



## PLANO DIRETOR MUNICIPAL 1.ª ALTERAÇÃO



### Processo para Discussão Pública

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E SERVIÇOS SÓCIO-CULTURAIS  
CÂMARA MUNICIPAL DE CELORICO DE BASTO

Outubro  
2018

- **Fundamentação da proposta**
- **Proposta de alteração à redação do Regulamento do PDM**
- **Deliberação da Câmara Municipal que determina a alteração do plano**
- **Parecer final da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte**

## **ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

### **FUNDAMENTAÇÃO**

#### **I. Introdução**

No tempo já decorrido desde a entrada em vigor da 1.<sup>a</sup> revisão do Plano Diretor Municipal, publicada pelo Aviso n.º 8539/2014 de 24 de julho, foi possível fazer uma avaliação da sua aplicação.

Face à análise efetuada, julga-se poder afirmar que o balanço no curto período de vigência deste PDM se traduz em ganhos evidentes, designadamente no cumprimento dos novos critérios e orientações de ordenamento entretanto introduzidos por força de um novo panorama legal.

É disso exemplo a questão de um melhor ordenamento e valorização do solo rural, pela reposição da sua real dimensão e restrições significativas à sua ocupação, e da reorientação e flexibilização das dinâmicas de construção no solo urbano, a par das mais recentes políticas de ordenamento do território e de urbanismo que assentam numa lógica de ocupação do território com vista à contenção e compactação dos perímetros urbanos e à qualificação urbanística do território municipal.

É de realçar ainda o bom acolhimento registado em relação às alterações introduzidas nos "espaços de atividades económicas", introduzindo uma nova dinâmica nas zonas industriais com a localização de unidades dos setores do comércio e serviços.

Contudo, verificou-se, no âmbito da análise de processos que deram entrada nos serviços, que o Regulamento do PDM contém algumas disposições que criam dificuldades à gestão urbanística sem que isso traga nenhuma vantagem para o interesse público e o ordenamento de território.

Face a esta situação, propôs-se a abertura de um procedimento de alteração ao PDM, incidindo apenas sobre o regulamento, nos termos do artigo 118.º e seguintes do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio.

O Departamento de Planeamento e a Divisão de Gestão Urbanística fizeram um levantamento das questões a corrigir no Regulamento que sucintamente dizem respeito a:

- a) Clarificação da redação em casos que suscitam dúvidas de interpretação;
- b) Eliminação de disposições que não são aplicáveis por inexistência de áreas que lhe correspondam;
- c) Alteração ou eliminação de disposições que impõem limites que causam entraves à gestão urbanística superiores aos benefícios que pretendiam assegurar.

No capítulo IV. identificam-se alguns artigos que deverão ser alterados, de acordo com uma análise efetuada pelos serviços técnicos, apresentando-se uma proposta preliminar para nova redação desses artigos.

Com a apresentação deste documento, propõe-se à Câmara Municipal a abertura do período de discussão pública previsto no artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, durante o qual qualquer interessado pode apresentar reclamações, observações ou sugestões. Findo esse período, serão ponderados e divulgados os seus resultados da discussão pública e elaborada a versão final da proposta de alteração para aprovação.

## **II. Tramitação**

A tramitação do procedimento de alteração do PDM inclui, de acordo com o RJIGT, as seguintes fases:

- Período de participação para sugestões e informações, com 15 dias úteis, aberto pela deliberação de início do procedimento (no presente processo não houve participações);
- Elaboração da proposta técnica de alteração;
- Envio à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) para convocação da conferência procedimental, podendo posteriormente ser necessárias reuniões setoriais de concertação, correções à proposta e novo envio à CCDR para emissão de parecer final (no presente processo, a CCDR entendeu que não havia outras entidades a consultar, pelo que dispensou a conferência procedimental);
- Período de discussão pública de 30 dias úteis, seguido de ponderação dos respetivos resultados;
- Apresentação da versão final à Câmara Municipal que a envia para aprovação da Assembleia Municipal.

