

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

TERMOS DE REFERÊNCIA

Divisão de Planeamento e Gestão do Território
Município de Oliveira do Hospital

Fevereiro de 2025

Título:

**1ª Alteração à 2ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital -
Termos de Referência**

Município de Oliveira do Hospital

Divisão de Planeamento e Gestão do Território

Alexandra Maria da Silva Simões Henriques, Arquitecta

Câmara Municipal de Oliveira do Hospital

Largo Conselheiro Cabral Metello

3400-062 Oliveira do Hospital

fevereiro de 2025



ÍNDICE

1. Introdução.....	1
2. Fundamentos, objetivos e oportunidade da alteração do plano.....	1
3. Caracterização sumária do território e área de intervenção.....	2
4. Enquadramento legal.....	4
5. Metodologia e faseamento.....	5
6. Dispensa de Avaliação Ambiental.....	7
7. CONCLUSÃO.....	9

Peça desenhada – Planta de implantação com a identificação da área de intervenção



TERMOS DE REFERÊNCIA

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

1. Introdução

O presente documento refere-se aos Termos de Referência da 1ª Alteração à 2ª Revisão que se propõe efetuar ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), e enquadra a oportunidade do procedimento de alteração, sintetizando os respetivos fundamentos justificativos.

2. Fundamentos, objetivos e oportunidade da alteração do plano

Decorridos 3 anos da publicação da 2ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, pelo Aviso n.º 20165/2021, de 25 de outubro, 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, cingindo-se aos lotes em causa. Do mesmo modo, decorrente desta alteração pretende-se melhorar algumas das regras de edificabilidade definidas no regulamento, possibilitando maior flexibilidade para a fixação e ampliação das atividades económicas.

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, que se revele eficaz para responder às diferentes necessidades das mesmas, e assim, atingir o desejado patamar quanto ao desenvolvimento económico projetado para o concelho.

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital constitui concretização da estratégia territorial e empresarial do Concelho, consolidando a estratégia municipal definida em PDM e promovendo a competitividade e empreendedorismo, através da garantia de ordenamento das atividades económicas, designadamente as industriais, logísticas e de armazenagem, e oferta de condições para a fixação de empresas capazes de atrair projetos de investimento em atividades de valor acrescentado e orientadas para a inovação.

No decorrer da vigência do plano verificou-se que, em alguns lotes, o polígono máximo de implantação definido na Planta de Implantação do plano não corresponde às necessidades e exigências para a ampliação das atividades económicas instaladas e a instalar, causando

constrangimentos ao desenvolvimento das mesmas, à sua modernização e ampliação. Tal verificou-se nos casos concretos dos lotes 15 e 17A em que, efetivamente, foram apresentadas propostas de ampliação das atividades instaladas, a fim de responderem às necessidades de produção e se tornarem mais competitivas, contudo, pela delimitação do polígono máximo de implantação definido no plano, não é possível a concretização das ampliações.

Analisada a peça desenhada constata-se que, também os lotes 10 e 12, em termos de afastamento a tardo apresentam as mesmas condições. Quanto ao lote 18, constata-se que, efetivamente, o recuo face ao arruamento definido no plano não corresponde à realidade construída. Do mesmo modo, constata-se que estes lotes, em relação aos restantes, apresentam menor área disponível para efetivarem a implantação ou ampliação das construções, devido ao facto de se encontrar definido o afastamento a tardo 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 préexistências.

Assim, a presente alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital tem como objetivo adequar as disposições do plano de modo a que este contribua para o desenvolvimento económico de forma equilibrada do concelho através de:

- flexibilizar a 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,
- refletir nas disposições do regulamento do plano a referida flexibilização, como também da parcela P1.

Através da concretização destes objetivos, a Zona Industrial de Oliveira do Hospital melhorará as condições para se afirmar como o espaço privilegiado e qualificado na região para a fixação de empresas. Possibilitará a ampliação de empresas com atividades que contribuem para a criação de emprego qualificado, para o desenvolvimento e aproveitamento da economia local e que potenciam a competitividade local e regional.

