

## ACTA DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

Realizada nos termos do n.º3 do Artigo 86.º e do n.º 1 e n.º 2 do art.º 119.º,  
do RJIGT, revisto pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

**Assunto:** Alteração do Plano Diretor Municipal de Lousada

### I IDENTIFICAÇÃO DO PLANO:

Designação:	Alteração do Plano Diretor Municipal de Lousada	
Concelho	Lousada	
Proc.º Administrativo N.º	DSOT-IGT_11/2020	PCGT Proc. n.º 193
Data:	01/07/2020 (convocatória) 02/07/2020 (realização)	

Pelas 10:00 do dia 02 de julho de 2020, reuniu por videoconferência para efeitos de conferência procedimental destinada a apreciar e emitir parecer sobre a **Alteração do Plano Diretor Municipal de Lousada**.

Foram convocadas as seguintes entidades, representadas por:

CCDR-N	António Geada	(Arq.º)
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte	Luís Brandão	(Eng.)
Câmara Municipal de Lousada	Joaquim Canudas	(Arq.º)

Presente a proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Lousada, estas pronunciaram-se sobre a mesma no seguinte sentido:

A **CCDR-N** pronunciou-se favoravelmente nos termos da informação anexa à presente ata com alertas no sentido de ser clarificada a redação nomeadamente nas normas constantes nos seguintes artigos:

- alteração das alíneas b) e c) do n.º 2 do art.º 16.º:

*“A atual redação da alínea b) refere que “Nas situações de habitação unifamiliar a área de construção não pode exceder 15 % da área da parcela, nem 80 m2;” e o proposto refere que “Nas situações de habitação até 3 fogos a área de construção não pode exceder 15% da área da parcela, nem 80 m2;”.*

*Ainda que a Câmara Municipal refira na informação explicativa que o que pretende é que estes 80 m<sup>2</sup> sejam o tal possível “independentemente se afeto a um fogo temos 30m<sup>2</sup> e ao outro 50m<sup>2</sup> de área de construção.”, tal não é minimamente claro na redação da alínea b) se estes 80 m<sup>2</sup> são o máximo possível e correspondem ao somatório para 3 fogos ou se é por fogo e no caso de ser um valor máximo, como dá a entender a explicação, ficam dúvidas já que de acordo com o critério dessa explicação o primeiro a apresentar um pedido para um anexo pode esgotar os 80 m<sup>2</sup> máximos, criando-se uma desigualdade ao deixar os outros fogos sem possibilidade de ter anexos.*

*Sugere-se um critério equitativo semelhante ao da alínea c) onde é estabelecido um limite máximo por fogo.*

*No caso da alínea c) deverá ser clarificado, por exemplo introduzindo a expressão que “total dos anexos” da seguinte forma “...a área de implantação total dos anexos não pode ser superior à área de implantação do edifício principal.”*

- alteração do n.º 4 do art.º 56.º:

*“Tendo em conta que se trata de uma alteração que no nosso entender vai corrigir uma norma que levanta algumas dúvidas ao referir-se a uma “faixa de proteção non-aedificandi, para um e outro lado do eixo da via: 50 metros” e o que agora é proposta não é mais do que sujeitar a parecer interno qualquer edificação, obviamente sempre tendo em conta o disposto na Lei 2110 (Estradas e Caminhos Municipais).*

*Ainda que o proposto não levante questões de legalidade, não podemos deixar de alertar para a imprecisão da redação. Não são as edificações que carecem de parecer mas sim as pretensões/operações urbanísticas, pelo que deveria a redação ser clarificada referindo quais as operações urbanísticas abrangidas (construção, alteração, ampliação, etc.) ou então generalizar referindo que todas as obras de edificação (ver definições no art.º 2.º do RJUE)”*

- introdução do art.º 86.º:

*“Para este efeito propõe a criação dum novo artigo (artigo 86.º) no regulamento do PDM-L, que estipulará as regras de edificabilidade a cumprir para os empreendimentos turísticos enquadrados nessa disposição. Em primeiro lugar a opção da numeração (86.º) não será a mais lógica já que remete este artigo para o fim do RPDM.*

*Tendo em conta que se tratam de normas a aplicar apenas ao solo urbano mais concretamente aos Espaços urbanos consolidados ou a consolidar teria todo o sentido que este se enquadrasse dentro do CAPÍTULO IV - Qualificação do solo urbano e dentro deste na secção I (Solo urbanizado) SUBSECÇÃO I - Espaços urbanos consolidados ou a consolidar, através da introdução do art.º 21.º-A no RPDM.*

*Relativamente ao conteúdo do proposto, não temos dúvidas que estamos perante uma alteração ao PDM de Lousada com o objetivo de majorar determinados parâmetros das áreas em causa desde que destinados a empreendimentos turísticos e com condições específicas como é o caso da necessidade do reconhecimento do interesse público pelo município. Contudo, importa tecer os seguintes comentários:*

