

ATA DA REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO

Ao décimo dia do mês de março de dois mil e vinte e seis, pelas dez horas e trinta minutos, realizou-se no Edifício dos Paços de Concelho da Câmara Municipal de Anadia, uma reunião de concertação com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P. (CCDRC), para analisar e ponderar as objeções identificadas no parecer emitido pela CCDRC à proposta de 3ª Alteração da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia, referência do parecer: PCGT ID 1286, UOT-DOT 43/2026, Proc: PDM-AV.03.00/1-25 – 06/02/2026 – em anexo.

Participaram na reunião:

- Em representação da CCDRC, Drª. Carla Velado e Drª. Alexandra Grego;
- Em representação da Câmara Municipal de Anadia, Eng. Dinis Torres, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Anadia, Dr. Jorge Lopes, Chefe do Gabinete de Apoio à Presidência, Arq. Adelino Neves, Dr. Hugo Fonseca e Dr. Miguel Patrão.

A Câmara Municipal de Anadia apresentou as alterações introduzidas à proposta de 3ª Alteração da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia, designadamente, a nova redação dos artigos 42.º, 43.º e 44.º do Regulamento do PDM de Anadia.

Após a análise da nova redação proposta em articulação com a observação da Planta de Ordenamento do PDM de Anadia, considerou-se que seria adequada uma melhor clarificação da redação proposta.

Assim, resultou o consenso relativamente à seguinte redação para os artigos 42.º, 43.º e 44.º do Regulamento do PDM de Anadia:

Artigo 42.º - Identificação (mantém a redação do PDM em Vigor)

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.

Artigo 43.º - Ocupações e utilizações interditas (a cor azul as alterações introduzidas)

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:

a) Habitação;

b) Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local.

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.

3 - Admite-se a reconversão de espaços de atividades económicas de reduzida dimensão (até 2 hectares), para uso habitacional, nas seguintes situações:

a) sejam espaços devolutos inseridos em áreas predominantemente habitacionais ou com elas confinantes;

b) não agravem incompatibilidades com atividades económicas existentes e cuja intervenção favoreça a coerência da urbanização a desenvolver com a área habitacional existente.

Artigo 44.º - Regime de edificabilidade (a cor azul as alterações introduzidas)

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:

a) As áreas não impermeabilizadas, devem corresponder a espaços verdes preferencialmente arborizados;

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;

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;

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;

e) Frente mínima do prédio de 15m, aferida na presente subcategoria de espaço e confinante com a via infraestruturada;

f) Recuo mínimo relativo à via pública infraestruturada, o dominante ou 10 m, na ausência de frente edificada que permita determinar o recuo;

g) Afastamentos laterais e de tardoz mínimos de 5m e 8m, respetivamente, aferidos na parte do prédio localizada na presente subcategoria de espaço;

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.

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;

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;

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.

l) (revogado)

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.

Foi também decidido na reunião, promover uma alteração da qualificação do solo na Planta de Ordenamento do PDM de Anadia, numa zona localizada em Sangalhos, onde anteriormente existiu um estabelecimento industrial e que atualmente se encontra em estado de abandono. A alteração da

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

Reunião de Concertação: Câmara Municipal de Anadia / Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro I.P.

qualificação do solo proposta é de “Espaço de Atividades Económicas” para “Espaço Habitacional – Tipo A / Baixa Densidade”, conforme representado nas imagens seguintes:

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

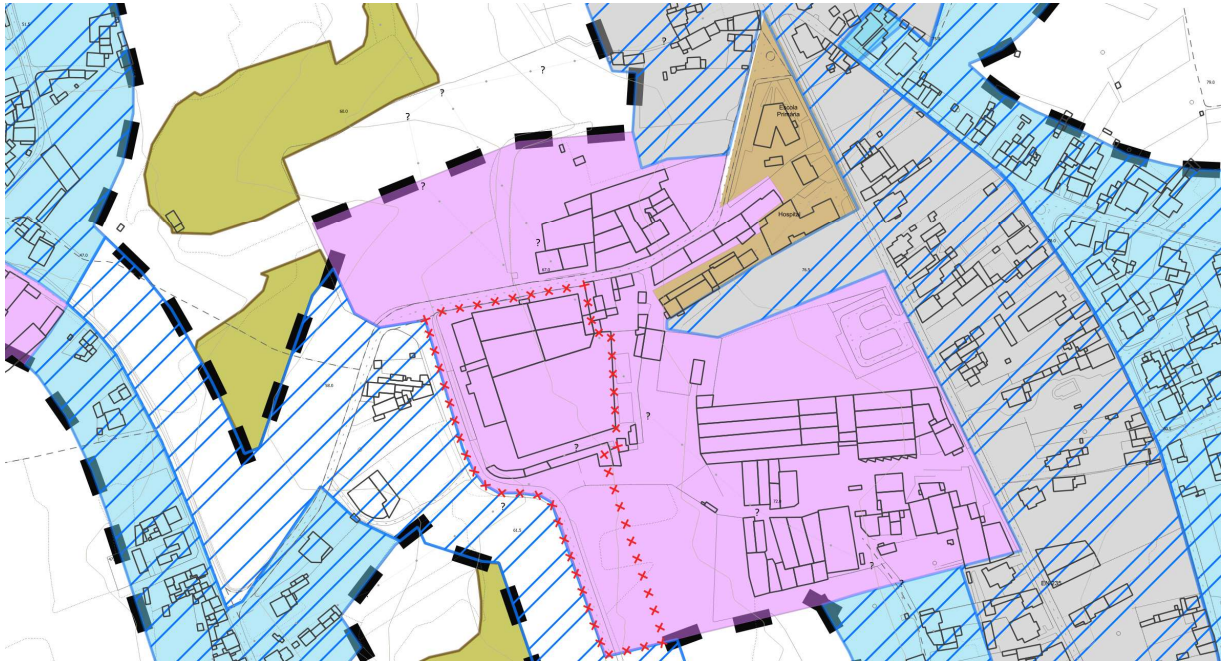
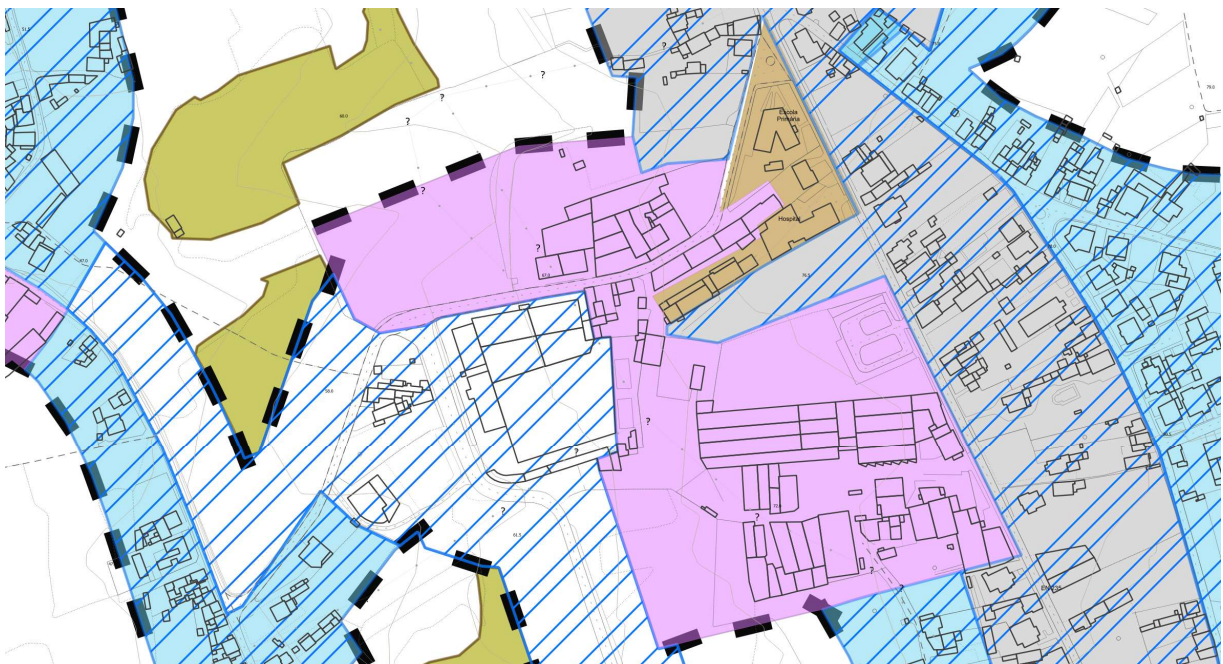


Imagem 2 - Extrato da Proposta de Alteração da Planta de Ordenamento do PDM de Anadia



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

Reunião de Concertação: Câmara Municipal de Anadia / Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro I.P.

A alteração da qualificação do solo 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.

A Equipa Técnica da Câmara Municipal referiu que irá proceder à reformulação da proposta de 3ª Alteração da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia nos termos definidos na presente Ata.

A proposta de 3ª Alteração da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia, será submetida a um período de discussão pública de duração não inferior a 30 dias, conforme previsto no artigo 86.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

E nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrada a reunião.

Câmara Municipal de Anadia

(Dinis Torres)

(Jorge Lopes)

(Adelino Neves)

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

Reunião de Concertação: Câmara Municipal de Anadia / Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro I.P.

(Hugo Fonseca)

(Miguel Patrão)

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro I.P.

(Carla Velado)

(Alexandra Grego)