

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



RELATÓRIO DO PLANO

OUTUBRO 2018

1. INTRODUÇÃO

A Revisão do PDM de Anadia foi aprovada pela Assembleia Municipal de Anadia em 19 de junho de 2015 e posteriormente publicada no Aviso n.º 9333/2015 do Diário da República, 2.ª Série, n.º 163 de 21 de agosto de 2015.

Passados cerca de 2 anos e meio da entrada em vigor da Revisão do PDM de Anadia, e num contexto de evolução positiva de indicadores socioeconómicos, tem-se verificado, por vezes, alguma dificuldade no domínio da gestão urbanística para implementação de alguns dos objetivos traçados pelo plano.

A necessidade de garantir rapidez e eficácia à gestão urbanística municipal assume-se cada vez mais como uma condição essencial para a promoção do fomento e do desenvolvimento económico do município.

Neste contexto, a Câmara Municipal de Anadia em 21 de fevereiro de 2018, determinou proceder à alteração do Plano Diretor Municipal de Anadia.

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 da República, 2.ª Série, n.º 163 de 21 de agosto de 2015).

3. ENQUADRAMENTO LEGAL E OBJETIVOS

A Alteração 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 objetivos que norteiam a alteração do PDM de Anadia são os seguintes:

- a) Correção material do conteúdo normativo e Planta de Ordenamento do PDM, em conformidade com o previsto no n.º 1 do artigo 122.º do RJIGT;
- b) Alteração da Planta de Ordenamento do PDM no lugar de Ferreiros para reclassificação do solo urbano em solo rústico, numa área que não foi excluída da Reserva Ecológica Nacional;
- c) Aperfeiçoamento do conteúdo normativo do PDM tendo em vista uma adaptação coerente do modelo territorial do plano e respetivos parâmetros urbanísticos ao contexto socioeconómico atual.

A definição destes objetivos resultou da experiência adquirida pela aplicação das normas do plano no âmbito da gestão urbanística municipal.

Neste contexto, é fundamental introduzir um conjunto de alterações no PDM que contribuam para a efetiva implementação dos objetivos deste plano, nomeadamente, *“ajustar o PDM à realidade do município, através da atualização do seu conteúdo e do colmatar de deficiências e omissões detetadas, adequando-o, desta forma, às necessidades e anseios da população”* e *“agilizar os mecanismos de operacionalização, de forma a garantir uma gestão urbanística rápida e eficaz”* (alíneas a) e b) do artigo 2.º do Regulamento do PDM).

Assim, as alterações que se pretendem introduzir no plano ao nível regulamentar incidem essencialmente na clarificação de critérios de aplicação de parâmetros urbanísticos ou alteração destes mesmos parâmetros urbanísticos para uma melhor adaptação ao modelo territorial/contexto socioeconómico – por exemplo, regras de implantação das edificações em espaços residenciais, definição de alinhamento das novas edificações em espaços de atividades económicas e parâmetros de dimensionamento de lugares de estacionamento.

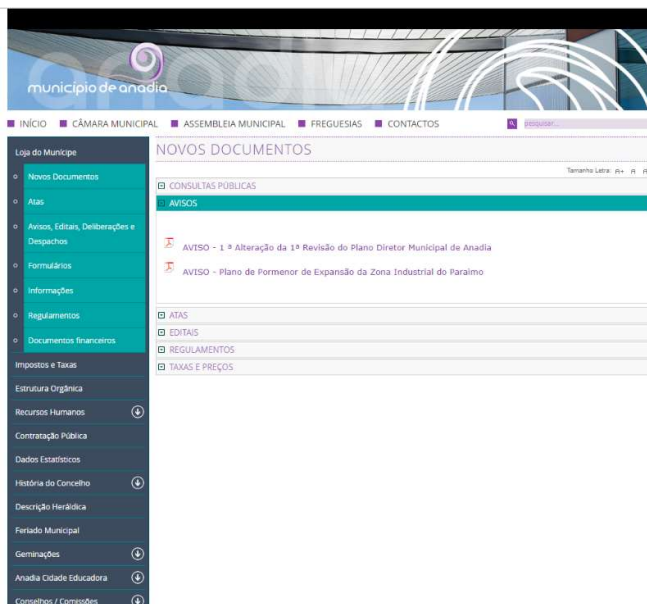
Por outro lado, constatou-se que o Zonamento Acústico definido pelo PDM nas zonas industriais do concelho não ia de encontro ao que se encontra plasmado no Regulamento Geral do Ruído pelo que importa clarificar esta situação através da alteração da Planta de Ordenamento – Zonas Sensíveis e Mistas.

Finalmente, considera-se que o contexto socioeconómico atual tem evidenciado um conjunto de oportunidades de investimento para as quais o PDM deve assumir-se como facilitador, pelo que se propõe a criação de um regime próprio para projetos que venham a obter o reconhecimento do relevante interesse municipal pela Assembleia Municipal.

Jornal da Bairrada – 15 de março de 2018



Sítio da Internet da Câmara Municipal de Anadia / Locais Públicos



AVISO

1ª ALTERAÇÃO DA 1ª 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 21 de fevereiro de 2018, deliberou por unanimidade promover o procedimento de Alteração da 1ª 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.

2 - A alteração a realizar à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia visa garantir rapidez e eficácia à gestão urbanística municipal, através da adaptação pontual do conteúdo do Plano ao contexto socioeconómico atual.

3 - A natureza dos objetivos propostos para a Alteração da 1ª 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 Alteração da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia é de 1 ano.

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

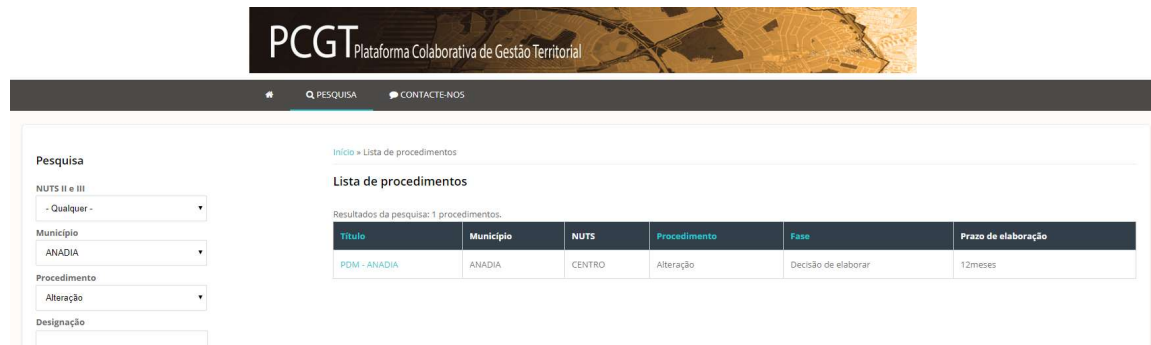
E, para que conste, mandei publicar este aviso nos locais habituais, na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial e na página da internet da Câmara Municipal (www.cm-anadia.pt).