*Os índices de utilização do solo de 1,4 a 2,0 levantam-nos algumas dúvidas sobre a possibilidade de atingir tais valores e simultaneamente poder garantir terreno para eventuais cedências.*

*Os índices de impermeabilização superiores a 1 foram eliminados já que se tratava de um lapso.*

*Relativamente ao n.º 3 sugere-se uma redação menos subjetiva e mais esclarecedora, através da introdução de alguns indicadores de referência, já que dizer apenas que “As construções referidas no n.º 1 deste artigo deverão garantir a valorização arquitetónica e paisagística do local.” é muito vago e subjetivo.”*

**A Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte** emitiu parecer favorável com alerta informativo conforme documento anexo.

CCDRn

---

Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte

---

CM Lousada

---

**Anexos:** Parecer do CCDR-n referido na presente ata  
Parecer da Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte referido na ata.

Nos termos da informação, concordo com a proposta de parecer favorável, devendo a CM ponderar as recomendações referidas em relação a algumas das propostas de alteração.

Chefe de Divisão DPGU/DSOT

*José Manuel Freire de Sousa*

José Freire

Concordo.

Diretora de Serviços de Ordenamento de Território

*Maria Cristina Guimarães*

Maria Cristina Guimarães

Informação n.º INF\_DSOT\_AG\_5696/2020

Proc. n.º DSOT-IGT\_11/2020

Data 29-06-2020

**Assunto** Proposta de alteração ao PDM de Lousada  
Processo PCGT 193

A proposta prévia apresentada pela Câmara Municipal de Lousada inclui matéria que está abrangida por correções materiais e alterações ao abrigo do art.º 118º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e portanto são justificadas com base e em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes.

Quanto aos documentos essenciais de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) importa referir que a Câmara Municipal deliberou a alteração do Plano Diretor Municipal (PDM) (RJIGT, art.º 76.º, n.º1) e enviou a Deliberação para publicação na 2.ª Série do Diário da República (RJIGT, Art.º 191.º n.º 4, alínea c), tendo divulgado através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da CM (RJIGT, Art.º 76.º, n.º 1 e Art.º 192., n.º.2).

A deliberação de alterar o PDM contém igualmente a aprovação da não sujeição da referida alteração a avaliação ambiental.

Foi apresentado o Relatório com a explicação e justificação das alterações, bem como as imagens relativas às alterações a introduzir na Planta de Ordenamento e as respetivas alterações ao Regulamento.

### **Análise ao Proposto/Planta de Ordenamento**

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

Não se vê qualquer inconveniente nesta correção material com base no n.º I do art.º 122º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial uma vez que se trata de erro material

ou omissão, patentes e manifestos, na representação cartográfica, tendo sido devidamente justificado com a apresentação do alvará de loteamento e planta respetiva e ainda o relatório de compromissos que acompanhou o PDM, tratando-se de um alvará de loteamento para habitação anterior ao PDM.

Importa ainda ressaltar que esta e outras correções da planta de ordenamento deverão ser feitas à escala em que o PDM foi aprovado.

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

Não se vê qualquer inconveniente nesta correção material com base no n.º I do art.º 122.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial já que é indicado que se trata de acerto de cartografia, determinados por incorreções de cadastro e de definição de limites físicos identificáveis no terreno.

A presente proposta foi acompanhada pela planta cadastral do Parque de Lousada.

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

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

Refere ainda o seguinte:

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

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

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

Face à justificação apresentada não se vê qualquer inconveniente, tanto mais que área encontrava-se classificada no anterior PDM, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 21/94 de 8 de abril, como “terrenos agrícolas complementares”

### **Análise ao proposto/Regulamento**

- Alteração do artigo 15.º

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

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

No caso do art.º 15º entendemos que é pacífica esta alteração uma vez que pela leitura da designação do artigo (“*Indústria e armazéns em prédios de habitação*”) só teria sentido estar-se a referir a edifícios, que aliás decorre de um costume errado de chamar prédio a construções em altura.

- Alteração das alíneas b) e c) do n.º 2 do art.º 16

Refere a Câmara Municipal que as alíneas b) e c) do n.º 2 do artigo 16.º do Regulamento do PDM-L estipulam os condicionalismos para a edificação de edifícios anexos.

Refere ainda que pretende com a presente alteração, permitir que nos edifícios com dois ou três fogos a área do edifício anexo possa perfazer 80 m<sup>2</sup>, a exemplo do que já acontece nas situações de habitação unifamiliar, fazendo-se assim coincidir a letra da lei com o seu espírito.

A atual redação da alínea b) refere que “*Nas situações de habitação unifamiliar a área de construção não pode exceder 15 % da área da parcela, nem 80 m<sup>2</sup>;*” e o proposto refere que “*Nas situações de habitação até 3 fogos a área de construção não pode exceder 15% da área da parcela, nem 80 m<sup>2</sup>;*”.

Ainda que a Câmara Municipal refira na informação explicativa que o que pretende é que estes 80 m<sup>2</sup> sejam o tal possível “*independentemente se afeto a um fogo temos 30m<sup>2</sup> e ao outro 50m<sup>2</sup> de área de construção.*”, tal não é minimamente claro na redação da alínea b) se estes 80 m<sup>2</sup> são o máximo possível e correspondem ao somatório para 3 fogos ou se é por fogo e no caso de ser um valor máximo, como dá a entender a explicação, ficam dúvidas já que de acordo com o critério dessa

explicação o primeiro a apresentar um pedido para um anexo pode esgotar os 80 m<sup>2</sup> máximos, criando-se uma desigualdade ao deixar os outros fogos sem possibilidade de ter anexos.

Sugere-se um critério equitativo semelhante ao da alínea c) onde é estabelecido um limite máximo por fogo.

No caso da alínea c) deverá ser clarificado, por exemplo introduzindo a expressão que “*total dos anexos*” da seguinte forma “...a área de implantação total dos anexos não pode ser superior à área de implantação do edifício principal.”

- Alteração do artigo 22.º

No que refere ao art.º 22º o que atualmente está em vigor refere o seguinte:

*“Artigo 22.º Indústria e armazéns em prédio autónomo*

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

- a) Respeitem o disposto nos artigos 14.º e 20.º do presente regulamento;*
- b) Seja assegurado o afastamento mínimo de 5 m aos limites laterais e posteriores.”*

É proposta a seguinte redação:

*«Artigo 22.º*

*Indústria e armazéns*

*Aditem-se construções para fins de armazenagem e indústrias, desde que respeitem as seguintes condições:*

- a) ...*
- b) ...».*

Face ao proposto nada temos a obstar uma vez que se trata de uma opção urbanística e de ordenamento cuja opção e competência é da Câmara Municipal.

- Alteração do artigo 40.º

No que refere ao art.º 40º pretende a Câmara Municipal revogar as alíneas b) e c) do nº 2 por forma a ser aplicável nos solos integrados em RAN apenas o consignado na legislação específica.

Atendendo a que se trata de matéria de exclusiva responsabilidade da tutela da Reserva Agrícola Nacional esta alteração fica sujeita à validação pelo parecer a emitir.

- Alteração do artigo 56.º

Espaços Canais - Alteração do n.º 4 do artigo 56.º

Refere a Câmara Municipal que no que diz respeito às vias da rede municipal principal, previstas ou propostas o regulamento do PDM-L, no seu artigo 56.º no n.º 4, prevê o seguinte:

*“4- Às vias da rede municipal principal, previstas ou propostas pelo PDML e enquanto não estiver aprovado o respetivo estudo prévio, aplica-se a seguinte faixa de proteção non-aedificandi, para um e outro lado do eixo da via: 50 metros”*

Face ao exposto, propõe que a alteração do n.º 4 passe a ter a seguinte redação:

*“Artigo 56.º*

*(...)*

*4- Nas vias da rede municipal principal, previstas ou propostas pelo PDML e enquanto não estiver aprovado o respetivo estudo prévio, qualquer edificação carece de parecer favorável do departamento obras municipais e ambiente.”*

Tendo em conta que se trata de uma alteração que no nosso entender vai corrigir uma norma que levanta algumas dúvidas ao referir-se a uma *“faixa de proteção non-aedificandi, para um e outro lado do eixo da via: 50 metros”* e o que agora é proposta não é mais do que sujeitar a parecer interno qualquer edificação, obviamente sempre tendo em conta o disposto na Lei 2110 (Estradas e Caminhos Municipais).

Ainda que o proposto não levante questões de legalidade, não podemos deixar de alertar para a imprecisão da redação. Não são as edificações que carecem de parecer mas sim as pretensões/ operações urbanísticas, pelo que deveria a redação ser clarificada referindo quais as operações urbanísticas abrangidas (construção, alteração, ampliação, etc.) ou então generalizar referindo que todas as obras de edificação (ver definições no art.º 2º do RJUE)

- Alteração do artigo 83º - Legalização de operações urbanísticas não licenciadas

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



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

Sendo certo que à data foi considerado como uma medida excecional no sentido de sanar algumas questões pendentes que tinha como referência temporal 2003 (“*Seja comprovada e verificada a sua existência anterior a janeiro de 2003 (mês em que ocorreu a auscultação pública) ...*”) o que agora se pretende é criar uma nova referência temporal com base na data de publicação do atual PDM (2012).

