



**1.^a ALTERAÇÃO DA 1.^a REVISÃO DO PLANO
DIRETOR MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE
PERA
(ALTERAÇÃO REGULAMENTAR)
Proposta para Discussão Pública**

Conferência Procedimental: 25/03/2019

Proposta revista para Reunião de Concertação: 16/04/2019

Reunião de Concertação: 09/05/2019

O Plano Diretor Municipal é um instrumento de ordenamento que regulamenta as opções estratégicas de desenvolvimento territorial do município, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e demais políticas em termos do território de um concelho.

Considerando que a 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera se encontra em vigor desde outubro de 2015 (Aviso n.º 11673/2015, publicado na II Série do Diário da República n.º 200, de 13 de outubro);

Considerando que este instrumento de gestão territorial possui um carácter dinâmico e que tem subjacente o conceito de alteração;

Considerando que no decorrer da sua aplicação têm sido detetadas diversas situações em que as disposições aplicáveis não se revelam adequadas, criando constrangimentos a uma boa gestão do território;

Considerando urgente a realização dos ajustamentos necessários tendentes à clarificação de situações que apresentem uma redação menos precisa.

Propõe-se um conjunto de alterações que visem clarificar o processo de decisão, bem como viabilizar iniciativas particulares que não se efetivam em resultado de uma redação menos conseguida.

Considerado que foram ainda detetados alguns lapsos de escrita e incongruências procede-se à sua correção.

Considerando os factos anteriormente expostos, procede-se, de seguida, ao enunciar das alterações propostas:

REGULAMENTO - Alterações a introduzir

.....
Artigo 44.º

Condicionantes à edificabilidade

1 – A edificabilidade permitida nas categorias do espaço florestal e agrícola é condicionada pela possibilidade de a própria parcela dispor de área suficiente para estabelecer, no seu interior e em todo o seu perímetro, uma faixa de gestão de combustíveis nos termos do n.º 3 do Artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, com as alterações que foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 17/2009, de 14 de janeiro.

1 – A edificabilidade permitida nas categorias de solo rústico, com exceção da categoria de Aglomerados Rurais, é condicionada pela possibilidade de o proprietário dispor de área suficiente para estabelecer, no seu interior e em todo o seu perímetro, uma faixa de gestão de combustíveis nos termos do Artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua atual redação.

2 – A edificabilidade permitida nas categorias do espaço florestal e agrícola deve salvaguardar autonomamente o abastecimento de água e de energia, bem como a drenagem e tratamento de águas residuais, a menos que o interessado financie, proporcionalmente, a ampliação das redes públicas.

JUSTIFICAÇÃO:

Considerando o parecer emitido pelo ICNF – Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, IP, em sede de conferência procedimental, procede-se à alteração do n.º 1 do presente artigo, dado que, e segundo o mencionado parecer, este se encontra inadequado.

CAPÍTULO III
ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO

Artigo 56.º

Regime de Edificabilidade

1 - Nas áreas agrícolas de produção, e sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento, são permitidas operações urbanísticas de acordo com as regras constantes do seguinte quadro:

QUADRO 1

Regime de Edificabilidade em Espaço Agrícola de Produção

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Altura máxima da edificação (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área total de construção (m ²)	Índice máximo impermeabilização (%)
Edificações de apoio à atividade agrícola, pecuária e florestal, incluindo anexos	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	7 m ou superior, em situações técnicas e economicamente justificadas	1	0	-	25
Edificações para habitação, incluindo anexos	30000 m ²	6,5	2	1	400	10
Unidades industriais de carácter agrícola, pecuárias e florestais	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	9 m ou superior, em situações técnicas e economicamente justificadas	2	0	1000	20
Empreendimentos de TER, turismo de habitação construídos de raiz e equipamentos de utilização coletiva e públicos de interesse ambiental	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	9 m ou superior, em situações técnicas e economicamente justificadas	2	1	2000	25
Equipamento de utilização coletiva, recreio e lazer	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	9 m ou superior, em situações técnicas e economicamente justificadas	2	1	1000	25
Parques de campismo e caravanismo	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	7 m ou superior, em situações técnicas e economicamente justificadas	2	1	-	-