O prazo previsto para elaboração da alteração do PDM, que inclui toda a tramitação até à sua aprovação pela Assembleia Municipal, é de 1 ano.

## **III. Avaliação ambiental**

Compete à Câmara Municipal averiguar se um plano territorial está sujeito ou não a Avaliação Ambiental, fundamentando a sua decisão. De acordo com o Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, os planos que afetem pequenas áreas a nível local, e as pequenas alterações, só são objeto de avaliação ambiental se forem suscetíveis de enquadrar projetos que possam ter efeitos significativos no ambiente.

No caso presente, considera-se que não é necessária a Avaliação Ambiental porque se trata apenas de pequenas alterações ao regulamento do plano, não havendo alterações à classificação e à qualificação do solo, nem alterações à caracterização e usos das diversas categorias de espaços, pelo que a presente alteração não irá causar efeitos no ambiente diferentes dos que já foram avaliados no âmbito do procedimento de revisão do PDM concluído em 2014.

#### **IV. Disposições a alterar, identificadas pelos serviços municipais**

Apresenta-se aqui a proposta de alteração de algumas disposições do Regulamento do PDM em relação às quais os serviços técnicos verificaram que causavam dúvidas de interpretação ou dificuldades de aplicação na prática do controlo prévio de operações urbanísticas, propondo ainda algumas alterações pontuais no sentido de facilitar a execução, sem desvirtuar os objetivos que estiveram na origem dessas disposições.

A presente versão incorpora algumas correções relativamente à versão preliminar (disponibilizada para consulta em abril de 2018), decorrentes da anterior deliberação da Câmara Municipal de 19-07-2018 e do parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR-N) de 08-10-2018.

##### **1. Alteração da alínea a) do n.º 2 do artigo 21.º**

###### **Edificabilidade em solo rural**

A alínea a) do n.º 2 do artigo 21.º define o índice de utilização do solo (IU) de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como regra geral para a edificação em solo rural, sem prejuízo de disposições específicas para determinados usos, que constam de outros artigos do regulamento.

A questão que se coloca nesta disposição diz respeito à área de terreno a considerar para calcular a área de construção permitida, na situação em que um prédio localizado em solo rural abrange mais de uma categoria de uso do solo, designadamente espaço agrícola, espaço florestal e espaço de uso múltiplo agrícola e florestal.

Nesse caso, sendo o IU atrás referido igual para todas as categorias de solo rural, considera-se que este deverá ser aplicado à área total do prédio.

Entende-se que esta situação não configura um ajustamento cadastral, desde que o uso pretendido seja permitido em todas as categorias a englobar, podendo o edifício implantar-se em qualquer parte do prédio onde não existam condicionantes que o impeçam.

Propõe-se, portanto, a alteração da alínea a) do n.º 2 do artigo 21.º, que ficará com a seguinte redação:

###### Redação atual

###### **Artigo 21.º**

*2 - Em qualquer outra situação, para além das referidas no número anterior, em que à luz da legislação e regulamentação aplicáveis seja admissível a construção de edifícios em solo rural, esta tem de acatar as seguintes regras, cumulativamente com todas as restantes exigências decorrentes do quadro legal aplicável a cada caso, e tendo sempre em conta o disposto no número 3:*

###### Proposta de alteração

###### **Artigo 21.º**

*2 - Em qualquer outra situação, para além das referidas no número anterior, em que à luz da legislação e regulamentação aplicáveis seja admissível a construção de edifícios em solo rural, esta tem de acatar as seguintes regras, cumulativamente com todas as restantes exigências decorrentes do quadro legal aplicável a cada caso, e tendo sempre em conta o disposto no número 3:*

a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à **área da parcela** onde o edifício se localiza, relevando para a verificação do seu cumprimento a área de construção de todos os edifícios existentes ou previstos para a parcela em causa;

a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à **totalidade da área do prédio** onde o edifício se localiza, relevando para a verificação do seu cumprimento a área de construção de todos os edifícios existentes ou previstos para a parcela em causa;

## 2. Aditamento de uma nova alínea ao n.º 2 do artigo 29.º

### Usos complementares e compatíveis – espaços agrícolas

Tendo em consideração que atualmente é permitida a instalação de parques de campismo em espaços florestais e em espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, entende-se que deverá ser igualmente permitida em espaço agrícola como uso compatível.

