type="checkbox"/>	Parcialmente Favorável	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Enquadramento no Plano	<input type="checkbox"/>	Previsto no Plano	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	------------------------	--------------------------	--------------	-------------------------------------	----------------------------	--------------------------	-------------------	--------------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

X	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
6	Participante	Júlio André Dias Pinto Sereno Cabral	Observação / Sugestão	X
	ID Doc	email 28/11/2023_17:58	Pedido de Esclarecimento	
	Data	28-11-2023	Reclamação	

Resumo da Participação

A participação é extensa, confusa e integra um conjunto de elementos expositivos dos quais não é possível inferir um sentido objetivo, que decorrem de transcrições de partes e normas do regulamento do PDM comentadas sem a necessária adequação e fundamento, sendo apenas possível de perceber, que o participante requer para a parcela que identificou na peça gráfica: “a classificação do terreno anexo como de interesse para a comunidade (...) e que seja classificado numa categoria de expansão urbana...”

Ponderação

A parcela localiza-se numa zona remota, na encosta do Rio Seia em Travancinha numa área florestal, estando classificado como solo rústico e qualificado como Espaços Florestais, conforme anteriormente informado através de ofício da Câmara Municipal de Seia (Ref.ª 5038, de 2023/10/31), relativo ao Processo n.º 11/50/2023 (Direito à Informação)

Importa ainda relevar que, no âmbito do processo supra mencionado, foram já identificadas as condicionantes e restrições que decorrem do artigo 60.º do Decreto-Lei n.º 82/2021 (Estabelece o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais no território continental e define as suas regras de funcionamento), de 13 de outubro, na sua redação atual,

De esclarecer, complementarmente, que a “área mínima que qualquer empreendedor deve deter para poder edificar em zona não urbana” a que participante se refere decorre do disposto na alínea a) do n.º 3 do art.º 48.º (Normas e parâmetros de edificabilidade aplicáveis no solo rústico) e está associada a “Edificações para fins habitacionais de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, em parcelas associadas a explorações agrícola ou agropecuária”, sendo que esta disposição decorre das normativas da Proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro, com as quais o PDM tem de se conformar.

De relevar, adicionalmente, que as condicionantes estabelecidas na área do Parque Natural da Serra da Estrela que abrange o âmbito territorial do concelho de Seia resultam das disposições constantes do Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, com o qual o PDM de Seia tem igualmente de se conformar, e cuja transposição foi assegurada no âmbito do 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PDM de Seia (Aviso n.º 13424/2021, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 136, de 15 de julho de 2021).

Importa, por último, relevar que a possibilidade de classificação da área ou da parcela identificada como solo urbano se afigura completamente injustificável em face das suas características intrínsecas e da sua localização, bastante periférica das áreas que se encontram dotadas dos atributos que lhes conferem o estatuto de solo urbano, designadamente os que constam do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, artigo este que regula a classificação do solo como solo urbano.

Proposta de Decisão

Favorável	<input type="checkbox"/>	Parcialmente Favorável	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Enquadramento no Plano	<input type="checkbox"/>	Previsto no Plano	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	------------------------	--------------------------	--------------	-------------------------------------	----------------------------	--------------------------	-------------------	--------------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

X	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
	7	Participante	Marco André da Cruz Oliveira	Observação / Sugestão
ID Doc		email 28/11/2023_22:47	Pedido de Esclarecimento	
Data		28-11-2023	Reclamação	

Resumo da Participação

O participante, na qualidade de proprietário, solicita a alteração da proposta do PDM do perímetro urbano de Folgosa do Salvador com a alteração da qualificação parcial de uma parcela de terreno para Espaço Urbano de Baixa Densidade em detrimento da RAN.

A pretensão de alteração do perímetro urbano de Folgosa do Salvador surge fundamentada no facto de o limite do perímetro urbano proposto quebrar a propriedade de duas, estando aproximadamente 50% em espaço urbano de baixa densidade e 50% em Reserva Agrícola Nacional.

Alega o participante que, tratando-se de uma única parcela de terreno, que confina a norte e oeste com caminho público (limite do PDM e RAN), devidamente murado, fará todo o sentido alinhar o limite da RAN com o mencionado caminho público, clarificando-se, desta forma os limites do solo urbano, mas em simultâneo otimizar as infraestruturas já existentes.

Ponderação

O terreno identificado pelo participante apresenta-se parcialmente classificado como solo urbano (categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade), estando a restante área classificada como solo rústico e qualificado como Espaços Agrícolas, sobre eles incidindo os condicionalismos decorrentes da sua integração no regime da Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Importa relevar que a classificação e qualificação do solo assumida no âmbito do procedimento relativo à 2.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM de Seia visa, essencialmente, assegurar a adaptação às novas regras de classificação e qualificação do solo, em conformidade com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, não se enquadrando neste procedimento quaisquer propostas que visem a exclusão de solos do regime da RAN, o que apenas deverá ocorrer, com a devida e adequada fundamentação, no âmbito de um futuro procedimento de revisão do PDM de Seia.

Em razão do exposto, não será acolhida a pretensão manifestada pelo participante, importando salientar que as ocupações admitidas na área do terreno que não possui estatuto de solo urbano são reguladas, entre outras, pelas disposições constantes dos artigos 51.º e 52.º do Regulamento do PDM, conformes com o disposto na proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), na norma 74 do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e que asseguram a salvaguarda do posicionamento da Comissão Nacional do Território (CNT) relativamente à edificação em solo rústico.

Deverá igualmente atender-se, na parcela do terreno classificada como solo rústico, ao disposto no artigo 48.º (Normas e parâmetros de edificabilidade aplicáveis no solo rústico) do Regulamento do PDM, que admite, entre outras tipologias de uso, e desde que salvaguardadas as condicionantes legais, restrições por utilidade pública, regras estabelecidas por outros Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor e os regimes específicos de cada categoria ou subcategoria de qualificação do solo, as edificações para fins habitacionais de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, em parcelas associadas a explorações agrícola ou agropecuária (Vd. alínea a) do n.º 3 do artigo 48.º do Regulamento do PDM).

Em razão da incidência do regime da RAN sobre a parcela de terreno que se desenvolve em solo rústico, será de evidenciar que os usos admitidos estão ainda condicionados ao disposto no Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJAN), aprovado pelo DL n.º 73/2009, de 31 de março, na sua redação atual.

Proposta de Decisão

Favorável	Parcialmente Favorável	Desfavorável	X	Sem Enquadramento no Plano	Previsto no Plano
-----------	------------------------	--------------	---	----------------------------	-------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
8	Participante	Júlio André Dias Pinto Sereno Cabral	Observação / Sugestão	<input checked="" type="checkbox"/>
	ID Doc	email 27/11/2023_09:23	Pedido de Esclarecimento	<input type="checkbox"/>
	Data	26/11/2023	Reclamação	<input type="checkbox"/>

Resumo da Participação

O formulário de participação relativo a esta participação não inclui qualquer tipo de informação relativa ao participante nem a descrição de qualquer observação, sugestão, pedido de esclarecimento ou reclamação que possibilite a sua validação

Ponderação

Em razão dos elementos submetidos, a participação não foi acolhida, uma vez que não observa qualquer enquadramento no Plano, sendo considerada como nula

Proposta de Decisão

Favorável	<input type="checkbox"/>	Parcialmente Favorável	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>	Sem Enquadramento no Plano	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Previsto no Plano	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	------------------------	--------------------------	--------------	--------------------------	----------------------------	--------------------------	---	--------------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Alterações
<input type="checkbox"/>	Regulamento do Plano
<input type="checkbox"/>	Planta de Ordenamento
<input type="checkbox"/>	Planta de Condicionantes
<input type="checkbox"/>	Elementos de Acompanhamento
<input type="checkbox"/>	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
9	Participante	Messias Martins Dias da Cruz	Observação / Sugestão	X
	ID Doc	email 01/12/2023_16:35	Pedido de Esclarecimento	
	Data	01-12-2023	Reclamação	

Resumo da Participação

Solicita a alteração da redação do ponto iii) da alínea a) do n.º 3 do artigo 48.º do Regulamento do Plano, de forma a admitir a edificação para fins habitacionais em solo rústico em parcelas com uma área mínima de 2 hectares, de forma a permitir que os jovens agricultores possam usufruir os seus terrenos de uma melhor forma conseguirem construir as suas próprias habitações.

Ponderação

A redação da disposição constante do ponto iii) da alínea a) do n.º 3 do artigo 48.º do Regulamento do Plano decorre do parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro emitido em sede da Reunião de Conferência Procedimental do Plano, nele se salientando a necessidade de dar cumprimento ao preconizado na alínea a) do n.º 5 da norma TG10 da proposta de PROT-C, pelo que a área mínima de 3,25 ha considerada ocorre quando a área média da exploração agrícola do município, for superior a 2,3 ha e igual ou inferior a 4,6 ha.

Em razão do exposto, não será acolhida a pretensão manifestada pelo participante, importando salientar que apenas no âmbito de uma futura proposta de revisão do PDM poderá ser averiguada a efetiva existência de freguesias no concelho às quais seja aplicável a redução até 2 ha, procedimento que não se verificou no presente procedimento de alteração do Plano uma vez que tal não se enquadrava nos termos de referência do Plano.

Proposta de Decisão

Favorável	<input type="checkbox"/>	Parcialmente Favorável	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Enquadramento no Plano	<input type="checkbox"/>	Previsto no Plano	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	------------------------	--------------------------	--------------	-------------------------------------	----------------------------	--------------------------	-------------------	--------------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

X	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
10	Participante	Messias Martins Dias da Cruz	Observação / Sugestão	X
	ID Doc	email 01/12/2023_16:39	Pedido de Esclarecimento	
	Data	01-12-2023	Reclamação	

Resumo da Participação

Solicita a alteração da qualificação do solo de uma parcela de terreno sita em Goliaries, na localidade de São Romão, (matriz 780) de Espaços Agrícolas para Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

A pretensão manifestada surge fundamentada pelo facto de o limite do solo urbano contornar quase por completo a propriedade, na qual já existe uma casa de habitação com um outro artigo matricial, a qual se apresenta em solos qualificados como solo rústico, assim como diversas casas de habitação vizinhas.

O participante alega, ainda, que o terreno dispõe de diversos acessos, que dispõem de infraestruturas públicas e servem os edifícios vizinhos.

Assume o participante que o objetivo da pretensão apresentada é a alteração da classificação dos solos para o terreno de que é proprietário, no qual pretende licenciar num futuro próximo um projeto para uma moradia.

Ponderação

Como referido, o prédio objeto da participação, apresenta-se qualificado como Espaços Agrícolas, resultando, conseqüentemente que o mesmo apresenta um estatuto de solo rústico.

Importa, neste particular, relevar que a classificação e qualificação do solo do território municipal foram assumidas aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia, em função dos usos dominantes, mantendo-se inalterado este pressupostos, uma vez que o presente procedimento de alteração visa, essencialmente, assegurar a adequação do modelo de ordenamento então estabelecido, tendo para o efeito em consideração os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional, em conformidade com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Em razão do exposto, foram considerados como solos urbanos os solos que asseguravam o cumprimento dos critérios de classificação e qualificação de solos estabelecidos pelo diploma legal suprarreferido, bem como os solos que possuíam anteriormente um estatuto de solo urbanizável e que, em razão das suas características, justificavam uma programação que sustentasse a manutenção do seu estatuto de solo urbano, o que não se verifica no caso presente.

De facto, a presente proposta de alteração do PDM de Seia não considera para o prédio em análise qualquer alteração relativamente ao anteriormente proposto quando da 1.ª Revisão do PDM de Seia, sendo que este prévio apresentava já, à data, uma classificação de solo rural e uma qualificação de Espaços Agrícolas, mantendo-se o estatuto já assumido aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia e aquando da elaboração do PDM, em 1997.

Em razão das características do prédio em análise e tendo em consideração que o mesmo não se apresenta atualmente servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas e que a filosofia subjacente ao PDM de Seia não contempla, no âmbito do presente procedimento de alteração, um aumento das áreas de expansão urbana, e que se considera, eventualmente, e apenas a título excecional, as situações em que verifiquem preexistências de edificado ou áreas devidamente infraestruturadas ou urbanizadas, as quais, em face dessas circunstâncias específicas, devam, por força do conceito de solo urbano estabelecido pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, integrar o solo urbano, entende-se que não existe fundamentação que justifique a sua inclusão em solo urbano.

Em razão do supra exposto não se acolhe favoravelmente a pretensão apresentada.

Proposta de Decisão

Favorável	<input type="checkbox"/>	Parcialmente Favorável	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Enquadramento no Plano	<input type="checkbox"/>	Previsto no Plano	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	------------------------	--------------------------	--------------	-------------------------------------	----------------------------	--------------------------	-------------------	--------------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Alterações
<input type="checkbox"/>	Regulamento do Plano
<input type="checkbox"/>	Planta de Ordenamento
<input type="checkbox"/>	Planta de Condicionantes
<input type="checkbox"/>	Elementos de Acompanhamento
<input type="checkbox"/>	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
	11	Participante	Messias Martins Dias da Cruz	Observação / Sugestão
ID Doc		email 01/12/2023_16:42	Pedido de Esclarecimento	
Data		01-12-2023	Reclamação	

Resumo da Participação

Solicita a alteração da qualificação do solo de uma parcela de terreno sita em Goliães, na localidade de São Romão, (artigo matricial rústico n.º 423) de Espaços Agrícolas para Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

A pretensão manifestada surge fundamentada pelo facto de o limite do solo urbano contornar quase por completo a propriedade, na qual já existe uma casa de habitação com um outro artigo matricial, a qual se apresenta em solos qualificados como solo rústico, assim como diversas casas de habitação vizinhas.

O participante alega, ainda, que o terreno dispõe de diversos acessos, que dispõem de infraestruturas públicas e servem os edifícios vizinhos.

Assume o participante que o objetivo da pretensão apresentada é a alteração da classificação dos solos para o terreno de que é proprietário, no qual pretende licenciar num futuro próximo um projeto para uma moradia.

Ponderação

O prédio objeto da participação, apresenta-se qualificado como Espaços Agrícolas, resultando, consequentemente que o mesmo apresenta um estatuto de solo rústico, mantendo-se o estatuto já assumido aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia e aquando da elaboração do PDM, em 1997.

Importa, neste particular, que a classificação e qualificação do solo do território municipal foram assumidas aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia, em função dos usos dominantes, mantendo-se inalterado este pressuposto, uma vez que o presente procedimento de alteração visa, essencialmente, assegurar a adequação do modelo de ordenamento então estabelecido, tendo para o efeito em consideração os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional, em conformidade com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Em razão do exposto, foram considerados como solos urbanos os solos que asseguravam o cumprimento dos critérios de classificação e qualificação de solos estabelecidos pelo diploma legal suprarreferido, bem como os solos que possuíam anteriormente um estatuto de solo urbanizável e que, em razão das suas características, justificavam uma programação que sustentasse a manutenção do seu estatuto de solo urbano, o que não se verifica no caso presente, pelo que a presente proposta de alteração do PDM de Seia não considera para o prédio em análise qualquer alteração.

Em razão das características do prédio em análise e tendo em consideração que o mesmo não se apresenta atualmente servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas e que a filosofia subjacente ao PDM de Seia não contempla, no âmbito do presente procedimento de alteração, um aumento das áreas de expansão urbana, e que se considera, eventualmente, e apenas a título excepcional, as situações em que verifiquem preexistências de edificado ou áreas devidamente infraestruturadas ou urbanizadas, as quais, em face dessas circunstâncias específicas, devam, por força do conceito de solo urbano estabelecido pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, integrar o solo urbano, entende-se que não existe fundamentação que justifique a sua inclusão em solo urbano.

Em razão do supra exposto não se acolhe favoravelmente a pretensão apresentada.

Proposta de Decisão

Favorável	<input type="checkbox"/>	Parcialmente Favorável	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Enquadramento no Plano	<input type="checkbox"/>	Previsto no Plano	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	------------------------	--------------------------	--------------	-------------------------------------	----------------------------	--------------------------	-------------------	--------------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
12	Participante	Rafael José Teixeira Pinto Fragoso	Observação / Sugestão	
	ID Doc	email 04/12/2023_11:41	Pedido de Esclarecimento	
	Data	04-12-2023	Reclamação	X

Resumo da Participação

Solicita a nomeação / numeração de uma estrada florestal existente na União das Freguesias de Carragozela e Várzea de Meruge.

Ponderação

A numeração e nomeação ou atribuição de identificação toponímica a estradas florestais ou outra tipologia de vias de comunicação é uma matéria que extravasa o âmbito do PDM, pelo que a pretensão apresentada não se enquadra na proposta de Alteração do PDM de Seia.

Deverá o participante, junto dos serviços competentes da Câmara Municipal de Seia, encetar as diligências necessárias à viabilização da sua pretensão, tendo para o efeito em consideração os critérios e normas constantes do Regulamento Municipal de Toponímia e Numeração de Polícia do Concelho de Seia.

Proposta de Decisão

Favorável	<input type="checkbox"/>	Parcialmente Favorável	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>	Sem Enquadramento no Plano	<input checked="" type="checkbox"/>	Previsto no Plano	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	------------------------	--------------------------	--------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

X	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
13	Participante	Maria Sara Cardoso de Brito Ferrão - Cabeça de Casal da Herança de Nuno Alves Lopes Ferrão	Observação / Sugestão	
	ID Doc	email 04/12/2023_16:45	Pedido de Esclarecimento	
	Data	04-12-2023	Reclamação	X

Resumo da Participação

Solicita a alteração do uso da qualificação do solo de alguns terrenos de Espaços Verdes para Espaços Centrais do Tipo II, de forma que possam ser considerados aptos para a construção 4 lotes resultantes de uma operação de loteamento realizada em Seia antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 284/73.

A participante alega que no último PDM de Seia (assume-se como sendo referência à 1.ª Revisão do PDM, aprovada em 2015) foram incluídos em áreas não destinadas a construção quatro lotes de terreno que pertenciam ao referido loteamento, sendo a solicitação suprarreferida fundamentada no facto da forma como o loteamento se encontra encostado a outras edificações e pela importância que reveste para a reclamante por se tratar de um prédio que poderá servir para construção de habitação.

Ponderação

A exposição apresentada refere-se a um eventual "loteamento" que não foi objeto de registo predial, dado que o prédio não se encontra fracionado e é caracterizado matricialmente como rústico, nem foram realizadas quaisquer operações urbanísticas no terreno que pudessem atribuir o estatuto de lotes urbanos às referidas áreas do prédio.

Nesta perspetiva, não se podem considerar os referidos "lotes" como preexistências legais, e que nos termos do artigo 40.º do Regulamento do PDM, assegurariam a prevalência sobre as disposições estabelecidas pelo próprio Plano.

Analisado o histórico do PDM1997, verifica-se que os terrenos em questão estariam parcialmente integrados na "ZVU-1B - Zona em Vias de Urbanização", neste caso apenas as parcelas que na planta anexa à participação se apresentam localizadas mais a nascente.

Durante a vigência do referido Plano, de 1997 a 2015, não se verificou a concretização de qualquer operação urbanística nos referidos terrenos, pelo que o PDM, aquando da 1.ª Revisão do PDM (2015), optou por integrar a referida área na categoria de Espaços Verdes Urbanos.

Atendidos os antecedentes suprarreferidos e considerando tratar-se de um arruamento consolidado, do ponto de vista infraestrutural e das tipologias nele existentes, constituído por moradias unifamiliares isoladas, entende-se que a pretensão poderá ser parcialmente aceite, nomeadamente no que observa relação com as parcelas identificadas a nascente, considerando-se para o efeito o critério de integração de colmatação, numa perspetiva de rentabilização das infraestruturas urbanas preexistentes e garantindo a continuidade das tipologias do tecido urbano já concretizadas no restante arruamento.

Proposta de Decisão

Favorável	Parcialmente Favorável	X	Desfavorável	Sem Enquadramento no Plano	Previsto no Plano
-----------	------------------------	---	--------------	----------------------------	-------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
X	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
X	Outros Elementos: Planta do Perímetro Urbano de Seia (apenas alteração da qualificação do solo)

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
14	Participante	Inês Fonseca Mendes	Observação / Sugestão	
	ID Doc	email 04/12/2023_18:34	Pedido de Esclarecimento	
	Data	04/12/2023	Reclamação	X

Resumo da Participação

Solicita a alteração do perímetro urbano do aglomerado de São Romão de forma que os seus prédios fiquem integrados em perímetro urbano e deixem de estar sujeitos aos condicionalismos resultantes da sua localização em área que integra o âmbito territorial do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela.

A participante refere que a ruína que compõe o prédio urbano está a cerca de 100 metros de outras edificações e reclama que pretende reconstruir e, porventura, remodelar e ampliar o prédio em questão, com vista a permitir que o mesmo possa constituir habitação ou um alojamento apto para turismo.

Entende que, dada a proximidade ao perímetro urbano e a existência de outras edificações contíguas que se podem destinar ao mesmo fim que o pretendido, os condicionalismos que lhe são impostos, por integrar espaço de plano de ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, se mostram desproporcionados.

Ponderação

O prédio objeto da participação, apresenta-se qualificado como Espaços Agrícolas e possui um estatuto de solo rústico, mantendo-se o estatuto já assumido aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia e aquando da elaboração do PDM, em 1997.

Resulta igualmente da análise realizada a constatação que o prédio em análise se desenvolve na contiguidade do perímetro urbano do aglomerado de São Romão e do traçado da EN231, sendo igualmente de relevar que o mesmo se desenvolve em solos abrangidos pelo regime da Reserva Ecológica Nacional (Áreas com Risco de Erosão).

Importa igualmente salientar que o prédio em causa se encontra integrado na área do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (Área de Proteção Complementar).

Em razão do exposto, não se afigura viável a integração do prédio em análise no perímetro urbano de São Romão, entendendo-se que qualquer alteração associada ao edifício preexistente, se enquadra no disposto no artigo 40.º (Integração e transformação de preexistências) do Regulamento do Plano, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições aplicáveis à categoria de solo em que o prédio se enquadra e demais regulamentação em vigor.

Proposta de Decisão

Favorável	Parcialmente Favorável	Desfavorável	X	Sem Enquadramento no Plano	Previsto no Plano
-----------	------------------------	--------------	----------	----------------------------	-------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

X	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
15	Participante	Maria Manuela Freitas Gonçalves	Observação / Sugestão	X
	ID Doc	email 22/11/2023_s/ ref.ª hor	Pedido de Esclarecimento	
	Data	22/11/2023	Reclamação	

Resumo da Participação

Solicita a correção do perímetro urbano de forma a integrar o seu terreno e a tornar possível a construção de habitação.

A participante refere que o terreno se localiza na proximidade de redes de infraestruturas públicas.

Ponderação

Resulta da análise da exposição da participante e da informação por ela disponibilizada a constatação que o prédio objeto da participação se desenvolve na contiguidade do atual perímetro urbano do aglomerado de Aldeia de São Miguel, o qual resultou, no local, e aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia (aprovado em 2015), de uma ligeira ampliação ao perímetro urbano estabelecido pelo PDM de Seia, aprovado em 1997.

O prédio em causa apresenta-se classificado como solo rústico e qualificado como Espaços Agrícolas, verificando-se que, de acordo com a localização disponibilizada pela participante o prédio dista em algumas dezenas de metros do atual limite do perímetro urbano do aglomerado, não sendo diretamente servido por quaisquer redes de infraestruturas urbanas, o que inviabiliza, de acordo com os atuais critérios de classificação e qualificação do solo, o cumprimento dos requisitos capazes de lhe conferir um estatuto de solo urbano.

Em razão das características do prédio em análise e tendo em consideração que o mesmo não se apresenta atualmente servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas e que a filosofia subjacente ao PDM de Seia não contempla, no âmbito do presente procedimento de alteração, um aumento das áreas de expansão urbana, e que se considera, eventualmente, e apenas a título excecional, as situações em que verifiquem preexistências de edificado ou áreas devidamente infraestruturadas ou urbanizadas, as quais, em face dessas circunstâncias específicas, devam, por força do conceito de solo urbano estabelecido pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, integrar o solo urbano, entende-se que não existe fundamentação que justifique a sua inclusão em solo urbano.

Considerando o supra exposto, não se acolhe favoravelmente a pretensão apresentada.

Proposta de Decisão

Favorável	<input type="checkbox"/>	Parcialmente Favorável	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Enquadramento no Plano	<input type="checkbox"/>	Previsto no Plano	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	------------------------	--------------------------	--------------	-------------------------------------	----------------------------	--------------------------	-------------------	--------------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

X	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
16	Participante	Sempreviva, Importação e Exportação SA	Observação / Sugestão	X
	ID Doc	email 27/11/2023_s/ ref.ª hor	Pedido de Esclarecimento	
	Data	27/11/2023	Reclamação	

Resumo da Participação

Solicita a alteração da qualificação do solo em Carragozela, nomeadamente no perímetro das instalações da empresa de Espaço Urbano de Baixa Densidade para Espaços de Atividades Económicas, de forma a viabilizar a manutenção da atividade empresarial no local.

O participante refere que a empresa tem vindo a registar um crescimento assinalável e emprega 43 trabalhadores, pretendendo, face ao seu crescimento, ampliar, com urgência, a sua área de armazenagem, uma vez que é completamente inviável a deslocalização das instalações, em razão dos investimentos já realizados na atual localização.

Uma vez que a atual localização se apresenta inserida em solos qualificados como Espaços Urbanos de Baixa Densidade, a possibilidade de crescimento da empresa não é viável, uma vez que os parâmetros de edificabilidade estabelecidos estão já superados com as atuais preexistências de edificado

Neste contexto, o participante solicita que o atual perímetro das atuais instalações possa ser integrado na categoria de Espaços de Atividade Económica, de forma a permitir, com os parâmetros de edificabilidade e regime estabelecidos para este solos, viabilizar a manutenção da atividade empresarial e considerar a possibilidade de transformar e ampliação das atuais instalações, mantendo e aumentando o número de trabalhadores.

Ponderação

Trata-se efetivamente de um conjunto de edifícios de grande volume, destinados a uso logístico, cuja construção inicial é anterior ao primeiro PDM, aprovado em 1997, em que o seu contexto de origem se caracterizava por elementos edificados em zona de escassa ocupação urbana.

O crescimento da urbanização naquela área levou a que fossem incluídos pelo PDM no perímetro urbano de Carragozela. Em 2015, o PDM considerou que a referida área se integrava na categoria dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, qualificação similar à assumida para toda a área urbana tradicional do aglomerado urbano de Carragozela.

A evolução e crescimento da atividade da empresa instalada, que é naturalmente de salutar, está efetivamente cerceada no que se refere à possibilidade de ampliação das instalações, em razão dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis, neste caso dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

Atendendo à importância de definir o melhor enquadramento de ordenamento possível para o desenvolvimento das empresas instaladas ou a instalar, a sua importância crucial para o crescimento e manutenção do emprego, bem como à situação em concreto desta unidade empresarial, que se instalou no local anteriormente ao 1º PDM, entende-se:

- Consolidar em termos de especialização e qualificação do uso do solo a afetação a atividades económicas da área onde se instalou a empresa requerente, considerando-se como justificável a alteração de qualificação do solo de Espaços Urbanos de Baixa Densidade para Espaços de Atividades Económicas;
- A área de afetação a Espaços de Atividades Económicas proposta pela requerente não pode ser considerada na sua totalidade, uma vez que se verifica a sobreposição com solos integrados no regime da Reserva Ecológica Nacional (REN), bem como na área incluída em REN a existência de linhas de transporte e energia e conseqüente servidão elétrica, pelo que apenas se entende como justificado propor uma alteração/acerto ligeiro do perímetro urbano e afetação da área, atualmente Espaços Urbanos de Baixa Densidade, à categoria dos Espaços de Atividades Económicas.

Proposta de Decisão					
Favorável	<input type="checkbox"/>	Parcialmente Favorável	<input checked="" type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>
				Sem Enquadramento no Plano	Previsto no Plano

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação	
	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
<input checked="" type="checkbox"/>	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
<input checked="" type="checkbox"/>	Outros Elementos: Planta do Perímetro Urbano de Carragozela (alteração da classificação e qualificação do solo)

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
17	Participante	União de Freguesias de Sameice e Santa Eulália	Observação / Sugestão	X
	ID Doc	email 24/11/2023_s/ ref.ª hor	Pedido de Esclarecimento	
	Data	24/11/2023	Reclamação	

Resumo da Participação

Solicita a alteração do PDM existente para a Rua Carvalha do Buraco, em Sameice.

A União de Freguesias entende que o arruamento reúne as condições necessárias para permitir a sua passagem a espaço urbano, uma vez que forma realizadas no arruamento obras de requalificação que o dotaram de infraestruturas de água, eletricidade e pavimentação.

