

**5.ª ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL
DE SANTA COMBA DÃO**



santa **comba** dão
câmara municipal

RELATÓRIO TÉCNICO

5.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão

Relatório de Sustentação

Introdução

Serve o presente para justificar a necessidade da quinta alteração do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão.

A revisão do PDM ocorreu em **2002** e a primeira alteração (Alteração por Adaptação e Retificação), que decorreu da necessidade do PDM se conformar com um plano de hierarquia superior – o Plano de Ordenamento da Albufeira da Agueira, ocorreu em **2010, tendo esta dado origem à terceira alteração do regulamento do PDM**. A segunda alteração (Alteração Simplificada), em **2011**, decorreu da necessidade de retirar da classe de Espaço Industrial as áreas que integravam aviários ou outros estabelecimentos de agropecuária, cujo regime de uso do solo era claramente incompatível com este uso. Já a terceira alteração (Alteração Simplificada), recentemente ocorrida (**2012**), resultou da necessidade de reconversão da classe de espaço agrícola e espaço urbanizável em espaço industrial previsto, com intuito de permitir a ampliação de uma unidade industrial na Guarita (freguesia de S. João de Areias), cuja expansão resulta em mais valias para o território concelhio. A quarta alteração (**2012**), também sujeita ao regime simplificado, resultou da necessidade de atualizar e retificar as servidões non-aedificandi das vias existentes e previstas no atual PDM. **Esta última alteração, deu origem também à quarta alteração do regulamento, devido à alteração do artigo 26.º.**

A **quinta e presente proposta de alteração** surge da necessidade de adequar o **regulamento** do PDM à realidade das unidades industriais isoladas e pré-existentes, que não estando sujeitas a Operações de Loteamento, têm de se sujeitar às regras e parâmetros urbanísticos do PDM. Estas unidades, carecendo por exemplo, de obras de ampliação, estão impossibilitadas de o fazer, devido aos parâmetros quantitativos estabelecidos, com especial incidência os constantes no artigo 17.º.

Serve ainda a presente alteração, para atualizar os conceitos de indústria da “Classe B, C ou D”, referidos nos artigos 17.º, 18.º e 19.º e 21.º, conceitos já revogados e alterados nos termos do Decreto – Lei n.º 209/2008, de 29 de outubro revogado recentemente pelo Decreto – Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto. Esta alteração não ocorreu em 2010, aquando da alteração por adaptação do PDM ao POAA, uma vez que, havia na altura dúvidas quanto à correlação dos novos conceitos com os anteriores.

Pretende-se também, acautelar situações de omissões ou vazios legais gerados pelo regulamento do PDM e que é necessário acautelar, nomeadamente o facto de no artigo 17.º não

5.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão
Relatório de Sustentação

ser feita qualquer referência à proibição ou permissão de atividade industrial do tipo 1, ou, o facto de as indústrias extrativas a localizar em Espaço Agrícola (artigo 19.º) ou no Espaço Florestal (artigo 21.º) e previstas no artigo 18.º, não conterem nenhum parâmetro quantitativo ou no facto de, os conceitos relativos ao vocabulário de ordenamento do território utilizados, estarem desajustados, e portanto, é necessário atualizar, introduzindo quer novo vocabulário de ordenamento do território, quer parâmetros quantitativos mais ajustados à realidade local.

Nestes termos, a presente alteração incidirá única e exclusivamente, sobre o regulamento do PDM.

5.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão
Relatório de Sustentação

Justificação

É nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (Decreto – Lei n.º 380/99, de 22 de setembro com as alterações recentes do Decreto – Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro) – RJIGT, que ocorre a presente alteração, nomeadamente de acordo com a **alínea a) do ponto 2 do artigo 93.º**.

Assim, a presente proposta de alteração incidirá maioritariamente sobre as regras de uso, ocupação e transformação do solo na categoria de “Espaços Industriais”, uma vez que devido à atual crise económica, e portanto, ao encerramento de várias pequenas empresas no Concelho, é necessário procurar formas de ajustamento que permitam, no mínimo, a sua manutenção, dentro daquelas que são as competências e objetivos da Câmara Municipal.