Paços do Município de Anadia, 8 de março de 2018

A Presidente de Câmara

(Eng.ª Maria Teresa Belém Correia Cardoso)

Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial



PCGT Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial

[PESQUISA](#) [CONTACTE-NOS](#)

[Início](#) » [Lista de procedimentos](#)

Lista de procedimentos

Resultados da pesquisa: 1 procedimentos.

Título	Município	NUTS	Procedimento	Fase	Prazo de elaboração
PDM - ANADIA	ANADIA	CENTRO	Alteração	Decisão de elaborar	12meses

Durante o período de participação inicial não foi entregue qualquer sugestão ou pedido de informação sobre o procedimento de Alteração do PDM de Anadia.

5. PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO AO PDM DE ANADIA

1. Regulamento do Plano

Artigo 40.º - Ocupações e utilizações interditas

Número 1, alínea b)

Redação em vigor

- 1- Nos Espaços Residenciais não é permitida a construção de novos edifícios e a alteração de uso de edifícios existentes, destinadas às seguintes utilizações:
- (...)
 - Estabelecimentos de restauração ou de bebidas, que disponham de salas ou espaços destinados a dança;

Redação proposta para alteração

- 1- Nos Espaços Residenciais não é permitida a construção de novos edifícios e a alteração de uso de edifícios existentes, destinadas às seguintes utilizações:
- (...)
 - Estabelecimentos de restauração ou de bebidas, que disponham de salas ou espaços destinados a dança, **em Espaços Residenciais do Tipo B;**

Fundamentação

Opta-se por alargar a instalação de Estabelecimentos de restauração ou de bebidas, que disponham de salas ou espaços destinados a dança em áreas habitacionais que apresentem baixa densidade de ocupação, os seja, aquelas que integram a categoria de “Espaços Residenciais do Tipo A”.

Quadro 3: Parâmetros de edificabilidade nos Espaços Residenciais

Redação em vigor

Subcategorias	Densidade de utilização	Frente mínima do prédio (1) (8)	Número de pisos máximo acima da cota de soleira (2)	Recuo / Afastamentos laterais mínimos
Tipo A	Baixa	20m (4)	2 pisos	O dominante (3) / 4m (6) (7)
	Média	30m (4)	3 pisos	
Tipo B	Baixa	7m	2 pisos	O dominante (3) / 3m ou 0m (5) (6) (7)
	Média		3 pisos	
	Alta		4 pisos	

(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) No caso do prédio não possuir a frente mínima exigida, possuir uma frente igual ou superior a 15m, é permitida a construção desde que cumpra o afastamento lateral de 4m ou 0m, consoante as edificações existentes nos prédios adjacentes se encontrarem afastadas ou encostadas aos limites cadastrais;

(5) De acordo com o RMUEMA e sem prejuízo do cumprimento das normas de segurança contra incêndios em edifícios;

(6) No caso dos equipamentos educativos, o afastamento lateral mínimo é de 6m, igualmente aplicável às edificações contíguas;

(7) Aferidos na parte do prédio localizada na respetiva subcategoria de espaço;

(8) Não aplicável nas obras de ampliação;

Redação proposta para alteração

Subcategorias	Densidade de utilização	Frente mínima do prédio (1) (9)	Número de pisos máximo acima da cota de soleira (2)	Recuo / Afastamentos laterais (7) (8)
Tipo A	Baixa	20m (4)	2 pisos	O dominante (3) / $\geq 4m$ ou 0m (5)
	Média	30m (4)	3 pisos	
Tipo B	Baixa	7m	2 pisos	O dominante (3) / $\geq 3m$ ou 0m (6)
	Média		3 pisos	
	Alta		4 pisos	

(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) Excepcionalmente, admite-se a edificabilidade em prédio com frente igual ou superior a 15m, quando confine com um ou mais terrenos construídos, cujas edificações principais se encontrem encostadas aos limites cadastrais e seja adotado pelo menos um afastamento lateral de 0m relativamente a esses limites;

(5) No caso da edificação principal do prédio adjacente se encontrar encostada ao limite cadastral;

(6) De acordo com o RMUEMA e sem prejuízo do cumprimento das normas de segurança contra incêndios em edifícios;

(7) No caso dos equipamentos educativos, o afastamento lateral mínimo é de 6m, igualmente aplicável às novas edificações em terrenos confinantes;

(8) Aferidos na parte do prédio localizada na respetiva subcategoria de espaço;

(9) Não aplicável nas obras de ampliação;

Fundamentação

Verificou-se que a redação de algumas anotações do quadro 3 pode suscitar dúvidas na forma como devem ser aplicadas as regras de implantação das edificações e respetivas exceções.

A redação das anotações (1), (2) e (3) mantém-se inalterada.

Retifica-se a redação da anotação (4), que visa estabelecer uma exceção à frente mínima exigida para os prédios, impondo-se que os prédios que apresentem frente mínima inferior ao estabelecido e igual ou superior a 15m, podem ser objeto de processo de edificação, desde que um dos terrenos confinantes possua a edificação principal encostada ao limite cadastral e a nova edificação fique também implantada junto ao limite cadastral.

As anotações (5) e (6) são complementares à anotação (4) mas são aplicáveis a todos os prédios que dispõem da frente mínima exigida e que a título opcional, podem implantar a edificação no limite cadastral, desde que, o terreno confiante possua a edificação principal implantada junto a esse limite.

A anotação (7), anteriormente anotação (6), é clarificada para que se observe o afastamento lateral de 6m para novas edificações a implantar em terrenos confinantes a equipamentos educativos.

As anotações (8) e (9) correspondem às anteriores (7) e (8).

Artigo 44.º - Regime de Edificabilidade

Alínea g)

Redação em vigor

g) Recuo mínimo relativo à via pública infraestruturada de 20 m;

Redação proposta para alteração

g) Recuo mínimo relativo à via pública infraestruturada, **o dominante ou 20 m, na ausência de frente edificada que permita determinar o recuo**

Fundamentação

O artigo 44.º do Regulamento do PDM estabelece o regime de edificabilidade aplicável à categoria de Espaços de Atividades Económicas, do Solo Urbanizado – “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”.

A maior parte das áreas delimitadas na Planta de Ordenamento, na categoria de Espaços de Atividades Económicas, do Solo Urbanizado, apresenta um elevado nível de consolidação, pelo que importa promover princípios de ocupação do território que valorizem a paisagem urbana.

Neste contexto, o recuo definido para a implantação da fachada principal do edifício é um parâmetro urbanístico preponderante para a definição de uma imagem coerente da frente urbana.

A imposição de um recuo mínimo relativo à via pública infraestruturada de 20 m – norma em vigor no PDM - é um fator que pode inverter a lógica de um plano de fachadas coerente e harmonioso, principalmente quando o território apresenta um elevado nível de ocupação.

Note-se que, o princípio adotado pelo PDM para as demais categorias de espaço do Solo Urbanizado, foi estabelecer como regra, o recuo dominante do arruamento onde se insere a operação urbanística.

Assim, importa retificar a alínea g) do artigo 44.º do Regulamento do PDM, adotando-se o mesmo critério que é estabelecido para as demais categorias de espaço do Solo Urbanizado. Apenas nas situações onde não for possível estabelecer o recuo dominante, será adotado o recuo mínimo relativo à via pública infraestruturada de 20 m.