Propõe-se, portanto, acrescentar uma nova alínea ao n.º 2 do artigo 29.º

#### Redação atual

##### **Artigo 29.º**

2 - Nestes espaços são admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:

a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado do capítulo VIII do presente regulamento, e nas condições aí estabelecidas:

- i) A exploração de recursos geológicos;
- ii) A implantação ou instalação de infraestruturas;
- iii) A construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis.

b) A construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas ou pecuários;

c) A instalação de hotéis rurais que resulte do aproveitamento, reconversão e/ou ampliação de edifícios pré-existentes, desde que, cumulativamente com o cumprimento do disposto no número 1 do artigo 35º, a área de construção de eventuais ampliações não ultrapasse a área de construção pré-existente;

d) Os campos de golfe considerados de interesse para o turismo pela respetiva entidade de tutela;

e) Áreas de recreio e lazer e instalações de campos de férias, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rural;

#### Proposta de alteração

##### **Artigo 29.º**

2 - Nestes espaços são admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:

a) Os seguintes usos especiais do solo de entre os referidos no articulado do capítulo VIII do presente regulamento, e nas condições aí estabelecidas:

- i) A exploração de recursos geológicos;
- ii) A implantação ou instalação de infraestruturas;
- iii) A construção de instalações para aproveitamento de recursos energéticos renováveis.

b) A construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas ou pecuários;

c) A instalação de hotéis rurais que resulte do aproveitamento, reconversão e/ou ampliação de edifícios pré-existentes, desde que, cumulativamente com o cumprimento do disposto no número 1 do artigo 35º, a área de construção de eventuais ampliações não ultrapasse a área de construção pré-existente;

d) Os campos de golfe considerados de interesse para o turismo pela respetiva entidade de tutela;

e) Áreas de recreio e lazer e instalações de campos de férias, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rural;

f) A construção de edifícios destinados a habitação própria do agricultor, definida esta nos termos constantes do Anexo I do presente regulamento;

g) A construção de edifícios destinados a habitação para residência própria e permanente dos proprietários e respetivos agregados familiares, quando não sejam proprietários de qualquer outro edifício ou fração para fins habitacionais no concelho de Celorico de Basto ou nos concelhos limítrofes e se encontrem em situação de insuficiência económica, a comprovar de acordo com critérios e procedimentos semelhantes aos previstos para este efeito no regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

f) *Parques de campismo e caravanismo.*

g) A construção de edifícios destinados a habitação própria do agricultor, definida esta nos termos constantes do Anexo I do presente regulamento;

h) A construção de edifícios destinados a habitação para residência própria e permanente dos proprietários e respetivos agregados familiares, quando não sejam proprietários de qualquer outro edifício ou fração para fins habitacionais no concelho de Celorico de Basto ou nos concelhos limítrofes e se encontrem em situação de insuficiência económica, a comprovar de acordo com critérios e procedimentos semelhantes aos previstos para este efeito no regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

### 3. Alteração da redação da alínea a) do n.º 1 do artigo 50.º

#### Edificabilidade em aglomerados rurais (categoria integrada em solo rural)

A redação atual da alínea acima referida prevê que o índice de utilização do solo nos aglomerados rurais seja aplicado à área da parte do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 metros.

Tendo em consideração que os aglomerados rurais foram delimitados de forma rigorosa, restringindo-se aos agrupamentos de edificações já existentes em solo rural, entende-se que não é necessário impor uma distância fixa de 30 m para conter a expansão da edificação.