Os “Espaços Industriais” do Concelho estão a tornar-se áreas abandonadas, em parte, devido ao desajustamento do principal instrumento de gestão territorial existente no Concelho, cujos parâmetros quantitativos de ocupação do solo, estão altamente desajustados das necessidades e da realidade local. Este desajustamento provém quer da dimensão dos designados “Espaços Industriais”, representados na planta de ordenamento, quer do facto de não terem sido consideradas as condições de funcionamento das atividades industriais pré-existentes e fonte de empregabilidade, aquando da revisão do PDM em 2002, quer pelo facto de, tratando-se de um Concelho do interior, pese embora as boas acessibilidades e localização, os atuais parâmetros não constituírem qualquer atratividade para a localização de novas empresas.

Cumulativamente, é necessária a atualização dos conceitos relativos aos tipos de atividade industrial, que no atual PDM, estão já desajustados desde pelo menos, o ano de 2008, com a entrada em vigor do Decreto – Lei n.º 209/2008, de 29 de outubro entretanto revogado pelo Decreto – Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto.

Esta alteração é justificada também pelo vazio legal existente quanto à possibilidade de localização de indústrias do tipo 1 no concelho bem como, o vazio legal quanto aos parâmetros quantitativos para a instalação de indústrias extrativas, nas áreas de Espaço Agrícola ou de Espaço Florestal, e que deve ser acautelado, para a clara gestão urbanística do território.

5.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão

Relatório de Sustentação

A presente alteração reveste-se assim, de **caráter restrito ou sectorial**, incidindo apenas sobre as condições para os “Espaços Industriais” e refletidas nos artigos 17.º, 18.º, 19.º e 21.º do regulamento do PDM.

O artigo 17.º do regulamento do PDM aplica-se a todos os Espaços Industriais existentes e propostos, exceto na Zona Industrial da Catraia e na Zona Industrial da Guarita, que estão sujeitas a Operação de Loteamento e portanto, aplicam-se as regras constantes no Alvará de Loteamento respetivo.

Caso prático do desajuste dos parâmetros quantitativos do artigo 17.º face às empresas pré-existentes, inclusive anteriores ao 1.º PDM, é por exemplo, a empresa de plásticos FAVIR – Fábrica de Plásticos Lda., sediada no Concelho **desde 1961** e localizada no Rojão Grande. A FAVIR atualmente está localizada numa área com pouca possibilidade de expansão, tendo em conta que tanto o IP3, como a Ex – EN2 ou área residencial, são impedimento para a aquisição de mais terreno, que permitam o cumprimento dos índices constantes no artigo 17.º do regulamento do PDM. Caso pretendam proceder a Obras de Ampliação, como ocorreu recentemente, estão impedidos de o fazer devido ao esgotamento do índice de 50% de impermeabilização constante na alínea h) do n.º 4 do referido artigo e o mesmo se aplica aos afastamentos dos edifícios ao limite da propriedade. Ora, decorre desta situação que o PDM, poderá estar a impedir, o normal funcionamento da empresa que funciona desde 1961 e, é obrigação da Câmara Municipal, apoiar o tecido produtivo do Concelho e fazer todos os esforços nesse sentido, desde que tal não agrave as condições de vida das populações e do meio ambiente, como será o caso.

Outro caso, e também referente a uma empresa pré-existente e consolidada no Concelho é a RIBADÃO – Sociedade de Madeiras, S.A., sediada no Concelho **desde 1977** e localizada na Guarita. Esta pretende reunir condições para as suas exportações, com a legalização de pavilhões recentemente construídos (para produção e armazenagem), apesar de recentemente ter sido alterado o PDM na sua envolvente (3.ª Alteração – 2012), com intuito de fomentar o surgimento de um cluster na área das Madeiras. Decorre desta situação que, pese embora se tenha ampliado a área afeta à categoria de “Espaço Industrial” com a 3.ª Alteração do PDM, esta rege-se-á pelo disposto no artigo 17.º do regulamento do PDM e sendo essas novas áreas pertença de privados, a empresa RIBADÃO, apenas conseguirá legalizar os pavilhões (para obter o índice de impermeabilização igual a 50%), pela via da aquisição de mais terrenos.

