

Exmo. Senhor Presidente da
Câmara Municipal de Anadia
Apartado 19 LJ CTT Anadia
3781-909 ANADIA

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
PCGT ID 1286		UOT-DOT 43/2026 Proc: PDM-AV.03.00/1-25	2026-02-02

ASSUNTO: 3ª Alteração à 1ª Revisão do PDM de ANADIA
Pedido de conferência procedimental para emissão de parecer final

A Câmara Municipal de Anadia apresentou uma proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM), solicitando a realização de uma conferência procedimental, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio.

Para o efeito, disponibilizou a deliberação da Câmara Municipal, os termos de referência e oportunidade de elaboração da referida alteração, o relatório de fundamentação que inclui a proposta de alteração ao regulamento e a justificação da não sujeição deste procedimento a avaliação ambiental estratégica.

Face à natureza e dimensão das alterações pretendidas, e estando em causa uma alteração de caráter meramente regulamentar, constata-se a desnecessidade de consulta de outras entidades para além desta CCDRC IP, não carecendo, assim, de haver lugar a uma conferência procedimental.

Assim e após análise dos elementos enviados, informa-se V. Exa. o seguinte:

1. APRESENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA

De acordo com os Termos de Referência e o Relatório de Fundamentação apresentados, a presente proposta tem por objetivo promover alterações ao Regulamento que garantam a compatibilidade do uso habitacional com os usos dominantes das categorias de Espaço de Atividades Económicas e Espaços de uso Especial – Tipo II. Esta proposta é fundamentada no facto de algumas das áreas que integram aquelas categorias de espaços estarem ocupadas por imóveis em elevado grau de degradação, ou mesmo ruína, onde já não ocorre qualquer atividade ligada ao uso previsto pelo plano.

Para além das alterações diretamente relacionadas com aquele objetivo principal, são também propostas pequenas alterações que a CM enquadra como correção de deficiências e omissões, entretanto detetadas no Regulamento do Plano.

A CM enquadra o presente procedimento no disposto no n.º 2 do artigo 115.º e artigo 118.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015,

de 14 de maio) (RJGT), sendo o mesmo desenvolvido em conformidade com o disposto no artigo 119.º do mesmo regime jurídico (procedimento de alteração normal).

A proposta de alteração apresentada incide sobre os seguintes artigos do Regulamento: artigo 41.º (Espaços habitacionais – Edificabilidade), artigo 42.º (Espaços de atividades económicas – Identificação), artigo 43.º (Espaços de atividades Económicas – Ocupações e utilizações interditas), artigo 44.º (Espaços de atividades económicas – Regime de edificabilidade), artigo 47.º (Espaços de uso especial – Identificação), artigo 48.º (Espaços de uso especial – Ocupações e utilizações interditas), artigo 79.º (Legalizações e regularizações).

De acordo com a documentação apresentada, as alterações propostas são, resumidamente, as seguintes:

- Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis aos Espaços Habitacionais encontram-se definidos no Quadro 3 constante do artigo 41.º do Regulamento, sendo estabelecido no mesmo, que o Recuo a observar deve ser o dominante da frente edificada do lado da via pública infraestruturada onde se integra a edificação, no troço da via compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado; ou 7 metros, para as edificações destinadas ao uso industrial ou de armazenagem. É proposta a introdução de uma nova nota (8) ao referido quadro, estabelecendo que *“No caso de obras de ampliação, os recuos estabelecidos são considerados como a distância mínima exigível.”* para, segundo a CM, colmatar uma omissão que existia relativamente à definição do recuo para as obras de ampliação.

- No artigo 42.º, que procede à identificação dos Espaços de Atividades Económicas, e que na redação em vigor refere, apenas, que são áreas, de dimensão relevante, destinadas preferencialmente ao acolhimento de atividades empresariais com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, é introduzido um novo n.º 2, que desagrega os referidos espaços em: a) *“Zonas industriais”*, correspondentes às *“áreas com dimensão relevante cujo modelo de organização territorial tem por base operações de loteamento, unidades de execução ou planos de pormenor e ainda, outras áreas com dimensão relevante que não são contíguas a aglomerados urbanos ou não se encontram integradas em zonas consolidadas dos aglomerados urbanos”*; e b) as *“Áreas de atividades industriais e terciárias”*, correspondentes às *“áreas de menor dimensão, geralmente integradas em zonas consolidadas dos aglomerados urbanos.”*