Esta norma é admissível no regulamento do PDM. Quanto ao prazo, terá todo o sentido, fazê-lo por referência à data de entrada em vigor do PDM e não à da auscultação pública.

De qualquer modo, o mais lógico seria introduzir esta norma em sede de revisão, contudo, entendemos que do ponto de vista jurídico será possível fazê-lo em sede de procedimento de alteração.

- Introdução de um novo artigo 86.º

#### Regime de edificabilidade de Empreendimentos Turísticos

Refere a Câmara Municipal que se tem verificado uma crescente procura de locais para construção de empreendimentos turísticos que contribuirão para o desenvolvimento económico e social do concelho de Lousada.

Para este efeito propõe a criação dum novo artigo (artigo 86.º) no regulamento do PDM-L, que estipulará as regras de edificabilidade a cumprir para os empreendimentos turísticos enquadrados nessa disposição.

Em primeiro lugar a opção da numeração (86º) não será a mais lógica já que remete este artigo para o fim do RPDM.

Tendo em conta que se tratam de normas a aplicar apenas ao solo urbano mais concretamente aos Espaços urbanos consolidados ou a consolidar teria todo o sentido que este se enquadrasse dentro do CAPÍTULO IV - Qualificação do solo urbano e dentro deste na secção I (Solo urbanizado) SUBSECÇÃO I - Espaços urbanos consolidados ou a consolidar, através da introdução do art.º 21º-A no RPDM.

Relativamente ao conteúdo do proposto, não temos dúvidas que estamos perante uma alteração ao PDM de Lousada com o objetivo de majorar determinados parâmetros das áreas em causa desde que destinados a empreendimentos turísticos e com condições específicas como é o caso da necessidade do reconhecimento do interesse público pelo município. Contudo, importa tecer os seguintes comentários:

Os índices de utilização do solo de 1,4 a 2,0 levantam-nos algumas dúvidas sobre a possibilidade de atingir tais valores e simultaneamente poder garantir terreno para eventuais cedências.

Os índices de impermeabilização superiores a 1 foram eliminados já que se tratava de um lapso.

Relativamente ao n.º 3 sugere-se uma redação menos subjetiva e mais esclarecedora, através da introdução de alguns indicadores de referência, já que dizer apenas que “As construções referidas no n.º 1 deste artigo deverão garantir a valorização arquitetónica e paisagística do local.” é muito vago e subjetivo.

- Criação de novo artigo (87.º) denominado de “Prédios com mais do que uma categoria de solo dentro da mesma classe”

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

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

*“Artigo 87.º*

*Prédios com mais do que uma categoria de solo dentro da mesma classe*

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

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

De uma maneira geral nada temos a comentar a esta alteração já que fica claro que é condição que se tratam de categorias da mesma classe de espaço.

Alerta-se que tendo em conta a nossa sugestão para a renumeração do artº 86º e caso seja aceite este deverá passar a artº 86º.

**Conclusão**

Analisada a proposta da Câmara Municipal de Lousada será de propor a emissão de parecer favorável com os alertas constantes na presente informação tendo em vista a sua apresentação em sede de Conferência Procedimental.

Tec. Sup. Arq.

Antonio Geda

## Plano Diretor Municipal (PDM) Lousada - Alteração

### Parecer

O PDM de Lousada em vigor foi publicado através do Aviso n.º 1746/2012, de 3 de fevereiro de 2012, tendo sofrido ao longo da sua vigência uma correção material (Aviso n.º 9294/2016, de 26 de julho 2016) e uma alteração âmbito do Regime Excecional de Regularização das Atividades Económicas (Aviso n.º 1281/2018, de 26 de janeiro). Pelo Aviso n.º 5216/2019 de 25 de março de 2019 é oficializada a decisão do Município de proceder à uma nova alteração do PDM de Lousada, contemplando acertos na Carta de Ordenamento e alterações no Regulamento, cuja proposta é agora objeto de apreciação.

Em termos de solo rústico, no espaço agrícola de produção (RAN), a proposta contempla a eliminação das alíneas b) e c) número 2 do artigo 40º do Regulamento do PDM, por forma a harmonizar o regime de impermeabilização admissível no PDM com o limite máximo da utilização não agrícola permitido pelo regime jurídico da reserva agrícola nacional, nas propostas de construção ou ampliação de habitação unifamiliar. Alertamos apenas para o facto de os 300m2 previstos no RJRAN incluírem as áreas impermeabilizadas pelos anexos e acessos.

Não há proposta de alterações na Carta de Condicionantes.

Face ao exposto, a DRAPN emite parecer favorável à alteração do PDM de Lousada.

Braga, 26 de junho de 2020

O Representante da DRAPN

Coordenador do NOT