QUADRO 6 - Parâmetros de dimensionamento de estacionamentos em Solo Urbano

Redação em vigor

Utilizações	Unidades	Espaços Centrais	Espaços Residenciais Tipo B	Espaços Residenciais Tipo A	Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Uso Especial Tipo I	Espaços de Uso Especial Tipo II
		Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.
Habitação unifamiliar	a.c. < 150m ²	1 / - / 1.2	1 / - / 1.2	1 / - / 1.2	- / - / -	- / - / -	- / - / -
	150m ² ≤ a.c. ≤ 300m ²	1 / - / 1.2	2 / - / 2.4	2 / - / 2.4	- / - / -	- / - / -	- / - / -
	a.c. > 300m ²	2 / - / 2.4	2 / - / 2.4	3 / - / 3.6	- / - / -	- / - / -	- / - / -
Habitação coletiva	T0 e T1	1 / - / 1.2	1 / - / 1.2	1 / - / 1.2	- / - / -	- / - / -	- / - / -
	T2 e T3	1 / - / 1.2	1.5 / - / 1.8	2 / - / 2.4	- / - / -	- / - / -	- / - / -
	≥ T4	2 / - / 2.4	2 / - / 2.4	3 / - / 3.6	- / - / -	- / - / -	- / - / -
Comércio							
a.c. < 1000m ²	30m ² a.c.	0.5 / 0.6 / (a)	0.6 / 0.72 / (a)	0.7 / 0.84 / (a)	1 / 1.2 / (a)	1 / 1.2 / (a)	1 / 1.2 / (a)
1000m ² ≤ a.c. ≤ 2500m ²	25m ² a.c.	0.5 / 0.6 / (a)	0.6 / 0.72 / (a)	0.7 / 0.84 / (a)	1 / 1.2 / (a)	1 / 1.2 / (a)	1 / 1.2 / (a)
a.c. > 2500m ²	15m ² a.c.	- / - / -	- / - / -	- / - / -	1 / 1.2 / (a)	1 / 1.2 / (a)	1 / 1.2 / (a)
Restauração	50m ² a.c.	2 / 2.4 / (b)	3 / 3.6 / (b)	4 / 4.8 / (b)	4 / 4.8 / (b)	4 / 4.8 / (b)	4 / 4.8 / (b)
Serviços							
a.c. ≤ 500m ²	100m ² a.c.	1.5 / 1.8 / (a)	2 / 2.4 / (a)	2.5 / 3 / (a)	3 / 3.6 / (a)	3 / 3.6 / (a)	3 / 3.6 / (a)
a.c. > 500m ²	100m ² a.c.	2 / 2.4 / (a)	3 / 3.6 / (a)	4 / 4.8 / (a)	5 / 6 / (a)	5 / 6 / (a)	5 / 6 / (a)
Indústria e ou armazéns	100m ² a.c.	0.5 / 0.6 / (a)	0.6 / 0.72 / (a)	0.7 / 0.84 / (a)	1 / 0.5 / (a)	- / - / -	- / - / -
Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local	2 quartos	0.5 / 0.6 / (c)	0.75 / 0.9 / (c)	1 / 1.2 / (c)	- / - / -	- / - / -	1 / 1.2 / (c)
Equipamentos de utilização coletiva	O equipamento	(c) / (c) / (c)	(c) / (c) / (c)	(c) / (c) / (c)	(c) / (c) / (c)	(c) / (c) / (c)	- / - / -

a.c.: Área de construção;

Priv.: Estacionamento privado a criar no prédio ou lote;

Priv.Púb.: Estacionamento privado de uso público a criar no prédio ou lote;

Púb.: Estacionamento público a criar no âmbito de operações de loteamento e construção de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactos semelhantes a uma operação de loteamento, sem prejuízo de outras regras que venham a ser impostas por UOPG, em áreas a ceder gratuitamente e a integrar o domínio municipal;

(a) Devem ser criados os lugares de estacionamento de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, ou outra legislação que a venha a substituir;

(b) Devem ser criados os lugares de estacionamento de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, previstos para o Comércio, ou outra legislação que a venha a substituir;

(c) Devem ser criados os lugares de estacionamento necessários ao funcionamento previsto.

Redação proposta para alteração

Utilizações	Unidades	Espaços Centrais	Espaços Residenciais Tipo B	Espaços Residenciais Tipo A	Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Uso Especial Tipo I	Espaços de Uso Especial Tipo II
		Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.	Priv./PrivPúb./Púb.
Habitação unifamiliar	a.c. < 150m ²	1 / - / 1.2	1 / - / 1.2	1 / - / 1.2	- / - / -	- / - / -	- / - / -
	150m ² ≤ a.c. ≤ 300m ²	1 / - / 1.2	2 / - / 2.4	2 / - / 2.4	- / - / -	- / - / -	- / - / -
	a.c. > 300m ²	2 / - / 2.4	2 / - / 2.4	3 / - / 3.6	- / - / -	- / - / -	- / - / -
Habitação coletiva	T0 e T1	1 / - / 1.2	1 / - / 1.2	1 / - / 1.2	- / - / -	- / - / -	- / - / -
	T2 e T3	1 / - / 1.2	1.5 / - / 1.8	2 / - / 2.4	- / - / -	- / - / -	- / - / -
	≥ T4	2 / - / 2.4	2 / - / 2.4	3 / - / 3.6	- / - / -	- / - / -	- / - / -
Comércio (d)							
a.c. < 1000m ²	30m ² a.c.	0.5 / 0.6 / (a)	0.6 / 0.72 / (a)	0.7 / 0.84 / (a)	1 / 1.2 / (a)	1 / 1.2 / (a)	1 / 1.2 / (a)
1000m ² ≤ a.c. ≤ 2500m ²	25m ² a.c.	0.5 / 0.6 / (a)	0.6 / 0.72 / (a)	0.7 / 0.84 / (a)	1 / 1.2 / (a)	1 / 1.2 / (a)	1 / 1.2 / (a)
a.c. > 2500m ²	15m ² a.c.	- / - / -	- / - / -	- / - / -	1 / 1.2 / (a)	1 / 1.2 / (a)	1 / 1.2 / (a)
Restauração (d)	50m ² a.c.	2 / 2.4 / (b)	3 / 3.6 / (b)	4 / 4.8 / (b)	4 / 4.8 / (b)	4 / 4.8 / (b)	4 / 4.8 / (b)
Serviços							
a.c. ≤ 500m ²	100m ² a.c.	1.5 / 1.8 / (a)	2 / 2.4 / (a)	2.5 / 3 / (a)	3 / 3.6 / (a)	3 / 3.6 / (a)	3 / 3.6 / (a)
a.c. > 500m ²	100m ² a.c.	2 / 2.4 / (a)	3 / 3.6 / (a)	4 / 4.8 / (a)	5 / 6 / (a)	5 / 6 / (a)	5 / 6 / (a)
Indústria e ou armazéns	100m ² a.c.	0.5 / 0.6 / (a)	0.6 / 0.72 / (a)	0.7 / 0.84 / (a)	1 / 0.5 / (a)	- / - / -	- / - / -
Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local	2 quartos	0.5 / 0.6 / (c)	0.75 / 0.9 / (c)	1 / 1.2 / (c)	- / - / -	- / - / -	1 / 1.2 / (c)
Equipamentos de utilização coletiva	O equipamento	(c) / (c) / (c)	(c) / (c) / (c)	(c) / (c) / (c)	(c) / (c) / (c)	(c) / (c) / (c)	- / - / -

a.c.: Área de construção;

Priv.: Estacionamento privado a criar no prédio ou lote;

Priv.Púb.: Estacionamento privado de uso público a criar no prédio ou lote;

Púb.: Estacionamento público a criar no âmbito de operações de loteamento e construção de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactos semelhantes a uma operação de loteamento, sem prejuízo de outras regras que venham a ser impostas por UOPG, em áreas a ceder gratuitamente e a integrar o domínio municipal;

(a) Devem ser criados os lugares de estacionamento de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, ou outra legislação que a venha a substituir;

(b) Devem ser criados os lugares de estacionamento de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, previstos para o Comércio, ou outra legislação que a venha a substituir;

(c) Devem ser criados os lugares de estacionamento necessários ao funcionamento previsto.

(d) O dimensionamento dos lugares de estacionamento em utilizações destinadas a comércio e a estabelecimentos de restauração e bebidas é determinado pela área de construção das zonas de acesso ao público.

Fundamentação

Por lapso não foi incluído nas notas de apoio à leitura do quadro, o critério que deve ser utilizado para o dimensionamento dos lugares de estacionamento das atividades comerciais e de restauração e bebidas.

Em regra, as edificações afetas a estas atividades costumam incluir áreas de apoio e armazenagem, que não são utilizadas pelos clientes. O dimensionamento dos lugares de

estacionamento nestas atividades deve ter como referencial a dimensão dos espaços de acesso ao público.

Desta forma, propõe-se que para efeitos de dimensionamento dos lugares de estacionamento das atividades de comércio e restauração e bebidas, se inclua a anotação (d) no quadro 6: o dimensionamento dos lugares de estacionamento em utilizações destinadas a comércio e a estabelecimentos de restauração e bebidas é determinado pela área de construção das zonas de acesso ao público.

Artigo 72.º - Dotação de Estacionamentos número 5

Redação em vigor

5 - A Câmara Municipal pode deliberar, com a devida fundamentação, a dispensa total ou parcial da dotação de estacionamento privado, fixando os condicionamentos a observar nas seguintes situações:

Redação proposta para alteração

5 - A Câmara Municipal pode deliberar, com a devida fundamentação, a dispensa total ou parcial da dotação de estacionamento privado e privado de uso público, fixando os condicionamentos a observar nas seguintes situações:

Fundamentação

A norma em vigor não é totalmente clara relativamente à dispensa, total ou parcial da dotação de estacionamento privado de uso público, pelo que se retifica a redação da norma.

Artigo 72.º - Dotação de Estacionamentos Número 5, alínea a)

Redação em vigor

a) Quando manifestamente não for viável o seu cumprimento nas operações urbanísticas localizadas na subcategoria de Espaços Centrais do Solo Urbanizado;

Redação proposta para alteração

a) Quando manifestamente não for viável o seu cumprimento nas operações urbanísticas localizadas nas subcategorias de Espaços Centrais e Espaços Residenciais – Tipo B do Solo Urbanizado;

Fundamentação

Tendo em consideração o elevado grau de consolidação dos Espaços Residenciais – Tipo B, propõe-se alargar a exceção de dispensa total ou parcial da dotação de estacionamento privado e privado de uso público a estes espaços.

Artigo 72.º - Dotação de Estacionamentos Número 5, alínea b)

Redação em vigor

b) Quando se tratem de obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios existentes, sem alteração de uso, das quais não resulte um acréscimo de construção superior a 20% da área de construção inicial.

Redação proposta para alteração

b) Quando se tratem de obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios existentes, das quais não resulte um acréscimo de construção superior a 20% da área de construção inicial **ou operações materiais de alteração de utilização das edificações.**

Fundamentação

A norma inscrita na alínea b) do número 5 do artigo 72.º identifica um conjunto de operações urbanísticas que podem ver dispensada, total ou parcialmente, a dotação de lugares de estacionamento.

Verificou-se uma ausência de regulamentação para as situações que envolvem somente a alteração do uso da edificação.

Estas alterações de utilização ocorrem frequentemente em imóveis e frações localizados no tecido urbano consolidado, onde a densidade de ocupação do território não permite a criação de novas áreas de estacionamento.

Pretendendo-se que a disciplina instituída pelo PDM não crie obstáculos à reabilitação do edificado, propõe-se retificar o sentido da norma, para que nestas situações se possa dispensar, total ou parcialmente, a dotação dos lugares de estacionamento.

Artigo 78.º - Objetivos e Regulamentação por UOPG

Número 4

Redação em vigor

4 — O ordenamento das UOPG 4, 5 e 6, correspondentes aos Espaços de Atividades Económicas de Vilarinho do Bairro, do Vale do Salgueiro e de Amoreira da Gândara, orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Definir o desenho urbano destas áreas tendo em atenção as acessibilidades, as características da envolvente do território, as necessidades de afetação de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e arruamentos, com vista a permitir a fixação das atividades permitidas pelo PDM para os Espaços de Atividades Económicas;
- b) Estabelecer, para além do cumprimento dos parâmetros de edificabilidade previstos pelo PDM, para os Espaços de Atividades Económicas, as demais disposições normativas consideradas necessárias para a adequada ocupação e transformação destes espaços.

Redação proposta para alteração

4 — O ordenamento das UOPG 4, 5 e 6, correspondentes aos Espaços de Atividades Económicas de Vilarinho do Bairro, do Vale do Salgueiro e de Amoreira da Gândara, orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Definir o desenho urbano destas áreas tendo em atenção as acessibilidades, as características da envolvente do território, as necessidades de afetação de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e arruamentos, com vista a permitir a fixação das atividades permitidas pelo PDM para os Espaços de Atividades Económicas;
- b) Estabelecer, para além do cumprimento dos parâmetros de edificabilidade previstos pelo PDM, para os Espaços de Atividades Económicas, as demais disposições normativas consideradas necessárias para a adequada ocupação e transformação destes espaços.
- c) Os planos de pormenor de concretização do ordenamento destas UOPG podem não seguir as disposições constantes das alíneas d) a k) do artigo 44.º, desde que, nos casos em que admitam índices máximos de ocupação do solo superiores a 60% e/ou um número de pisos acima do solo superior a dois, estabeleçam também um índice de utilização de valor não superior a 1,2 m²/m²;
- d) O conjunto das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e o conjunto das áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva, previstas nos referidos planos de pormenor, podem não respeitar individualmente os parâmetros especificamente estabelecidos para cada um daqueles destinos no quadro 8 integrante do número 1 do artigo 73.º, desde que, globalmente consideradas, cumpram o parâmetro agregado cujo valor é a soma dos valores individuais dos parâmetros em questão, ou seja:
- i) Para utilizações de comércio, serviços e restauração: 42 m² /100 m² a.c.
 - ii) Para utilizações de indústria e armazéns: 26 m² /100 m² a.c.
- e) Os planos de pormenor podem ainda adotar, para os arruamentos neles previstos, parâmetros de dimensionamento de perfil transversal diferentes dos estabelecidos no quadro 9 integrante do número 1 do artigo 73.º, quando se trate do prolongamento de arruamentos existentes e cujas características geométricas não permitam estabelecer a continuidade entre perfis transversais.