2 – Na edificação de instalações destinadas a explorações pecuárias devem ainda ser observados os seguintes condicionalismos:

- Afastamento mínimo de 200 m a edificações existentes destinadas a habitação, comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva, bem como dos limites exteriores dos Aglomerados Urbanos, Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação Dispersa identificados na planta de ordenamento;
- Promover a correta integração paisagística, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor relativa à proteção da floresta contra incêndios;
- Assegurar sistemas de tratamento e gestão de resíduos e efluentes, desde a produção, recolha, armazenamento, encaminhamento, tratamento e destino

final, em conformidade com a legislação em vigor e, adotar boas práticas ambientais de modo a impedir a poluição dos solos e das águas.

3 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte, admitem-se obras de reconstrução e de ampliação de edificações preexistentes até um máximo de 30 % da área de construção, licenciada à data de entrada em vigor do PDM de Castanheira de Pera, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

3 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte, admitem-se obras de ampliação de edificações preexistentes, para fins habitacionais, e desde que cumprida a legislação específica aplicável, designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SNDFCI, até um máximo de 30 % da área de construção, licenciada à data de entrada em vigor do PDM de Castanheira de Pera, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

4 – Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos no n.º 1, se estes lhe forem mais favoráveis.

5 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, admitem-se de ampliação de edificações preexistentes até um máximo de 50 % da área de construção existente, licenciada à data de entrada em vigor do PDM de Castanheira de Pera, e desde que cumprida a legislação específica aplicável, designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SNDFCI, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

JUSTIFICAÇÃO:

Considerando a redação atual deste artigo, aproveita-se a oportunidade de alteração do PDM para retificar a redação do n.º 3 e, simultaneamente, proceder-se à inclusão de dois novos números.

Considerando a nova proposta de redação agora apresentada procura-se retificar algumas das incongruências que a redação atual apresenta. Assim, retirou-se a menção “obras de reconstrução” uma vez que a sua realização não implica uma variação da área de construção. Por outro lado, e ao optar-se pela manutenção de percentagem de ampliação, introduziu-se um novo número que permite que o interessado opte pelo regime de edificabilidade que lhe for mais favorável, à semelhança do previsto no artigo 65.º do presente regulamento.

Considerando que esta categoria de espaço se insere em solo classificado como rural, na redação proposta foi ainda salvaguardado que a ampliação deverá pressupor o cumprimento das disposições respeitantes ao Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua redação atual, procedendo, por isso, á inclusão da expressão "*designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SNDFCI*".

Considerando que a norma agora alterada se destina exclusivamente ao uso habitacional, propõe-se a inclusão de novo número no presente artigo que defina as normas a aplicar nas ampliações das preexistências com uso não habitacional (n.º 5).

Na número em questão, foi considerado o disposto no n.º 3 do artigo 32.º do presente regulamento, pelo que se propõe que seja possível ampliação, para uso distinto do habitacional, desde que a área total de construção não exceda 50 % do existente. Na proposta de redação é igualmente salvaguardado o disposto no Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua redação atual e das demais normas legais.

6 (anterior n.º 4) – São permitidas as obras de ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem ao turismo no espaço rural ou a turismo de habitação e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- a) A ampliação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente;
- b) Número máximo de pisos – 2 ou o/a existente, se superior;
- c) Altura da edificação – 7,5 m ou/a existente, se superior.

CAPÍTULO IV

Espaços florestais

SECCÃO I

Disposições Gerais

.....

SECCÃO II

Espaços Florestais de Produção

.....

