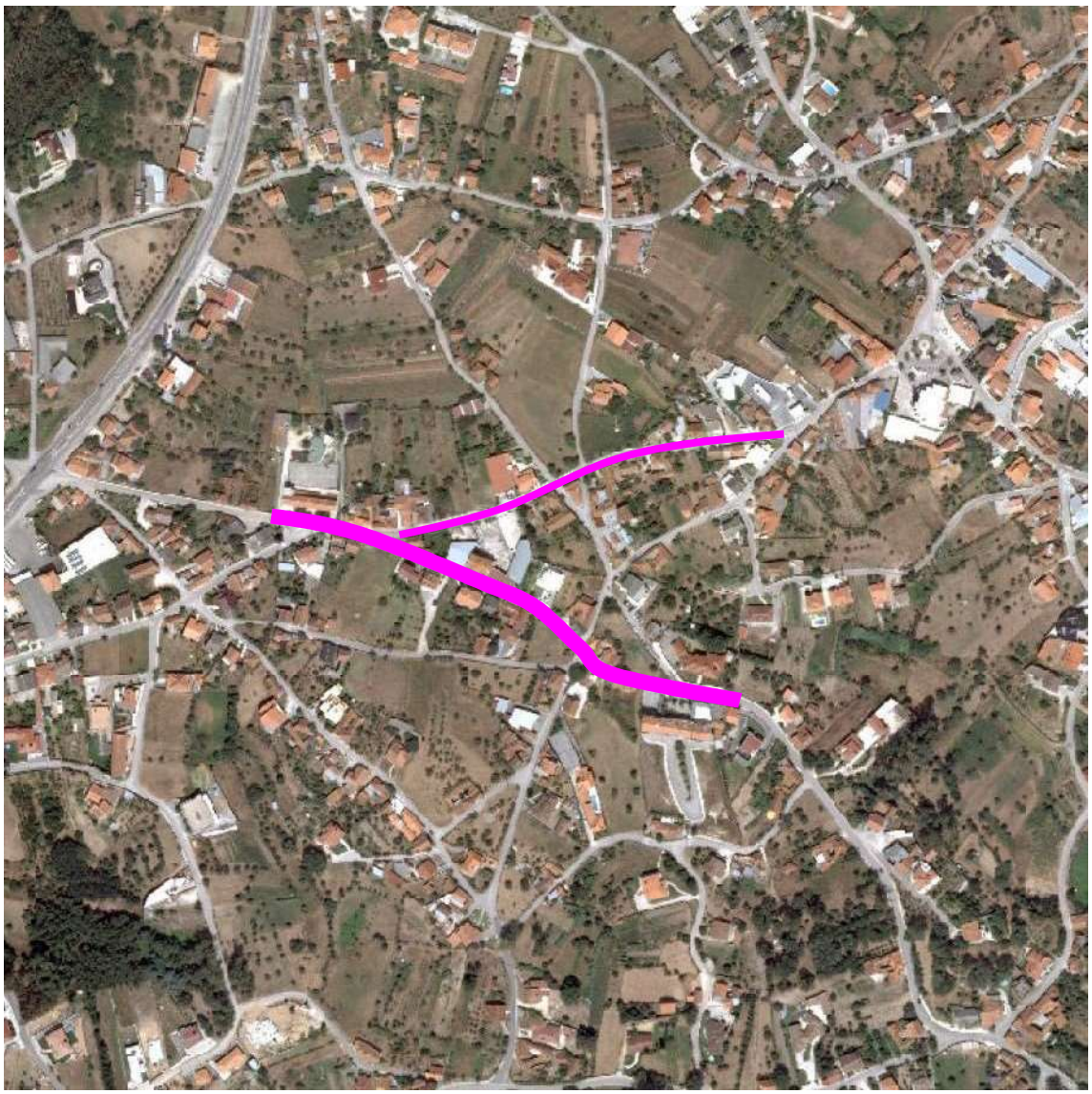
POMBAL CÂMARA MUNICIPAL

ESTUDO URBANÍSTICO DE ALINHAMENTOS E CÉRCEAS

RUA PROFESSOR MOTA PINTO E RUA DA IGREJA

MEIRINHAS



MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

ABRIL DE 2025

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO **3**

2 ENQUADRAMENTO NOS PLANOS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO **3**

3 CARACTERIZAÇÃO E ANÁLISE DA SITUAÇÃO EXISTENTE **5**

4 PROPOSTA **5**

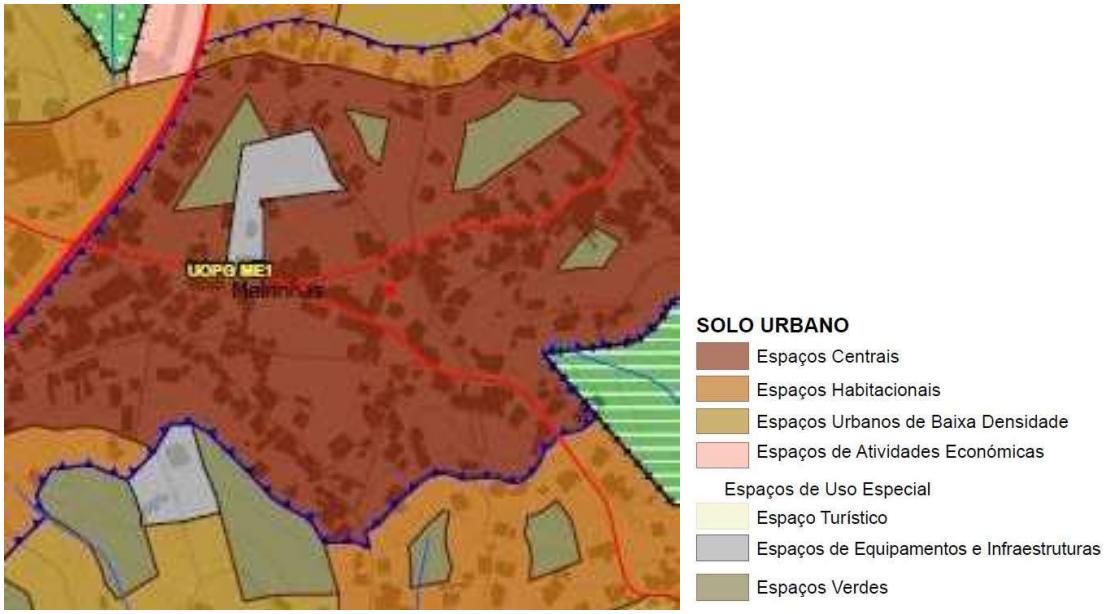
1 INTRODUÇÃO

O presente estudo urbanístico decorre da deliberação de câmara datada de 08/08/2024, no âmbito da apreciação do pedido de informação prévia n.º 594/24, referente à viabilidade de construção de um edifício de habitação multifamiliar.

A área de estudo abrange parte dos dois arruamentos que ladeiam o local e que fazem parte da estrutura base da malha urbana, de acordo com planta de localização apresentada:

- a Rua Professor Mota Pinto, entre a antiga escola básica de Meirinhas, a Poente, e o edifício multifamiliar sito no n.º 86 do mesmo arruamento, a Nascente;
- a Rua da Igreja, entre o posto de combustíveis, a Nascente, e o entroncamento desta com a Rua Professor Mota Pinto a Poente.

2 ENQUADRAMENTO NOS PLANOS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

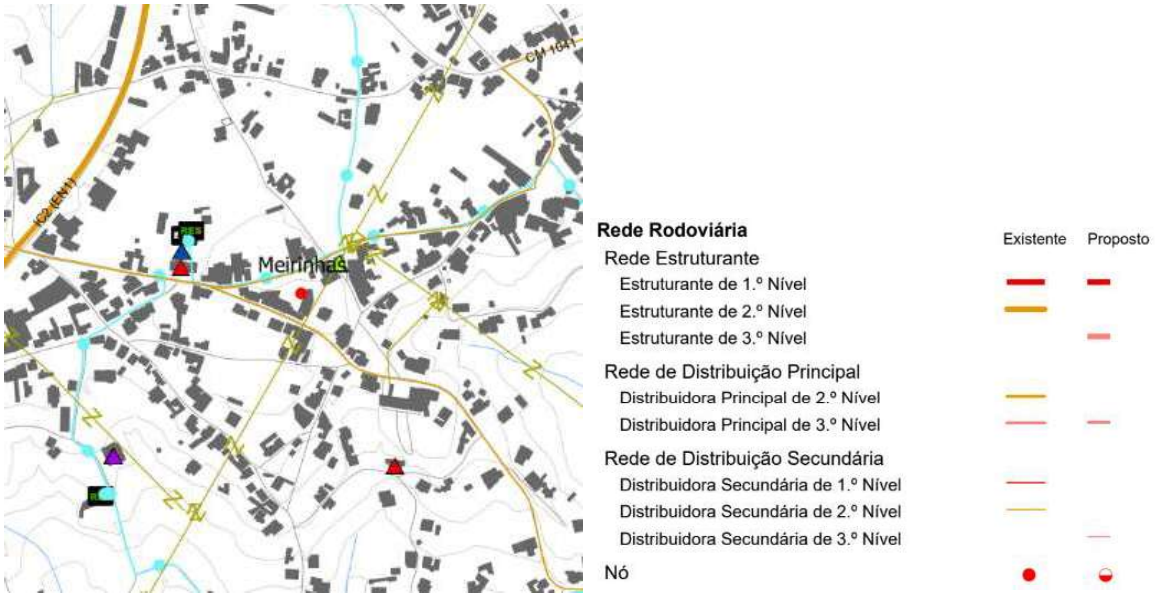


Considerando a 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, na sua atual redação, a 2ª alteração, publicada sob o Aviso n.º 310/2024, do Diário da República, II Série - n.º 5, de 8 de Janeiro, o local em estudo insere-se na sua totalidade em Solo Urbano – Espaços Centrais, integrado no Aglomerado Urbano de nível II – Meirinhas, regendo-se pelo disposto nos artigos 99º a 100º do Regulamento do PDM (RPDM).

O n.º 1 do artigo 100º do RPDM em vigor estabelece: "*As novas edificações e as obras de ampliação devem manter o alinhamento consolidado, o número de pisos, altura das fachadas das edificações e volumetria predominantes na envolvente, não constituindo referência a existência pontual de edifícios cujos alinhamentos ou alturas das fachadas não se integrem no conjunto envolvente*".

Para além dos parâmetros máximos constantes do n.º 2 do artigo 100º do RPDM, o n.º 1 do mesmo artigo remete para o enquadramento na envolvente, devendo as novas edificações manter a volumetria predominante, entendida como um conjunto, do qual se excluem edifícios pontualmente dissonantes.

A área em estudo insere-se também na "UOPG ME1 – Meirinhas" e na "ARU da Zona Central de Meirinhas", na planta de ordenamento de Classificação e Qualificação do solo.



Quanto às Infraestruturas, a Rua Professor Mota Pinto/CM 1048 e a Rua da Igreja/CM 1041 são classificadas como Caminhos Municipais da Rede Distribuidora Secundária de 2º Nível, do Nível III – Rede de Distribuição Secundária, correspondendo a "*vias com funções de coleta e distribuição do tráfego de proximidade, servindo de suporte aos percursos intramunicipais de pequena distância e urbanos*" de acordo com a Hierarquia Funcional da Rede Rodoviária, estabelecida no n.º 1 do artigo 133º do RPDM.

Neste contexto, e de acordo com o n.º 2 do artigo 62º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Pombal (RMUE), são definidos os alinhamentos mínimos das edificações ao eixo da via, designadamente 10m em ambos os arruamentos.

3 CARACTERIZAÇÃO E ANÁLISE DA SITUAÇÃO EXISTENTE

De acordo com Peça Desenhada "Planta de Análise da Situação Existente", analisada a área do presente estudo urbanístico e a sua envolvente, verifica-se haver duas áreas com ocupações distintas: por um lado a Rua da Igreja, com construções de 1 e 2 pisos, na sua maioria moradias, por outro a Rua Professor Mota Pinto que, para além das construções de 1 e 2 pisos, inclui ainda moradias e edifícios de habitação coletiva de 3 pisos.
Identifica-se área afeta ao loteamento titulado pelo alvará n.º 2/98, a sul da Rua Professor Mota Pinto, onde a perceção do número de pisos estabelecido pelo loteamento é condicionada pela relação entre a inclinação da via e a cota de soleira comum aos lotes, fixada a partir do ponto mais alto do arruamento, originando caves descobertas/pisos elevados, face o arruamento.

No que concerne aos alinhamentos existentes, verifica-se que a área em análise não apresenta alinhamentos pré-existentes consistentes que permitam constituir referencial para novas edificações.

4 PROPOSTA

ALTURA DAS EDIFICAÇÕES (n.º pisos acima da cota de soleira)

A proposta do presente estudo visa o cumprimento do regime de edificabilidade estabelecido no artigo 100º do RPDM e a salvaguarda da correta inserção urbanística das novas edificações face às preexistências, considerando o caráter distinto dos dois troços de arruamentos em estudo, de acordo com peças desenhadas:

- **Rua Professor Mota Pinto**

  Considerando a existência de edifícios de 3 pisos, entende-se admissível que as novas edificações tenham um número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira, devendo as soluções garantir o devido enquadramento urbanístico.

- **Rua da Igreja**

Muito embora com predominância de moradias de 1 e 2 pisos, considerando o caráter estruturante do arruamento, a expetativa de desenvolvimento urbanístico e a proximidade e a continuidade com a Rua Professor Mota Pinto, entende-se ser admissível a construção de até 3 pisos acima da cota de soleira, devendo as soluções garantir o devido enquadramento urbanístico e a adequada transição volumétrica com as edificações adjacentes.

ALINHAMENTOS

No que concerne aos alinhamentos a respeitar pelas novas edificações, deverão ser salvaguardados os alinhamentos mínimos das edificações ao eixo da via estabelecidos no n.º 2 do artigo 62º do RMUE, isto é, 10m em ambos os arruamentos, com a exceção de troços identificados nas peças desenhadas, com enquadramento na alínea a) do n.º 3 do artigo 62º do RMUE, para os quais serão permitidos afastamentos mínimos de acordo com as peças desenhadas.

SALVAGUARDAS

Os parâmetros definidos pelo presente estudo urbanístico, quer quanto à altura quer quanto aos afastamentos das edificações, referem-se às novas edificações na área de abrangência do mesmo, sem prejuízo dos direitos concedidos às edificações existentes legalmente construídas, ao abrigo do artigo 60º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua redação atual.

Poderá ser admitido um piso recuado ao nível da cobertura, mediante prévia apreciação, caso a caso, para soluções que prevejam afastamento do plano vertical das fachadas do edifício definido pela linha a 45º, com o mínimo de 3m de recuo, desde que garantido o correto enquadramento urbanístico.

Para além dos parâmetros definidos pelo presente estudo urbanístico, outras soluções com outras volumetrias poderão ser consideradas, desde que no âmbito de operações de loteamento, devidamente fundamentadas urbanisticamente.

Pombal, Junho de 2025

Os técnicos,

Sílvia Ferreira, Nelson Mendes e Dora Caetano

PEÇAS DESENHADAS

ÍNDICE – PEÇAS DESENHADAS

FOLHA 01 – Planta de Delimitação sobre Lev. Aerofotogramétrico

FOLHA 02 – Planta de Análise da Situação Existente

FOLHA 03 – Planta da Proposta