Considerando ainda que nas categorias de espaço urbano as regras de edificabilidade se aplicam à área do prédio situada solo urbanizado, propõe-se um critério semelhante para os aglomerados rurais, alterando a alínea acima referida de modo a que o índice de utilização do solo seja aplicado à área do prédio inserida nessa categoria.

#### Redação atual

##### **Artigo 50.º**

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a edificação nos aglomerados rurais deve cumprir as seguintes regras:

a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parte do prédio *compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;*

#### Proposta de alteração

##### **Artigo 50.º**

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a edificação nos aglomerados rurais deve cumprir as seguintes regras:

a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parte do prédio *inserida na categoria de aglomerados rurais.*

#### 4. Eliminação dos n.ºs 3 e 4 do artigo 62.º

##### Edificabilidade em espaços urbanos de baixa densidade

4.1. O n.º 3 do artigo 62.º impõe que *"Na edificação nova, o comprimento da fachada de cada corpo edificado não pode exceder 21 metros, quer esse corpo edificado corresponda a um só edifício, quer corresponda a um conjunto de edifícios contíguos previsto em operação de loteamento."*

O que se pretendeu com esta regra foi impedir frentes urbanas edificadas contínuas demasiado longas, quer se tratasse de um só edifício quer de um conjunto em banda contínua. Isto para evitar que, em áreas onde predominam edifícios de dimensões contidas (moradias), ocorram massas edificadas voltadas para a via pública que rompam com essa escala.

Na prática, verificou-se a existência de situações pontuais em que esta exigência prejudica gravemente a viabilidade de pretensões de construção. Esta disposição foi pensada para edifícios habitacionais, esquecendo que os usos compatíveis incluem atividades que necessitam de edifícios de maiores dimensões, como é o caso de armazéns. E mesmo em relação a edifícios de habitação, há casos em que, devido à configuração da parcela, a melhor solução urbana implica que se exceda os 21 metros de fachada.

Assim, tendo em consideração que essas situações não são tão frequentes que possam descaraterizar os espaços urbanos de baixa densidade, entende-se que a disposição prevista no n.º 3 deverá se eliminada.

4.2. O n.º 4 do mesmo artigo refere que nas áreas urbanas consolidadas ou em consolidação existentes nesta categoria se aplicam as disposições do artigo 53.º. Esta disposição não é, na prática, aplicável porque não existem áreas consolidadas ou em consolidação na categoria de espaços urbanos de baixa densidade. Propõe-se, portanto, a eliminação deste número.

Portanto, o artigo 62.º passará a ter 5 números, correspondendo o n.º 3 ao atual n.º 5, o n.º 4 ao atual n.º 6 e o n.º 5 ao atual n.º 7.

##### Redação atual

###### **Artigo 62.º**

1 - *Aos espaços urbanos de baixa densidade aplicam-se as disposições da secção anterior no que respeita aos usos admissíveis e condições da sua viabilização, às regras de implantação e ocupação das parcelas e à instalação de armazéns, oficinas e unidades industriais.*

2 - *Nos novos edifícios e na ampliação dos existentes são admissíveis todas as tipologias edificatórias — edificação isolada, edificação geminada e edificação em banda — e devem ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos, no enquadramento estabelecido no artigo 52º e sem prejuízo do disposto no artigo 53º, quando aplicável:*

##### Proposta de alteração

###### **Artigo 62.º**

1 - *Aos espaços urbanos de baixa densidade aplicam-se as disposições da secção anterior no que respeita aos usos admissíveis e condições da sua viabilização, às regras de implantação e ocupação das parcelas e à instalação de armazéns, oficinas e unidades industriais.*

2 - *Nos novos edifícios e na ampliação dos existentes são admissíveis todas as tipologias edificatórias — edificação isolada, edificação geminada e edificação em banda — e devem ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos, no enquadramento estabelecido no artigo 52º e sem prejuízo do disposto no artigo 53º, quando aplicável:*



a) Índice de utilização máximo:  $IU = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a aplicar à área da parte do prédio inserida em solo urbanizado ou, quando se tratar de prédio situado em solo urbanizável, à sua parte compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;

b) Cércea máxima de 2 pisos acima do solo.