SECÇÃO III

Espaços Florestais de Conservação

Artigo 65.º

Regime de Edificabilidade

1 – No espaço florestal de conservação e sem prejuízo da legislação específica em vigor e das ações interditas no presente Regulamento, as ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

QUADRO 2

Regime de Edificabilidade em Espaços Florestais de Conservação

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Índice de ocupação (%)	Índice de utilização (%)	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira
Instalações adstritas à atividade florestal, agrícola e pecuária	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	10	10	15	5 a)	1	0 b)
Instalações de comércio	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	5	5	10	4	1	0
Habitação unifamiliar (incluindo anexos)	30000 a)	1	1,5	2	4 a)	2	0
Empreendimentos turísticos isolados	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	10	10	15	7	2	0
Parques de recreio e lazer	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	5	5	10	4	1	0
Centros de interpretação da paisagem/natureza	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	5	5	10	5 a)	1	0
Instalações de apoio à atividade cinegética	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	5	5	10	4	1	0
Edificações ligadas à proteção civil	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	-	-	20	5 a)	-	-

a) A altura da fachada pode ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades técnicas e de funcionamento.

b) Poderá ser admitido um piso abaixo da cota de soleira nas soluções devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

2 – Admite-se obras de ampliação de edifícios desde que estas últimas não envolvam um aumento de área de ocupação superior a 20 % da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM, não podendo exceder-se a altura da fachada e o número de pisos máximos definidos n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

2 - Admitem-se obras de ampliação de edifícios preexistentes, para fins habitacionais, e desde que cumprida a legislação específica aplicável, designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SNDFCI, e desde que não ultrapasse os 20 % da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM, não podendo exceder-se a altura da fachada e o número de pisos máximos definidos n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

3 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, admitem-se de ampliação de edificações preexistentes até um máximo de 50 % da área de existente, licenciada à data de entrada em vigor do PDM de Castanheira de Pera, e desde que cumprida a legislação específica aplicável, designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SNDFCI, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

JUSTIFICAÇÃO:

Considerando a redação atual deste artigo, aproveita-se a oportunidade de alteração do PDM para retificar a redação do seu n.º 2 e, simultaneamente, proceder à inclusão de um novo número, bem como, à correção das remissões do Quadro 2 (Regime de edificabilidade).

No que se refere à correção efetuada no Quadro 2, esta resulta do facto da anotação que constitui a alínea a) encontrar-se, incorretamente, na coluna referente ao parâmetro urbanístico "Altura da fachada", pelo que, procedeu-se à inclusão da mencionada remissão na coluna correta, "Dimensão mínima da parcela (m²)".

Considerando a proposta de alteração do n.º 2, pretende-se clarificar as disposições urbanísticas aplicáveis às preexistências com uso habitacional. Na nova redação propõe-se que passe a constar o "área de construção" em vez de "área de ocupação" uma vez que este último não tem correspondência nos conceitos técnicos constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

Ao clarificar-se que o n.º 2 do presente artigo se destina ao uso habitacional, propõe-se a introdução de um novo número (n.º 3) que estabelece, e de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 32.º, o regime de edificabilidade a aplicar aos usos não habitacionais.

Considerando que esta categoria de espaço se insere em solo rural foi, quer na alteração ao n.º 2 quer no novo n.º 3, salvaguardado que a ampliação

deverá sempre pressupor o cumprimento das disposições respeitantes ao Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua redação atual, procedendo, por isso, à inclusão da expressão "designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SNDFCI".

Por último, optou-se pela manutenção do n.º 3 (agora numerado como n.º 4) do presente artigo uma vez este concede aos interessados a opção de escolha dos parâmetros que lhe forem mais favoráveis.

4 (anterior n.º 3) – Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos no n.º 1, se estes lhe forem mais favoráveis.

CAPÍTULO V

Aglomerados rurais

Artigo 67.º

Regime de edificabilidade

1 – As novas edificações e a intervenção nas construções devem salvaguardar as características tipo-morfológicas do aglomerado, de modo a garantir uma integração urbanística harmoniosa, mantendo o alinhamento consolidado existente e respeitando os panos cromáticos, as técnicas construtivas e materiais característicos do aglomerado.

