

**REVISÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE OLIVEIRA DO HOSPITAL**

RELATÓRIO

Município de Oliveira do Hospital

Agosto de 2010

Ficha técnica:

Título:

Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital

Relatório

Autor:

Alexandra Maria da Silva Simões Henriques, Arquitecta

Câmara Municipal de Oliveira do Hospital

Largo Conselheiro Cabral Metello

3400-062 Oliveira do Hospital

Agosto de 2010



Índice

INTRODUÇÃO.....	1
1. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO.....	2
1.1. Enquadramento territorial.....	2
1.2. Enquadramento dos instrumentos de gestão territorial.....	2
1.3. Enquadramento com o Decreto Lei nº 232/2007, de 15 de Junho - Avaliação Ambiental Estratégica.....	3
1.4. Enquadramento com o Decreto Lei nº 17/2009, de 14 de Janeiro	4
1.5. Enquadramento económico e social	4
1.6. Situação existente	6
1.6.1. Localização e delimitação do Plano	6
1.6.2. Caracterização do geral do Plano e dos lotes/parcelas existentes	6
1.6.3. Caracterização fundiária	9
1.6.4. Infraestruturas Existentes	11
1.6.5. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	11
1.7. Processo de audição pública.....	11
1.8. DIAGNÓSTICO.....	12
2. PROPOSTA DA REVISÃO DO PLANO	13
2.1. Objectivos Estratégicos/Base Programática	13
2.2. Proposta Urbanística.....	14
2.2.1. Ponto 1: Unidade de Execução A: Loteamento - Criação de parcelas/lotes	15
2.2.1.1. Usos	16
2.2.1.2. Síntese dos parâmetros urbanísticos para os lotes/parcelas L32, L33, L34, L35, L36, L37, L38, L39, L40 e L41:.....	17
2.2.1.3. Síntese dos parâmetros urbanísticos para as parcelas P1, P2, P3 e P4:.....	19
2.2.2. Ponto 2: Permitir a junção de lotes, permitir a propriedade horizontal, permitir a subdivisão de lotes, permitir a regularização de edificações existentes	22
2.2.2.1. Emparcelamento	22
2.2.2.2. Subdivisão de lotes	22
2.2.2.3. Propriedade horizontal.....	23
2.2.2.4. Parâmetros urbanísticos para Área de Actividades Económicas Consolidada.....	23
2.2.3. Ponto 3: Alargamento da Avenida Calouste Gulbenkian.....	24
2.3. Espaços Verdes.....	25
2.3.1. Áreas Verdes.....	26
2.3.2. Área Verde de Protecção e Enquadramento	26
2.4. Espaços de Uso Especial: Equipamentos de Utilização Colectiva.....	27
2.5. Infraestruturas de circulação e estacionamento	29
2.6. INFRAESTRUTURAS	30
2.6.1. Rede Viária.....	30
2.6.1.1. Pavimentos	31
2.6.1.2. Condicionamentos Geométricos.....	32
2.6.1.3. Acessibilidades	32
2.6.2. Sistema de Abastecimento de Água Proposto	32
2.6.2.1. Dimensionamento.....	32
2.6.2.1.1. Elementos Base e Critérios de Dimensionamento.....	33
2.6.2.2. Materiais e Equipamento	35



2.6.3.	Rede de Drenagem de Águas Residuais	36
2.6.3.1.	Dimensionamento	37
2.6.3.2.	Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas	37
2.6.4.	Rede de Drenagem de Águas Residuais Pluviais, Rede Pública.....	38
2.6.4.1.	Materiais e Equipamento	40
2.6.5.	Infra-estruturas Eléctricas e Telecomunicações	41
2.6.5.1.	Infraestruturas Gerais	41
2.6.5.1.1.	Estimativa de Potência.....	41
2.6.5.2.	Características da Instalação.....	42
2.6.5.2.1.	Alimentação de Energia.....	42
2.6.5.2.1.1.	Postos de Transformação.....	42
2.6.5.3.	Rede de Distribuição em Baixa Tensão.....	42
2.6.5.3.1.	Valas	42
2.6.5.3.2.	Cálculos da Rede de Distribuição em Baixa Tensão.....	43
2.6.5.4.	Circuito de Iluminação Pública	44
2.6.5.4.1.	Solução Preconizada.....	45
2.6.6.	Protecção das Pessoas.....	46
2.6.6.1.	Contra Contactos Directos.....	46
2.6.6.2.	Contra Contactos Indirectos	46
2.6.7.	Diversos	47
2.7.	Capacidade do Plano	47