A CM fundamenta esta alteração pela necessidade de clarificar a caracterização da categoria de espaços de atividades económicas, uma vez que a mesma tanto abrange zonas industriais geralmente constituídas na sequência de um processo de planeamento (operação de loteamento, unidade de execução ou plano de pormenor), como também espaços de atividades económicas integrados no interior dos aglomerados urbanos, ocupados por pequenas indústrias/armazéns/comércio ou, em muitas situações, edificações e terrenos devolutos.

- No artigo 43.º (Ocupações e utilizações interditas nos EAE), que na sua redação atual interdita, nos EAE, a construção de novos edifícios, bem como a alteração de uso de edifícios existentes, destinadas a habitação e a empreendimentos turísticos e

estabelecimentos de alojamento local, é acrescentado um novo número que exceciona da referida interdição as “*áreas de atividades industriais e terciárias*”, bem como os edifícios destinados a uso complementar da edificação principal existente, designadamente, edifícios anexos.

A CM fundamenta esta alteração no facto de, ao longo dos tempos, muitas das atividades económicas instaladas dentro dos aglomerados urbanos, se terem deslocalizado ou sido encerradas, sendo necessário criar condições para que estes espaços ou construções devolutas possam ser também afetos ao uso habitacional ou de empreendimentos turísticos.

- No artigo 44.º - regime de edificabilidade aplicável aos EAE - é acrescentado um novo número que estabelece que às operações urbanísticas referentes a habitação, empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local, aplicam-se as regras das categorias de espaços centrais ou espaços habitacionais contíguas.

- A alínea b) do artigo 48.º - Espaços de uso especial do Tipo II - Ocupações e utilizações permitidas – estabelece, na sua atual redação, que nos Espaços de Uso Especial do Tipo II, que correspondem às áreas ocupadas com empreendimentos turísticos, a construção de novos edifícios, as obras, de ampliação, bem como a alteração de uso de edifícios existentes, são permitidas desde que destinadas a empreendimentos turísticos, sendo permitidas como atividades complementares, o comércio, serviços e restauração; é proposta a alteração desta redação, de modo a possibilitar, também, a habitação, justificando a CM que estando estes espaços plenamente integrados dentro do aglomerado urbano, é sensato que estas áreas possam também ser afetas ao uso habitacional.

- De acordo com o Relatório apresentado, os procedimentos de legalização de edificações envolvem, em muitas situações, alguma complexidade, não tendo sido possível concluir todos os procedimentos de legalização no prazo limite que foi estabelecido no Plano em vigor para a legalização/regularização de operações urbanísticas realizadas ilegalmente (até 31 de dezembro de 2024), nomeadamente no seu artigo Artigo 79.º - Legalizações e regularizações. Entende a CM que dado que muitas das edificações que carecem do procedimento de legalização estão afetas ao uso habitacional, é fundamental garantir um prazo razoável para a conclusão do procedimento administrativo, pelo que propõe a extensão/alteração do prazo limite estabelecido no referido artigo para 31 de dezembro de 2029.

2. PROCEDIMENTO

A presente proposta de alteração – a 3ª alteração à 1ª Revisão do PDM - foi decidida em reunião ordinária pública da Câmara Municipal realizada a 26 de junho de 2025, tendo a respetiva deliberação sido publicada no Diário da República, 2ª Série, n.º 145, de 30.07.2025, através do Aviso n.º 19060/2025/2. Na referida deliberação foi fixado um prazo de 12 meses para a conclusão deste procedimento.

O referido Aviso foi publicitado no jornal “Diário de Aveiro”, de 01.08.2025 e na página web da Câmara Municipal de Anadia.

Na mesma deliberação foi decidido estabelecer um período inicial de participação pública de 15 dias úteis, durante o qual não foi recebida nenhuma participação.

Foi ainda deliberado, pela CM, não sujeitar o presente procedimento a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do Artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, por considerar que a natureza e o alcance dos objetivos propostos para o procedimento não são suscetíveis de provocar efeitos significativos no ambiente, decisão que se encontra também fundamentada nos termos de referência que acompanharam a deliberação.

Quanto ao procedimento de dinâmica adotado, a presente proposta de alteração é enquadrada nos artigos 115º (n.º 2, al. a)) e 118º do RJGT que estabelecem que a alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e/ou parte da respetiva área de intervenção, e pode ocorrer em resultado da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos, sendo o procedimento desenvolvido de acordo com o disposto no artigo 119º do mesmo regime.

Ao nível do conteúdo material e documental da proposta de alteração, estabelece o RJGT, no seu artigo 119º, que as alterações aos programas e planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no mesmo para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, pelo que o conteúdo material e documental é o que se encontra definido nos artigos 96º e 97º do RJGT com as necessárias adaptações, em função da natureza e objetivos da alteração da proposta.

Nesse sentido, foram apresentadas as peças do Plano que são objeto de alteração, nomeadamente o Regulamento, e ainda o relatório que fundamenta a proposta. Não obstante, caso essa CM pretenda manter a alteração proposta ao artigo 42º, o processo tem de integrar, também, a Planta de Ordenamento alterada, porquanto a referida alteração consiste na desagregação dos Espaços de Atividades Económicas em duas novas subcategorias, as quais têm de ter tradução ao nível da Planta de Ordenamento (conforme é explicado no ponto 3 do presente ofício).

Conclui-se, assim que a proposta dá cumprimento ao disposto nos artigos 76º (Elaboração), 78º (Avaliação ambiental), 88º (Participação) e 96º (Conteúdo material) do RJGT, devendo ser ponderado o referido no parágrafo anterior e o processo ser completado em conformidade por forma a dar cumprimento ao artigo 97º (Conteúdo documental) do mesmo diploma.

3. APRECIÇÃO DA PROPOSTA

As alterações regulamentares propostas merecem-nos os seguintes comentários:

- A alteração ao artigo 42º, ao preconizar a desagregação dos Espaços de Atividades Económicas em duas novas subcategorias, tem de ter tradução ao nível da Planta de Ordenamento, pois de outra forma não é possível saber em que áreas se aplicam as regras de uma ou da outra, decisão que não pode ficar ao critério casuístico da CM. A Planta de Ordenamento procede à classificação e qualificação do solo, pelo que deve identificar todas as categorias e subcategorias de espaços criadas, de modo a que fiquem definidas quais as áreas concretas inseridas em cada uma delas, sem prejuízo do referido no ponto a seguir relativamente à proposta apresentada.

- Relativamente à alteração ao artigo 43.º, que visa permitir, na nova subcategoria “*áreas de atividades industriais e terciárias*”, a construção de novos edifícios, bem como a alteração de uso de edifícios existentes, destinados a habitação e a empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local, bem como edifícios destinados a uso complementar da edificação principal existente, designadamente, edifícios anexos, embora se perceba a fundamentação apresentada, considera-se que não faz sentido que estes espaços continuem a ser qualificados como Espaços de Atividades Económicas, tendo em conta a respetiva definição estabelecida no DR n.º 15/2015, de 19/08; Se o que está em causa são, conforme é referido na fundamentação, atividades económicas instaladas que se deslocalizaram ou que foram encerradas, ou espaços devolutos, devem estas situações ser devidamente identificadas e ser requalificadas como Espaços Habitacionais, de modo a que seja possível a sua afetação ao uso habitacional ou de empreendimentos turísticos, conforme pretendido.

- A proposta de alteração ao artigo 44.º - regime de edificabilidade aplicável aos EAE – deve ser reponderada/eliminada, tendo em atenção o referido anteriormente sobre as propostas de alteração ao artigo 43º.

4. Conclusão

Face ao exposto, informa-se V. Exª que não estão reunidas as condições para a emissão de parecer favorável pela CCDRC IP, nomeadamente às alterações propostas ao artigo 42º, ao n.º 2 do artigo 43º e ao artigo 44º do Regulamento do PDM em vigor.

Com os melhores cumprimentos

A Diretora de Serviços da Unidade de Ordenamento do Território

(Maria Margarida Martins Ventura Teixeira Bento)
Subdelegação de Competências, Despacho N.º 10480/2025
(publicado no DR n.º 171, 2ª Série, de 5 de setembro de 2025)

AG/