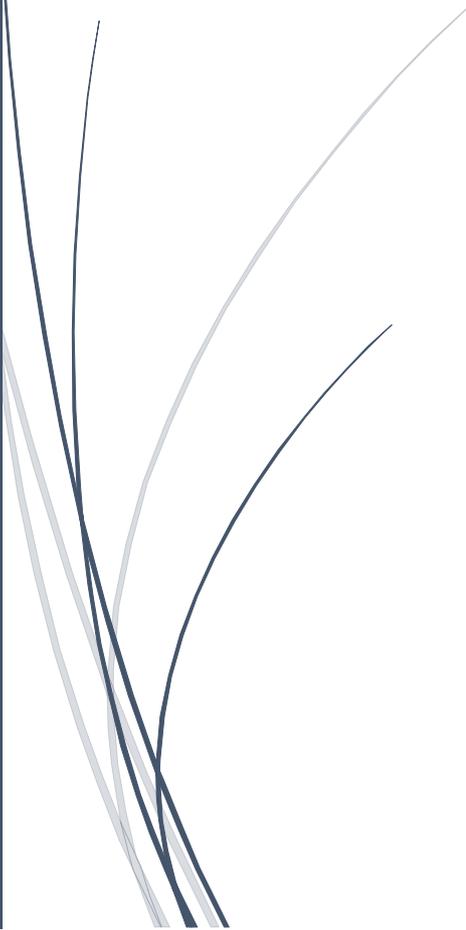


A dark blue vertical bar on the left side of the page. A blue arrow-shaped graphic points to the right from the bar, containing the date.

29-01-2019

# Alteração ao PDM-L

Relatório de Fundamentação

A decorative graphic consisting of several thin, curved lines in shades of blue and grey, originating from the bottom left and extending upwards and to the right.

Município de Lousada

## **ENQUADRAMENTO**

O RJIGT de 2015 (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), em matéria de dinâmica dos instrumentos de gestão territorial, prevê que os planos possam ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação (n.º 1 do artigo 115.º do RJIGT).

A alteração dos planos municipais, de acordo com o disposto no artigo 118.º do RJIGT, acontece em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais.

As alterações ao plano diretor municipal são objeto de acompanhamento nos termos do disposto no artigo 86.º, com as devidas adaptações (n.º 2 do artigo 119.º).

O Plano Diretor Municipal de Lousada (PDM) foi publicado através do Aviso n.º 1746/2012, de 3 de fevereiro de 2012, composto pelo regulamento, planta de ordenamento e plantas de condicionantes. Posteriormente através do Aviso n.º 9294/2016, de 26 de julho 2016, foi publicada a primeira correção material. Mais tarde, a 26 de janeiro de 2018 é publicado o Aviso n.º 1281/2018, com a alteração ao PDM-L no âmbito do Regime Excecional de Regularização das Atividades Económicas.

Decorridos alguns anos de gestão e aplicação prática do PDM foram detetadas algumas situações de incongruências no plano diretor municipal, que devem ser corrigidas/alteradas, não implicando as mesmas qualquer alteração às opções de planeamento subjacentes e expressas no PDM.

Apresenta-se de seguida as alterações que se pretendem efetuar ao PDM-L, de acordo com o disposto no artigo 118.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

## **I. Alterações ao Plano Diretor Municipal**

### **I.1 Alteração de Solo Urbanizado – Espaço de Atividades Económicas para Solo Urbanizado – Espaço Residencial tipo II (Alvará de Loteamento n.º 3/2006)**

A presente alteração visa a correção material do erro constante da Planta de Ordenamento originada por incorreções de transposição de escalas.

A parcela de terreno em causa, assinalada em anexo, corresponde a uma parte da área abrangida pelo alvará de loteamento n.º 3/2006, emitido a 4 de Abril de 2006, composto por um total de 162 lotes, com a área de 106.106 m<sup>2</sup>, correspondente a uma área de construção de 87.238,00m<sup>2</sup>.

Na Planta de Ordenamento, aquela parcela surge classificada como “espaço de atividades económicas”, no qual, de acordo com o artigo 26.º do Regulamento do PDM “não é permitida a habitação, exceto nos casos de ampliação e colmatação urbana, de acordo com a tipologia dominante”. Porém, esta classificação constitui um erro material resultante de incorreções de transposição de escalas.

Na verdade, o processo da Revisão do PDM foi desenvolvido tendo por base cartografia à escala de 1/10.000. Na fase final dos trabalhos do processo da Revisão do PDM foi publicado o Decreto-Regulamentar 10/2009, de 29 de maio, diploma que fixou a cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial e que veio impor a obrigatoriedade das peças gráficas utilizarem cartografia à escala igual ou superior a 1/25.000.

Por conseguinte, em cumprimento de tal imperativo legal, foi adquirida nova cartografia e efetuada a devida transposição. Contudo, por lapso, foi cometido um erro de transposição dos limites da área destinada a “espaço de atividades económicas” que, inadvertidamente, ocupou parte da área daquele loteamento e cuja ocupação se visava manter.

Tal loteamento encontrava-se em vigor na data da aprovação da Revisão do PDM e foi identificado no “Relatório dos compromissos urbanísticos”, apresentado no respetivo processo de Revisão (alínea c) do artigo 1.º da Portaria n.º 138/2005 de 2 de Fevereiro).

Em suma, pretende-se a alteração de classificação de Solo Urbanizado - Espaço de Atividades Económicas, para Solo Urbanizado - Espaço Residencial tipo II, sendo aplicado o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 21.º do Regulamento do PDM-L (cf. anexo I).

## **1.2 Solo Urbanizado – Espaço de Uso Especial – espaço verde e de lazer para Solo Urbanizado – Espaço Residencial tipo I (Parque Urbano de Lousada)**

A presente alteração visa a correção material do erro constante da Planta de Ordenamento e consiste num acerto de cartografia, determinada por definição de limites físicos identificáveis no terreno.

A parcela de terreno em causa, assinalada em anexo, é contígua ao Parque Urbano de Lousada e foi classificada, por lapso, como “espaço de uso especial – espaço verde e de lazer”, não tendo sido ajustada aos limites físicos do equipamento, conforme se pode constatar no local.

Aquando a aprovação da Revisão já se encontravam concluídas as negociações tendentes à aquisição dos terrenos destinados ao Parque Urbano.

Por lapso, na versão aprovada da Planta de Ordenamento, não ficaram devidamente consignados os limites cadastrais que resultavam dessa negociação e que podem ser constatados no terreno.

Impõe-se esta correção, correspondendo a um ajuste da qualificação do solo pelos limites físicos do prédio correspondente ao Parque Urbano de Lousada.

A presente alteração visa a correção dum acerto de cartografia determinado por incorreção de definição dos limites físicos identificáveis no terreno.

Face ao exposto, pretende-se a alteração de classificação de Solo Urbanizado - Espaço de Uso Especial – espaço verde e de lazer, para Solo Urbanizado - Espaço Residencial

tipo I, sendo aplicado o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 21.º do Regulamento do PDM-L (cf. anexo II).

### **1.3 Alteração de classificação Parque Verde para Solo Rural – Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal (Parque Verde – Meinedo)**

A parcela em questão está definida na Planta de Ordenamento do PDM como “espaço verde”, mais propriamente “parque verde urbano”, correspondente a áreas verdes públicas destinadas às atividades de recreio e lazer, nos termos estabelecidos no n.º 4 do artigo 36.º do Regulamento do PDM.

A parcela de terreno em questão encontra-se inserida numa área de transição entre o urbano e o marcadamente rural, onde já existe edificação e prática de atividade agrícola.

Anteriormente à revisão do PDM tal área encontrava-se classificada como “terrenos agrícolas complementares”. No âmbito do processo de revisão do PDM, na primeira versão da Planta de Ordenamento tal espaço foi classificado como “espaço de uso múltiplo agrícola e florestal”, visando esta classificação preservar o cariz rural do espaço e no qual já existe edificação urbana e a utilização do solo para fins agrícolas.

A atribuição da trama correspondente a “espaço verde” corresponde a um lapso manifesto na elaboração da versão final da Planta de Ordenamento dado que aquela parcela do território não reúne condições para o efeito, nem existia à data da revisão, nem atualmente, qualquer proposta municipal ou da freguesia no sentido de destinar o espaço a Parque Verde Urbano.

Assim, propomos a alteração de classificação de Parque Verde Urbano, para Solo Rural – Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal, aplicando-se o disposto nos artigos 43.º e 44.º do Regulamento do PDM-L (cf. anexo III).

### **1.4 Artigo 83º - Legalização de operações urbanísticas não licenciadas**

O regulamento do PDM-L prevê no seu artigo 83.º a regularização de edificações e usos não licenciados à data da entrada em vigor do mesmo, ou seja, 4 de fevereiro de 2012.

Esse artigo teve uma vigência temporal de apenas dois anos que se revelaram muito escassos para as necessidades sentidas junto da população, levando a que ficasse de fora uma fatia considerável de edificações e usos não licenciados, pelo desconhecimento do período de vigência dessa norma excecional.

A manutenção do presente artigo no regulamento do PDM-L é de relevante importância tendo em consideração não só o enunciado supra, mas também a abertura legislativa a nível nacional para a promoção da regularização das operações urbanísticas.

Com efeito, a publicação do RERAE (DL 165/2014 de 5 de novembro), em 5 de novembro de 2014, veio abrir portas à regularização de atividades económicas, nomeadamente, atividades industriais, pecuárias, operações de gestão de resíduos e relevação e aproveitamento de massas minerais, desde que tenham iniciado a atividade por um período mínimo de 2 anos, encontrando-se à data da entrada em vigor do diploma numa das seguintes situações: “*em atividade ou cuja atividade tenha sido suspensa há menos de um ano... b) cuja laboração se encontra suspensa por autorização da entidade licenciadora, por um período máximo de três anos*”. Posteriormente com a publicação da Lei n.º 21/2016, de 19 de julho, para além da prorrogação do prazo por um ano, houve também uma extensão do âmbito e do regime.

Por sua vez, o Decreto-Lei 136/2014, de 9 de setembro de 2014, veio estipular as regras subjacentes à figura da legalização em contexto nacional.

Na verdade, nos últimos anos temos vindo a assistir à publicação de legislação que tenta impulsionar a “legalização” de edificações e usos. Dando continuidade a esta linha, pretendemos alargar o contexto temporal da aplicabilidade do artigo 83.º do Regulamento do PDM-L, permitindo assim abrir portas à regularização de usos que não foram previstos no âmbito do RERAE, principalmente habitacional, comércio e serviços.

Face ao exposto, propõe-se a alteração das alíneas d) e f do n.º I do artigo 83.º que passam a ter a redação seguinte:

«Artigo 83.º

(...)

I- ...

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) Seja comprovada e verificada a sua existência anterior a 4 de fevereiro de 2012 (data da entrada em vigor do PDML), através de cartografia ou outros documentos idóneos, nomeadamente inscrição na matriz;
- e) ...
- f) Os pedidos de legalização ocorram no período máximo de dois anos após a entrada em vigor da presente alteração do Plano Diretor Municipal;

2 - ...».

### **1.5 Alteração dos artigos 15.º e 22.º do Regulamento do PDM-L**

O artigo 15.º do Regulamento do PDM-L estabelece os condicionalismos para a coexistência de indústria e armazéns com habitação no mesmo “prédio”.

A redação desse artigo não reflete exatamente o que se pretendeu dizer. Na verdade, quando se usou a expressão “prédio” quis dizer-se “edifício”. De acordo com a definição constante do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, “um edifício é uma construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura destinada a utilização humana ou a outros fins.”

Pretende-se assim a alteração do artigo 15.º que passa a ter a redação seguinte:

«Artigo 15.º

*Indústria e armazéns em edifícios de habitação*

*Admite-se a coexistência de unidades industriais e de armazéns com habitação no mesmo edifício, desde que, cumulativamente, se verifiquem as seguintes disposições:*

- a) ...;
- b) ...».

O mesmo sucede com o artigo 22.º do Regulamento do PDM-L. Também aí, onde se disse “prédio”, quis dizer-se “edifício”.

Pretende-se assim a alteração do artigo 22.º que passa a ter a redação seguinte:

«Artigo 22.º

*Indústria e armazéns em edifício autónomo*

*Admitem-se construções para fins de armazenagem e indústrias em edifício autónomo, desde que respeitem as seguintes condições:*

- a) ...
- b) ...».

## **I.6 Regime de edificabilidade de Empreendimentos Turísticos**

Tem-se verificado uma crescente procura de locais para construção de empreendimentos turísticos que certamente contribuirão para o desenvolvimento económico e social do concelho de Lousada, pelo que se propõe a criação dum novo artigo (artigo 86.º) no regulamento do PDM-L, que estipulará as regras de edificabilidade a cumprir para os empreendimentos turísticos enquadrados nessa disposição.

Propõe-se assim a criação de um novo artigo com a redação seguinte:

«Artigo 86.º

*Regime de edificabilidade de empreendimentos turísticos*

*I - Nas novas construções, ou reconstruções, bem como nas obras de ampliação de edifícios para fins turísticos de interesse público, reconhecido pelo município como determinante para a concretização de estratégias de desenvolvimento do concelho, inseridas em espaços urbanos consolidados ou a consolidar, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores:*

- a) *Espaços centrais:*
  - i) *Número de pisos acima da cota de soleira: 6;*
  - ii) *Índice de utilização do solo: 2;*
- b) *Espaços residenciais de tipo I:*
  - i) *Número de pisos acima da cota de soleira: 6;*
  - ii) *Índice de utilização do solo: 1,7;*

iii) Índice de impermeabilização do solo: 1,7;

c) Espaços residenciais de tipo II:

i) Número de pisos acima da cota de soleira: 5;

ii) Índice de utilização do solo: 1,5;

iii) Índice de impermeabilização do solo: 1,5;

d) Espaços residenciais de tipo III:

i) Número de pisos acima da cota de soleira: 4;

ii) Índice de utilização do solo: 1,4;

iii) Índice de impermeabilização do solo: 1,4.

2 – As áreas das caves destinadas a estacionamento e/ou áreas técnicas não são contabilizadas para efeitos de índice de utilização do solo.

3 – As construções referidas no n.º 1 deste artigo deverão garantir a valorização arquitetónica e paisagística do local.»

## **1.7 Alteração das alíneas b) e c) do n.º 2 do art.º 16 do Regulamento do PDM-L**

As alíneas b) e c) do n.º 2 do artigo 16.º do Regulamento do PDM-L estipulam os condicionalismos para a edificação de edifícios anexos. Pretende-se com a presente alteração permitir que nos edifícios com dois ou três fogos a área do edifício anexo possa perfazer 80 m<sup>2</sup>, a exemplo do que já acontece nas situações de habitação unifamiliar, fazendo-se assim coincidir a letra da lei com o seu espírito.

Pretende-se assim a alteração do artigo 16.º que passa a ter a redação seguinte:

«Artigo 16.º

(...)

1- ...

2 - ...

a) ...

b) Nas situações de habitação até 3 fogos a área de construção não pode exceder 15% da área da parcela, nem 80 m<sup>2</sup>;

- c) *Nas situações de habitação coletiva com mais de 3 fogos, a área de construção não pode exceder 20m<sup>2</sup> por fogo e a área de implantação não pode ser superior à área de implantação do edifício principal.*

3- ...

4 - ...

a) ...

b) ...

5- ...».

### **1.8 Criação de novo artigo denominado de “Prédios com mais do que uma categoria de solo”**

Com a prática urbanística subsequente à entrada em vigor do Regulamento do PDM-L tem-se vindo a verificar a necessidade de clarificar a forma de contabilização dos parâmetros urbanísticos em prédios que se localizem em mais do que uma categoria de solo.

De modo a clarificar a situação descrita propõe-se a criação de um novo artigo com a redação seguinte:

«Artigo 87.º

Prédios com mais do que uma categoria de solo

*1 - Quando sobre o mesmo prédio incida mais que um índice de utilização ou de impermeabilização do solo, o respetivo cálculo é efetuado na proporção da área do prédio abrangida por cada índice.*

*2 – Quando sobre o mesmo prédio incida mais do que um número máximo de pisos acima da cota soleira prevalece o número maior.»*

## **2. Avaliação Ambiental Estratégica**

Nos termos da legislação em vigor, nomeadamente de acordo com o n.º 1 do artigo 120.º do RJIT, no que diz respeito à avaliação ambiental a mesma não é obrigatória em procedimentos de alteração ao plano diretor municipal, desde que as alterações a efetuar não sejam suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Compete à Câmara Municipal a qualificação das alterações de acordo com os critérios estabelecidos na legislação em vigor, nomeadamente no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação, bem como o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei 232/2007, de 15 de junho, conjugado com o n.º 2 do artigo 120.º do RJIT.