Decorrem destas situações, e que apenas exemplificam uma situação genérica do PDM, que:

5.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão
Relatório de Sustentação

1. O conceito de “Índice de Impermeabilização” pautado na **alínea h) do ponto 4 do artigo 17.º** do regulamento do PDM, surge **isolado** dos restantes parâmetros quantitativos utilizados no regulamento do PDM, como o Coeficiente de Afetação do Solo (CAS) ou o Coeficiente de Ocupação do Solo (COS), **utilizados repetidamente**, o que origina dúvidas quanto à correta interpretação do normativo. O Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, define o conceito de “Índice de Impermeabilização do Solo”, na sua ficha n.º 34 como sendo “calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes e a área do solo”, medindo assim e apenas, a permeabilidade que resulta do revestimento existente e não a área ocupada *em exclusivo* com edifícios, como decorre do CAS ou do COS. Assim, as empresas são obrigadas à **aquisição de pelo menos o dobro da sua área de implantação real**, para o cumprimento do índice de impermeabilização de 50%, isto se, não revestirem o solo envolvente com pavimento. Este parâmetro quantitativo (e pode afirmar-se discricionário?) é manifestamente reduzido e **origina perdas de solo para outros fins** bem como a **especulação do preço do solo na envolvente aos Espaços Industriais**, que é obviamente, algo que contraria todos os princípios do urbanismo e dificulta, no mínimo, a manutenção do tecido económico.
2. Apesar do bom senso da regra dos afastamentos constante na **alínea g) do ponto 4 do artigo 17.º**, esta **cumulativamente com a alínea h)** agrava o desperdício do solo, conforme referido no ponto 1, nos casos em que se possa aplicar, como é o caso de novas construções, uma vez que algumas das pré-existências, são anteriores ao 1.º PDM (1994) e portanto, já não cumprem o normativo.
3. O mesmo se aplica ao afastamento de 50 metros constante na **alínea c) do ponto 4 do artigo 17.º** para as zonas residenciais ou de equipamentos, algo excessivo, uma vez que se a intenção do legislador era afastar estes espaços das áreas residências, já o urbanista/desenhador parece contrariar o mesmo, uma vez que regra geral, estes espaços estão representados e localizados junto a áreas residenciais, o que revela alguma incongruência entre peças fundamentais do plano. Poder-se-á também questionar o princípio da norma, uma vez que, se é requisito a indústria estar afastada de uma habitação, no caso da habitação ser pré-existente, então também deveria ser requisito a situação contrária, ou seja, só permitir uma habitação, próxima de uma “indústria pré-existente, se esta se localizar a mais de 50 metros do mesmo, o que não acontece.
4. Quanto à faixa de proteção e cortina vegetal referidas nas **alíneas c) e d) do ponto 4 do artigo 17.º**, são conseqüentemente excessivas, uma vez que tendo em conta os

5.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão
Relatório de Sustentação

parâmetros quantitativos já referidos, quase se torna impossível cumprir todas as regras do normativo, sob pena de não sobrar área para a construção da unidade industrial ou a área da parcela, ser necessariamente muito grande.

5. Outro aspeto pertinente e que deve ser aditado a este artigo, é o facto de ser **omissa a proibição ou permissão para a localização de atividade industrial do tipo 1**, e que deve ser espelhado, uma vez que o vazio legal ou a omissão, pode levar à discricionariedade da gestão urbanística. Neste sentido, embora seja consensual afirmar que o espírito do normativo aponta para o sentido proibitivo, dever-se-á reiterar essa intenção, consagrando-a no normativo, sob pena de discussões futuras, tendo em conta que a atividade industrial do tipo 1 é a mais poluente, a que exige mais pré-requisitos, incluindo a Avaliação de Impacte Ambiental e que, neste momento, o atual PDM não está preparado, nem contém estudos sectoriais que possam afirmar a possibilidade dessa existências, sem impactos ambientais.

Quanto às alterações aos artigos 17.º, 18.º, 19.º e 21.º no que respeita à **atualização dos conceitos de tipologia industrial** e uma vez que a correspondência não é direta, ou seja, a classe B não corresponde em exclusivo ao Tipo 2, e a classe C não corresponde em exclusivo ao Tipo 3, adotou-se o critério utilizado pela Câmara Municipal de Coimbra, conforme referido no respetivo Relatório, aquando da 2.ª alteração ao seu PDM, em 2010, e aprovada na 2.ª Série do Diário da República, sob o Aviso n.º 6562/2010, de 30 de março:

1. As referências aos estabelecimentos industriais da Classe A, consideram-se feitas a estabelecimentos industriais do Tipo 1;
2. As referências aos estabelecimentos industriais da Classe B, consideram-se feitas a estabelecimentos industriais do Tipo 2 e 3;
3. As referências aos estabelecimentos industriais da Classe C, consideram-se feitas a estabelecimentos industriais do Tipo 2 e 3;
4. As referências aos estabelecimentos industriais da Classe D, consideram-se feitas a estabelecimentos industriais do Tipo 3;