Quadro 1 - Evolução da população até 2001 e prevista para 2006 e 2011	5
Quadro 2 - Síntese da Caracterização da situação existente da Zona Industrial de Oliveira do Hospital com áreas totais previstas e áreas totais existentes.....	7
Quadro 3 Actividades Localizadas na Zona Industrial de Oliveira do Hospital	8
Quadro 4 Caracterização Física dos Lotes da Zona Industrial de Oliveira do Hospital..	9
Quadro 5 Junção de Lotes da Zona Industrial de Oliveira do Hospital	10
Quadro 6 Unidade de Execução A - Parcelas/lotos propostas e respectivas áreas	16
Quadro 7 Síntese dos parâmetros urbanísticos para as parcelas/lotos L32 a L42	19
Quadro 8 Valores parciais e globais do plano	47
Quadro 9 Valores Globais do Plano.....	48

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE OLIVEIRA DO HOSPITAL

RELATÓRIO

INTRODUÇÃO

O presente relatório constitui a fundamentação técnica da proposta de Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, adiante designado por Plano.

Os conteúdos do relatório foram estruturados e definidos de modo a responder às exigências legais requeridas nos termos do Decreto-lei nº 316/2007, de 19 de Setembro, alterado pelo Decreto Lei nº 46/2009, de 29 de Fevereiro, bem como às questões que são de ordem específica da área de intervenção e do contexto urbanístico em que esta se insere.

O relatório divide-se em duas partes distintas: parte 1: Caracterização e Diagnóstico e parte 2: Proposta de Plano.

A primeira, denominada por Caracterização e Diagnóstico, apresenta os elementos fundamentais de caracterização, tendo sido dada particular atenção aos aspectos que permitem uma melhor compreensão do Plano e elaboração de um diagnóstico.

Na segunda parte do relatório, denominada Proposta de Plano, são apresentados os elementos relevantes para uma boa compreensão e fundamentação dos objectivos, princípios, mecanismos e programação de todas as acções e normas regulamentares que decorrem do Plano.

1. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

1.1. Enquadramento territorial

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital localiza-se no Município de Oliveira do Hospital, na freguesia de Oliveira do Hospital, a nascente do perímetro urbano da cidade de Oliveira do Hospital, próximo da EN 17 e do futuro nó de ligação ao IC6.

1.2. Enquadramento dos instrumentos de gestão territorial

A área do Plano encontra-se abrangida pelo Plano Director Municipal de Oliveira do Hospital, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 210/97, de 9 de Dezembro, inserida na categoria de Espaço Industrial Existente.

O PDM encontra-se em revisão, estando concluídos os trabalhos dos Estudos de Caracterização, e ultimados os trabalhos relativos à Proposta de Plano e a elaboração da Avaliação Ambiental Estratégica do plano.

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital foi 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, na Portaria nº 393/94, de 21 de Junho.

No decorrer da sua vigência, os instrumentos de gestão territorial foram sendo publicados e alterados, tendo sido publicado o Decreto Lei 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto Lei nº 310/2003 de 10 de Dezembro, pelo Decreto Lei nº 316/2007, de 19 de Setembro e, finalmente, pelo Decreto Lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro.

Foi publicado também o Decreto Lei nº 232/2007, de 15 de Junho que estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente, criando a Avaliação Ambiental Estratégica de planos.

Relativamente à restante legislação de relevante interesse, no decorrer da vigência do



plano foram publicados sucessivos diplomas quer a nível de legislação industrial, como ambiental, que permitem um maior rigor na implementação das actividades industriais em espaços de actividades económicas, como também a protecção e salvaguarda ambiental. Sucintamente destacam-se os Decreto Lei nº 209/2008, de 29 de Outubro (estabelece o Regime e Exercício da Actividade Industrial) e Decreto Lei nº 69/2000, de 3 de Maio (Avaliação de Impacte Ambiental).