**3 - Na edificação nova, o comprimento da fachada de cada corpo edificado não pode exceder 21 metros, quer esse corpo edificado corresponda a um só edifício, quer corresponda a um conjunto de edifícios contíguos previsto em operação de loteamento.**

**4 - Às áreas urbanas consolidadas ou em consolidação situadas nesta categoria aplicam-se, com as devidas adaptações, as disposições constantes do artigo 53º.**

5 - Nestas áreas, cada edifício com componente habitacional só pode albergar um máximo de dois fogos.

6 - Os parâmetros e diretrizes estabelecidos nos números anteriores aplicam-se, exceto no que se refere à alínea a) do número 2, à disciplina de ocupação a estabelecer no âmbito da delimitação das unidades de execução que materializam a concretização do plano nas áreas destas subcategorias integradas em solo urbanizável, bem como nas operações de loteamento.

7 - Nas áreas e situações referidas no número anterior, a edificabilidade máxima admissível é a que decorre dos seguintes índices de utilização:

i)  $IU = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$  aplicado à área de solo urbanizável compreendida entre os limites das vias públicas e as linhas paralelas a estas, à distância de 30 m;

ii)  $IU = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$  aplicado à restante área incluída em solo urbanizável.

a) Índice de utilização máximo:  $IU = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a aplicar à área da parte do prédio inserida em solo urbanizado ou, quando se tratar de prédio situado em solo urbanizável, à sua parte compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;

b) Cércea máxima de 2 pisos acima do solo.

3 - Nestas áreas, cada edifício com componente habitacional só pode albergar um máximo de dois fogos.

4 - Os parâmetros e diretrizes estabelecidos nos números anteriores aplicam-se, exceto no que se refere à alínea a) do número 2, à disciplina de ocupação a estabelecer no âmbito da delimitação das unidades de execução que materializam a concretização do plano nas áreas destas subcategorias integradas em solo urbanizável, bem como nas operações de loteamento.

5 - Nas áreas e situações referidas no número anterior, a edificabilidade máxima admissível é a que decorre dos seguintes índices de utilização:

i)  $IU = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$  aplicado à área de solo urbanizável compreendida entre os limites das vias públicas e as linhas paralelas a estas, à distância de 30 m;

ii)  $IU = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$  aplicado à restante área incluída em solo urbanizável..

## 5. Alteração à alínea d) do n.º 1 do artigo 107.º

### Estacionamento privativo dos edifícios (lugares para veículos pesados)

Verificou-se, na prática, que os parâmetros de dimensionamento do estacionamento são demasiado exigentes no que se refere aos lugares para veículos pesados a localizar no interior dos lotes destinados a indústria ou armazéns. A exigência do mínimo de um lugar de veículo pesado por cada 200 m<sup>2</sup> de área de construção torna-se incomportável nas zonas industriais existentes, cujos lotes não foram dimensionados para esse número de lugares, mas que, sendo os seus planos de pormenor omissos, remetem diretamente para o atual PDM.

Por exemplo, na Zona Industrial de Crespos, um lote com as dimensões 15 x 44 metros, com um piso na zona de produção e uma zona de escritório no piso superior (aprox. 700 m<sup>2</sup> de área de construção) necessita de 4 lugares para pesados, sem contar com os ligeiros, o que para ser cumprido, quase não deixa espaço para o desenvolvimento da atividade.