Fundamentação

No âmbito dos trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Amoreira da Gândara (UOPG 6) constatou-se que os parâmetros urbanísticos a que este plano deverá responder (artigo 44.º do Regulamento do PDM), limitavam bastante as opções de planeamento e desenvolvimento de um novo polo industrial com capacidade de integrar lotes de grandes dimensões.

Os parâmetros urbanísticos definidos no artigo 44.º estão orientados para o ordenamento de zonas com elevado grau de consolidação, da subcategoria dos Espaços de Atividades Económicas.

As UOPG 4, 5 e 6 são áreas de expansão de espaços de atividades económicas existentes, pelo que não se justifica estarem subordinadas aos mesmos parâmetros que são definidos para áreas consolidadas do território.

Também ao nível da definição das áreas destinadas espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e arruamentos (artigo 73.º do Regulamento do PDM) propõe-se uma flexibilização dos parâmetros estabelecidos neste artigo quando esteja em causa a execução das UOPG 4, 5 e 6. Por exemplo, em função do conteúdo programático das UOPG's e enquadramento territorial de cada uma das áreas, poderá ser mais vantajoso prever a cedência de mais áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva do que de espaços verdes e de utilização coletiva e vice-versa.

Artigo 79.º-A - Empreendimentos Estratégicos

Redação proposta para o novo artigo

1 - Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico, todos aqueles a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal em conformidade com o disposto no presente artigo, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, entre outros:

- a) Apresentem carácter inovador;
- b) Sejam investimentos na área do ambiente e energias renováveis, saúde, cultura e educação, viticultura e enoturismo e indústria tecnológica;
- c) N.º de Postos de Trabalho a criar ≥ 30 ;
- d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 1 000 000,00 € (euro).

2 - Os empreendimentos de carácter estratégico devem conter pelo menos duas das características constantes nas alíneas a) a d) do número anterior, sendo uma delas obrigatoriamente a constante da alínea c) ou da alínea d).

3 - A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:

- a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos;
- b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente Plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
- c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.

4 – Consideram-se incompatíveis com o presente regime, os empreendimentos destinados a comércio, serviços e indústria, na Classe de Solo Rural, quando não estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos.

5 - Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente Plano ou de plano de pormenor.

6 - Em caso de não necessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos aos estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

7 - Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos de carácter estratégico são os estabelecidos no presente regulamento para as categorias e subcategorias de espaço onde se pretende localizar os mesmos.

8 - Caso a Câmara Municipal reconheça que as configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais inoportáveis para as infraestruturas públicas, ou de pôr em causa a imagem do território, em termos de integração

urbanística e paisagística, pode, sem prejuízo dos regimes de compensações urbanísticas aplicáveis:

- a) Ser autorizada uma majoração até 70 % do maior índice de ocupação previsto para a área em causa, excetuando-se desta majoração as áreas mais sensíveis ou de suscetibilidade e risco;
- b) Ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros estabelecidos para as categorias de uso afetadas que não sejam Espaço Florestal de Conservação e que não estejam em causa áreas de suscetibilidade e risco e desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico

Fundamentação

O contexto socioeconómico atual do País apresenta um conjunto de oportunidades de investimento que pelo seu caráter inovador ou especificidade nem sempre são compatíveis com o modelo de ocupação do território definido no PDM.

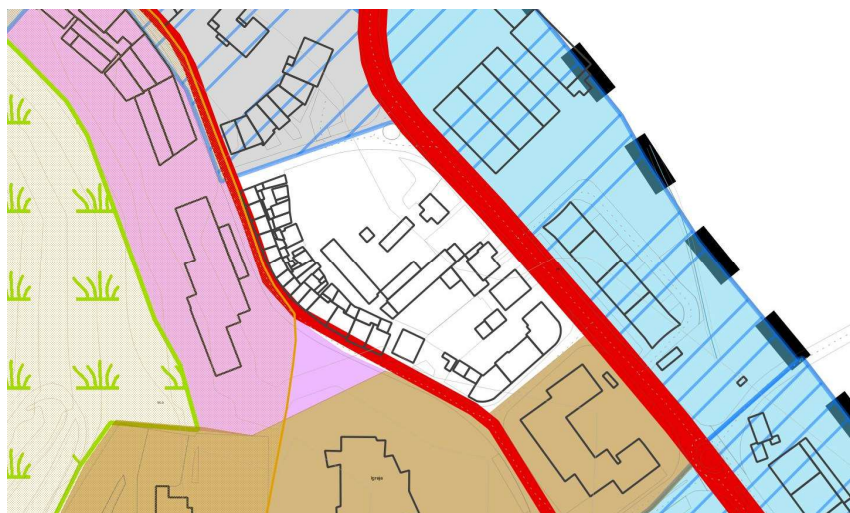
O Município de Anadia assume como prioridade a atração de investidores que apresentem projetos diferenciadores e com relevo para o desenvolvimento económico do território municipal.

Nem sempre é possível ao PDM antecipar e acautelar a definição de uma categoria ou subcategoria de uso do solo capaz de enquadrar este tipo de projetos, pelo que se estabelece a presente norma, garantindo que empreendimentos com relevante interesse municipal, possam ser instalados no território municipal.

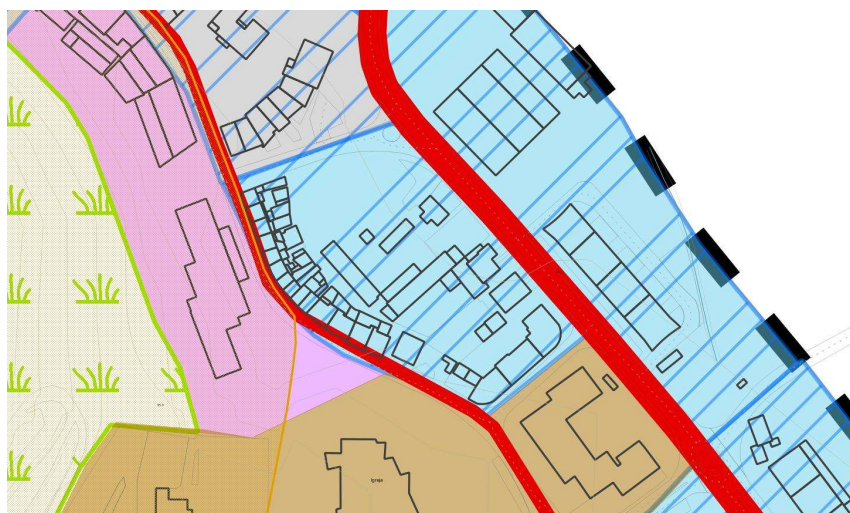
2. Planta de Ordenamento

Quarteirão delimitado pela Avenida das Laranjeiras, Travessa dos Bombeiros e Rua Doutor José Paulo Cancela, Cidade de Anadia
Ausência de Classificação do Solo