1.3. Enquadramento com o Decreto Lei nº 232/2007, de 15 de Junho - Avaliação Ambiental Estratégica

De acordo com o disposto no Decreto-Lei 232/2007, de 15 de Junho, conjugado com o disposto no Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro, os Planos Municipais de Ordenamento do Território encontram-se abrangidos por Avaliação Ambiental Estratégica.

No caso de elaboração de um Plano de Pormenor, cabe à entidade responsável pela elaboração do plano, a Câmara Municipal, ponderar, face aos termos de referência do plano em causa, se este é, ou não, susceptível de dar enquadramento a projectos que possam ter impactes ambientais, atentos os critérios referidos no DL nº 232/2007, de 15 de Junho, nomeadamente ao ponto nº 3 do art. 6, conjugado com o anexo a que se refere.

No caso em que o Plano de Pormenor implica a utilização de uma pequena área a nível local, este só terá que ser sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica se forem efectivamente detectados impactes significativos, conforme estipulado no nº 5 do art. 74º do Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro e do nº 1 do art. 4º do Decreto-Lei 232/2007, de 15 de Junho.

O relatório em anexo denominado 'Relatório de Avaliação Prévia justificativo de que a Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital não é sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica', apresenta a avaliação e justificação técnica de que a Revisão do Plano não é susceptível de ter efeitos significativos no ambiente e, portanto, não é objecto de avaliação ambiental estratégica, nos termos e para os efeitos do disposto do nº 5 do art. 74º do Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro,

atento à alínea c) do nº 2 do art. 3º do Decreto Lei 232/2007, de 15 de Junho e que se enquadra nas isenções previstas no nº 1 do art. 4º do Decreto Lei nº 232/2007, de 15 de Junho.

1.4. Enquadramento com o Decreto Lei nº 17/2009, de 14 de Janeiro

De acordo com a alínea 11 do artigo 15º, do Decreto Lei nº 17/2009, de 14 de Janeiro, *‘...nos parques e polígonos industriais(...) inseridos ou confinantes com espaços florestais é obrigatória a gestão de combustível, e sua manutenção, de uma faixa envolvente com uma largura mínima não inferior a 100 m, competindo à respectiva entidade gestora ou, na sua inexistência ou não cumprimento da sua obrigação, à câmara municipal realizar os respectivos trabalhos, podendo esta, para o efeito, desencadear os mecanismos necessários ao ressarcimento da despesa efectuada’.*

É necessário, portanto, assegurar uma faixa de gestão de combustível mínima de 100m a partir dos limites dos lotes, de acordo com o Anexo do Decreto Lei nº 17/2009, de 14 de Janeiro.

1.5. Enquadramento económico e social

A criação da Zona Industrial de Oliveira do Hospital resultou da necessidade de organizar o crescimento industrial verificado nas décadas de 80 e 90, de promover uma área específica às actividades industriais e económicas, incentivar a fixação de novas empresas e dinamizar a região pelo aumento de emprego.

Foram vários os factores que levaram a uma rápida implementação de empresas nesta Zona Industrial, desde a sua boa localização geográfica ao dinamismo económico e social, à mão de obra diversificada e ao empreendedorismo das pessoas da região.

A sua localização próxima da área urbana da cidade de Oliveira do Hospital e da EN17 veio, também, proporcionar uma excelente oferta de serviços e de uma boa mobilidade e acessibilidade, tendo como consequência uma rápida fixação de actividades económicas.

O dinamismo económico e social existente na área urbana de Oliveira do Hospital, dotada de actividades de carácter direccional, como são exemplo os serviços públicos, os vários níveis de educação, destacando-se o ensino superior com oferta de mão de obra altamente qualificada, as instituições privadas prestadoras de serviços à população e às empresas, o bom nível de oferta de equipamentos de utilização colectiva, habitação e emprego, favorecem o incremento das actividades industriais e das actividades no sector terciário. São também factores que se conjugam com o crescimento populacional existente e previsto nesta área urbana.

Nas últimas três décadas deu-se um aumento significativo da população activa e empregada por sectores de actividade económica. A evolução da sua distribuição evidencia uma transferência do sector Primário para os sectores Secundário e Terciário. Entre 1970 e 1981 verificou-se uma especialização da população no Sector Secundário, enquanto que na última década despoletou um aumento significativo do Sector Terciário.