3. Caracterização sumária do território e área de intervenção

O concelho de Oliveira do Hospital é reconhecido como possuidor de um dinâmico tecido empresarial. O Sector Secundário, emprega cerca de metade da população concelhia e detém um grande número das empresas aqui sediadas. Deste sector destacam-se: Industria Alimentar (indústria dos lacticínios e do sector de transformação de carnes, em especial a fabricação de Queijo da Serra e enchidos), a Industria Metalúrgica, a Indústria Têxtil e a Industria da Madeira. Predomina também o Sector Terciário, ao qual pertencem mais de metade das empresas sediadas no município.

Em termos de estratégia para o desenvolvimento económico do município, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital apresenta as condições favoráveis para a instalação e desenvolvimento das diversas atividades económicas destacando-se a existência local de elevada dinâmica empresarial, com necessidade de ampliação e de adequação das instalações existentes, a proximidade ao eixo viário previsto, o IC6 e ligação à EN17, a capacidade de instalação e atracção de empresas.

A presente alteração do PPZIOH tem como objetivo apenas redesenhar o polígono máximo de implantação dos lotes 10, 12, 13, 15, 17A e 18, permitindo que as atividades instaladas possam expandir-se com menos constrangimentos, mantendo-se todas as restantes regras de edificabilidade

para o plano e para os lotes em causa.

Quanto ao regulamento, pretende-se adequar algumas normas que, no decorrer da vigência do plano se verificou ser necessário melhorar a fim de serem clarificadas, destacando-se a flexibilização do regime de edificabilidade previsto para a parcela P1 e a introdução das correções aos artigo e quadro dos lotes e parcelas Quadro1, decorrentes da alteração da planta de implantação.

Como referido, a área de intervenção cinge-se aos lotes 10, 12, 13, 15, 17A e 18, compreendendo as seguintes áreas:

Quadro 1 – área de intervenção da presente alteração – lotes e área de intervenção

Lotes	Área do lote (m ²)
Lote 10	2.400,00
Lote 12	2.400,00
Lote 13	2.400,00
Lote 15	2.400,00
Lote 17A	2.265,00
Lote 18	4.800,00
Área Total:	16.665,00

A área total da presente alteração corresponde a 1,67 ha. Trata-se, portanto, de uma pequena alteração e, sendo uma área de intervenção inferior a 2 ha, não se verifica a necessidade de elaboração de nova cartografia.



Figura 1 – enquadramento no plano da área de intervenção da alteração (delimitada a vermelho)



Figura 2 – Identificação da área de Intervenção do Plano: lotes 10, 12, 13, 15, 17A e 18

4. Enquadramento legal

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 alvo 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.

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 presente alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital será elaborada nos termos do procedimento estabelecido no artigo 118.º do Decreto-Lei mencionado. Pela sua natureza e alcance, esta alteração não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, pelo que há lugar à dispensa de avaliação ambiental, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 120.º do Decreto-Lei referido.

O conteúdo documental da alteração do Plano irá obedecer ao disposto no artigo 107.º do mesmo Decreto-Lei, com as adaptações devidas em função da natureza das alterações.

Assim, nos termos das citadas disposições legais, a alteração do Plano será acompanhada dos

elementos que se justificam em função da sua natureza e objetivos.

Uma vez que se trata de mero ajuste dos polígonos máximos de implantação de 6 lotes e pequenos acertos de regulamento, não alterando índices, áreas de construção ou de implantação determinadas no plano em vigor, esta alteração não implica uma reconsideração e reapreciação do modelo territorial definido para o plano em vigor, nem a reapreciação global das opções estratégicas e dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido no PPZIOH em vigor. Assim, trata-se de uma pequena alteração, cingida a 6 lotes, perfazendo uma área de intervenção inferior a 2 ha.

A presente proposta de alteração incidirá, na planta de implantação, sobre os lotes 10, 12, 13, 15, 17A e 18 e no regulamento, sobre o artigo 18º, de modo a adequar os afastamentos ao polígono de implantação a alterar, e sobre os artigos 31º e 32º, no que toca à flexibilização das normas relativas à parcela P1 e outros artigos que se possa verificar a necessidade de melhoria.

5. Metodologia e faseamento

Nos termos do nº 1 do artigo 76º e do nº 3 do artigo 118º do RJGT, o início do processo de elaboração da 1ª Alteração da 2ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, dá-se com a deliberação da Câmara Municipal em reunião pública e que deverá conter:

- Os objectivos a prosseguir com a 1ª Alteração da 2ª Revisão do PPZIOH, nos termos da alínea a) do nº 3 do artigo 6º do RJGT;
- O prazo para a elaboração da alteração, de acordo com o nº 1 do artigo 76º do RJGT;
- O prazo do período de participação pública, nunca inferior a 15 dias, nos termos do nº 1 do artigo 76º e o nº 2 do artigo 88º do RJGT;
- Por se tratar de uma pequena alteração não é objeto de Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do nº 1 do artigo 120º do RJGT;
- A área do território a intervir.

A deliberação de alteração será publicada na 2.ª Série do Diário da República (alínea c) do nº4 do artigo 191º) e divulgada na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da internet da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, nos termos do nº 1 do artigo 76º e nº 2 do artigo 192º.

Estima-se que o prazo para elaboração da 1ª Alteração da 2ª Revisão do PPZI de Oliveira do Hospital seja de doze meses. Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos decorrentes de períodos dependentes de outras entidades.

A elaboração da alteração do Plano deverá cumprir a metodologia e faseamento sintetizados seguidamente:

- 1) Decisão da elaboração da 1ª Alteração à 2ª Revisão do PPZIOH e aprovação dos Termos de Referência, metodologia e programa dos trabalhos;
- 2) Período de Participação Pública não inferior a 15 dias;

- 3) Ponderação dos resultados da Participação Pública;
- 4) Processo de elaboração da proposta de alteração;
- 5) Aprovação pela Câmara Municipal da Proposta da 1ª Alteração da 2ª Revisão do PPZIOH;
- 6) Conferência Procedimental e emissão de parecer final pela CCDRC;
- 7) Concertação com as entidades que tenham discordado;
- 8) Elaboração da versão final da Proposta da 1ª Alteração da 2ª Revisão do PPZIOH;
- 9) Aprovação da Proposta da 1ª Alteração da 2ª Revisão do PPZIOH pela Câmara Municipal e submissão a Discussão Pública;
- 10) Discussão Pública com um período não inferior a 20 dias;
- 11) Ponderação dos resultados da Discussão Pública;
- 12) Elaboração da versão final da proposta de 1ª Alteração da 2ª Revisão do PPZIOH;
- 13) Aprovação da Proposta da 1ª Alteração da 2ª Revisão do PPZIOH pela Câmara Municipal;
- 14) Submissão à aprovação da Assembleia Municipal;
- 15) Publicação em Diário da República e depósito.

6. Dispensa de Avaliação Ambiental

No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos planos territoriais importa ter em conta o n.º 1 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que determina que “as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”.

O citado artigo utiliza conceitos indeterminados como “pequenas alterações aos planos territoriais” e “suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”, cabendo a tarefa de concretização dos mesmos à entidade responsável pela alteração, a qual pode solicitar pareceres às entidades com responsabilidades ambientais específicas às quais possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (artigo 120.º, n.º 2).

Atendendo à alteração que se pretende efetuar que, na sua globalidade, pretende apenas conferir o enquadramento necessário às necessidades das empresas, em 6 lotes específicos, compreendendo uma área inferior a 2ha, efetivando em termos de possibilidade de instalação e da implantação da ampliação das atividades, conclui-se que a alteração a introduzir no Plano não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que não comporta alteração do quadro substantivo das intervenções propostas.

Estando em causa alterações que, pela sua natureza, não são suscetíveis de comportar efeitos ambientais significativos, importa caracterizá-las tendo em conta os critérios enunciados no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

Os critérios que determinam a probabilidade de efeitos significativos no ambiente são os seguintes:

A) Características da alteração do plano tendo em conta:

- a) Grau em que a alteração ao plano estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;
- b) Grau em que a alteração ao plano influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;
- c) Pertinência da alteração ao plano para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;
- d) Problemas ambientais pertinentes para a alteração do plano;
- e) Pertinência da alteração do plano para a implementação da legislação em matéria ambiental.

B) Características dos impactos e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta:

- a) Probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos;
- b) Natureza cumulativa dos efeitos;
- c) Natureza transfronteiriça dos efeitos;
- d) Riscos para a saúde humana e para o ambiente, designadamente devido a acidentes;
- e) Dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;
- f) Valor e vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:
 - i. Características naturais específicas ou património cultural;
 - ii. Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;
 - iii. Utilização intensiva do solo;
- g) Efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

Em termos de caracterização da natureza das alterações em questão e das áreas de intervenção envolvidas, está-se perante uma alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital que não é suscetível de produzir efeitos ambientais significativos, tendo presentes os citados critérios.

