

4.ª ALTERAÇÃO DA 1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLIVEIRA DE FRADES

Proposta de alteração

É alterado o teor dos artigos 38.º e 39.º do regulamento, nos seguintes termos:

a) Artigo 38.º - alterada a alínea a) do n.º 1:

- "1 - ...
- a) Habitação;
- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) ...
- 2 - ...
- 3 - ..."

b) Artigo 39.º - revogada a alínea g) do n.º 2:

- "1 - ...
- 2 - ...
- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) ...
- f) ...
- g) (revogado)
- 3 - ...

Assim, o teor dos artigos 38.º e 39.º do regulamento passa a ser o seguinte:

Artigo 38.º

Usos

1 - Nas áreas de edificação dispersa são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Equipamentos desportivos, culturais, recreativos e sociais;
- c) Comércio, serviços e indústria, desde que relacionadas com as atividades desenvolvidas em solo rústico;
- d) Atividades de animação turística e de recreio e lazer e de recreio fluvial;
- e) Instalações agropecuárias.

2 - Os empreendimentos turísticos admitidos devem corresponder a empreendimentos isolados, que correspondam nas tipologias hotéis, desde que associados a temáticas específicas - saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais) que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, bem como pousadas, empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de habitação, parques de campismo e de caravanismo.

3 - É interdita a existência de depósitos de entulho de qualquer tipo, de resíduos de construção e demolição, de lixeiras, bem como de depósitos de explosivos e de produtos inflamáveis por grosso e devendo tais instalações ser reconvertidas para outro uso.

Artigo 39.º

Regime de edificabilidade

1 – As edificações deverão respeitar as características urbanísticas da zona, implantar-se de frente para a rua e dispor de acesso público.

2 – Para as áreas de edificação dispersa são estabelecidos os seguintes indicadores urbanísticos:

- a) Índice de utilização do solo máximo é de 0,4, índice máximo de impermeabilização de 50% e é permitida a construção de anexos com um máximo de 60 m² de área de construção;
- b) Altura da edificação máxima – a dominante no local e não superior a 2 pisos e a 7,5 metros;
- c) Nas parcelas existentes, os direitos de reconstrução não poderão ser inferiores aos que já existem, respeitando a altura da edificação e o alinhamento dos edifícios contíguos conjuntamente com as restantes disposições do artigo;
- d) Instalações pecuárias, agropecuárias e agroindustriais, devidamente justificadas num plano de exploração técnico-economicamente viável, da responsabilidade de técnico da especialidade, nas seguintes condições: área de construção do edifício - a decorrente da aplicação do índice de utilização do solo 0,4, quando em conjunto com as demais construções de apoio, e a contabilização da área impermeabilizada correspondente a arruamentos, estacionamento e demais áreas pavimentadas;
- e) No caso de empreendimentos turísticos, o índice de utilização do solo máximo é 0,4; poderá ser admitida uma ampliação máxima da área de construção do edifício em 25%, se se verificar que o edificado existente já tiver esgotado o índice máximo definido no regime de edificabilidade;
- f) As indústrias existentes, poderão ser alteradas, ampliadas ou alterada a sua tipologia de estabelecimento industrial, respeitando os parâmetros de edificabilidade referidos na alínea d) e desde que não seja alterado o Código de Atividade Económica da empresa;
- g) (revogado)

3 – São permitidas obras de reconstrução, ampliação ou alteração de edificações legalmente existentes ou de edifícios com usos existentes não legais submetidos a um regime especial de legalização, respeitando as condições do número anterior.