

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

## RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO HOSPITAL

junho 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 PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

**Câmara Municipal de Oliveira do Hospital | junho de 2026**

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







## ÍNDICE

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO.....</b>                                | <b>7</b>  |
| <b>3. PARTICIPAÇÃO: LOCAIS DE CONSULTA E MÉTODO.....</b> | <b>11</b> |
| <b>4. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>5. CONCLUSÕES.....</b>                                | <b>13</b> |







## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o relatório de análise e ponderação do resultado da participação obtida em sede de discussão pública relativa à proposta da 1ª Alteração à 2ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital (PPZIOH) de modo a dar cumprimento ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e que estabelece no seu n.º 6 do artigo 89.º “Findo o período de discussão pública, a Câmara Municipal pondera e divulga os resultados, designadamente, através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, e elabora a versão final da proposta de plano para aprovação.”

O procedimento de Discussão Pública foi deliberado, por unanimidade, em reunião ordinária pública da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, realizada a 02 de abril de 2026, pelo período de 20 dias consecutivos, contados a partir do quinto dia após a publicação do Aviso nº 9453/2026/2, na 2.ª série do *Diário da República* – nº 80 de 24 de abril e cujas evidências de publicitação e participação a seguir apresentamos.



## 2. PUBLICAÇÃO E PUBLICITAÇÃO

- **Diário da República, 2ª série – n.º 80138 – de 24 de abril de 2026, sob o Aviso n.º 9453/2026/2.**



2.ª série  
N.º 80  
24-04-2026

### MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO HOSPITAL

#### Aviso n.º 9453/2026/2

**Sumário:** 1.ª alteração à 2.ª revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital – discussão pública.

#### 1.ª Alteração à 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital – Discussão Pública

José Francisco Tavares Rolo, Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, torna público, nos termos e para os efeitos do artigo 89.º, em articulação com o n.º 1 do artigo 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que a Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, em reunião ordinária pública realizada em 02 de abril de 2026, deliberou, por todos os membros presentes, dar início ao período de Discussão Pública relativa à proposta de Plano da 1.ª Alteração à 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, período esse fixado em 20 (vinte) dias úteis, contados a partir do quinto dia após a publicação do presente Aviso na 2.ª série do *Diário da República*.

Em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 89.º e na alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, será o presente Aviso publicado na 2.ª série do Diário da República, e divulgado através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet deste Município ([www.cm-oliveiradohospital.pt](http://www.cm-oliveiradohospital.pt)).

A proposta de Plano da 1.ª Alteração à 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital e o parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro serão disponibilizados para consulta no Balcão Único da Câmara Municipal e no sítio na Internet do Município, em [www.cm-oliveiradohospital.pt](http://www.cm-oliveiradohospital.pt).

Os interessados deverão apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, até ao termo do referido período, através de impresso próprio disponível no sítio na Internet do Município e no Balcão Único desta Câmara Municipal, dirigidas ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, devidamente identificadas e fundamentadas, 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](mailto:geral@cm-oliveiradohospital.pt).

13 de abril de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal, José Francisco Tavares Rolo.

619943319





► **Aviso à comunicação social**



**MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO HOSPITAL**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

**AVISO**  
**N.º de registo 10451**  
**Data 13/04/2026 Processo n.º 2025/150.10.400/1**

**1.ª Alteração à 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital**  
**Discussão Pública**

José Francisco Tavares Rolo, Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, torna público, nos termos e para os efeitos do artigo 89.º, em articulação com o n.º 1 do artigo 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que a Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, em reunião ordinária pública realizada em 02 de abril de 2026, deliberou, por todos os membros presentes, dar início ao período de Discussão Pública relativa à proposta de Plano da 1.ª Alteração à 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, período esse fixado em 20 (vinte) dias úteis, contados a partir do quinto dia após a publicação do presente Aviso na 2.ª série do Diário da República. Em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 89.º e na alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, será o presente Aviso publicado na 2.ª série do Diário da República, e divulgado através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet deste Município ([www.cm-oliveiradohospital.pt](http://www.cm-oliveiradohospital.pt)).

A proposta de Plano da 1.ª Alteração à 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital e o parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro serão disponibilizados para consulta no Balcão Único da Câmara Municipal e no sítio na Internet do Município, em [www.cm-oliveiradohospital.pt](http://www.cm-oliveiradohospital.pt).

Os interessados deverão apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, até ao termo do referido período, através de impresso próprio disponível no sítio na Internet do Município e no Balcão Único desta Câmara Municipal, dirigidas ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, devidamente identificadas e fundamentadas, 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.

Paços do Município de Oliveira do Hospital,  
[Assinatura Qualificada] Identidade eletrónica de José Francisco Tavares Rolo  
José Francisco Tavares Rolo  
Data: 2026-04-13 16:19:34  
+01:00

----- O Presidente da Câmara Municipal -----

José Francisco Tavares Rolo \*

(\* No exercício de competências próprias e por Deliberação aprovada em Reunião de Câmara do dia 05 de novembro de 2025)

(Diário da Colúmbia, n.º 32 005 de 29-04-26)



► **Site do município – divulgação do acesso aos documentos da Discussão Pública da Alteração do PPZIOH**

Re: Pedido de publicação no Portal Municipal - Área do Urbanismo

**Assunto:** Re: Pedido de publicação no Portal Municipal - Área do Urbanismo

**De:** Ricardo Sérgio Ferreira C. Dias <informatica@cm-oliveiradohospital.pt>

**Data:** 27/04/2026, 09:59

**Para:** Ângela Maria M. Gonçalves Marques <angela.marques@cm-oliveiradohospital.pt>

Bom dia.

Informação já disponível para consulta em <https://www.cm-oliveiradohospital.pt/municipio/documentacao-online-transparencia-municipal/instrumentos-de-gestao-territorial/>

Com os melhores cumprimentos,

*Ricardo Dias*



Técnico de sistemas e tecnologias de informação

Município de Oliveira do Hospital

Telefone 238605263

Correio eletrónico [ricardo.dias@cm-oliveiradohospital.pt](mailto:ricardo.dias@cm-oliveiradohospital.pt)

Às 14:30 de 24/04/2026, Ângela Maria M. Gonçalves Marques escreveu:

[Elementos da Proposta de Plano](#)

► **Publicação no portal da Câmara Municipal, da Discussão Pública da Alteração do PPZIOH**

<https://www.cm-oliveiradohospital.pt/municipio/documentacao-online-transparencia-municipal/instrumentos-de-gestao-territorial/>

**1.ª Alteração à 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital – Abertura de Procedimento**

- [Aviso n.º 10385/2025/2](#)

**1.ª Alteração à 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital – Discussão Pública**

- [Aviso n.º 9453/2026/2](#)
- [Ata n.º 03/2025 Minuta de Deliberação](#)
- [Termos de Referência](#)
- [Planta](#)
- [Elementos da Proposta de Plano](#)
- [RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DA NÃO SUJEIÇÃO A AAE](#)
- [Parecer CCDRC](#)
- [Ficha de Participação](#)

**1.ª Alteração à 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital – Prorrogação de prazo**

- [Aviso DR n.º 9785/2026/2](#)



### 3. PARTICIPAÇÃO: LOCAIS DE CONSULTA E MÉTODO

A proposta da 1ª Alteração à 2ª Revisão do PPZIOH esteve disponível para consulta no sítio da internet da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital.

Todos os interessados tiveram oportunidade de apresentar as suas sugestões, informações ou observações dirigidas ao presidente, por escrito, utilizando para o efeito impresso próprio disponibilizado no site da Câmara Municipal da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital.

### 4. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

A ponderação das participações teve por base o respetivo enquadramento legal em matéria do RJIGT, nomeadamente o artigo 89º do Decreto-Lei nº80/15 de 14 de maio, bem como nos diversos elementos do plano.

Durante o período de discussão pública foi recebida uma participação.

Tabela 1 – Lista de participações registadas

| Nº | Tipo de Entrada                                                         | Data | Exponente                                                  | Área de Incidência |
|----|-------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1  | Por correio eletrónico/preenchimento da Ficha disponibilizada pela CMOH |      | Quinta dos Jugais – Comércio de Produtos Alimentares, Lda. | PPZIOH             |



## Participação 1:

A participação corresponde a um pedido de alteração do índice de utilização de 0,7 para 1, com vista a considerar, a título excecional a construção de instalações *“de apoio à atividade a instalar, desde que devidamente justificadas do ponto de vista funcional, nomeadamente destinadas a controlo de acessos, portaria, instalações sanitárias de apoio a utilizadores externos, motoristas e pessoal afeto à atividade, bem como a outras infraestruturas técnicas indispensáveis ao funcionamento do estabelecimento, com área e altura de fachada suficientes para a construção dos mesmos.”*<sup>1</sup>

## Ponderação:

Quanto à pretensão relativa à alteração do índice máximo de utilização para 1, verifica-se que a solução se encontra materialmente integrada na proposta de alteração do Regulamento, designadamente nos artigos 20.º e 22.º, em conjugação com o Anexo I, sem prejuízo da necessária verificação de coerência entre peças escritas e desenhadas.

Quanto à pretensão relativa à admissibilidade de construções de apoio nas áreas correspondentes a recuos ou afastamentos obrigatórios, entende-se que a mesma pode ser acolhida de forma condicionada, mediante aditamento de norma ao artigo 7.º do Regulamento. A solução adotada circunscreve-se a pequenas construções de apoio funcional e complementar à atividade instalada no lote ou parcela, de natureza acessória e não autonomizável, cuja necessidade e localização sejam devidamente fundamentadas e aceites pela Câmara Municipal no procedimento de controlo prévio aplicável.

A admissibilidade destas construções fica condicionada ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos aplicáveis, incluindo a contabilização da respetiva área de construção e área de implantação, à limitação dimensional expressamente prevista, à salvaguarda da segurança da circulação viária e pedonal, da visibilidade dos acessos,

---

<sup>1</sup> Conforme descrição da Ficha de Participação, Aviso nº9453/2026/2 – Quinta dos Jugais – Comércio de Produtos Alimentares, Lda.



das operações de carga e descarga, da circulação de veículos de emergência e de combate a incêndios, do funcionamento das infraestruturas existentes ou previstas, das servidões administrativas, restrições de utilidade pública, zonas de perigosidade, áreas integradas no domínio público municipal e demais condicionantes legais e regulamentares aplicáveis.

A participação é, assim, acolhida na medida em que contribui para clarificar a disciplina de ocupação dos lotes e para responder a necessidades funcionais das unidades económicas, sem prejuízo da preservação da coerência urbanística do Plano, da segurança, da qualidade do desenho urbano e da proteção dos interesses públicos territorialmente relevantes.

## 5. CONCLUSÕES

Da análise e ponderação da participação resultam alterações à proposta de Regulamento da 1ª Alteração à 2ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, designadamente quanto à disciplina de ocupação dos lotes e parcelas, através da reformulação do nº 7 do artigo 7.º e da introdução do nº 8 no mesmo artigo, bem como quanto à articulação dos parâmetros de edificabilidade constantes dos artigos 20.º e 22.º com o Anexo I, na parte respeitante ao índice de Utilização aplicável.

As alterações introduzidas traduzem um acolhimento parcial e condicionado da participação, não afastando o cumprimento dos parâmetros urbanísticos aplicáveis, a contabilização das áreas de construção e de implantação, a observância dos índices máximos de utilização, ocupação e impermeabilização, nem a salvaguarda da segurança, das infraestruturas, das servidões administrativas, das restrições de utilidade pública, das zonas de perigosidade, do domínio público municipal e das demais condicionantes legais e regulamentares aplicáveis

Foi ainda identificada e corrigida uma desconformidade meramente material no Anexo II, nomeadamente na coluna relativa ao estacionamento público, referente a “Indústria, armazéns ou equiparado” e “Equipamentos de utilização coletiva” do “Quadro Parâmetros Dimensionamento - Estacionamento – Anexo II. que integra o



regulamento, onde, por lapso mencionava “estacionamento privado”, em vez de “estacionamento público”, sem alteração dos critérios quantitativos, dos parâmetros aplicáveis ou da solução de ordenamento submetida a discussão pública.

Nestes termos, considerando a participação registada, a ponderação efetuada e as correções introduzidas, conclui-se que se encontram reunidas as condições para submeter a versão final da 1.ª Alteração à 2.ª Revisão do PPZIOH à apreciação da Assembleia Municipal, nos termos legais aplicáveis.





## **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](mailto:lugardoplano@lugardoplano.pt)

 [www.lugardoplano.pt](http://www.lugardoplano.pt)