Do mesmo modo, e verificando-se que grande parte das áreas delimitadas na planta de ordenamento, como sendo referentes a indústrias extrativas, se poderiam localizar simultaneamente sobre Espaço Urbano, Espaço Agrícola ou Espaço Florestal e, **o artigo 18.º apenas regula as situações para os casos de indústrias extrativas que se localizem em Espaço Urbano**, foi necessário garantir que nos Espaços Agrícolas e Florestais o mesmo ocorresse, propondo-se também a alteração do ponto 5 do artigo 19.º no sentido de acautelar

5.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão
Relatório de Sustentação

também essas situações, além das construções de carácter agropecuário. Como o artigo 21.º faz uma remissão para o ponto 5 do artigo 19.º, essa situação fica acautelada nas duas categorias de espaço.

Assim, passa a citar-se a atual redação dos artigos 17.º, 18.º e 19.º e 21.º:

ATUAL REDAÇÃO:

SECÇÃO III
Espaços industriais

Artigo 17.º

Definição e regime

1 — Os espaços industriais definem-se como o conjunto de espaços existentes ou previstos na planta de ordenamento onde estão instaladas ou poderão vir a ser instaladas unidades industriais, comerciais ou de serviços, comportando ainda instalações para atividades de apoio, nomeadamente habitação de vigilantes, escritórios, armazéns, pavilhões de feiras e exposições.

2 — Constituem espaço industrial as zonas industriais existentes no concelho, delimitadas na planta de ordenamento.

3 — Nas zonas industriais existentes, a localização de indústrias da classe B fica condicionada à garantia de um afastamento mínimo de 50m a qualquer habitação ou equipamento público do respetivo estabelecimento.

a) Nas zonas industriais existentes rege o respetivo regulamento industrial.

4 — As zonas industriais respeitarão as seguintes regras:

- a) Respeito integral dos parâmetros ambientais regulamentares gerais quanto ao ruído, água, solo e ar, minimizando os impactes negativos sobre o meio, atividades e populações;*
- b) Será interdita no seu interior a edificação de construções para fins habitacionais, salvo para a guarda e vigilância das instalações;*
- c) Deverá obrigatoriamente existir uma faixa de proteção com um afastamento mínimo de 50 m do limite do lote industrial às zonas residenciais, de equipamento e habitações;*
- d) Deverá existir uma cortina vegetal em torno destas áreas que ocupe, pelo menos, 60% da faixa de proteção referida na alínea c), onde seja sempre dada prioridade à manutenção da vegetação original, e tenha uma espessura e altura que não permita, pelo menos, o contacto visual a partir de zonas residenciais ou de equipamentos;*

5.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão
Relatório de Sustentação

- e) *Os efluentes das unidades industriais serão previamente tratados em estações de tratamento próprio projetadas em função dos caudais e tipos de efluentes, antes do seu lançamento nas redes públicas;*
- f) *A cércea máxima da construção é de 8 m, com exceção de elementos anexos, tais como silos e chaminés;*
- g) *Os afastamentos laterais e a tardoz do limite do lote serão, no mínimo, de 6 m;*
- h) *Índice máximo de impermeabilização — 50%;*
- i) *Estacionamento no interior do lote na razão de um veículo por 100 m² de construção;*
- j) *Os arruamentos deverão possuir uma faixa de rodagem com um perfil transversal mínimo de 7 m e passeios laterais com um mínimo de 1,5 m.*

SECÇÃO IV

Indústrias extrativas

Artigo 18.º

Âmbito e Regime

1 — *Os espaços de indústrias extrativas incluem todas as áreas localizadas em planta de ordenamento, nos termos dos Decretos-Leis n.ºs 270/2001, de 6 de outubro, 90/90 e 86/90, ambos de 16 de março, bem como indústrias que visem a valorização dos recursos extraídos, nomeadamente, da classe B e enquanto durar a exploração.*

2 — *São incluídas nestes espaços as áreas de recursos uraníferos de Gestosa, Lameiras, Laceiras, Vale Couço, Senhora da Ribeira e Mondego.*

3 — *Nestes espaços é aplicável o disposto no n.º 3 do artigo 13.º do presente Regulamento.*

SECÇÃO V

Espaços agrícolas

Artigo 19.º

Definição e regime

1 — *O espaço agrícola engloba as áreas com capacidade para a exploração agrícola e agropecuária, as áreas pertencentes à RAN e as que vêm tradicionalmente contemplando tal uso, estando delimitadas na planta de ordenamento.*

2 — *Nas áreas incluídas na RAN só serão permitidas as construções consideradas na legislação em vigor, de acordo com os pareceres emitidos pela entidade competente.*

5.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão
Relatório de Sustentação

3 — Nas restantes áreas poderá ser autorizada a construção com um máximo de dois pisos, ou uma cércea de 6 m, de 25 m² por cada 1000 m² de terreno, e poderão ser destinadas a habitação, arrumos, comércio, serviços e indústrias da *classe C ou D*.

