

Exmº Sr.
Presidente da Câmara Municipal
Castro Daire.

Assunto: Proposta de alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal, artigos 65, 66 e 67.

Após conferência procedimental de 25 de Junho relativo a alteração dos artigos 65, 66 e 67 do Regulamento do PDM e cumprido os condicionamentos da respetiva conferência, tendo por base o previsto no artigo 89, complementado com o artigo 119 do Decreto Lei 80/2015, o presente processo deve ser submetido a discussão pública pelo prazo de 30 dias com a respetiva publicação em Diário da República.

Devem ser cumprido os condicionamentos previstos nos pontos 1 e 2 do artigo 89 do D. L. 80/2015.
A Consideração superior.

Município de Castro Daire

Câmara Municipal

Apresentação na reunião de 28/08/2019

DELIBERAÇÃO

[Handwritten signature]

O Presidente da Câmara:

[Handwritten signature]

O Chefe de Divisão.

[Handwritten signature]

Jorge Rocha
Eng. Civil.

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL
CASTRO DAIRE

Capítulo IV

Artigo 65.º

Áreas naturais

1 - (...)

2 - (...)

3 - (...)

a) (...)

b) (...)

c) (...)

4 - (...)

a) (...)

b) Coeficiente de afetação do solo máximo - 0,10;

c) (...)

d) Altura máxima de construção - um piso acima da cota de soleira;

e) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 2;

f) *Obrigação da apresentação de projeto de arranjos exteriores;*

5 - Áreas naturais paisagísticas - as áreas naturais paisagísticas são áreas de grandes horizontes, de diversidade de relevo, que pelas suas condições de visualização oferecem recursos panorâmicos dignos de grande proteção.

Nestas áreas apenas é permitida a construção de estabelecimentos hoteleiros e a ampliação de edificações existentes devidamente licenciadas ou autorizadas, respeitando os índices referidos no n.º 4 deste artigo.

Artigo 66.º

Áreas de Extração Mineral

1 - (...)

2 - (...)

3 - (...)

4 - As áreas destinadas à indústria extrativa, identificadas na planta de ordenamento, caracterizam-se

pela sua vocação potencial para a exploração de recursos geológicos, sendo admissível o uso industrial compatível com a atividade de extração mineral, nomeadamente o corte e transformação de material inerte.

5 - Nestas zonas podem ser autorizadas ações que, pela sua natureza, não comprometam a exploração de eventuais recursos que existam nessas áreas, nos termos definidos no artigo seguinte.

6 – *(Revogado)*

Artigo 67.º

1. Nas áreas destinadas a extração mineral identificadas na Carta de Ordenamento, que não se sobreponham a áreas submetidas a regime florestal, onde não exista qualquer exploração devidamente licenciada, são considerados como usos compatíveis os empreendimentos turísticos, nas seguintes tipologias:
 - a) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas (designadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais), que contribuam para a valorização económica e ambiental destas áreas, e Pousadas, devendo os mesmos obedecer aos seguintes parâmetros:
 - i. Mínimo de 3 estrelas;
 - ii. Densidade máxima: 40 camas/hectare;
 - iii. Número máximo de camas: 200 camas;
 - iv. Devem ter associados equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias);
 - b) Empreendimentos de Turismo em Espaço Rural;
 - c) Empreendimentos de Turismo de Habitação;
 - d) Parques de Campismo e Caravanismo;
2. Nos empreendimentos turísticos referido no número anterior são admissíveis usos de comércio e/ou serviços complementares da atividade turística.
3. Para os empreendimentos admitidos nos termos dos números anteriores, são definidos os seguintes índices urbanísticos:
 - a) Coeficiente máximo de afetação do solo – 0,10;
 - b) Coeficiente máximo de impermeabilização – 30%;
 - c) Número de pisos acima da cota de soleira – 2.
4. Os afastamentos entre a extração mineral e os empreendimentos turísticos devem cumprir o anexo II do Decreto-Lei n.º 340/2007, de 12 de outubro, na sua atual redação, com o mínimo de 50 metros.

Fundamentação Técnica de Alteração aos Parâmetros Urbanísticos

Na sequência da Conferência Procedimental realizada, e no cumprimento do constante na ata da mesma reunião relativamente à fundamentação técnica das alterações aos parâmetros urbanísticos constantes do n.º 4 do artigo 65.º, bem como os valores adotados para os parâmetros urbanísticos estabelecidos no n.º 3 do artigo 67.º, propõe-se que a Câmara Municipal aprove a seguinte fundamentação:

Fundamentação

1. Edificabilidade em solo rural:

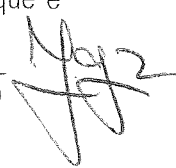
Segundo a proposta do PROT Centro, "a edificabilidade em solo rural rege-se pelos princípios da contenção da edificação isolada, da contenção do parcelamento da propriedade e da racionalização das operações de infraestruturização, privilegiando, quando técnica e economicamente viável, a adopção de sistemas independentes e ambientalmente sustentáveis".

A referida proposta adianta que os "PMOT devem contrariar a dispersão, orientando a edificação para áreas estruturadas para esse fim, designadamente para os aglomerados rurais e as áreas de edificação dispersa". Contudo, atendendo às necessidades específicas de algumas atividades, cuja localização não fará sentido em áreas de aglomerado rural ou edificação dispersa, prevê, o mesmo documento, a possibilidade de se permitir a "edificação isolada" quando necessária a garantia da "função" e "suporte" para as "atividades económicas associadas à valorização dos recursos naturais, ambientais, culturais e paisagísticos e/ou à promoção da multifuncionalidade dos espaços rurais".

Admite a proposta do PROT a existência de "novas construções", quando as mesmas tenham um conjunto de "finalidades previamente estabelecidas", sendo que, entre outras, estão previstas as finalidades associadas a "empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer".

Neste contexto, e considerando a necessidade de apresentar fundamentação técnica para os parâmetros apresentados na proposta de alteração (nomeadamente para o coeficiente de afetação de 0.1), podemos constatar que o valor apresentado na proposta enquadra ou salvaguarda os seguintes aspetos que, no essencial, consubstanciam a sua fundamentação:

- O índice é bastante baixo, por comparação com o habitualmente utilizado para empreendimentos turísticos;
- O índice proposto é mais baixo que os valores aplicados nas outras categorias de solo em que é admitida a edificabilidade;



- O valor de 0.1 é suficientemente baixo para permitir, mais facilmente, alcançar a compatibilidade com as ações necessárias para ultrapassar as restrições ao nível da defesa de pessoas e bens, no âmbito da DCIR (Defesa Contra Incêndios Rurais).

Por outro lado, entende-se, das observações realizadas e do conhecimento do Município de Castro Daire, que o índice proposto, apesar de baixo, não inviabiliza os eventuais empreendimentos, desejáveis no Município.

Complementarmente, importa ainda mencionar que este valor garante também a compatibilidade e aderência à realidade do conjunto de intenções já registados pelo Município, pelo que o valor em causa representará um compromisso entre tais pretensões, as boas práticas observadas e os termos recomendados no âmbito de estudos efetuados para a região, como é o caso do presente no PROT.

O Chefe de Divisão



Jorge Rocha – Eng. Civil