Planta de Ordenamento em vigor



Alteração proposta à Planta de Ordenamento



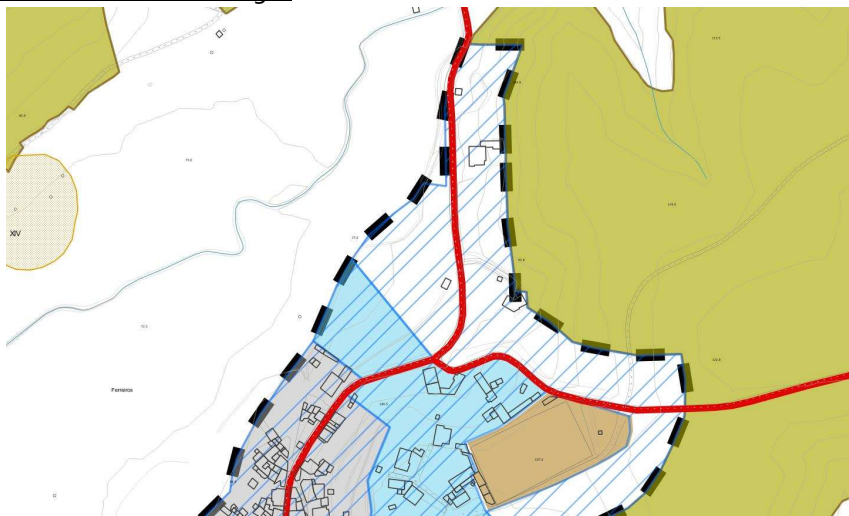
Fundamentação

Propõe-se classificar a área em questão na categoria de Solo Urbanizado – Espaços Residenciais – Tipo B – Média Densidade, enquadrando-se na mesma tipologia de ocupação prevista para as áreas envolventes.

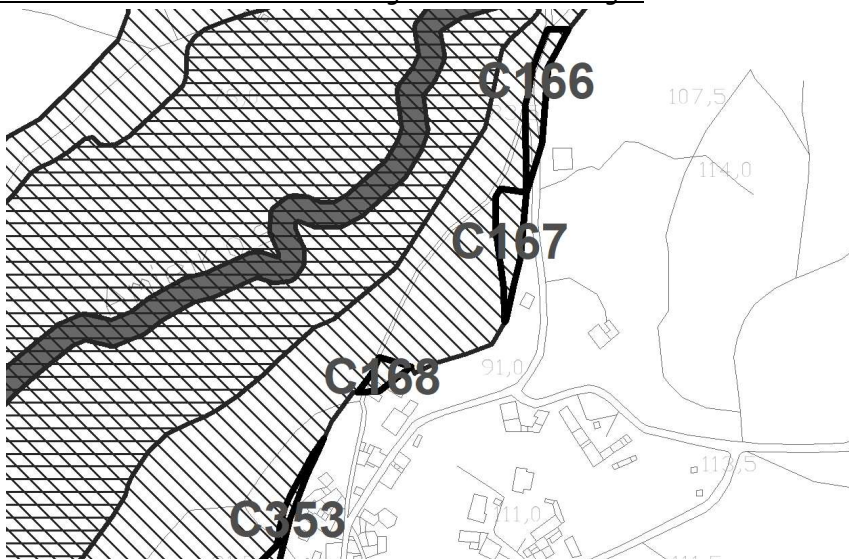
Ferreiros

Incongruência da Classificação do Solo com a delimitação da Reserva Ecológica Nacional

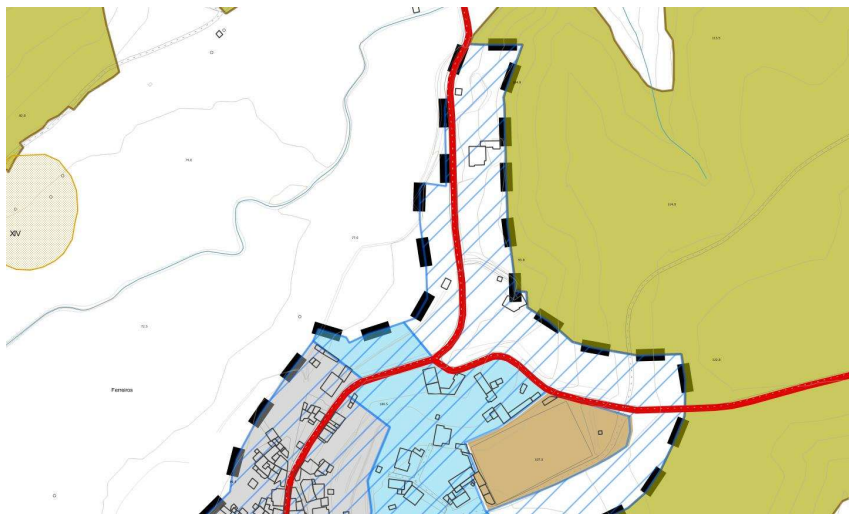
Planta de Ordenamento em vigor



Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional em vigor



Alteração proposta à Planta de Ordenamento



Fundamentação

Identifica-se uma área integrada na Reserva Ecológica Nacional que na Planta de Ordenamento está classificada nas categorias de espaço Solo Urbanizado – Espaços Residenciais – Tipo A – Baixa Densidade e Solo Urbanizado – Espaços Residenciais – Tipo B – Baixa Densidade. Não tendo ocorrido nenhum pedido de exclusão da Reserva Ecológica Nacional para a referida área, deve ser corrigida a Planta de Ordenamento, passando a referida área a integrar a categoria de Espaço Agrícola de Produção.

Leal Mena | Mobiliário e Decoração, Lda, Avenida das Laranjeiras, Cidade de Anadia
Sobreposição de subcategorias de uso do solo

Planta de Ordenamento em vigor



Alteração proposta à Planta de Ordenamento



Fundamentação

Identifica-se uma sobreposição de duas categorias, Espaços Residenciais Tipo B / Baixa Densidade e Espaços de Atividades Económicas, numa área onde se implanta a empresa Leal Mena, Mobiliário e Decoração, Lda. – desenvolve atividade de fabricação e mobiliário.

Assim, propõe-se corrigir a Planta de Ordenamento, passando a área a estar classificada exclusivamente na categoria de Espaços de Atividades Económicas.

AJ Maias, EN1, Alagoas - Malaposta **Ajuste Cadastral do Perímetro Urbano**

Planta de Ordenamento em vigor



Alteração proposta à Planta de Ordenamento



Fundamentação

A empresa AJ Maias, SA apresentou um pedido de regularização no âmbito do Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, de 15 de setembro, que mereceu deliberação favorável condicionada (conferência decisória realizada em 6 de outubro de 2016).

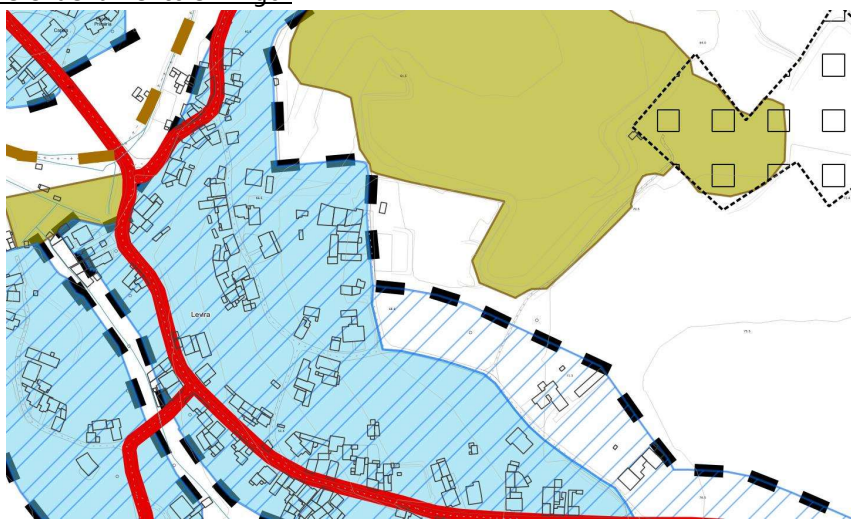
Na sequência do deferimento do pedido de regularização promoveu-se uma alteração simplificada da Carta da Reserva Ecológica por forma a prever a construção de um novo pavilhão - Despacho n.º 8520/2017, publicado em Diário da República, 2ª Série – n.º 188, de 28 de setembro.

Neste contexto, promove-se um pequeno ajuste na delimitação do perímetro urbano de acordo com a implantação do novo pavilhão.

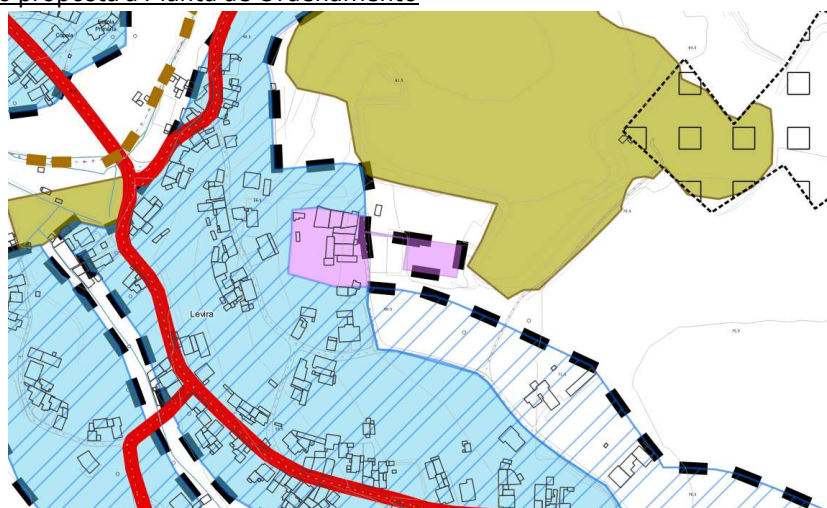
Destilaria Levira, Levira

Ajuste Cadastral do Perímetro Urbano/Alteração de Classificação do Solo

Planta de Ordenamento em vigor



Alteração proposta à Planta de Ordenamento



Fundamentação

O Despacho n.º 6985/2015, publicado em Diário da República, 2ª Série – n.º 121, de 24 de junho aprovou uma alteração simplificada à Carta da Reserva Ecológica Nacional no âmbito da ampliação das instalações da empresa Destilaria Levira, Lda.

Entretanto, com a conclusão do procedimento de Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia, foi publicada uma nova delimitação da Reserva Ecológica Nacional – Portaria n.º 20/2016, Diário da República, 1ª Série – n.º 26, de 8 de fevereiro. A nova delimitação da Carta da Reserva Ecológica Nacional, por lapso, manteve em Reserva Ecológica Nacional, a área destinada à ampliação das instalações da empresa Destilaria Levira, Lda.

Por forma a corrigir este lapso, propõe-se a alteração da delimitação da Carta da Reserva Ecológica Nacional, na área onde se implanta a ampliação das instalações da empresa Destilaria Levira, Lda.

Paralelamente, propõe-se a alteração do limite do perímetro urbano, ajustando-se à nova delimitação da Reserva Ecológica Nacional, bem como a alteração da classificação do solo nos terrenos da Destilaria Levira, Lda, passado de Espaços Residenciais Tipo B / Baixa Densidade para Espaços de Atividades Económicas.

3. Planta de Ordenamento – Zonas Sensíveis e Mistas

Zona Industrial de Anadia Sul, Zona Industrial de Vale Salgueiro (Alféloas), Zona Industrial do Paraimo, Zona Industrial de Amoreira da Gândara, Zona Industrial de Vilarinho do Bairro, Zona Industrial de Boialvo, Zona Industrial da Malaposta, Zona Industrial do Pinhal Prior, Zona Industrial de Avelãs de Caminho

A Planta de Ordenamento - Zonas Sensíveis e Mistas do PDM em vigor, classifica estas zonas industriais como Zonas Mistas.

O Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação em vigor) estabelece no n.º 3 do artigo 7.º que os Planos de Pormenor e Planos de Urbanização de zonas exclusivamente industriais estão dispensados da elaboração de Mapas de Ruído.

A Agência Portuguesa do Ambiente disponibiliza na internet um conjunto de esclarecimentos relativamente ao Regulamento Geral do Ruído (RGR), sendo que relativamente à aplicabilidade do RGR a Zonas Industriais apresenta a seguinte entendimento: "Por si só o RGR não se aplica na própria zona industrial, exceto aos recetores sensíveis que eventualmente aí existam. O facto de uma atividade estar inserida numa zona industrial (para a qual não existem valores limite) não a isenta do cumprimento do RGR, já que na envolvente da zona podem ou não existir recetores sensíveis. Terá sim de ser analisada a envolvente da zona, para identificar a ocorrência de recetores sensíveis e a possível influência sonora das unidades industriais nesses recetores; assim, a avaliação do cumprimento do RGR carece de ser efetuada na envolvente da zona".

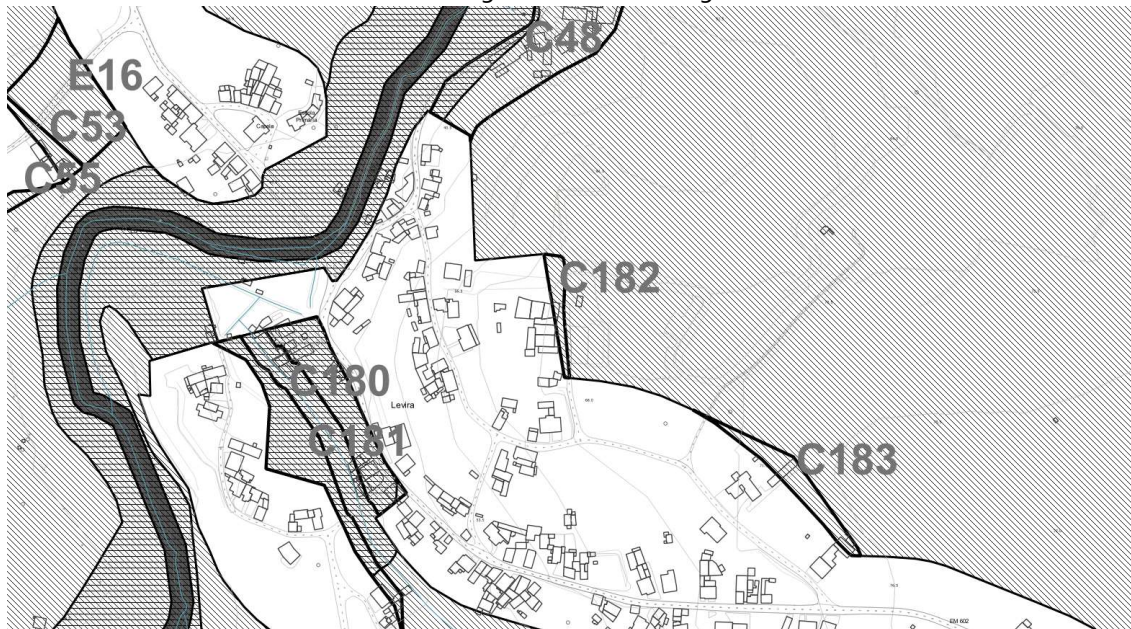
Ora, as Zonas Industriais anteriormente identificadas apresentam uma ocupação exclusivamente industrial, pelo que não se justifica a classificação destes espaços como Zona Mista. Nestes termos, propõe-se a alteração da Planta de Ordenamento – Zonas Sensíveis e Mistas.

4. Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional

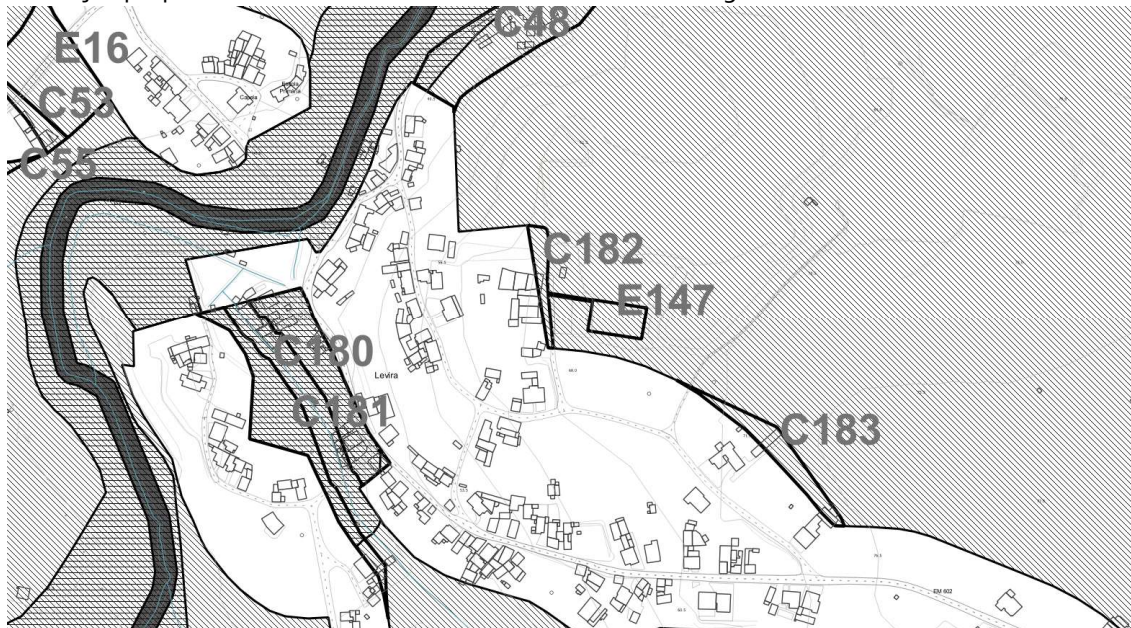
Destilaria Levira, Levira

**Pedido de Exclusão da Reserva Ecológica Nacional – Áreas de Máxima Infiltração,
Mancha E147 (1508,50 m²)**

Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional em vigor



Alteração proposta à Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional



Fundamentação

O Despacho n.º 6985/2015, publicado em Diário da República, 2ª Série – n.º 121, de 24 de junho aprovou uma alteração simplificada à Carta da Reserva Ecológica Nacional no âmbito da ampliação das instalações da empresa Destilaria Levira, Lda.

Entretanto, com a conclusão do procedimento de Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia, foi publicada uma nova delimitação da Reserva Ecológica Nacional – Portaria n.º 20/2016, Diário da República, 1ª Série – n.º 26, de 8 de fevereiro. A nova delimitação da Carta da Reserva Ecológica Nacional, por lapso, manteve em Reserva Ecológica Nacional, a área destinada à ampliação das instalações da empresa Destilaria Levira, Lda.

Acresce ainda que recentemente se detetou que a mancha identificada para exclusão com o número E3, identificada no Despacho n.º 6985/2015, publicado em Diário da República, 2ª Série – n.º 121, de 24 de junho aprovou uma alteração simplificada à Carta da Reserva Ecológica Nacional, não estava em conformidade com a área afeta à implantação do novo pavilhão industrial.

Por forma a corrigir este lapso, propõe-se a alteração da delimitação da Carta da Reserva Ecológica Nacional em vigor, na área onde se implanta a ampliação das instalações da empresa Destilaria Levira, Lda.

À mancha a excluir será atribuído o número E147, de acordo com a numeração constante da Carta da Reserva Ecológica Nacional em vigor.

Nº de ordem	Superfície (ha)	Tipologia(s) REN	Fim a que se destina	Síntese da Fundamentação
E147	0,15	Áreas de Máxima Infiltração	Ampliação de instalações industriais existentes	A proposta de exclusão da REN da Mancha E147 destina-se a viabilizar a ampliação das instalações industriais existentes da «Destilaria Levira, Lda.», localizadas em Levira

5. Carta Base

A alteração das peças desenhadas referentes à Planta de Ordenamento – Ordenamento, Planta de Ordenamento – Zonas sensíveis e mistas e Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional, envolve ainda a alteração da cartografia base destas peças desenhadas, passando a ser utilizada cartografia topográfica mais atualizada, que apresenta as seguintes características:

Entidade proprietária: CIRA - Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro

Entidade produtora: SOCARTO – Sociedade de Levantamentos Topocartográficos

Série Cartográfica: Série Cartográfica Vetorial à escala 1:10 000

Data e número da homologação: 2015-11-12 / processo n.º 331

Sistema de Referência: Planimétrico: TMO6-ETRS89 | Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais

Exatidão Posicional Planimétrica: erro médio quadrático: 1,50 m

Exatidão Posicional Altimétrica - erro médio quadrático: 1,80 m

Exatidão Temática: melhor ou igual a 95%

Precisão Posicional Nominal da Saída Gráfica Analógica: 1,67