Poderão ainda, a título excepcional devidamente reconhecido em assembleia de freguesia e assembleia municipal, ser autorizadas construções exclusivamente destinadas a habitação desde que devidamente fundamentada a carência de habitação própria e a falta de meios económicos e financeiros para conseguir alternativas. As construções não poderão, todavia, exceder os seguintes índices aplicados ao lote:

COS — 0,2;

CAS — 0,1.

4 — Nesta classe de espaços não são permitidas operações de loteamento urbano.

5 — Nesta classe de espaço serão permitidas construções de carácter agropecuário, nomeadamente para exploração avícola, cunícola e suinícola, obedecendo às condições legais aplicáveis e industriais que visem o aproveitamento ou valorização dos recursos agrícolas, nomeadamente estabelecimentos das *classes B, C e D*. As construções não poderão exceder, todavia, os seguintes índices aplicados ao lote:

CAS — 0,5;

COS — 0,5.

6 — Nestes espaços serão permitidas construções para iniciativas de turismo de âmbito rural nos termos do n.º 5. Será ainda permitida a construção de unidades hoteleiras aproveitando estruturas edificadas existentes.

7 — Nesta classe de espaços poderão ser implantados equipamentos públicos.

8 — Nesta classe de espaços é ainda aplicável o disposto no n.º 3 do artigo 13.º.

9 — Os espaços agrícolas inseridos na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira devem obedecer ao disposto nos artigos 23.º e 24.º da Resolução de Conselho de Ministros n.º 186/2007, de 21 de dezembro.

SECÇÃO VI

Espaços florestais

Artigo 21.º

Definição

1 — O espaço florestal abrange todos os espaços com vocação florestal e os que correspondem a solos com pouca capacidade agrícola e que são prolongamentos de espaços florestais existentes.

5.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão
Relatório de Sustentação

2 — Nestas áreas serão permitidas construções para habitação unifamiliar com um máximo de dois pisos ou uma cércea de 6 m em parcelas numa unidade mínima de 1 ha.

Poderão ainda, a título excepcional devidamente reconhecido em assembleia de freguesia e assembleia municipal, ser autorizadas construções exclusivamente destinadas a habitação desde que devidamente fundamentada a carência de habitação própria e a falta de meios económicos e financeiros para conseguir alternativas. As construções não poderão, todavia, exceder os seguintes índices aplicados ao lote:

COS — 0,2;

CAS — 0,1.

3 — As construções destinadas a equipamentos de lazer, recreio e turismo, bem como a implantação de indústrias *das classes C e D*, deverão respeitar os seguintes parâmetros:

Índice de impermeabilização máximo — 0,10 da parcela;

Cércea máxima — dois pisos ou 7 m até à cumeeira;

Índice de construção — 0,30;

a) Nestes espaços serão permitidas as construções nos termos do n.º 5 do artigo 19.º.

4 — Nesta classe de espaços não são permitidas operações de loteamento.

5 — Nesta classe de espaços poderão ser implantados equipamentos públicos.

6 — Nesta classe de espaços aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 13.º.

7 — De acordo com o Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de outubro, e do artigo 10.º do Decreto – Lei n.º 124/2006, de 28 de junho com as alterações introduzidas pelo Decreto – Lei n.º 17/2009, de 14 de janeiro e, Portaria 1060/2004, de 21 de agosto todo o concelho se inclui na classe alta — do zonamento do continente segundo o grau de risco de incêndio.

8 — Os espaços florestais inseridos na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira devem obedecer ao disposto nos artigos 25.º e 26.º da Resolução de Conselho de Ministros n.º 186/2007, de 21 de dezembro.

