

2ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BORBA

Volume IX-
Relatório de
ponderação da
discussão pública e
ajustes à proposta
de plano

abril de 2025



ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUÇÃO | 7 |
| 2. DIVULGAÇÃO DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA | 10 |
| 3. METODOLOGIA ADOTADA NA ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES | 11 |
| 4. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES | 12 |
| 4.1. Análise das Participações | 12 |
| FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 1 - Carlos Filipe Cristo Fusco | 14 |
| FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 2 - Edgar João Cardoso Moura | 20 |
| FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 3 – Teodoro Pombeiro | 24 |
| FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 4 – Paulo Manuel Coelho Velinho | 30 |
| FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 5 - F. Cavaca – Sociedade Agrícola Lda | 36 |
| FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 6 - Luís Manuel Simões Gancho | 45 |
| FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 7 - Diamantino João Vinhas Barradas | 51 |
| FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 8 – Manuel Pormezinha | 57 |
| FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 9 - António Manuel Esteves Monteiro | 63 |
| 5. SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS NA PROPOSTA DA 1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BORBA | 70 |
| 5.1. Caracterização das situações decorrentes do período de discussão pública / Alterações objetivas introduzidas | 70 |
| 6. CONCLUSÕES | 71 |
| 6.1. Participação efetiva | 71 |
| 6.2. Caracterização síntese e alcance desta fase | 71 |
| 7. ANEXOS | 72 |
| ANEXO I – PARTICIPAÇÕES DECORRENTES DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA | 72 |
| ANEXO II – PLANTA DE ORDENAMENTO – PERÍMETRO URBANO DE SANTIAGO DE RIO DE MOINHOS 72 | |

QUADROS

| | |
|---|----|
| Quadro 1 – Síntese de Participações | 13 |
|---|----|



INFORMAÇÃO SOBRE O DOCUMENTO E AUTORES

| | |
|-------------------------------|--|
| Cliente | Câmara Municipal de Borba |
| Referência do Projeto | P026 |
| Descrição do Documento | Relatório de Ponderação da Discussão Pública e ajustes à proposta de plano |
| Fase | DP |
| Versão | abril 2025 |
| Referência do Ficheiro | PDM_de_Borba_F3_RE_DiscPub |
| N.º de Páginas | 72 |
| Autores | ARQUIPELAGO |
| Outras Contribuições | |
| Data | 15 de abril de 2025 |

HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES

| Versão | Fase | Data | Descrição |
|---------------|-------------|-------------|------------------|
| | | | |

SIGLAS E ACRÓNIMOS

| | |
|-------------|---|
| CMB | Câmara Municipal de Borba |
| PDM | Plano Diretor Municipal |
| RAN | Reserva Agrícola Nacional |
| REN | Reserva Ecológica Nacional |
| UOPG | Unidade operativa de planeamento e gestão |

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o relatório de análise, ponderação e ajustes à proposta de plano, resultante da Discussão Pública da Proposta da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Borba, cuja abertura do procedimento foi deliberado em reunião camarária de 20 de dezembro de 2024. A deliberação foi publicitada no Aviso n.º 920/2025/2, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 7 de 10 de janeiro de 2025, em cumprimento do artigo 89.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

Foram submetidos a Discussão Pública os diferentes elementos integrantes da proposta de revisão do PDM, nomeadamente:

- Planta de Ordenamento do Concelho (1:25.000);
- Planta de Ordenamento - Perímetro Urbano de Borba (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Perímetro Urbano de ST Rio de Moinhos (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Perímetro Urbano de Orada (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Perímetro Urbano de Barro Branco (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Perímetro Urbano de Nora (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Aglomerado Rural de Alcaraviça (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Aglomerado Rural da Aldeia de Sande (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Aglomerado Rural de Monte da Talisca (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Aglomerado Rural da Aldeia de Lacerda (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Aglomerado Rural de Ribeira (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Aglomerado Rural de Parreira (1:5.000);

- Planta de Ordenamento - Aglomerado Rural de Buscanhas (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal (1:25.000);
- Planta de Ordenamento - Riscos Naturais e Tecnológicos (1:25.000);
- Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico - Perímetro Urbano de Borba (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico - Perímetro Urbano de Santiago Rio de Moinhos (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico - Perímetro Urbano de Orada (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico - Perímetro Urbano de Barro Branco (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico - Perímetro Urbano de Nora (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Carta do Património do Concelho (1:25.000);
- Planta de Ordenamento - Carta do Património – Cidade de Borba (1:5.000);
- Planta de Ordenamento - Carta do Património – Carta Arqueológica (1:25.000);
- Planta de Condicionantes - Geral (1:25.000);
- Planta de Condicionantes - Recursos Florestais e Perigosidade de Incêndio Rural (1:25.000);
- Planta de Condicionantes - Recursos Naturais (1:25.000);
- Planta de Condicionantes - Património e Infraestruturas (1:25.000 e 1:5.000);
- Planta de Enquadramento (diversas escalas);
- Planta da Situação Existente (1:25.000);
- Relatório Ambiental;

- Relatório de Compromissos Urbanísticos;
- Planta de Compromissos Urbanísticos (1:10.000);
- Relatório de Mapa de Ruído;
- Mapa de Ruído do Concelho de Borba (1:25.000);
- Mapa de Ruído da Sede de Concelho de Borba (1:5.000);
- Reserva Agrícola Nacional - Em Vigor (1:25.000);
- Reserva Agrícola Nacional – Bruta (1:25.000);
- Reserva Agrícola Nacional - Final: Exclusões e Inclusões (1:25.000);
- Reserva Ecológica Nacional em vigor (1:25.000);
- Reserva Ecológica Nacional – Bruta (1:25.000);
- Reserva Ecológica Nacional – Exclusões (1:25.000);
- Relatório e ou Planta com a indicação das autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como as informações prévias favoráveis em vigor.

2. DIVULGAÇÃO DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

A abertura do período de discussão pública e o respetivo modo de participação foram divulgados através das seguintes formas:

- Publicação em Diário da República do Aviso n.º 920/2025/2;
- Divulgação na página oficial da internet da Câmara Municipal de Borba, no dia 03 de fevereiro de 2025;
- Publicitação do aviso em todas as Juntas e no edifício dos Paços do Concelho.

O período de discussão pública decorreu de 20/01/2025 a 03/03/2025 e o processo físico esteve disponível para consulta todos os dias, das 8.30 horas às 16.00 horas no Balcão Único do Município.

Durante o período de discussão pública, os interessados puderam apresentar as suas sugestões, informações, reclamações ou pedidos de esclarecimento, das seguintes formas:

- Formulados por escrito, enviadas por carta registada com aviso de receção, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal Borba, para o endereço postal: Praça da República, 7150-249 Borba;
- Entregues diretamente no atendimento da autarquia;
- Por correio eletrónico para o endereço pdm@cm-borba.pt.

No sentido de melhor atingir os objetivos, nomeadamente alertar para a importância desta fase, a Câmara Municipal de Borba em conjunto com a Equipa do Plano e em colaboração com as Juntas de Freguesia, apresentaram uma perspetiva geral da proposta assim como o seu enquadramento e alcance:

- Dia 07/02 às 21,00 horas, no Celeiro da Cultura, Borba (Matriz e S Bartolomeu);
- Dia 08/02 às 10,00 horas, no Edifício da Junta de Freguesia (Orada);
- Dia 14/02 às 21,00 horas, na antiga Casa do Povo (S Tiago Rio de Moinhos).

Igualmente foram, no decorrer dessas sessões, prestados todos os esclarecimentos que os presentes entenderam solicitar.

3. METODOLOGIA ADOTADA NA ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

De forma a obter uma análise e tratamento equitativo de todas as participações recebidas, optou-se por adotar uma metodologia de apreciação e ponderação individualizada.

De acordo com o n.º 3 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, deverá a Câmara Municipal ponderar todas as participações apresentadas no âmbito do período de discussão pública, ficando obrigada a responder fundamentadamente perante as que invoquem, designadamente:

- a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- c) A lesão de direitos subjetivos.

4. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

4.1. Análise das Participações

No âmbito do período de discussão pública da 1.ª Revisão do PDM de Borba foram recebidas 9 participações.

No quadro seguinte (Quadro 1), são apresentadas de forma sucinta as informações associadas a cada participação, nomeadamente:

- Nº da participação;
- Identificação do requerente;
- Data da participação;
- Tipificação da participação;
- Identificação do prédio;
- Classificação e qualificação do solo prevista na Proposta de PDM;
- Localização (freguesia).

Quadro 1 – Síntese de Participações

| Nº participação | Identificação | Data de pretensão | Tipificação da Intervenção | Identificação do prédio | Classificação e qualificação do PDM Proposto | Localização |
|-----------------|-----------------------------------|-------------------|---|---|--|-------------------------------------|
| 1 | Carlos Fusco | 29.01.2025 | Pretende aumentar o espaço habitacional e misto | Urbano – Art. Matricial 199 – Secção F (Rio de Moinhos) | Espaço Habitacionais e Mistos / Espaço Verde de Recreio e Lazer | Freguesia de S Tiago Rio de Moinhos |
| 2 | Edgar Moura | 07.02.2025 | Considera que o novo PDM irá implicar uma redução de canais hídricos originando um agravamento de inundações | Não se aplica | Não se aplica | Cidade de Borba |
| 3 | Teodoro Pombeiro | 27.02.2025 | Solicita a regularização de uma construção existente na sua propriedade | Rústico – Art. Matricial 21 – Secção D (Rio de Moinhos). | Outros Espaços Agrícolas | Freguesia de Rio de Moinhos |
| 4 | Paulo Velinho | 02.03.2025 | Reclama a inclusão do terreno em área que permita construção, alegando a existência de outras construções na proximidade | Rústico – Art. Matricial 277 – Secção C (Borba - Matriz) | Espaços Culturais – Enquadramento Natural e Paisagístico | Freguesia de Matriz (Borba) |
| 5 | F. Cavaca Sociedade Agrícola Lda. | 06.03.2025 | Contesta a fundamentação da nova via estruturante, referindo ainda impactos negativos na sua propriedade, propondo assim a sua eliminação da Proposta do Plano | Rústico - Art. Matricial 299 – Secção C (Borba - Matriz) Urbano - Art. Matricial 3282 (Borba - Matriz) | Espaços Culturais – Enquadramento Natural e Paisagístico; Espaço Canal | Freguesia de Matriz (Borba) |
| 6 | Luís Gancho | 06.03.2025 | Reclama que um PIP relativo a um Empreendimento Turístico apresentado à CMB em 01.08.2024, e que em seu entender devido à não resposta, deveria ser entendido como tacitamente deferido e assim ser considerado como precedente | Rústico – Art. Matricial 320 – Secção H (Rio de Moinhos) Urbano – Art. Matricial 333 (Rio de Moinhos) | Espaços Agrícolas de Produção, Outros Espaços Agrícolas e Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos | Freguesia de Rio de Moinhos |
| 7 | Diamantino Barradas | 06.03.2025 | Contesta a alteração do PDM porque ao classificar uma linha de água que passa na propriedade, inviabiliza a construção de 8 garagens | Urbano - (Não tem Caderneta Predial) | Espaço verde de Proteção | Freguesia de Matriz (Borba) |
| 8 | Manuel Pormezinha | 06.03.2025 | Solicita a ampliação de um edifício de habitação conforme processo apresentado à CMB | Urbano - Art. Matricial 1617 (Borba - Matriz) | Espaços Habitacionais; Espaço Canal | Freguesia de Matriz (Borba) |
| 9 | António Monteiro | 07.03.2025 | Reclama contra a área classificada como REN, uma vez que, considera, colide com o desenvolvimento da atividade agroindustrial desenvolvida na sua propriedade - Herdade de Penedo Gordo | Rústico – Art. Matricial 12 – Secção DD1 (Orada). | Outros Espaços Agrícolas | Freguesia de Orada |

Fonte: Equipa do Plano



FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 1 - Carlos Filipe Cristo Fusco

Data de registo de entrada: 29.01.2025

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO:

Pretende aumentar o espaço habitacional e misto.

PONDERAÇÃO

Tendo em conta as circunstâncias do terreno particularmente no que respeita à morfologia e às pré-existências, que poderão resultar numa condicionante para o desenvolvimento da proposta, considera-se que não existem implicações de natureza urbanística e arquitetónicas das alterações pontuais da área classificada como Espaço Habitacional e Mistos, pelo que se apresenta viável.

Em face de exposto, propõem-se a aceitação parcial das alterações fundamentadas conforme acima justificado.

PROPOSTA DE DECISÃO:

Favorável Parcial Desfavorável Previsto no Plano Não se aplica

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:

Regulamento

Planta de Ordenamento _ Perímetro Urbano de Santiago de Rio de Moinhos
(planta em anexo atualizada).

Planta de condicionantes

Elementos que acompanham

LOCALIZAÇÃO DA PRETENSÃO: Freguesia de Rio de Moinhos

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

1. PU DE SANTIAGO DE RIO DE MOINHOS EM VIGOR

a) Planta de Ordenamento

Estrutura Verde Urbana.

b) Planta de Condicionantes

Zona de Proteção do Imóvel de Interesse Público (Igreja Paroquial de São Tiago – Anexo II do DL n.º 67/97, de 31 de dezembro).

2. PROPOSTA DA REVISÃO DO PDM

a) Planta de Ordenamento

Espaços Habitacionais e Mistos, Espaços Verdes de Proteção e Espaços Verdes de Recreio e Lazer.

b) Planta de Condicionantes

Área Cativa e Zona Geral de Proteção.

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

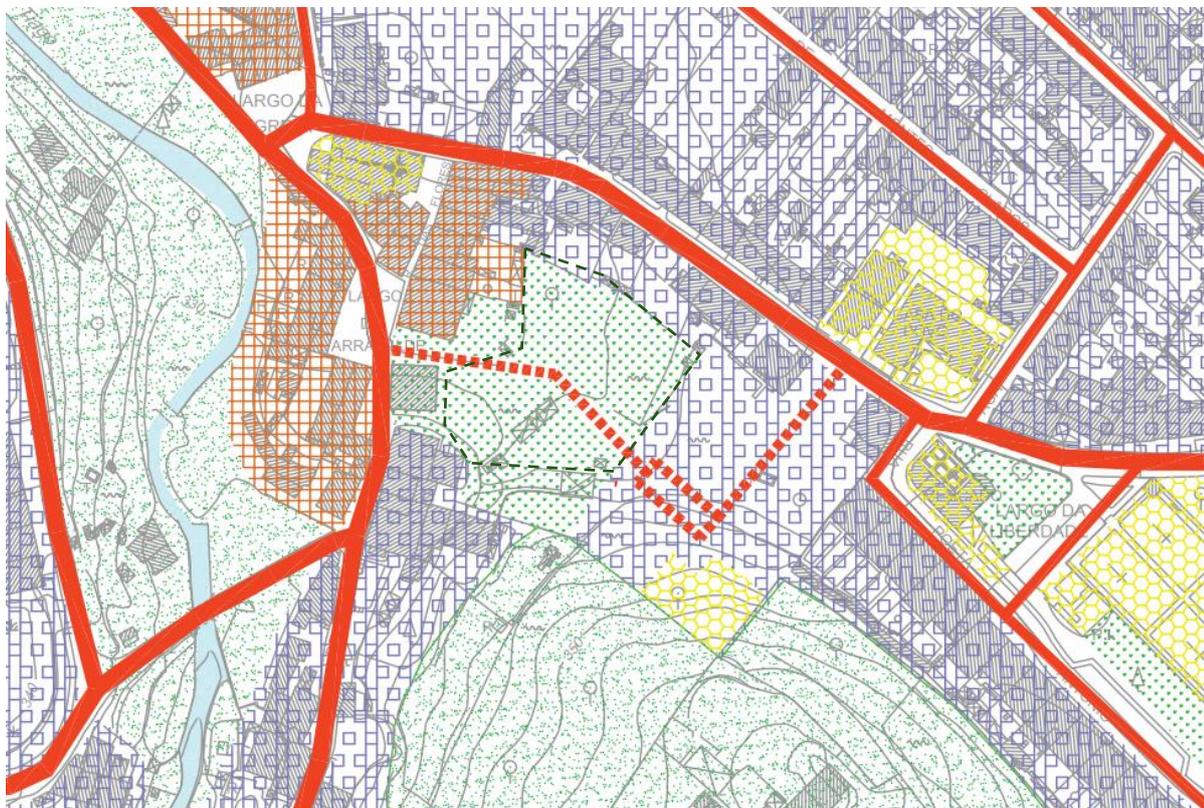


ORTOFOTOMAPA



QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

PDM EM VIGOR



SOLO URBANIZADO



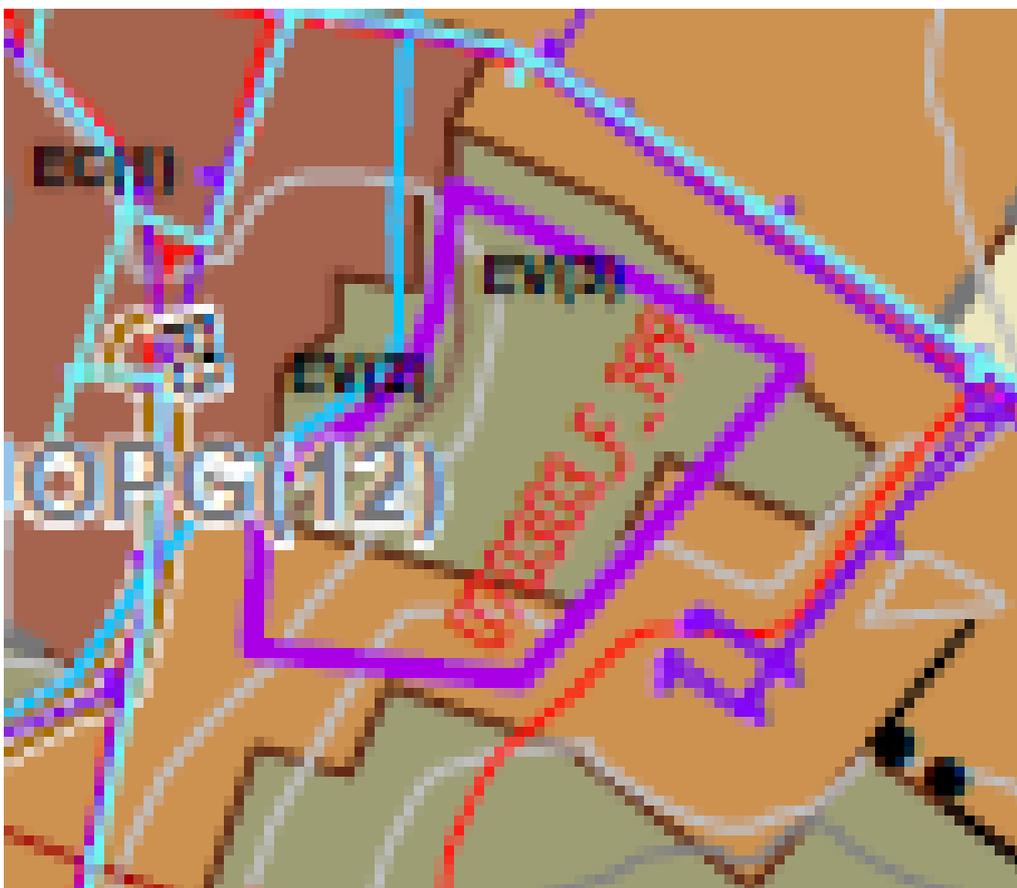
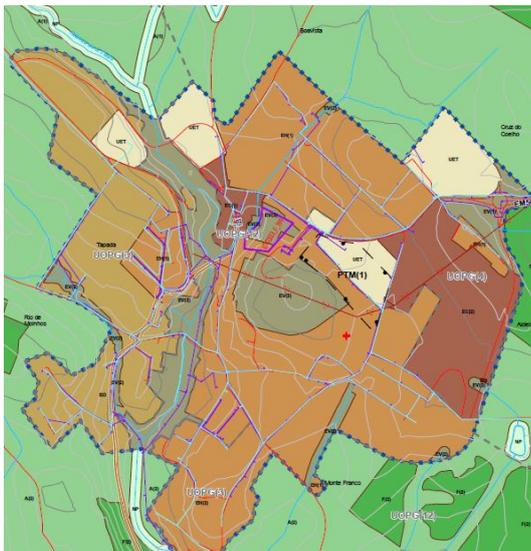
ESPAÇOS HABITACIONAIS E MISTOS A COLMATAR

SOLO AFECTO À ESTRUTURA ECOLÓGICA



ESTRUTURA VERDE URBANA

PDM REVISÃO / SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA



Solo Urbano

Espaços Habitacionais

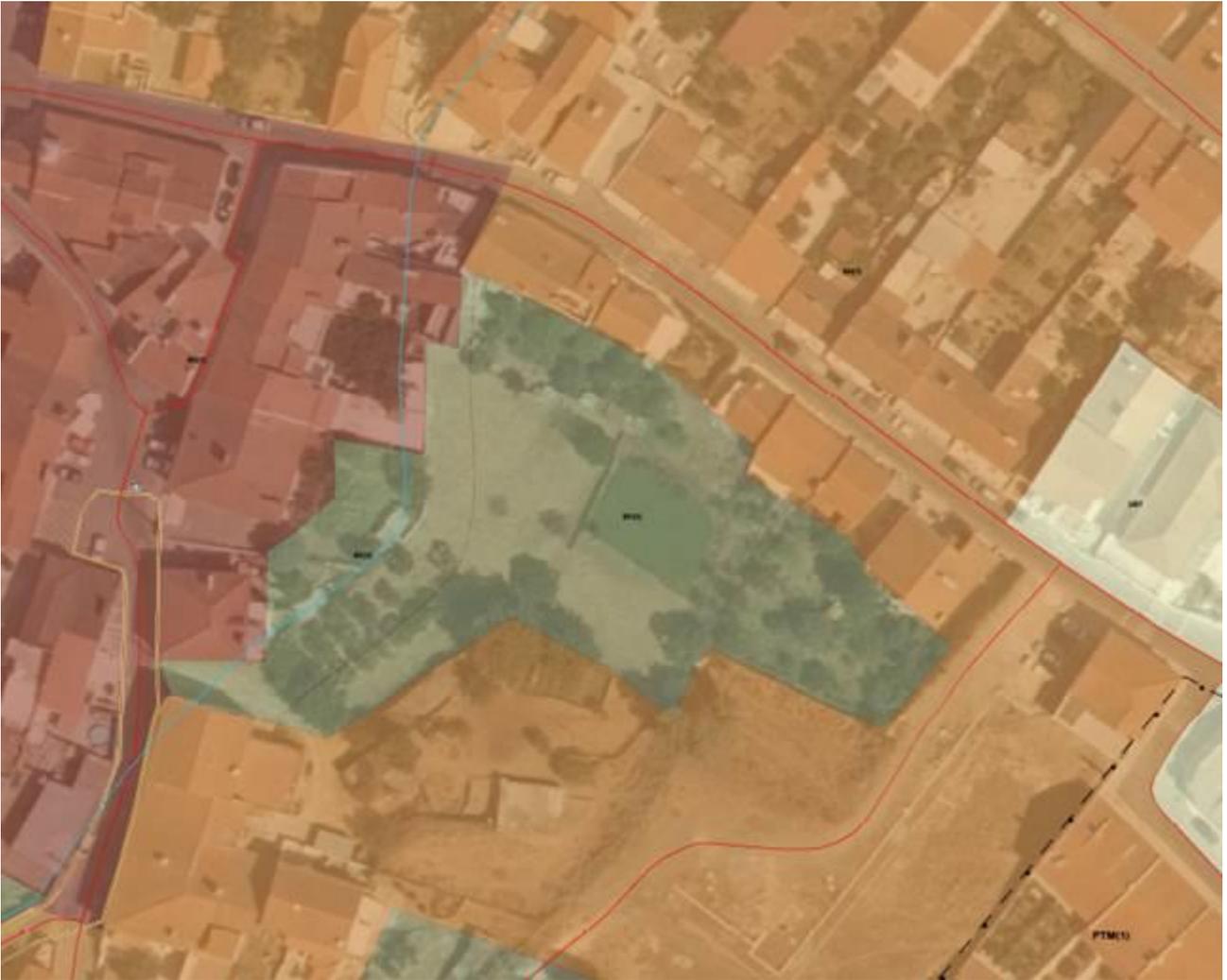
 Espaços Habitacionais e Mistos

Espaços Verdes

 Espaços Verdes de Proteção

 Espaços Verdes de Recreio e Lazer

SITUAÇÃO TRANSFORMADA



Solo Urbano

Espaços Habitacionais

EUA-M Espaços Habitacionais e Mistos

Espaços Verdes

EVA Espaços Verdes de Proteção

EVL Espaços Verdes de Recreio e Lazer

FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 2 - Edgar João Cardoso Moura

Data de registo de entrada: 07.02.2025

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO:

Considera que o novo PDM irá implicar uma redução de canais hídricos originando um agravamento de inundações. Refere ainda que as linhas de água serão absorvidas pela edificação prevista no Plano.

Solicita que a Autarquia no âmbito da intervenção do Plano, priorize soluções estruturais eficazes.

PONDERAÇÃO:

1 - As questões apresentadas têm muito interesse e oportunidade tendo já sido consideradas com particular acuidade no âmbito dos trabalhos do Plano.

2 - Registamos a este propósito e em resposta às questões apresentadas que:

- 2.1. Com a nova Proposta de Plano não vai haver 'redução de canais hídricos', mas pelo contrário foram registadas diversas novas linhas de água (segundo os critérios regulamentados e validados pelas entidades com tutela) face à anterior proposta do Plano;
- 2.2. Não irá haver 'linhas de água absorvidas pela edificação prevista no plano', uma vez que as linhas de água têm uma proteção própria sendo *non aedificanti* e efetivamente nos dois casos citados como mais problemáticos, Aldeia Social e Área Comercial (PD), foram os casos onde efetivamente se realizou uma mudança de paradigma face ao modelo anterior, isto é, quer na área da 'horta dos canos de água nova' quer em particular na área de todo o ecossistema da Ribeira de Borba e em particular a montante da 'Quinta do General' foram revogados os Planos de expansão ('UOPG0' e 'Área de Expansão Norte') que sim promoviam uma carga construtiva muito expressiva sobre estas áreas;
- 2.3. Assim mais que mitigar, o Plano propõe alterações estruturais profundas ao modelo de ordenamento vigente que visam – dentro da sua escala de intervenção, responder às questões colocadas;
- 2.4. Quanto às ações mais concretas, devem ser desenvolvidas no âmbito de Estudos e Conhecimentos mais precisos a desenvolver a outra escala, ainda assim referimos que no âmbito do Programa de Execução e Plano de Financiamento foram asseguradas ações específicas: 'Criação de bacias de retenção de águas pluviais' e 'trabalhos de identificação e caracterização de escoamento de águas pluviais'.

PROPOSTA DE DECISÃO:

Favorável Parcial Desfavorável Previsto no Plano Não se aplica

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:

- Regulamento
- Planta de Ordenamento
- Planta de condicionantes
- Elementos que acompanham

LOCALIZAÇÃO DA PRETENSÃO: Cidade de Borba

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

- 1. PDM EM VIGOR**
 - a) Planta de Ordenamento**
Não se aplica.
 - b) Planta de Condicionantes**
Não se aplica.

- 2. PROPOSTA DA REVISÃO DO PDM**
 - a) Planta de Ordenamento**
Não se aplica.
 - b) Planta de Condicionantes**
Não se aplica.

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

(Não se aplica)

ORTOFOTOMAPA

(Todo o município)

QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

Não se aplica.

PDM REVISÃO / SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA

Não se aplica.

SITUAÇÃO TRANSFORMADA

Não se aplica.

FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 3 – Teodoro Pombeiro

Data de registo de entrada: 27.02.2025

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO:

Solicita a regularização de uma construção existente na sua propriedade.

PONDERAÇÃO:

A pretensão da regularização de uma construção com as características desta parcela não se enquadra na proposta geral do Plano e em particular no quadro regulamentar.

Assim, na ausência de fundamento válido, não se encontra razão para qualquer alteração da proposta do Plano, pelo que se propõe não dar provimento à pretensão.

PROPOSTA DE DECISÃO:

Favorável Parcial Desfavorável Previsto no Plano Não se aplica

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

- Regulamento
- Planta de Ordenamento
- Planta de condicionantes
- Elementos que acompanham

LOCALIZAÇÃO DA PRETENSÃO: Freguesia de Rio de moinhos

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

1. PDM EM VIGOR

a) Planta de Ordenamento

Espaço Agrícolas e silvopastoris, Espaços Agrícolas e silvopastoris Ecologicamente Sensíveis.

b) Planta de Condicionantes

REN.

2. PROPOSTA DA REVISÃO DO PDM

a) Planta de Ordenamento

Outros espaços agrícolas.

b) Planta de Condicionantes

REN e Área Cativa.

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



ORTOFOTOMAPA



QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

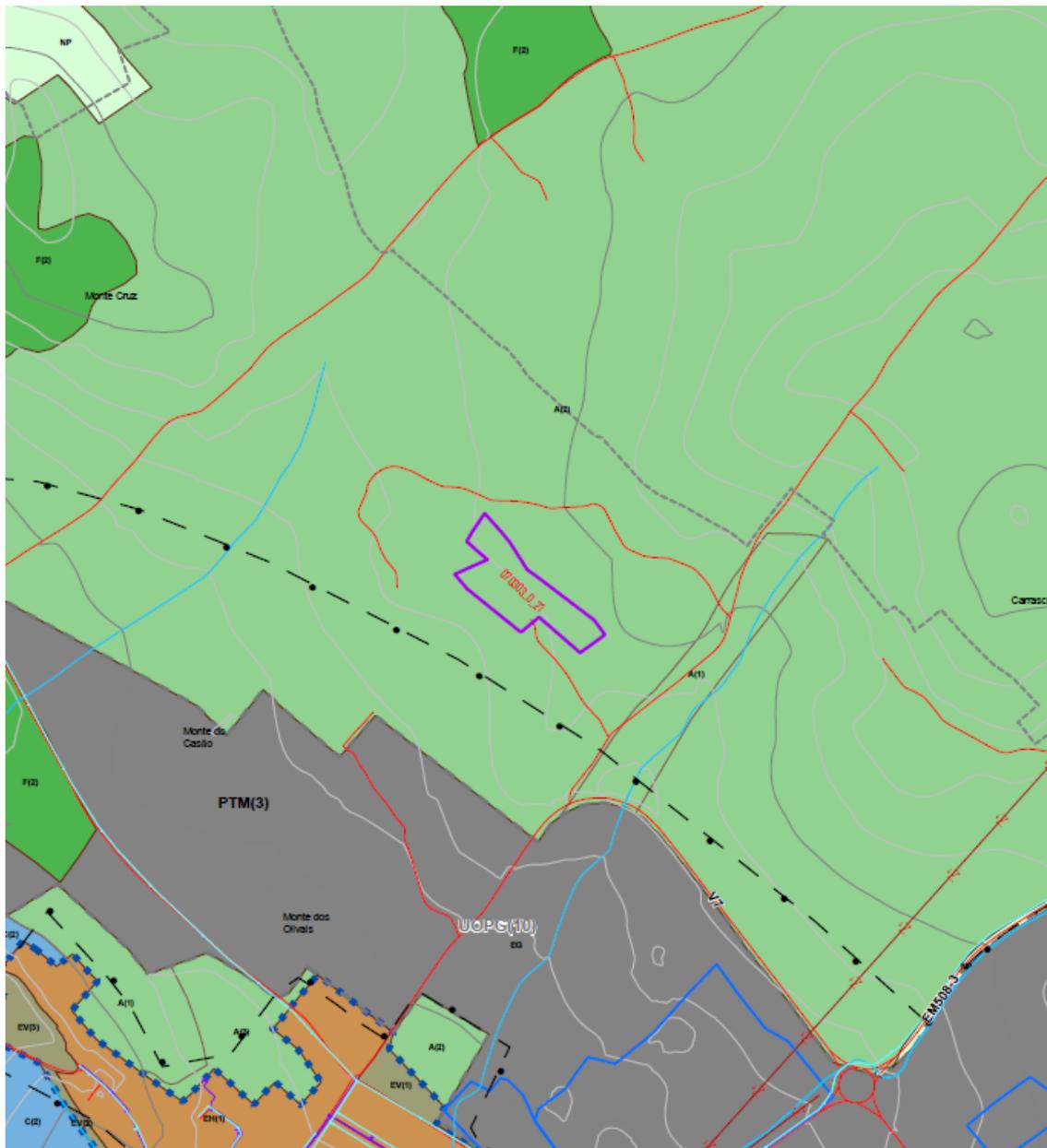
PDM EM VIGOR



SOLO RURAL

-  ESPAÇOS AGRÍCOLAS E SILVO-PASTORIS
-  ESPAÇOS AGRÍCOLAS E SILVO-PASTORIS ECOLOGICAMENTE SENSÍVEIS

PDM REVISÃO / SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA



Solo Rústico

Espaços Agrícolas

AG2 Outros Espaços Agrícolas

SITUAÇÃO TRANSFORMADA

Não se aplica.

FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 4 – Paulo Manuel Coelho Velhinho

DATA DE REGISTO DE ENTRADA: 02.03.2025

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO:

Reclama a inclusão do terreno em área que permita construção, alegando a existência de outras construções na proximidade.

PONDERAÇÃO:

A área em causa encontra-se classificada na Proposta da Revisão do PDM como Espaço Cultural – Enquadramento Natural e Paisagístico, pelo que nos termos da sua vocação e determinantes de gestão expressas no Regulamento a pretensão, tal como definida, não tem enquadramento.

Refere-se na participação da existência de construções na envolvente cuja viabilidade reportam ao enquadramento no PDM em vigor.

A este propósito refere-se que na presente revisão, e neste contexto em particular - da envolvente Sul da Cidade -, existe uma alteração significativa da sua valorização.

Em face do exposto propõem-se não dar provimento à reclamação.

PROPOSTA DE DECISÃO:

Favorável Parcial Desfavorável Previsto no Plano Não se aplica

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:

- Regulamento
- Planta de Ordenamento
- Planta de condicionantes
- Elementos que acompanham

LOCALIZAÇÃO DA PRETENSÃO: Freguesia de Borba – Matriz

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

1. PDM EM VIGOR

a) Planta de Ordenamento

Espaços Agrícolas e Silvopastoris e Espaços Agrícolas e Silvopastoris Ecologicamente Sensíveis.

b) Planta de Condicionantes

RAN e REN.

2. PROPOSTA DA REVISÃO DO PDM

a) Planta de Ordenamento

Espaços Culturais – Enquadramento Natural e Paisagístico.

b) Planta de Condicionantes

RAN, REN e Área Cativa.

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO:

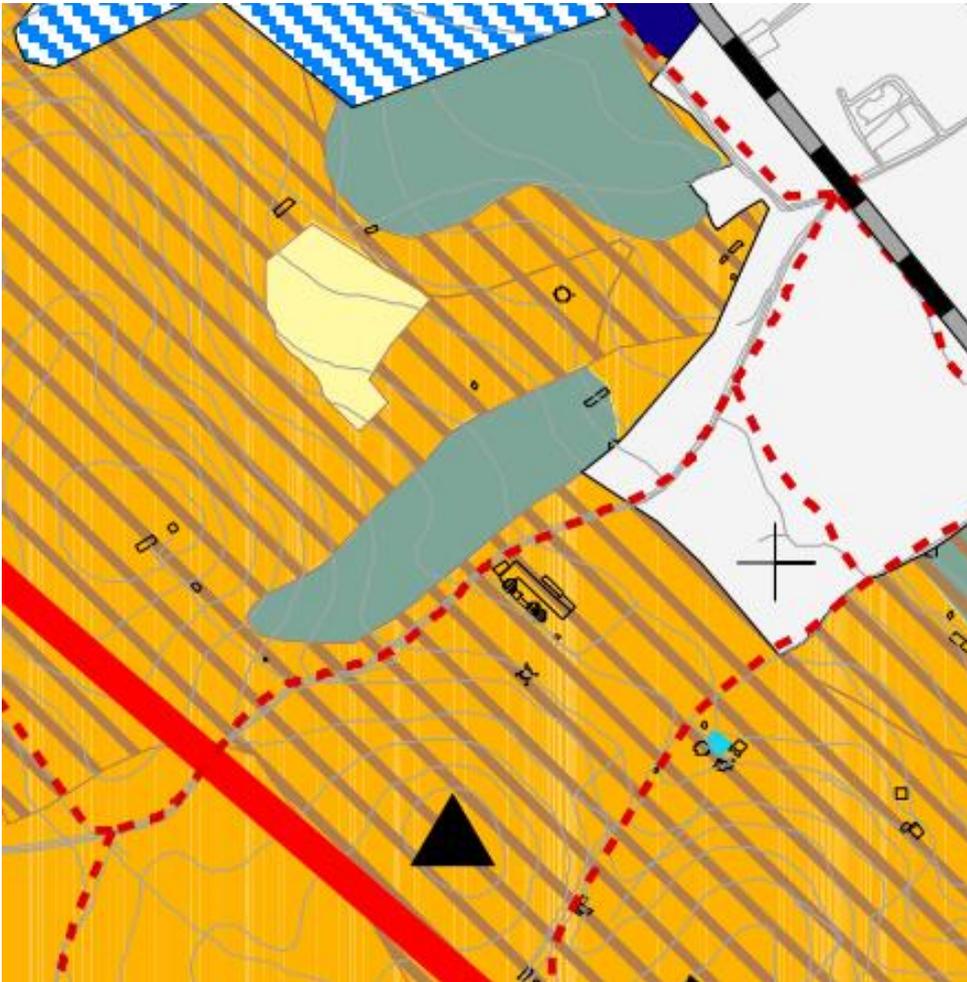


ORTOFOTOMAPA:



QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

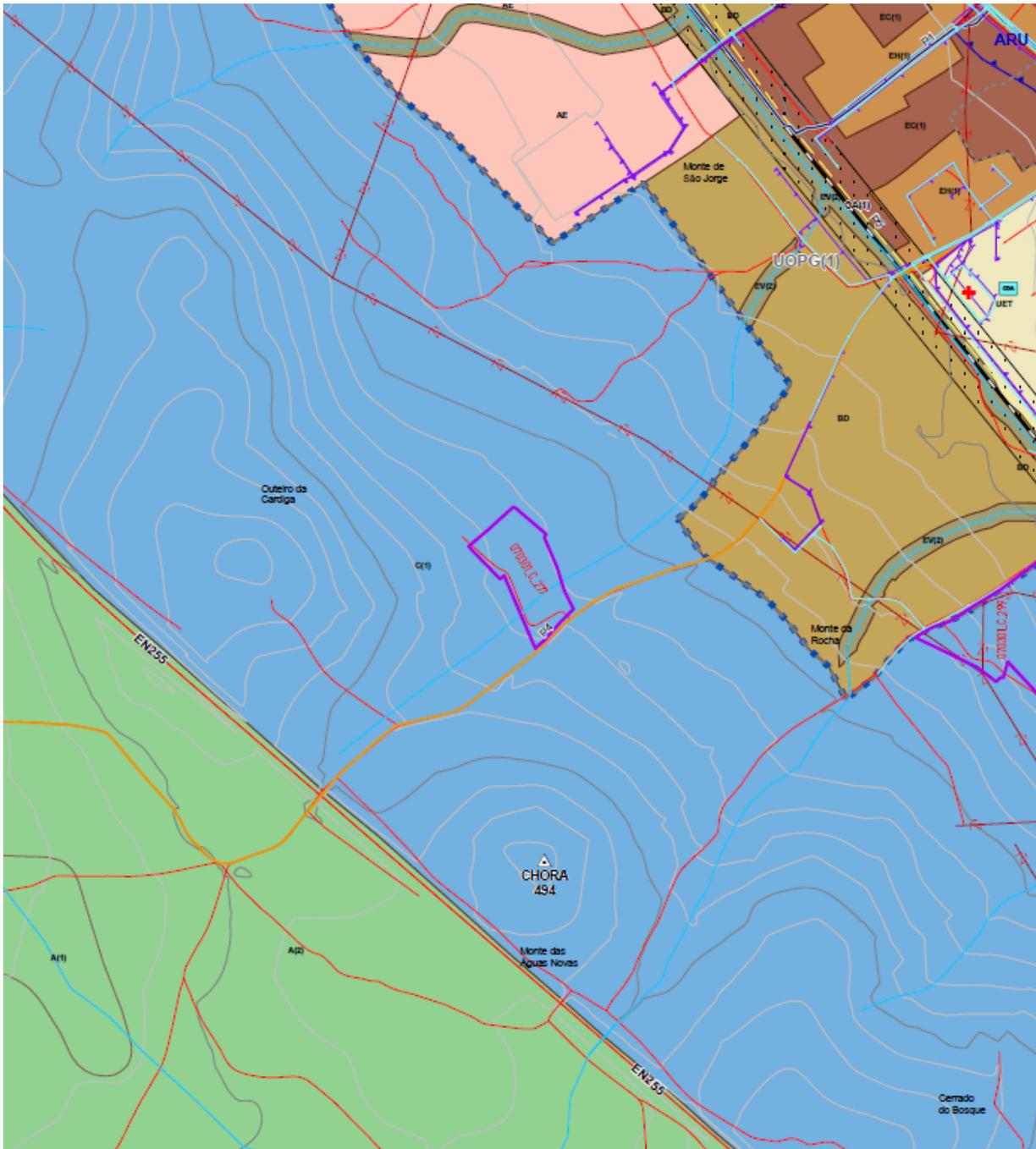
PDM EM VIGOR:



SOLO RURAL

-  ESPAÇOS AGRÍCOLAS PREFERENCIAIS
-  ESPAÇOS AGRÍCOLAS E SILVO-PASTORIS
-  ESPAÇOS AGRÍCOLAS E SILVO-PASTORIS ECOLÓGICAMENTE SENSÍVEIS

PDM REVISÃO / SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA



Solo Rústico

Espaços Culturais

 Espaços Culturais - Enquadramento Natural e Paisagístico

SITUAÇÃO TRANSFORMADA

Não se aplica.

FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 5 - F. Cavaca – Sociedade Agrícola Lda

Data de registo de entrada: 06.03.2025

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO:

Contesta a fundamentação da nova via estruturante, referindo ainda impactos negativos na sua propriedade, propondo assim a sua eliminação da Proposta do Plano.

Evoca ainda a:

- Desconformidades do Plano com as disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- Lesão de direitos subjetivos.

PONDERAÇÃO:

1. A primeira nota desta ponderação é para referir que efetivamente esta proposta tem impactos que interferem com a situação atual e daí também a pertinência desta participação.

Esta evidencia não significa, no entanto, que tenham sido apresentados argumentos que ponham em causa a fundamentação e o alcance desta proposta.

Deve sim, no entanto, ainda merecer, um maior cuidado no seu desenvolvimento futuro.

2. Efetivamente onde se refere que existem desconformidades (na relação custos/resultados para aferir do interesse público) – existe efetivamente equilíbrio entre estas duas variáveis.
3. A contestação tem o enfoque em dois temas que se apresentam mais insistentes:

- O interesse público de intervenção;
- O facto de os objetivos que fundamenta a proposta da nova via já estarem contemplados na proposta e função da variante N255.

3.1 O Interesse Público é das matérias mais evidentes desta proposta no seu alcance mais diverso e subjacente ao criterioso uso do solo, apresentado nos diversos documentos que integram a Proposta de Plano (não se compreendendo o enfoque da participação exclusivamente apenas na informação expressa no 'Programa de Execução e Plano de Financiamento');

3.2 O 'Interesse Público' tantas vezes colocado em causa ao longo da exposição já se encontra reconhecido não só pela sua evidência, mas também pela validação das Entidades Públicas com tutela sobre estas matérias;

3.3 Não se pretende desviar o trânsito do Centro da Cidade, para fora – neste caso para a Variante, esta acolhe já o trânsito de passagem, ao contrário da nova via estruturante cujo enfoque é o trânsito local;

3.4 De relevo igualmente a dimensão ‘promocional’ panorâmica da nova via, quer para sul – paisagem cultural, quer para norte – a Cidade;

4. O Equívoco:

- A Variante existente de 2004 não é uma via de proximidade – com interação direta na dinâmica socioeconómica da Cidade;

- Pelo contrário, a nova via estruturante, visa objetivamente – a reorganização e diferenciação de ‘trânsitos locais’ e não o seu afastamento, este si já assegurado pela Variante.

5. Evidenciamos os benefícios de contexto (de interesse público e privado):

- A execução de um ‘nó’ / rotunda de arranque, centrado na proximidade à ligação direta à A6 e à reformulação do cruzamento já existente na N4 de acesso direto à Cidade;

- A contiguidade ao perímetro urbano;

- A existência do ‘Corredor’ já transformado da antiga linha de Caminho de Ferro;

- A topografia favorável – gerenciamento de nível – sem obras de arte relevantes;

- A valorização / ativação das V4 (UNOR) já existentes;

- O perfil e dimensão (aprox 2,6 km) de uma ‘avenida’;

- A promoção do urbanismo regenerativo;

- A promoção do início do resgate da M255 (após a derrocada) – fase primeira - restabelecer a ligação Borba _ Vila Viçosa, deixando para um segundo momento a resolução da área específica da derrocada uma vez que carece de uma abordagem mais complexa, de natureza diversa: económica, jurídica, de avaliação dos recursos geológicos, do sistema ambiente, da organização funcional/exploração, etc ;

- A proposta desta via estruturante, cujo espaço canal se encontra integrado em sede de proposta final de Revisão de PDM, e da revisão do PP da UNOR2, conjuga e articula projetos e compromissos do Município, nomeadamente, a Rota do Montado, a subconcessão estabelecida entre o Município de Borba e a IP Património, referente aos imóveis da Estação Ferroviária de Borba e a referida via estruturante que se desenvolve a Sul de Borba e restabelece a ligação entre a EN4 e a EM 255, no troço existente, após o local da derrocada;

- De destacar ainda que esta nova via estruturante resulta como resposta no âmbito do Ordenamento do Território a várias questões disruptivas que foram surgindo ao longo de décadas, e pretende ter uma influência à escala regional, nomeadamente, à escala do território do eixo dos mármore, evidenciando a centralidade estratégica de Borba para o setor primário, secundário e terciário da região;
- A valorização urbana das atividades ligadas ao outro setor estratégico de Borba – o Vinho, considerando, nomeadamente, a projetada expansão da Adega Cooperativa de Borba;
- A melhoria das condições de acessibilidades aos equipamentos sociais e de saúde de referência na Cidade como o Centro de Saúde e a Aldeia Social da Misericórdia de Borba, considerando também aqui a sua expansão;
- Assegura um modelo de desenvolvimento participativo e de parcerias restabelecendo uma ordem e equilíbrio ao território, compatibilizando a prosperidade económica e social com a natureza.

6. Tendo em consideração todas as razões já apontadas nos relatórios de Análise e Diagnóstico da Proposta e em particular na redefinição do PU de Borba, considerámos sempre na primeira linha do caderno de encargos deste Plano o redesenho da sua estrutura viária na sua macro escala.

Considerando os diversos vetores que condicionam e estruturam este novo desenho, destacamos em síntese:

- i. A relevância para o reordenamento da estrutura viária da Cidade – criando uma alternativa à via de atravessamento – Rua de S. Bartolomeu – permitindo assim desenvolver ações concretas de regeneração urbana;
- ii. Que esta alternativa se localize com grande proximidade ao centro urbano interagindo em modo complementar e interativo;
- iii. O propósito de assegurar que a nova via alavancasse os sectores mais importantes para a economia local associados à cidade como as adegas, a restauração, o turismo e assim como a potenciação dos equipamentos de saúde e social, e em particular, a Habitação – agilizando novas áreas para este efeito;
- iv. Que a solução construtiva se revelasse económica e integrada na morfologia do território;
- v. Que a sua resolução para além do estabelecimento de uma nova rede/ ordem urbana pudesse ‘ativar’ a partir de ligação a infraestruturas existentes a ligação de proximidade a Vila Viçosa;
- vi. Que a existência do traçado e implantação criteriosa consideram intrinsecamente quer o valor da paisagem urbana, quer o compromisso com o ‘Espaço Cultural’ aonde se integra.

Assim ponderados todos estes fatores, o corredor / 'Espaço Canal', agora determinado, revelou-se inequivocamente o mais virtuoso e exequível.

O seu desenvolvimento terá necessariamente que assegurar o cumprimento dos objetivos atrás descritos, considerando nomeadamente que o perfil e a integração, assim como a tipologia de uso, o numero de faixas e os fluxos – obedecerão às idiossincrasias próprias do lugar, visando deste modo o menor impacto possível e uma perspetiva de pertença e integração, atendendo em particular, às pequenas unidades de paisagem conformadas pelas diversas quintas, que se apresentam como o garante da identidade do sitio, como é o caso presente da Quinta do Barreiro.

Nesta perspetiva e na ausência de fundamentos válidos da pretensão (de eliminar a proposta da nova via estruturante do Plano), propõem-se não dar provimento à reclamação.

PROPOSTA DE DECISÃO:

Favorável Parcial Desfavorável Previsto no Plano Não se aplica

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:

- Regulamento
- Planta de Ordenamento
- Planta de condicionantes
- Elementos que acompanham

LOCALIZAÇÃO DA PRETENSÃO: Freguesia de Borba – Matriz

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

1. PDM EM VIGOR

a) Planta de Ordenamento

Espaços agrícolas preferenciais, espaços agrícolas e silvopastoris e espaços agrícolas e silvopastoris ecologicamente sensíveis.

b) Planta de Condicionantes

RAN, REN, Montado de Sobro de Azinho, e Quinta do Bosque (Património).

2. PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM

a) Planta de Ordenamento

Espaços Culturais - Enquadramento Natural e Paisagístico.

Espaço Canal

b) Planta de Condicionantes

RAN, REN e Área Cativa

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



ORTOFOTOMAPA



QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

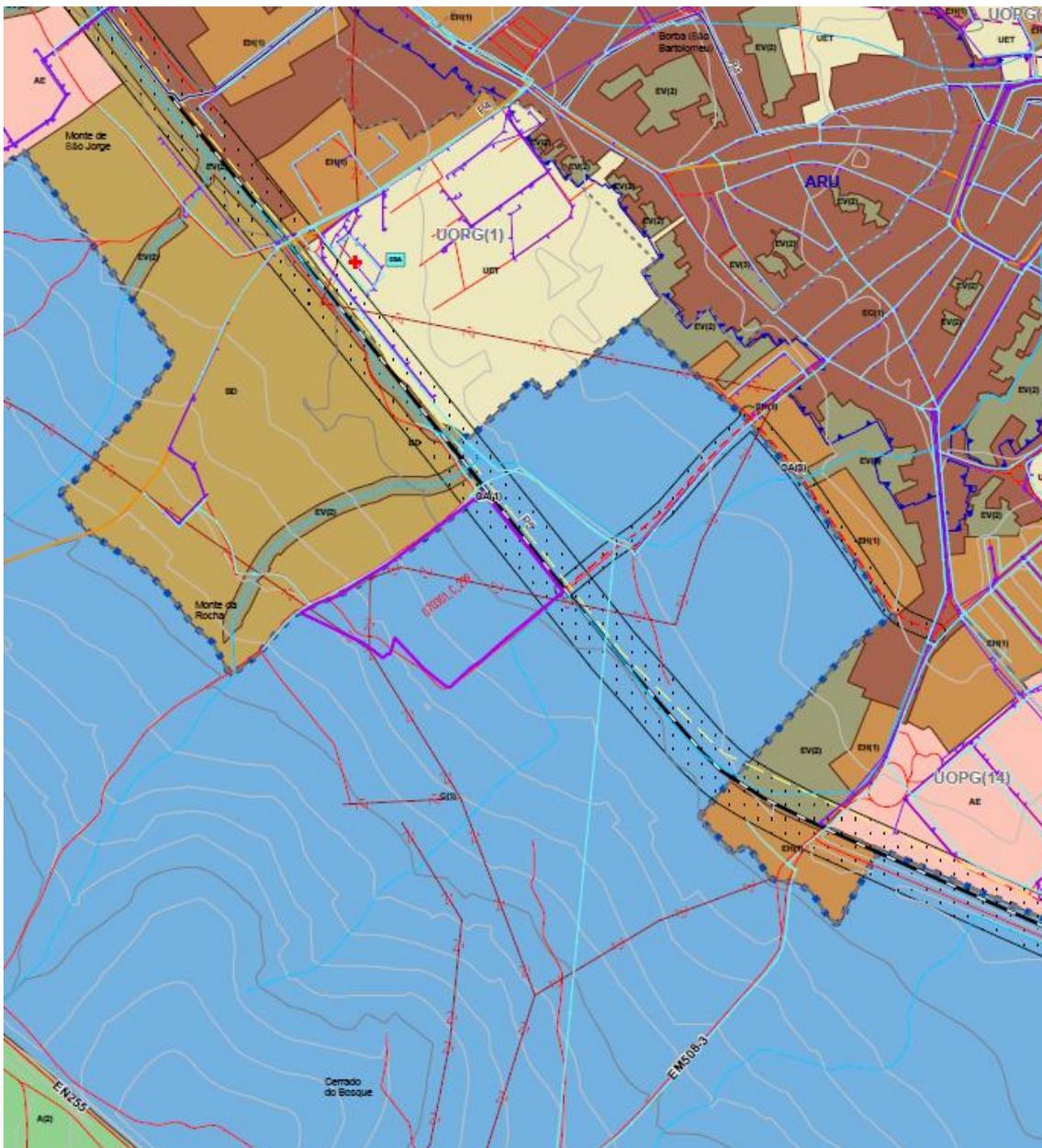
PDM EM VIGOR



SOLO RURAL

-  ESPAÇOS AGRÍCOLAS PREFERENCIAIS
-  ESPAÇOS AGRÍCOLAS E SILVO-PASTORIS
-  ESPAÇOS AGRÍCOLAS E SILVO-PASTORIS ECOLOGICAMENTE SENSÍVEIS

PDM REVISÃO / SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA



Solo Rústico

Espaços Culturais

 Espaços Culturais - Enquadramento Natural e Paisagístico

Espaço-Canal

 Espaço-Canal (CA)

CA(1) - Estrada Variante de Borba;

SITUAÇÃO TRANSFORMADA

Não se aplica

FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 6 - Luís Manuel Simões Gancho

Data de registo de entrada: 06.03.2025

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO:

Reclama que um PIP relativo a um Empreendimento Turístico apresentado à CMB em 01.08.2024, e que em seu entender devido à não resposta, deveria ser entendido como tacitamente deferido e assim ser considerado como precedente.

PONDERAÇÃO

Na realidade no quadro de 'Compromissos' identificados e validados com os quais as propostas da Revisão do Plano foram desenvolvidas – não consta qualquer referência a este projeto.

Assim não foi considerado.

Considera-se nestes termos, que a pretensão extravasa o âmbito da Revisão do PDM.

PROPOSTA DE DECISÃO:

Favorável Parcial Desfavorável Previsto no Plano Não se aplica

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:

- Regulamento
- Planta de Ordenamento
- Planta de condicionantes
- Elementos que acompanham

LOCALIZAÇÃO DA PRETENSÃO: Freguesia de Rio de Moinhos

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

1. PDM EM VIGOR

a) Planta de Ordenamento

Espaços agrícolas preferenciais, espaços agrícolas e silvopastoris, espaços agrícolas e silvopastoris ecologicamente sensíveis e núcleos de exploração (UNOR2).

b) Planta de Condicionantes

RAN e REN.

2. PROPOSTA DA REVISÃO DO PDM

a) Planta de Ordenamento

Espaços Agrícolas de Produção, Outros Espaços Agrícolas, Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos e Aglomerados Rurais.

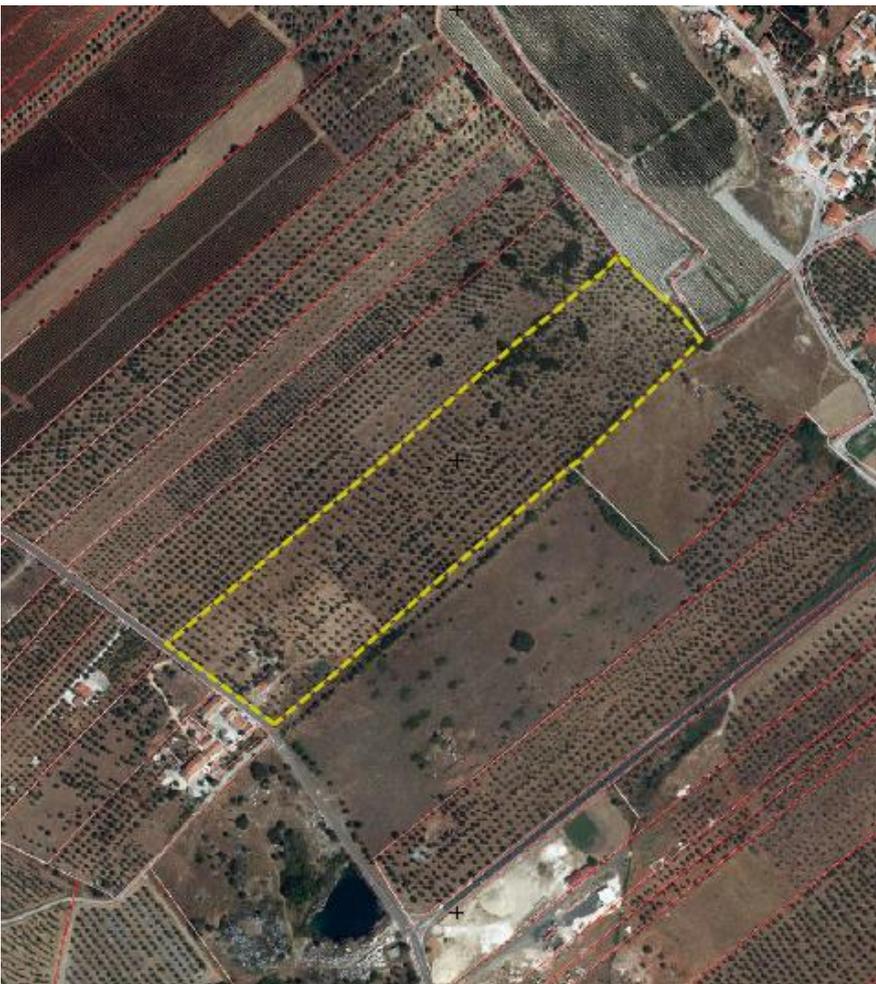
b) Planta de Condicionantes

RAN, REN e Área Cativa.

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

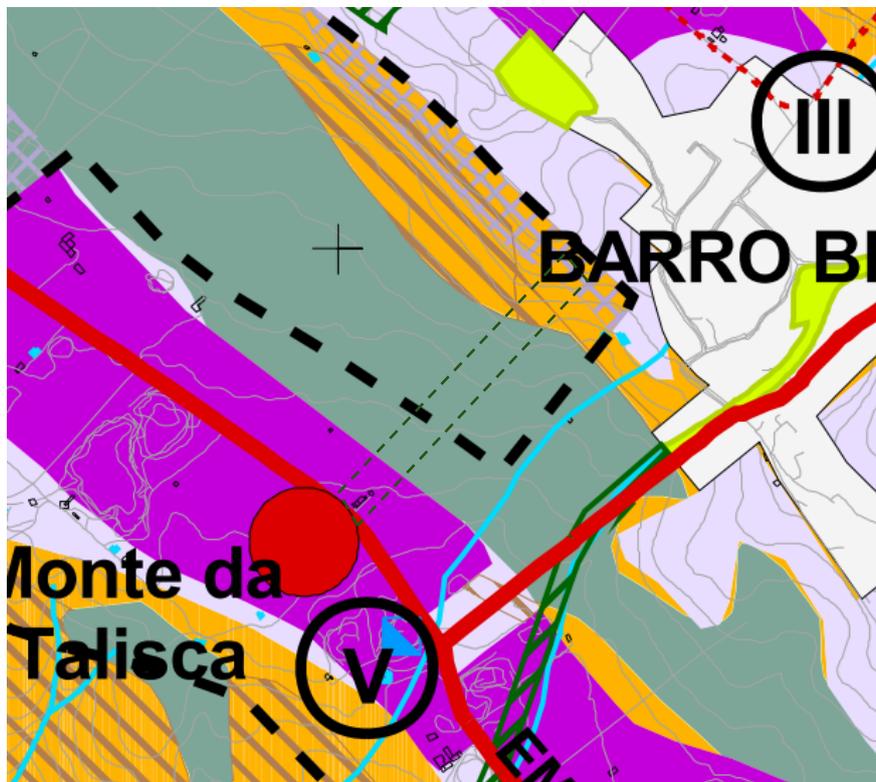


ORTOFOTOMAPA



QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

PDM EM VIGOR



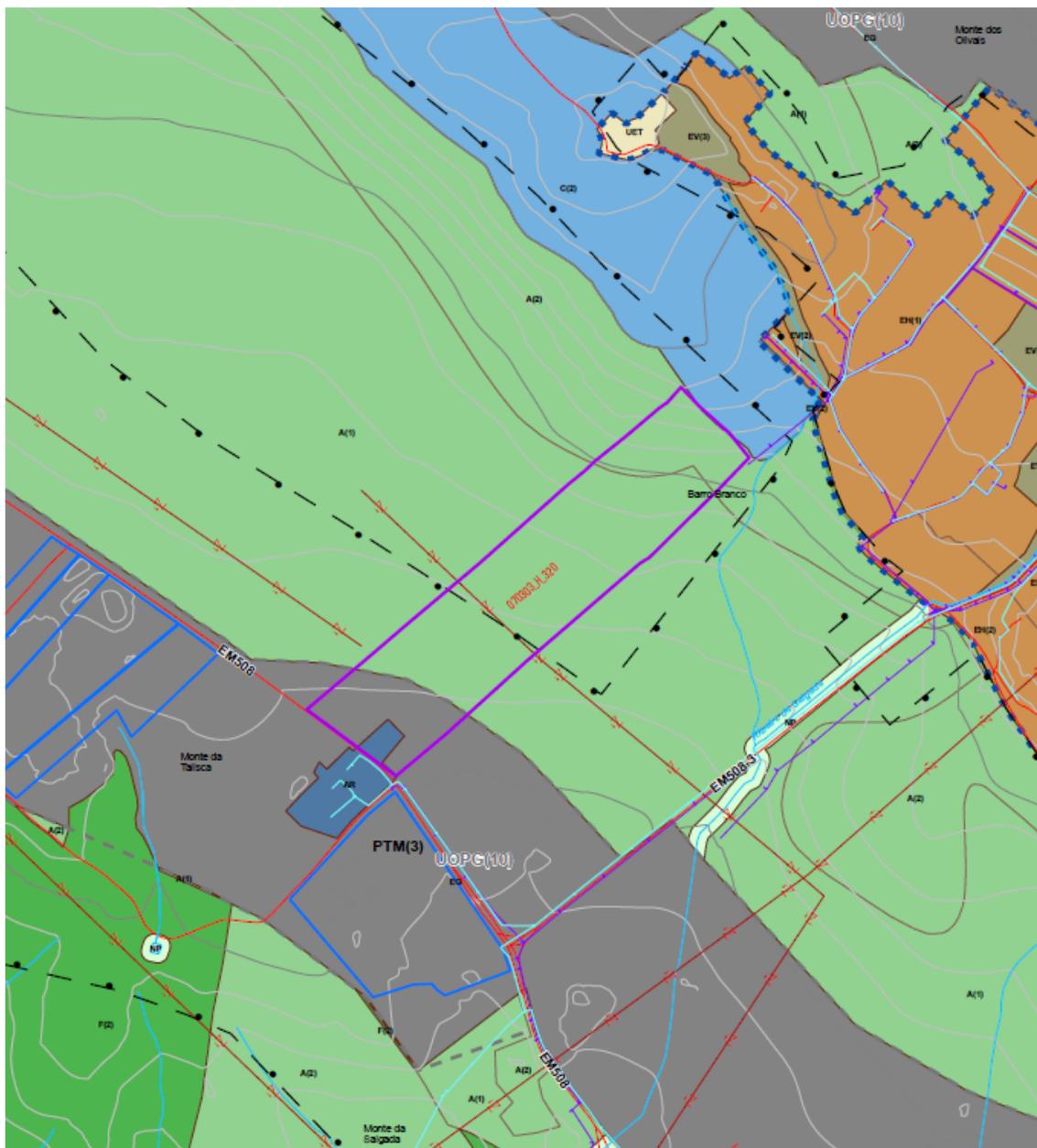
SOLO RURAL

- ESPAÇOS AGRÍCOLAS PREFERENCIAIS
- ESPAÇOS AGRÍCOLAS E SILVO-PASTORIS
- ESPAÇOS AGRÍCOLAS E SILVO-PASTORIS ECOLOGICAMENTE SENSÍVEIS

ESPAÇOS INDÚSTRIA EXTRACTIVA

- Núcleos de exploração (definidos no 'Estudo global da UNOR 2')

PDM REVISÃO / SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA



Solo Rústico

Espaços Agrícolas

A(1) Espaços Agrícolas de Produção

A(2) Outros Espaços Agrícolas

Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos

E(1) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos

Agglomerados Rurais

R(1) Agglomerados Rurais

SITUAÇÃO TRANSFORMADA

Não se aplica.

FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 7 - Diamantino João Vinhas Barradas

Data de registo de entrada: 06.03.2025

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO:

Contesta a alteração do PDM porque ao classificar uma linha de água que passa na sua propriedade, inviabiliza a construção de 8 garagens.

PONDERAÇÃO

A classificação da linha de água decorre da obrigatoriedade do cumprimento de critérios regulamentares cujas propostas se encontram validadas pelas entidades com tutela. Tal situação tinha enquadramento diferente no âmbito da Proposta do Pano de 2008.

Nesta perspetiva e na ausência de fundamentos válidos para a pretensão, propõem-se não dar provimento à contestação.

PROPOSTA DE DECISÃO:

Favorável Parcial Desfavorável Previsto no Plano Não se aplica

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:

- Regulamento
- Planta de Ordenamento
- Planta de condicionantes
- Elementos que acompanham

LOCALIZAÇÃO DA PRETENSÃO: Freguesia de Borba – Matriz

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

1. PDM EM VIGOR

a) Planta de Ordenamento

Solo Urbanizado.

b) Planta de Condicionantes

RAN e REN.

2. PROPOSTA DA REVISÃO DO PDM

a) Planta de Ordenamento

Espaços Urbanos de Baixa densidade e espaços verdes de proteção.

b) Planta de Condicionantes

REN e Área Cativa.

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

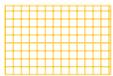


ORTOFOTOMAPA



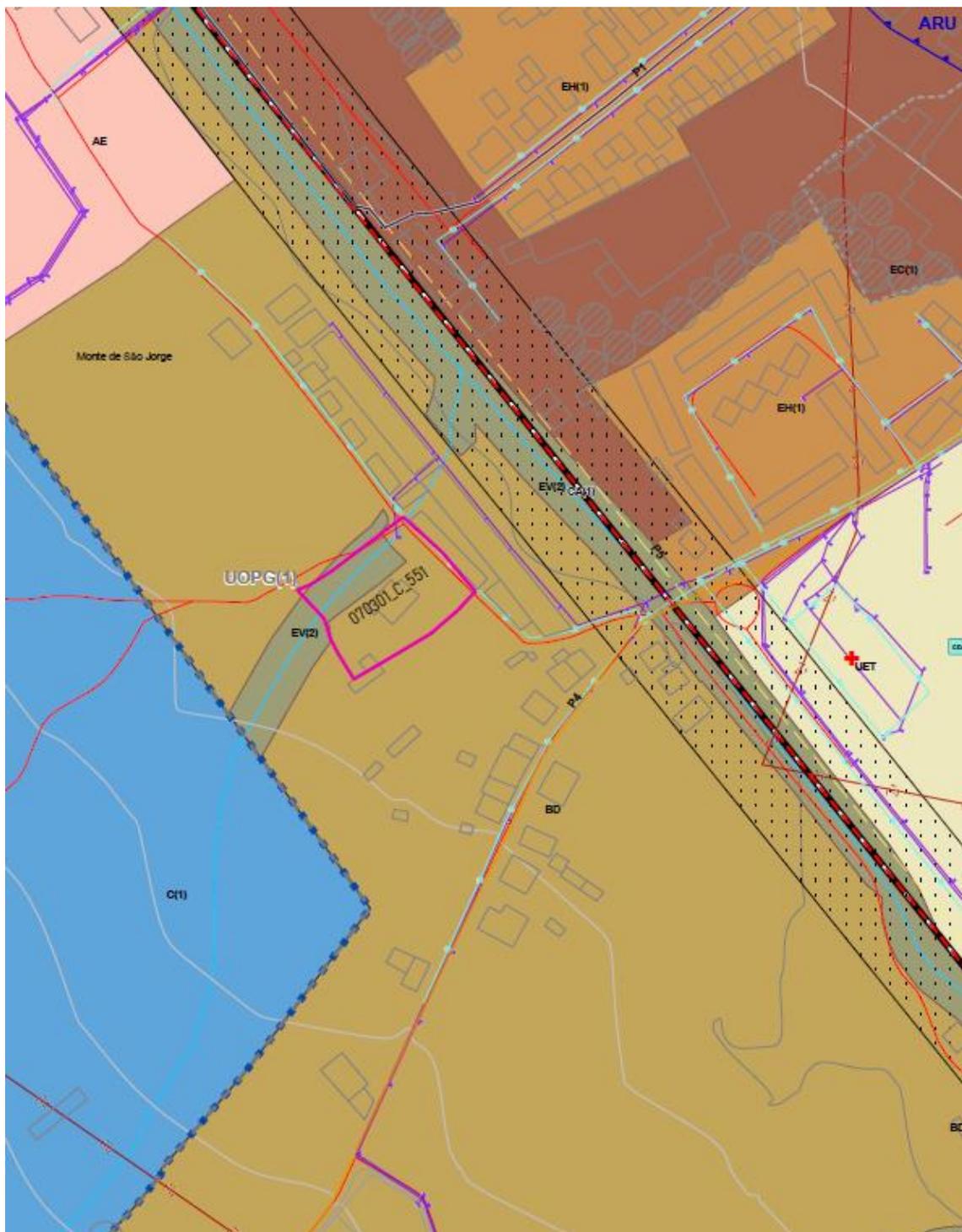
QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

PDM EM VIGOR



SOLO URBANIZADO

PDM REVISÃO / SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA



Solo Urbano

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

 Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Espaços Verdes

 Espaços Verdes de Proteção

SITUAÇÃO TRANSFORMADA

Não se aplica.

FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 8 – Manuel Pormezinha

Data de registo de entrada: 06.03.205

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO:

Solicita a ampliação de um edifício de habitação conforme processo apresentado anteriormente à CMB.

PONDERAÇÃO:

A informação recebida não permite avaliar em concreto a pretensão.

Não tendo os antecedentes referidos sido considerados ‘compromissos urbanísticos’.

Regista-se, ainda assim, que a nova Proposta de Plano altera a Classificação do Solo para este núcleo, considerando agora Urbano com a categoria de ‘Espaços Habitacionais’.

O assunto não tem assim implicação com a Proposta do Plano configurando-se mais no âmbito da gestão urbanística.

Na ausência de fundamento válido propõe-se não dar provimento à pretensão.

PROPOSTA DE DECISÃO:

Favorável Parcial Desfavorável Previsto no Plano Não se aplica

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:

- Regulamento
- Planta de Ordenamento
- Planta de condicionantes
- Elementos que acompanham

LOCALIZAÇÃO DA PRETENSÃO: Freguesia de Borba - Matriz

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

1. PDM DE BORBA EM VIGOR

a) Planta de Ordenamento

Espaço Agrícolas e silvopastoris, Espaços Agrícolas e silvopastoris Ecologicamente Sensíveis.

b) Planta de Condicionantes

REN.

2. PROPOSTA DA REVISÃO DO PDM DE BORBA

a) Planta de Ordenamento

Espaços Habitacionais.

b) Planta de Condicionantes

Área Cativa.

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



ORTOFOTOMAPA



QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

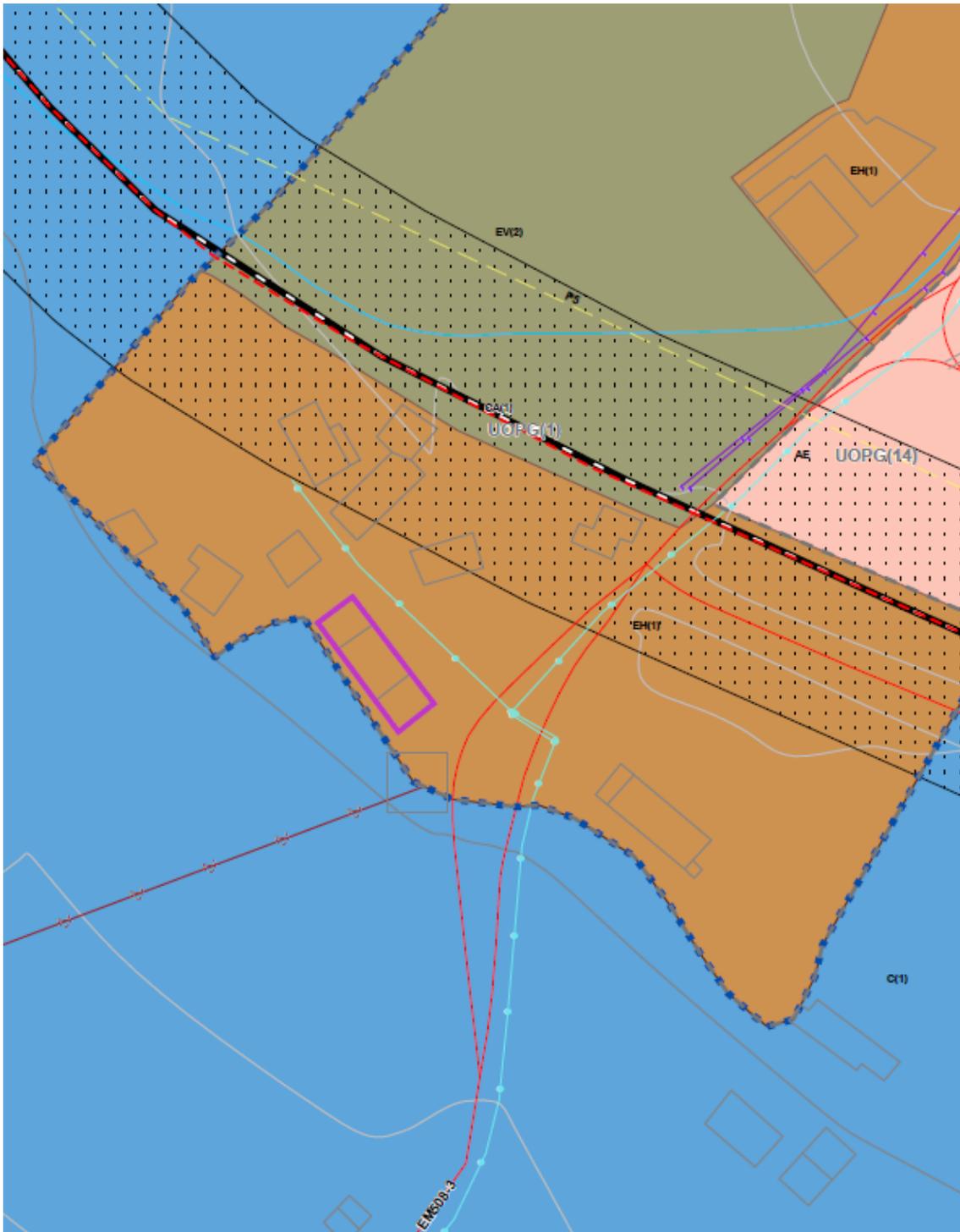
PDM EM VIGOR



SOLO RURAL

-  ESPAÇOS AGRÍCOLAS E SILVO-PASTORIS
-  ESPAÇOS AGRÍCOLAS E SILVO-PASTORIS ECOLOGICAMENTE SENSÍVEIS

PDM REVISÃO / SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA



Solo Urbano

Espaços Habitacionais

 Espaços Habitacionais

Espaço-Canal

 Espaço-Canal (CA)

CA(1) - Estrada Variante de Borba;

SITUAÇÃO TRANSFORMADA

Não se aplica.

FICHA DE PARTICIPAÇÃO N.º 9 - António Manuel Esteves Monteiro

Data de registo de entrada: 07.03.2025

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO:

Reclama contra a área classificada como REN, uma vez que, considera, colide com o desenvolvimento da atividade agroindustrial desenvolvida na sua propriedade - Herdade de Penedo Gordo.

PONDERAÇÃO:

A REN foi delimitada segundo critérios técnicos e científicos previstos na lei e em articulação com as entidades competentes e, as exclusões, já assinadas, resultarem de fundamentação ponderada e integral sancionadas pela tutela.

A proposta de revisão do PDM já considerou de modo objetivo em vários domínios, e em particular no âmbito do Regulamento, um quadro específico que atenta à relevância de criar condições favoráveis ao desenvolvimento das atividades em referência.

Face ao exposto e na ausência de fundamento válido, considera-se não dar provimento à reclamação na medida em que os aspetos invocados, no essencial, já se encontram contemplados na proposta de revisão do plano.

PROPOSTA DE DECISÃO:

Favorável Parcial Desfavorável Previsto no Plano Não se aplica

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO:

- Regulamento
- Planta de Ordenamento
- Planta de condicionantes
- Elementos que acompanham



LOCALIZAÇÃO DA PRETENSÃO: Freguesia de Orada

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

1. PDM EM VIGOR

a) Planta de Ordenamento

Espaços agrícolas e silvopastoris, Espaços agrícolas e silvopastoris ecologicamente sensíveis, Espaços Florestais, Montado de Sobro e Azinho e Espaços de Proteção Ecológica.

b) Planta de Condicionantes

REN e Montado de Sobro e Azinho.

2. PROPOSTA DA REVISÃO DO PDM

a) Planta de Ordenamento

Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal, Espaços Agrícolas de Produção, Outros Espaços Agrícolas.

b) Planta de Condicionantes

RAN, REN, Leito de Margens Fluviais.

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



ORTOFOTOMAPA



QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

PDM EM VIGOR



SOLO RURAL

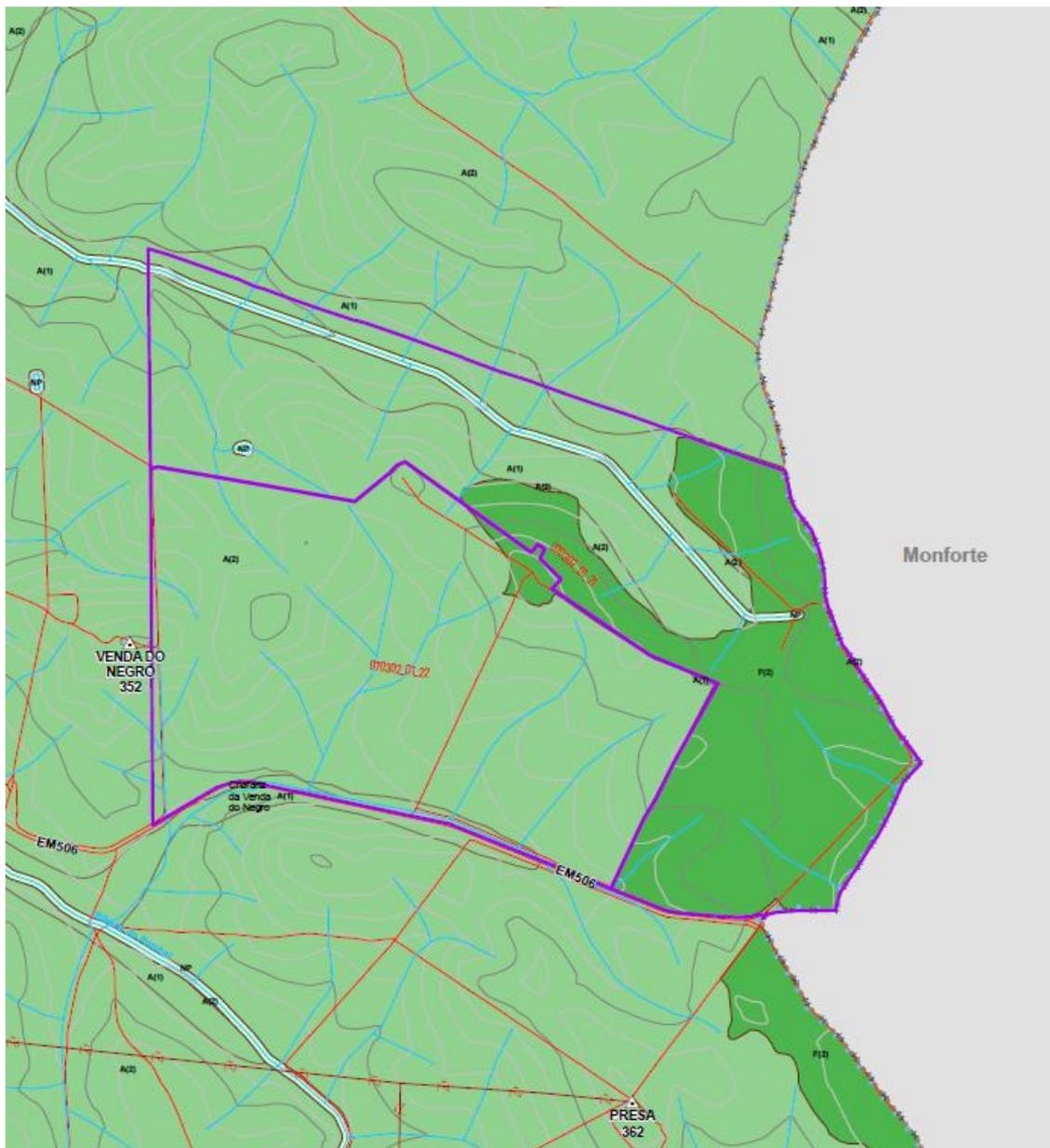
-  ESPAÇOS FLORESTAIS
-  MONTADO DE SOBRO E AZINHO
-  ESPAÇOS AGRÍCOLAS E SILVO-PASTORIS
-  ESPAÇOS AGRÍCOLAS E SILVO-PASTORIS ECOLOGICAMENTE SENSÍVEIS

VALORES NATURAIS

Eestrutura Ecológica Municipal

-  Espaços de Protecção Ecológica

PDM REVISÃO / SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA



Solo Rústico

Espaços Agrícolas

A(1) Espaços Agrícolas de Produção

A(2) Outros Espaços Agrícolas

Espaços Naturais e Paisagísticos

NP Espaços Naturais e Paisagísticos

SITUAÇÃO TRANSFORMADA

Não se aplica.

5. SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS NA PROPOSTA DA 1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BORBA

5.1. Caracterização das situações decorrentes do período de discussão pública / Alterações objetivas introduzidas

As alterações introduzidas compreendem um acerto pontual nos documentos fundamentais do Plano devido à pertinência e razoabilidade da pretensão identificada na Ficha de Participação Nº 1 e que objetivamente se enquadram nas seguintes motivações:

- Melhoria das condições para a construção de Habitação própria;
- Coerência urbanística.

As alterações decorrentes desta situação encontram-se plasmadas no documento Anexo II a este Relatório: 2. Planta de Ordenamento / Perímetro urbano de Santiago de Rio de Moinhos (Espaços Habitacionais e Mistos, Espaços Verdes de Proteção e Espaços Verdes de Recreio e Lazer).

Trata-se assim de pequenos ajustes suscitados pelo período de discussão pública, que não têm implicações para terceiros e que se enquadram na estratégia e no modelo de ocupação territorial da Proposta de Plano.

6. CONCLUSÕES

6.1. Participação efetiva

Considera-se que o objetivo de poder alcançar uma verdadeira participação pública foi alcançado.

O tema da participação pública começou pela realização de um workshop de divulgação prévia e auscultação, seguindo-se por apresentações regulares de todas as fases do plano promovidas pela CMB/ Equipa do Plano e em articulação com as Juntas de Freguesia, até à presente fase de Discussão Pública.

Para além das participações formais, registam-se igualmente os esclarecimentos diretos junto dos Serviços Técnicos da CMB e Equipa, que atingidos os esclarecimentos não figuram na lista formal de participações agora aqui em análise, mas que igualmente se revelaram profícuos.

6.2. Caracterização síntese e alcance desta fase

Das 9 participações, 5 referem-se ao Solo Rústico e 4 ao Solo urbano.

Na generalidade refletem naturalmente interesses próprios, registando-se apenas uma participação (Nº2) com um alcance mais geral.

Independentemente da particularidade de cada caso procurou-se esclarecer estes temas numa perspetiva do alcance e interesse público do Plano ao nível do:

- Novo modelo de Ordenamento do Território em geral;
- Da Estratégia geral e da Classificação de solos;
- Do Interesse público e dos direitos;
- Da transparência no acompanhamento dos processos;
- Nas competências e autonomização crescente da CMB na gestão do território.

Desta fase final do Plano resultou efetivamente um benefício na comunicação do Plano e na precisão das suas medidas.

7. ANEXOS

ANEXO I – PARTICIPAÇÕES DECORRENTES DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

- 1 Carlos Fusco
- 2 Edgar Moura
- 3 Teodoro Pombeiro
- 4 Paulo Velhinho
- 5 F. Cavaca Sociedade Agrícola Lda.
- 6 Luís Gancho
- 7 Diamantino Barradas
- 8 Manuel Pormezinha
- 9 António Monteiro

ANEXO II – PLANTA DE ORDENAMENTO – PERÍMETRO URBANO DE SANTIAGO DE RIO DE MOINHOS