Ponderação

A proposta da participante determina uma ampliação significativa (aproximadamente 2,5 ha) do perímetro do aglomerado de Sameice considerando o fecho do quarteirão que liga a “estrada da biqueira” à “estrada do carvalho do buraco”, determinado pela recente requalificação dos troços de ligação das referidas vias.

Entende-se que a requalificação das referidas vias, embora conveniente para os residentes/utilizadores, não determina por si só, no âmbito da atual alteração do Plano, a reclassificação das áreas marginais de solo rústico (espaços agrícolas) para solo urbano, na medida em que a definição de novas áreas de ampliação do solo urbano estabelecido no PDM2015, não integram os objetivos do presente procedimento.

Importa, neste particular referir, que a classificação e qualificação do solo do território municipal foram assumidas aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia, em função dos usos dominantes, mantendo-se inalterado este pressupostos, uma vez que o presente procedimento de alteração visa, essencialmente, assegurar a adequação do modelo de ordenamento então estabelecido, consideração para o efeito os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional, em conformidade com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Tendo por base o atual quadro legal e os critérios suprarreferidos, foram classificados como solos urbanos os solos que asseguravam o cumprimento dos critérios de classificação e qualificação de solos estabelecidos pelo diploma legal suprarreferido, bem como os solos que possuíam anteriormente um estatuto de solo urbanizável e que, em razão das suas características, justificavam uma programação que sustentasse a manutenção do seu estatuto de solo urbano, o que não se verifica no caso presente, pelo que a presente proposta de alteração do PDM de Seia não considera para o prédio em análise qualquer alteração.

Nestas circunstâncias e considerando o âmbito do presente procedimento de alteração que como se referiu, tem fundamentalmente por objeto a adaptação do Plano aos atuais critérios de classificação e reclassificação do solo, não se acolhe favoravelmente a pretensão apresentada.

A possibilidade de rever o perímetro urbano de Sameice, na dimensão e nos termos propostos pela participação em análise, apenas poderá ocorrer em sede de um futuro procedimento de revisão do Plano.

Proposta de Decisão

Favorável	<input type="checkbox"/>	Parcialmente Favorável	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Enquadramento no Plano	<input type="checkbox"/>	Previsto no Plano	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	------------------------	--------------------------	--------------	-------------------------------------	----------------------------	--------------------------	-------------------	--------------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Alterações
<input type="checkbox"/>	Regulamento do Plano
<input type="checkbox"/>	Planta de Ordenamento
<input type="checkbox"/>	Planta de Condicionantes
<input type="checkbox"/>	Elementos de Acompanhamento
<input type="checkbox"/>	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
18	Participante	Isilda Nunes Pereira Ferreira	Observação / Sugestão	
	ID Doc	email 21/11/2023_s/ ref.ª hor	Pedido de Esclarecimento	
	Data	21/11/2023	Reclamação	X

Resumo da Participação

Solicita alteração da delimitação do perímetro urbano do aglomerado de Maceira, de forma que o prédio de que é proprietária seja classificado como solo urbano.

A participante alega que rua a nascente existente no local do imóvel e a EM 512, a norte, são dotadas de todas as infraestruturas e vias de acesso pavimentadas, existindo nesta zona construções/edificações nos terrenos contíguos e próximos devidamente licenciados.

Refere igualmente que a delimitação do perímetro urbano é claramente lesiva, uma vez que os proprietários dos terrenos contíguos têm classificação de terrenos urbanos com potencial edificativo, não se compreendendo tal discriminação e o porquê da mesma. Sustenta esta informação com base em algumas considerações, de entre as quais se elencam as seguintes:

- *“Com a curva existente, não é dada a possibilidade de se aproveitar os benefícios de que aproveitam os proprietários dos terrenos contíguos”;*
- *“Não existe qualquer interesse Público que eventualmente poderia estar subjacente ao tratamento discriminatório”;*
- *“tanto mais que a possibilidade de nele significar até têm razão adicional de poder beneficiar de todas as infraestruturas do aglomerado urbano que a rodeia”;*
- *“nada se deve a contenção do urbano, pois a área tem projeto aprovado”;*
- *“não existem motivos e é incompreensível que o limite da planta de ordenamento (...) que o PDM em revisão apresenta, se encontra inalterável”;*

A participante alega, ainda, que a Câmara Municipal de Seia teve conhecimento do seguinte:

- Da comunicação prévia no âmbito do RJREN da CCDRC, Divisão Sub-Regional da Guarda, na data 06-02-2017;
- Do parecer emitido pela APA na data de-01-2017, onde consta o seguinte teor “(...) emite-se parecer favorável”;
- Do Processo n.º 01/2017/41, referente ao prédio;
- Do alvará de utilização n.º 91/2017.

A participante apresenta como elementos anexos, entre outros que se entendem como pertinentes para a apreciação da pretensão, a cópia do Alvará de Utilização suprarreferido, que titula a utilização da preexistência de edificado para habitação, cópia do ofício e parecer da CCDRC - Divisão Sub-Regional da Guarda, referente à legalização de uma habitação com 67 m², que informa que a aceitação da comunicação prévia não isenta o respeito de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis designadamente as constantes nos instrumentos de gestão territorial e nos demais regimes jurídicos de licenciamento específicos, e, ainda, o ofício / parecer suprarreferido da Agência Portuguesa do Ambiente.

Ponderação

Resulta da análise da exposição da participante e da informação por ela disponibilizada a constatação que o prédio objeto da participação se desenvolve na contiguidade do atual perímetro urbano do aglomerado de Seia, o qual resultou, no local, e aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia (aprovado em 2015), de uma ampliação ao perímetro urbano estabelecido pelo PDM de Seia, aprovado em 1997.

Resulta da análise realizada a constatação que o prédio em análise se apresenta qualificado como Espaços Agrícolas e classificado como solo rústico, estatuto que mantém desde a aprovação do PDM de Seia, em 1997, como referido.

Ponderação

Considerando a presença de uma habitação no prédio objeto de análise, viria a participante a diligenciar, junto dos competentes serviços da CCDRC, a tramitação de uma comunicação prévia no âmbito da RJREN relativo à legalização de uma habitação com 67 m², a qual viria a acolher parecer positivo por parte da APA e da CCDRC, cujo teor, apesar de favorável, alertava a requerente para o facto que a aceitação da comunicação prévia não isenta o respeito de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis designadamente as constantes nos instrumentos de gestão territorial e nos demais regimes jurídicos de licenciamento específicos, entre eles se incluindo o PDM de Seia e o próprio Regime Jurídico da REN.

Em razão do exposto, e tendo em consideração a argumentação evidenciada pela participante, importa relevar algumas considerações que suistentam a ponderação realizada em tomo da sua participação, designadamente as seguintes:

- O interesse público que a participante alega não existir surge configurado pela condicionante associado à REN, que configura uma restrição de utilidade pública (Vd. n.º 2 do artigo 2.º do RJREN), como será seguramente do seu conhecimento, uma vez que o procedimento de comunicação prévia foi tramitado ao abrigo do RJREN;

- O projeto aprovado a que a participante se refere na sua exposição não configura um licenciamento de um projeto tramitado nos termos do estabelecido nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, mas sim a legalização de uma preexistência, estranhando-se, contudo, que apenas seja feita alusão a antecedentes processuais relativos ao ano de 2017, o que poderá pressupor a clandestinidade da edificação e a sua eventual construção em momento posterior à entrada em vigor do PDM de Seia e da REN que integra o conteúdo documental do Plano;

A Planta de Ordenamento e o limite do perímetro urbano mantêm-se inalterados no local indicado pela participante, decorrendo esta situação do facto da classificação e qualificação do solo assumida no âmbito do procedimento relativo à 2.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM de Seia visar, essencialmente, a adaptação às novas regras de classificação e qualificação do solo, em conformidade com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, não se enquadrando neste procedimento quaisquer propostas que visem a exclusão de solos do regime da REN ou RAN.

A alteração do perímetro urbano, neste local, como decorre a pretensão apresentada, determinaria uma alteração da delimitação da REN e RAN, o que como se referiu não constituiu o objeto desta alteração ao Plano.

Nestas circunstâncias a pretensão não pode ser acolhida.

Apenas no âmbito de procedimentos de revisão do Plano, da delimitação da REN e da RAN se poderá vir a equacionar um reajuste do perímetro, neste local.

Proposta de Decisão

Favorável	<input type="checkbox"/>	Parcialmente Favorável	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>	X Sem Enquadramento no Plano	Previsto no Plano	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	------------------------	--------------------------	--------------	--------------------------	------------------------------	-------------------	--------------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

X	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
19	Participante	Diogo Filipe Marques Fernandes	Observação / Sugestão	X
	ID Doc	email 07/12/2023_12:43	Pedido de Esclarecimento	
	Data	07/12/2023	Reclamação	

Resumo da Participação

Solicita a ampliação do perímetro urbano do aglomerado de Vila Chã de forma a integrar um prédio um terreno que se encontra parcialmente inserido em solos qualificados como Espaços Urbanos de Baixa Densidade e o restante como Espaços Agrícolas.

O participante refere que o prédio confronta com via pública, a qual se encontra na proximidade de zona dotada infraestruturas de água, saneamento, rede elétrica e telecomunicações, sendo contigo a zona urbana i área consolidada da povoação. Alega, ainda, este espaço é um prolongamento natural da zona urbana, sem sobrecarga das infraestruturas existentes, alegando que o prédio se deverá manter em zona urbana na área já assim definida e que a mesma zona urbana apresenta condições para que possa ser ampliada no referido prédio.

Ponderação

Em resultado da análise do exposto pelo participante na sua participação, verifica-se, de acordo com a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação da 1.ª Revisão do PDM de Seia, que uma significativa área correspondente ao prédio se apresentava classificado como solo rústico e qualificado como Espaços Agrícolas, constatando-se que uma pequena área se apresentava classificada como solo urbano e qualificada como Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

A atribuição destes estatuto de solo urbano ao prédio, ainda que parcial, resultou da proposta de redelimitação do perímetro urbano do aglomerado de Vila Chã, assumida aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia (2015), importando relevar que, de acordo com a Planta de Ordenamento do PDM (1997), o prédio em análise se apresentava integralmente classificado como solo rústico e qualificado como Espaços Agrícolas.

Importa relevar, no presente contexto de análise, que classificação e qualificação do solo assumida no âmbito do procedimento relativo à 2.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM de Seia visa, essencialmente, assegurar a adaptação às novas regras de classificação e qualificação do solo, em conformidade com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Nesta medida foram na presente proposta de alteração do PDM de Seia considerados como solos urbanos os solos que asseguravam o cumprimento dos critérios de classificação e qualificação de solos estabelecidos pelo diploma legal suprarreferido, bem como os solos que possuíam anteriormente um estatuto de solo urbanizável e que, em razão das suas características, justificavam uma programação que sustentasse a manutenção do seu estatuto de solo urbano, o que não se verifica no caso presente.

De facto, em razão do incumprimento dos atuais critérios de classificação do solo como solo urbano, a proposta de alteração do PDM considerou, na zona onde se insere o prédio em análise, a retração do perímetro urbano estabelecido aquando da 1.ª Revisão do PDM, retomando praticamente a delimitação do perímetro urbano que havia sido inicialmente estabelecida aquando da elaboração do PDM, pelo que o prédio se encontra presentemente integrado, na sua totalidade, em solos com um estatuto de solo rústico e qualificados como Espaços Agrícolas.

A nova delimitação do perímetro urbano assumida para o local decorre, sobretudo, da inexistência de infraestruturas urbanas que sustentem a fundamentação da manutenção do estatuto de solo urbano e, complementarmente, pelo facto de o participante, em momento algum ter manifestado a intenção de concretizar o direito abstrato de construção que lhe foi conferido após a 1.ª Revisão do PDM de Seia.

Em razão do exposto, não se afigura viável acolher a pretensão apresentada.

Proposta de Decisão

Favorável	Parcialmente Favorável	Desfavorável	X	Sem Enquadramento no Plano	Previsto no Plano
-----------	------------------------	--------------	---	----------------------------	-------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Alterações
<input type="checkbox"/>	Regulamento do Plano
<input type="checkbox"/>	Planta de Ordenamento
<input type="checkbox"/>	Planta de Condicionantes
<input type="checkbox"/>	Elementos de Acompanhamento
<input type="checkbox"/>	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
20	Participante	Ana Rita Matias Martins	Observação / Sugestão	X
	ID Doc	email 07/12/2023_15:44	Pedido de Esclarecimento	
	Data	07/12/2023	Reclamação	

Resumo da Participação

Solicita a alteração da qualificação do solo de uma parcela de terreno em Carragozela, uma vez que a mesma se encontra parcialmente inserida em solos qualificados como Espaços Urbanos de Baixa Densidade e a restante área como Espaço Agrícolas,

A participante indica que o referido prédio confronta com a via pública, enquanto é de si mesma dotada de infraestruturas de água, saneamento, rede elétrica e telecomunicações, sendo contíguo à zona urbana e a área consolidada da povoação

Em razão do exposto a participante solicita que a classificação em que o prédio se insere seja revista, passando o mesmo, na sua totalidade, para solo urbano.

Ponderação

Em resultado da análise do exposto na participação apresentada, verifica-se, da facto, que o prédio identificado se apresenta parcialmente qualificado como Espaços Urbanos de Baixa Densidade, designadamente junto da sua extrema norte, numa localização que observa contiguidade com o traçado da EM 504-2, o principal eixo viário que serve as acessibilidades ao aglomerado urbano de Carragozela. A área remanescente do prédio, que se desenvolve para além do perímetro urbano delimitado apresenta-se classificada como solo rústico e qualificada como Espaços Agrícolas.

O perímetro urbano estabelecido para esta zona do aglomerado de Carragozela resulta idêntico ao que havia sido estabelecido para o local aquando da 1.ª Revisão do PDM (2015), sendo a delimitação então assumida sido estabelecida através da regularização da profundidade do solo urbano relativamente ao eixo do arruamento suprarreferido.

Verifica-se, contudo que o prédio em análise apresenta uma configuração que permite a edificação, sem que para tal se verifique a necessidade de inclusão da totalidade da propriedade em solo urbano, o que, a ocorrer, desvirtuaria o princípio base que esteve na regularização do perímetro urbano e potenciaria a realização futura de uma operação urbanística passível de contribuir para criação de uma nova frente ativa de construção, o que não se afigura desejável.

Em razão das características do prédio em análise e tendo em consideração o supra exposto e o facto que a filosofia subjacente ao PDM de Seia não contempla, no âmbito do presente procedimento de alteração, um aumento das áreas de expansão urbana, e que se considera, eventualmente, e apenas a título excepcional, as situações em que verifiquem preexistências de edificado ou áreas devidamente infraestruturadas ou urbanizadas, as quais, em face dessas circunstâncias específicas, devam, por força do conceito de solo urbano estabelecido pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, integrar o solo urbano, entende-se que não existe fundamentação que justifique a sua inclusão em solo urbano.

Neste enquadramento, não será de acolher a pretensão apresentada, sob pena de a proposta do Plano estar a contribuir para a ampliação do perímetro urbano do aglomerado quando se verifica no mesmo a existência de uma significativa área urbana que se encontra já parcialmente infraestruturada ou urbanizada e que ainda não se apresenta consolidada.

Proposta de Decisão

Favorável	Parcialmente Favorável	Desfavorável	X	Sem Enquadramento no Plano	Previsto no Plano	?
-----------	------------------------	--------------	----------	----------------------------	-------------------	---

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
	21	Participante	Wonderful Friend, Imobiliária SA	Observação / Sugestão
ID Doc		email 07/12/2023_12:45	Pedido de Esclarecimento	
Data		07/12/2023	Reclamação	

Resumo da Participação

Solicita a alteração da qualificação do solo de alguns prédios em Carragozela, de acordo com o identificado na planta anexa à participação, que se apresentam qualificados como Espaços Agrícolas, sendo que um dos prédios apresenta uma pequena área qualificada como Espaços Urbanos de Baixa Densidade. O terreno apresenta-se confinante com o perímetro urbano do aglomerado e integra, na zona sul, solos abrangidos pelos regimes pela Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional.

Alega que um dos prédios se encontra parcialmente qualificado como Espaços Urbanos de Baixa Densidade (matriz 1104 rústica) e confronta com via pública, encontrando-se a mesma dotada de infraestruturas de água, rede elétrica e telecomunicações, sendo contíguo a zona urbana e área consolidada da povoação, não sendo apenas servido de rede de saneamento Público, sendo esta situação de fácil resolução com recurso a fossa estaque.

Em razão do exposto a participante solicita que a classificação em que o prédio se insere seja revista, passando o mesmo, na sua totalidade, para solo urbano.

No que observa relação com o prédio (matriz 1070 rústica e 482 urbana), o participante refere que o mesmo se encontra classificado como Espaços Agrícolas e confronta com a via pública asfaltada, estando a mesma dotada de infraestruturas de água, saneamento, rede elétrica e telecomunicações, sendo contíguo a zona urbana e área consolidada da povoação.

Em razão do exposto o participante solicita que a classificação em que o prédio se insere seja revista, passando o mesmo a ser classificado como solo urbano.

Relativamente ao terceiro prédio (matriz 1072 rústica), o participante refere que o mesmo se encontra classificado como Espaços Agrícolas e confronta com via pública, encontrando-se o mesmo na proximidade de infraestruturas de águas, rede elétrica e telecomunicações, estando muito próximo na zona urbana e área consolidada da povoação, permitindo um prolongamento da mesma sem que se verifique sobrecarga das redes existentes, não sendo servido de rede de saneamento público, sendo esta situação de fácil resolução com recurso a fossa estanque.

Em razão do exposto o participante solicita que a classificação em que o prédio se insere seja revista, passando o mesmo a ser classificado como solo urbano.

Ponderação

Em razão do exposto na participação apresentada e, em face ao teor e objeto da mesma, importa ressaltar que, apesar da referência a vários prédios distintos, a área assinalada corresponde a um polígono único, pelo que apresenta ponderação considerando a globalidade da área apresentada.

Nesta perspetiva, considerando a proposta intrínseca à participação, que manifesta a expectativa de uma ampliação do perímetro urbano e definição de uma nova área de expansão urbana, suscitando uma alteração da classificação do solo rústico (Espaços Agrícolas), resulta o seguinte entendimento:

a) A área da parcela integra o solo rústico, mantendo uma classificação idêntica à que já se verificava no PDM 2015, sendo que não se encontra previsto no âmbito do presente procedimento de alteração um aumento das áreas de expansão urbana, considerando-se, eventualmente, e apenas a título excepcional, as situações em que verifiquem preexistências de edificado ou áreas devidamente infraestruturadas ou urbanizadas, as quais, em face dessas circunstâncias específicas, devam, por força do conceito de solo urbano estabelecido pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, integrar o solo urbano.

b) A parcela em questão caracteriza-se fundamentalmente por ter uso/ocupação maioritariamente agrícola não se verificando a existência de edifícios ou infraestruturas urbanas;

Ponderação

c) Acresce também, que não se enquadram neste procedimento quaisquer propostas que visem a exclusão de solos dos regimes da RAN e da REN, o que apenas poderá ocorrer, com a devida e adequada fundamentação, no âmbito de um futuro procedimento de revisão do PDM de Seia.

Considerando o exposto não se acolhe favoravelmente a pretensão apresentada.

Proposta de Decisão

Favorável	<input type="checkbox"/>	Parcialmente Favorável	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Sem Enquadramento no Plano	Previsto no Plano	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	------------------------	--------------------------	--------------	--------------------------	--	-------------------	--------------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Alterações
<input type="checkbox"/>	Regulamento do Plano
<input type="checkbox"/>	Planta de Ordenamento
<input type="checkbox"/>	Planta de Condicionantes
<input type="checkbox"/>	Elementos de Acompanhamento
<input type="checkbox"/>	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
22	Participante	Junta de Freguesia de Travancinha	Observação / Sugestão	
	ID Doc	email 07/12/2023_s/ ref.ª hor	Pedido de Esclarecimento	
	Data	07/12/2023	Reclamação	X

Resumo da Participação

O participante refere que existe um espaço localizado entre casas em que outrora foi possível construir e que na mudança do PDM deixou de existir essa opção.

Alega ainda o participante que os terrenos com capacidade de construção têm, na sua maioria, áreas grandes, e que os proprietários não demonstram ao longo do tempo interesse em construir ou vender, o que dificulta a construção de habitações.

Refere ainda existe interesse dos proprietários em construir e que este local já possui as infraestruturas necessárias à habitação.

Ponderação

Consultadas as versões anteriores do PDM, designadamente PDM1997 e PDM2015, verifica-se que a referida área nunca integrou a parcela assinalada, em qualquer das situações em solo urbano. Na proposta atual mantém-se na área em questão, sem alteração, o perímetro urbano da versão do PDM de 2015.

O prédio objeto da participação, apresenta-se qualificado como Espaços Agrícolas, resultando, conseqüentemente, que o mesmo apresenta um estatuto de solo rústico, mantendo-se o estatuto já assumido aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

Importa, neste particular, referir que a classificação e qualificação do solo do território municipal foram assumidas aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia, em função dos usos dominantes, mantendo-se inalterado este pressupostos, uma vez que o presente procedimento de alteração visa, essencialmente, assegurar a adequação do modelo de ordenamento então estabelecido, consideração para o efeito os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional, em conformidade com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Tendo por base o atual quadro legal e os critérios suprarreferidos, foram classificados como solos urbanos os solos que asseguravam o cumprimento dos critérios de classificação e qualificação de solos estabelecidos pelo diploma legal suprarreferido, bem como os solos que possuíam anteriormente um estatuto de solo urbanizável e que, em razão das suas características, justificavam uma programação que sustentasse a manutenção do seu estatuto de solo urbano, o que não se verifica no caso presente, pelo que a presente proposta de alteração do PDM de Seia não considera para o prédio em análise qualquer alteração.

Nestas circunstâncias e considerando o âmbito do presente procedimento de alteração que como se referiu, tem fundamentalmente por objeto a adaptação do Plano aos atuais critérios de classificação e reclassificação do solo, não se acolhe favoravelmente a pretensão apresentada.

Proposta de Decisão

Favorável	<input type="checkbox"/>	Parcialmente Favorável	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Enquadramento no Plano	<input type="checkbox"/>	Previsto no Plano	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	------------------------	--------------------------	--------------	-------------------------------------	----------------------------	--------------------------	-------------------	--------------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

X	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
23	Participante	Confitrav, Lda.	Observação / Sugestão	
	ID Doc	email 07/12/2023_s/ ref.ª hor	Pedido de Esclarecimento	
	Data	07/12/2023	Reclamação	X

Resumo da Participação

Solicita a possibilidade de a proposta do PDM criar uma área destinada a atividades económicas na envolvente próxima do perímetro urbano do aglomerado de Travancinha.

A participante refere que a empresa emprega 32 trabalhadores e, no âmbito da sua estratégia de crescimento e criação de instalações de apoio, necessita de uma área oficial e logística de apoio, que pretende localizar em Travancinha.

Para concretizar este objetivo, a empresa iniciou um processo de licenciamento das referidas instalações no Vale dos Coelhoinhos, em Travancinha. O projeto foi aprovado para a construção de um pavilhão com 690 m², que não viria a ser construído, por razões diversas, e por ter sido alterado o projeto em função do redimensionamento da atividade da empresa.

Na apresentação do novo projeto, no mesmo local e prédio, o pedido de licenciamento viria a ser indeferido, devido à entrada em vigor de novas normas de defesa da floresta contra incêndios.

A participante manifesta o interesse de construção da área oficial e logística de apoio à atividade no mesmo local, sob pena de, não podendo fazer, ter de equacionar o plano de crescimento da atividade e, inclusive, a fixação da empresa em Travancinha.

Em razão do exposto, solicita a participante que se possa considerar direito no processo de alteração do PDM tão rápido e possibilidade de criação de uma pequena área destinada a atividades económicas, o permitiria a instalação da empresa, e quem sabe de outras, na periferia da Travancinha, considerando que nessa localização já existem as infraestruturas necessárias para viabilizar a construção.

Ponderação

A proposta requerida pela participante, isto é, a criação de condições de enquadramento territorial para a instalação e fixação de atividades económicas e empresariais, é um objetivo que a Câmara Municipal reconhece como sendo da maior importância para o desenvolvimento socioeconómico do concelho.

No caso em análise, atesta-se que, de facto, a empresa requerente tem vindo a encetar esforços no sentido de instalar a sua base logística na área de residência dos seus gerentes e de parte dos seus trabalhadores, não tendo sido possível no quadro legal enquadrar a possibilidade de instalação da referida atividade empresarial/económica.

A pretensão apresentada pela participante, merecendo o acolhimento prévio por parte da Câmara Municipal, considerando o exposto anteriormente, determinou a obtenção de um parecer do ICNF, uma vez que a área em análise se insere na delimitação da ZEC (zona especial de conservação) do Carregal do Sal.

Face ao parecer obtido junto do ICNF, cuja documentação se anexa (**ANEXO E**), constata-se que o mesmo viabiliza a possibilidade de criação de uma pequena área urbana adjacente ao perímetro de Travancinha, a qualificar subsequentemente como Espaço de Atividades Económicas.

Neste enquadramento, considerando tratar-se de uma área servida marginalmente pelas infraestruturas que possibilitam a qualificação da área para a instalação de atividades económicas, e não estando em causa valores naturais, paisagísticos ou ecológicos relevantes, entende-se acolher a pretensão apresentada, considerando a definição de uma área de aproximadamente 1,5 hectares, destinada exclusivamente aos fins referidos.

A referida área determina a alteração da classificação de solos rústicos, na categoria dos espaços florestais, em solo urbano, na categoria dos espaços de atividades económicas.

Proposta de Decisão

Favorável	X	Parcialmente Favorável	Desfavorável	Sem Enquadramento no Plano	Previsto no Plano
-----------	----------	------------------------	--------------	----------------------------	-------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
X	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
X	Outros Elementos:

Participação	Identificação		Tipo de Participação	
24	Participante	Antônio Saraiva Borges	Observação / Sugestão	X
	ID Doc	email 07/12/2023_15:12	Pedido de Esclarecimento	
	Data	07/12/2023	Reclamação	X

Resumo da Participação

Solicita a ampliação do perímetro urbano do aglomerado de Santa Marinha, de forma a permitir a realização de construção de edificado num terreno contíguo do atual perímetro urbano.

O participante refere que a propriedade em causa se encontra totalmente abrangida pela rede elétrica e que as redes de abastecimento de água e esgotos se encontram já na proximidade da propriedade.

Ponderação

O prédio objeto da participação, apresenta-se qualificado como Espaços Agrícolas, resultando, conseqüentemente que o mesmo apresenta um estatuto de solo rústico, mantendo-se o estatuto já assumido aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

Importa, neste particular, que a classificação e qualificação do solo do território municipal foram assumidas aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia, em função dos usos dominantes, mantendo-se inalterado este pressupostos, uma vez que o presente procedimento de alteração visa, essencialmente, assegurar a adequação do modelo de ordenamento então estabelecido, consideração para o efeito os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional, em conformidade com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Tendo por base o atual quadro legal e os critérios suprarreferidos, foram classificados como solos urbanos os solos que asseguravam o cumprimento dos critérios de classificação e qualificação de solos estabelecidos pelo diploma legal suprarreferido, bem como os solos que possuíam anteriormente um estatuto de solo urbanizável e que, em razão das suas características, justificavam uma programação que sustentasse a manutenção do seu estatuto de solo urbano, o que não se verifica no caso presente, pelo que a presente proposta de alteração do PDM de Seia não considera para o prédio em análise qualquer alteração.

Em razão das características do prédio em análise e tendo em consideração que o mesmo não se apresenta atualmente servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas e que a filosofia subjacente ao PDM de Seia não contempla, no âmbito do presente procedimento de alteração, um aumento das áreas de expansão urbana, e que se considera, eventualmente, e apenas a título excepcional, as situações em que verifiquem preexistências de edificado ou áreas devidamente infraestruturadas ou urbanizadas, as quais, em face dessas circunstâncias específicas, devam, por força do conceito de solo urbano estabelecido pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, integrar o solo urbano, entende-se que não existe fundamentação que justifique a sua inclusão em solo urbano.

Em razão do supra exposto não se acolhe favoravelmente a pretensão apresentada, sendo de relevar, a título complementar que, atendidos os critérios suprarreferidos, a presente proposta de alteração do PDM considera a retração do perímetro urbano do aglomerado na envolvente próxima do prédio objeto de análise, situação que dá continuidade ao que havia sido já assumido aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia, aprovada em 2015.

Proposta de Decisão

Favorável	Parcialmente Favorável	Desfavorável	X	Sem Enquadramento no Plano	Previsto no Plano
-----------	------------------------	--------------	----------	----------------------------	-------------------

Alterações Realizadas Decorrentes da Participação

<input checked="" type="checkbox"/>	Sem Alterações
	Regulamento do Plano
	Planta de Ordenamento
	Planta de Condicionantes
	Elementos de Acompanhamento
	Outros Elementos: