

3ª ALTERAÇÃO DA 1ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ANADIA



PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

MARÇO 2026



ÍNDICE	
1. INTRODUÇÃO	2
2. ANTECEDENTES	3
3. ENQUADRAMENTO LEGAL E OBJETIVOS	4
4. DELIBERAÇÕES E ATOS DO PROCEDIMENTO	5
5. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO	8
6. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA PLANTA DE ORDENAMENTO	15

1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Anadia em reunião ordinária do dia 26 de junho de 2025, determinou o início do procedimento da 3ª Alteração da Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia.

A dinâmica e contexto territorial determinam a necessidade de desencadear este procedimento de alteração uma vez que algumas das áreas que integram as categorias de Espaços de Atividades Económicas e Espaços de Uso Especial – Tipo II, correspondem a áreas ocupadas por imóveis em elevado grau de degradação, ou mesmo ruína, onde já não ocorre qualquer atividade ligada ao uso previsto pelo plano.

O principal objetivo deste procedimento passa por 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.

2. ANTECEDENTES

O Plano Diretor Municipal de Anadia (PDM) está em vigor desde o ano de 1994, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 64/94, publicada no Diário da República n.º 183, I Série B, de 9 de agosto de 1994.

Subsequentemente à sua entrada em vigor, este instrumento de gestão territorial foi alvo de uma 1ª alteração em 2000 (Resolução de Conselho de Ministros n.º 116/2000, publicada no D.R. n.º 200, I Série B, de 30 de agosto de 2000).

No ano de 2002 promoveu-se uma 2ª alteração ao PDM (Declaração o n.º 332/2002 (2ª série) registada na DGOTDU com o n.º 02.01.03.00/OC.02-PD/A de 18 de outubro de 2002).

Em 19 de junho de 2015, a Assembleia Municipal de Anadia aprova a 1ª Revisão ao PDM de Anadia (Aviso n.º 9333/2015 do Diário na República, 2.ª Série, n.º 163 de 21 de agosto de 2015).

Posteriormente, em 30 de janeiro de 2019, a Assembleia Municipal de Anadia aprova a 1ª Alteração à 1ª Revisão ao PDM de Anadia (Aviso n.º 5929/2019 do Diário na República, 2.ª Série, n.º 65 de 2 de abril de 2019).

Ocorreu ainda uma alteração por adaptação da 1ª Revisão do PDM de Anadia, em consequência da aprovação do Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios 2019-2028, tendo sido atualizada a Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio (Declaração n.º 43/2019 do Diário na República, 2.ª Série, n.º 138 de 22 de julho de 2019).

A 2ª Alteração à 1ª Revisão ao PDM de Anadia foi aprovada pela Assembleia Municipal de Anadia em 4 de fevereiro de 2022 e publicada em Diário na República, 2.ª Série, n.º 68 de 6 de abril de 2022, no Aviso n.º 7029/2022. Esta alteração teve com principal objetivo adaptar o conteúdo do Plano às novas regras de classificação e qualificação do solo estabelecidas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual).

3. ENQUADRAMENTO LEGAL E OBJETIVOS

O presente procedimento de 3ª Alteração da 1ª Revisão do PDM de Anadia tem enquadramento 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) (RJIGT), sendo o procedimento de alteração desenvolvido em conformidade com o disposto no artigo 119.º do mesmo regime jurídico.

Os termos de referência do presente procedimento de alteração do PDM de Anadia estabeleceram como principal objetivo a introdução de 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.

À parte desse objetivo principal torna-se também necessário corrigir pequenas deficiências e omissões entretanto detetadas no conteúdo do Regulamento do Plano.

4. DELIBERAÇÕES E ATOS DO PROCEDIMENTO

A Câmara Municipal de Anadia deliberou no dia 26 de junho de 2025 dar início ao procedimento de 3ª Alteração da 1ª Revisão do PDM de Anadia.

Foi fixado um prazo de 12 meses para a conclusão deste procedimento.

Procedeu-se à divulgação da deliberação de Câmara Municipal em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 76.º do RJGT, tendo sido determinado um período de participação inicial de 15 dias para formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de 3ª Alteração da 1ª Revisão do PDM de Anadia.

Diário da República, 2.ª Série – n.º 145, de 30 de julho – Aviso n.º 19060/2025/2



2.ª série
N.º 145
30-07-2025



2.ª série
N.º 145
30-07-2025

MUNICÍPIO DE ANADIA

Aviso n.º 19060/2025/2

Sumário: Abertura do procedimento de 3.ª alteração da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia.

3.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia

Maria Teresa Belém Correia Cardoso, Presidente da Câmara Municipal de Anadia, faz saber que:

1 – A Câmara Municipal de Anadia, em reunião pública realizada a 26 de junho de 2025, deliberou por unanimidade promover o procedimento de 3.ª alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia e aprovar os respetivos termos de referência, em conformidade com o disposto no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

2 – A 3.ª alteração a realizar à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia visa, principalmente, garantir a adequada compatibilidade regulamentar do uso habitacional em Espaços de Atividades Económicas e Espaços de Uso Especial – Tipo II, estabelecidos na Planta de Ordenamento, procurando contribuir para o aumento da oferta de solo disponível para fins habitacionais e consequente fixação da população e desenvolvimento socioeconómico do concelho.

3 – A natureza dos objetivos propostos para a 3.ª alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia não justifica a realização da Avaliação Ambiental Estratégica, de acordo com os critérios definidos no Anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

4 – O prazo para a realização do procedimento de 3.ª alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia é de 12 meses.

5 – Foi deliberado ainda estabelecer um período de 15 dias, após a publicação do Aviso no *Diário da República*, para formulação de sugestões e apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da 3.ª alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia.

E, para que conste, mandei publicar este aviso nos locais habituais, na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial e na página da internet da Câmara Municipal (www.cm-anadia.pt).

26 de junho de 2025. – A Presidente de Câmara, Eng.ª Maria Teresa Belém Correia Cardoso.

Assunto do Período da Ordem do Dia (Presidente da Câmara Municipal)

Reunião Ordinária de 26 de Junho de 2025

Executivo 2021/2025

Presenças: Eng.ª Maria Teresa Belém Correia Cardoso, Dr. António Carlos Rodrigues Lopes, Eng.º Jorge Eduardo Ferreira Sampaio, Dr.ª Jennifer Nunes Pereira, Dr. Jorge António Tavares de São José, Dr.ª Lidia Maria Mota dos Santos Pato, e Dr. Lino Jorge Cerveira Pintado.

6 – Proposta de determinação de início de procedimento conducente à terceira alteração à primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia: Pela Senhora Presidente da Câmara Municipal, Maria Teresa Belém Correia Cardoso, foi presente à reunião, para resolução, uma proposta subscrita pela própria, que se dá como transcrita e é parte integrante desta deliberação, e se encontra anexa à presente minuta.

Apreciado o assunto, o Executivo deliberou, por unanimidade, aprovar a proposta apresentada pela Senhora Presidente da Câmara Municipal, no sentido de, nos termos do artigo 76.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atualizada, dar início ao procedimento conducente à Terceira Alteração da Primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia, que tem por âmbito/

objeto a alteração da redação dos artigos 43.º e 48.º, do Regulamento, com incidência nos "Espaços de atividades económicas" (Capítulo V/Secção II/Subsecção III) e nos "Espaços de uso especial – Tipo II" (Capítulo V/Secção II/Subsecção V) estabelecidos na Planta de Ordenamento, e de harmonia com os termos de referência constantes da informação prestada pela Divisão de Planeamento e Sistemas de Informação Geográfica.

O Executivo deliberou, igualmente, por unanimidade, determinar o prazo de doze (12) meses para a elaboração do procedimento da Terceira Alteração da Primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia, e, nos termos do n.º 2, do artigo 88.º, do RJGT, estabelecer um prazo de quinze (15) dias para o período de participação dos interessados, no qual estes poderão formular sugestões e apresentar informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.

Em conformidade com o disposto no n.º 1, do artigo 120.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), e em resultado da análise concretizada pela Divisão de Planeamento e Sistemas de Informação Geográfica, e melhor vertida na informação produzida e anexa à presente deliberação, o Executivo deliberou, por unanimidade, não sujeitar o procedimento da Terceira Alteração da Primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia a avaliação ambiental estratégica, porquanto a natureza e o alcance dos objetivos propostos para o procedimento não são suscetíveis de provocar efeitos significativos no ambiente.

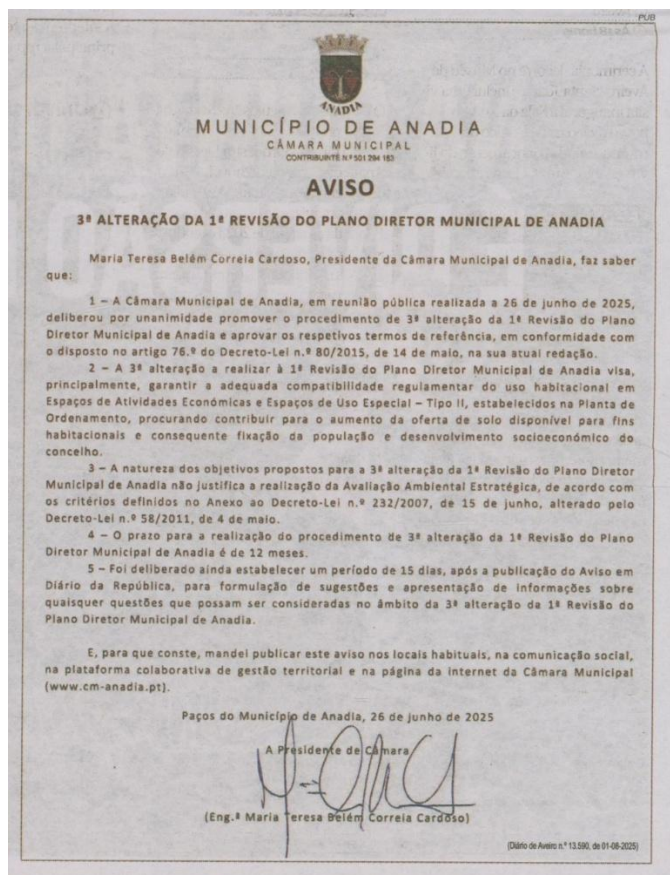
O Executivo deliberou, ainda, por unanimidade, determinar a publicação da presente deliberação no *Diário da República*, e a sua divulgação através dos meios de comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial, e bem assim no sítio institucional do Município de Anadia na Internet, de harmonia com o n.º 1, do artigo 76.º, do RJGT.

Apreciado o assunto, o Executivo deliberou, por unanimidade, aprovar a proposta apresentada pela Senhora Presidente da Câmara Municipal.

26 de junho de 2025. – A Diretora de Departamento Jurídico, Gestão Administrativa e Recursos Humanos, Maria de Fátima Dourado Andrade dos Santos Azevedo.

619351592

Diário de Aveiro, n.º 13590 de 01/08/2025



Página da Internet do Município de Anadia

The screenshot shows the website interface for the Municipality of Anadia. The header includes the logo and a search bar. A navigation menu at the bottom lists various services. The main content area displays the breadcrumb path 'Início > Balcão Virtual > Loja do Município > Avisos, Editais, Deliberações e Despachos' and the title 'Avisos, Editais, Deliberações e Despachos'. Below the title is a search bar and a list of items, including 'Aviso - Abertura do procedimento de 3ª alteração da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia', 'aviso_cma', 'Aviso n.º 19060/2025/2', and 'TERMOS DE REFERÊNCIA - 3.ª Alteração do PDM'.

Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial

Início > PDM - ANADIA (3.ª alteração)

PDM - ANADIA (3.ª alteração)

Fase:
Acompanhamento

Info geral | **Gestão do processo**

Fase:
Acompanhamento
Plano/programa:
Plano Diretor Municipal
Procedimento:
Alteração
NUT:
CENTRO
Município:
ANADIA

Publicação em DR

Ato:
Aviso 19060/2025/2
Data:
30/07/2025
Ligação:
<https://dre.pt/application/file/927098311>

Durante o período de participação inicial estabelecido não foi entregue qualquer sugestão ou pedido de informação sobre o presente procedimento .

5. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

Redação em vigor	Alteração proposta (alterações assinaladas a cor azul)	Fundamentação																																																				
CAPÍTULO V SOLO URBANO	CAPÍTULO V SOLO URBANO																																																					
SUBSECÇÃO II ESPAÇOS HABITACIONAIS	SUBSECÇÃO II ESPAÇOS HABITACIONAIS																																																					
<p>Artigo 41.º</p> <p>Regime de edificabilidade</p> <p>1- Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a construção de novos edifícios e as obras de ampliação, quando permitidas, ficam sujeitas aos parâmetros e disposições constantes no Quadro 3.</p> <p>Quadro 3: Parâmetros de edificabilidade nos Espaços Habitacionais</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Subcategorias</th> <th>Densidade de utilização</th> <th>Índice máximo de ocupação (8)</th> <th>Frente mínima do prédio (1) (7)</th> <th>Número de pisos máximo acima da cota de soleira (2)</th> <th>Recuo</th> <th>Afastamentos laterais (5) (6)</th> <th>Afastamentos a tardoz (6)(8)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Tipo A</td> <td>Baixa</td> <td rowspan="2">60%</td> <td rowspan="2">15m ou 30m (8)</td> <td rowspan="2">2 pisos</td> <td rowspan="4">Dominante (3) ou 7 m (8)</td> <td rowspan="2">≥4m ou 0m (4)</td> <td rowspan="4">5m</td> </tr> <tr> <td>Média</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Tipo B</td> <td>Baixa</td> <td rowspan="3">80%</td> <td rowspan="3">7m</td> <td>2 pisos</td> </tr> <tr> <td>Média</td> <td>3 pisos</td> </tr> <tr> <td>Alta</td> <td>4 pisos</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) Confinante com via pública infraestruturada localizada na respetiva subcategoria de espaço; (2) No máximo, é permitida a construção de 2 pisos abaixo da cota de soleira; (3) 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; (4) De acordo com o RMUEMA e sem prejuízo do cumprimento das normas de segurança contra incêndios em edifícios; (5) No caso dos equipamentos educativos, o afastamento lateral mínimo é de 6m, igualmente aplicável às novas edificações em terrenos confinantes; (6) Aferidos na parte do prédio localizada na respetiva subcategoria de espaço; (7) Não aplicável nas obras de ampliação; (8) Aplicável ao uso industrial e de armazenagem.</p>	Subcategorias	Densidade de utilização	Índice máximo de ocupação (8)	Frente mínima do prédio (1) (7)	Número de pisos máximo acima da cota de soleira (2)	Recuo	Afastamentos laterais (5) (6)	Afastamentos a tardoz (6)(8)	Tipo A	Baixa	60%	15m ou 30m (8)	2 pisos	Dominante (3) ou 7 m (8)	≥4m ou 0m (4)	5m	Média	Tipo B	Baixa	80%	7m	2 pisos	Média	3 pisos	Alta	4 pisos	<p>Artigo 41.º</p> <p>Regime de edificabilidade</p> <p>1- Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a construção de novos edifícios e as obras de ampliação, quando permitidas, ficam sujeitas aos parâmetros e disposições constantes no Quadro 3.</p> <p>Quadro 3: Parâmetros de edificabilidade nos Espaços Habitacionais</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Subcategorias</th> <th>Densidade de utilização</th> <th>Índice máximo de ocupação (8)</th> <th>Frente mínima do prédio (1) (7)</th> <th>Número de pisos máximo acima da cota de soleira (2)</th> <th>Recuo⁽⁹⁾</th> <th>Afastamentos laterais (5) (6)</th> <th>Afastamentos a tardoz (6)(8)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Tipo A</td> <td>Baixa</td> <td rowspan="2">60%</td> <td rowspan="2">15m ou 30m (8)</td> <td rowspan="2">2 pisos</td> <td rowspan="4">Dominante (3) ou 7 m (8)</td> <td rowspan="2">≥4m ou 0m (4)</td> <td rowspan="4">5m</td> </tr> <tr> <td>Média</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Tipo B</td> <td>Baixa</td> <td rowspan="3">80%</td> <td rowspan="3">7m</td> <td>2 pisos</td> </tr> <tr> <td>Média</td> <td>3 pisos</td> </tr> <tr> <td>Alta</td> <td>4 pisos</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) Confinante com via pública infraestruturada localizada na respetiva subcategoria de espaço; (2) No máximo, é permitida a construção de 2 pisos abaixo da cota de soleira; (3) 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; (4) De acordo com o RMUEMA e sem prejuízo do cumprimento das normas de segurança contra incêndios em edifícios; (5) No caso dos equipamentos educativos, o afastamento lateral mínimo é de 6m, igualmente aplicável às novas edificações em terrenos confinantes; (6) Aferidos na parte do prédio localizada na respetiva subcategoria de espaço; (7) Não aplicável nas obras de ampliação; (8) Aplicável ao uso industrial e de armazenagem; (9) No caso de obras de ampliação, os recuos estabelecidos são considerados como a distância mínima exigível.</p>	Subcategorias	Densidade de utilização	Índice máximo de ocupação (8)	Frente mínima do prédio (1) (7)	Número de pisos máximo acima da cota de soleira (2)	Recuo ⁽⁹⁾	Afastamentos laterais (5) (6)	Afastamentos a tardoz (6)(8)	Tipo A	Baixa	60%	15m ou 30m (8)	2 pisos	Dominante (3) ou 7 m (8)	≥4m ou 0m (4)	5m	Média	Tipo B	Baixa	80%	7m	2 pisos	Média	3 pisos	Alta	4 pisos	<p>A alteração proposta visa colmatar uma omissão que existia relativamente à definição do recuo para as obras de ampliação. Verificou-se que algumas edificações existentes não se implantam na linha de recuo dominante ou de 7 metros, pelo que importa salvaguardar a realização de obras de ampliação até à linha de recuo dominante ou até aos 7 metros.</p>
Subcategorias	Densidade de utilização	Índice máximo de ocupação (8)	Frente mínima do prédio (1) (7)	Número de pisos máximo acima da cota de soleira (2)	Recuo	Afastamentos laterais (5) (6)	Afastamentos a tardoz (6)(8)																																															
Tipo A	Baixa	60%	15m ou 30m (8)	2 pisos	Dominante (3) ou 7 m (8)	≥4m ou 0m (4)	5m																																															
	Média																																																					
Tipo B	Baixa	80%	7m	2 pisos																																																		
	Média			3 pisos																																																		
	Alta			4 pisos																																																		
Subcategorias	Densidade de utilização	Índice máximo de ocupação (8)	Frente mínima do prédio (1) (7)	Número de pisos máximo acima da cota de soleira (2)	Recuo ⁽⁹⁾	Afastamentos laterais (5) (6)	Afastamentos a tardoz (6)(8)																																															
Tipo A	Baixa	60%	15m ou 30m (8)	2 pisos	Dominante (3) ou 7 m (8)	≥4m ou 0m (4)	5m																																															
	Média																																																					
Tipo B	Baixa	80%	7m	2 pisos																																																		
	Média			3 pisos																																																		
	Alta			4 pisos																																																		

<p>2- As instalações destinadas a estabelecimentos industriais do tipo 3 ou oficinas de manutenção e reparação de veículos automóveis, motociclos ou máquinas e equipamentos devem abranger a totalidade da edificação.</p> <p>3- As instalações destinadas à detenção caseira de espécies pecuárias que não excedam os limites estabelecidos no Decreto-Lei n.º 81/2013, de 14 de junho (REAP), ou outra legislação que o venha a substituir, só é permitida nos Espaços Habitacionais dos Tipos A e B de Baixa Densidade de Utilização, não podem possuir mais do que um piso acima da cota de soleira e mais do que 40m² de área de implantação.</p> <p>4- As instalações destinadas ao alojamento de animais de companhia só são permitidas nos Espaços Habitacionais dos Tipos A e B, de Baixa Densidade de Utilização e ficam sujeitas aos seguintes limites máximos: 6 animais, um piso acima da cota de soleira e 30m² de área de implantação.</p>	<p>2- As instalações destinadas a estabelecimentos industriais do tipo 3 ou oficinas de manutenção e reparação de veículos automóveis, motociclos ou máquinas e equipamentos devem abranger a totalidade da edificação.</p> <p>3- As instalações destinadas à detenção caseira de espécies pecuárias que não excedam os limites estabelecidos no Decreto-Lei n.º 81/2013, de 14 de junho (REAP), ou outra legislação que o venha a substituir, só é permitida nos Espaços Habitacionais dos Tipos A e B de Baixa Densidade de Utilização, não podem possuir mais do que um piso acima da cota de soleira e mais do que 40m² de área de implantação.</p> <p>4- As instalações destinadas ao alojamento de animais de companhia só são permitidas nos Espaços Habitacionais dos Tipos A e B, de Baixa Densidade de Utilização e ficam sujeitas aos seguintes limites máximos: 6 animais, um piso acima da cota de soleira e 30m² de área de implantação.</p>	
<p>SUBSECÇÃO III ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS</p>	<p>SUBSECÇÃO III ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS</p>	
<p>Artigo 42.º Identificação</p> <p>Os Espaços de Atividades Económicas correspondem a áreas, de dimensão relevante, que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades empresariais com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano.</p>	<p>Artigo 42.º Identificação</p> <p>1 - Os Espaços de Atividades Económicas correspondem a áreas, de dimensão relevante, que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades empresariais com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano.</p>	
<p>Artigo 43.º Ocupações e utilizações interditas</p> <p>1 — Nos Espaços de Atividades Económicas não é permitida a construção de novos edifícios, bem como a alteração de uso de edifícios existentes, destinadas às seguintes utilizações:</p> <p>a) Habitação;</p> <p>b) Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local.</p>	<p>Artigo 43.º Ocupações e utilizações interditas</p> <p>1 — Nos Espaços de Atividades Económicas não é permitida a construção de novos edifícios, bem como a alteração de uso de edifícios existentes, destinadas às seguintes utilizações:</p> <p>a) Habitação;</p> <p>b) Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local.</p>	<p>Considerando que ao longo dos tempos muitas das atividades económicas instaladas dentro dos aglomerados urbanos se deslocalizaram ou foram encerradas, importa criar condições para que estes espaços devolutos possam ser também afetos ao uso habitacional.</p>

<p>2 — A interdição de construção a que se refere o número anterior, não é aplicável no caso de se tratar de edifícios destinados a uso complementar da edificação principal existente, designadamente, edifícios anexos.</p>	<p>2 — A interdição de construção a que se refere o número anterior, não é aplicável no caso de se tratar de edifícios destinados a uso complementar da edificação principal existente, designadamente, edifícios anexos.</p> <p>3- Admite-se a reconversão de espaços de atividades económicas de reduzida dimensão (até 2 hectares), para uso habitacional, nas seguintes situações:</p> <p>a) Sejam espaços devolutos inseridos em áreas predominantemente habitacionais ou com elas confinantes;</p> <p>b) Não agravem incompatibilidades com atividades económicas existentes e cuja intervenção favoreça a coerência da urbanização a desenvolver com a área habitacional existente.</p>	
<p>Artigo 44.º Regime de Edificabilidade</p> <p>A construção de novos edifícios e as obras de ampliação não destinadas às utilizações referidas no artigo anterior, ficam sujeitas aos seguintes parâmetros e disposições:</p> <p>a) As áreas não impermeabilizadas, devem corresponder a espaços verdes preferencialmente arborizados;</p> <p>b) Não podem agravar, face à situação existente, as condições de trânsito e de estacionamento, nem provocar movimentos de carga e descarga na via pública em regime permanente;</p> <p>c) No caso de ser viável, o efluente industrial terá de ser tratado em ETAR própria, antes do seu lançamento devidamente autorizado na rede pública ou nas linhas de drenagem natural, ou em alternativa ser devidamente armazenado até destino final adequado e autorizado, nomeadamente através da entrega a operador de gestão de resíduos licenciado;</p>	<p>Artigo 44.º Regime de Edificabilidade</p> <p>1 - A construção de novos edifícios e as obras de ampliação não destinadas às utilizações referidas no artigo anterior, ficam sujeitas aos seguintes parâmetros e disposições:</p> <p>a) As áreas não impermeabilizadas, devem corresponder a espaços verdes preferencialmente arborizados;</p> <p>b) Não podem agravar, face à situação existente, as condições de trânsito e de estacionamento, nem provocar movimentos de carga e descarga na via pública em regime permanente;</p> <p>c) No caso de ser viável, o efluente industrial terá de ser tratado em ETAR própria, antes do seu lançamento devidamente autorizado na rede pública ou nas linhas de drenagem natural, ou em alternativa ser devidamente armazenado até destino final adequado e autorizado, nomeadamente através da entrega a operador de gestão de resíduos licenciado;</p>	<p>No caso de reconversão de espaços de atividades económicas de reduzida dimensão (até 2 hectares), para uso habitacional, aplica-se o regime de edificabilidade da categoria de espaço contíguo: espaço central ou espaço habitacional.</p>

<p>d) O índice máximo de ocupação do solo, é de 90%, considerando-se para efeito do cálculo apenas a área do prédio localizada na presente subcategoria de espaço;</p> <p>e) Frente mínima do prédio de 15m, aferida na presente subcategoria de espaço e confinante com a via infraestruturada;</p> <p>f) Recuo mínimo relativo à via pública infraestruturada, o dominante ou 10 m, na ausência de frente edificada que permita determinar o recuo;</p> <p>g) Afastamentos laterais e de tardoz mínimos de 5m e 8m, respetivamente, aferidos na parte do prédio localizada na presente subcategoria de espaço;</p> <p>h) Os valores previstos nas alíneas f) e g), poderão ser inferiores, quando se trate, da implantação de edificações/infraestruturas/equipamentos técnicos e de apoio, inerentes ao regular funcionamento da atividade, assim como outras situações que se revelem indispensáveis ao processo produtivo, desde que seja garantido o correto enquadramento urbano e salvaguardadas as áreas de circulação e acesso de veículos de emergência.</p> <p>i) Na construção de novos edifícios e nas obras de ampliação, em prédios com frente inferior a 20m, sem prejuízo das distâncias mínimas previstas nas alíneas f) e g) do presente artigo e do cumprimento das normas de segurança contra incêndios em edifícios, é permitido o encosto a um dos limites laterais;</p> <p>j) Nos prédios localizados em gaveto, o afastamento de tardoz mínimo previsto na alínea g) aplica-se apenas nos segmentos de reta dos limites cadastrais que não intercetem com a frente do mesmo;</p> <p>k) É permitida a implantação de postos de abastecimento de combustível e áreas de serviço, nos termos da legislação em vigor aplicável e do cumprimento das condições referidas nas subalíneas ii), iii), iv) e v), da alínea e) do n.º 2 do Artigo 14.º do presente Regulamento.</p> <p>l) (revogado)</p>	<p>d) O índice máximo de ocupação do solo, é de 90%, considerando-se para efeito do cálculo apenas a área do prédio localizada na presente subcategoria de espaço;</p> <p>e) Frente mínima do prédio de 15m, aferida na presente subcategoria de espaço e confinante com a via infraestruturada;</p> <p>f) Recuo mínimo relativo à via pública infraestruturada, o dominante ou 10 m, na ausência de frente edificada que permita determinar o recuo;</p> <p>g) Afastamentos laterais e de tardoz mínimos de 5m e 8m, respetivamente, aferidos na parte do prédio localizada na presente subcategoria de espaço;</p> <p>h) Os valores previstos nas alíneas f) e g), poderão ser inferiores, quando se trate, da implantação de edificações/infraestruturas/equipamentos técnicos e de apoio, inerentes ao regular funcionamento da atividade, assim como outras situações que se revelem indispensáveis ao processo produtivo, desde que seja garantido o correto enquadramento urbano e salvaguardadas as áreas de circulação e acesso de veículos de emergência.</p> <p>i) Na construção de novos edifícios e nas obras de ampliação, em prédios com frente inferior a 20m, sem prejuízo das distâncias mínimas previstas nas alíneas f) e g) do presente artigo e do cumprimento das normas de segurança contra incêndios em edifícios, é permitido o encosto a um dos limites laterais;</p> <p>j) Nos prédios localizados em gaveto, o afastamento de tardoz mínimo previsto na alínea g) aplica-se apenas nos segmentos de reta dos limites cadastrais que não intercetem com a frente do mesmo;</p> <p>k) É permitida a implantação de postos de abastecimento de combustível e áreas de serviço, nos termos da legislação em vigor aplicável e do cumprimento das condições referidas nas subalíneas ii), iii), iv) e v), da alínea e) do n.º 2 do Artigo 14.º do presente Regulamento.</p> <p>l) (revogado)</p>	
--	--	--

	2 – Às operações urbanísticas referentes à reconversão de espaços de atividades económicas para uso habitacional aplica-se o regime de edificabilidade da categoria de espaços centrais ou espaços habitacionais, contigua ao local objeto da intervenção.	
SUBSECÇÃO V ESPAÇOS DE USO ESPECIAL		
Artigo 47.º Identificação 1 - Os Espaços de Uso Especial correspondem a áreas, de dimensão relevante, destinadas a outros usos específicos. 2 - Os Espaços de Uso Especial são de três tipos: a) Tipo I – correspondem a áreas ocupadas com equipamentos de utilização coletiva; b) Tipo II – correspondem a áreas ocupadas com empreendimentos turísticos; c) Tipo III – correspondem a áreas ocupadas com infraestruturas de interesse público.		
Artigo 48.º Ocupações e utilizações permitidas a) Espaços de Uso Especial do Tipo I – A construção de novos edifícios, as obras de ampliação, bem como a alteração de uso de edifícios existentes, são permitidas desde que destinadas a equipamentos de utilização coletiva de iniciativa pública ou privada, ou comércio, serviços, restauração e ainda postos de abastecimento de combustíveis e áreas de serviço, nos termos da legislação em vigor aplicável e de acordo com as condições referidas nas subalíneas ii), iii), iv) e v), da alínea e) do n.º 2 do Artigo 14.º do presente Regulamento;	Artigo 48.º Ocupações e utilizações permitidas a) Espaços de Uso Especial do Tipo I – A construção de novos edifícios, as obras de ampliação, bem como a alteração de uso de edifícios existentes, são permitidas desde que destinadas a equipamentos de utilização coletiva de iniciativa pública ou privada, ou comércio, serviços, restauração e ainda postos de abastecimento de combustíveis e áreas de serviço, nos termos da legislação em vigor aplicável e de acordo com as condições referidas nas subalíneas ii), iii), iv) e v), da alínea e) do n.º 2 do Artigo 14.º do presente Regulamento;	Considerando que os espaços de uso especial do tipo II se encontram plenamente integrados dentro do aglomerado urbano, é sensato que estas áreas possam também ser afetas ao uso habitacional.

<p>b) Espaços de Uso Especial do Tipo II – 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;</p> <p>c) Espaços de Uso Especial do Tipo III – A construção de novos edifícios, as obras de ampliação, bem como a alteração de uso de instalações existentes, são permitidas desde que destinadas a infraestruturas de interesse público, de iniciativa pública ou privada.</p>	<p>b) Espaços de Uso Especial do Tipo II – 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, a habitação, o comércio, serviços e restauração;</p> <p>c) Espaços de Uso Especial do Tipo III – A construção de novos edifícios, as obras de ampliação, bem como a alteração de uso de instalações existentes, são permitidas desde que destinadas a infraestruturas de interesse público, de iniciativa pública ou privada.</p>	
<p>CAPÍTULO V DISPOSICÕES FINAIS E COMPLEMENTARES</p>	<p>CAPÍTULO V DISPOSICÕES FINAIS E COMPLEMENTARES</p>	
<p>Artigo 79.º Legalizações e regularizações</p> <p>1 - No âmbito dos procedimentos de legalização previstos no RJUE, e para efeitos da verificação do cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente plano, consideram-se em função da data da realização da operação urbanística ilegal em questão, as seguintes situações:</p> <p>a) Nas operações urbanísticas realizadas até 9 de agosto de 1994, não é aplicável o regime normativo previsto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 64/94 nem o regime normativo contido neste plano;</p> <p>b) Nas operações urbanísticas realizadas após 9 de agosto de 1994 e a data anterior à entrada em vigor da 1ª Revisão do PDM, deverão ser verificados um dos seguintes regimes normativos:</p> <p style="padding-left: 40px;">i. Contido na Resolução do Conselho de Ministros n.º 64/94;</p> <p style="padding-left: 40px;">ii. Previsto neste plano.</p> <p>2 - As operações urbanísticas que obtenham deliberação favorável ou favorável condicionada no âmbito do regime de regularização das atividades económicas previsto no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, ou outra legislação que</p>	<p>Artigo 79.º Legalizações e regularizações</p> <p>1 - No âmbito dos procedimentos de legalização previstos no RJUE, e para efeitos da verificação do cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente plano, consideram-se em função da data da realização da operação urbanística ilegal em questão, as seguintes situações:</p> <p>c) Nas operações urbanísticas realizadas até 9 de agosto de 1994, não é aplicável o regime normativo previsto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 64/94 nem o regime normativo contido neste plano;</p> <p>d) Nas operações urbanísticas realizadas após 9 de agosto de 1994 e a data anterior à entrada em vigor da 1ª Revisão do PDM, deverão ser verificados um dos seguintes regimes normativos:</p> <p style="padding-left: 40px;">i. Contido na Resolução do Conselho de Ministros n.º 64/94;</p> <p style="padding-left: 40px;">ii. Previsto neste plano.</p> <p>2 - As operações urbanísticas que obtenham deliberação favorável ou favorável condicionada no âmbito do regime de regularização das atividades económicas previsto no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, ou outra legislação que</p>	<p>Os procedimentos de legalização de edificações envolvem em muitas situações alguma complexidade. O regime transitório anteriormente estabelecido terminou em 31 de dezembro de 2024. Naquele período não foi possível concluir todos os procedimentos de legalização, além de que, muitos outros, nem chegaram a ser iniciados. Considerando 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. Neste contexto, propõe-se estender este regime excecional até 31 de dezembro de 2029.</p>

o venha a substituir, consideram-se conformes com a disciplina instituída pelo presente plano.	o venha a substituir, consideram-se conformes com a disciplina instituída pelo presente plano.	
3 - O regime extraordinário estabelecido no n.º 1 do presente artigo vigora até 31 de dezembro de 2024.	3 - O regime extraordinário estabelecido no n.º 1 do presente artigo vigora até 31 de dezembro de 2029.	

6. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA PLANTA DE ORDENAMENTO

Procede-se a uma alteração da Planta de Ordenamento, alterado a qualificação do solo de “Espaço de Atividades Económicas” para “Espaço Habitacional – Tipo A/ Baixa Densidade” numa zona central do aglomerado de Sangalhos. Esta alteração justifica-se porque abrange uma área devoluta que que urge dotar de condições para a reconversão/reabilitação urbana, estabelecendo uma correta articulação com as zonas residenciais envolventes, indo de encontro aos objetivos subjacentes definidos para o presente procedimento de Alteração do Plano Diretor Municipal.

A alteração da planta de ordenamento abrange uma área de 19 676 m². A cartografia de base da planta de ordenamento mantém-se inalterada, uma vez que a área objeto de alteração é inferior a 2 hectares, conforme previsto no n.º 7 do artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, na sua redação atualizada, que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional.

Imagem 1 - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Anadia em Vigor, com identificação da área objeto de alteração da qualificação do solo

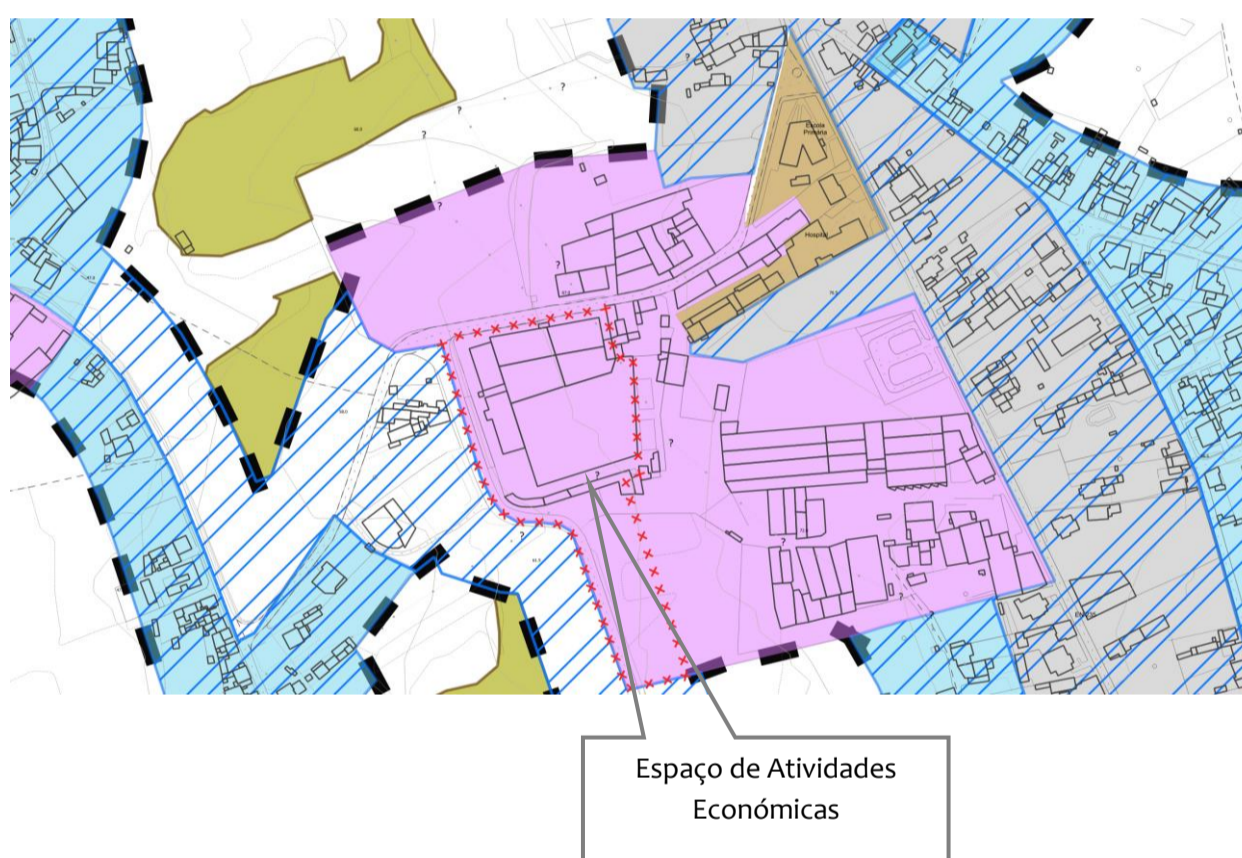


Imagem 2 - Extrato da Proposta de Alteração da Planta de Ordenamento do PDM de Anadia