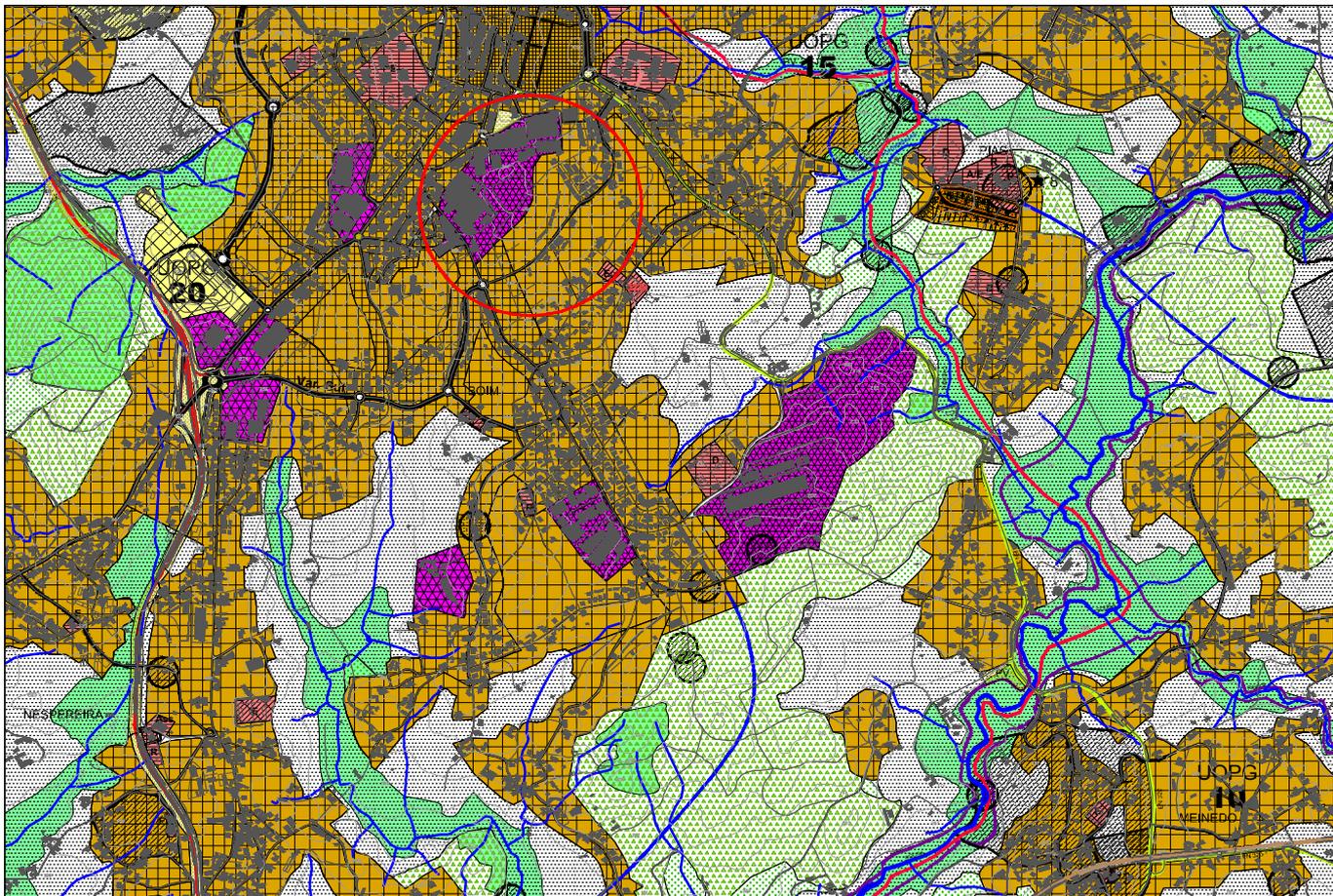
Da fundamentação das alterações apresentadas no ponto 1 do presente documento podemos verificar que as alterações aqui propostas são de carácter pontual, incidindo a maioria delas sobre apenas aspetos regulamentares do Plano Diretor Municipal.

As primeiras três propostas de alteração dizem respeito a correções de lapsos ocorridos, cuja nova classificação não apresentam elevado grau de vulnerabilidade ao nível de qualidade ambiental, sendo conseqüentemente incapazes de gerar efeitos consideráveis no ambiente.

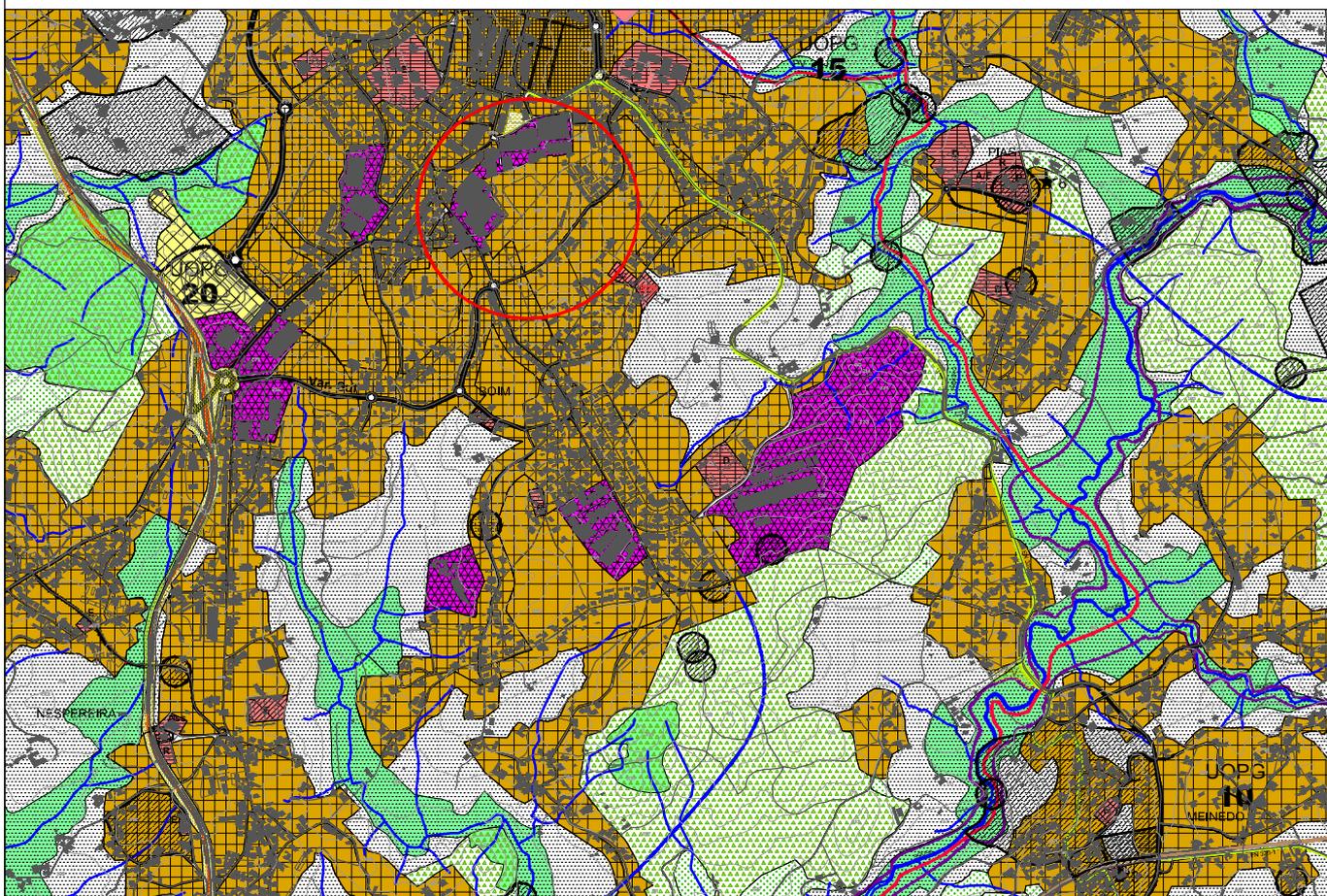
Tendo em consideração as alterações apresentadas, as mesmas não alteram as opções plasmadas no PDM, não implicando as mesmas qualquer alteração às opções de planeamento subjacentes e expressas no PDM em vigor, mantendo assim o modelo de desenvolvimento urbano e rural adotado.

Face ao exposto e de acordo com o previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 120.º do RJIT, entende-se que não se mostra necessário proceder à respetiva avaliação ambiental, atendendo que se considera não serem agravados os efeitos sobre o ambiente comparativamente à versão do Plano Diretor Municipal em vigor.

# Anexos



PLANTA DE ORDENAMENTO EM VIGOR



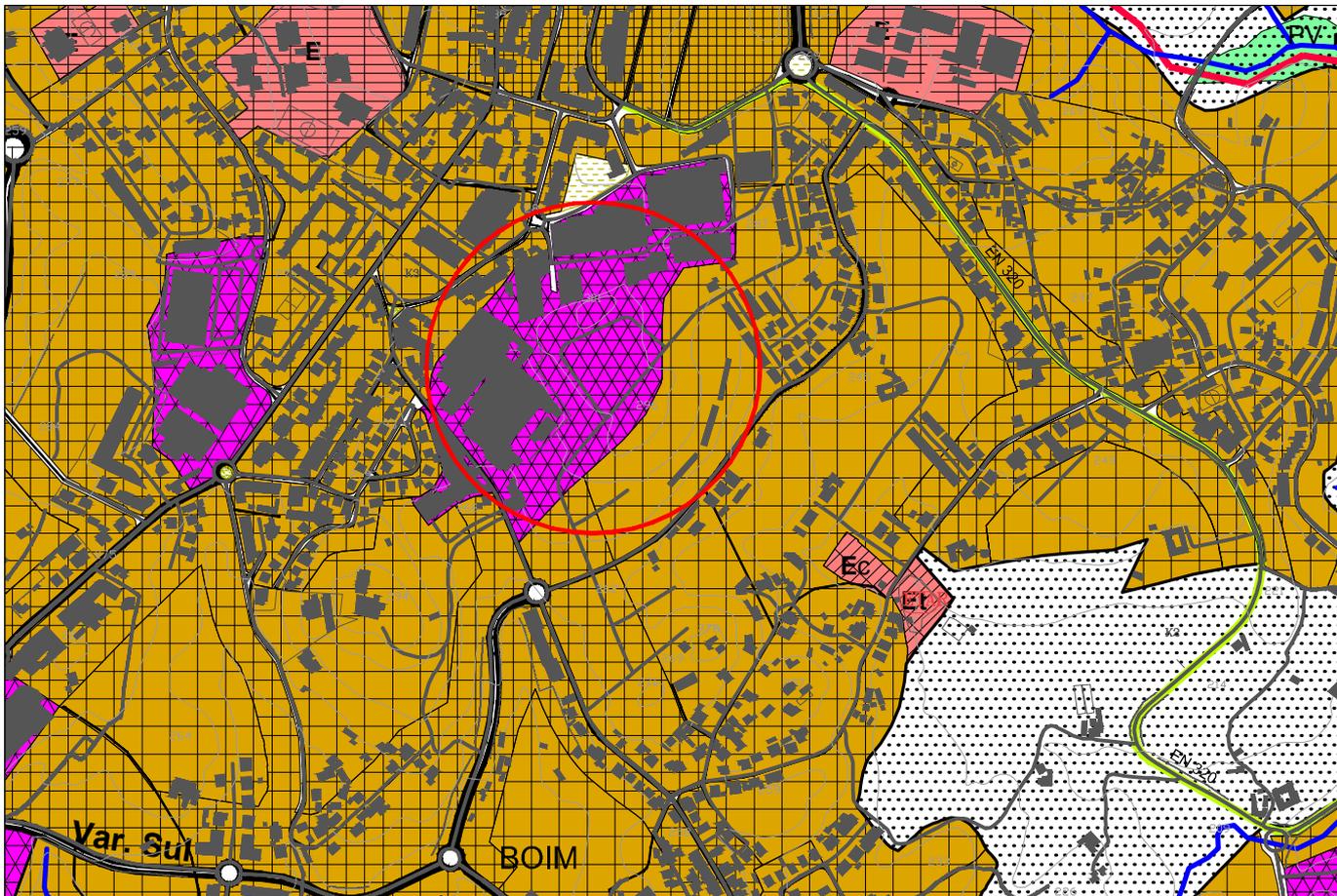
PLANTA DE ORDENAMENTO - PROPOSTA DE ALTERAÇÃO



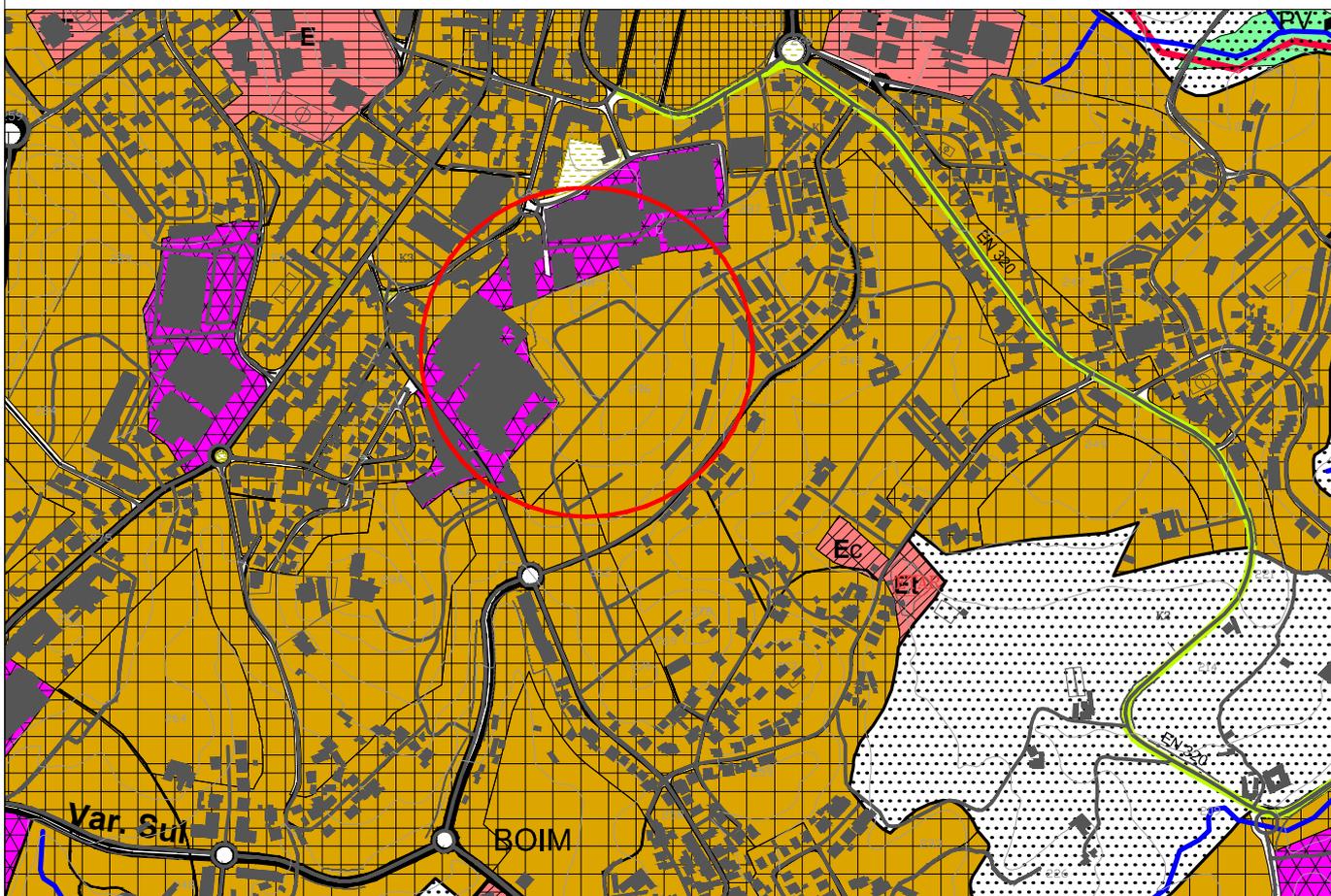
**CÂMARA MUNICIPAL DE LOUSADA**  
**Proposta de alteração ao PDM de Louzada**  
**Relatório de fundamentação - Anexo I**



ESCALA: 1:25 000



PLANTA DE ORDENAMENTO EM VIGOR



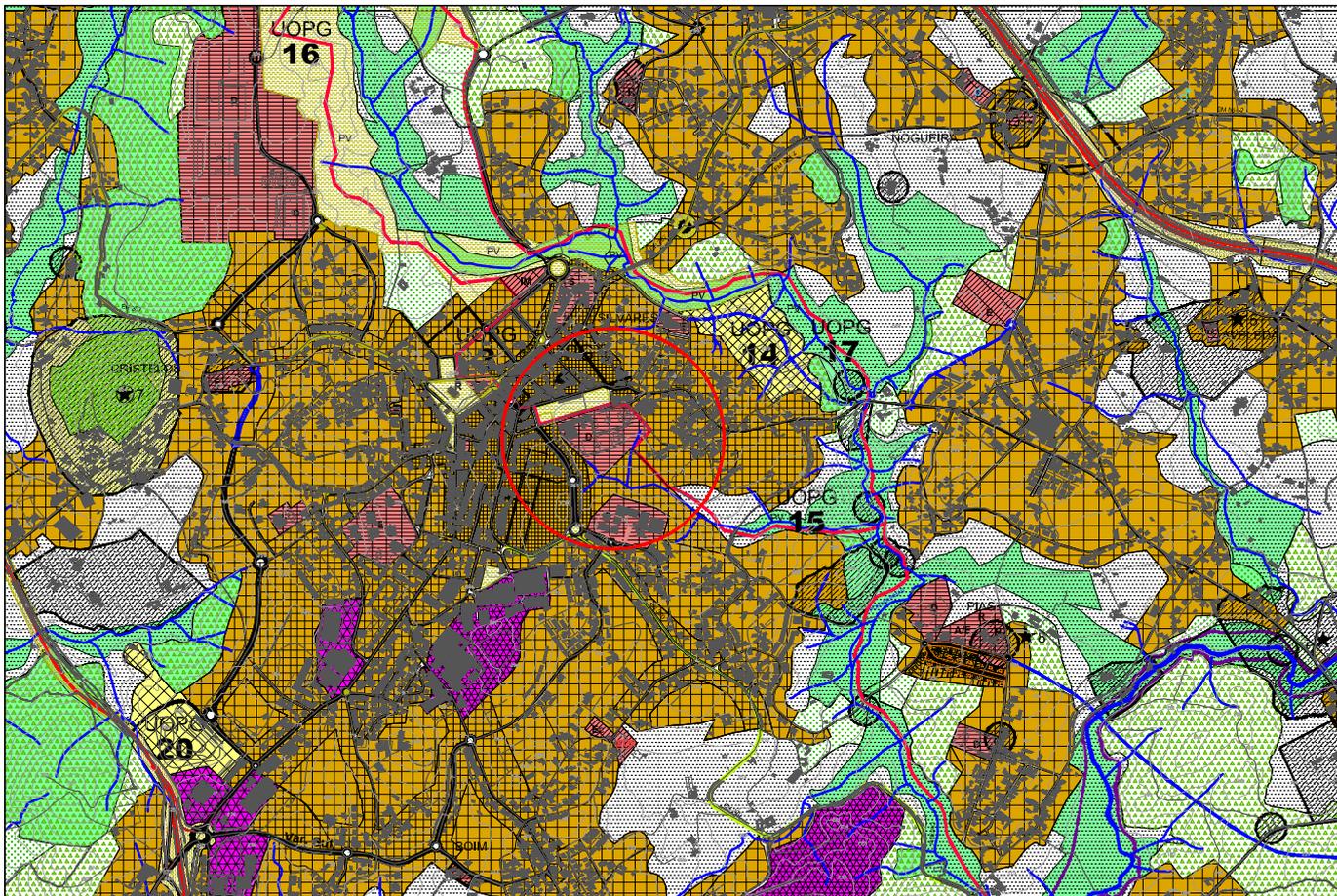
PLANTA DE ORDENAMENTO - PROPOSTA DE ALTERAÇÃO



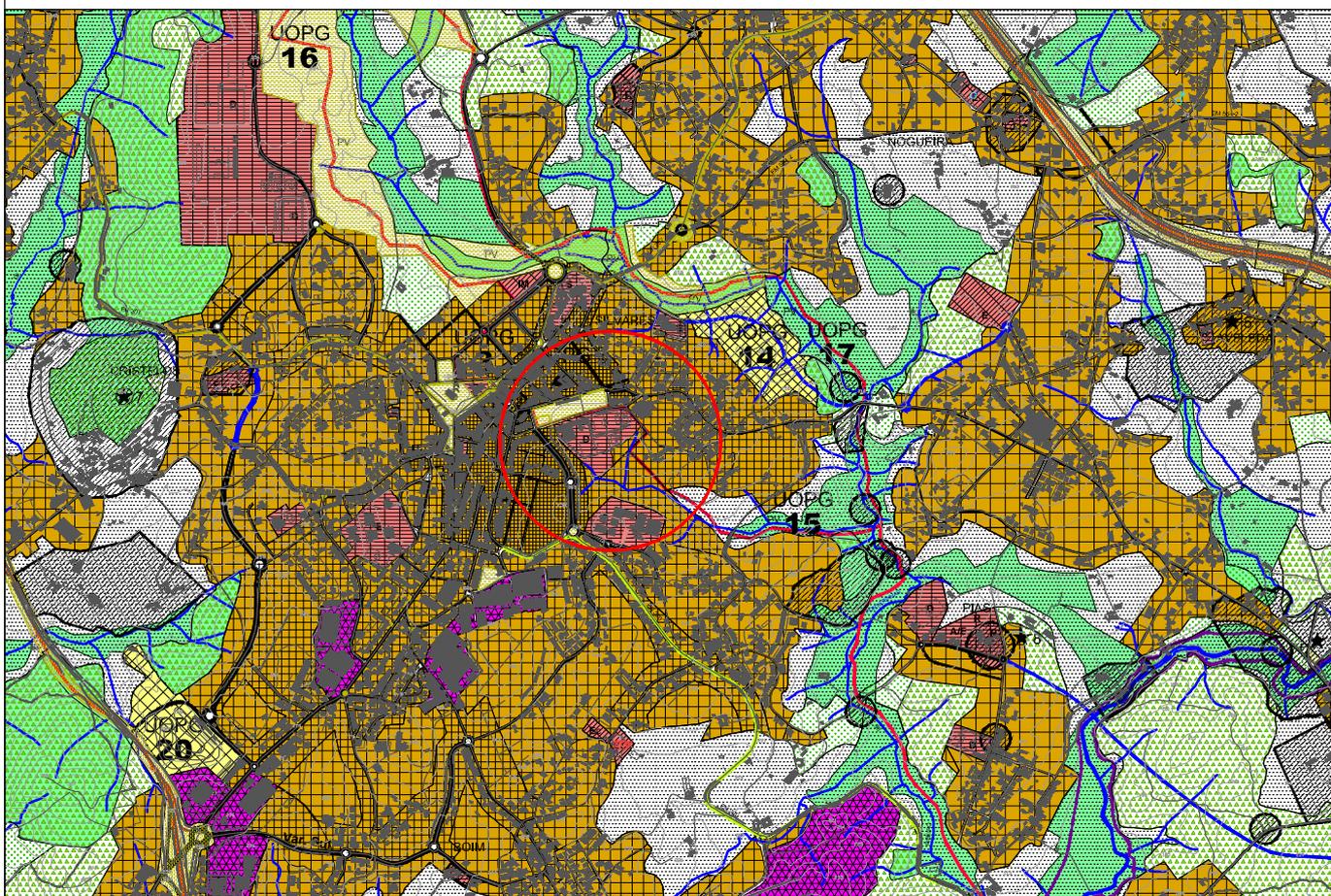
CÂMARA MUNICIPAL DE LOUSADA  
Proposta de alteração ao PDM de Louzada  
Relatório de fundamentação - Anexo I



ESCALA: 1:10 000



PLANTA DE ORDENAMENTO EM VIGOR



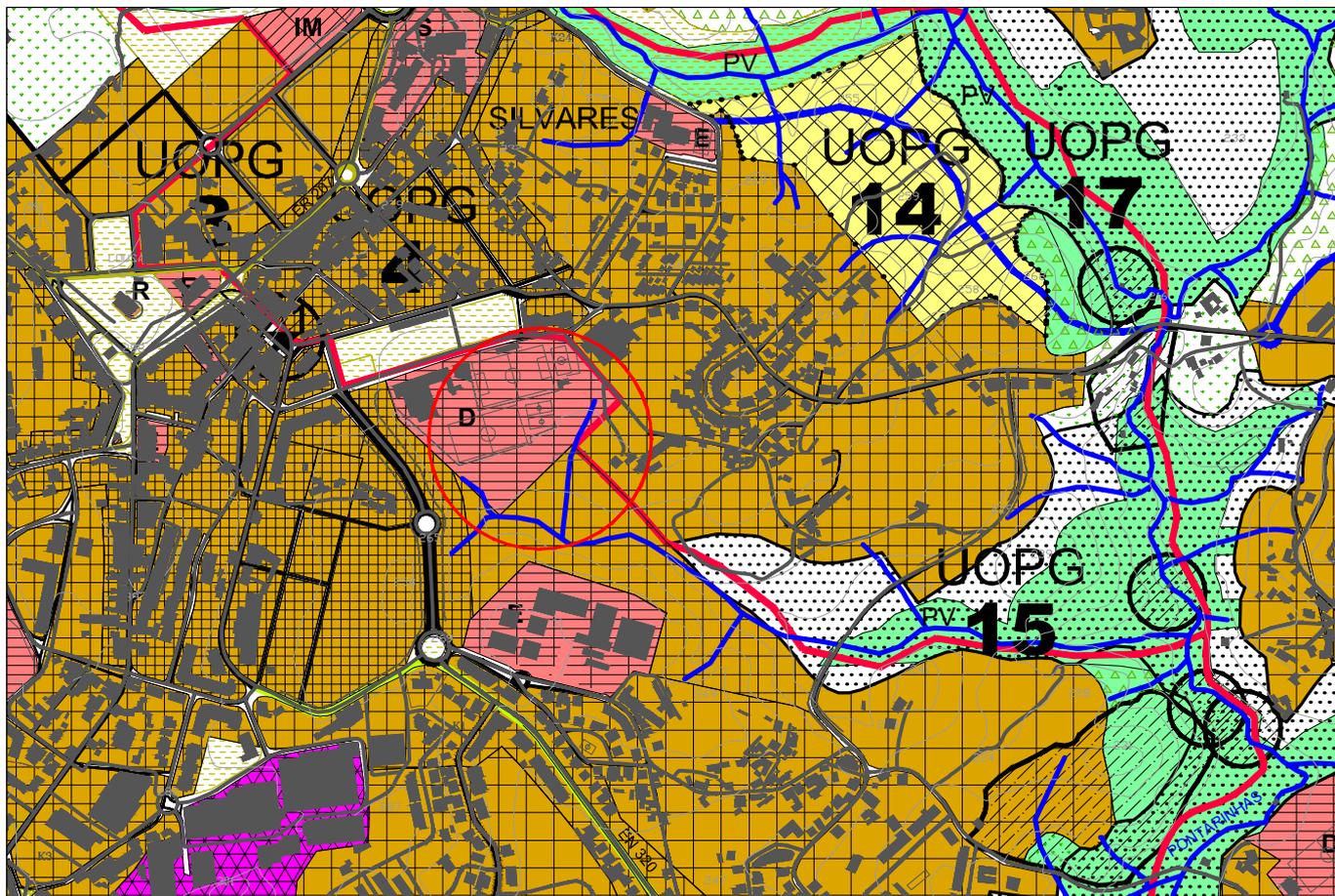
PLANTA DE ORDENAMENTO - PROPOSTA DE ALTERAÇÃO



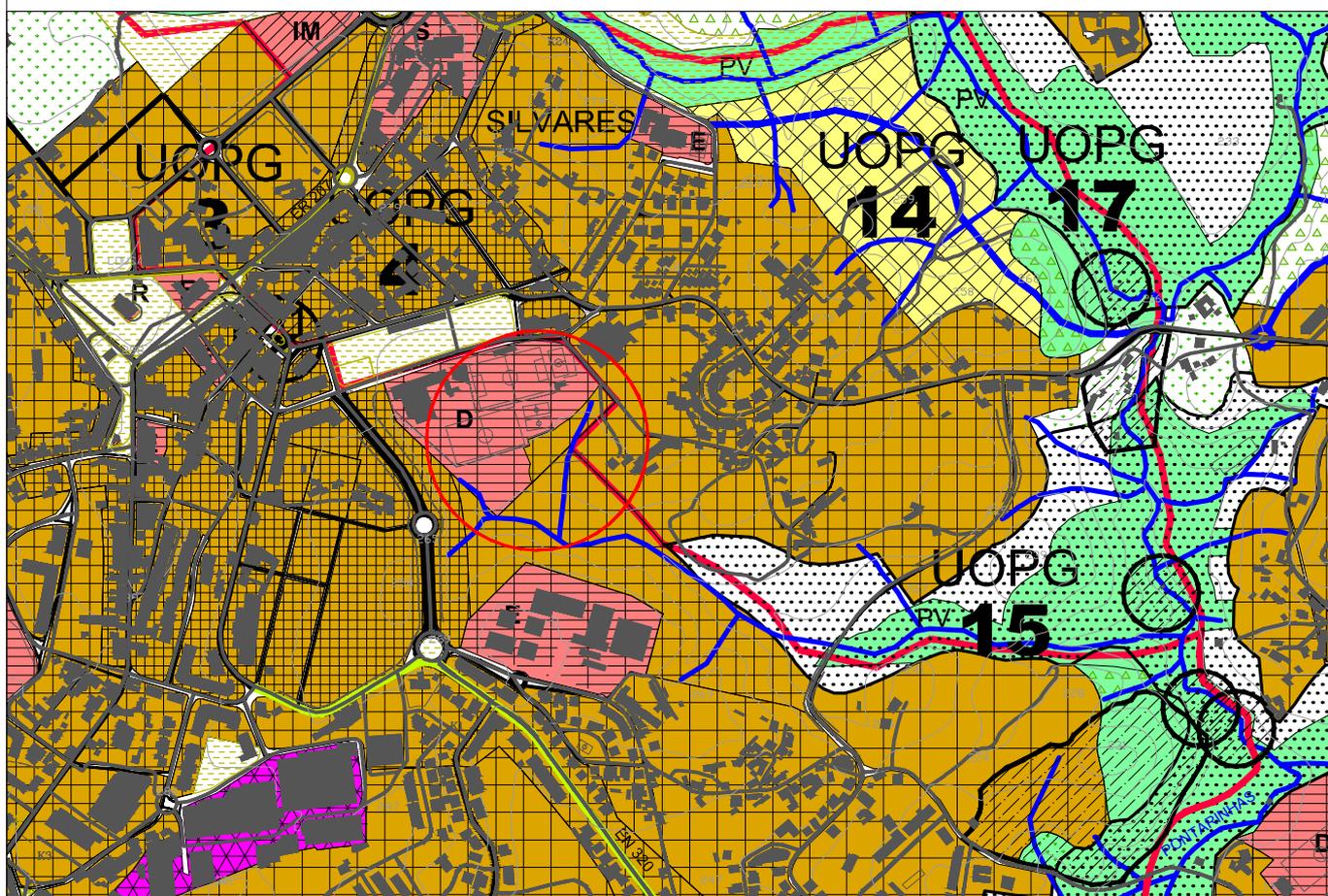
CÂMARA MUNICIPAL DE LOUSADA  
Proposta de alteração ao PDM de Louzada  
Relatório de fundamentação - Anexo II



ESCALA: 1:25 000



PLANTA DE ORDENAMENTO EM VIGOR



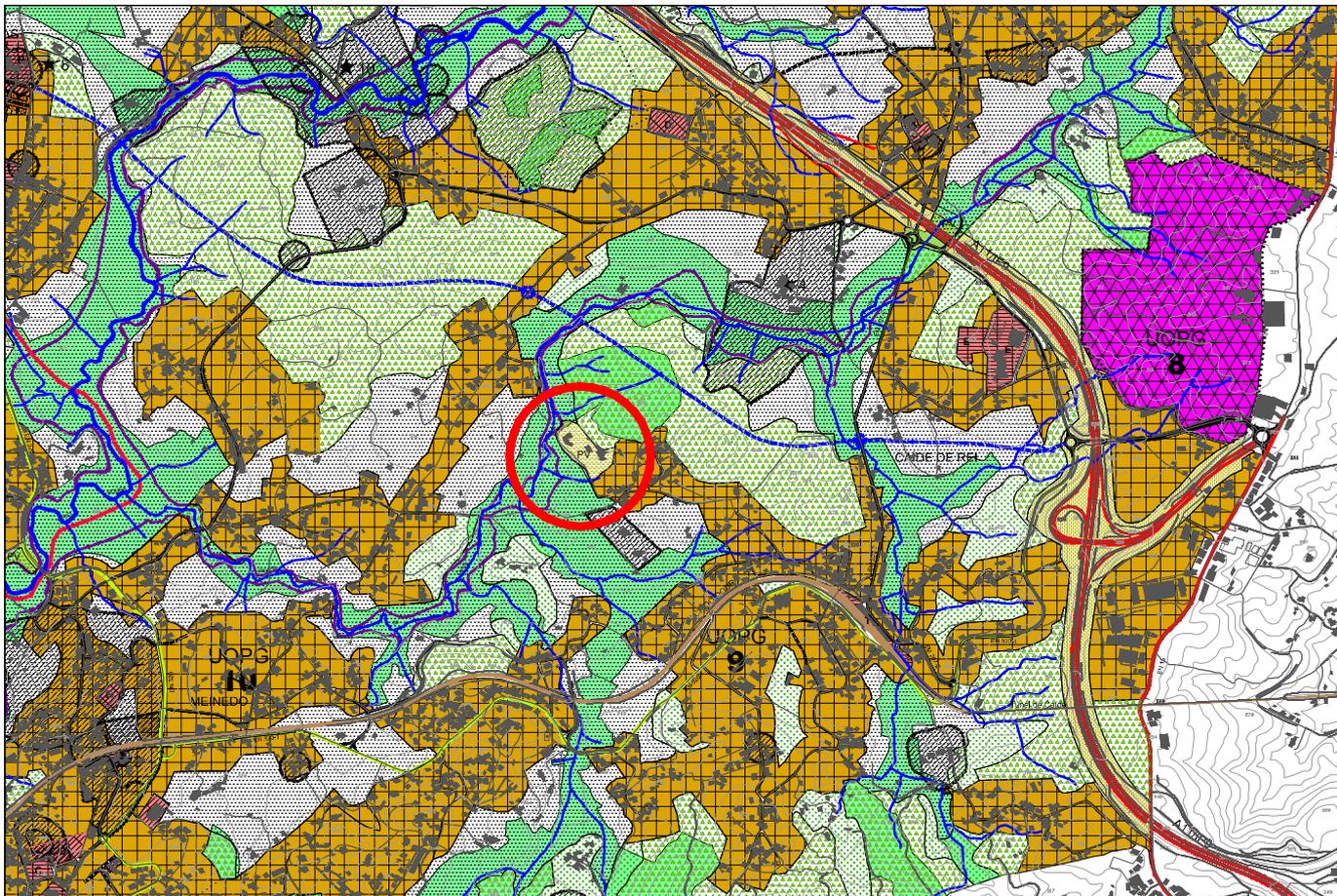
PLANTA DE ORDENAMENTO - PROPOSTA DE ALTERAÇÃO



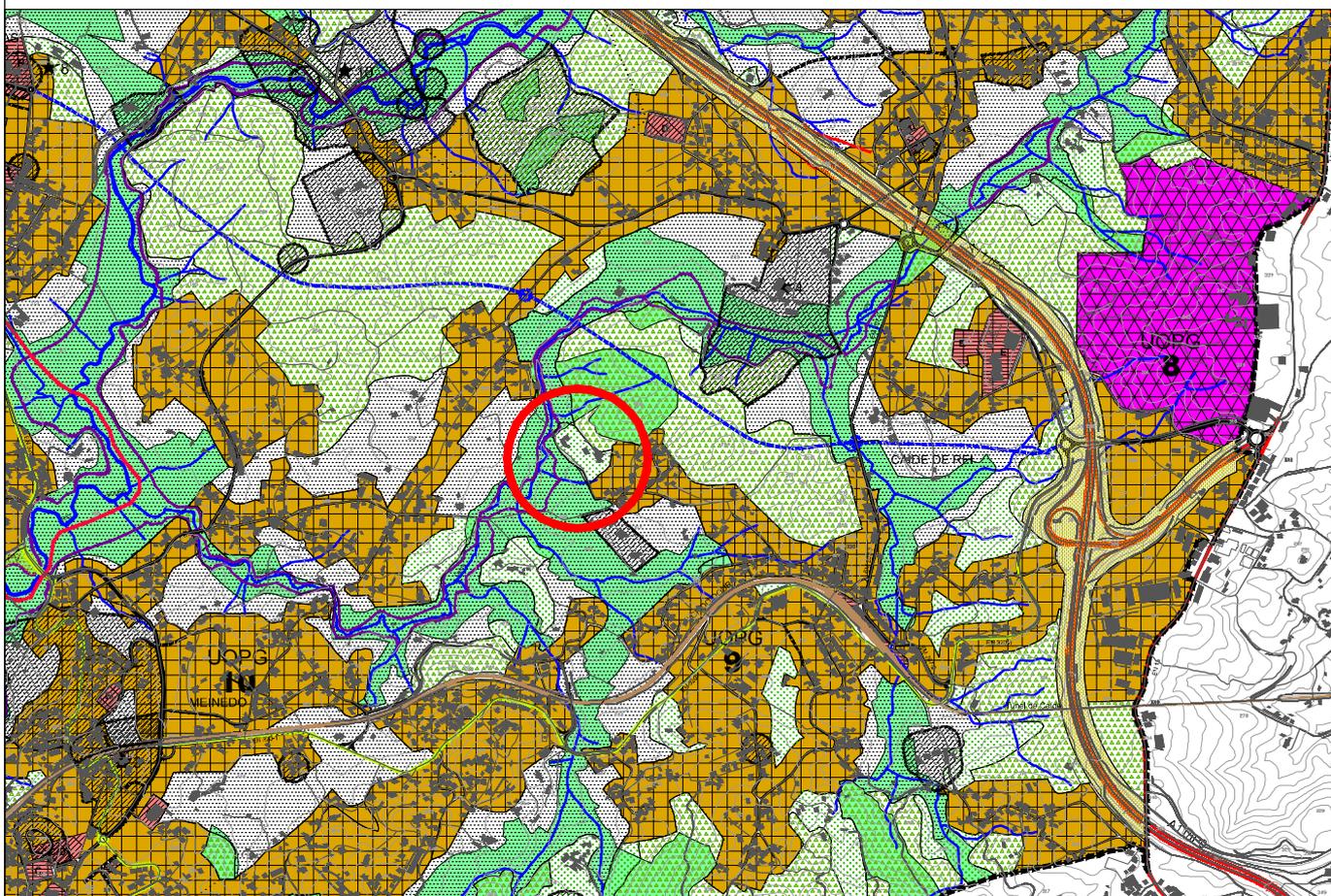
CÂMARA MUNICIPAL DE LOUSADA  
 Proposta de alteração ao PDM de Louzada  
 Relatório de fundamentação - Anexo II



ESCALA: 1:10 000



PLANTA DE ORDENAMENTO EM VIGOR



PLANTA DE ORDENAMENTO - PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

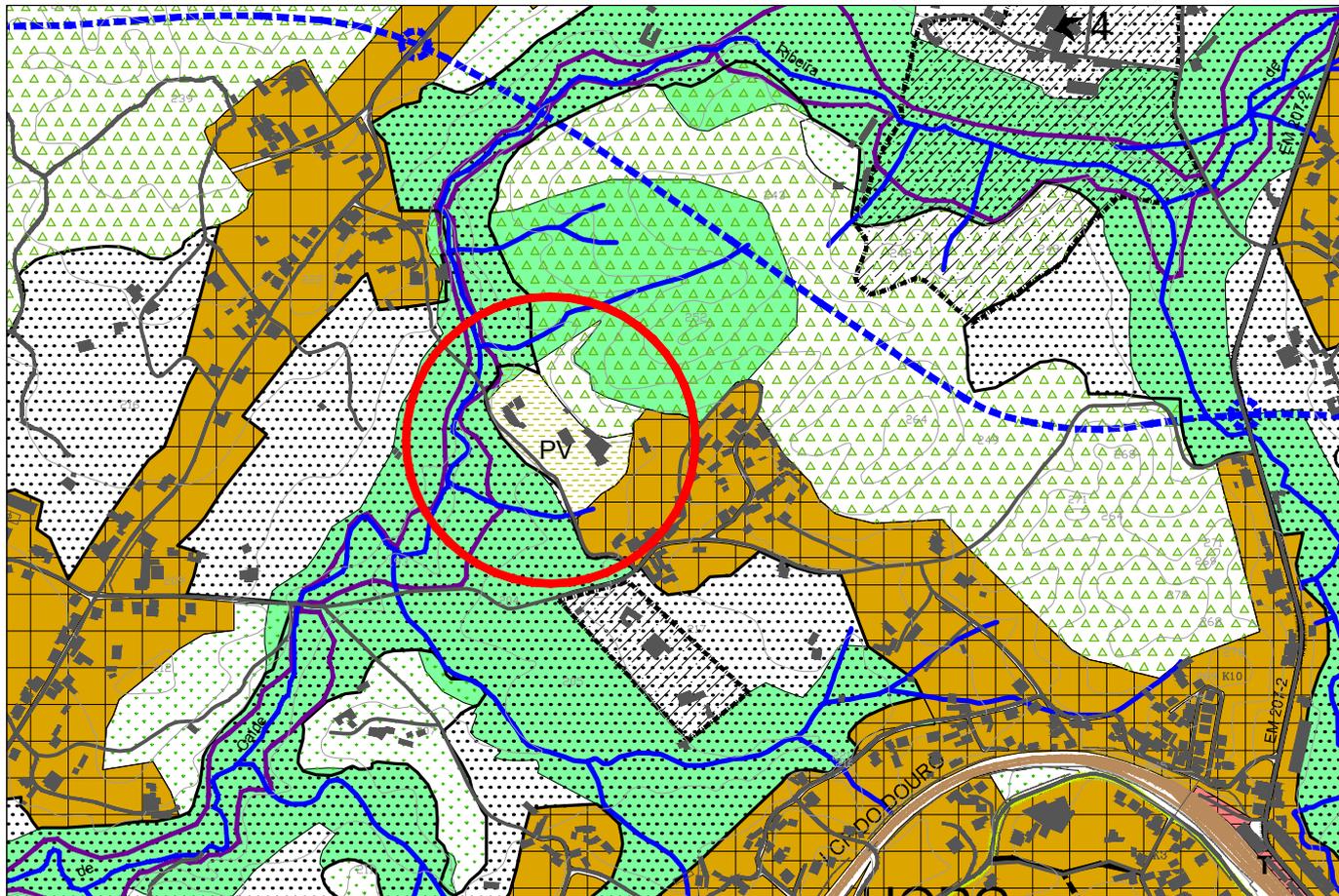


CÂMARA MUNICIPAL DE LOUSADA

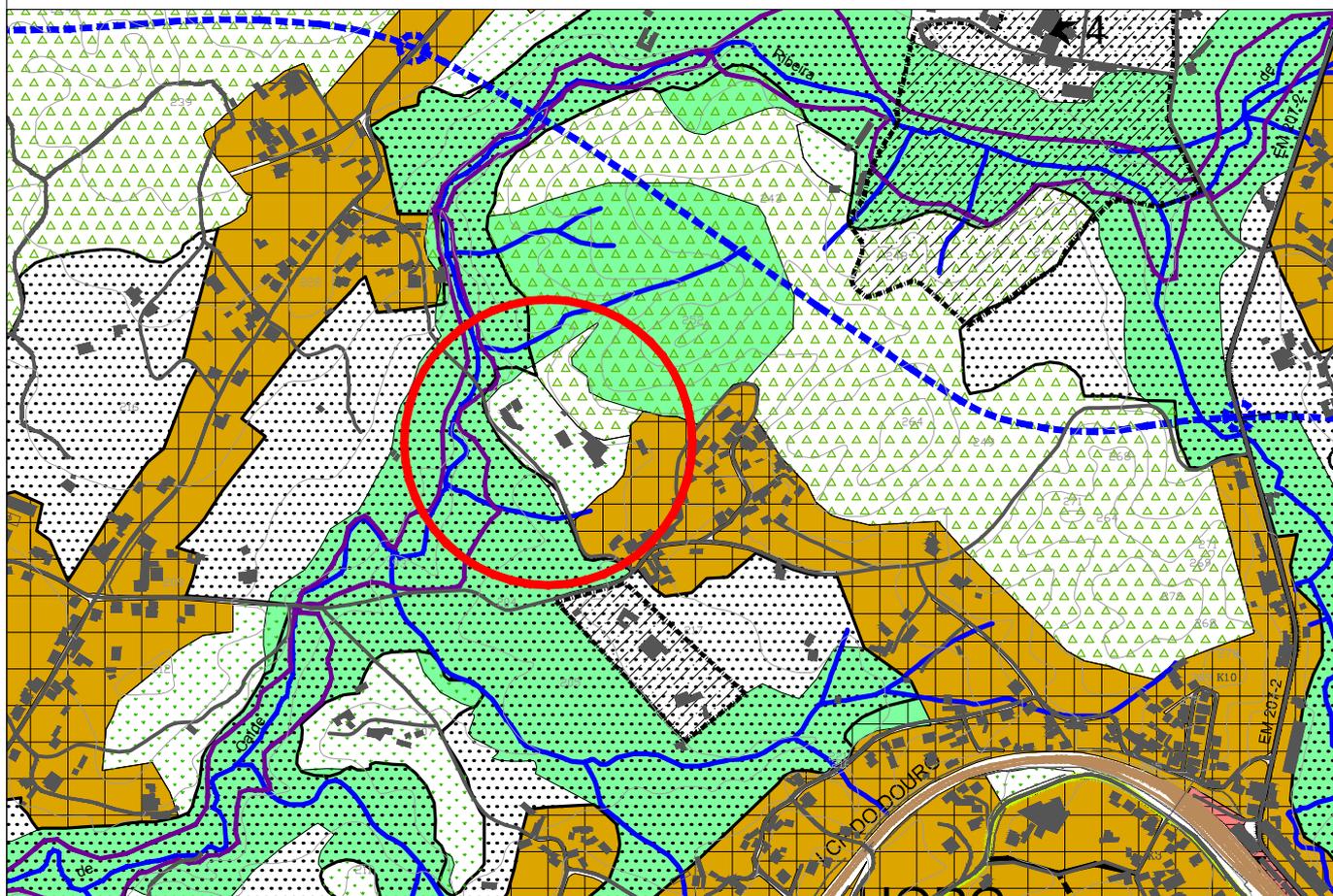
Proposta de alteração ao PDM de Lousada  
Relatório de fundamentação - Anexo III



ESCALA: 1:25 000



PLANTA DE ORDENAMENTO EM VIGOR



PLANTA DE ORDENAMENTO - PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

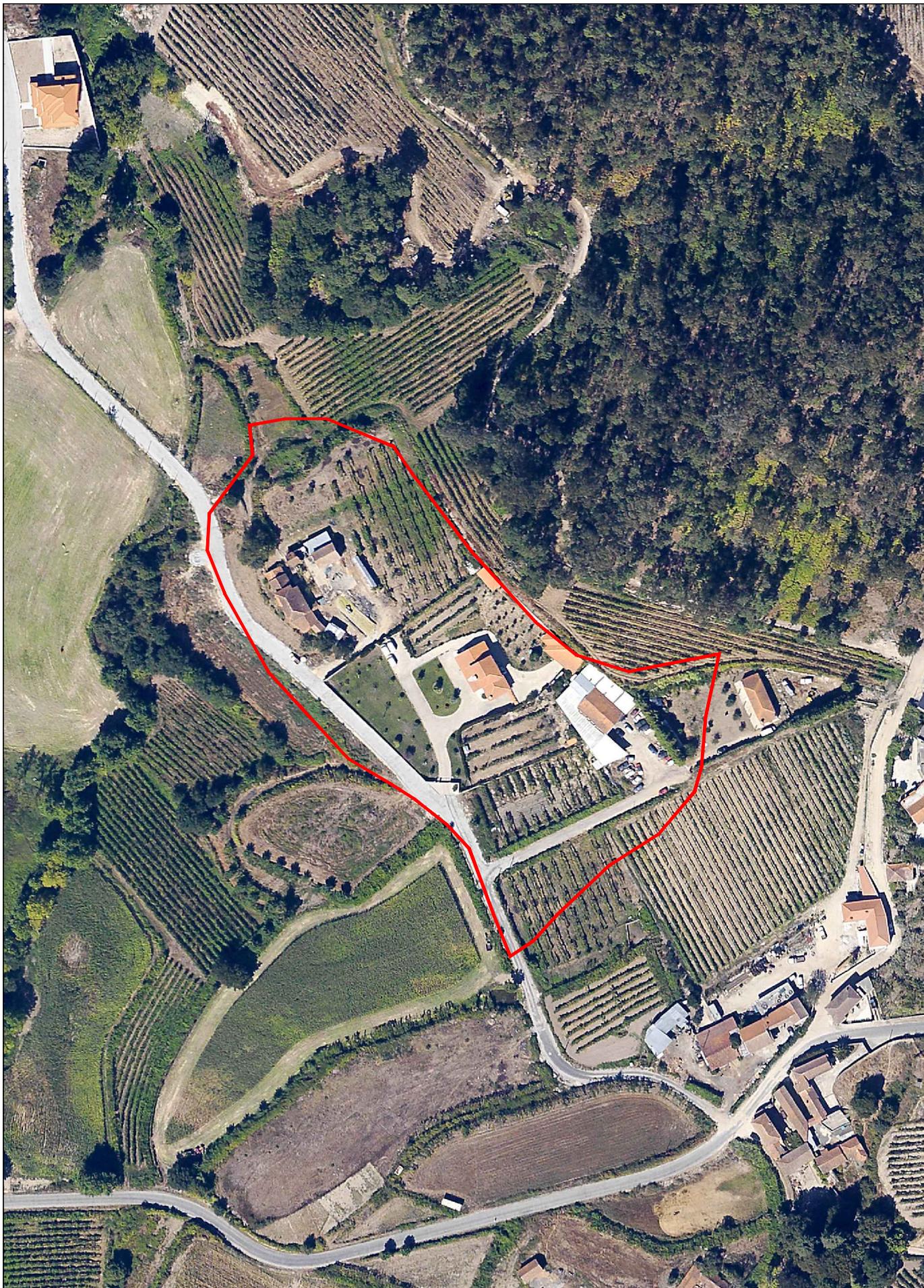


CÂMARA MUNICIPAL DE LOUSADA

Proposta de alteração ao PDM de Louzada  
Relatório de fundamentação - Anexo III



ESCALA: 1:10 000



**CÂMARA MUNICIPAL DE LOUSADA**  
**Proposta de alteração ao PDM de Lousada**  
**Relatório de fundamentação - Anexo III**



ESCALA: 1:2 000