

**MUNICÍPIO DE ANADIA****Aviso n.º 4992/2021**

Sumário: Aprovação do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Amoreira da Gândara.

Plano de Pormenor da Zona Industrial de Amoreira da Gândara

Maria Teresa Belém Correia Cardoso, Presidente da Câmara Municipal de Anadia, torna público que, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, a Assembleia Municipal de Anadia, em sessão ordinária realizada no dia 26 de fevereiro de 2021, deliberou, por maioria, aprovar o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Amoreira da Gândara.

Em conformidade com o disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do referido Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, determino a publicação na 2.ª série do *Diário da República* da deliberação da Assembleia Municipal e os elementos fundamentais do plano: regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes.

5 de março de 2021. — A Presidente de Câmara, *Eng.ª Maria Teresa Belém Correia Cardoso*.

Deliberação

Apresentação, discussão e votação da proposta da Câmara Municipal de Plano de Pormenor da Zona Industrial de Amoreira da Gândara, de acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 90.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

De acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 90.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, a Assembleia Municipal deliberou aprovar a proposta da Câmara Municipal de Plano de Pormenor da Zona Industrial de Amoreira da Gândara, encontrando-se cópia em anexo à presente minuta, da qual faz parte integrante.

Esta deliberação foi aprovada por maioria, com vinte e sete votos a favor, dos Deputados do Grupo Municipal do MIAP, dos Deputados do PPD/PSD João José Rodrigues Gaspar, Vítor Manuel Santiago Tavares e Fábio Alexandre Pereira Almeida, do Deputado Municipal do PCP, da Deputada Municipal do CDS-PP e a Deputada Municipal do PNT, um voto contra do Deputado do Grupo Municipal do PPD/PSD João Tiago Castelo Branco Charula de Azevedo e zero abstenções.

Mais deliberou a Assembleia Municipal e por maioria, com vinte e seis votos a favor, dos Deputados do Grupo Municipal do MIAP, dos Deputados do PPD/PSD João José Rodrigues Gaspar, Vítor Manuel Santiago Tavares e Fábio Alexandre Pereira Almeida, do Deputado Municipal do PCP, da Deputada Municipal do CDS-PP e a Deputada Municipal do PNT, zero votos contra e uma abstenção, do Deputado do Grupo Municipal do PPD/PSD João Tiago Castelo Branco Charula de Azevedo, aprovar esta deliberação em minuta para produzir efeitos imediatos, nos termos do que dispõe o n.º 4 do artigo 53.º do Regimento — n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro. Aquando da votação não se encontravam presentes os Deputados do Grupo Municipal do MIAP Aníbal José Franco Ferreira e Ana Paula dos Santos Alves Allen e os Deputados do Grupo Municipal do PPD/PSD Carlos Alberto de Almeida Gonçalves e Maria Cristina Carvalho Campos de Melo Neves.

E eu, *Cândido Filipe Rodrigues Alves*, Coordenador Técnico responsável pelo apoio administrativo à Assembleia Municipal, a redigi, subscrevi e assino.

26 de fevereiro de 2021. — O Presidente da Assembleia Municipal, *Dr. Manuel José Santos Pinho*.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito

O presente Plano de Pormenor da Zona Industrial de Amoreira da Gândara, adiante designado por Plano estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo, bem como todas as obras de edificação, de urbanização, operações de loteamento, trabalhos de remodelação de terrenos e outras operações urbanísticas e ainda a utilização de edifícios ou frações autónomas e respetivas alterações de uso, dentro do território por si abrangido de acordo com a delimitação constante da Planta de Implantação.

Artigo 2.º

Enquadramento e objetivos

O Plano constitui a concretização da UOPG 6 prevista no plano diretor municipal de Anadia de 2015 (1.ª Revisão, publicada na 2.ª série do DR de 21 de agosto de 2015, através do Aviso n.º 9333), cumprindo os princípios e objetivos programáticos para ela estabelecidos.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação, à escala 1:2.000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:2.000.

2 — Acompanham o Plano:

- a) Relatório do plano, incluindo o Programa de Execução e o Plano de Financiamento;
- b) Relatório Ambiental;
- c) Planta de Localização;
- d) Planta de Situação Existente (Inquérito Territorial);
- e) Planta de Levantamento Cadastral;
- f) Planta de Transformação Fundiária;
- g) Planta de Identificação das Áreas de Cedência para Domínio Municipal;
- h) Planta Planimétrica;
- i) Planta Altimétrica;
- j) Planta de Infraestruturas;
- k) Perfis Transversais — Tipo;
- l) Perfis Longitudinais;
- m) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- n) Ficha de Dados Estatísticos.

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Plano são adotadas as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, e ainda as seguintes:

a) Área coberta — Área delimitada pela projeção, no plano do solo, do perímetro exterior das paredes exteriores dos edifícios correspondentes a todos os seus pisos acima e abaixo da cota de soleira, ou do perímetro exterior das coberturas, nos casos em que estas se salientam mais de

0,5 m das paredes exteriores e ainda nos casos de estruturas edificadas cobertas não cerradas por paredes;

b) Estrema frontal de um lote ou frente do lote — Linha limite da poligonal que delimita o lote, na extensão em que confina com arruamento ou arruamentos públicos; o traçado da frente do lote estabelecido na Planta de Implantação define o alinhamento a cumprir na delimitação do mesmo;

c) Estrema lateral de um lote — Cada um dos segmentos retos da poligonal que delimita o lote, que formam vértice com a sua estrema frontal nos pontos extremos desta;

d) Estremas de tardoz de um lote — Todas as extensões da poligonal que delimita o lote, que não constituam estremas frontais ou laterais do mesmo.

Artigo 5.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da Planta de Condicionantes obedecem ao disposto na legislação aplicável, cumulativamente com as disposições do Plano que com ela sejam compatíveis.

CAPÍTULO II

Uso do Solo

SECÇÃO I

Disposições comuns

Artigo 6.º

Classificação e qualificação do solo e estruturação espacial

1 — A área de intervenção do Plano distribui-se por solo rústico e por solo urbano, nos seguintes termos:

a) Continua a integrar o solo rústico a área identificada e delimitada na Planta de Implantação como “faixa de gestão de combustível”;

b) Passa a integrar o solo urbano toda a restante área de solo abrangida pelo plano.

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 27.º, o uso do solo na área referida na alínea a) do número anterior rege-se pela qualificação do solo e demais disposições estabelecidas para a mesma no plano diretor municipal.

3 — A área referida na alínea b) do n.º 1 integra-se na sua totalidade na categoria de solo urbano de “espaços de atividades económicas”, e estrutura-se, em termos da ocupação do solo prevista, de acordo com os seguintes tipos de áreas, na configuração constante da Planta de Implantação:

a) Área de Circulação Pública;

b) Área Verde;

c) Área de Equipamentos;

c) Área Empresarial.

Artigo 7.º

Ocupações e utilizações interditas

Em toda a Área de solo abrangida pelo presente Plano, não é permitida a construção de novos edifícios, obras de ampliação bem como a alteração de uso de edifícios existentes, destinadas às seguintes utilizações:

a) Habitação;

b) Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local.

Artigo 8.º

Estacionamento

1 — A dotação de estacionamento em domínio público é a estabelecida na Planta de Implantação.

2 — As dotações de estacionamento privado e/ou estacionamento privado de uso público a garantir no interior dos prédios e lotes integrantes da Área de Serviços e da Área Empresarial são as que resultam da aplicação, na parte pertinente, do disposto nos números 1 e 4 do artigo 72.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, doravante RPDM.

Artigo 9.º

Achados arqueológicos

Quando se verificar a deteção de vestígios arqueológicos, as entidades públicas ou privadas envolvidas adotam os procedimentos estabelecidos na Lei do Património Cultural e demais legislação aplicável.

SECÇÃO II

Área de Circulação Pública

Artigo 10.º

Arruamentos e outras áreas pavimentadas de circulação

1 — Os arruamentos, áreas para estacionamento público, passeios e outras áreas pavimentadas de circulação, como tal identificados na Planta de Implantação, devem ser executados de acordo com o desenho constante nesta, admitindo-se pequenos ajustamentos decorrentes dos respetivos projetos de execução.

2 — Na área assinalada pela letra “A” na Planta de Implantação deve ser criada uma praça pedonal que estabeleça a articulação entre os elementos que a confinam (arruamentos a nascente e poente, e áreas verdes a norte e sul), através de projeto de arquitetura a promover autonomamente ao presente Plano.

3 — Deve ser promovida arborização de alinhamento ao longo dos arruamentos e outras vias e percursos de configuração longitudinal que não confinem diretamente com parcelas integradas em Área Verde e de Equipamentos.

Artigo 11.º

Revestimentos e mobiliário urbano

1 — A escolha dos materiais de revestimento a utilizar nos arruamentos e praças deve contribuir para a valorização do espaço público e garantir coerência formal da intervenção na totalidade da área do Plano, no quadro do cumprimento das seguintes determinações:

- a) Nas faixas de rodagem pode ser utilizado betuminoso;
- b) Nos estacionamentos devem ser utilizadas grelhas de betão ou materiais de revestimento com nível de permeabilidade equivalente;
- c) Nos passeios e percursos pedonais e nas vias e percursos cicláveis devem ser utilizados materiais permeáveis.

2 — A definição do mobiliário urbano deve ser integrada num estudo que contemple conjuntamente a definição dos elementos de sinalética e dos elementos de iluminação pública.



SECÇÃO III

Área Verde

Artigo 12.º

Estatuto

1 — A Área Verde tem como finalidade principal garantir a qualificação ambiental do polo empresarial, através de uma ocupação dominante com revestimento vegetal com utilização de espécies que minimizem as necessidades de rega, e desdobra-se por dois tipos:

- a) As Áreas Verdes de Utilização Coletiva;
- b) A Faixa Verde de Enquadramento.

2 — Os espaços integrantes das Áreas Verdes de Utilização Coletiva devem ser dotados de arborização que promova a sua atratividade como locais de estadia aprazível, sendo neles admitidos como usos complementares:

- a) Elementos de mobiliário urbano de apoio à sua fruição como áreas recreativas e de lazer;
- b) Estruturas edificadas de apoio às funções urbanas, como sejam quiosques, abrigos de passageiros e outros elementos similares, com um só piso acima do solo e cuja área coberta, individualmente considerada, não seja superior a 10 m² nem exceda 100 m² para o conjunto das mesmas;
- c) Instalações técnicas integrantes das redes públicas de infraestruturas, nomeadamente postos de transformação, depósitos de água, instalações de bombagem, bacias de infiltração ou de retenção, e similares.

3 — A gestão da Faixa Verde de Enquadramento deve realizar-se por forma a garantir em permanência condições de acesso e circulação de veículos de emergência, nomeadamente carros de bombeiros.

4 — Na gestão dos espaços integrantes da Área Verde não devem ser utilizados produtos fitossanitários para o controlo da vegetação.

SECÇÃO IV

Área de Equipamentos

Artigo 13.º

Uso e ocupação

1 — As parcelas integrantes da Área de Equipamentos destinam-se à instalação de:

- a) Equipamentos;
- b) Edifícios e estruturas de apoio às atividades recreativas e de lazer, incluindo estabelecimentos de restauração ou bebidas.

2 — A ocupação de cada uma das parcelas que integram a Área de Equipamentos cumpre os seguintes parâmetros:

- a) Área coberta máxima do conjunto dos edifícios: 70 % da área da parcela;
- b) Impermeabilização máxima: 80 % da área da parcela;
- c) Máximo de dois pisos acima do solo.

3 — Enquanto não forem utilizadas e ocupadas com as funções referidas no n.º 1, as parcelas que integram a área de Equipamentos não devem ser vedadas e devem ser objeto de tratamento semelhante ao estabelecido no n.º 1 do artigo anterior para a Área Verde.

SECÇÃO V

Área Empresarial

Artigo 14.º

Usos

1 — Os polígonos de solo integrantes desta Área, com exceção do referido no número seguinte, destinam-se à constituição de lotes com a configuração constante da Planta de Implantação, habilitados a acolher a instalação de atividades empresariais em geral, nomeadamente dos setores secundário e terciário, sem prejuízo do disposto no artigo 7.º

2 — No polígono de solo delimitado na Planta de Implantação e aí identificado como “Área de comércio e serviços” (lote n.º 31), apenas se podem instalar atividades de comércio ou serviços, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, sem prejuízo do disposto no artigo 7.º

Artigo 15.º

Modelação do terreno

A modelação do terreno no interior dos lotes, da responsabilidade da entidade detentora do mesmo, tem como referência a cota de soleira a estabelecer de acordo com o disposto no n.º 7 do artigo 18.º, e deve assegurar que as áreas destinadas a espaço exterior não edificado adotem uma inclinação mínima de 0,5 % no sentido da estrema ou estremas frontais do lote.

Artigo 16.º

Ligação às redes públicas de infraestruturas

1 — É da responsabilidade e encargo das entidades detentoras dos lotes, o estabelecimento das ligações das infraestruturas internas dos mesmos às redes públicas, observando a legislação aplicável em cada caso.

2 — As ligações das infraestruturas elétricas, de telecomunicações e de gás, internas dos lotes, às redes públicas são obrigatoriamente do tipo subterrâneo.

Artigo 17.º

Área permeável

1 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, em cada lote, tem de ser assegurada uma área permeável mínima equivalente a 25 % da área do mesmo, a materializar prioritariamente através de:

a) Ajardinamento e/ou revestimento com materiais permeáveis da faixa de terreno situada entre a estrema frontal do lote e a fachada do edifício;

b) Utilização de materiais permeáveis na pavimentação das áreas destinadas a estacionamento ao ar livre no interior do lote, nomeadamente grelhas de betão ou materiais de revestimento com nível de permeabilidade equivalente.

2 — No polígono de solo delimitado na Planta de Implantação e aí identificado como “Área de comércio e serviços” (lote n.º 31) tem de ser assegurada uma área permeável mínima equivalente a 20 % da área do mesmo.

Artigo 18.º

Implantação dos edifícios

1 — A edificação no interior dos lotes pode configurar-se num ou mais edifícios, desde que funcionalmente interdependentes e integrantes de uma mesma unidade empresarial.

2 — O edifício ou edifícios a construir no interior dos lotes, com exceção do lote n.º 31, devem cumprir as seguintes regras de implantação:

a) Índice de ocupação do solo máximo de 60 %, aplicado à área do lote;
b) Recuos à estrema frontal do lote, a cumprir imperativamente na implantação da fachada principal do ou dos edifícios:

- i) 10 m, no caso geral;
- ii) 12 m, relativamente à estrema do lado sul dos lotes numerados de 29 e 30;
- iii) 20 m, nos lotes numerados de 16 a 22;

c) Afastamentos mínimos às extremas laterais ou de tardoz que confinem com vias públicas:

- i) 10 m, no caso geral;
- ii) 8 m, nos lotes numerados de 20 a 22, e sem prejuízo do disposto na subalínea seguinte;
- iii) 20 m, relativamente à estrema do lado nascente dos lotes numerados de 15 a 20;
- iv) 12 m, relativamente à estrema do lado sul do lote n.º 15;

d) Afastamento mínimo de 5 m às extremas laterais não confinantes com vias públicas;

e) Afastamento mínimo de 8 m às extremas de tardoz não confinantes com vias públicas;

3 — Os afastamentos estabelecidos nas alíneas b) a e) do número anterior estabelecem no seu conjunto o polígono máximo passível de implantação de cada lote, dentro do qual se devem implantar integralmente os edifícios a construir, sem prejuízo do disposto nos dois números seguintes.

4 — É admissível a construção de portarias fora do polígono máximo de implantação referido no número anterior, desde que:

- a) Se situem à face de uma estrema frontal do lote e dentro do polígono de implantação definido pela faixa com 5 m de largura confinante com essa mesma estrema;
- b) Respeitem afastamentos mínimos de 5 m às extremas laterais;
- c) Possuam uma área de construção máxima de 25 m², que não é contabilizada para efeitos de verificação do cumprimento do índice de ocupação do solo a que se refere a alínea a) do n.º 2;
- d) Possuam um único piso acima da cota de soleira.

5 — É admissível a construção de postos de transformação de energia fora do polígono máximo de implantação referido no n.º 3, desde que:

a) Se situem dentro de um polígono de implantação definido por:

- i) O recuo à estrema frontal do lote estabelecido na alínea b) do n.º 2 aplicável ao caso;
- ii) O afastamento de 5 m às extremas laterais;

b) Cumpram o disposto nas alíneas c) e d) do número anterior.

6 — É permitida a construção de palas, coberturas, telheiros e outras situações equivalentes para além dos limites do polígono máximo de implantação referido no n.º 3, desde que sejam cumpridas as seguintes condições:

a) O suporte destes elementos ser realizado em balanço a partir da construção principal, sem apoios no solo;

b) O balanço não ser superior a 2,0 m;

7 — A elevação da soleira não pode ser superior a 0,5 m, referenciada à cota verificada no lancil no ponto médio da frente do lote.

8 — O disposto nos números 2 a 5 não é aplicável ao lote n.º 31, dentro de cujos limites é livre a configuração a adotar para a implantação do edificado.

Artigo 19.º

Edificabilidade

1 — A área de construção total do edifício ou conjunto de edifícios a construir dentro do lote tem de respeitar os valores máximos estabelecidos no quadro-síntese constante da Planta de Implantação, que correspondem à aplicação do índice de utilização do solo de 0,9 m²/m² à área de cada lote.

2 — O número máximo de pisos admissível é de 3 pisos acima da cota de soleira, não sendo permitida a construção de pisos abaixo desta cota.

Artigo 20.º

Acessos à via pública e muros de vedação

1 — Cada lote pode dispor de um ou, no máximo, dois pontos de acesso externo destinado a veículos automóveis, a localizar obrigatoriamente junto dos vértices das extremas do lote confinantes com a via pública, conforme indicado na Planta de Implantação.

2 — Cada lote pode ainda dispor de outros pontos de acesso externo, desde que exclusivamente pedonal, a localizar livremente em qualquer ponto dos troços do seu perímetro confrontantes com a via pública.

3 — Os muros e outros elementos de vedação dos lotes inseridos dentro da faixa da zona de servidão *non aedificandi* longitudinal à A1/IP1 têm de respeitar as condições estabelecidas no Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional aplicáveis à situação, nomeadamente no seu artigo 55.º, e cumulativamente as regras estabelecidas para o mesmo efeito em regulamento municipal que sejam compatíveis com as aquelas condições.

4 — Nas suas extensões não abrangidas pelo disposto no número anterior, os muros de vedação dos lotes cumprem as regras estabelecidas para o efeito em regulamento municipal, salvo o disposto no número seguinte.

5 — A altura máxima dos muros confinantes com a via pública, em toda a sua extensão, e dos muros assentes sobre as extremas laterais, nos troços compreendidos entre a frente do lote e o recuo estabelecido para os edifícios, é de 1,0 m, podendo a altura da vedação ser aumentada até 1,8 m através de gradeamento, estruturas transparentes ou elementos verdes.

Artigo 21.º

Propriedade horizontal

Os edifícios integrantes dos lotes podem constituir-se em propriedade horizontal, desde que reúnam os requisitos legais para o efeito.

CAPÍTULO III

Gestão Ambiental

Artigo 22.º

Águas residuais

1 — Salvo nas situações previstas no número seguinte, a drenagem das águas residuais dos lotes efetua-se obrigatoriamente através de ligação à rede pública, ainda que só possam ser lançados na mesma os efluentes industriais que cumpram os parâmetros e demais condicionamentos

estabelecidos por lei e por regulamentação municipal para garantir a compatibilidade das suas características com os requisitos de funcionamento dos sistemas gerais e os que passem a cumprir tais parâmetros após tratamento em ETAR própria localizada no interior do lote.

2 — Os efluentes que não cumpram os parâmetros e condicionamentos referidos no número anterior podem, em alternativa ao seu tratamento em ETAR própria, ser devidamente armazenados até lhes ser dado destino final adequado e autorizado, nomeadamente através de entrega a operador de gestão de resíduos autorizado, de acordo com as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 23.º

Resíduos sólidos

1 — A gestão, recolha e destino final de todos os resíduos sólidos produzidos no interior do lote é da responsabilidade da entidade detentora do mesmo.

2 — Os lotes devem dispor, no seu interior, de sistemas de recolha e armazenagem diferenciada de resíduos sólidos, sendo interdita a deposição de resíduos industriais não equiparados a urbanos juntamente com os resíduos urbanos.

3 — Deve ser assegurado o pré-tratamento dos resíduos sólidos no interior do lote, sempre que apresentem características de perigo para a saúde pública ou para o ambiente.

Artigo 24.º

Emissão de gases

Quando assim for exigido pela legislação aplicável, a entidade detentora do lote deve assegurar o tratamento das emissões gasosas no interior do mesmo.

Artigo 25.º

Ruído

A instalação de dispositivos de controle e dissipação do ruído, quando legalmente exigível, é da responsabilidade da entidade detentora do lote.

CAPÍTULO IV

Operacionalização do Plano

Artigo 26.º

Execução

1 — O Plano será executado através do sistema de imposição administrativa e por promoção direta do Município da Anadia, competindo a este, para o efeito:

- a) Proceder à aquisição, por via do direito privado ou, se necessário, por via expropriativa, das parcelas de terreno a integrar em solo urbano que estejam na posse de particulares;
- b) Promover a execução das obras de urbanização necessárias, suportando os respetivos encargos.

CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 27.º

Defesa contra incêndios florestais

1 — O Município da Anadia é responsável por garantir que seja realizada a contínua gestão de combustível nas áreas de solo rústico integradas na faixa envolvente da área empresarial, con-



forme delimitação constante da Planta de Implantação, através de recurso a todos os instrumentos e meios legais que se revelarem necessários para o efeito.

2 — A gestão de combustível referida no número anterior cumpre as orientações e determinações estabelecidas no quadro legal e regulamentar relativo à prevenção e combate dos fogos florestais.

3 — Sempre que a prossecução atempada das tarefas que constituem a gestão de combustível referida nos números anteriores o exigir, o Município da Anadia assume a iniciativa da execução de tais tarefas e os encargos inerentes, podendo exercer, nos termos da lei, o direito ao respetivo ressarcimento junto das entidades que a elas estavam obrigadas.

Artigo 28.º

Reconfiguração dos limites dos lotes

Em eventuais situações em que, nos termos legalmente admissíveis, se proceda à reconfiguração de limites dos lotes constituídos, nomeadamente como resultado de unificação ou subdivisão dos mesmos, as disposições integrantes da secção IV do capítulo III passam a aplicar-se tendo em conta as extremas dos lotes na sua nova configuração.

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

57935 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_57935_0103_pl_implant.jpg

57938 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_57938_0103_pl_cond.jpg

614052425