

1.ª ALTERAÇÃO À 2.ª REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE OLIVEIRA DO HOSPITAL

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO HOSPITAL

março 2026



São Paio de Grammaços

EAE 6

1.ª ALTERAÇÃO À 2.ª REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE OLIVEIRA DO HOSPITAL

Relatório de Fundamentação

Câmara Municipal de Oliveira do Hospital | março 2026

Lugar do Plano – Gestão do Território e Cultura, Lda.





ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
2. METODOLOGIA.....	8
3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO.....	11
3.1. OBJETIVOS FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO.....	11
3.2. A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO.....	14
3.2.1. Documentos que constituem o Plano:.....	15
3.2.1.1. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS.....	18
3.2.1.2. REGULAMENTO.....	26
3.2.2. Documentos que acompanham o Plano:.....	51
3.2.3. Documentos complementares que acompanham o Plano:.....	51
3.2.3.1. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO DO PLANO.....	52
4. CONCLUSÕES.....	55
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	56

ÍNDICE DE FIGURAS:

Figura 1 – Aviso de aprovação dos Termos de Referência e deliberação de abertura de novo procedimento de elaboração da 1ª Alteração à 2ª Revisão do PPZI, publicado no Diário da República, II Série, n.º 75, de 16/04/2025.....	9
Figura 2 – Divulgação da Participação Pública na Biblioteca Municipal de Oliveira do Hospital.....	10
Figura 3- Divulgação da Participação Pública no site institucional.....	10
Figura 4- Publicitação do procedimento na plataforma colaborativa de gestão territorial.....	11
Figura 5 – 1. Extrato da planta de implantação do PPZIOH em vigor e 2. Representação das alterações a introduzir nos lotes 10,12,13 e 15 (alteração do afastamento tardoz).....	16
Figura 6– 3. Extrato da planta de implantação do PPZIOH em vigor e 4. Representação das alterações a introduzir nos lotes 17ª e 18.....	17
Figura 7 – Planta de Implantação Quadros de Parâmetros Urbanísticos referentes à 2ª Revisão do PPZIOH –.....	19
Figura 8 - Planta de Implantação e Quadro de Parâmetros Urbanísticos atualizados, referentes à 1.ª Alteração à 2ª Revisão do PPZIOH – PROPOSTA.....	20





1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento pretende fundamentar e definir a oportunidade de elaboração da **1.ª Alteração da 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital**, doravante designado por PPZIOH.

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, os programas e planos territoriais são documentos dinâmicos. Conforme definido no n.º 1 do artigo 115.º do referido RJIGT, “os programas e planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação”, incidindo essa alteração sobre parte do seu quadro regulador vertido no Regulamento, e/ou parte da área de intervenção, conforme definido no n.º 2 do mesmo artigo, em virtude:

- a) da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano;
- b) da incompatibilidade ou da desconformidade com outros programas e planos territoriais aprovados ou ratificados;
- c) da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.

Conforme definido no n.º 1 do artigo 119.º do RJIGT, na sua atual redação, as alterações aos planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no referido regime para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação.

Nos termos do artigo 86.º do RJIGT, na sua atual redação, concluída a elaboração da proposta de alteração do Plano, a Câmara Municipal apresenta a mesma à CCDR-C para emissão de parecer.

Ainda, conforme previsto nos termos do artigo 120.º do RJIGT, na sua atual redação, as alterações aos programas e aos planos territoriais só é sujeita a Avaliação Ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente. A entidade responsável pela alteração do plano estabelece os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, nos termos do anexo constante do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.



A 1.ª Alteração à 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, pretendida é, assim, efetuada conforme o previsto do artigo 76.º, em conformidade com a definição dos Termos de Referência e com recurso à motivação e fundamentação da oportunidade de alteração do Plano, tendo sido os mesmos submetidos à Câmara Municipal para apreciação e deliberação.

2. METODOLOGIA

Nos termos do legalmente previsto nos números 1 e 7 do artigo 76.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio (RJGT), na sua atual redação, a Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, deliberou “aprovar os Termos de Referência e determinar o início do procedimento da 1.ª Alteração à 2.ª Revisão ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital” – Aviso n.º 10385/2025/2, publicado no DR, 2.ª Série, n.º 75, de 16-04-2025.



2.ª série
N.º 75
16-04-2025

MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO HOSPITAL

Aviso n.º 10385/2025/2

Sumário: 1.ª alteração à 2.ª revisão ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital — abertura do procedimento.

1.ª Alteração à 2.ª Revisão ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital Termos de referência e abertura do procedimento

José Francisco Tavares Rolo, Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 118.º, conjugado com o artigo 76.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que a Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, em sua reunião ordinária pública de 6 de fevereiro de 2025, deliberou, por unanimidade, aprovar os Termos de Referência e determinar o início do procedimento da 1.ª Alteração à 2.ª Revisão ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, publicado pelo Aviso n.º 20161/2021, de 25 de outubro, estabelecendo o prazo de doze meses para a sua elaboração, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do RJGT e, cuja oportunidade se enquadra na alteração das condições económicas da região, adequando as disposições do plano de modo a que este contribua para o desenvolvimento económico de forma equilibrada do concelho, através da flexibilização da área para a implantação das construções disponível nos lotes 10, 12, 13, 15, 17A e 18, com o aumento do polígono máximo de implantação definido na planta de implantação e, simultaneamente, refletir nas disposições do regulamento do plano a referida flexibilização, como também da parcela P1 e, nos termos do artigo 120.º n.º 2 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que esta alteração não é suscetível de comportar efeitos ambientais significativos, razão pela qual é dispensada de avaliação ambiental.

Para a participação preventiva, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do mesmo diploma, é estabelecido o período de quinze dias seguidos, contados a partir do dia seguinte ao da publicação da deliberação no *Diário da República*, para a participação de todos os interessados, para a formulação de sugestões e apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do presente procedimento de alteração, durante o qual, os interessados poderão consultar a fundamentação da alteração do plano e os termos da deliberação no Balcão Único da Câmara Municipal, na página oficial da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, na Biblioteca Municipal de Oliveira do Hospital e nas Piscinas Municipais de Oliveira do Hospital, e apresentar as suas participações, observações ou sugestões, por escrito, através de impresso próprio disponível no sítio eletrónico do município e no Balcão Único, dirigidas ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, devidamente fundamentadas e identificadas, podendo ser entregues presencialmente no Balcão Único, enviadas por via postal para a morada Largo Conselheiro Cabral Metello, 3400-062 Oliveira do Hospital, ou por via eletrónica através do endereço geral@cm-oliveiradohospital.pt.

Com o presente aviso, publica-se a deliberação da reunião ordinária pública de 6 de fevereiro de 2025 e planta com a delimitação da área objeto de alteração.

12 de março de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, José Francisco Tavares Rolo.

Deliberação

Em reunião ordinária e pública, realizada a 6 de fevereiro de 2025, a Câmara Municipal de Oliveira do Hospital deliberou por unanimidade:

Determinar dar início ao procedimento relativo à 1.ª Alteração da 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital (PPZIOH), publicado pelo Aviso n.º 20161/2021, de 25 de outubro, aprovar os Termos de Referência e estabelecer o prazo de 12 meses para a sua elaboração, em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, conjugado com os artigos 118.º 119.º e nos termos do n.º 2 do artigo 115.º do mesmo diploma;



2.ª série
N.º 75
16-04-2025

Determinar que a 1.ª Alteração à 2.ª Revisão ao PPZIOH incidirá sobre o respetivo regulamento e sobre a área territorial de intervenção, inferior a 2 ha, correspondente aos lotes 10, 12, 13, 15, 17A e 18, identificados na Planta de Implantação;

Determinar que, de acordo com o estipulado na alínea a) do n.º 3 do artigo 6.º do RJGT, a alteração ao Plano tem como objetivo adequar as disposições do plano de modo a que este contribua para o desenvolvimento económico de forma equilibrada do concelho através da flexibilização da área de implantação disponível nos lotes 10, 12, 13, 15, 17A e 18, com o aumento do polígono máximo de implantação definido na planta de implantação e refletir nas disposições do regulamento do plano a referida flexibilização, como também das regras de edificabilidade definidas para a parcela P1;

Determinar que, nos termos do artigo 120.º n.º 2 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, esta alteração ao PPZIOH não é suscetível de comportar efeitos ambientais significativos, razão pela qual é dispensada de avaliação ambiental;

Determinar, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do RJGT, a abertura de um período de participação pública preventiva de 15 dias seguidos, contados a partir do dia seguinte ao da publicação do Aviso no Diário da República, para a participação de todos os interessados, para a formulação de sugestões e apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de alteração, durante o qual, os interessados poderão consultar a fundamentação da alteração do plano e os termos da deliberação no Balcão Único da Câmara Municipal, na página oficial da autarquia www.oliveiradohospital.pt, na Biblioteca Municipal de Oliveira do Hospital e nas Piscinas Municipais de Oliveira do Hospital, e apresentar as suas participações, observações ou sugestões, por escrito, através de impresso próprio disponível no sítio eletrónico do município e no Balcão Único, dirigidas ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, devidamente fundamentadas e identificadas, podendo ser entregues presencialmente no Balcão Único, enviadas por via postal para a morada Largo Conselheiro Cabral Metello, 3400-062 Oliveira do Hospital, ou por via eletrónica através do endereço geral@cm-oliveiradohospital.pt.

Publicar a deliberação em *Diário da República* e divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do sítio da internet da Câmara Municipal, em cumprimento do disposto no citado n.º 1, do artigo 76.º, do mesmo diploma legal.

Oliveira do Hospital, 12 de março de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, José Francisco Tavares Rolo.

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

81524 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PAinterv_81524_0611plimplpub.jpg

618889707

Figura 1 – Aviso de aprovação dos Termos de Referência e deliberação de abertura de novo procedimento de elaboração da 1ª Alteração à 2ª Revisão do PPZI, publicado no Diário da República, II Série, n.º 75, de 16/04/2025

Conforme mencionado na deliberação de Câmara, de acordo com o n.º 2 do artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), a Câmara Municipal de Oliveira do Hospital deliberou a abertura de um período de participação pública, por um prazo estabelecido de 15 dias, que tiveram início no 1.º dia útil seguinte à publicação do aviso no Diário da República, de modo a possibilitar a participação dos interessados, a formulação de sugestões e a apresentação de pedidos de informações sobre quaisquer questões e opções que possam ser ponderadas no âmbito da elaboração da alteração do plano.

No período de participação pública preventiva, os interessados puderam consultar a fundamentação da alteração do plano e os termos da deliberação no Balcão Único da Câmara Municipal, na página oficial da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, na Biblioteca Municipal de Oliveira do Hospital e nas Piscinas Municipais de Oliveira do Hospital, e apresentar as suas participações, observações ou sugestões, Figura 2 e Figura 4.

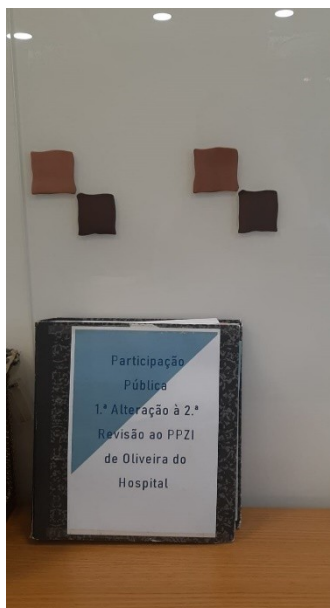


Figura 2 – Divulgação da Participação Pública na Biblioteca Municipal de Oliveira do Hospital

2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital

[Aviso n.º 20165/2021 – Aprovação da 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital.](#)
[Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital | Relatório 2ª fase – Proposta do Plano.](#)
[Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital | Planta de Implantação.](#)
[Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital | Planta de Condicionantes.](#)
[Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital | Documentos que acompanham o Plano.](#)
[Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital | Avaliação Ambiental Estratégica – Declaração Ambiental.](#)
[Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital | Avaliação Ambiental Estratégica – Relatório Ambiental.](#)
[Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital | Avaliação Ambiental Estratégica – Relatório Não Técnico.](#)

2º Relatório de Avaliação e Controlo da Avaliação Ambiental Estratégica do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital

- [2º Relatório de Avaliação e Controlo da Declaração Ambiental da Avaliação Ambiental Estratégica \(2023\)](#)
- [Ata n.º4/2025 – Minuta de deliberação](#)

1ª Alteração à 2ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital

- [Aviso n.º 1038520252](#)
- [Ata n.º03/2025 Minuta de Deliberação](#)
- [Termos de Referência](#)
- [Planta](#)

Partilhar:    

Figura 3- Divulgação da Participação Pública no site institucional

PCGT Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial

[Início](#) » [Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital](#)

Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital

Fase:
Decisão de elaborar:

Caracterização geral | **Gestão do processo**

Plano/programa:
Plano de Pormenor
Procedimento:
Alteração
NUT:
CENTRO
Município:
OLIVEIRA DO HOSPITAL

Publicação em DR:

Ato:
Aviso 10385/2025/2
Data:
16/04/2025
Ligação:
<https://dre.pt/application/file/915279470>

Decisão de início | Acompanhamento | Discussão pública | Aprovação/Publicação | Depósito

Contrato de planeamento

Foi formado contrato de planeamento?
Não
Data do contrato:
-
Contrato:
Sem ficheiros.

Qualificação em AAE

O plano/procedimento está sujeito a Avaliação Ambiental?
Não

Deliberação da CM/EM

Data da deliberação da CM/EM:
-
Deliberação da CM/EM:
Sem ficheiros.
Prazo de Elaboração:
12 meses
Prorrogação de prazo de elaboração:
-
Termos de referência:
Sem ficheiros.

Decisão de elaborar

DR Decisão de Elaborar:
-

Período de participação

Período de participação:
-

Figura 4- Publicitação do procedimento na plataforma colaborativa de gestão territorial

Ponderação da Participação Pública preventiva

Durante o período de participação pública preventiva não foram apresentadas, pelos interessados, propostas e/ou contributos relativamente à 1ª Alteração da Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital.

3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

3.1. OBJETIVOS | FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO



O presente documento enquadra e define a oportunidade da **1.ª Alteração da 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital**, de ora avante designado por PPZIOH, elaborado com **Efeitos Registais**, de acordo com o n.º 3 do artigo 107.º e o artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), na sua atual redação.

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital foi inicialmente publicado no Diário da República nº 260, de 12 de Novembro de 1991, tendo sido objeto de alteração aprovada pela Assembleia Municipal a 19 de Dezembro de 1992 e publicada no Diário da República, através da Portaria nº 393/94, de 21 de Junho.

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital foi elaborado concretizando a estratégia territorial e empresarial do Concelho, consolidando a estratégia municipal definida em PDM no sentido de promover a competitividade e o empreendedorismo, através da garantia de ordenamento das atividades económicas, designadamente as industriais, logísticas e de armazenagem, e constituir uma oportunidade de criar oferta de condições para a fixação de empresas capazes de atrair projetos de investimento em atividades de valor acrescentado e orientadas para a inovação.

Decorridos 16 anos procedeu-se à sua 1ª Revisão, tendo sido publicada no Diário da República nº 203, 2ª Série, através do Aviso nº 20839/2010, de 19 de outubro.

A **2ª Revisão ao PPZI de Oliveira do Hospital** ocorreu com a publicação Diário da República nº 207, 2ª Série, através do Aviso nº 20165/2021, de 25 de outubro.

A elaboração da 2ª revisão visou a concretização dos seguintes objetivos estratégicos:

1. Integrar no Plano uma área a ampliar, compreendendo 18 ha;
2. Adequar as disposições do Plano decorrentes da entrada em vigor das leis referentes ao Ordenamento do território, contribuindo neste sentido para a sua atualização e adaptação ao novo quadro legal;
3. Ajustar à conjuntura económica e social e às dinâmicas urbanas daí resultantes, decorrentes da evolução das condições económicas e sociais que fundamentaram a necessidade de ampliação do PPZIOH;
4. Atualizar as disposições vinculativas dos particulares, contidas nos regulamentos e nas plantas que os representam;
5. Aperfeiçoar o Plano, revendo algumas regras que se apresentam inadequadas face às realidades empresariais atuais, clarificando normas e evitando a sua deficiente aplicação, de forma que o PP contribua para o desenvolvimento económico concelhio, de forma sustentável

6. Programar uma nova área para a localização de atividades económicas devidamente articuladas com a ocupação existente e prevista, com a rede de acessibilidades e de transportes públicos, de modo a promover a qualificação e reforço funcional concelhio;
7. Promover a valorização das áreas de multiusos existentes, garantindo um desenvolvimento urbanístico coerente e consequente, em articulação com as novas áreas para atividades económicas, privilegiando a contiguidade espacial da malha urbana e a articulação funcional dos diferentes usos;
8. Promover a fixação populacional, complementada pela criação de novas oportunidades de emprego qualificado no concelho, tirando partido da programação de novas áreas para atividades económicas e valorização das existentes, proporcionadas pela existência de condições de oferta de solo urbano infraestruturado atrativo aos agentes económicos;
9. Acautelar as condições de ocupação urbana apontando soluções técnicas para a salvaguarda de pessoas e bens materiais;
10. Promover condições de qualificação urbana, contígua à cidade, tirando partido do nível de infraestruturação existente, colmatando e consolidando as áreas edificadas existentes;
11. Implementar uma estrutura verde que integre as áreas de estrutura ecológica municipal e os espaços verdes resultantes da futura ocupação urbana, assegurando a manutenção de uma continuidade de áreas não edificadas que contribuam para a ampliação da diversidade e produtividade das funções ecológicas e a sustentabilidade ambiental do sistema urbano;
12. Assegurar condições de acessibilidade com vista a garantir uma correta articulação entre usos existentes e previstos, com vista a alcançar uma mobilidade mais efetiva, integrada e sustentável, tendo em consideração os padrões de deslocação existentes e expectáveis;
13. Preservar a qualidade do ambiente urbano através de soluções que conduzam à sustentabilidade da intervenção, fomentando uma utilização racional e integrada dos recursos, nomeadamente água e solo e evitar, prevenir ou limitar os efeitos nocivos da poluição do ar e do ruído ambiente, promover a reciclagem e a valorização dos resíduos e a melhoria do quadro energético municipal;

A 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital foi **aprovada em Assembleia Municipal a 25 de outubro de 2021**.

O Município de Oliveira do Hospital tem direcionado as suas políticas urbanas e de desenvolvimento económico para a valorização das potencialidades da região, explorando as oportunidades e tomando medidas para potenciar e alavancar o desenvolvimento do território.



Importa, portanto, garantir a existência de uma área empresarial de qualidade, com lotes adequados às necessidades das empresas instaladas, e a instalar, que responda eficaz às diferentes necessidades das mesmas, e assim, atingir o desejado patamar quanto ao desenvolvimento económico projetado para o concelho.

A 2ª Revisão do PPZIOH foi objeto da **1.ª Correção Material**, cuja deliberação do procedimento foi publicada através do Aviso nº 9620/2025/2, de 09/04/2025.

As correções foram “consentâneas com os fins visados pelas várias alíneas do n.º 1, do artigo 122.º, do RJIGT, não pressupõem uma alteração ao Plano ou da filosofia que lhe está subjacente, não assumem natureza inovatória e não põem em causa os princípios da tutela da confiança e da segurança jurídica”.¹

A referida Correção Material incidiu sobre a Planta de Implantação, designadamente sobre o lote 21, sendo admissível para efeitos de “Correções de erros materiais ou omissões, patentes e manifestos, na representação cartográfica ou no regulamento;”, conforme disposto no artigo 122.º, n.º 1, alínea b) do RJIGT.

Decorridos 4 anos da publicação da 2ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, tem-se constatado que algumas regras relativas à edificação, em alguns dos lotes da área consolidada do Plano, têm constituído constrangimentos à edificação e ampliação das atividades económicas já instaladas, pelo que se verifica a necessidade proceder a pequenas alterações à Planta de Implantação do Plano.

Neste contexto, pretende-se igualmente, proceder ao aperfeiçoamento de alguns dos parâmetros de edificabilidade definidas no Regulamento, de modo a conferir maior flexibilidade na instalação e ampliação das atividades económicas.

Assim, a 1.ª alteração à 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital decorre da necessidade de adequar algumas disposições do Plano de modo a que este contribua para o desenvolvimento económico de forma equilibrada do concelho, considerando:

- **Rever parâmetros e usos inerentes ao lote 10, 12, 13, 15, 17A e 18, flexibilizando a área definida para a implantação das construções, através do aumento do polígono máximo de implantação, permitindo que as atividades instaladas possam expandir-se com menos constrangimentos;**
- **Refletir nas disposições do Regulamento do Plano as alterações decorrentes da**

¹ Aviso n.º 10385/2025/2, de 16/04/2025, DR, 2ª série, nº75 - 1.ª Alteração à 2.ª Revisão ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital - Termos de referência e abertura do procedimento



flexibilização referida no ponto anterior;

- **Flexibilizar e clarificar os parâmetros e usos inerentes à parcela P1, nomeadamente no que se refere aos usos admitidos para que, além do Ecocentro, que ali funciona, possam desenvolver outros usos de carácter municipal;**
- **Adequar alguns parâmetros de edificabilidade, em consonância com o definido na 3ª Alteração do PDM, cuja publicação foi posterior à publicação da 2ª Revisão do PPZIOH, nomeadamente no que se refere ao índice de utilização.**

3.2. A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO

CARTOGRAFIA - Considerando que a área objeto de alteração corresponde a 1,67 ha, trata-se de uma pequena alteração, pelo que sendo uma área de intervenção inferior a 2 ha, não se verifica a necessidade de elaboração de nova cartografia homologada, nos termos do nº8, do artigo 15.º - A, do DL nº 193/95 republicado pelo DL nº 130/2019.

Refira-se ainda que não foram alterados os princípios estratégicos subjacentes à elaboração do Plano de Pormenor aprovado.

Sendo esta alteração elaborada nos termos do procedimento estabelecido no n.º 1 do artigo 119.º do RJIGT, na sua atual redação, tem reflexo no Regulamento, na Planta de Implantação e no quadro parâmetros urbanísticos, anexo à Planta e ao Regulamento, **pelo que são apresentados apenas os elementos alterados.**

Em concreto, a presente proposta de alteração incide:

- na **Planta de Implantação**, sobre os lotes 10, 12, 13, 15, 17A e 18, procedendo-se à adequação dos afastamentos tardoz e consequentemente, dos polígonos de implantação;
- no **Regulamento**, adequando-o às alterações introduzidas na Planta de Implantação e nos Quadros de Lotes e Parcelas – PPZIOH, bem como em outros artigos que necessitem de aperfeiçoamento da sua redação.

3.2.1. Documentos que constituem o Plano:

Relativamente aos documentos descritos seguidamente, as alterações propostas são as seguintes:

- **Planta de Implantação:**
 - Foram alterados **os polígonos de implantação** referentes aos lotes **10,12,13 e 15**, decorrente da redução do **afastamento tardoz**, que passou de 10m para **5m**, conforme ilustrado na Figura 5;

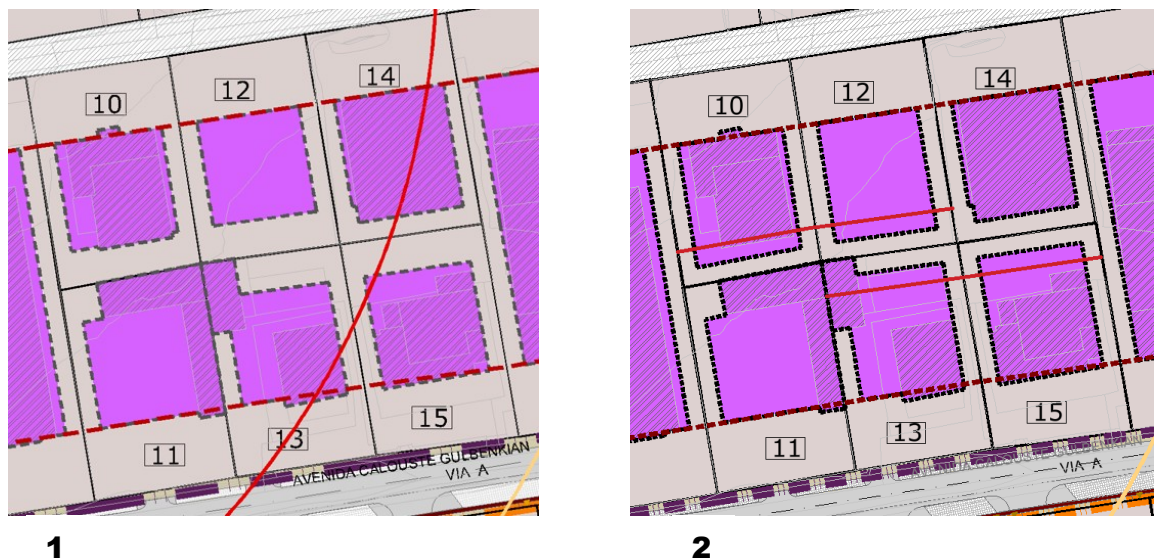


Figura 5 – 1. Extrato da planta de implantação do PPZIOH em vigor e 2. Representação das alterações a introduzir nos lotes 10,12,13 e 15 (alteração do afastamento tardoz)

- Foram **alterados os polígonos de implantação** referentes aos lotes **17-A e 18**,
- , decorrente da alteração de afastamentos aos limites do lote, considerando que estes dois lotes apresentam menor área disponível para efetivarem a implantação ou ampliação das construções, devido ao facto de se encontrar definido o afastamento a tardoz de 10 m, podendo, **na realidade ser reduzido o mesmo para 5m, ou até, ao limite da parcela, nos casos em que se justifica pelas preexistências;**

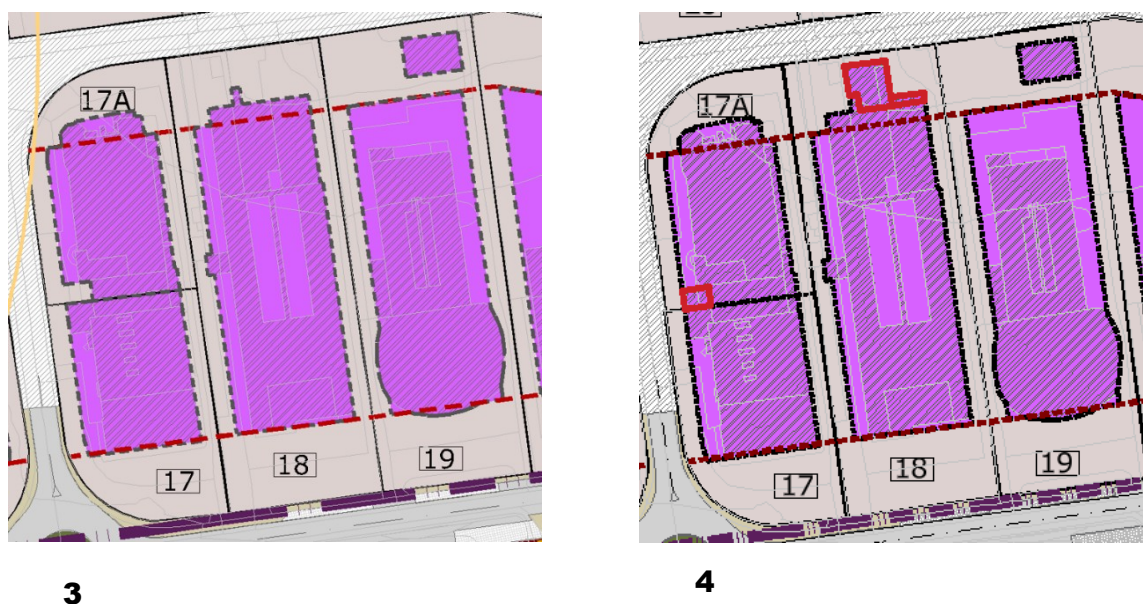


Figura 6– 3. Extrato da planta de implantação do PPZIOH em vigor e 4. Representação das alterações a introduzir nos lotes 17ª e 18

- Foi alterado o **Quadro de Parâmetros Urbanísticos / Quadro de Lotes e Parcelas – PPZIOH - Espaços de Atividades Económicas - ÁREA Consolidada**, nas informações referentes aos lotes alterados, anteriormente descritas;
- Foi alterado o **Quadro de Parâmetros Urbanísticos / Quadro de Lotes e Parcelas – PPZIOH – Espaços de Atividades Económicas e Espaços de Uso Especial – Área Norte**, no que se refere às informações referentes à parcela P1.
- Nos Quadros de lotes e parcelas que integram a Planta de Implantação, o presente Relatório de Fundamentação e o Anexo I do Regulamento do Plano, na coluna onde constava “Área Total de Construção”, foi alterada a designação para “Área **Máxima** de Construção”².
- Procedeu-se, também, à alteração do índice de utilização, que passou de 0,7 para 1,0, adequando este parâmetro de edificabilidade ao disposto no artigo 51.º do Regulamento da 3.ª Alteração do PDM de Oliveira do Hospital, publicado pelo Aviso n.º 5101/2024/2, de 8 de março, alteração esta ocorrida em momento posterior à publicação da 2.ª Revisão do PPZIOH.
- **Regulamento** – Procedeu-se à alteração do Regulamento adequando-o às alterações anteriormente referidas, designadamente:
 - nos artigos 6º, 18º, e nos artigos 31º e 32º, no que se refere à flexibilização das normas aplicáveis à parcela P1;
 - no artigo 7º, reforçando as características e normas a implementar relativas aos mecanismos e técnicas de promoção de infiltração de águas pluviais não contaminadas;
 - no artigo 15º, clarificando que a área de caves destinadas à utilização para estacionamento e áreas técnicas de apoio, não é contabilizada para efeitos de cálculo do índice de utilização (Iu);
 - no artigo 20º e artigo 22º, procedeu-se à alteração do índice de utilização aplicável à Área Norte e Área de Expansão Sul da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, respetivamente, assegurando a compatibilização com os parâmetros urbanísticos definidos na 3ª Alteração do PDMOH.

² Conforme sugestão expressa no parecer da CCDRC, de 23/03/2026

3.2.1.1. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS



QUADRO DE LOTES E PARCELAS - PPZOH										
PARCELAS ou LOTES		Área Máxima (m²)								
Identificação da Parcela ou Lote	Área (m²)	Área total de implantação		Altura máxima de fachada (m)	Índice máximo de ocupação (Io) %	Índice máximo de impermeabilizability (Iimp) %	Afastamentos (m) - Novas Construções e Ampliações			
		Espaços de Atividades Econômicas	Espaços de Uso Especial				Recuo frente	Tanques	Laterais	
ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÔMICAS - ÁREA CONSOLIDADA										
L1 e L2	5.796	4056	-	10	70	80	20	10	5	
2-A	2.090	1469	-	10	70	80	20	10	5	
L3 e L4	9.380	6.552	-	10	70	80	20	20	5	
E	2.420	1.694	-	10	70	80	20	10	5	
5-A	2.420	1.694	-	10	70	80	20	10	5	
6	4.987	3.187	-	10	70	80	20	20	5	
7	3.600	2.520	-	10	70	80	5	20	5	
8	3.040	2.128	-	10	70	80	5	20	5	
A-1	3.756	2.529	-	10	70	80	20	5	5	
A-2	3.820	2.574	-	10	70	80	20	10	5	
A-3	4.680	3.262	-	10	70	80	20	20	5	
B1 e B2	6.610	4.627	-	10	70	80	20	20	5	
B-3	3.405	2.383	-	10	70	80	20	5	5	
C-1	2.445	1.711	-	10	70	80	20	5	5	
C-2	2.445	1.711	-	10	70	80	20	5	5	
C3	4.800	3.360	-	10	70	80	20	20	5	
L43	15.600	10.920	-	10	70	80	20	20	5	
10	4.200	2.940	-	10	70	80	20	10	5	
11	4.200	2.940	-	10	70	80	20	10	5	
12	4.200	2.940	-	10	70	80	20	10	5	
13	4.200	2.940	-	10	70	80	20	10	5	
14	4.200	2.940	-	10	70	80	20	10	5	
15	4.200	2.940	-	10	70	80	20	10	5	
16	4.200	2.940	-	10	70	80	20	10	5	
17	2.288	1.598	-	10	70	80	20	5	5	
17-A	2.288	1.598	-	10	70	80	20	5	5	
18	4.200	2.940	-	10	70	80	20	10	5	
19	4.200	2.940	-	10	70	80	20	10	5	
20	6.600	3.920	-	10	70	80	20	20	5	
21	6.000	3.600	-	10	70	80	20	20	5	
22	3.400	2.380	-	10	70	80	20	20	5	
23	3.400	2.380	-	10	70	80	20	20	5	
23-A	4.480	3.136	-	10	70	80	20	20	5	
24	4.500	3.150	-	10	70	80	20	10	5	
24-A	4.500	3.150	-	10	70	80	20	10	5	
24-B	3.600	2.520	-	10	70	80	20	10	5	
24-C	4.500	3.150	-	10	70	80	20	10	5	
24-D	16.800	11.760	-	10	70	80	20	10	5	
25	4.475	3.132	-	10	70	80	20	10	5	
26	3.595	2.516	-	10	70	80	20	10	5	
27	4.500	3.150	-	10	70	80	20	10	5	
28	3.600	2.520	-	10	70	80	20	10	5	
29	5.550	4.095	-	10	70	80	20	10	5	
30/31	3.595	2.517	-	10	70	80	20	10	5	
TOTAL	188.278	140.077	0	-	-	-	-	-	-	-

QUADRO DE LOTES E PARCELAS - PPZIOH											
PARCELAS ou LOTES		Área Máximas (m²)									
Identificação da Parcela ou Lote	Área (m²)	Área total de construção		N.º de pisos	Altura máxima de fachada (m)	Índice máximo de utilização (Iu)	Índice máximo de impermeabilização (Iimp) %	Afastamentos (m)			
		Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Uso Especial					Recuo frente	Tanques	Laterais	
		ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS E ESPAÇOS DE USO ESPECIAL- ÁREA NORTE									
L32/L33/L34	7 200	5040	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
L43	3 622	2535	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
L35	3 600	2520	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
L36	7 978	5685	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
L37	3 196	2 239	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
L38	3 400	2380	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
L39	3 600	2520	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
L40	1 671	1 170	-	2	1	10	0,7	80	20	5	5
L41	2 456	1 719	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
P1	7 125	-	4987	2	1	10	0,7	80	20	5	5
P2	7 582	-	455	1	1	5	0,05	5	-	-	-
P3	1 940	-	194	2	1	10	0,1	-	-	-	-
ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS E ESPAÇOS DE USO ESPECIAL- ÁREA EXPANSÃO SUL											
P4	8 760	-	6132	2	1	10	0,7	80	20	10	5
P5	690	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	6 005	4204	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
D2	6 005	4204	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
D3	6 005	4204	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
D4	4 803	3362	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
D5	4 803	3362	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
D6	4 803	3362	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
D7	3 589	2 512	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
D8	4 582	3 207	-	2	1	10	0,7	80	5	10m e 5m	5
E1	2 456	1 719	-	2	1	10	0,7	80	20	5	5
E2	2 426	1 698	-	2	1	10	0,7	80	5	5m e 10m	5
E3	4 989	3 492	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
E4	4 960	3 472	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
E5	4 975	3 482	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
E6	4 975	3 482	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
E7	4 975	3 482	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
E8	4 975	3 482	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
E9	4 987	3 491	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
E10	2 199	1 539	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
E11	2 139	1 497	-	2	1	10	0,7	80	5	10m e 5m	5
P1	2 019	1 413	-	2	1	10	0,7	80	20	5	5
P2	1 955	1 368	-	2	1	10	0,7	80	5	5m e 10m	5
P3	4 810	3 367	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
P4	4 805	3 364	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
P5	5 697	3 988	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
P6	3 196	2 237	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
P7	4 018	2 813	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
P8	4 670	3 269	-	2	1	10	0,7	80	20	10	5
TOTAL	178 804	108 780	11788	-	-	-	-	-	-	-	-

Figura 7 – Planta de Implantação Quadros de Parâmetros Urbanísticos referentes à 2ª Revisão do PPZIOH –

PUBLICADO (identificação dos lotes a alterar)



QUADRO DE LOTES E PARCELAS - PPZIOH												
PARCELAS ou LOTES		Área Máximas (m²)										
Identificação da Parcela ou Lote	Área (m²)	Área máxima de implantação		Altura máxima da fachada (m)	Índice máximo de ocupação (Io) %	Índice máximo de impermeabilização (Iimp) %	Afastamentos (m) - Novas Construções e Ampliações					
		Esp. de Atividades Econômicas	Esp. de Uso Especial				Recuo frente	Tardoz	Laterais			
ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÔMICAS - ÁREA CONSOLIDADA												
L1+L2	5795	4056	-	10	70	80	20	10	5			
2-A	2490	1463	-	10	70	80	20	10	5			
L3+L4	9260	6552	-	10	70	80	20	20	5			
5	2420	1694	-	10	70	80	20	10	5			
5-A	2420	1694	-	10	70	80	20	10	5			
6	4507	2197	-	10	70	80	20	20	5			
7	3160	2520	-	10	70	80	5	20	5			
8	3040	2128	-	10	70	80	5	20	5			
A-1	3756	2629	-	10	70	80	20	5	5			
A-2	3020	2674	-	10	70	80	20	10	5			
A-3	4660	2262	-	10	70	80	20	20	5			
B1+B2	6610	4627	-	10	70	80	20	20	5			
B-3	3405	2292	-	10	70	80	20	5	5			
C-1	2445	1711	-	10	70	80	20	5	5			
C-2	2445	1711	-	10	70	80	20	5	5			
C3	4500	3260	-	10	70	80	20	20	5			
L42	15600	10920	-	10	70	80	20	20	5			
10	2400	1680	-	10	70	80	20	5	5			
11	2400	1680	-	10	70	80	20	10	5			
12	2400	1680	-	10	70	80	20	5	5			
13	2400	1680	-	10	70	80	20	5	5			
14	2400	1680	-	10	70	80	20	10	5			
15	2400	1680	-	10	70	80	20	5	5			
16	4520	3171	-	10	70	80	20	20	5			
17	2265	1585	-	10	70	80	20	-	5			
17-A	2265	1585	-	10	70	80	20	-	5			
18	4500	3260	-	10	70	80	20	20	5			
19	4500	3260	-	10	70	80	20	20	5			
20	5600	3920	-	10	70	80	20	20	5			
21	5000	3500	-	10	70	80	20	20	5			
22	3400	2380	-	10	70	80	20	20	5			
23	3400	2380	-	10	70	80	20	20	5			
23-A	8450	5915	-	10	70	80	20	20	5			
24	4500	3260	-	10	70	80	20	10	5			
24-A	4500	3260	-	10	70	80	20	10	5			
24-B	2160	1520	-	10	70	80	20	10	5			
24-C	4500	3260	-	10	70	80	20	10	5			
24-D	16100	11760	-	10	70	80	20	10	5			
25	4475	3132	-	10	70	80	20	10	5			
26	3595	2516	-	10	70	80	20	10	5			
27	4500	3260	-	10	70	80	20	10	5			
28	3400	2380	-	10	70	80	20	10	5			
29	5550	4095	-	10	70	80	20	10	5			
30/31	3595	2517	-	10	70	80	20	10	5			
TOTAL	199 278	139 477	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

QUADRO DE LOTES E PARCELAS - PPZIOH												
PARCELAS ou LOTES		Área Máximas (m²)										
Identificação da Parcela ou Lote	Área (m²)	Área máxima de construção		N.º de pisos		Alteração máxima da fachada (m)	Índice máximo de utilização (Iu)	Índice máximo de impermeabilização (Iimp)%	Afastamentos (m)			
		Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Uso Especial	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira (1)				Recuo frente	Tardoz	Laterais	
ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS E ESPAÇOS DE USO ESPECIAL- ÁREA NORTE												
L32/L33/L34	7 200	7 200	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
L43	3 622	3 622	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
L35	3 600	3 600	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
L36	7 973	7 973	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
L37	3 138	3 138	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
L38	3 400	3 400	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
L39	3 600	3 600	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
L40	1 671	1 671	-	2	1	10	1	80	20	5	5	
L41	2 456	2 456	-	2	1	10	1	80	10	10		10esq/5dr
P1	7 125	-	7125	2	1	10	1	80	20	-	-	
P2	7 582	-	455	1	1	5	0,06	8	-	-	-	
P3	1 940	-	194	2	1	10	0,1	-	-	-	-	
ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS E ESPAÇOS DE USO ESPECIAL- ÁREA EXPANSÃO SUL												
P4	8 760	-	8 760	2	1	10	1	80	20	10	5	
P5	650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
D1	6 005	6 005	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
D2	6 005	6 005	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
D3	6 005	6 005	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
D4	4 803	4 803	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
D5	4 803	4 803	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
D6	4 803	4 803	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
D7	3 583	3 583	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
D8	4 582	4 582	-	2	1	10	1	80	5	5		10esq/5dr
E1	2 456	2 456	-	2	1	10	1	80	20	5	5	
E2	2 426	2 426	-	2	1	10	1	80	5	5		5esq/10dr
E3	4 383	4 383	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
E4	4 360	4 360	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
E5	4 375	4 375	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
E6	4 375	4 375	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
E7	4 375	4 375	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
E8	4 375	4 375	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
E9	4 387	4 387	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
E10	2 133	2 133	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
E11	2 133	2 133	-	2	1	10	1	80	5	5		10esq/5dr
F1	2 013	2 013	-	2	1	10	1	80	20	5	5	
F2	1 955	1 955	-	2	1	10	1	80	5	5		5esq/10dr
F3	4 810	4 810	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
F4	4 805	4 805	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
F5	5 637	5 637	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
F6	3 136	3 136	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
F7	4 018	4 018	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
F8	4 670	4 670	-	2	1	10	1	80	20	10	5	
TOTAL	178 604	152 547	16534	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Figura 8 - Planta de Implantação e Quadro de Parâmetros Urbanísticos atualizados, referentes à 1.ª Alteração à 2ª Revisão do PPZIOH – PROPOSTA

As alterações à Planta de Implantação correspondem às anteriormente elencadas.

Assim, no que se refere à classificação e qualificação de solo, na área de intervenção do presente Plano, não foram introduzidas alterações, conforme se ilustra na Figura 8, e se descreve de seguida. A qualificação do solo, representada na Planta de Implantação, mantém a definição de três categorias e respetivas subcategorias, nomeadamente:

- **ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS:**
Indústria / Comércio / Serviços / Logística;

Os Espaços de Atividades Económicas englobam um conjunto de lotes destinados a indústria, comércio, serviços e logística, bem como os demais usos compatíveis e complementares.

O Plano totaliza 27 lotes destinados a atividades económicas, na nova Área de Expansão Sul, do PP, 9 lotes para atividades económicas, na Área Norte e os 30 lotes existentes na Área Consolidada.

A estruturação do Plano é, no entanto, flexível, prevendo a possibilidade de junção ou subdivisão de lotes, de modo a adaptar-se às exigências específicas de instalação das empresas.

Esta flexibilidade revela-se fundamental para a gestão do Plano, atendendo a que as dinâmicas das atividades económicas se encontram em constante transformação, dependentes da evolução do mercado e dos contextos económicos regional, nacional e mesmo internacional.

No que se refere aos espaços de estacionamento privado, é permitida a construção abaixo da cota de soleira (cave), não podendo esta exceder o limite de implantação do edifício. A cave destina-se preferencialmente a espaços de estacionamento privado ou a áreas técnicas de apoio ao funcionamento da empresa.

Sem prejuízo do referido, além dos lugares de estacionamento, dos acessos e das áreas técnicas, são admitidas, nas caves, espaços de atividades económicas desde que cumpram as condições técnicas definidas na legislação em vigor, aplicáveis ao exercício da respetiva atividade.

A área das caves destinadas à instalação de atividades económicas é contabilizada para o cálculo do Índice de Utilização.

As áreas das caves destinadas a estacionamento e áreas técnicas de apoio, não são contabilizadas para o cálculo do Índice de Utilização.



Os lugares de estacionamento destinados a veículos ligeiros e pesados, afetos ao lote, calculados de acordo com o definido no quadro Anexo I do Regulamento do Plano, contemplam o número de lugares para funcionários, visitantes e os destinados ao apoio da atividade de carga e descarga.

- **ESPAÇOS DE USO ESPECIAL:**

- Espaço de Equipamentos:**

- **P4 - Equipamento de Utilização Coletiva**

Os Espaços de Uso Especial - Espaços de Equipamento, identificado na Planta de Implantação como parcela P4, destinada à implementação de espaço de apoio às atividades económicas instaladas na área do PP, designadamente para centro de formação, organização de conferências, eventos, serviços de proximidade.

Admite-se, ainda a afetação a outros usos, desde que destinados a fins de utilização coletiva e complementares à dinâmica económica do PP.

Este espaço deverá constituir um elemento estruturante e de referência urbana desta área.

- **Espaços de Infraestruturas Estruturantes:**

- P1 – Ecocentro e outros usos municipais;**

- P3 – Parque de Estacionamento;**

- P5 – Depósito de Água;**

Os Espaços de Uso Especial - Espaços de Infraestruturas Estruturantes, P1 – Ecocentro /Outros Usos Municipais, P3 – Parque de Estacionamento e P5 – Depósito de Água, correspondem a um conjunto de parcelas onde já se encontram instaladas infraestruturas complementares e de apoio ao funcionamento desta área e da cidade de Oliveira do Hospital.

Pretende-se que estes espaços se afirmem como elementos qualificadores desta área empresarial, assumindo simultaneamente uma função de apoio à cidade de Oliveira do Hospital.

Atendendo à flexibilidade que se pretende assegurar com o PPZIOH, **foi ampliada a possibilidade de usos de carácter municipal, passíveis de serem integrados na parcela P1.** Atualmente esta parcela já integra o Ecocentro e o Centro de Recolha Oficial Animal.

- **ESPAÇOS VERDES:**

Área Verde de Proteção e Enquadramento;

Área Verde de Utilização Coletiva – P2 Parque Verde e restantes áreas delimitadas em planta

Nos Espaços Verdes, definidos na Planta de Implantação, admite-se a organização de uma diversidade funcional destinada à sua qualificação urbana, ao enquadramento paisagístico e ao equilíbrio ambiental, bem como à instalação de funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre, constituindo-se como elementos de apoio às diversas unidades industriais e equipamentos a instalar ou já existentes na área do PP.

Nestes espaços, deve privilegiar-se a integração de percursos pedonais e, sempre que possível, cicláveis, bem como a instalação de equipamentos amovíveis de apoio à sua fruição e sua utilização coletiva.

As **Áreas Verdes de Proteção e Enquadramento** devem constituir-se por estruturas verdes de proteção visual e enquadramento paisagístico das edificações, que possibilitem uma transição da mancha industrial com a envolvente próxima, contribuindo para a qualificação da paisagem e enquadramento das áreas urbanas e naturais, sendo permitido, nestes espaços, o uso e ocupação agrícola e sendo absolutamente proibidas plantações de espécies de crescimento rápido.

São áreas non *aedificandi* onde devem ser salvaguardadas as regras constantes do PMDFCI relativas a faixa de gestão de combustível e sua respetiva manutenção.

As **Áreas Verdes de Utilização Coletiva**, conforme estão definidas na Planta de Implantação, integram três zonas localizadas nos três setores em que o Plano se encontra organizado.

O modelo de intervenção proposto não define uma utilização específica, para os Espaços Verdes previstos, - com exceção da parcela P2, onde se contempla a implementação de um Parque Verde Urbano - considerando a possibilidade de uma multifuncionalidade, integrando espaços de estadia, recreio e lazer ao ar livre, áreas destinadas à prática desportiva, percursos pedonais, e outras atividades direcionadas, preferencialmente, à população que trabalha nesta zona.

Pretende-se que estes espaços se constituam como áreas de apoio à qualificação urbana e ao enquadramento paisagístico da zona industrial, contribuindo simultaneamente para o equilíbrio ambiental.



Os projetos paisagísticos, a desenvolver em torno das diversas tipologias de espaços verdes previstas, devem, assim, prever a inclusão de percursos pedonais, bem como a eventual instalação equipamentos amovíveis, e outros elementos de apoio, que constituam um reforço da sua fruição. É, no entanto, importante que sejam adotadas soluções devidamente enquadradas, de fácil manutenção e durabilidade.

A definição da estrutura de Espaços Verdes proposta procura assim promover a criação de um *continuum naturale* que sustenta e enquadra a estrutura edificada e proporciona a definição, em projeto de execução, de áreas de utilização pública, recreio e lazer, recorrendo à implementação de grandes áreas permeáveis, fortemente sustentadas na presença de elementos arbóreos e arbustivos.

A área do Plano passará, assim, a dispor de um acréscimo de espaços verdes de utilização coletiva, onde se prevê a plantação, maioritariamente, de espécies autóctones sem necessidade de regas especiais.

ESPAÇOS CANAL

Tendo como um dos objetivos para a área de intervenção, a definição de uma estrutura consolidada, que concentre áreas de indústria, comércio, serviços e logística, numa relação direta com as áreas envolventes existentes, é importante dotá-la de uma rede viária hierarquizada que permita a sua exploração funcional, eficaz e sustentada.

A avaliação e a gestão do sistema de circulação automóvel, dos espaços destinados a estacionamento, dos percursos pedonais, é essencial, como um princípio qualificador do ponto de vista funcional e ambiental.

A rede viária prevista no PPZIOH tem em consideração a necessária articulação entre os arruamentos que seriam a executar e os existentes.

Importa referir que a rede viária integrada no Plano já se encontra executada, tendo em consideração a proposta prevista, ao nível da sua articulação com a rede viária existente.

Os Espaços Canal, definidos na planta de Implantação e como referido, já executados ou em execução, são constituídos por um conjunto de vias existentes e propostas, que desempenham um papel essencial na acessibilidade de toda a área de intervenção, á rede viária municipal e nacional e constituem, ainda, eixos fundamentais de estruturação da proposta.

Os Espaços Canal compreendem:

- Via existente;
- Via proposta;
- Circulação pedonal;
- Ciclovia;
- Estacionamento público para veículos ligeiros;
- Estacionamento público para veículos pesados;

A execução, dos espaços destinados à circulação pedonal e ciclável, teve a preocupação de prever configurações que garantem a eliminação de barreiras arquitetónicas, nomeadamente para cidadãos com mobilidade condicionada, bem com a utilização de materiais de acabamento confortáveis, duráveis e sempre que possível semipermeáveis.

As soluções de desenho urbano, consideradas na Planta de Implantação, foram aferidas na sua execução, adaptando-se, da forma mais adequada à topografia existente em conjugação com as edificações previstas, sem interferir com as delimitações dos lotes ou parcelas, nem alterar a estrutura proposta. A área de intervenção é, atualmente, dotada de uma rede de circulação interna, tendo sido concretizada a requalificação da Av. Calouste Gulbenkian e a execução de duas vias, previstas a sul, que ligam a esta avenida.

De uma forma equilibrada foram previstos, por toda a área do Plano, espaços de estacionamento para veículos ligeiros e pesados, de apoio aos movimentos inerentes às atividades existentes e que se venham a instalar. Importa referir que os espaços de estacionamento previstos já se encontram executados ou em execução.

Considerando as áreas máximas de construção prevista, dentro da área do Plano e os parâmetros definidos no Regulamento do PPZIOH, foram previstos, aproximadamente 371 lugares de estacionamento público para veículos ligeiros e 15 lugares para estacionamento público de veículos pesados.

Todos os lotes têm que garantir espaços de estacionamento privados, cujo dimensionamento está diretamente relacionado com a área de construção de cada um, devendo cumprir o número de estacionamentos, destinados a veículos ligeiros e pesados, definido no quadro Anexo I, no Regulamento do Plano.

O dimensionamento dos espaços destinados a estacionamento privado tem como referência os parâmetros definidos no PDM de Oliveira do Hospital, expressos no quadro constante do Regulamento do Plano.

A possibilidade de uma utilização confortável e segura, por parte dos peões, da área do PPZIOH, constituiu uma preocupação presente no desenho urbano, considerando-se todos os arruamentos dotados de passeios com um dimensionamento adequado, possibilitando um sistema de mobilidade contínuo.

No desenho dos espaços-canal previstos no PP houve a preocupação de implementar boas práticas, adotando soluções que contribuam para a qualificação ambiental e sustentabilidade.

A proximidade do centro da cidade de Oliveira do Hospital, a importância de criar espaços de continuidade e promover a utilização de meios suaves e amigáveis de deslocação, contribuindo e sensibilizando para a importância da diminuição das emissões de carbono, justificam a implementação do desenho dos espaços de passeio confortável e seguro e da ciclovia na Av^a Calouste Gulbenkian que desempenham um papel importante na mobilidade do município, para além de contribuir para a melhoria da qualidade ambiental por promover a circulação pedonal/ciclável.

Preveem-se e recomendam-se, igualmente, soluções de tratamento de espaços, públicos e privados, que contribuam para a valorização do ambiente global considerando-se, em fase de projeto de execução, a adoção de soluções construtivas equilibradas, inovadoras e, desejavelmente, a utilização de materiais permeáveis.

Importa reiterar que a presente alteração da 2ª Revisão do PPZIOH mantém as opções estratégias que orientaram a elaboração da 2ª Revisão do Plano.

A concretização dos objetivos subjacentes à 1ª alteração do PP da Zona Industrial de Oliveira do Hospital reforçará as condições necessárias para se afirmar como o espaço privilegiado e qualificado, à escala regional, para a fixação de empresas.

Possibilitará, também, a ampliação de empresas cujas atividades contribuem para a criação de emprego qualificado, para o desenvolvimento e valorização da economia local e para o reforço da competitividade a nível local e regional.

3.2.1.2. REGULAMENTO

O Regulamento da 2ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital foi publicado no DR, 2.ª série, de 25 de outubro de 2021.

No âmbito da presente alteração, foram introduzidas modificações aos artigos 6.º, 7.º, 15.º, 18.º, 20.º, 22.º, 31.º e 32.º, bem como nos Quadros que integram o Anexo I do Regulamento.

Por conseguinte, **o Regulamento será republicado integralmente**, com as alterações incorporadas, **passando a ter a seguinte redação**:

CAPÍTULO I.

Disposições Gerais

Artigo 1º.

Âmbito territorial e Objeto

1. O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, doravante designado por Plano, de que o presente Regulamento é parte integrante, disciplina a ocupação urbanística da sua área de intervenção, estabelecendo as regras a que obedecem a ocupação e o uso do espaço por ele abrangido.
2. O regime do Plano consta do presente regulamento e é traduzido graficamente nas Plantas de Implantação e de Condicionantes, sendo as suas disposições aplicáveis a todas as iniciativas de carácter público, privado ou misto a levar a cabo na sua área de intervenção.
3. Sem prejuízo da demais legislação em vigor, as disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território representado na Planta de Implantação, e regulam todas as operações urbanísticas e respetivas alterações.

Artigo 2º.

Objetivos

O Plano tem como objetivos:

- i) Desenvolver e concretizar a estratégia de ordenamento do território e política de desenvolvimento preconizada para o concelho de Oliveira do Hospital, no sentido de promover a sua atratividade territorial;
- ii) Integrar no Plano uma área a ampliar, com cerca de 17,44ha;
- iii) Expandir a área de atividades económicas existente criando condições ajustadas às novas exigências económicas e sociais, disponibilizando solo devidamente infraestruturado para a instalação de unidades empresariais;



- iv) Tirar partido das sinergias das atividades económicas instaladas e infraestruturas existentes, garantindo sistemas de continuidade com a envolvente;
- v) Responder à procura imediata de espaços industriais para a expansão de unidades industriais existentes e a instalação de novas;
- vi) Qualificar urbanística e paisagisticamente os espaços industriais em condições de equilíbrio ambiental;
- vii) Reforçar as condições de empreendedorismo bem como estimular a criação de emprego e a fixação de população jovem.

Artigo 3º.

Conteúdo Documental

1. O Plano é constituído por:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação;
 - c) Planta de Condicionantes.
2. O Plano é acompanhado por:
 - a) Relatório que fundamenta as soluções adotadas;
 - b) Relatório ambiental;
 - c) Programa de Execução, Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.
3. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos complementares:
 - a) Planta de localização e enquadramento;
 - b) Planta da situação existente;
 - c) Planta de localização com a indicação dos compromissos urbanísticos emitidos, na área de intervenção;
 - d) Planta cadastral;
 - e) Quadro com a identificação dos lotes ou parcelas existentes e propostos;
 - f) Planta da operação de transformação fundiária;
 - g) Planta com as áreas de cedência a integrar o domínio municipal;
 - h) Quadro com a descrição de lotes ou parcelas a integrar o domínio municipal;
 - i) Planta de Modelação do Terreno: Cotas Propostas;
 - j) Perfis longitudinais;
 - k) Perfis transversais tipo;
 - l) Plantas de infraestruturas:
 - i) Rede de Abastecimento de Água;
 - ii) Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas;
 - iii) Rede de Drenagem de Águas Pluviais;
 - iv) Rede Elétrica e de Iluminação Pública;
 - v) Rede de Telecomunicações;



- vi) Rede de Abastecimento de Gás;
- m) Planta de demolições e construções.

Artigo 4º.

Definições

O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da aprovação do Plano e nos casos em que estes são omissos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e ainda o conceito de:

- a) Cave - parte do edifício situada abaixo da cota de soleira e em que pelo menos 60% do seu volume se encontra enterrado relativamente ao perfil existente do terreno.

CAPÍTULO II.

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 5º.

Identificação

1. Na área de intervenção do Plano são observadas todas as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública em vigor, nomeadamente as seguintes, indicadas na Planta de Condicionantes:
 - a) Infraestruturas:
 - i) Rede de Abastecimento de Água
 - i1) Conduta Adutora AdVT (faixa de proteção-5m)
 - ii) Rede Rodoviária
 - ii1) Área non aedificandi – IC6 (Declaração n.º 94/2017, Diário da República, 2.ª série, N.º 238, 13 de dezembro de 2017)
 - iii) Rede Elétrica:
 - iii1) Linhas de Alta Tensão;
 - iii2) Linhas de Média Tensão.
 - iii3) Posto de Transformação de Serviço Público
2. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à classe de espaço sobre que recaem fica condicionada às disposições que regem tais servidões ou restrições.



CAPÍTULO III.

Uso do Solo e Conceção do Espaço

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 6º.

Classificação e Qualificação

1. De acordo com a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Hospital, a área de abrangência do Plano integra-se na classe de solo urbano, na categoria de espaço de atividades económicas.
2. A totalidade da área de intervenção do Plano é classificada como solo urbano, composta pelas seguintes categorias de espaço, identificadas na Planta de Implantação:
 - a) Espaços de atividades económicas:
 - i) Área Consolidada;
 - ii) Área Norte;
 - iii) Área de Expansão Sul.
 - b) Espaços de uso especial:
 - i) Espaços de Equipamentos:
 - i1) P4 – Área de Equipamento de Utilização Coletiva
 - ii) Espaços de Infraestruturas Estruturantes:
 - ii1) P1 – Ecocentro e outros usos municipais;
 - ii2) P3 – Parque de estacionamento;
 - ii3) P5 – Depósito de água.
3. Espaços verdes:
 - i) Áreas Verdes de Utilização Coletiva: compreende a parcela P2 – Parque Verde e restantes áreas verdes delimitadas na Planta de Implantação;
 - ii) Áreas Verdes de Proteção e Enquadramento.
4. Espaços – Canal.
5. Estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves (artigo 7º do Decreto-Lei nº 150/2015, de 5 de agosto):
 - i) UAG – estabelecimento abrangido pelo regime de prevenção de acidentes graves (artigo 7º do Decreto-Lei nº 150/2015, de 5 de agosto);
 - ii) Zonas de Perigosidade ZP1;
 - iii) Zonas de Perigosidade ZP2.



Artigo 7º.

Configuração e Ocupação de lotes e Parcelas

1. A configuração geral dos lotes, na área de intervenção do Plano, observa o disposto no presente regulamento, devendo ainda obedecer aos parâmetros definidos na Planta de Implantação e respetivo “Quadro de lotes e parcelas”, do Anexo I do presente Regulamento.
2. É obrigatória a previsão de mecanismos e técnicas de promoção de infiltração ou reutilização das águas pluviais não contaminadas, admitindo-se a sua interrupção nas entradas e saídas do lote, sem prejuízo de nas áreas de elevada vulnerabilidade à contaminação das águas subterrâneas e nos espaços de atividades económicas, as áreas de estacionamento e de circulação deverem ser impermeabilizadas e as águas pluviais encaminhadas para separador de hidrocarbonetos.
3. Quando na atividade a instalar não se verifique vulnerabilidade à contaminação das águas subterrâneas, deverão ser usados mecanismos e técnicas de promoção de infiltração ou de reutilização das águas pluviais não contaminadas, usando materiais de revestimento permeáveis e semipermeáveis.
4. Os sistemas de drenagem de águas pluviais devem incluir redes de coletores, dispositivos interceptores, bacias de retenção e câmaras de retenção-infiltração das águas pluviais.
5. As construções, alterações, reconstruções e ampliações devem garantir que a configuração de espaço livre do lote assegure no seu interior a realização de todas as operações de circulação e estacionamento de veículos, assim como o carregamento, descarregamento ou depósito de matérias necessárias à atividade instalada, bem como as operações de circulação de viaturas de emergência e de combate a incêndios.
6. As construções, alterações, reconstruções e ampliações devem respeitar as seguintes regras:
 - a) Índice máximo de impermeabilização – 80%, devendo a restante área livre do lote ou parcela ser destinado a zona verde, estacionamento e acessos, com recurso a materiais de acabamentos permeáveis e/ou semipermeáveis;
 - b) Nas áreas não impermeabilizadas não é permitida a utilização para quaisquer fins industriais, armazenamento ou depósito de materiais, lixos, desperdícios e outros.



Artigo 8º.

Transformação fundiária

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 10º, a ocupação do espaço na área de intervenção do Plano obedece à estruturação e dimensionamento da propriedade constante na Planta de Implantação e respetivo “Quadro de lotes e parcelas”, do Anexo I do presente regulamento.
2. Todas as implantações têm, obrigatoriamente, os edifícios principais com frente e acesso para arruamento, cumprindo o alinhamento definido na Planta de Implantação.
3. A modelação do terreno e a implantação dos edifícios devem ter em atenção aos declives naturais, evitando-se movimentos de terra que contrariem significativamente a sua orografia.

Artigo 9º.

Pré-existências

1. Consideram-se pré-existências, com prevalência sobre a disciplina instituída pela presente revisão do Plano, as atividades, explorações, instalações, equipamentos e edificações ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:
 - a) Não carecerem à data, de qualquer licença, aprovação, autorização, nos termos da lei;
 - b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obrigava, e desde que as respetivas licenças, aprovações, ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
 - c) Constituam direitos ou expetativas legalmente protegidas, nomeadamente informações prévias favoráveis e aprovações de projetos de arquitetura ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o município.
2. Nas situações referidas no número anterior, a realização de operações urbanísticas de ampliação fica sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e demais normas estabelecidas pelo presente Regulamento.

Artigo 10º.

Regime especial de regularização de edificações existentes

1. Os edifícios ou parte de edifícios existentes que não possam ser considerados pré-existências, nos termos do estabelecido no artigo anterior, beneficiam de um regime especial de regularização, que vigora até um ano a entrada em vigor do presente plano.
2. O regime especial de regularização aplica-se às edificações comprovadamente existentes à data da entrada em vigor do Plano e cuja delimitação se encontra na planta de implantação.



3. O regime especial de regularização prevê a possibilidade de serem viabilizadas operações urbanísticas de legalização das edificações existentes nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, desde que salvaguardados os seguintes pressupostos:

- a) A observância dos regimes legais ou regulamentares aplicáveis, designadamente quanto às normas técnicas de construção, do enquadramento legal e regulamentar das atividades desenvolvidas, do respeito das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública;
- b) A observância dos usos admitidos, da delimitação das edificações existentes, fixado na planta de implantação;
- c) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provocar prejuízos inaceitáveis em termos de segurança, inserção urbanística, tanto no que se refere a sobrecargas dos sistemas infraestruturais viários, ambientais como no respeitante a impactos visuais e paisagísticos;
- d) Não agravar as condições de desconformidade existentes.

Artigo 11º.

Emparcelamento de lotes

- 1. Nos Espaços de atividades económicas é permitido, para a formação dos lotes de maiores dimensões, o emparcelamento de lotes contíguos.
- 2. As regras de emparcelamento são as seguintes:
 - a) O polígono de implantação é o que resulta da soma dos polígonos de implantação dos lotes a emparcelar, acrescido das áreas que resultam da supressão dos afastamentos laterais entre lotes;
 - b) Os parâmetros de edificabilidade a aplicar correspondem ao somatório dos parâmetros dos lotes anexados, constantes do “Quadro de lotes e parcelas” que integra a Planta de Implantação, à exceção do nº máximo de pisos e altura da fachada, que se mantêm os previamente definidos

SECÇÃO II

Elementos Construtivos

Artigo 12º.

Instalações técnicas anexas

- 1. São admitidas edificações anexas aos edifícios das instalações industriais, designadamente instalações técnicas necessárias ao regular funcionamento da atividade, contíguas aos edifícios principais das instalações industriais (Estações de Tratamento de Águas Residuais, Postes de Transformação, Reservatórios de água, etc.).



2. Estas construções podem ser implantadas com afastamentos aos limites laterais e posteriores dos lotes, inferiores aos referidos no artigo 17º, 19º e 21º desde que devidamente fundamentadas, não havendo alternativa para a sua localização e respeitem o estipulado no nº 3 e nº 4, do artigo 7º do presente regulamento, bem como respeitar o recuo á via e o alinhamento obrigatório definido na Planta de Implantação.

Artigo 13º.

Muros e Vedações

1. Nos limites dos lotes ou parcelas que confrontam com a via pública, são admitidos muros com a altura máxima de 1,20 m, face á cota da plataforma do lote, encimados com sebe natural ou gradeamento metálico, perfazendo uma altura total de 1,80m, no máximo.
2. Os muros ou vedações laterais e posteriores, a construir nos limites dos lotes ou parcelas, devem ser em alvenaria e não exceder a altura máxima de 1,80 m, face cota da plataforma do lote, salvo situações em que são executados muros de suporte.

SECÇÃO III

Estacionamento

Artigo 14º.

Regime

1. As baias de estacionamento públicas previstas na frente dos lotes podem ser deslocadas em função das necessidades específicas das empresas a instalar no que se refere à localização e dimensão das entradas e saídas, devendo, no entanto, ser mantidas as áreas de estacionamento previstas.
2. Além do estacionamento público indicado na Planta de Implantação e o definido neste Regulamento, deve ser acautelado dentro do lote ou parcela o estacionamento necessário para responder às próprias necessidades, sendo o número mínimo de lugares de estacionamento o resultante da aplicação dos parâmetros estabelecidos no “Quadro dos Parâmetros de Dimensionamento — Estacionamento”, do Anexo II deste Regulamento.
3. Nos espaços destinados ao estacionamento devem ser utilizados pavimentos que favoreçam a permeabilidade do solo.
4. O lote ou parcela deve prever no seu interior condições para o:
 - a) Acesso de viaturas de bombeiros a todas as edificações, equipamentos técnicos exteriores e áreas de armazenamento ao ar livre;
 - b) Acesso das viaturas de recolha de lixos até aos locais onde se procede ao armazenamento dos resíduos produzidos no lote.
5. São admitidos estacionamento em caves desde que as mesmas cumpram as seguintes condições:
 - a) A área de implantação não pode exceder os limites da área de implantação da edificação;



- b) O acesso ao estacionamento subterrâneo só pode ser feito pelo interior do lote, não podendo, em termos de propriedade, interferir, com espaços do domínio público municipal;
- c) A inclinação das rampas de acesso às caves não deve ser superior a 18%;
- d) A largura mínima das rampas de acesso às caves não pode ser inferior a 5 metros;
- e) As áreas destinadas a estacionamento, em cave, não podem ser utilizadas para outros fins

6. Nas situações em que manifestamente não for viável a aplicação dos parâmetros de estacionamento previstos no Quadro Parâmetros de dimensionamento - Estacionamento, Anexo II deste Regulamento, a título excecional e com a devida fundamentação, e sem prejuízo da legislação específica aplicável, dispensar o seu cumprimento, fixando então os condicionamentos a observar na nova ocupação ou construção, sendo as respetivas compensações fixadas em Regulamento Municipal.

SECÇÃO IV.

Caves

Artigo 15º.

Caraterísticas e Usos

- 1. Nas caves, além dos lugares de estacionamento, dos acessos e das áreas técnicas, são admitidas atividades económicas desde que cumpram as condições técnicas definidas na legislação em vigor, para o funcionamento da atividade.
- 2. A área das caves destinadas à instalação de atividades económicas é contabilizada para o Índice de Utilização (Iu).
- 3. As caves destinadas a atividades económicas têm que ter pé direito regulamentar e cumprir todos os requisitos técnicos aplicáveis, de acordo com a legislação em vigor.
- 4. A área das caves destinada a estacionamento e áreas técnicas de apoio não é contabilizada para o Índice de Utilização (Iu)

CAPÍTULO IV.

Espaços de Atividades Económicas

SECÇÃO I.

Disposições Gerais

Artigo 16º.

Caracterização

O Espaço de Atividades Económicas compreende o conjunto de lotes destinados a indústria, comércio, serviços e logística bem como operações de gestão de resíduos, e ainda os demais usos compatíveis e complementares daquelas atividades.



SECÇÃO II.

Área Consolidada

Artigo 17º.

Caraterização e usos

A Área Consolidada, encontra-se delimitada na Planta de Implantação, é caraterizada por estar infraestruturada, compreendendo um conjunto de lotes, numerados de 1 a 31, que se encontram, quase na sua totalidade ocupados.

Artigo 18º.

Regime de Edificabilidade

1. Os lotes são os definidos na Planta de Implantação e devem observar o disposto no presente regulamento e cumprir os parâmetros definidos no “Quadro de lotes e parcelas”, do Anexo I ao presente Regulamento.
2. As novas construções e ampliações, devem cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Índice de Ocupação do Solo (Io) – 70%;
 - b) Índice máximo de impermeabilização – 80%, devendo os restantes 20% ser destinados a zona verde, estacionamento e acessos;
 - c) Recuo – 20 m, conforme alinhamento definido na Planta de Implantação;
 - d) Afastamentos laterais – 5m e/ou de acordo com o quadro de lotes e parcelas anexo I ao presente regulamento;
 - e) Afastamentos tardoz – 5m e/ou de acordo com o quadro de lotes e parcelas anexo I ao presente Regulamento, ou de acordo com polígono máximo de implantação definido na planta de implantação;
 - f) Altura da fachada – até 10 m, exceto para instalações técnicas devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal;
 - g) Não agravar as condições de desconformidade existentes.
3. As novas construções e ampliações devem garantir que a configuração do espaço livre do lote assegura no seu interior o estabelecido no artigo 7º e nos pontos 2, 3, 4 e 5 do artigo 14º do presente regulamento.
4. As reconstruções e alterações das construções existentes e pré-existentes, cujo delimitação é a definida na Planta de Implantação, devem respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Altura da fachada – até 10 m, exceto para instalações técnicas e situações comprovadamente pré-existentes à data da aprovação da 2ª revisão do Plano de Pormenor, devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal;
 - b) Recuo – 20 m, ou conforme o recuo do polígono máximo de implantação, constante na Planta de Implantação.

SECÇÃO III.

Área Norte

Artigo 19º.

Caraterização e usos

1. A Área Norte, encontra-se delimitada na Planta de Implantação, corresponde à área abrangida pelo Loteamento nº001/2013, é caracterizada por se encontrar infraestruturada, compreendendo os lotes L32/33/34, L35, L36, L37, L38, L39, L40, L41 e L43 e as parcelas numeradas de P1 a P3.
2. O lote L32/33/34 destina-se à instalação de um estabelecimento abrangido pelo regime de prevenção de acidentes graves, nos termos do artigo 7º do Decreto-Lei nº150/2015 de 5 de agosto.

Artigo 20º.

Regime de Edificabilidade

1. Os lotes são os definidos na Planta de Implantação e devem observar o disposto no presente regulamento e cumprir os parâmetros definidos no “Quadro de lotes e parcelas”, do Anexo I ao presente Regulamento.
2. As construções, alterações, reconstruções e ampliações, devem cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Índice de Utilização do Solo (Iu) – 1;
 - b) Índice máximo de impermeabilização – 80%, devendo os restantes 20% ser destinados a zona verde, estacionamento e acessos;
 - c) Altura da fachada – até 10 m, exceto para instalações técnicas, devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal;
 - d) Afastamento mínimo das construções:
 - i) Para os lotes L32/33/34, L35 a L39 e L43;
 - 1) Recuo – 20 m, sendo obrigatório cumprir o alinhamento definido em Planta de Implantação;
 - 2) Afastamentos laterais – 5m;
 - 3) Afastamentos tardoz – 10 m.
 - ii) Para os lotes L40 e L41:
 - 1) Recuo – 10 m: lote L41;
 - 2) Recuo - 20 m: L40;
 - 3) Afastamento lateral esquerdo – 5m: L40;
 - 4) Afastamento lateral esquerdo – 10m: L41;
 - 5) Afastamento lateral direito 5 m: L40, L41;
 - 6) Afastamento posterior – 5 m: L40.



3. As construções, alterações, reconstruções e ampliações devem garantir que a configuração do espaço livre do lote assegura no seu interior o estabelecido no artigo 7º e nos pontos 2, 3, 4 e 5 do artigo 14º do presente Regulamento.

SECÇÃO IV.

Área Expansão Sul

Artigo 21º.

Caraterização e uso

1. A Área de Expansão Sul, encontra-se delimitada na Planta de Implantação, compreendendo os lotes enumerados de D1 a D8, E1 a E11, F1 a F8 e a parcela P4.
2. Os lotes são os definidos na Planta de Implantação e devem observar o disposto no presente Regulamento e cumprir os parâmetros definidos no “Quadro de lotes e parcelas”, do Anexo ao presente Regulamento.

Artigo 22º.

Regime de edificabilidade

1. Os lotes são os definidos na Planta de Implantação e devem observar o disposto no presente Regulamento e cumprir os parâmetros definidos no “Quadro de lotes e parcelas”, do Anexo I ao presente Regulamento.
2. As construções, alterações, reconstruções e ampliações, devem cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Índice de Utilização do Solo (Iu) – 1;
 - b) Índice máximo de impermeabilização – 80%, devendo os restantes 20% ser destinados a zona verde, estacionamento e acessos;
 - c) Altura da fachada – até 10 m, exceto para instalações técnicas, devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal;
 - d) Afastamento mínimo das construções:
 - a) Lotes com frente principal apenas para o arruamento principal Via A – Avenida Callouste Gulbenkian:
 - i1) Recuo — 20 m, sendo obrigatório cumprir o alinhamento definido em Planta de Implantação;
 - i2) Afastamentos laterais — 5 m;
 - i3) Afastamento tardoz — 10 m;
 - iii) Lotes com frentes para os arruamentos transversais Via L e Via M:
 - ii1) Recuo, em relação ao arruamento principal, nos casos aplicáveis – 20 m;
 - ii2) Recuo, em relação aos arruamentos transversais — 6 m;
 - ii3) Afastamentos laterais — 5 m;
 - ii4) Afastamento tardoz, nos casos aplicáveis — 10 m.



3. As construções alterações, reconstruções e ampliações, devem garantir que a configuração do espaço livre do lote assegura no seu interior o estabelecido no artigo 7º e nos pontos 2, 3, 4 e 5 do artigo 14º do presente Regulamento.

SECÇÃO V.

Disposições Especiais

Artigo 23º.

Restrições à instalação de indústrias

Deve ser cumprida a legislação referente ao ar, resíduos, efluentes e ruído e demais matéria ambiental, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 24º.

Tratamento de efluentes líquidos e gasosos

1. É obrigatório o pré-tratamento das águas residuais no interior dos lotes para que as características do efluente lançado na rede pública sejam compatíveis com o sistema geral e obedeça aos parâmetros definidos na legislação em vigor aplicável.
2. Sempre que o tipo de atividade instalada o exija, deve ser efetuado o tratamento das emissões gasosas produzidas, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 25º.

Resíduos Sólidos

1. Cada empresa instalada, nos termos legais, é responsável pela gestão, recolha e destino final de todos os resíduos produzidos na respetiva unidade.
2. Os lotes devem dispor, no seu interior, de sistemas de recolha e armazenagem separativa de resíduos sólidos, sendo interdita a deposição de resíduos industriais não equiparados a urbanos juntamente com os resíduos urbanos, de acordo com a regulamentação e os procedimentos em vigor.
3. Deve ser assegurado o pré-tratamento dos resíduos no interior do lote sempre que o tipo de resíduo produzido apresente características que causem perigo para a saúde pública ou para as condições ambientais.

Artigo 26º.

Estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves (artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto)

1. Até à entrada em vigor da Portaria prevista no nº3 do artigo 7º do decreto-Lei 150/2015 de 5 de agosto, nas áreas e lotes e parcelas abrangidos pelas zonas de perigosidade ZP1 e ZP2



do estabelecimento abrangido pelo regime de prevenção de acidentes graves, delimitadas na Planta de Implantação, não são permitidos:

- a) os seguintes usos:
 - i) habitação;
 - ii) comércio, serviços, indústria e armazenagem, exercidos a título de atividade principal ou acessória com uma área de acesso ao público superior a 25 m²;
 - iii) turismo;
 - iv) equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública e privada.
 - b) As utilizações de comércio e serviços nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, recreio e lazer, da justiça e da segurança social;
 - c) Todas as utilizações que impliquem atividades, em locais abertos e /ou fechados, que recebam o público, com elevada concentração de pessoas, de pessoas com mobilidade reduzida, bem como pessoas que tenham capacidade reduzida de reação aos perigos associados, como crianças, idosos e doentes mesmo que temporário e/ou esporadicamente;
 - d) Estabelecimentos de restauração e bebidas, de diversão noturna e similares;
 - e) Os demais usos e atividades que possam agravar a situação de risco presente nestas áreas.
2. As alterações ao uso dentro das zonas de perigosidade 1 e 2 implica o cumprimento das disposições do número anterior.
3. Após a publicação dos critérios de ocupação mencionados no nº1 do presente artigo poderão ser revogadas as disposições do presente artigo, passando a vigorar as da referida Portaria.

Artigo 27º.

Ruído

As empresas a instalar deverão fazer prova do cumprimento do regulamento Geral do Ruído junto dos recetores sensíveis da envolvente.

CAPÍTULO V.

Espaços de Uso Especial

SECÇÃO I.

Disposições Gerais

Artigo 28º.

Caracterização e usos

Os espaços de uso especial correspondem ao conjunto de lotes ou parcelas, destinadas à instalação de equipamentos de utilização coletiva, e espaços de infraestruturas estruturantes, constituindo-se como elementos de referência urbana desta área e destinam-se a acolher usos



complementares e de apoio ao cabal funcionamento multifuncional do espaço de atividades económicas.

SECÇÃO II.

Espaços de Equipamentos

Artigo 29º.

Área de Equipamento de Utilização Coletiva

A Área para Equipamentos de Utilização Coletiva encontra-se identificada na Planta de Implantação, identificada como parcela P4, destina-se à implementação de espaço de apoio às atividades económicas instaladas na área do PP, nomeadamente para centro de formação, organização de conferências, eventos, serviços de proximidade, podendo afetar-se a outros usos, desde que sejam para fins de utilização coletiva e complementares à dinâmica económica do Plano.

Artigo 30º.

Regime de edificabilidade

1. As novas construções, alterações, reconstruções e ampliações, na parcela definida no número anterior, deve observar o disposto no presente Regulamento e cumprir os parâmetros definidos no “Quadro de lotes e parcelas”, do Anexo I ao presente Regulamento.
2. As construções, alterações, reconstruções e ampliações devem cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Índice de Utilização do Solo (Iu): 0,7;
 - b) Índice máximo de impermeabilização: 80 % da área do lote, devendo os restantes 20 % ser destinados a zona verde, estacionamento e acessos;
 - c) Altura da Fachada: até 10 m, podendo ser ultrapassada desde que devidamente fundamentada para o fim a que se destina;
 - d) recuos e afastamentos:
 - i) Recuo: 20 m;
 - ii) Afastamentos laterais: 5 m;
 - iii) Afastamento posterior: 10 m.
3. Deve ser garantido que a configuração do espaço livre do lote ou parcela assegura no seu interior o estabelecido no artigo 7º e nos pontos 2, 3, 4 e 5 do artigo 14º do presente Regulamento.

SECÇÃO III.

Espaços de Infraestruturas Estruturantes

Artigo 31º.

Caracterização e usos

1. Os Espaços de Infraestruturas Estruturantes encontram-se identificadas na Planta de Implantação, destina-se à implementação de infraestruturas de apoio às atividades económicas instaladas na área do PP.
2. Os Espaços de Infraestruturas Estruturantes compreendem as seguintes parcelas:
 - a) A parcela P1- Espaços de Infraestruturas estruturantes – Ecocentro e outros usos municipais;
 - b) A parcela P3- Parque de Estacionamento;
 - c) A parcela P5- Depósito de água.
3. É permitida a alteração e/ou a instalação de mais do que um uso, na parcela P1, desde que compatíveis e enquadrados nos usos para fins de utilidade pública,

Artigo 32º.

Regime de edificabilidade

1. As construções, alterações, reconstruções e ampliações nestas parcelas devem ser as necessárias ao bom funcionamento do uso a que se encontram afetas.
2. Aos usos admitidos na parcela P1 aplica-se o regime de edificabilidade previsto no artigo 20.º do presente Regulamento, e constantes do “Quadro de Lotes e Parcelas”, do Anexo I do presente Regulamento, admitindo-se a sua alteração em função da necessidade dos usos, fundamentando-se para o bom funcionamento dos mesmos, salvaguardando o equilíbrio estético e paisagístico a harmoniosa relação com a envolvente e desde que comprovado e fundamentado o interesse público.

CAPÍTULO VI.

Espaços Verdes

Artigo 33º.

Caracterização e usos

1. Os espaços verdes caracterizam-se por serem espaços destinados às funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística, de proteção e enquadramento e de acolhimento de atividades ao ar livre, recreio, lazer e desporto, correspondendo às Áreas Verde de Utilização Coletiva e às Áreas Verdes de Proteção e Enquadramento, delimitadas na Planta de Implantação do presente Plano.



2. Áreas Verdes de Proteção e Enquadramento devem constituir-se por estruturas verdes de proteção visual e enquadramento paisagístico das edificações, que possibilitem uma transição da mancha industrial com a envolvente próxima, contribuindo para a qualificação da paisagem e enquadramento das áreas urbanas e naturais, sendo permitido, nestes espaços, o uso e ocupação agrícola e sendo absolutamente proibidas plantações de espécies de crescimento rápido.
3. As Áreas Verdes de Utilização Coletiva destinam-se a funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre:
 - a) A parcela P2, define-se como Parque Verde e destina-se a atividades relacionadas com o desporto, convívio, recreio e lazer e a sua delimitação é a constante da Planta de Implantação.

Artigo 34º.

Regime de edificabilidade

1. As Áreas Verdes de Proteção e Enquadramento são área *non aedificandi* devem ser salvaguardadas as regras constantes do PMDFCI relativas à faixa de gestão de combustível e sua respetiva manutenção e em cumprimento do disposto no nº13 do artigo 15º da Lei 124/2006 de 28 de julho, na sua atual redação.
2. Nas Áreas Verdes de Utilização Coletiva, o regime de edificabilidade a aplicar deve cumprir os seguintes parâmetros:
 - a) Parcela P2:
 - i) Índice de utilização do solo (Iu): 0,06;
 - ii) Índice de impermeabilização máximo: 8%.
 - b) Restantes Áreas Verdes de Utilização Coletiva, delimitadas na Planta de Implantação:
 - i) Índice de utilização do solo (Iu): 0,02;
 - ii) Índice de impermeabilização máximo: 8%.
3. Qualquer intervenção nos espaços referidos no número anterior, deve respeitar os seguintes aspetos: manutenção do solo vivo e coberto vegetal, ajardinamento e arborização com espécies vegetais autóctones, drenagem das águas superficiais, iluminação pública e mobiliário urbano.
4. Nas Áreas Verdes de Utilização Coletiva é permitida a construção de pavimentos, muros, muretes, mobiliário urbano e pequenos equipamentos, compatíveis com o uso de recreio e lazer, cuja finalidade se integre em programa de animação, desporto e recreio e lazer e também quiosques, serviços de apoio técnico e instalações sanitárias, devendo, em todos os casos ser assegurado o equilíbrio paisagístico.

CAPÍTULO VII.

Obras de Urbanização

Artigo 35º.

Execução de infraestruturas

1. A Câmara Municipal, através de si ou de terceiros, é responsável pela execução de todas as redes de infraestruturas necessárias ao funcionamento da zona industrial, que são as seguintes:
 - a) Infraestruturação viária – beneficiação e alargamento do arruamento A – Avenida Calouste Gulbenkian;
 - b) Infraestruturação viária – construção dos arruamentos L e M;
 - c) Rede de abastecimento de Água;
 - d) Rede de Drenagem de Águas Residuais;
 - e) Rede de Drenagem de Água Pluviais;
 - f) Rede de distribuição de Energia Elétrica;
 - g) Rede de Iluminação Pública;
 - h) Rede de Abastecimento de Gás.
2. As obras relativas às infraestruturas viárias, a realizar pela Câmara Municipal, obedecem aos perfis-tipo que constituem parte integrante dos elementos que acompanham o Plano.
3. A Rede de Abastecimento de Água deve incorporar a Rede de Incêndios armada, devidamente dimensionada de acordo com a legislação em vigor sobre a matéria, para fogos urbanos e florestais.
4. Os traçados previstos para as redes de infraestruturas encontram-se assinalados nas Plantas das Infraestruturas propostas que acompanham o presente Plano.

CAPÍTULO VIII.

Utilização das Edificações

Artigo 36º.

Permissões e Interdições

1. Nos Espaços de Atividades Económicas, apenas são interditos os seguintes usos e atividades:
 - a) Construção de habitação, com exceção da destinada a guarda ou vigilante, quando integrada na unidade industrial, não podendo exceder uma área de construção superior a 35 m2.
2. Todos os demais usos complementares e compatíveis são permitidos.



3. Nas áreas abrangidas pelas zonas de perigosidade do estabelecimento UAG, abrangido pelo Decreto-Lei nº 150/2015 de 5 de agosto, e delimitadas na Planta de Implantação, aplicam-se as disposições constantes no artigo 26º.

CAPÍTULO IX.

Execução do Plano

Artigo 37º.

Sistema de execução

1. A execução do Plano é efetuada através do Sistema de Imposição Administrativa, nos termos previstos da legislação em vigor.
2. As ações, sua calendarização e as responsabilidades adotadas para cada área de intervenção bem como os encargos e receitas decorrentes da implementação do Plano e identificação das Entidades Responsáveis pela sua execução são as contantes do Programa de Execução e plano de financiamento que constituem parte integrante do presente Plano.

Artigo 38º.

Áreas de Domínio Público Municipal

São integradas no domínio público municipal os Espaços-Canal, que compreendem as vias, áreas de circulação e de estacionamento público, a parcela P3 – Estacionamento, e as Áreas Verdes de Utilização Coletiva delimitadas na Planta de Áreas de Cedência ao Domínio Municipal, dimensionadas no quadro que a acompanha.

Artigo 39º.

Encargos de Urbanização

1. Os custos internos e externos da urbanização da área de intervenção, englobando os encargos relativos aos projetos e à execução das obras de urbanização e das obras de reforço das infraestruturas gerais, são da inteira responsabilidade do Município de Oliveira do Hospital, não decorrendo para as entidades utilizadoras dos lotes qualquer obrigação de pagamento ou compensação por eles.
2. O disposto no número anterior não isenta o pagamento das taxas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação relativas ao licenciamento das construções.



CAPÍTULO X.

Disposições Finais

Artigo 40º.

Omissões

Os casos omissos serão regulados pela Câmara Municipal, respeitando as normas legais e regulamentares em vigor.

Artigo 41º.

Efeitos Registas

A Certidão do Plano, acompanhada da Planta de Implantação e das plantas descritivas das operações de transformação fundiária, constitui título bastante para a individualização, no registo predial, das parcelas previstas no Plano.

Artigo 42º.

Alteração a outros IGT e loteamento

1. A entrada em vigor do Plano determina a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Hospital, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.
2. O presente Plano de Pormenor altera, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 48.º do RJUE as condições definidas na licença ou comunicação prévia da operação de loteamento titulada pelo alvará nº 001/2013 uma vez que tal alteração se mostra necessária à sua execução.

Artigo 43º.

Vigência

A 2ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital vigora pelo período de 10 anos a partir da data da sua publicação, permanecendo até à data da entrada em vigor de nova revisão, podendo ser alterado, revisto ou até suspenso, total ou parcialmente, de acordo com a lei.

Artigo 44º.

Norma Revogatória

Com a entrada em vigor do presente Plano é revogada a 1ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, publicado em Diário da República nº203, de 19 de outubro de 2010, através do Aviso nº20839/2010, de 19 de outubro.



Artigo 45º.

Entrada em vigor

A presente revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

**ANEXO I****Quadros dos Lotes e Parcelas**

Quadro de lotes e parcelas - PPZIOH									
PARCELAS ou LOTES		Área Máximas (m²)							
Identificação da Parcela ou Lote	Área (m²)	Área máxima de implantação		Altura máxima da fachada (m)	Índice máximo de ocupação (Io) %	Índice máximo de impermeabilização(limp) %	Afastamentos (m) - Novas Construções e Ampliações		
		Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Uso Especial				Recuo frente	Tardoz	Laterais
Espaços de atividades económicas - área consolidada									
L1 e 2	5 795	4056	-	10	70	80	20	10	5
2A	2 090	1463	-	10	70	80	20	10	5
L3 e 4	9 360	6 552	-	10	70	80	20	20	5
5	2 420	1 694	-	10	70	80	20	10	5
5A	2 420	1 694	-	10	70	80	20	10	5
6	4 587	3 197	-	10	70	80	20	20	5
7	3 600	2 520	-	10	70	80	5	20	5
8	3 040	2 128	-	10	70	80	5	20	5
A1	3 756	2629	-	10	70	80	20	5	5
A2	3 820	2674	-	10	70	80	20	10	5
A3	4 660	3262	-	10	70	80	20	20	5
B1e B2	6 610	4627	-	10	70	80	20	20	5
B3	3 405	2383	-	10	70	80	20	5	5
C1	2 445	1711	-	10	70	80	20	5	5
C2	2 445	1711	-	10	70	80	20	5	5
C3	4 800	3360	-	10	70	80	20	20	5
L42	15 600	10920	-	10	70	80	20	20	5
10	2 400	1680	-	10	70	80	20	5	5
11	2 400	1680	-	10	70	80	20	10	5
12	2 400	1680	-	10	70	80	20	5	5
13	2 400	1680	-	10	70	80	20	5	5

Relatório de Fundamentação da Alteração

14	2 400	1680	-	10	70	80	20	10	5
15	2 400	1680	-	10	70	80	20	5	5
16	4 530	3171	-	10	70	80	20	20	5
17	2 265	1585	-	10	70	80	20	-	5
17A	2 265	1585	-	10	70	80	20	-	5
18	4 800	3660	-	10	70	80	20	20	5
19	4 800	3660	-	10	70	80	20	20	5
20	5 600	3920	-	10	70	80	20	20	5
21	5 000	3500	-	10	70	80	20	20	5
22	3 400	2380	-	10	70	80	20	20	5
23	3 400	2380	-	10	70	80	20	20	5
23A	8 450	5915	-	10	70	80	20	20	5
24	4 500	3150	-	10	70	80	20	10	5
24A	4 500	3150	-	10	70	80	20	10	5
24B	3 600	2520	-	10	70	80	20	10	5
24C	4 500	3150	-	10	70	80	20	10	5
24D	16 800	11760	-	10	70	80	20	10	5
25	4 475	3132	-	10	70	80	20	10	5
26	3 595	2516	-	10	70	80	20	10	5
27	4 500	3150	-	10	70	80	20	10	5
28	3 600	2520	-	10	70	80	20	10	5
29	5 850	4095	-	10	70	80	20	10	5
30/31	3 595	2517	-	10	70	80	20	10	5
TOTAL	199 278	140 077	0	-		-	-	-	-



Quadro de lotes e parcelas - PPZIOH

PARCELAS ou LOTES		Área Máximas (m²)									
Identificação da Parcela ou Lote	Área (m²)	Área máxima de construção		N.ºde pisos		Altura máxima da fachada (m)	Índice máximo de utilização (lu)	Índice máximo de impermeabilização (limp)%	Afastamentos (m)		
		Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Uso Especial	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira (1)				Recuo frente	Tardoz	Laterais
Espaços de atividades económicas e espaços de uso especial- Área norte											
L32/L33/L34	7 200	7 200	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L43	3 622	3 622	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L35	3 600	3 600	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L36	7 979	7 979	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L37	3 198	3 198	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L38	3 400	3 400	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L39	3 600	3 600	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L40	1 671	1 671	-	2	1	10	1	80	20	5	5
L41	2 456	2 456	-	2	1	10	1	80	10	10	10esq/5dr
P1	7 125	-	7125	2	1	10	1	80	20	-	-
P2	7 582	-	455	1	1	5	0,06	8	-	-	-
P3	1 940	-	194	2	1	10	0,1	-	-	-	-
Espaços de atividades económicas e espaços de uso especial- Área expansão SUL											
P4	8 760	-	8 760	2	1	10	1	80	20	10	5
P5	650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	6 005	6 005	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D2	6 005	6 005	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D3	6 005	6 005	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D4	4 803	4 803	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D5	4 803	4 803	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D6	4 803	4 803	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D7	3 589	3 589	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D8	4 582	4 582	-	2	1	10	1	80	5	5	10esq/5dr
E1	2 456	2 456	-	2	1	10	1	80	20	5	5
E2	2 426	2 426	-	2	1	10	1	80	5	5	5esq/10dr
E3	4 989	4 989	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E4	4 960	4 960	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E5	4 975	4 975	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E6	4 975	4 975	-	2	1	10	1	80	20	10	5

Relatório de Fundamentação da Alteração

E7	4 975	4 975	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E8	4 975	4 975	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E9	4 987	4 987	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E10	2 199	2 199	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E11	2 139	2 139	-	2	1	10	1	80	5	5	10esq/5dr
F1	2 019	2 019	-	2	1	10	1	80	20	5	5
F2	1 955	1 955	-	2	1	10	1	80	5	5	5esq/10dr
F3	4 810	4 810	-	2	1	10	1	80	20	10	5
F4	4 805	4 805	-	2	1	10	1	80	20	10	5
F5	5 697	5 697	-	2	1	10	1	80	20	10	5
F6	3 196	3 196	-	2	1	10	1	80	20	10	5
F7	4 018	4 018	-	2	1	10	1	80	20	10	5
F8	4 670	4 670	-	2	1	10	1	80	20	10	5
TOTAL	178 604	152 547	16534	-	-	-		-	-	-	-

3.2.2. Documentos que acompanham o Plano:

Relativamente aos documentos descritos seguidamente, as alterações propostas são as seguintes:

- **Relatório do Plano** – de uma forma geral mantêm-se as opções estratégicas preconizadas na 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital.

As alterações ao Plano encontram-se descritas e fundamentadas no presente **Relatório de Fundamentação da Alteração do Plano, conforme descrito anteriormente**

3.2.3. Documentos complementares que acompanham o Plano:

Planta de localização	não tem alterações
Planta da situação existente	não tem alterações
Planta cadastral e quadro com a identificação dos prédios	não tem alterações
Planta da operação de transformação fundiária	não tem alterações
Quadro da transformação fundiária	não tem alterações
Quadro com a identificação dos novos prédios	alterado - integra a Planta de Implantação e o Regulamento
Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal	não tem alterações
Quadro com a descrição das parcelas a ceder	não tem alterações
Perfis transversais-tipo	não tem alterações
Perfis longitudinais	não tem alterações
Plantas de infraestruturas	não tem alterações
Planta de demolições e construções	não tem alterações



Planta de atos de Controlo Prévio - Compromissos	alterada – atualizada a informação
Plano de Execução das ações previstas e Modelo de Redistribuição de benefícios e encargos	não tem alterações
Plano de Financiamento e fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira	não tem alterações
Ficha dos dados estatísticos	alterada em conformidade com as alterações introduzidas no Plano.

3.2.3.1. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

Em matéria de compromissos urbanísticos, designadamente atos de controlo prévio, relativos a alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia, bem como informações prévias favoráveis em vigor, importa mencionar que existem processos a decorrer e outros que já se encontram concluídos, os quais estão devidamente identificados na Planta de Compromissos que acompanha a alteração do Plano, cuja informação foi devidamente atualizada.

3.2.3.2. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO DO PLANO

Os objetivos da 1ª Alteração da 2ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, **não introduz alterações ao Programa de Execução e Plano de Financiamento previstos na elaboração do Plano.**

Nos termos do disposto no Capítulo IX – Execução do Plano do Regulamento do PPZIOH, a concretização do mesmo processa-se através do Sistema de Imposição Administrativa, conforme previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Assim, o intuito de concretização de uma zona congregadora de atividades económicas associada a uma ótica integrada e articulada entre serviços, comércio e indústria e outros equipamentos de apoio que constitua um fator diferenciador da capacidade competitiva local, de aproveitamento de oportunidades de investimento e potenciador da ação dos diversos agentes, a que acrescem objetivos específicos de desenvolvimento económico-social do concelho, fundamentaram a escolha do referido sistema.



Importa, contudo, salientar que, não obstante a opção pelo Sistema de Imposição Administrativa, o recurso à expropriação apenas será desencadeado na ausência de acordo entre as partes.

Mantêm-se, assim, aplicáveis as regras de execução previstas no Regulamento do Plano e no presente Relatório, as quais enquadram e disciplinam todo o processo de concretização das operações urbanísticas.

A Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, como promotora da elaboração do PPZIOH, é responsável por conduzir à prossecução de todo o processo de execução dos espaços verdes públicos, das áreas de equipamentos e das infraestruturas urbanas.

Conforme referimos anteriormente, algumas das infraestruturas previstas na 2.ª Revisão do PPZIOH já se encontram executadas.

No Quadro referente aos Programa de Execução e Plano de Financiamento, apresentado no âmbito da 2.ª Revisão do PPZIOH, procedeu-se, na presente fase, ao reajustado do respetivo Cronograma. Assim, o faseamento da execução, bem como o financiamento do investimento e as ações da urbanização propostas, encontram-se devidamente identificados e sistematizados no quadro que seguidamente se apresenta.



Quadro 1 - Programa de Execução e Plano de Financiamento

AÇÕES PREVISTAS		PROGRAMA DE EXECUÇÃO / CRONOGRAMA					ESTIMATIVA GLOBAL	FINANCIAMENTO
		Até 2026	Até 2027	Até 2028	Até 2029	Até 2030		
ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS		-	-	-	-	-	-	Promoção privada
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	P 1	10 000,00 €					10 000,00 €	
	P 2	-	-	-	600 000,00 €	-	600 000,00 €	Orçamento Municipal CMOH
	P 4	-	-	400 000,00 €	700 000,00 €	700 000,00 €	1 800 000,00 €	Quadro Comunitário Portugal 2030 CMOH
ESPAÇOS VERDES		10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	-	40 000,00 €	Orçamento Municipal CMOH/
INFRAESTRUTURAS	Avª CALOUSTE GULBENKIAN	INVESTIMENTO JÁ REALIZADO						Programa Operacional Regional Centro 2020 Código: CENTRO-02-0853-FEDER-000014 CMOH
	RUA L RUA M							
TOTAL GLOBAL		20 000,00 €	10 000,00 €	410 000,00 €	1 310 000,00 €	710 000,00 €	2 460 098,01 €	-



4. CONCLUSÕES

A elaboração da 1.ª Alteração da 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital (PPZIOH) justifica-se pela necessidade que a Autarquia constatou de retificar alguns aspetos do Plano aprovado, adequando a novas realidades decorrentes da própria dinâmica da sua implementação.

A 1.ª Alteração à 2.ª Revisão do PPZIOH assume-se como uma importante e urgente ação, no sentido de flexibilizar e consolidar a aposta no objetivo estratégico municipal de promoção do desenvolvimento da estrutura produtiva local, projetando o concelho enquanto espaço de novas oportunidades de parcerias, atrativo ao investimento, respondendo às exigências da procura de espaços infraestruturados para a instalação de atividades económicas.

Considera-se que a contínua procura de equilíbrio e coesão territorial é um dos princípios orientadores do concelho de Oliveira do Hospital, promovendo assim procedimentos e iniciativas que incentivem o desenvolvimento do empreendedorismo e o investimento privado, respondendo às necessidades de implantação e crescimento das Empresas.

A 1.ª Alteração à 2.ª Revisão do PPZIOH garante assim, a continuidade de eficácia de um instrumento de ordenamento flexível, uma resposta objetivada e, simultaneamente, o contributo para a continuidade do desenvolvimento do concelho, constituindo-se como um verdadeiro motor económico e dinamizador da região.

A crescente dificuldade de disponibilizar locais propícios à implantação de novas unidades empresariais, no concelho de Oliveira do Hospital, justifica esta 1.ª Alteração à 2.ª revisão do PPZIOH, tirando partido de uma área de localização privilegiada, infraestruturada, constituindo uma oportunidade estratégica para dinamizar a economia e o tecido empresarial local a curto prazo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

► IGT em vigor e documentos estratégicos

Portaria nº393/94, de 21 de junho. Publicação do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital (PPZIOH)

Aviso nº 20839/2010, de 19 de outubro, no Diário da República, 2ª Série, nº 203. Publicação da 1ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital (PPZIOH)

Termos de Referência – 2ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital (PPZIOH), de setembro 2019

Aviso nº17039/2019, de 24 de outubro – Deliberação de início do processo de elaboração da 2.ª revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital — abertura do procedimento e período de participação preventiva.

Aviso nº9620/2025/2, de 09 de abril – Deliberação de proceder à 1.ª Correção Material à 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital.

Aviso nº10385/2025/2, de 09 de abril – Deliberação de aprovação dos Termos de Referência e determinação do início do procedimento da 1.ª Correção Material à 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, publicado pelo Aviso nº 20161/2021, de 25 de outubro — abertura do procedimento, definição de prazo de elaboração e período de participação preventiva.

► Publicações

APA, Agência Portuguesa do Ambiente, [2010], **Manual de boas práticas para uma mobilidade sustentável** - Volume II, Amadora.

CCDR-C, Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, [2019], **Guia Orientador – Plano de Pormenor**

CCDR-LVT, Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo [2019], **Guia- O Ordenamento do Território na Resposta às Alterações Climáticas- Contributos para os PDM** – maio de 2019

DGT, Direção Geral do Território [2020], **Guia – Formação dos Planos Territoriais - Matérias no âmbito das atribuições da DGT**, Versão 0



CNT, Comissão Nacional do Território [2020], **Guia – PDM GO – Boas Práticas para os Planos Diretores Municipais**, edição da CNT

TELES, Paula, **A Cidade das Bicicletas – Gramática para o desenho das cidades cicláveis**, Edição: Ed. Novembro, junho de 2019.

SILVA, Pedro Ribeiro, **Do fim do mundo ao princípio da rua- PMUS. PLANOS DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL - 3ª Geração**. Ed. Cidades de Excelência ICVM, fevereiro de 2018

► **Sites consultados**

Câmara Municipal de Oliveira do Hospital. <https://www.cm-oliveiradohospital.pt/>

Instituto Nacional de Estatística. <https://www.ine.pt/>

Portugal 2020. <https://www.portugal2020.pt/>

Agência Portuguesa do Ambiente. <https://www.apambiente.pt>

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro. <https://www.ccdrc.pt/pt/>

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo [. <https://www.ccdr-lvt.pt/pt/>


Direção Geral do Território. <https://www.dgterritorio.gov.pt/>



lugar do plano

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985
+351 962 054 106

 lugardoplano@lugardoplano.pt

 www.lugardoplano.pt