2 – As ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

QUADRO 3

Regime de Edificabilidade em Aglomerados Rurais

Ocupações e Utilizações	Índice de utilização (%)	Altura máxima da edificação (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	50	7	2	1
Instalações de apoio à atividade agrícola, pecuária, florestal	30	5	1	0
Comércio tradicional e serviços	30	7	2	1
Equipamento de utilização coletiva e lazer	40	7	2	1
Empreendimentos Turísticos	60	7	2	1
Unidades industriais	30	7	1	0
Armazenagem	20	5	2	-

2 – Os usos identificados no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

QUADRO 3

Regime de Edificabilidade em Aglomerados Rurais

Usos	Índice de utilização (%)	Altura máxima da edificação (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	50	7	2	1
Instalações de apoio à atividade agrícola, pecuária, florestal	30	5	1	0
Comércio tradicional e serviços	30	7	2	1
Equipamento de utilização coletiva e lazer	40	7	2	1
Empreendimentos Turísticos	60	7	2	1
Unidades industriais	30	7	1	0
Armazenagem	20	5	2	-

3 – Admitem-se obras de ampliação até um máximo de 20 % da área de construção licenciada à data de entrada do PDM, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no número anterior, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

3 – Admitem-se obras de ampliação em edifícios preexistentes até um máximo de 20 % da área de construção devidamente licenciada à data de entrada em vigor do PDM, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no número anterior, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

4 – Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar por a aplicação dos parâmetros definidos no n.º 2 se estes lhe forem mais favoráveis.

5 (anterior n.º 4) – Nas situações de colmatção ou de bandas de edifícios contíguos devem-se manter as características da altura da fachada, volumetrias e alinhamento dominante, em virtude da execução de projeto específico de reformulação da rede viária municipal.

6 (anterior n.º 5) – No caso de indústrias legalmente existentes é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, circulação e ruído, obedecendo às condições previstas no número anterior do presente artigo.

7 (anterior n.º 6) – Nas edificações construídas ao abrigo do direito anterior admite-se a sua transformação em edifício de Turismo em Espaço Rural e em Turismo de Habitação, com os seguintes parâmetros:

- a) Índice máximo de utilização, salvo se já ultrapassado pelo edifício em preexistência – 50 %;
- b) Altura máxima da fachada – 7 m (Excetua-se as situações de colmatação da área edificada, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitarão os alinhamentos e a altura da fachada dos edifícios contíguos);
- c) Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 2;
- d) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira – 1.

8 (anterior n.º 7) – Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial são permitidos desde que a parcela restante fique com uma área mínima de 1500 m².

JUSTIFICAÇÃO:

Considerando a redação atual deste artigo, aproveita-se a oportunidade de alteração do PDM para retificar a redação do seu n.º 2.

De facto, o n.º 1 não menciona qualquer tipo de ocupações e utilizações a prever nesta categoria de espaços, pelo que se procede a uma clarificação do texto e, simultaneamente, à correção do Quadro 3.

Considerando a alteração agora proposta para o n.º 3 do presente artigo, e à semelhança das demais alterações, pretende-se clarificar as disposições a aplicar no caso da ampliação dos edifícios preexistentes.

À semelhança das alterações anteriormente propostas, ao manter a percentagem de ampliação, clarifica-se que este regime de edificabilidade se aplica aos edificações preexistentes.

Propõe-se ainda, a inclusão de um número, que se refere à possibilidade de os interessados a optarem pelo parâmetro que lhe for mais favorável, tal como já se encontra previsto no artigo 65.º do presente regulamento

CAPÍTULO VI

Áreas de edificação dispersa

Artigo 69.º

Regime de Edificabilidade

1 – As ocupações e utilizações identificadas na alínea a) do artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- a) Altura da edificação: 7 m;
- b) Número de pisos (acima da cota de soleira): 2
- c) Número de pisos (abaixo da cota de soleira): 1
- d) Área de construção: 300 m², incluindo anexos.

2 – As instalações identificadas na alínea b) do artigo anterior não podem exceder os 100 m² de área de construção e uma altura da edificação máxima de 4,5 m.

3 – As ocupações e utilizações identificadas na alínea c) do artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- a) Altura da edificação: 7 m;
- b) Número de pisos (acima da cota de soleira): 2
- c) Número de pisos (abaixo da cota de soleira): 1
- d) Índice de utilização: 40 %;
- e) Índice de impermeabilização: 60 %.

4 – As ocupações ou utilizações identificadas nas alíneas d) do artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Altura da edificação: 7 m;
- b) Número de pisos (acima da cota de soleira): 2
- c) Número de pisos (abaixo da cota de soleira): 1
- d) Índice de utilização: 30 %;
- e) Índice de impermeabilização: 40 %.

5 – As ocupações ou utilizações identificadas na alínea e) do artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Altura da edificação: 5 m;
- b) Número de pisos (acima da cota de soleira): 1
- c) Número de pisos (abaixo da cota de soleira): 1
- d) Área de construção: 150 m².

1 – Os usos identificados no n.º 3 do artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

QUADRO 3-A

Regime de edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa

Usos	Área de construção (m ²)	Índice de utilização (%)	Índice de impermeabilização (%)	Altura máxima da edificação (m)	N.º de pisos acima da cota de soleira	N.º de pisos abaixo da cota de soleira
Habitação Unifamiliar, incluindo anexos	300	-	-	7	2	1

Instalações de apoio a atividade agrícola, pecuária e florestal	100	-	-	4,5	-	-
Empreendimentos Turísticos – Turismo de habitação, turismo no espaço rural, estabelecimentos hoteleiros e parque de campismo e de caravanismo	-	40	60	7	2	1
Unidades industriais do tipo 3 (com as características previstas na alínea d) do n.º 3 do artigo 68.º)	-	30	40	7	2	1
Comércio de produtos agrícolas, florestais e pecuários e de outros produtos endógenos associados à atividade artesanal	150	-	-	5	1	1

a) (Revogado);

b) (Revogado);

c) (Revogado);

d) (Revogado);

2 – (Revogado)

3 – (Revogado);

4 – (Revogado);

5 - (Revogado).

6 – Admitem-se obras de reconstrução e obras de ampliação até ao máximo de 30 % da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM Castanheira de Pera, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número máximo de pisos definidos nos números anteriores, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

2 (anterior 6) – Admitem-se obras de ampliação de edifícios preexistentes licenciados à data de entrada em vigor do PDM até ao máximo de 30 % área de construção, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número máximo de pisos definidos no números anterior, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

3 – Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos no n.º 1 se estes lhe forem mais favoráveis.

JUSTIFICAÇÃO:

Considerando a proposta de alteração do presente artigo, esta incide sobre o seu n.º 1 e sobre o disposto no n.º 6.

Relativamente à alteração do n.º 1 pretende-se melhorar a leitura dos parâmetros urbanísticos aplicáveis aos diversos usos previstos para esta categoria de espaços, uniformizando o modo de apresentação com os demais artigos do presente regulamento.

Considerando a proposta de alteração para do atual n.º 6 (proposto n.º 2) esta visa uma clarificação do seu conteúdo texto. De facto, a realização de uma operação urbanística de reconstrução não implica variação da área de construção, daí a exclusão dessa expressão. Assim, a nova redação passa a incluir somente a ampliação e reforça o facto de o seu conteúdo se aplicar às preexistências, uma vez que passa a constar a expressão “edifícios preexistentes”.

Por último, e de modo a evitar situações de possíveis constrangimentos, e que não é possível detetar à data da elaboração da presente alteração, propõe-se a introdução do número 3, passando o interessado a dispor da faculdade de escolha dos parâmetros urbanísticos que lhe forem mais benéficos, á semelhança do previsto no artigo 65.º do regulamento em vigor.

TÍTULO VI

Solo urbano

CAPÍTULO I

Disposições comuns

CAPÍTULO II

Solo urbanizado

SECÇÃO II

Espaços centrais

Artigo 74.º

Regime de Edificabilidade

1 – Nestas áreas o regime de edificabilidade rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

QUADRO 4

Regime de Edificabilidade em Espaços Centrais

Usos	Índice de utilização (%)	Índice de ocupação (%)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira
Habitação, incluindo anexos	70	50	3	2
Comércio	50	30	1	1
Serviços	50	30	1	1
Equipamentos de utilização coletiva	50	30	1	1
Empreendimentos turísticos	70	50	3	2

QUADRO 4

Regime de Edificabilidade em Espaços Centrais

Usos	Índice de utilização (%)	Índice de ocupação (%)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira
Habitação, incluindo anexos	70	50	3	2
Comércio	50	30	2	1
Serviços	50	30	2	1
Equipamentos de utilização coletiva	50	30	2	1
Empreendimentos turísticos	70	50	3	2

2 – Admitem-se obras de reconstrução e obras de ampliação até um máximo de 30 % da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM Castanheira de Pera, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no número anterior, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

2 – Admitem-se obras de ampliação de edifícios preexistentes licenciados à data de entrada em vigor do PDM, até ao máximo de 30 % da área de construção, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no número anterior, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

3 – Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos no n.º 1 se estes lhe forem mais favoráveis.

JUSTIFICAÇÃO:

Considerando as alterações propostas para o presente artigo estas referem-se à alteração do Quadro 4 e do seu n.º 2, bem como, a introdução de um novo número.

De facto, o regulamento em vigor prevê que as atividades de comércio e serviços somente se possam desenvolver ao nível de um piso. Ora, verifica-se que tal não corresponde à realidade local, dado que existem edificações em que pelo menos dois pisos são ocupados com estes usos. Propõe-se, assim, que passe a constar como número máximo de pisos acima da cota de soleira 2.

Considerando a alteração proposta para o n.º 2 do presente artigo esta visa uma clarificação do texto atual. De facto, a realização de uma operação urbanística de reconstrução não implica variação da área de construção, daí a exclusão dessa expressão. Assim, a nova redação passa a incluir somente a ampliação e reforça o facto de o seu conteúdo se aplicar às preexistências, uma vez que passa a constar a expressão “edifícios preexistentes”.

Por último, e de modo a evitar situações de possíveis constrangimentos, e que não são possíveis de detetar à data da elaboração da presente alteração, propõe-se a introdução do número 3, procurando, assim, que o interessado disponha da faculdade de escolha dos parâmetros urbanísticos que lhe forem mais benéficos, à semelhança do previsto noutra artigo do presente regulamento.

SECÇÃO III

Espaços residenciais

Artigo 77.º

Regime de edificabilidade

1 – Nestas áreas o regime de edificabilidade rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

QUADRO 5

Regime de Edificabilidade em Espaços Residenciais

Usos	Índice de utilização (%)	Área total de implantação (%)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira A)
Habitação, incluindo anexos	70	50	4	1
Comércio	50	30	1	1
Serviços	50	30	1	1
Equipamentos de utilização coletiva	50	30	1	1
Empreendimentos turísticos	70	50	3	2
Unidades industriais enquadradas no tipo 3	50	30	1	0

A) Exceto situações especiais, e devidamente justificadas, nomeadamente, por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.

QUADRO 5

Regime de Edificabilidade em Espaços Residenciais

Usos	Índice de utilização (%)	Índice de ocupação (%)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira A)
Habitação, incluindo anexos	70	50	4	1
Comércio	50	30	2	1
Serviços	50	30	2	1
Equipamentos de utilização coletiva	50	30	2	1
Empreendimentos turísticos	70	50	3	2
Unidades industriais enquadradas no tipo 3	50	30	1	0

A) Exceto situações especiais, e devidamente justificadas, nomeadamente, por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.

JUSTIFICAÇÃO:

Considerando as alterações propostas estas incidem sobre a correção da informação constante do Quadro 5 (Regime de Edificabilidade), bem como, pela clarificação do n.º 2 do presente artigo.

De facto, constata-se que no Quadro 5, na redação atual, consta que um dos parâmetros urbanísticos a respeitar refere-se à “Área total de implantação (%)”, ora tal constitui um manifesto lapso de escrita, pelo que, se procede à sua correção passando a constar a designação correta, “Índice de ocupação”.

SECÇÃO IV

Espaço de atividades económicas

SECÇÃO V

Espaços verdes

SECÇÃO VI

Espaço urbano de baixa densidade

Artigo 86.º

Regime de edificabilidade

1 – As novas edificações e intervenção nas construções preexistentes devem salvaguardar as características tipo-morfológicas destes espaços, de modo a garantir uma integração urbanística harmoniosa, mantendo o alinhamento consolidado quando existente e respeitando os panos cromáticos, as técnicas construtivas e materiais característicos.

2 – As regras aplicáveis ao Espaço Urbano de Baixa Densidade regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

QUADRO 6

Regime de Edificabilidade dos Espaços Urbanos de Baixa

Usos	Índice de utilização (%)	Altura máxima da edificação (M) A)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira B)
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	50	6	2	1
Comércio	50	4	1	1
Serviços	50	4	1	1
Equipamentos de utilização coletiva	50	4	1	1
Empreendimentos turísticos	70	7	3	2
Unidades industriais tipo 2 e 3	50	5	1	0
Armazéns	30	5	1	0
Oficinas	30	5	1	0

A) A altura da fachada poderá ser superior ou nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

B) Exceto situações especiais e devidamente justificadas, nomeadamente, por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.

2 – As regras aplicáveis ao Espaço Urbano de Baixa Densidade regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

QUADRO 6 – Regime de Edificabilidade dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Usos	Índice de utilização (%)	Área de construção (m ²)	Altura máxima da edificação (m) A)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira B)
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	50	-	6	2	1
Comércio	50	-	4	2	1
Serviços	50	-	4	2	1
Equipamentos de utilização coletiva	50	-	4	2	1
Empreendimentos turísticos	70	-	7	3	2
Unidades industriais tipo 2 e 3	50	-	5	1	0
Armazéns	30	-	5	1	0
Oficinas	30	-	5	1	0
Instalações de apoio à atividade agrícola e florestais	-	100	4,5	-	-

A) A altura da fachada poderá ser superior ou nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

B) Exceto situações especiais e devidamente justificadas, nomeadamente, por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.

JUSTIFICAÇÃO:

Considerando o teor da proposta de alteração agora apresentada esta incide sobre dois aspetos correção do título do Quadro e alteração do número de pisos acima da cota a afetar com a atividade de comércio e serviços.

De facto, verifica-se que no regulamento em vigor o título do quadro 6 não contém a designação completa desta categoria de espaço, pelo que, se procedeu à correção desta gralha.

A nova redação propõe ainda alteração do número de pisos a afetar à atividade comercial, de serviços e equipamentos de utilização coletiva. Constata-se que, e de acordo com as características locais, estes usos podem ocupar dois pisos acima da cota de soleira, pelo que, e de modo a não criar constrangimentos à promoção destas atividades propõe-se que passe a constar 2 pisos acima da cota de soleira.

Foi ainda, incluído o uso “Instalações de apoio à atividade agrícola e florestal” no Quadro 6, conforme sugestão constante do parecer emitido pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro no âmbito da conferência procedimental.

SECÇÃO VII

Espaço de uso especial

SUBSECÇÃO I

Espaços de Uso Especial – Equipamentos de Utilização Coletiva

SUBSECÇÃO II

Espaços de Uso Especial – Turismo

CAPÍTULO III

Solo Urbanizável

TÍTULO VII

Mobilidade e transportes

CAPÍTULO I

Disposições gerais

CAPÍTULO II

Parâmetros de dimensionamento

TÍTULO VIII

Infraestruturas

TÍTULO IX

Programação e execução do plano

CAPÍTULO I

Execução do plano

CAPÍTULO II

Programação

CAPÍTULO III

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva

CAPÍTULO IV

Perequação

CAPÍTULO V

Unidades operativas de planeamento e gestão

TÍTULO X

Disposições finais