Assim, propõe-se a alteração da alínea d) n.º 1 do artigo 107.º, considerando um lugar de pesado por cada 400 m<sup>2</sup>, como valor mínimo, sem prejuízo de ser exigido um n.º de lugares superior quando a natureza da atividade em causa imponha essa necessidade. Em novos espaços de atividades económicas poderão ser impostos parâmetros mais exigentes, sendo criadas condições para esse cumprimento, por exemplo, área de logradouro nos lotes destinada a estacionamento.

#### Redação atual

##### **Artigo 107.º**

1 - Sem prejuízo de parâmetros mais exigentes que sejam impostos por via legal ou que venham a ser instituídos por planos de urbanização ou de pormenor, terão de garantir-se cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento:

.....  
d) Um lugar de veículo ligeiro por cada 100 m<sup>2</sup> acrescido de um lugar de veículo pesado por cada **200 m<sup>2</sup>** de área de construção ou por fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado

#### Proposta de alteração

##### **Artigo 107.º**

1 - Sem prejuízo de parâmetros mais exigentes que sejam impostos por via legal ou que venham a ser instituídos por planos de urbanização ou de pormenor, terão de garantir-se cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento:

.....  
d) Um lugar de veículo ligeiro por cada 100 m<sup>2</sup> acrescido de um lugar de veículo pesado por cada **400 m<sup>2</sup>** de área de construção ou por fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado

## **6. Alteração ao Anexo VIII**

### **Termos de referência das unidades operativas de planeamento e gestão**

As UOPG 1 a 4 dizem respeito, respetivamente, às áreas de expansão da Zona Industrial de Crespos, do Polo de Serviços de Crespos e da Zona Industrial da Lameira, e ainda a prevista Zona Empresarial Codessoso A redação atual da alínea a) do n.º 3 (orientações urbanísticas) dessas UOPG refere que deverão ser implementadas "preferencialmente através de plano de pormenor, não se excluindo a possibilidade de operações de loteamento". Não foi referida a possibilidade de operações isoladas, porque se entendeu que deveria haver sempre uma programação de conjunto. No entanto, considera-se agora que não se deve impedir totalmente a execução de instalações empresariais isoladas, caso haja promotores interessados em fazê-lo, visto que é necessário facilitar o arranque da urbanização dessas áreas, uma vez que a categoria operativa de "solo urbanizável" irá em breve desaparecer por força da atual legislação, regressando a solo rural todas as áreas de expansão propostas que não tenham iniciado a respetiva urbanização.

De acordo com as recomendações do parecer final da CCDR-N, introduz-se ainda uma nova alínea com o objetivo de limitar as operações isoladas a situações estratégicas, não sistemáticas e seletivas, possibilitando o acolhimento de empresas de maior dimensão e com necessidades específicas, acautelando os requisitos de infraestruturização da área.

Assim, propõe-se a alteração da alínea a) e o aditamento da uma nova alínea c) nas orientações urbanísticas das UOPG 1 a 4

#### Redação atual

##### **UOPG 1 - Zona Industrial de Crespos**

###### **3) Orientações Urbanísticas:**

- a) *A implementar preferencialmente através de um plano de pormenor, não se excluindo a possibilidade de operações de loteamento.*
- b) *Criação de lotes modulares e definição de regras de associação de lotes, de modo a adaptar a sua dimensão às necessidades das empresas.*

#### Proposta de alteração

##### **UOPG 1 - Zona Industrial de Crespos**

###### **3) Orientações Urbanísticas:**

- a) *A implementar preferencialmente através de um plano de pormenor, não se excluindo a possibilidade de operações de loteamento ou operações urbanísticas isoladas.*
- b) *Criação de lotes modulares e definição de regras de associação de lotes, de modo a adaptar a sua dimensão às necessidades das empresas.*
- c) *A execução de operações urbanísticas isoladas é admitida apenas em situações excecionais de interesse estratégico para o município, desde que sejam cumpridos os requisitos de infraestruturização referidos na alínea b) do n.º 1 do artigo 51.º do presente regulamento.*

Obs.: As orientações urbanísticas das UOPG 1 a 4 são semelhantes, pelo que aqui se transcreve apenas a UOPG 1.



## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À REDAÇÃO DO REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Artigo 21.º

[...]

1 - .....

a) .....

b) .....

c) .....

d) .....

2 - .....

a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à totalidade da área do prédio onde o edifício se localiza, relevando para a verificação do seu cumprimento a área de construção de todos os edifícios existentes ou previstos para a parcela em causa;

b) .....

c) .....

3 - .....

4 - .....

a) .....

b) .....

Artigo 29.º

[...]

1 - .....

a) .....

b) .....

2 - .....

a) .....

b) .....

c) .....

d) .....

e) .....

f) Parques de campismo e caravanismo.

g) [Anterior alínea f)]

h) [Anterior alínea g)]

3 - .....

#### Artigo 50.º

[...]

1 - .....

a) Índice de utilização do solo (IU) máximo de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado à área da parte do prédio inserida na categoria de aglomerados rurais.

b) .....

c) .....

d) .....

2 - .....

3 - .....

a) .....

b) .....

c) .....

d) .....

4 - .....

5 - .....

#### Artigo 62.º

[...]

1 - .....

2 - .....

3 - [Anterior n.º 5]

4 - [Anterior n.º 6]

5 - [Anterior n.º 7]

#### Artigo 107.º

[...]

- 1 - .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) Um lugar de veículo ligeiro por cada 100 m2 acrescido de um lugar de veículo pesado por cada 400 m2 de área de construção ou por fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado.
- e) .....
- f) .....
- 2 - .....
- 3 - .....

ANEXO VIII

[...]

**UOPG 1 – Zona Industrial de Crespos**

- 1 - .....
- 2 - .....
- a) .....
- b) .....
- 3 - .....
- a) A implementar preferencialmente através de um plano de pormenor, não se excluindo a possibilidade de operações de loteamento ou operações urbanísticas isoladas.
- b) .....
- c) A execução de operações urbanísticas isoladas é admitida apenas em situações excecionais de interesse estratégico para o município, desde que sejam cumpridos os requisitos de infraestruturização referidos na alínea b) do n.º 1 do artigo 51.º do presente regulamento.

**UOPG 2 – Pólo de Serviços de Crespos**

- 1 - .....
- 2 - .....
- a) .....
- b) .....

3 - .....

a) A implementar preferencialmente através de um plano de pormenor, não se excluindo a possibilidade de operações de loteamento ou operações urbanísticas isoladas.

b) .....

c) A execução de operações urbanísticas isoladas é admitida apenas em situações excecionais de interesse estratégico para o município, desde que sejam cumpridos os requisitos de infraestruturaração referidos na alínea b) do n.º 1 do artigo 51.º do presente regulamento.

### **UOPG 3 – Zona Industrial da Lameira**

1 - .....

2 - .....

a) .....

b) .....

3 - .....

a) A implementar preferencialmente através de um plano de pormenor, não se excluindo a possibilidade de operações de loteamento ou operações urbanísticas isoladas.

b) .....

c) A execução de operações urbanísticas isoladas é admitida apenas em situações excecionais de interesse estratégico para o município, desde que sejam cumpridos os requisitos de infraestruturaração referidos na alínea b) do n.º 1 do artigo 51.º do presente regulamento.

### **UOPG 4 – Zona Empresarial de Codessoso**

1 - .....

2 - .....

a) .....

b) .....

3 - .....

a) A implementar preferencialmente através de um plano de pormenor, não se excluindo a possibilidade de operações de loteamento ou operações urbanísticas isoladas.

b) .....

c) A execução de operações urbanísticas isoladas é admitida apenas em situações excecionais de interesse estratégico para o município, desde que sejam cumpridos os requisitos de infraestruturaração referidos na alínea b) do n.º 1 do artigo 51.º do presente regulamento.