Em relação aos critérios constantes do ponto A e atinentes às características do Plano, verifica-se que a alteração do Plano não vai alterar as condições de realização de projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos. Tratando-se substancialmente de uma alteração ao polígono máximo de implantação definido para os lotes em causa, não incidindo em índices construtivos, áreas de implantação e de construção, conforme anteriormente referido, estas alterações não são suscetíveis de afetação dos escritores relativos às considerações ambientais. Trata-se apenas de dar maior flexibilidade às empresas instaladas e a instalar para efetivarem as construções e ampliações necessárias ao funcionamento adequado das mesmas. Não há qualquer influência desta alteração relativamente outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia, uma vez que não se trata de uma alteração de fundo, mas de opção de desenho e coerência urbana.

Quanto à pertinência desta alteração ao plano no que toca à integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável, aos problemas ambientais

pertinentes para a alteração do plano e a pertinência da alteração do plano para a implementação da legislação em matéria ambiental, refere-se que, a alteração proposta cinge-se apenas sobre 6 lotes e compreende uma alteração de desenho do polígono de implantação máximo, não sendo alterados os restantes parâmetros urbanísticos, mantendo-se integradas todas as considerações ambientais e de desenvolvimento sustentável definidas para o plano em vigor.

Não se verifica, também, a probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos, riscos para a saúde humana e para o ambiente, pelas mesmas razões. Não estão em causa, por isso, na alteração, características naturais específicas ou de património cultural ou áreas/paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional, que possam ser prejudicadas.

Afigura-se igualmente que a alteração pretendida, porque circunscrita às situações efetivamente concretas, não põe em causa as normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental, nem uma utilização intensiva do solo, aspetos relativos às características dos impactes e da área suscetível de ser afetada. Mantêm-se inalteradas todas as restantes normas do plano.

Assim, ponderados os vários aspetos em presença, considera-se que não se está na presença de alterações que, atentos os critérios relativos à determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, sejam suscetíveis de se dar por verificados no caso presente.

Assim, a alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital não é suscetível de comportar efeitos ambientais significativos, razão pela qual pode ser dispensada de avaliação ambiental nos termos do artigo 120.º n.º 2 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

7. Conclusão

A 1ª Alteração à 2ª revisão que se pretende efetuar ao Plano de Pormenor da Zona industrial de Oliveira do Hospital enquadra-se na dinâmica dos Instrumentos de Gestão Territorial, nos termos do disposto no artigo 118.º do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

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 o artigo 118º e nos termos do n.º 2 do artigo 115.º do mesmo diploma, propõe-se à Câmara Municipal deliberar dar início ao processo da 1ª Alteração à 2ª Revisão do PPZI de Oliveira do Hospital, publicado pelo Aviso nº 20161/2021, de 25 de outubro.

A presente proposta da 1ª Alteração à 2ª Revisão ao PPZI de Oliveira do Hospital incidirá sobre o respetivo regulamento e a área territorial de intervenção será sobre os lotes 10, 12, 13, 15, 17A e 18, identificados na Planta de Implantação. De acordo com o definido na alínea a) do nº 3 do artigo 6º do RJIGT, a presente alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital 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.

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 Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital não é suscetível de comportar efeitos ambientais significativos, razão pela qual é dispensada de avaliação ambiental.

Nos termos do n.º 1 do artigo 76º do RJGT, propõe-se à Câmara Municipal estabelecer o prazo de doze meses para a elaboração da proposta da 1ª Alteração à 2ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital.

Mais se propõe à Câmara Municipal estabelecer o período de participação de todos os interessados para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do presente procedimento de alteração, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 88.º, do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por um período de quinze dias seguidos, contados a partir do dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República, efetuada para cumprimento do disposto no citado n.º 1, do artigo 76.º, do mesmo diploma legal. As participações deverão ser apresentadas por escrito, devidamente fundamentadas e dirigidas ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital. Durante este período os interessados poderão consultar a fundamentação da revisão do plano e os termos da deliberação referida no Balcão Único da Câmara Municipal e na página da internet da autarquia www.oliveiradohospital.pt.