5.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão
Relatório de Sustentação

Propõem-se assim as seguintes alterações à redação dos artigos 17.º, 18.º, 19.º e 21.º:

NOVA REDAÇÃO:

SECÇÃO III

Espaços industriais

Artigo 17.º

Definição e regime

- 1 —
- 2 — *Revogado.*
- 3 — *A localização de indústrias do tipo 2 ou 3, fica condicionada à garantia de um afastamento mínimo de 30 m de qualquer habitação ou equipamento público. Caso exista contato visual com as edificações referidas, as áreas livres dentro da parcela, deverão conter uma proposta de cortina vegetal com espessura e altura que não permita, pelo menos, o contato visual a partir de zonas residenciais ou de equipamentos.*
- a) *Revogado.*
- 4 — *Os espaços industriais respeitarão as seguintes regras:*
- a)
- b)
- c) *Revogado.*
- d) *Revogado.*
- e)
- f) *A altura da edificação é de 10 m, com exceção de elementos anexos, tais como silos e chaminés;*
- g) *Os afastamentos laterais e a tardoz do limite do lote serão, no mínimo, de 6 m, exceto se face à legislação aplicável ou à melhoria do seu funcionamento, se demonstre a sua indispensabilidade.*
- h) *CAS — 0,75 e COS — 1;*
- i)
- j)
- 5 — *É interdita a instalação de indústrias do tipo 1.*

5.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão
Relatório de Sustentação

SECÇÃO IV
Indústrias extrativas

Artigo 18.º

Âmbito e Regime

1 — Os espaços de indústrias extrativas incluem todas as áreas localizadas em planta de ordenamento, nos termos dos Decretos-Leis n.ºs 270/2001, de 6 de outubro, 90/90 e 86/90, ambos de 16 de março, bem como indústrias que visem a valorização dos recursos extraídos, nomeadamente, *do tipo 2 ou 3* e enquanto durar a exploração.

2 —

3 —

SECÇÃO V
Espaços agrícolas

Artigo 19.º

Definição e regime

1 —

2 —

3 — Nas restantes áreas poderá ser autorizada a construção com um máximo de dois pisos, ou uma cércea de 6 m, de 25 m² por cada 1000 m² de terreno, e poderão ser destinadas a habitação, arrumos, comércio, serviços e indústrias *do tipo 2 ou 3*.

Poderão ainda, a título excepcional, devidamente reconhecido em assembleia de freguesia e assembleia municipal, ser autorizadas construções exclusivamente destinadas a habitação, desde que devidamente fundamentada a carência de habitação própria e a falta de meios económicos e financeiros para conseguir alternativas. As construções não poderão, todavia, exceder os seguintes índices aplicados ao lote:

COS — 0,2

CAS — 0,1.

4 —

5 — Nesta classe de espaço serão permitidas construções de carácter agropecuário, nomeadamente para exploração avícola, cunícola e suinícola, *bem como as indústrias extrativas mencionadas no artigo 18.º*, obedecendo às condições legais aplicáveis e industriais que visem o aproveitamento ou valorização dos recursos *naturais*, nomeadamente estabelecimentos *do tipo 2 ou 3*. As construções não poderão exceder, todavia, os seguintes índices aplicados ao lote:

5.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão
Relatório de Sustentação

CAS — 0,5

COS — 0,5.

6 —
7 —
8 —
9 —

SECÇÃO VI
Espaços florestais

Artigo 21.º

Definição

1 —
2 —
3 — *As construções destinadas a equipamentos de lazer, recreio e turismo, bem como a implantação de indústrias do tipo 2 ou 3, deverão respeitar os seguintes parâmetros:*

CAS — 0,1

COS — 0,3

Altura da edificação — 7 m.

a) *Nestes espaços serão permitidas as construções nos termos do n.º 5 do artigo 19.º.*

4 —
5 —
6 —
7 —
8 —

5.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão
Relatório de Sustentação

Conclusão

Tendo em conta a inadequabilidade das normas do atual PDM, foi necessário responder à cada vez menor procura do Concelho de Santa Comba Dão, para a localização de novas empresas e, apoiar a manutenção das empresas subsistentes no atual contexto, com particular respeito e apoio, àquelas que desde há várias décadas, se continuam a afirmar em Santa Comba Dão.

Dentro das competências da Câmara Municipal, este poder-se-á considerar um passo que confere mais rigor e transparência, ao principal instrumento de gestão urbanística do Concelho, que dentro em breve deverá ser revisto na íntegra e, nessa fase, responderá de modo ainda mais assertivo, à problemática do empobrecimento do tecido económico do Concelho.

5.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Santa Comba Dão
Relatório de Sustentação

ANEXOS

Proposta de Alteração ao Regulamento do PDM
Relatório de Não Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica