

**Operação de Reparcelamento do
Solo Urbano de Iniciativa da
Câmara Municipal de Anadia**

ZONA INDUSTRIAL DE VALE SALGUEIRO

Versão para Discussão Pública

SET 2022

Memória Descritiva e Justificativa**1. Introdução**

A presente memória descritiva refere-se à realização da Operação de Reparcelamento do Solo Urbano de iniciativa da Câmara Municipal de Anadia em conformidade com o disposto no artigo 167.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

A presente Operação de Reparcelamento desenvolve-se na sequência da aprovação da Delimitação da Unidade de Execução do Espaço de Atividades Económicas de Vale Salgueiro.

Com a realização da Operação de Reparcelamento do Solo Urbano de iniciativa da Câmara Municipal de Anadia, pretende-se promover a reestruturação da propriedade e configurar os terrenos para aproveitamento urbanístico, pelo que a Câmara Municipal deverá promover a aquisição de todos os terrenos pela via do direito privado ou, quando não seja possível, mediante o recurso à expropriação por utilidade pública.

O limite da Operação de Reparcelamento do Solo Urbano totaliza uma área de 169139 m² abrangendo os seguintes prédios rústicos da União das Freguesias de Arcos e Mogofores:

N.º Parcela	Artigo Matricial Rústico n.º	Titular	Área (m ²)
1	1833	MUNICÍPIO DE ANADIA	2400
2	1830	MARIA TERESA DE SAMPAIO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	3800
3	1832	MUNICÍPIO DE ANADIA	4600
4	1831	MARIA TERESA DE SAMPAIO	3600
5	1823	MUNICÍPIO DE ANADIA	4400
6	1827	MUNICÍPIO DE ANADIA	1490
7	2482	MUNICÍPIO DE ANADIA	1200
8	1838	MUNICÍPIO DE ANADIA	1000
9	1839	MUNICÍPIO DE ANADIA	375
10	1812	MUNICÍPIO DE ANADIA	1450
11	2623	MUNICÍPIO DE ANADIA	3105
12	1793	MUNICÍPIO DE ANADIA	1650
13	1820	MUNICÍPIO DE ANADIA	14250
14	1819	MUNICÍPIO DE ANADIA	19500
15	1828	MUNICÍPIO DE ANADIA	16368
16	1790	MUNICÍPIO DE ANADIA	3700

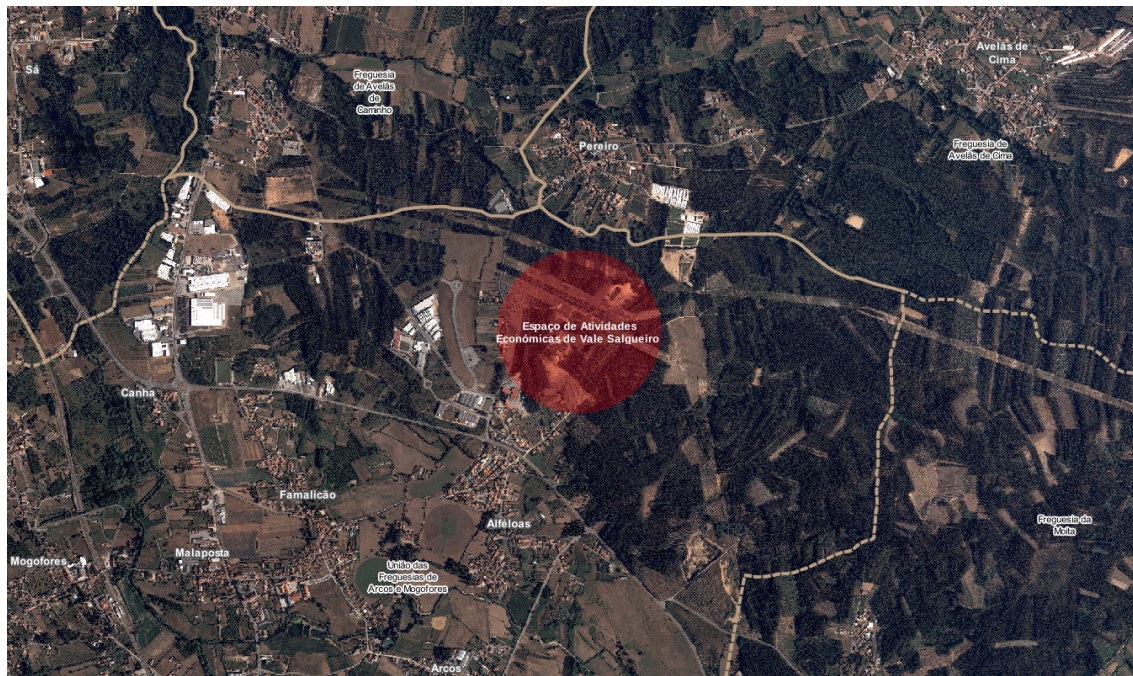
ZONA INDUSTRIAL DE VALE SALGUEIRO**OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO DE INICIATIVA DA CÂMARA MUNICIPAL DE ANADIA**

17	1773	MARTA JOSE DUARTE FERNANDES	2200
18	1772	MUNICÍPIO DE ANADIA	2200
19	1771	MUNICÍPIO DE ANADIA	2200
20	1770	MUNICÍPIO DE ANADIA	2700
21	1769	MUNICÍPIO DE ANADIA	750
22	1762	MUNICÍPIO DE ANADIA	2550
23	1761	MUNICÍPIO DE ANADIA	2500
24	1760	MUNICÍPIO DE ANADIA	3500
25	1798	MUNICÍPIO DE ANADIA	4100
26	1785	MUNICÍPIO DE ANADIA	4850
27	1786	MUNICÍPIO DE ANADIA	2200
28	1797	MUNICÍPIO DE ANADIA	3100
29	1796	MUNICÍPIO DE ANADIA	1200
30	1794	MUNICÍPIO DE ANADIA	2250
31	1792	MUNICÍPIO DE ANADIA	1950
32	1795	MUNICÍPIO DE ANADIA	1850
33	1784	JOSE MARIZ CARDOSO	1300
34	1837	MARIA HELENA DOS SANTOS COELHO OLIVEIRA	1350
35	1826	MARIA TERESA DE SAMPAIO	800
36	1825	MARIA TERESA DE SAMPAIO	4000
37	1824	MUNICÍPIO DE ANADIA	2750
38	1829	MUNICÍPIO DE ANADIA	47658
39	1841	ARLINDO ROSMANINHO DA COSTA	6700
40	1808	ALMIRA CAMPAR FERNANDES	910
41	1809	MUNICÍPIO DE ANADIA	2600
42	1758	MUNICÍPIO DE ANADIA	2450
43	1789	MUNICÍPIO DE ANADIA	2700
44	1788	MUNICÍPIO DE ANADIA	1200
45	1787	MUNICÍPIO DE ANADIA	900
46	1835	MUNICÍPIO DE ANADIA	550
47	1811	MUNICÍPIO DE ANADIA	10950
48	2410	MUNICÍPIO DE ANADIA	4200

A área total dos prédios rústicos que intercetam o limite de intervenção é 214006 m².

2. Enquadramento da Área de Intervenção

A área de intervenção da Operação de Reparcelamento da Zona Industrial de Vale Salgueiro localiza-se numa área contígua às Oficinas da Câmara Municipal de Anadia, na extremidade Norte da União de Freguesias de Arcos e Mogofores.



O principal acesso à área de intervenção desenvolve-se desde a Rua da Gândara (estrada que liga Alfólos ao Pereiro).

O local onde se irá desenvolver a operação de reparcelamento apresenta-se atualmente com ocupação agrícola e florestal.

Em termos topográficos a área não apresenta relevo acidentado, sendo uma zona que apresenta condições favoráveis para o prolongamento das infraestruturas urbanísticas, desde a Rua da Gândara, bem como para a implantação de novas unidades industriais.

3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

A área de intervenção da operação de reparcelamento encontra-se abrangida pelas regras da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia (PDM de Anadia), publicado no Aviso n.º 7029/2022 do Diário da República, 2.ª Série, n.º 68 de 6 de abril de 2022.

A classificação do solo naquele local definida na Planta de Ordenamento do PDM de Anadia é Solo Urbano > Espaço de Atividades Económicas, que corresponde às áreas, de dimensão

relevante, que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades empresariais com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano.

Acresce ainda que a Planta de Ordenamento do PDM de Anadia delimita uma Unidade Operativa e Planeamento e Gestão naquele local, pelo que a Câmara Municipal de Anadia aprovou previamente à realização da presente operação de reparcelamento, a Delimitação da Unidade de Execução do Espaço de Atividades Económicas de Vale Salgueiro, conforme definido no artigo 78.º do Regulamento do PDM de Anadia.

O regime de edificabilidade, o dimensionamento dos lugares de estacionamento e áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e a arruamentos, estão definidas nos artigos 42.º, 43.º, 44.º, 72.º, 73.º e 78.º do Regulamento do PDM de Anadia.

4. Servidões e restrições de utilidade pública

A área de intervenção é atravessada pelas seguintes infraestruturas da Rede Nacional de Transporte de Energia (RNT):

- LINHA MOURISCA - PARAIMO 2 / PARAIMO - PEREIRO 2
- LINHA PARAIMO - PEREIRO 1 / MOURISCA - PARAIMO 1
- LINHA BODIOSA - PARAIMO 1/2

A servidão de passagem associada às linhas da RNT consiste na reserva do afastamento necessário à manutenção das distâncias de segurança aos diversos tipos de obstáculos (e.g. edifícios, solos, estradas, árvores), considerados os condutores das linhas nas condições definidas pelo Regulamento de Segurança de Linhas Aéreas de Alta Tensão (RSLEAT).

No que se refere aos apoios das linhas da RNT, a Redes Eléctricas Nacionais, S.A. informou que a operação de reparcelamento com afetação da faixa de servidão da RNT, deverá prever:

- i. a não ocupação de uma área envolvente aos apoios com um limite mínimo de 30 metros centrados no ponto central do apoio existente;
- ii. garantir um acesso com a largura mínima de cerca de 5m a todos os apoios da RNT afetados pelo projeto.

5. Sujeição a procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental

O Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental encontra-se instituído pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na redação atual conferida pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro. Este regime jurídico estabelece a obrigatoriedade de realização de Avaliação de Impacte Ambiental para projetos de loteamento e parques industriais cuja área ultrapasse 20 ha.

O presente projeto de operação de reparcelamento incide sobre uma área de 16,9 ha.

Neste contexto, conclui-se que o presente projeto de operação de reparcelamento não está sujeito à realização de Avaliação de Impacte Ambiental.

6. Solução Urbanística Proposta

Com a presente operação de reparcelamento propõe-se a criação de 19 lotes para o desenvolvimento da nova Zona Industrial de Vale Salgueiro.

A proposta urbanística prevê a abertura de um novo eixo viário a partir da Rua da Gândara que estabelece o acesso principal à futura Zona Industrial. A partir deste novo arruamento será criada uma estrutura viária ortogonal no interior da área de intervenção.

Os 19 lotes a criar confinam com os novos arruamentos. Os novos lotes apresentam uma configuração geométrica ortogonal relativamente aos arruamentos adjacentes. Na Planta de Implantação encontra-se delimitado o polígono base para implantação das edificações, devendo ser respeitadas as condições de implantação previstas no regulamento do loteamento.

Os novos lotes poderão também ser “anexados” em conformidade com as regras estabelecidas no regulamento anexo.

Propõe-se a cedência de uma área para a criação do futuro Ecocentro Municipal de Anadia, no terreno localizado a Nascente das Oficinas da Câmara Municipal de Anadia.

O perfil tipo dos novos arruamentos apresenta duas faixas de rodagem (9,0m), baias de estacionamento paralelas às faixas de rodagem (2,5m) e passeios (2m).

Os novos arruamentos serão infraestruturados com rede de abastecimento de água, rede de drenagem de águas pluviais, rede de saneamento, abastecimento de energia elétrica, abastecimento de gás natural, iluminação pública e telecomunicações.

7. Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e a arruamentos

O Regulamento do PDM de Anadia estabelece no artigo 73.º a obrigatoriedade de cedência de áreas integrar o domínio municipal, destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e a arruamentos, de acordo com os parâmetros do indicados nos quadros 8 e 9 do Regulamento do PDM.

	Parâmetros de Dimensionamento PDM	Áreas a ceder de acordo com os Parâmetros	Áreas propostas para cedência efetiva
Espaços verdes e de utilização coletiva	18 m ² /100 m ² a.c.	25 185 m ²	0 m ²
Equipamentos de utilização coletiva	8 m ² /100 m ² a.c.	11 193 m ²	11 255 m ²
Arruamento (faixa de rodagem/estacionamento/passeio)	9,0 m/2,5 m x 2/1,6 m x 2	9,0 m/2,5 m x 2/1,6 m x 2	9,0 m/2,5 m x 2/2 m x 2
Estacionamentos *	20 % a.c. X 1 lugar/75 m ² a.c.	251 lugares	281 lugares

*- os parâmetros de dimensionamento dos lugares de estacionamento são contabilizados de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março

Justificação:

Não se propõe a criação de novos espaços verdes e de utilização coletiva, uma vez que as características propostas para o desenvolvimento da infraestrutura viária e das áreas afetas ao uso industrial/empresarial, não permitem garantir a criação de um novo espaço verde com dimensão ou configuração geométrica, conforme definido na Portaria n.º 216-B/2008: *“espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças”*.

Quadro Síntese das áreas a ceder:

Cedências	Área (m²)
Destinadas a arruamentos	16414,0
Destinadas a estacionamento	5060,0
Destinadas a passeios	7005,1
Destinadas a outros caminhos	2384,0
Destinadas a Equipamento Coletivo	11254,6
TOTAL	42117,7

8. Infraestruturas Urbanísticas

A área de intervenção será dotada da infraestrutura viária, rede de abastecimento de água, rede de drenagem de águas pluviais, rede de saneamento, abastecimento de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de gás natural e telecomunicações.

A execução destas infraestruturas será realizada nos termos definidos pelos projetos de especialidade das obras de urbanização.

9. Plano de Acessibilidades

O Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

Neste âmbito, as soluções técnicas adotadas para os espaços públicos da presente operação de reparcelamento devem ir de encontro às normas técnicas definidas no anexo do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

Passeios:

Largura – 2,00 m em conformidade com o especificado na secção 1.2 da norma técnica

Inclinação transversal – inferior a 2% de acordo com o especificado na secção 4.7.5 da norma técnica

Inclinação longitudinal – inferior a 5% de acordo com o especificado na secção 4.7.5 da norma técnica

10. Equipa Técnica

Nos termos do disposto no DL nº 292/95, de 14 de Novembro, a equipa técnica multidisciplinar responsável pela elaboração da presente proposta de operação de reparcelamento é constituída pelos seguintes elementos:

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| - Coordenador Técnico | Adelino da Silva Neves |
| - Arquiteto | Adelino da Silva Neves |
| - Engenheiro Civil | Ricardo Manuel Leal Rodrigues |

Outros colaboradores:

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| - Planeamento Regional e Urbano | Hugo José Duarte Vaio Mendes Fonseca |
| - Engenheiro Civil | Rui Miguel Mergulhão Rodrigues |
| - Engenheiro Eletrotécnico | Licínio Alegre Ferreira da Silva |
| - Engenheiro Técnico | Luís Paulo Rodrigues Simões |
| - Topografia | Bruno Alexandre Viegas Riça |
| - Desenho | Miguel Macedo |

Anadia, 1 de setembro de 2022

Adelino da Silva Neves, Arq.to (4211 SRN)

REGULAMENTO

Artigo 1º

OBJECTIVO E ÂMBITO

1. O Regulamento da Operação de Reparcelamento da Zona Industrial de Vale Salgueiro, tem por objetivo estabelecer as regras e orientações pelas quais se norteará a ocupação e utilização do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.
2. A Operação de Reparcelamento da Zona Industrial de Vale Salgueiro, abrange uma área de 170902,0 m², a qual se encontra delimitada na Planta de Síntese.

Artigo 2º

REGRAS DE EDIFICAÇÃO

1. A edificação deverá obedecer aos parâmetros assinalados no Quadro Síntese constante do artigo 6.º e aos polígonos base de implantação assinalados na Planta de Síntese, devendo-se considerar ainda o seguinte:
 - 1.1. A fachada frontal do edifício deverá desenvolver-se apoiada total ou parcialmente no recuo definido;
 - 1.2. O afastamento lateral, corresponde à distância mínima da construção, relativamente aos limites do lote;
 - 1.3. Os polígonos base de implantação, assinalados na Planta de Síntese, correspondem ao perímetro que demarca a área na qual pode ser realizada a edificação. A edificação poderá configurar-se num ou vários edifícios desde que afetos à mesma unidade de utilização, respeitando a área máxima de implantação prevista no artigo 6.º;
 - 1.4. A cota de soleira não deverá ultrapassar os 0,50 m acima da cota verificada no lancil, no ponto médio da frente do lote;
2. Poderá ser autorizada a construção de portarias fora da área definida pelos polígonos base de implantação, nas seguintes condições:
 - 2.1. Deverão situar-se no mínimo a 5 m de distância, dos polígonos base de implantação e dos limites laterais dos lotes;
 - 2.2. Serão constituídos por um único piso acima da cota de soleira;
 - 2.3. Área máxima de construção - 25 m²;

3. É permitida a construção de palas, coberturas, telheiros e outras situações equivalentes para além dos limites do polígono base de implantação, desde que sejam cumpridas as seguintes condições:
 - 3.1. O suporte destes elementos ser realizado em balanço a partir da construção principal, sem apoios no solo;
 - 3.2. O balanço não ser superior a 2,0 m.
4. Excecionalmente, admite-se ainda a localização, para além dos limites do polígono base de implantação, de infraestruturas/equipamentos técnicos com carácter permanente, 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 das novas edificações e salvaguardadas as áreas de circulação e acesso de veículos de emergência.

Artigo 3º

ARRANJOS EXTERIORES

1. Deverá ser assegurada uma área permeável mínima, equivalente a 5% da área do lote, a qual deverá integrar obrigatoriamente arborização adequada.
2. Para além do cumprimento das disposições referidas no artigo 2º, a edificação deverá ser realizada de modo a assegurar a circulação de viaturas entre a área de construção e os limites dos lotes.
3. Deverão ser criados no interior dos lotes, lugares de estacionamento privativo e privado de uso público de acordo com o previsto no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Anadia.
4. A modelação dos lotes deverá cumprir com os limites indicados na alínea c) do n.º 1 do artigo 50.º do Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Município de Anadia.

Artigo 4º

UTILIZAÇÃO DOS LOTES

1. Os lotes previstos na presente operação de reparcelamento, destinam-se preferencialmente à instalação de estabelecimentos industriais.
2. Poderão ainda ser admitidos, em todos lotes, outros usos, tais como armazéns, estabelecimentos de comércio, de prestação de serviços e de diversão. Relativamente a

estes usos alternativos, para além do cumprimento das disposições constantes do artigo 2º, deverá ser cumprida a legislação aplicável.

3. Desde que devidamente justificadas e fundamentadas poderão ainda ser autorizadas outras atividades, desde que previstas no PDM, para as áreas classificadas como “Espaços de Atividades Económicas”.

Artigo 5º

ANEXAÇÃO DE LOTES

1. Os lotes previstos na presente operação de loteamento podem ser anexados nas seguintes condições:
 - 1.1. Os lotes deverão ser contíguos;
 - 1.2. Deverá ser considerado um novo polígono base de implantação a afetar à área global, definido pelos mesmos recuos e afastamentos verificados no quarteirão, não podendo o índice máximo de ocupação e o índice máximo de utilização, ser superior a 0.90 e 1.2, respetivamente.
 - 1.3. Antes de ser apresentada a comunicação prévia ou pedido de licenciamento para a construção dos edifícios, deverá ser promovida e aprovada a alteração da operação de reparcelamento, nos termos da legislação em vigor aplicável.

Artigo 6º

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Para além de outras disposições específicas previstas no presente regulamento, os parâmetros urbanísticos a observar na ocupação e utilização dos lotes são os constantes do seguinte Quadro Síntese:

ZONA INDUSTRIAL DE VALE SALGUEIRO**OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO DE INICIATIVA DA CÂMARA MUNICIPAL DE ANADIA****Quadro Síntese**

LOTE	ÁREA	ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO	ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO	N.º MÁXIMO DE PISOS		ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	UTILIZAÇÃO
				acima cota de soleira	abaixo cota de soleira		
(n.º)	(m2)	(m2)	(m2)	(n.º)	(n.º)	(m)	
1	7256,8	4788,5	5805,5	3	1	15	I/A/C/S
2	4797,5	3069,6	3838,0	3	1	15	I/A/C/S
3	5357,3	3568,0	4285,8	3	1	15	I/A/C/S
4	7349,5	5224,2	5879,6	3	1	15	I/A/C/S
5	13885,5	10367,6	11108,4	3	1	15	I/A/C/S
6	9832,0	7319,9	7865,6	3	1	15	I/A/C/S
7	9806,3	7297,4	7845,0	3	1	15	I/A/C/S
8	9780,6	7275,2	7824,5	3	1	15	I/A/C/S
9	9754,9	7251,4	7803,9	3	1	15	I/A/C/S
10	4015,4	2308,9	3212,3	3	1	15	I/A/C/S
11	3790,7	2313,1	3032,5	3	1	15	I/A/C/S
12	2754,8	1367,5	2203,9	3	1	15	I/A/C/S
13	4390,9	2771,4	3512,7	3	1	15	I/A/C/S
14	4306,3	2434,3	3445,0	3	1	15	I/A/C/S
15	4039,1	2509,7	3231,2	3	1	15	I/A/C/S
16	4095,0	2373,5	3276,0	3	1	15	I/A/C/S
17	3840,5	2352,9	3072,4	3	1	15	I/A/C/S
18	4448,5	2819,0	3558,8	3	1	15	I/A/C/S
19	4363,2	2476,2	3490,6	3	1	15	I/A/C/S
TOTAL	117864,5	79888,1	94291,6	--	--	--	--

I/A/C/S – Industria/Armazenagem/Comércio/Serviços

Artigo 7º

OUTRAS DISPOSIÇÕES

Em tudo o que no presente regulamento estiver omissa, deverão ser observadas as disposições constantes na restante legislação aplicável, designadamente:

RGEU

(Regulamento Geral das Edificações Urbanas);

RMUEMA

(Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação do Município de Anadia);

PDM

(Plano Diretor Municipal de Anadia);

ACESSIBILIDADES

DL nº 163/2006, de 08 AGO.

GESTÃO DE RESÍDUOS DE OBRAS OU DEMOLIÇÕES

DL nº 102-D/2020, de 10 DEZ.

Anadia, 1 de Setembro de 2022

Adelino da Silva Neves, Arq.to (4211 SRN)

QUADRO DE CONFRONTAÇÕES

Lotes	Norte	Sul	Nascente	Poente
1	Lote nº 2	Arruamento	Arruamento	Caminho
2	Lote nº 3	Lote nº 1	Arruamento	Caminho
3	Lote nº 4	Lote nº 2	Arruamento	Caminho
4	Lote nº 5	Lote nº 3	Arruamento	Caminho
5	Caminho	Lote nº 4	Lote nº 6	Caminho
6	Caminho	Arruamento	Lote nº 7	Lote nº 5
7	Caminho	Arruamento	Lote nº 8	Lote nº 6
8	Caminho	Arruamento	Lote nº 9	Lote nº 7
9	Caminho	Arruamento	Câmara Municipal de Anadia	Lote nº 8
10	Arruamento	Lote n.º 15	Lote n.º 11	Arruamento
11	Arruamento	Lote n.º 17	Lote n.º 12	Lote n.º 10 e Lote n.º 15
12	Arruamento	Câmara Municipal de Anadia	Lote n.º 13	Lote n.º 11
13	Arruamento	Lote n.º 18	Lote n.º 14	Lote n.º 12
14	Arruamento	Lote n.º 19	Arruamento	Lote n.º 13
15	Lote n.º 10	Lote n.º 16	Lote n.º 11 e Lote n.º 17	Arruamento
16	Lote n.º 15	Arruamento	Lote n.º 17	Arruamento
17	Lote n.º 11	Arruamento	Estacionamento	Lote n.º 16
18	Lote n.º 13	Arruamento	Lote n.º 19	Estacionamento
19	Lote n.º 14	Arruamento	Arruamento	Lote n.º 18

Anadia, 1 de Setembro de 2022

Adelino da Silva Neves, Arq.to (4211 SRN)