



## Proposta de Alteração Relatório

Dezembro | 2023



**2.ª Alteração**

# pdm **Lourinhã**



## INDICE

<b>INDICE</b> .....	3
INTRODUÇÃO .....	4
1. CORREÇÃO DE ERROS .....	8
2. INCLUSÃO DE MODIFICAÇÕES JÁ CONCRETIZADAS NO CORPO DO REGULAMENTO .....	9
3. ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS .....	10
4. NOÇÃO DE COLMATAÇÃO .....	11
5. NOÇÃO DE CAVES .....	13
6. NOÇÃO E REGIME DAS ESTUFAS, ABRIGOS, PEQUENAS ESTRUTURAS EDIFICADAS DE APOIO À ATIVIDADE DOMINANTE E CONSTRUÇÕES PRECÁRIAS .....	14
7. DEMOLIÇÃO DE EDIFÍCIOS .....	15
8. PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE EM SOLO RÚSTICO .....	16
9. DENSIDADE HABITACIONAL .....	19
10. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS .....	20
11. CORTINAS ARBÓREAS .....	22
12. CORRESPONDÊNCIA ENTRE AS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS E OS OBJETIVOS DO PDM DA LOURINHÃ .....	23

## INTRODUÇÃO

O presente Relatório visa fundamentar e justificar as alterações resultantes do procedimento de segunda alteração ao Plano Diretor Municipal da Lourinhã (PDML), iniciado por intermédio da deliberação da Câmara Municipal de 25 de maio de 2022 (Aviso n.º 12869/2022).

De acordo com os termos de referência adotados para esta alteração, o propósito da mesma visava a “identificação e avaliação de situações de incoerência, omissão ou desadequação detetadas no Regulamento do PDML desde a sua entrada em vigor, que têm causado diversos constrangimentos no âmbito da gestão urbanística, constitui também uma oportunidade para a alteração deste IGT, uma vez que este procedimento permitirá realizar alguns ajustes às opções de planeamento anteriormente tomadas, nomeadamente quanto à redefinição dos conceitos técnicos adotados e do regime e parâmetros de edificabilidade”.

Os termos de referência, explicitando que não se entrará no âmbito da “redefinição de políticas, dos pressupostos e da estratégia ou modelo de ordenamento do PDML”, estabelecem que as alterações se cingirão ao regulamento do Plano, de modo a torná-lo “mais eficiente e capaz de fazer face à evolução verificada no concelho, robustecendo desta forma a prática do planeamento e ordenamento do território”. Mais se pronunciou a deliberação da Câmara Municipal de 25 de maio de 2022, pela dispensa da alteração do procedimento de Avaliação Ambiental (AA), de acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT, conjugado com o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, precisamente por as alterações projetadas não terem efeitos significativos no ambiente, conforme demonstrado no quadro seguinte, ao se limitarem a introduzir modificações em determinadas normas do regulamento que não implicam uma mudança qualitativa das opções de planeamento municipal.

Tabela 1 – Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente e justificação de não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)

1. Características dos Planos e Programas	
Critérios	Ponderação
a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos	A alteração do PDM não vai alterar as condições de realização de projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos.
b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia	A alteração do PDM não influencia outros planos ou programas.
c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável	Considerando que a Revisão do PDM em vigor já procedeu à integração de considerações ambientais através da Avaliação Ambiental da Revisão do PDM, não se julga ser pertinente esta temática.

d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa	Considerando que a Revisão do PDML em vigor já procedeu à análise de problemas ambientais através da Avaliação Ambiental da Revisão do PDML, não se julga ser pertinente esta temática.
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente	Considerando que a Revisão do PDML em vigor já procedeu à implementação da legislação em matéria ambiental através da Avaliação Ambiental da Revisão do PDML, não se julga ser pertinente esta temática.
<b>2. Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada</b>	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos	Não se verifica a probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos, riscos para a saúde humana e para o ambiente, por se tratar sobretudo de uma alteração com vista a corrigir situações de incoerência, omissão ou desadequação detetadas no Regulamento do PDML, não implicando uma mudança qualitativa das opções de planeamento municipal.
b) A natureza cumulativa dos efeitos	Não aplicável
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos	Não aplicável
d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes	Não se preveem riscos para a saúde humana ou para o ambiente.
e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada	Não aplicável
f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:	
i) Características naturais específicas ou património cultural	i) A alteração do PDML não incide nem põe em causa os valores naturais e patrimoniais existentes.
ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental	ii) A alteração do PDML não promove a “ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental”.
iii) Utilização intensiva do solo	iii) A alteração do PDML não promove a “utilização intensiva do solo”.
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional	A alteração do PDML não incide sobre áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

A identificação concreta das questões que deveriam ser ajustadas ou modificadas em sede desta alteração encontra-se, precisamente, naqueles termos de referência, referindo-se:

“1 – Ao âmbito das definições dos seus conceitos;

2 – À incongruência resultante da conjugação de índices e de parâmetros de edificabilidade;

3 – Às implicações da não desagregação da área de construção em função dos usos, de onde se realça o facto das áreas em cave, para uso exclusivo a estacionamento automóvel, integrarem o computo do índice de utilização do solo;

4 – À promoção de habitação dirigida a classes sociais com capacidade económica alta em detrimento da média e, em especial, da baixa”.

É certo que estes termos de referência são um ponto de partida e não um necessário ponto de chegada das alterações a introduzir ao Plano Diretor Municipal, uma vez que, como resulta do artigo 76.º, n.º 3 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) “compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares”, admitindo-se, por isso que a alteração possa abranger outras modificações necessárias à luz do âmbito normativo de uma alteração, quais sejam “a função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos” (artigo 118.º do RJIGT). Naturalmente sem que tanto implique a alteração de estratégia do Plano Diretor Municipal ou uma reponderação global e profunda dos seus pressupostos, o que é desde logo evidenciado pelo facto de não se propor qualquer alteração à planta de ordenamento que o compõe.

Em simultâneo com o procedimento de alteração da Revisão do PDML, decorreram os procedimentos de revogação do Plano de Pormenor de Atividades Económicas de Casal Novo e do Plano de Pormenor de Moita dos Ferreiros. A revogação dos planos de pormenor suprarreferidos foi deliberada pela Assembleia Municipal, na sua sessão ordinária de 4 de outubro de 2023.

Face ao exposto acresce às alterações propostas identificadas nos pontos seguintes, a proposta de revogação do n.º 3 do artigo 5.º do regulamento do PDML, considerando que os instrumentos de gestão territorial eficazes à data de entrada em vigor do PDML, nomeadamente o Plano de Pormenor de Atividades Económicas de Casal Novo e o Plano de Pormenor de Moita dos Ferreiros, se encontram revogados, por deliberação da Assembleia Municipal de 4 de outubro de 2023, sob proposta da Câmara Municipal, conforme publicado em Diário da República, 2.ª Série, n.º 236, de 7 de dezembro de 2023 através do Aviso n.º 23835/2023 e do Aviso n.º 23834/2023, respetivamente.

Desta forma, com a revogação dos planos de pormenor suprarreferidos, aplicam-se as regras de uso, ocupação e transformação do solo constantes no Plano Diretor Municipal, nas respetivas áreas de intervenção dos planos territoriais revogados.

Tendo em consideração este enquadramento geral, é propósito deste Relatório identificar e justificar as modificações a introduzir no regulamento do Plano, o que será feito de forma sequencial, tentando acompanhar a estrutura articulada do regulamento. Antecede essa

sequência três capítulos associados, designadamente a correções materiais, à integração no articulado do regulamento do Plano das alterações por adaptação ao POC-ACE (Alcobaça-Cabo Espichel) e bem assim alguns ajustamentos decorrentes de alterações legislativas.

Estas alterações são numeradas de 1 a 11 e, após a sua justificação e fundamentação, estabelece-se a respetiva correspondência com os Objetivos do PDML, no Ponto 12.

## 1. CORREÇÃO DE ERROS

Uma das dimensões da presente alteração que, de certa forma, procede a um aproveitamento de procedimentos de planeamento urbanístico, prende-se com a retificação de erros de escrita e de designação que foram sendo detetados ao longo do regulamento do Plano Diretor Municipal. Estes erros poderiam ser corrigidos através de um procedimento específico de correção material. Contudo, aproveitou-se o ensejo de estar já a ser tramitado um procedimento de alteração de modo a, com ele, se introduzirem essas retificações que prejudicavam a legibilidade do Plano. Dão-se como meros exemplos a correção de numeração de alíneas, de toponímia dos lugares, de erros de escrita ou de concordância.

## **2. INCLUSÃO DE MODIFICAÇÕES JÁ CONCRETIZADAS NO CORPO DO REGULAMENTO**

Outra das dimensões puramente formais da presente alteração prendeu-se com a introdução no regulamento do Plano Diretor Municipal da Lourinhã da Declaração de Retificação n.º 814/2017 [Aviso n.º 14067/2017], das correções materiais [Aviso (extrato) n.º 15774/2020] e da alteração por adaptação ao POC-ACE (Alcobaça-Cabo Espichel) [Aviso (extrato) n.º 15624/2020] já previamente concretizadas (e disponibilizadas no sítio do Município em <https://portaldomunicpe.cm-lourinha.pt/menu/968/pdm>).

O propósito desta inclusão é fácil de perceber, uma vez que com ela se pretende disponibilizar aos interessados um documento único, de modo a evitar a dispersão de fontes, com o que tanto tem de prejudicial para a gestão urbanística e para o esclarecimento e garantia das expectativas dos munícipes.

### 3. ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

A seguinte dimensão da alteração promovida prende-se com o ajustamento a legislação supervenientemente aprovada que determinou a modificação de soluções normativas acolhidas no Plano Diretor Municipal. Neste âmbito, destaca-se a aprovação do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro), ao aprovar novas regras sobre condicionamentos da construção (artigos 60.º e 61.º), bem como ao revogar a legislação sobre povoamentos florestais percorridos por incêndios (artigo 80.º), implicou necessariamente que se fizessem as devidas correspondências nos artigos 8.º, 67.º e 86.º do regulamento do Plano.

#### 4. NOÇÃO DE COLMATAÇÃO

Um dos pontos que se tem mostrado mais equívoco e inadequado do ponto de vista da aplicação do Plano Diretor Municipal da Lourinhã prende-se com a noção de colmatação que visa, como objetivo, a consolidação de determinadas áreas edificadas do concelho, através do preenchimento de vazios inseridos em malhas já estruturadas, mediante a adequada integração morfológica de edifícios em conjuntos que já tenham uma identidade delineada. Não obstante, acabava por, ao adotar critérios meramente quantitativos (o facto de a distância entre edifícios ter de ser igual ou inferior a 30m) não se aplicar a grande número de situações em que seria adequada e, até, desejável, a sua intervenção. Assim, procedeu-se a uma revisão da noção de colmatação [cfr. Artigo 4.º, n.º 1, alínea b)], tendo por base alguns exemplos encontrados em outros planos municipais, e tentando fazer uma ligação entre aquele mecanismo e as áreas em que o mesmo deve ser aplicado por se estar em “zona urbana consolidada” em que já há um tecido estabilizado, a manter e replicar, nos termos legalmente definidos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação [artigo 2.º, alínea o)]. Esta noção de zona urbana consolidada encontra-se legalmente definida como “a zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade”. Por isso, é um conceito legislativamente conhecido e já aplicado na prática que pode ser transposto para esta situação. Esta noção é extensível a aglomerações que, apesar de não classificadas como aglomerados urbanos, podem e devem acolher este preceito – por terem características urbanas na zona em apreço – como forma de promover a concentração dos espaços edificados do concelho, rentabilizando infraestruturas e racionalizando os diversos serviços a prestar pelo município.

Aplicação da noção de colmatação em Solo Urbano – Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar, quando a distância entre edifícios é superior a 30 metros e situações de gaveto



Figura 1: Lourinhã



Figura 2: Moita dos Ferreiros

A fundamentação desta alteração prende-se, portanto, com a necessidade de adequada integração em prédios que se encontrem já em estruturas edificadas consolidadas, caso em que os critérios de colmatação previstos no Plano Diretor Municipal – artigo 46.º - são suficientes e adequados para assegurar a devida integração urbanística, tendo por base critérios morfotipológicos, sem ter aquela noção de estar necessariamente constrangida à aferição dos 30 m, como anteriormente.

Neste caso, é possível construir e ampliar de acordo com aqueles critérios de planeamento previstos no artigo 46.º nas situações que, em concreto, se configurem como estando em zona urbana consolidada, mediante indicação na memória descritiva e justificativa apresentada pelo requerente.

Eliminou-se igualmente a noção de contiguidade, na medida em que é possível pensar em situações – que ocorrem na prática – em que a colmatação pode ocorrer de forma parcial ou abrangendo vários prédios entre edifícios preexistentes. Já a eliminação da referência à situação legal dos edifícios prende-se com a existência de edifícios em que pode haver alguma ilegalidade parcial (por exemplo, ampliações não licenciadas no logradouro) e que não devem impedir que os proprietários de prédios contíguos possam edificar nos termos regulamentares, tanto mais que a regularização de tais situações deles não depende.

Com estas cautelas e salvaguardas, entendeu-se que a noção de colmatação – por nelas se verificarem os pressupostos acima assinalados – se deveria estender a outros espaços com características equiparáveis a urbanas no que respeita o grau de concentração, a estruturação da rede viária e os alinhamentos da edificação, ainda que em solo rústico, como os aglomerados rurais e as áreas de edificação dispersa e linear [para as quais o próprio relatório do PDML admitia a figura da colmatação (p. 53), ainda que tal não tivesse sido regulamentado].

Aplicação da noção de colmatação em Solo Rústico – Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação Dispersa e Linear



Figura 3: Toxofal de Cima



Figura 4: Merendeiro

## 5. NOÇÃO DE CAVES

A introdução desta noção no artigo 4.º, n.º 1, alínea o) do regulamento do Plano Diretor Municipal decorre da necessidade de clarificação de situações em que o estacionamento automóvel, por carências observadas na via pública para satisfação das necessidades dos particulares, impõe a criação de lugares de estacionamento no interior do prédio ou lote.

Ainda que o Plano Diretor Municipal, tanto no solo urbano como no solo rústico, defina parâmetros de estacionamento no Artigo 81.º e no Anexo IV, tem uma constante preocupação com a perturbação das condições de trânsito e garantias da fluidez de tráfego que limitam fortemente a ocupação da via pública para a criação de estacionamento.

Considerando que o concelho não possui um sistema densificado de transporte coletivo, dependendo ainda de forma substantiva do transporte individual, tanto a revitalização das zonas centrais, a consolidar ou estruturar, bem como a reabilitação e nova construção em aglomerados rurais e zonas edificadas em solo rústico, depende fortemente da possibilidade de criação de estacionamento no interior dos prédios ou lotes, contribuindo com isso para a libertação do espaço público e sua qualificação através da redução significativa da expressão e impacte ambiental e visual do automóvel.

Motivação pela qual foi necessário – como resulta expressamente dos termos de referência – clarificar que as caves não são contabilizadas para efeitos da aplicação do índice de utilização bruto e líquido ou da área de construção, como, aliás, é feito noutros planos diretores municipais e é admitido pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, que possibilita a desagregação destes conceitos, ainda que tal não tenha sido feito na revisão do PDML, como deveria ter ocorrido. Tal preceito não incorre no risco de acréscimo de áreas habitáveis uma vez que a noção adotada clarifica que estas caves apenas ficam isentas de integrar o índice de utilização bruto e líquido ou da área de construção quando as mesmas forem destinadas a estacionamento automóvel e sempre que se constituírem como pisos total ou parcialmente enterrados, cujo pé direito seja inferior a 2,40 metros.

## **6. NOÇÃO E REGIME DAS ESTUFAS, ABRIGOS, PEQUENAS ESTRUTURAS EDIFICADAS DE APOIO À ATIVIDADE DOMINANTE E CONSTRUÇÕES PRECÁRIAS**

Neste ponto, foi necessário clarificar o regime de instalação de estufas por oposição a abrigos, que também mereceram uma redefinição, de modo a aproximá-los da noção comumente usada que vê os pequenos abrigos como estufas que, pelo seu menor impacto territorial e paisagístico, não devem estar sujeitos a procedimentos de controlo tão exigentes (licenciamento) como sucede com as estufas, ainda que devam cumprir as regras legais e regulamentares de instalação no território.

Idênticas clarificações foram necessárias para as pequenas estruturas edificadas de apoio à atividade dominante que eram descritas de forma muito ampla no Plano Diretor Municipal, quase se confundindo com os apoios/armazéns agrícolas; e para as construções precárias, referidas no Plano Diretor Municipal, mas carecidas de definição à luz da sua regulação nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Note-se que estas definições valem apenas para efeitos de aplicação do Plano Diretor Municipal da Lourinhã, pelo que não se sobrepõem nem substituem às previstas noutros regimes jurídicos, designadamente no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, devendo cumprir-se as exigências destes regimes de forma cumulativa com as do PDML.

## 7. DEMOLIÇÃO DE EDIFÍCIOS

O artigo 17.º sofreu igualmente alterações, de forma a aproximá-lo das formas de gestão urbanística municipal (vistorias e pareceres) que podem ser convocadas nesta matéria. Previu-se igualmente que a exigência de que a demolição de um edifício fosse permitida apenas com ou após a viabilização de um novo edifício para o local não seja aplicável a situações a que esta limitação manifestamente não deve aplicar-se, por ser excessiva e desprovida de qualquer efeito útil: os casos em que a edificação coloque em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais; os casos em que se verifique manifesta degradação do seu estado de conservação, e desde que a CML considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável; e os casos em que se trate de edifícios a que a CML não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.

Com efeito, para além de dissuasora de demolições cujos efeitos na malha urbana e/ou na qualidade de vida dos residentes seriam desejáveis, a exigência de construção de edifícios de substituição pode não corresponder à opção mais vantajosa para o ordenamento territorial e urbanístico da área na qual deve ocorrer.

Trata-se, portanto, de uma alteração que apenas incorpora exigências normativas que não foram adequadamente acauteladas na versão vigente do Plano Diretor Municipal, o que importa agora corrigir. Opções de natureza mais ampla, tais como a de aferir se, por regra, deve continuar-se a exigir que a demolição seja contemporânea à aprovação de um novo projeto de edifício para o local, ficarão para outra revisão ao PDML.

## 8. PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE EM SOLO RÚSTICO

Tal como referido nos termos de referência, o Plano Diretor Municipal necessitou de uma revisitação de algumas das suas disposições, essencialmente em solo rústico, resultante da “incongruência resultante da conjugação de índices e de parâmetros de edificabilidade”.

Considerações de equidade entre proprietários, e tendo em linha de conta as dimensões da propriedade no Município da Lourinhã, levam a que se tenha de reformular os parâmetros de edificabilidade em solo rústico (espaços agrícolas, espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, espaços florestais, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa e linear), valorizando a adoção de normas morfotipológicas e eliminando, no que mais releva:

- condições que não resultam da lei ou de programas territoriais (por exemplo o número máximo de fogos, em aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa e linear) e que não só não contribuem para a qualidade do território em causa, como podem prejudicar a desejável atratividade do concelho para fins habitacionais;
- condições que não fazem sentido (número máximo de pisos, sabendo que o PDM inclui alturas máximas de fachada, que fazem já aquele controlo);
- condições que não têm justificação técnica no Plano e não se ajustam à realidade territorial e cadastral do Município da Lourinhã (uniformizando-se, em regra, os afastamentos às extremas para 7m, único critério que parece ter cabimento técnico, à luz do Regime Geral das Edificações Urbanas);
- condições que impedem uma adequação dos projetos a consolidar no território, como sucedia no artigo 39.º, n.º 2, v) que impunha a construção de apenas um edifício de apoio ao parque temático “Parque dos Dinossauros da Lourinhã”;
- bem como condições que são excessivamente difíceis de cumprir e que introduzem discriminações injustificadas entre particulares, novamente considerando a estrutura de propriedade que impera neste território; nestas condições, uniformizou-se a adoção de parâmetros relativos ao invés de exigências absolutas, favorecendo a equidade no aproveitamento do solo e, assim, a permanência, a fixação ou mesmo a atração de população nas zonas rurais do concelho;

Estas últimas prendem-se, essencialmente, com as áreas mínimas de prédio que foram substituídas pelo critério mais ajustável ao território e mais justo do índice de ocupação do solo. A anterior ligação entre área mínima do prédio e área total máxima de implantação levava a que quem não cumprisse a área mínima nada poderia edificar; enquanto que quem a cumprisse poderia edificar o máximo permitido, independentemente da dimensão do prédio. A introdução de um índice de ocupação do solo, adequado a cada categoria de uso do solo, permite, por isso, uma maior equidade territorial e não implica um acréscimo da carga sobre o território do que aquela que seria permitida pela anterior formulação do Plano Diretor Municipal nem, muito menos, altera a estratégia para o solo rústico estabelecida naquele Plano que visava evitar, como agora, a dispersão da construção em solo rústico. De facto, à solução anterior que permitia que, em qualquer parcela com 10.000m<sup>2</sup>, se pudesse construir o máximo, sucede-se agora outra, mais equilibrada e equitativa em que o índice de ocupação varia consoante a dimensão do prédio, tendo-se mantido o mesmo teto máximo.

Assinale-se que a fixação no PDML de uma área mínima de prédio (de 10.000m<sup>2</sup>) nas áreas agrícolas, espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, bem como das áreas florestais de produção, correspondeu a uma intenção de proximidade às explorações e fomento das atividades ao nível local, o que veio a não ocorrer na prática, na medida em que a estrutura fundiária do concelho da Lourinhã impede que esse fomento ocorra, uma vez que “todo o território do concelho da Lourinhã apresenta um carácter predominantemente agrícola, com uma agricultura bastante produtiva e estável, em parcelas de pequena e média dimensão (...)” (Estudos de caracterização da revisão do PDML: Padrões de Ocupação do solo (pág. 32). Assim, é imperioso fazer esta alteração, precisamente para promover o Modelo de Desenvolvimento Territorial adotado no PDM em vigor e no PROT OVT, nos quais se evidencia a manutenção e promoção da atividade agrícola na Lourinhã.

Exemplos da realidade territorial e cadastral em solo rústico no concelho da Lourinhã:  
Prédios de pequena e média dimensão



Figura 5: Áreas Agrícolas



Figura 6: Aglomerados rurais



Figura 7: Áreas de Edificação Dispersa e Linear

Ainda quanto aos parâmetros de edificabilidade para estabelecimentos hoteleiros isolados, houve igualmente uma alteração dos mesmos de modo a excluir o relevo da área mínima do prédio e o índice de utilização bruta, uma vez que a densidade de 40 camas/ha já baliza a dimensão do estabelecimento hoteleiro. Além do mais, de modo a promover a estratégia turística do concelho, não é congruente que o Plano Diretor Municipal estabeleça (ou mantenha) condições restritivas para a instalação destes empreendimentos que não têm amparo no PROT OVT, motivo pelo qual se prevê a sua eliminação. Naturalmente que, adicionalmente às disposições do PDML, serão aplicáveis todas as noções, condicionantes, requisitos e exigências do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, pelo que haverá já uma rede normativa suficiente para proceder a uma gestão flexível destes usos, sem que se deva confranger de modo excessivo o uso do solo para fins turísticos, o que ocorria até ao momento.

## 9. DENSIDADE HABITACIONAL

Em solo urbano, a alteração promovida prendeu-se com a eliminação do critério da densidade habitacional, dado o seu desajustamento às necessidades habitacionais, sobretudo em alturas de grandes mudanças demográficas e de aumento dos valores de mercado dos imóveis (para efeitos de arrendamento e aquisição) e em que se exige flexibilidade na oferta habitacional seja privada, seja pública.

Trata-se este de um critério que tem sido abandonado na maioria dos instrumentos de planeamento, dado o seu carácter excessivamente restritivo e dirigista da intervenção pública, que prejudica os investimentos privados e as estratégias locais de habitação que há urgência em concretizar.

## 10. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Especificamente quanto aos espaços de atividades económicas a consolidar e a estruturar, as alterações cingiram-se, no essencial, aos artigos 50.º e 51.º, a definir critérios quantitativos para as ampliações e alterações a edificações preexistentes e juridicamente consolidadas.

Esta alteração deve-se ao facto de indústrias de grande dimensão, e que se pretende que continuem a desenvolver a sua atividade no concelho da Lourinhã, possam fazer ampliações das suas instalações de forma a dar resposta ao crescimento da sua atividade, sempre de forma controlada e com comprovação da necessidade do cumprimento dos índices agora estipulados, em face da manutenção ou melhoria da atividade económica desenvolvida ou que, dentro dos usos admissíveis, se pretenda desenvolver naquelas edificações.

Tal modificação apoia-se em dinâmicas já detetadas no concelho, constituindo um fator determinante para a consolidação e crescimento do tecido industrial no território municipal, não dispensando, todavia, as disposições já constantes do regulamento em vigor, designadamente quanto ao imperativo de não prejudicar “a normal fluência de tráfego nas vias públicas, bem como ao estacionamento próprio”.

Foi ainda alterado o n.º 6 do artigo 48.º, uma vez que, quanto à ampliação das habitações, considerou-se que a limitação dos aumentos da altura da fachada poderia impedir as demais condições daquele número, a saber a melhora das condições higiénico-sanitárias e de salubridade dos edifícios (tendo a mesma alteração, por uniformização de regras, sido introduzida no artigo 22.º, n.º 3 do regulamento do Plano).

Exemplo em Solo Urbano – Espaços de Atividades Económicas a Consolidar, em que o estabelecimento industrial existente já esgotou o índice de utilização admitido



Figura 8: Cadastro



Figura 9: Espaços de Atividades Económicas

## 11. CORTINAS ARBÓREAS

Uma última alteração de caráter mais transversal prende-se com a modificação da regulação de cortinas arbóreas e arbustivas, cujos requisitos muito estritos colidiam em muitos casos com as regras de gestão de combustível. Do ponto de vista paisagístico, estas cortinas arbóreas não fazem parte da identidade paisagística do território concelhio e, apesar de se reconhecer a intencionalidade a elas associadas, as mesmas têm duvidosa sustentabilidade e custos inoportáveis para os proprietários, apresentando-se no regulamento do Plano como uma exigência ineficaz e desajustada.

Não obstante as alterações acima referidas se encontrarem dispersas por várias normas do regulamento do Plano Diretor Municipal da Lourinhã, as mesmas correspondem a um exercício delimitado que procurou centrar-se nas principais disposições que comprovadamente têm provocado constrangimentos injustificados ou desrazoáveis à adequada ocupação territorial no Município da Lourinhã, sem que com tais alterações se comprometa – antes se proporcione – o cumprimento da estratégia fixada no Plano Diretor Municipal.

Assim, flexibilizou-se a instalação daquelas cortinas, permitindo um ajustamento à topografia, tipo de paisagem envolvente e condições naturais e paisagísticas, com exceção da situação relativa ao plano de pedreiras (artigo 32.º, n.º 3) bem como dos perímetros dos novos espaços de atividades económicas cuja integração paisagística se exige acautelar e na estruturação de espaços desta natureza existentes a qualificar, quando justificável (artigo 49.º, n.º 4). Assim, manteve-se a regra de implantação daquelas cortinas em áreas territoriais de fronteira entre categorias de solo conflituantes, que podem configurar usos incompatíveis sobre o território, de acordo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

## **12. CORRESPONDÊNCIA ENTRE AS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS E OS OBJETIVOS DO PDM DA LOURINHÃ**

Não obstante as alterações acima referidas se encontrarem dispersas por várias normas do regulamento do Plano Diretor Municipal da Lourinhã, as mesmas correspondem a um exercício delimitado que procurou centrar-se nas principais disposições que comprovadamente têm provocado constrangimentos injustificados ou desrazoáveis à adequada ocupação territorial no Município da Lourinhã, sem que com tais alterações se comprometa – antes se proporcione – o cumprimento da estratégia fixada no Plano Diretor Municipal.

Na tabela seguinte, estabelece-se a correspondência, que na verdade é convergência, entre as alterações introduzidas e os Objetivos do PDM da Lourinhã, os quais, como se verá, são integralmente respeitados, por vezes intocados e outras vezes são mesmo reforçados.

Tabela 1: Correspondência entre as alterações introduzidas e os Objetivos do PDM da Lourinhã

Objetivos do PDML	Alterações Propostas										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Contribuir para o desenvolvimento económico do concelho através da promoção das atividades do setor primário, em especial da agricultura, considerando as necessidades associadas à produção, à logística e à comercialização				n.a.	n.a.	↑	n.a.	↑	n.a.	n.a.	n.a.
Promover a sustentabilidade do município, através de uma utilização e gestão eficiente dos recursos, nomeadamente dos naturais, dos financeiros e das infraestruturas públicas existentes				↑	↑	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Salvaguardar a qualidade da paisagem rural, entendida como um recurso essencial à atração de residentes e visitantes, compatibilizando as suas funções dominantes com a manutenção das características tradicionais de ocupação do solo				↑	↑	↑	n.a.	↑	n.a.	n.a.	↑
Contribuir para uma maior resiliência do território, considerando os riscos naturais na gestão do território e garantindo a continuidade dos sistemas naturais				n.a.							
Valorizar e divulgar o património cultural do concelho, promovendo a reabilitação das estruturas edificadas históricas, salvaguardando o potencial paleontológico único e concretizando o projeto do parque temático associado aos dinossauros				n.a.							
Integrar as orientações de ordenamento do PROT-OVT, designadamente ao nível do controlo da dispersão urbana e do reforço das centralidades urbano-turísticas				↑	n.a.						
Promover a qualificação dos espaços urbanos, valorizando os padrões de povoamento tradicionais na sua relação com o espaço rural, promovendo a sua reabilitação, concentração, estruturação e melhoria das condições de acessibilidade local				↑	↑	n.a.	↑	↑	↑	n.a.	n.a.
Controlar a dispersão de estabelecimentos industriais e de logística, promovendo a sua concentração em espaços infraestruturados para o efeito				n.a.	n.a.	↑	n.a.	n.a.	n.a.	↑	n.a.
Promover o desenvolvimento do turismo e do surgimento de novas unidades de alojamento, quer no espaço rural, associado às quintas e explorações agrícolas existentes, quer no espaço urbano				n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	↑	n.a.	n.a.	n.a.

Conforme se pode verificar, tratou-se fundamentalmente de clarificar, simplificar e homogeneizar normas e disposições do regulamento do plano com ajustamentos a noções e regimes cuja tradução na gestão territorial do concelho não comporta relevância estratégica, nos termos do Decreto-Lei n.º 232/2007, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, e posteriormente articulado no âmbito do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial).

Com efeito, por referência ao Relatório da Revisão do Plano Diretor Municipal da Lourinhã, designadamente no que respeita os seus “objetivos”, “vetores estratégicos de desenvolvimento, ordenamento e gestão do território” e respetivo “modelo territorial”, as alterações agora introduzidas

não representam qualquer risco ou sequer produzem efeitos significativos no ambiente, melhor se adequando, aliás, ao quadro de referência estratégico em vigor que se atualiza e consolida com a presente alteração ao regulamento do Plano Diretor Municipal.