

Memória descritiva e justificativa

Pedido de Delimitação de
Unidade de Execução

Delimitação de Unidade de Execução

Zona Industrial de Açude Pinto

José Afonso & Filhos SA e Município de Oleiros

Zona Industrial de Açude Pinto,
Freguesia de Oleiros Amieira,

Oleiros

Requerente: José Afonso & Filhos SA e Município de Oleiros

Assunto: Pedido de delimitação da Unidade de Execução da Zona Industrial de Açude Pinto

Local: Zona Industrial de Açude Pinto, freguesia de Oleiros Amieira, Oleiros

Índice

1. Introdução e enquadramento legal.....	7
2. Caracterização da área de intervenção.....	8
3. Oportunidade e fundamentação da delimitação	9
4. Identificação dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução	10
5. Conformidade com os instrumentos de gestão territorial e normas legais e regulamentares aplicáveis	12
5.1. Loteamento da Zona Industrial de Açude Pinto	12
5.2. PDM de Oleiros.....	12
6. Proposta de Intervenção.....	14
6.1. Caracterização da situação existente e objetivos da proposta de intervenção	14
6.1.1. Reclassificação de solo rústico para urbano.....	15
6.1.2. Reorganização dos espaços do loteamento.....	16
6.1.3. Reestruturação da infraestrutura viária do loteamento e suas ligações ao exterior	17
6.1.4. Dotação do estacionamento regulamentar	19
6.1.4.1. Oferta Pública	19
6.1.4.2. Oferta privada	20
6.1.5. Hidrantes exteriores para combate aos incêndios	22
6.1.6. Alteração do regulamento do loteamento	22
6.2. Parâmetros urbanísticos	22
6.3. Prazo de Execução	23
7. Sistema de Execução	23
8. Anexos.....	24

Nota introdutória

Processo n.º 14529, de 11/11/2025

Resposta à informação 264.25 de 20/11/2025

Em resposta à análise técnico-jurídica da proposta de delimitação da unidade de execução apresentada, nesta nota introdutória, passamos a esclarecer em súmula as alterações introduzidas nas peças que compõem o processo.

- **Reclassificação de solo rústico para urbano**

Em primeiro lugar, face ao exposto neste capítulo e às entidades relevantes identificadas como alvo de consulta nomeadamente a CCDR e aquelas que esta entidade venha a decidir consultar em sede de conferência procedimental, solicitamos que a reclassificação de cada um dos terrenos propostos nesta Unidade de Execução, fique condicionada aos pareceres destas entidades. Caso haja alguma situação impeditiva da sua inclusão, esta parcela poderá ser excluída da Unidade de Execução, pretendendo-se com este condicionamento não sujeitar a este tema a aprovação da UE.

Em segundo lugar, em resposta ao solicitado, o prazo de execução e encargos das intervenções a executar nas porções das parcelas C e D atualmente em solo rústico, que se pretendem reclassificar para urbano, são clarificados no capítulo 7 – Sistema de Execução.

- **Reorganização dos espaços do loteamento**

A única alteração introduzida a este nível foi a união dos lotes anteriormente propostos L09 e L10 num lote único e consequente renumeração dos lotes seguintes, resultando na redução do número total de lotes do loteamento para 15. Esta alteração surge na sequência de se ter identificado a afetação do parque de estacionamento existente no lote L09 ao pavilhão industrial construído no lote adjacente.

Esta alteração reflete-se em todos os quadros de áreas e peças desenhadas da solução urbanística proposta.

- **Reestruturação da infraestrutura viária do loteamento e suas ligações ao exterior**

Sem alterações.

- **Dotação do estacionamento regulamentar**

Em resposta ao solicitado, foram revistos os lotes a afetar a estacionamento público e clarificadas as áreas dos lotes que se pretendem intervencionar (L08 e L13) a afetar a

estacionamento privado, de modo a assegurar o cumprimento dos lugares já licenciados e a oferta suplementar pelas novas áreas de construção previstas para os lotes.

A concretização em desenho das bolsas de estacionamento públicas terá lugar na fase de alteração ao loteamento e a das bolsas de estacionamento privado terá lugar aquando a comunicação prévia das obras de edificação nos lotes.

Ficou ainda registada a possibilidade de melhor aferir o número e posicionamento dos lugares necessários para o cumprimento das ofertas pública e privada de estacionamento, com base na elaboração de um Estudo de Tráfego para o local.

- **Parâmetros urbanísticos**

Conforme solicitado, a tabela de áreas da Unidade de Execução foi revista em conformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo artigo 49º do PDM para *Espaços de Atividades Económicas* em solo urbanizado. A tabela anterior considerava os parâmetros do artigo 60º, referente a *Espaços de Atividades Económicas* em solo urbanizável.

Estas alterações refletem-se em todas as tabelas incluídas no processo e foram tidas em consideração para efeitos de cálculo da oferta pública de estacionamento do loteamento.

- **Hidrantes exteriores para combate aos incêndios**

Foi acrescentado um novo capítulo dedicado a este tema, no qual se identificam os trabalhos necessários para a sua implementação, cuja solução cabal deverá ser definida no âmbito do processo de loteamento. Foi igualmente identificada a repartição de encargos pela execução destas infraestruturas entre a José Afonso & Filhos SA e o Município de Oleiros, conforme acordado.

Memória descritiva e justificativa

Pedido de Delimitação de Unidade de Execução

1. Introdução e enquadramento legal

O presente documento constitui a fundamentação técnica e de enquadramento da **Delimitação da Unidade de Execução da Zona Industrial de Açude Pinto**, na freguesia de Oleiros-Amieira, nos termos do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com as alterações e na redação vigente.

As unidades de execução constituem mecanismos privilegiados para a execução dos planos municipais de ordenamento do território, podendo ser delimitadas oficiosamente ou a requerimento dos interessados, mediante a fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todos os prédios abrangidos.

O Plano Diretor Municipal de Oleiros classifica a maioria da área delimitada, como *Espaços de Atividades Económicas*. As áreas suplementares incluídas na delimitação não enquadradas nesta categoria de solo, estão localizadas em solo rústico com as seguintes classificações: *Espaços Agrícolas Complementares, Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal e Estrutura Ecológica Municipal*.

A área delimitada incide sobre os terrenos do Loteamento da Zona Industrial de Açude Pinto, sobre os parques fotovoltaicos e o terreno do silo de armazenamento de pellets da José Afonso & Filhos, e sobre terrenos adicionais, recentemente adquiridos pelo Município, para fazer face à necessidade de expansão da Zona Industrial pretendida e, assim, fixar o investimento no Município.

Na falta de Plano de Urbanização ou de Plano de Pormenor aplicável à área (dada a revogação do Plano de Pormenor na sua origem), está a Câmara Municipal obrigada, nos termos do n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT, previamente à aprovação da delimitação de uma Unidade de Execução, a promover um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o Plano de Pormenor. Dada a reclassificação de solo pretendida, de rústico para urbano (*Espaços de Atividades Económicas*), à luz do artigo 72.º-A do RJIGT, o pedido fica igualmente condicionado a Consulta Pública e à aprovação da Assembleia Municipal.

Assim, apresenta-se o presente pedido de delimitação da Unidade de Execução da Zona Industrial de Açude Pinto, tendo em vista a programação territorial desta área, para expansão e reestruturação da Zona Industrial, de modo a permitir, na sequência da sua aprovação,

proceder à Alteração do Loteamento atualmente em vigor, em função das novas necessidades emergentes e em convergência com o Plano Diretor Municipal de Oleiros.

2. Caracterização da área de intervenção

A área de intervenção integra o Loteamento da Zona Industrial de Açude Pinto, o terreno do Ecocentro de Oleiros; os parques fotovoltaicos e o terreno do silo da José Afonso & Filhos e alguns terrenos contíguos do lado nascente, maioritariamente em Espaços de Atividades Económicas, conforme representado nas plantas de delimitação que constituem os Anexos III e VI ao presente documento, e apresenta as seguintes confrontações:

- Norte: António Mateus e outro;
- Sul: rua pública e outros;
- Nascente: rua pública;
- Poente: Herdeiros de Ilda da Conceição Martins Fernandes, Herdeiros de José João André e outros.

Os terrenos que integram a unidade de execução situam-se na Zona Industrial de Açude Pinto, lugar da Coutada, freguesia de Oleiros Amieira e correspondem a uma área de intervenção total de 195.554 m², abrangendo o Loteamento da mencionada Zona Industrial, constituído por 24 lotes, o terreno do Ecocentro de Oleiros e alguns terrenos recentemente adquiridos pelo município para expansão do loteamento, do lado nordeste, junto aos lotes 5 a 8 existentes.

O principal acesso à Zona Industrial de Açude Pinto estabelece-se a partir da Estrada Nacional 238, pelo lado poente da área de intervenção. Deste lado, a sul do acesso mencionado, localiza-se o ecocentro de Oleiros e o parque fotovoltaico pertencente a José Afonso & Filhos, proprietários do lote 1, com o qual confina.

Na zona a norte do loteamento, localiza-se o segundo parque fotovoltaico da José Afonso & Filhos, igualmente confinante com lotes dos quais são proprietários (lotes 8 e 9), e terrenos em espaços de uso múltiplo agrícola e florestal.

Do lado sul da intervenção, existe outro caminho público que estabelece o limite sul do loteamento e também possibilita o acesso a partir da Nacional 238 às localidades de Couços, Bonjardim e Eirigo.

A orografia do terreno é bastante acidentada, apresentando uma pendente descendente no sentido norte-sul com um desnível de cerca de 20 m (entre o extremo sul da via pública de acesso do lado sul e o ponto limite nordeste dos lotes 8 e 9), 10m dos quais são vencidos entre os dois extremos da via pública de forma oval que estrutura o loteamento, o que representa uma inclinação de aproximadamente 7% nesta via.

Do levantamento efetuado constatou-se que a Zona Industrial existente não possui a dotação de estacionamento público adequadamente dimensionada, estando este ponto identificado para discussão na caracterização da unidade de execução.

Identificou-se igualmente a necessidade de adaptação das vias de circulação perante a atualização do loteamento pretendida, sendo também este um ponto de discussão na caracterização da unidade de execução

A topografia acidentada do terreno é igualmente uma condicionante a ter em consideração.

Por último, constatou-se a necessidade de reordenar a solução de abastecimento de água, que passa por desativar o reservatório de água público existente (que passará para domínio privado) e construir um novo, maior, mais a norte (obra já executada), faltando ainda instalar uma solução de captação de água para abastecimento do reservatório e posteriormente ligá-lo à rede de hidrantes do loteamento.

3. Oportunidade e fundamentação da delimitação

Através da delimitação da Unidade de Execução da Zona Industrial de Açude Pinto, dá-se assim mais um passo na concretização da estratégia de estabelecer um prévio enquadramento programático que, concretize a política de ordenamento do território e de urbanismo, fornecendo o quadro de referência para a aplicação de políticas de desenvolvimento e definindo o modelo territorial de expansão do loteamento, de acordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos no PDM para o local, , mediante a definição prévia de um desenho urbano integrado e orientador em harmonia com os regimes fixados nos artigos 146.º e 147.º do RJIGT.

Com a presente proposta, pretende-se viabilizar um conjunto de investimentos de interesse municipal, nomeadamente um investimento que concorre para fundos europeus assentes no Plano de Recuperação e Resiliência, que visam a descarbonização, e um investimento na área da inovação, já aprovado, assente no Programa Portugal 2030.

A intervenção que se pretende levar a efeito é de reconhecido interesse público pelo Município. Para além do objetivo estratégico desta iniciativa no que se refere diretamente à dinamização das atividades económicas já existentes no concelho, esta proposta é vista também numa ótica de elevar os padrões de qualidade das infraestruturas e do espaço público, distinguindo-se pelo seu carácter inovador em termos de soluções tecnológicas e de eficiência energética e em termos de sustentabilidade ambiental e integração paisagística.

Tal desiderato alia-se à necessidade presente em promover as sinergias necessárias para desenvolver o negócio, nomeadamente com interligações entre as várias unidades de produção.

Mantém-se a prioridade de reorganizar a rede viária pública envolvente, indo ao encontro das necessidades das organizações presentes na zona industrial, em conformidade com o PDM em vigor.

4. Identificação dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução

A proposta de delimitação da Unidade de Execução da Zona Industrial de Açude Pinto abrange uma área aproximada de 195.554 m², conforme representada nas plantas de delimitação que constituem os Anexos III e VI ao presente documento, sendo que é expectável que esta área seja afeiçoada em sede de Discussão Pública, dada a ressalva da necessidade de melhor aferir as intervenções necessárias em domínio público, ao nível das infraestruturas viárias, por forma a garantir uma correta articulação da área delimitada com a rede viária existente, promovendo situações de continuidade urbana.

A área delimitada incide sobre a área do atual loteamento, os parques fotovoltaicos e o terreno do silo da José Afonso & Filhos, o terreno ocupado pelo Ecocentro de Oleiros e os terrenos adquiridos pelo Município para a expansão da Zona Industrial, abrangendo os seguintes prédios, devidamente representados na planta de cadastro que constitui o Anexo III:

- Propriedade de José Afonso & Filho SA, NIF 502 363 193:
 - Lote 1, com a área de 17.280m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3037 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9561;
 - Lote 8, com a área de 4.925 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3044 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9568;
 - Lote 9, com a área de 4.132 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3045 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9569;
 - Lote 10, com a área de 2.798 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3046 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9570;
 - Lote 11, com a área de 3.300 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3047 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9571;
 - Lote 12, com a área de 2.140 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3048 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9572;
 - Lote 13, com a área de 2.414 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3049 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9573;
 - Lote 14, com a área de 2.524 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3050 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9574;
 - Lote 15, com a área de 2.268 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3051 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9575;
 - Lote 16, com a área de 1.330 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3052 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9576;
 - Lote 17, com a área de 1.330 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3053 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9577;

- Lote 18, com a área de 1.330 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3054 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9578;
- Lote 19, com a área de 1.330 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3055 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9579;
- Lote 20, com a área de 2.268 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3056 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9580;
- Lote 21, com a área de 1.330 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3057 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9581;
- Lote 22, com a área de 1.330 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3058 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9582;
- Lote 23, com a área de 1.330 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3059 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9583;
- Lote 24, com a área de 1.330 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3060 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9584;
- Parcela E, do Parque Fotovoltaico a nascente da *Serração*, com área total de 17.158 m², inscrita na matriz predial rústica sob os artigos n.º 17381 e 17441;
- Parcela F, do Parque Fotovoltaico a norte da *Nova Lenha*, com a área total de 22.398 m², inscrito na matriz predial rústica sob os artigos n.º 17470 e 17471;
- Parcela G, do Silo a nascente dos lotes 11 a 13 da *Nova Lenha*, com a área de 2.025 m², inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 21020;
- Propriedade de Oleimármore, LDA:
 - Lote 2, com a área de 4.826 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3038 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9562;
- Propriedade de Transportes Vítor & Barata, Lda:
 - Lote 3, com a área de 3.039 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3039 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9563;
- Propriedade da Câmara Municipal de Oleiros:
 - Lote 4, com a área de 17.280 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3040 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9564;
 - Lote 5, com a área de 4.925 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3041 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9565;
 - Lote 6, com a área de 4.132 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3042 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9566;
 - Lote 7, com a área de 17.280 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3043 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 9567;
 - Parcela A, do Ecocentro de Oleiros, com área total de 4.375 m², inscrita na matriz predial rústica sob os artigos n.º 17442, 17448 e 17451;
 - Parcela B, com a área de 7.332 m², inscrito na matriz predial rústica sob os artigos n.º 17468 e 17469 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros, sob o n.º 9542 (certidão permanente do loteamento) como áreas sobrantes do loteamento “para zona de proteção”;

- Parcela C, das áreas de expansão, com a área de 20.509 m², inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 17338;
- Parcela D, das áreas de expansão, com a área de 31.012 m², inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 20871;
- Terrenos do domínio público municipal correspondentes à rede viária do loteamento e arruamentos contíguos.

De acordo com o Alvará de Loteamento n.º 1/2015, todos os lotes são destinados a Indústria, Armazém, Comércio, Servidões e Outras Atividades Relativas a Tratamento de Gestão de Resíduos, exceto o lote 20 que se destina a Equipamento.

5. Conformidade com os instrumentos de gestão territorial e normas legais e regulamentares aplicáveis

5.1. Loteamento da Zona Industrial de Açude Pinto

A área delimitada abrange a totalidade do Loteamento da Zona Industrial de Açude Pinto, com alvará de loteamento n.º 01/2015, assente no disposto do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Açude Pinto, na sua última redação, incluindo a 1ª Alteração publicada pelo Aviso n.º 941/2015, de 27 de janeiro de 2015, apesar deste se encontrar revogado.

Dada a revogação do referido Plano de Pormenor, na área delimitada aplica-se o Plano Diretor Municipal de Oleiros.

5.2. PDM de Oleiros

O Plano Diretor Municipal de Oleiros classifica a área do anterior Plano de Pormenor e os terrenos para expansão do loteamento como:

- ***solo urbanizado – Espaços de Atividades Económicas*** (roxo);
- ***solo rural – Estrutura Ecológica Municipal*** (trama de linhas verticais verdes);
- ***solo rural – Espaços Agrícolas Complementares*** (castanho);
- ***solo rural - Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal*** (verde).

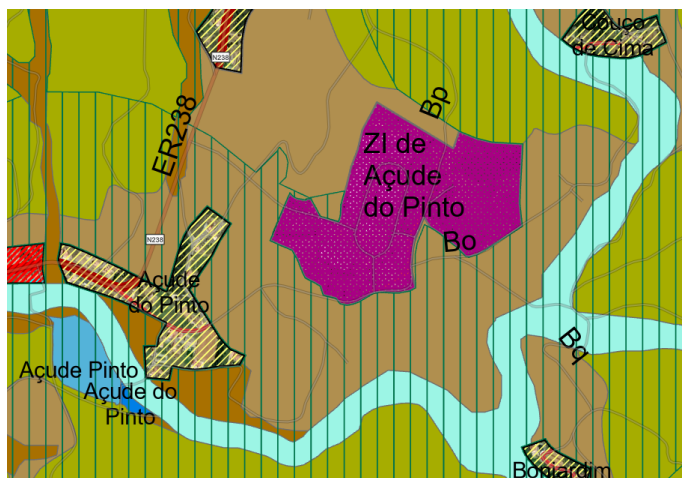


Figura 1 - Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

Ao abrigo do artigo 72.º-A do RJIGT pede-se a condução por parte do Município do processo de reclassificação de solo, de rústico para urbano (*Espaços de Atividades Económicas*).

Estando o processo acima concluído, os parâmetros de referência a aplicar à presente Unidade execução e posterior alteração ao loteamento a ser tramitada ao abrigo do artigo 27.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação) são os previstos no artigo 47.º e seguintes do Plano Diretor Municipal.

Os **Espaços de Atividades Económicas** são descritos, no PDM, como espaços que *compreendem áreas dotadas das características necessárias à localização de atividades económicas e à instalação preferencial de atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares, integrando as zonas industriais existentes. Nestes espaços são permitidos novos estabelecimentos industriais, assim como, armazenamento, serviços, comércio, logística, recolha, tratamento e eliminação de resíduos, valorização de materiais, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e infraestruturas* (PDM, Artigos 47º e 48º).

O regime de edificabilidade nestes espaços (PDM, Artigo 49.º) prevê que *a ampliação de edifícios bem como a implantação de novos edifícios tem que cumprir os seguintes parâmetros, aplicados a cada parcela constituída:*

- a) O índice máximo de utilização do lote é de 0,70;
- b) O índice máximo de impermeabilização do lote é de 80 %;
- c) A altura máxima da fachada do volume edificado não deve exceder os 15 m, exceto -nos casos tecnicamente justificados;
- d) Os afastamentos laterais e de tardo aos limites dos lotes ou parcelas não podem ser inferiores a 5 m e o recuo inferior a 10 m, com exceção, no caso dos afastamentos laterais para as construções geminadas ou em banda;

e) É permitida a construção de edificações destinadas a habitação de encarregados e pessoal afeto à vigilância com área máxima de construção de 200 m².

Nestes espaços a integração paisagística tem que ser assegurada, bem como as condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores e à plantação de uma cortina arbórea envolvente à totalidade do espaço

Os parâmetros de estacionamento aplicáveis (Artigo 83º) a este uso de solo são os seguintes:

- 1 lugar para Ligeiros/ 100 m² a.c.;
- 1 lugar para Pesados / 1000 m² a.c. (mínimo 1 por lote)
- Acresce 20 % ao total de estacionamento privado para lugares públicos.

Por último, no que concerne a estrutura viária, os parâmetros de dimensionamento mínimos de arruamentos quando exista indústria e ou armazéns são os seguintes (PDM, Artigo 83º, ponto 6):

- Perfil tipo $\geq 12,2\text{m}$;
- Faixa de rodagem = 9m;
- Passeio= 1,6 (x2):
- Estacionamento = 2,5m (x2) (opcional);
- Caldeiras para árvores = 1,0m (2x) (opcional).

Não existem condicionantes relevantes assinaladas na área de intervenção.

6. Proposta de Intervenção

De forma a possibilitar uma visão mais abrangente sobre a proposta urbanística a desenvolver para o local, apresenta-se desde já uma descrição sumária do programa urbanístico que se propõe aplicar na área delimitada.

6.1. Caracterização da situação existente e objetivos da proposta de intervenção

A proposta de delimitação da Unidade de Execução da Zona Industrial de Açude Pinto resulta da intenção de articular um conjunto de operações urbanísticas de iniciativa particular com o propósito de ampliar a Zona Industrial e reorganizar os seus espaços internos, enquadrando tais operações nos procedimentos formais definidos no PDM de Oleiros.

Na avaliação da área de intervenção em apreço e do edificado existente e pretendido para o local no âmbito dos novos investimentos que se pretendem viabilizar, foram identificados 6 objetivos programáticos que determinaram o estudo de conjunto e aos quais deve ser dado cumprimento nos termos que a seguir se discriminam:

6.1.1. Reclassificação de solo rústico para urbano

Conforme mencionado acima, pretende-se em sede do presente pedido de delimitação de Unidade de Execução, ao abrigo do artigo 72.º-A do RJIGT, a reclassificação de solo, de rústico para urbano – *Espaços de Atividades Económicas*, das seguintes áreas:

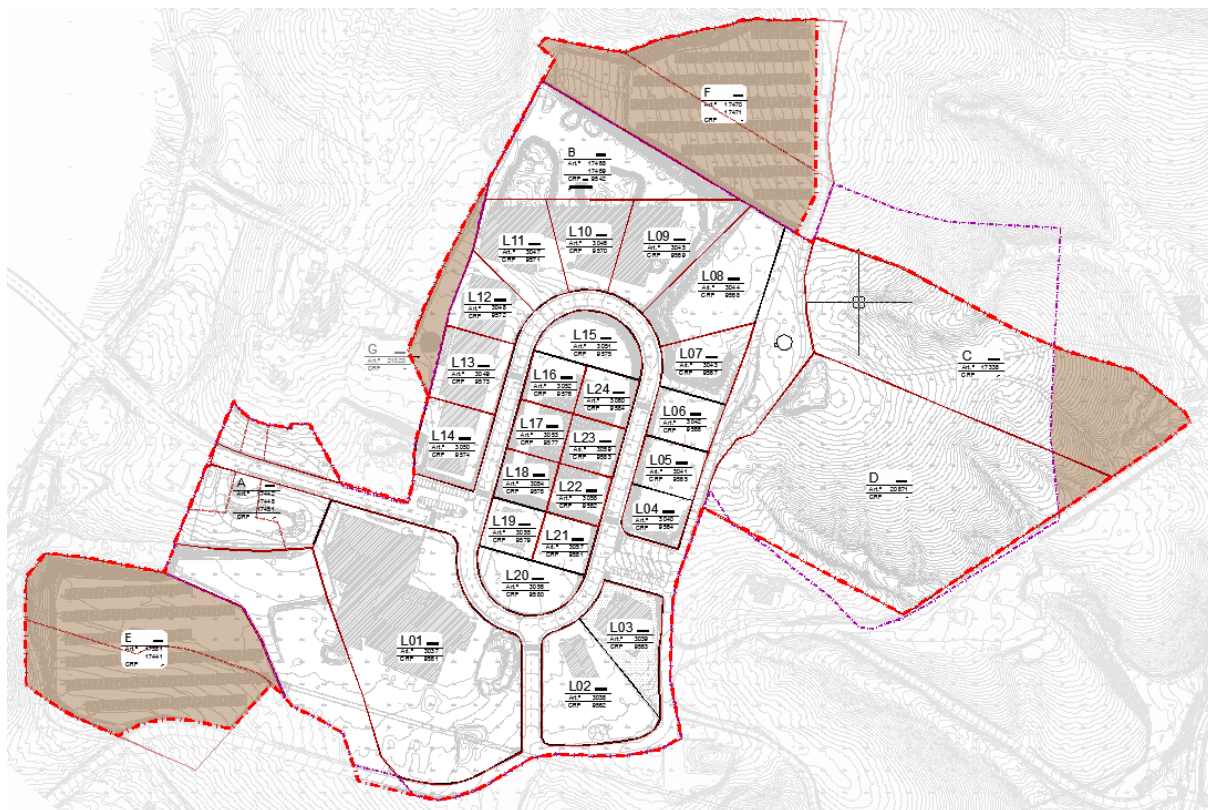


Figura 2 - Identificação dos terrenos atualmente em Solo Rústico (a castanho)

- Porção da **Parcela C** – áreas de expansão, com 5.491 m² – em *Espaços Agrícolas Complementares*;
- Porção da **Parcela D** – áreas de expansão, com 829 m² – em *Espaços Agrícolas Complementares*;
- Área da **Parcela E** a norte do caminho público – Parque Fotovoltaico a nascente da Serração, com 16.169 m² – em *Espaços Agrícolas Complementares e Estrutura Ecológica Municipal*;
- Área da **Parcela F** excluindo o caminho a nascente de acesso aos terrenos vizinho – Parque Fotovoltaico a norte da Nova Lenha, com 16.512 m² – em *Espaços Agrícolas Complementares, Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal e Estrutura Ecológica Municipal*;
- Totalidade da **Parcela G** – Silo a nascente dos lotes 11 a 13 da Nova Lenha, com 2.025 m² – integralmente em *Espaços Agrícolas Complementares*.

Este pedido fundamenta-se no facto do uso pretendido para as parcelas descritas se destinar à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio. Para além disso, nenhum destes espaços se localiza em áreas sensíveis, encontrando-se fora tanto da Reserva Ecológica Nacional, como da Reserva Agrícola Nacional.

Em termos de programação de solo, os usos pretendidos para as parcelas listadas são os seguintes:

- Porções das Parcelas C e D, a integrar no lote 14 – futuras áreas de armazenagem e serviços de apoio à atividade industrial;
- Parcelas E e F, lotes 14 e 15 propostos – Parques Fotovoltaicos atualmente instalados e em funcionamento;
- Parcela G, a integrar no lote 8 – Silo de armazenagem, ligado à unidade de produção da *Nova Lenha*, atualmente instalado e em funcionamento, que se pretende regularizar.

Por último, pedimos que a inclusão destas parcelas na Unidade de Execução fique condicionada aos pareceres das entidades competentes, nomeadamente á CCDR. Caso haja alguma situação impeditiva da sua inclusão, estas parcelas poderão ser excluídas da Unidade de Execução, pretendendo-se com este condicionamento não sujeitar a este tema a aprovação da Unidade de Execução.

6.1.2. Reorganização dos espaços do loteamento

No sentido de melhor adequar a divisão de solo à sua ocupação efetiva ao nível das construções e respetivos usos, propõe-se reorganizar os espaços integrados e a integrar no loteamento, com redução do número global de lotes, com o objetivo de os agregar por unidade de ocupação.

O loteamento original possuía 24 lotes. Com a nova organização proposta, reduzir-se-á, em princípio, para 15 lotes, dada a ampliação significativa da área de alguns deles, sendo organizados em função da sua ocupação e atividade, conforme representado nas plantas da solução urbanística proposta que constituem os Anexos VI e VII. Os lotes previstos podem ainda ser ajustados na sua localização e parâmetros na versão final da alteração ao loteamento.

De mencionar que os novos lotes propostos para os parques fotovoltaicos a norte e sudoeste da Unidade de Execução não possuem frente para as infraestruturas viárias do loteamento, dada a sua localização periférica. A sua ligação às infraestruturas públicas é assegurada pelos caminhos municipais a eles adjacentes, que garantem o acesso por via pública a estes lotes. Face ao uso pretendido para os mesmos – parques fotovoltaicos – consideram-se assim cumpridos os requisitos para a sua constituição enquanto lotes autónomos, uma vez que o seu uso não carece de mais nenhum tipo de ligação a infraestruturas públicas.

6.1.3. Reestruturação da infraestrutura viária do loteamento e suas ligações ao exterior

Ao nível da infraestrutura viária foram identificadas duas situações na área de intervenção a resolver/justificar no âmbito da presente proposta de intervenção:

- A via pública previamente existente no limite poente do lote 1;
- A via pública que delimita o atual loteamento do lado nascente, que se desenvolve a partir da Nacional 238, a norte, e estabelece uma alternativa de acesso local às localidades de Couços, Bonjardim e Eirigo.

No primeiro caso, a via mencionada não é legível no território de forma clara, mesmo recuando a ortofotomapas de 2006, conforme imagem abaixo:



Figura 3 - Imagem de Google Earth de 2006

Também não se encontra representada na carta militar, nem nas plantas do Plano de Pormenor / Loteamento da Zona Industrial de Açude Pinto.

Acresce, que a área da mencionada via se encontra ocupada pela atividade do lote 1 (serração), sem prejuízo para a fluidez adequada de trânsito no local, nem compromisso no acesso a propriedades privadas. De mencionar ainda, que existem vias públicas tanto a nascente, como a poente, da via eliminada (assinaladas na imagem abaixo), que asseguram a adequada ligação e funcionamento da rede viária local.



Figura 4 - Imagem aérea atual com vias a nascente e ponte assinaladas a laranja

Assim, propõe-se manter a atual ocupação de solo nesta área, com a redefinição do limite do Lote 1 em função da realidade existente no terreno.

No segundo caso, trata-se de uma das vias de acesso às localidades de Couços, Bonjardim e Erigo, existente na rede viária local. Existem outras possibilidades de acesso às mesmas localidades, a partir da Nacional 238, conforme assinalado na imagem abaixo.



Figura 5 - Alternativas de acesso local às localidades de Couços, Bonjardim e Eirigo

A localização desta via condiciona diretamente as possibilidades de expansão da Zona Industrial para nascente e, em particular, as obras abrangidas pelos investimentos que se pretendem viabilizar com o presente pedido (mencionados no capítulo 3).

Face a esta condicionante e ao compromisso que ela representa para a expansão industrial e fixação do investimento a ela afeto e tendo sido identificadas alternativas de acesso no local válidas, sugere-se no âmbito desta Unidade de Execução a passagem desta via para domínio privado, assumindo a sua interrupção, com os devidos remates a norte e sul com a rede viária existente.

A norte, esta via ficaria interrompida na extrema com a parcela C, permanecendo exclusivamente como acesso aos terrenos agrícolas e florestais aí existentes. Ressalva-se a necessidade de remover as placas de indicação de acesso às Localidades de Couços, Bonjardim e Erigo no cruzamento com a nacional 238.

A sul, propõe-se o remate desta via na rede viária do loteamento, mais propriamente, na bolsa de estacionamento existente.

6.1.4. Dotação do estacionamento regulamentar

6.1.4.1. Oferta Pública

Atualmente existem apenas duas pequenas bolsas de estacionamento público perfazendo 40 lugares de estacionamento ligeiros e 6 lugares de estacionamento pesados, num total de 46 lugares de estacionamento, localizados junto do principal acesso ao loteamento (do lado do atual lote 14) e, no mesmo alinhamento, do lado simetricamente oposto da via circular oval (junto ao atual lote 4). Este número de lugares não garante a oferta pública determinada pelo PDM para a ocupação de solo prevista pelo loteamento atual, pelo que se pretende com a presente unidade de execução resolver esta desconformidade.

A proposta prevê afetar os lotes 4 a 6 e 20 existentes (lotes 4 a 6 e 12 propostos), atualmente disponíveis, a estacionamento público, para suprir os lugares em falta no loteamento e, assim, cumprir o dimensionamento estabelecido no PDM de Oleiros para a oferta pública – 20% do dimensionamento total de lugares privados do loteamento, calculados em função das áreas máximas de implantação previstas.

Área Impl Máx. Lot.				127 908 m ²	
Estacionamento (art.º 83 PDM)	Edificação destinada a indústria e armazéns	1	L-Ligeiros /100m ²	Lugares Mín.	1 279 L-Ligeiros
		1	L-Pesados /1000m ²		128 L-Pesados
	Lugares Públicos	20%	L-Ligeiros		281 L-Ligeiros

A oferta total de estacionamento público resultante da aplicação destes parâmetros é de 281 lugares, correspondendo a uma área estimada de 5 620m² (20 m² por lugar à superfície para veículos ligeiros, de acordo com os parâmetros de cálculo do Artigo 83º do PDM de Oleiros).

A área das novas bolsas de estacionamento propostas dá resposta a estas necessidades.

Os lotes dos parques fotovoltaicos não preveem qualquer tipo de construção e, como tal, não acrescem as necessidades de estacionamento público do loteamento.

De mencionar ainda que o número de lugares indicado (calculado com base nos índices do PDM) é meramente indicativo. O seu real dimensionamento fica condicionado às especificidades do local e aos usos do terreno e pode ser afeiçãoado com base num Estudo de Tráfego.

6.1.4.2. Oferta privada

No âmbito da presente unidade de execução, importa igualmente demonstrar que os novos lotes definidos asseguram o cumprimento da oferta privada de estacionamento regulamentar dentro da área do lote.

Considera-se que o cumprimento dos parâmetros de estacionamento no interior dos lotes se aplica às novas construções e, sempre que tecnicamente viável, à ampliação de edifícios (Artigo 83.º, ponto 4). No caso de lotes já ocupados por construções legalmente existentes, importa salvaguardar que o número de lugares já licenciado/apresentado no município seja cumprido, ainda que possa alterar-se, por necessidades de projeto a sua concreta localização.

Os lotes dos parques fotovoltaicos não preveem qualquer tipo de construção e, como tal, não acrescem as necessidades de estacionamento público do loteamento.

Assim, focamos a presente análise nos seguintes lotes, por serem as áreas objeto de intervenção dos investimentos com candidaturas aprovadas, já mencionados:

- L08 – Lote da Nova Lenha, onde se pretende instalar uma Unidade de Cogeração de Energia a Biomassa, com área de construção estimada de 2.090 m² (ampliação);
- L13 – Novo lote de expansão da zona industrial, onde se pretende construir uma nova linha de produção de pellets, assim como, os equipamentos e armazéns a ela associados, com uma área de construção total estimada de 4 542 m² (construção).

As necessidades de estacionamento nestes lotes são as seguintes (nota: áreas estimadas com base nos parâmetros de cálculo do artigo 83º do PDM de Oleiros – 20m²/lugar ligeiro e 75m²/lugar pesado):

- L08 – assegurar a manutenção dos lugares de estacionamento já licenciados (169 ligeiros e 9 pesados), com acréscimo dos lugares a conceder pela ampliação (21 ligeiros e 4 pesados), resultando num total de 190 lugares ligeiros e 13 pesados, com

áreas estimadas de 3 798m² para parque de viaturas ligeiras e 982 m² para pesados, num total de 4 780m²;

- L13 – assegurar espaço para os lugares a conceder pela nova construção pretendida, 45 ligeiros e 5 pesados, com áreas estimadas de 908 m² para parque de viaturas ligeiras e 341 m² para pesados, num total de 1 249m².

Considera-se que nos restantes lotes não existem alterações às condições existentes.

As áreas previstas para responder às necessidades da oferta pública e privada de estacionamento acima descritas são as representadas na imagem seguinte:

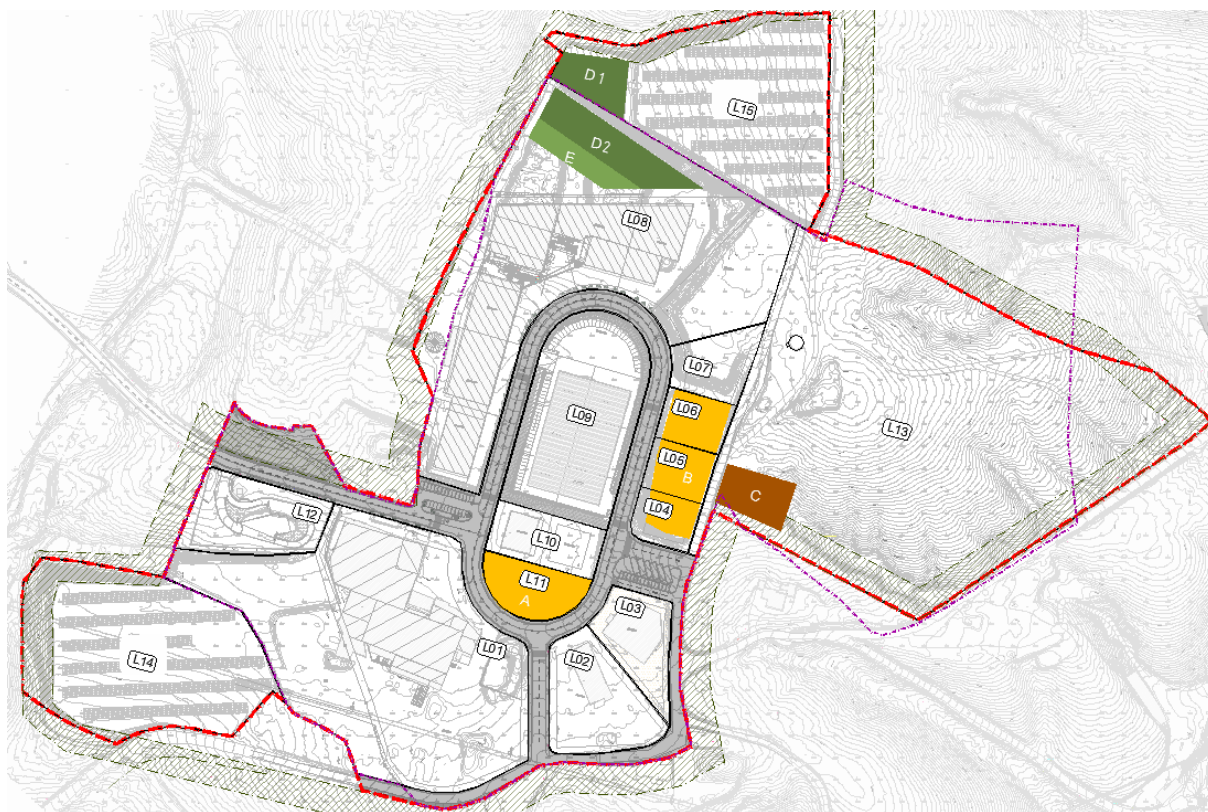


Figura 6 - Localização das bolsas de estacionamento previstas:

- **Oferta pública**
 - Bolsa A – 2 268 m²
 - Bolsa B – 3 390 m²
- **Oferta privada L13**
 - Bolsa C (ligeiros + pesados) – 1 430 m²
- **Oferta privada L08**
 - (propõe-se que parte da oferta seja assegurada no lote L13, do mesmo proprietário)
 - Bolsa D1+D2 (ligeiros) – 3 808 m²
 - Bolsa E (pesados) – 999 m²

6.1.5. Hidrantes exteriores para combate aos incêndios

Constatou-se a necessidade de reordenar a solução de abastecimento de água da rede de hidrantes exteriores para combate a incêndios do loteamento.

A solução parcialmente implementada, passou por desativar o reservatório de água público existente (que passará para domínio privado) e construir um novo, maior, mais a norte (obra já executada).

Em sede de loteamento será apresentada uma solução cabal para alimentação do novo reservatório e sua ligação às infraestruturas do loteamento pela José Afonso & Filhos em colaboração com o Município de Oleiros.

A José Afonso & Filhos compromete-se a assumir os encargos da execução de um furo para captação de água junto ao novo reservatório municipal e instalação do respetivo grupo de bombagem.

Cabe ao Município de Oleiros o dimensionamento da dita rede e a execução, tanto da vala técnica com a tubagem necessária para ligação do referido reservatório à rede de hidrantes do loteamento, como das obras necessárias na rede viária pública do loteamento para a devida implementação da rede pública de hidrantes de combate a incêndios.

6.1.6. Alteração do regulamento do loteamento

O loteamento da Zona Industrial assumia como regulamento o do PPZIAP, entretanto revogado.

No âmbito da alteração de loteamento subsequente ao presente procedimento, deverá ser apresentado novo regulamento do loteamento da Zona Industrial Açude Pinto, com os conceitos devidamente atualizados e adaptado ao regulamento do PDM, aproveitando esta oportunidade para eliminar as incongruências detetadas e resolver os constrangimentos registados no âmbito da gestão urbanística.

6.2. Parâmetros urbanísticos

Tendo em conta a análise das características da área de intervenção e os programas propostos, estabelecem-se nesta fase os parâmetros urbanísticos máximos admitidos para cada uma das operações urbanísticas a desenvolver e a licenciar (calculadas com base nos índices previsto no PDM – Artigo 49º):

Novos Lotes Propostos	Teve Origem nas Parcelas	Área de Solo (m2)	A_Imp (m²)	V_Máx. (m³)	Função Programática
L01	L01	26 978	18 884	134 889	IND/Outros
L02	L02	4 826	3 378	24 130	IND/Outros
L03	L03	3 039	2 127	15 195	IND/Outros
L04	L04	1 490	1 043	7 450	Est. Público/IND/Outros
L05	L05	1 553	1 087	7 765	Est. Público/IND/Outros
L06	L06	1 622	1 135	8 110	Est. Público/IND/Outros
L07	L07	2 287	1 601	11 435	IND/Outros
L08	L08 a L14 e Parcelas B e G	31 590	22 113	157 950	IND/Outros
L09	L15 a L18 e L 22 a L24	10 248	7 174	51 240	IND/Outros
L10	L19 e L21	2 660	1 862	13 300	IND/Outros
L11	L20	2 268	0	0	Est. Público
L12	Parcela A	4 375	3 063	21 876	IND/Outros
L13	Parcelas C e D	51 521	36 065	257 605	IND/Outros
L14	Parcela E	16169	0	0	IND/Outros
L15	Parcela F	16 512	0	0	IND/Outros
Total Loteamento		177 138	99 532	710 945	

* Outros - Armazém, Comércio, Serviços e Atividades Relativas a Tratamento de Gestão de Resíduos

6.3. Prazo de Execução

A execução das operações urbanísticas no âmbito da Unidade de Execução deverá concretizar-se no prazo máximo de 3 anos a contar do licenciamento das operações urbanísticas.

7. Sistema de Execução

A Unidade de Execução da Zona Industrial de Açude Pinto (UEZIAP) apresentada, não contempla novas infraestruturas viárias, nem outro tipo de intervenções em espaço público. Pelo contrário, a reorganização de espaços proposta resulta na redução da área ocupada pela rede viária, não estando previsto qualquer investimento em domínio público.

Excetuam-se apenas as obras necessárias ao adequado funcionamento da rede de hidrantes de combate a incêndios do loteamento, cuja repartição de encargos se encontra apresentada no capítulo 6.1.5 da presente memória.

As obras de usufruto público previstas dentro dos lotes ficam ao encargo do respetivo proprietário.

As obras previstas na área em solo rústico das parcelas C e D, que se pretende reclassificar para solo urbano, *Espaços de Atividades Económicas*, ficam ao encargo da José Afonso & Filhos. Prevê-se a sua execução dentro do prazo de 3 anos estabelecido para esta Unidade de Execução. Caso tal não aconteça, naturalmente, conforme previsto na lei, esta porção de solo reverterá novamente para solo rústico.

Assim, nos termos do artigo 150º do RJIGT, a execução do Plano Diretor Municipal no âmbito da Unidade de Execução da Zona Industrial de Açude Pinto (UEZIAP) cabe aos particulares em cujos lotes estejam previstas intervenções, designadamente a José Afonso & Filhos SA.

Assinale-se, efetivamente, que para os lotes pertencentes a outros proprietários, que não o Município de Oleiros e a José Afonso & Filhos SA, não se propõe qualquer alteração, ficando em situação idêntica à anterior.

8. Anexos

Constituem Anexos aos Termos de Referência da Unidade de Execução da Zona Industrial de Açude Pinto (UEZIAP) os seguintes elementos:

Anexo I – Planta de Localização

Anexo II – Extrato do PDM-Oleiros

Anexo III – Planta da proposta de delimitação da unidade de execução sobre o cadastro

Anexo IV – Planta da solução urbanística existente

Anexo V – Planta de alterações à solução urbanística existente (vermelhos e amarelos)

Anexo VI – Planta da solução urbanística proposta

Anexo VII – Planta da solução urbanística proposta - Programa

Anexo VIII – Certidões prediais permanentes em vigor

Figueira da Foz, novembro de 2025

Diana Patrícia Bizarro Santos, membro da OA nº 20539

Código de verificação das competências profissionais: DC5A487498FDB