Como se observa no Quadro 1, prevê-se um aumento populacional nas freguesias mais próximas da Zona industrial, Oliveira do Hospital e São Paio de Gramaços.

Quadro 1 - Evolução da população até 2001 e prevista para 2006 e 2011
nas freguesias de Oliveira do Hospital e São Paio de Gramaços

FREGUESIAS	1970	1981	1991	2001	2006	2011
Oliveira do Hospital	2141	2965	3510	4390	4721	5230
São Paio de Gramaços	802	939	1003	987	1079	1105

O tecido empresarial concelhio tem origem nas últimas décadas, é de base endógena, assentando na pequena e média empresa. A maioria das empresas que se encontram actualmente em funcionamento iniciou a sua actividade a partir de meados da década de 80, época em que se verificou um crescimento do número de empresas em todos os sectores: Primário, Secundário e Terciário. Cerca de 45,5% das empresas concelhias em actividade foram criadas entre os anos de 1995 e 2002.

Os ramos de actividade industrial com maior representatividade no concelho são a indústria alimentar, as indústrias metalúrgicas de base e de produtos metálicos, a indústria têxtil e a indústria da madeira, verificando-se uma elevada concentração sectorial dos estabelecimentos industriais localizados no concelho, com um elevado predomínio de sectores tradicionais.

1.6. Situação existente

1.6.1. Localização e delimitação do Plano

A denominada 'Zona Industrial de Oliveira do Hospital' localiza-se na cidade de Oliveira do Hospital. Foi criada na década de 1980, sendo posteriormente alargada e realizado o Plano de Pormenor na década de 90.

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital é delimitado a Sul pela Avenida Calouste Gulbenkian, a Poente pelo perímetro urbano da cidade e a Norte e Nascente por espaços e agrícolas, integrados em solo rural.

Possui rápidos acessos à EN 17 e simultaneamente aos aglomerados urbanos de Oliveira do Hospital e São Paio de Gramaços.

A entidade responsável pela sua gestão é a autarquia local.

1.6.2. Caracterização do geral do Plano e dos lotes/parcelas existentes

O Plano desenvolve-se ao longo de duas vias paralelas com 5 atravessamentos. Possui uma área loteada, contemplando 50 lotes, uma Zona de Reserva e uma Zona de Equipamentos por ocupar. Na sua envolvente o Plano possui uma Zona Verde de Protecção com uma profundidade de 30m.

No que toca à capacidade do plano, através da análise do Quadro 2, verifica-se o seguinte: o Plano previa uma área total de 393.575 m², mas a área real ocupada é de 370.292 m²; a área destinada aos lotes era de 198.895 m², tendo, na realidade 203.580 m²; as áreas previstas para arruamentos e estacionamento público eram de 40.545 m², mas ocupam 38.793 m²; estavam previstos 6.650 m² destinados a zonas verdes, mas ocupam 3 765 m²; encontravam-se previstos 12.735 m² para uma zona de equipamento e 40.050 m² para uma zona de reserva, mas estas Zonas perfazem uma área de ocupação de 56.417 m².

As Zonas de Reserva e de Equipamentos não se encontram ocupadas e são estas que se pretendem lotear, perfazendo um total de 56417m².

Quadro 2 - Síntese da Caracterização da situação existente da Zona Industrial de Oliveira do Hospital com áreas totais previstas e áreas totais existentes

Lugar	Oliveira do Hospital	
Freguesia	Oliveira do Hospital	
Entidade Responsável	Câmara Municipal de Oliveira do Hospital	
N.º Total de Lotes	50	
Lotes Atribuídos	49	
Possibilidade de Alargamento	Sim	
Caracterização física	Áreas previstas no plano em vigor	Áreas Existentes no plano em vigor
Área Total (m ²)	393 575	370 292
Área de Lotes existentes (m ²)	198 895	203 580
Espaços Verdes (m ²)	6 650	3 765
Arruamentos (m ²)	40 545	38 973
Zona de Equipamento (m ²)	12 735	12 735
Zona de Reserva (m ²)	40 050	43 682
Zona de Protecção (m ²)	94 700	32 903

Ao nível dos lotes/parcelas, o Quadro n.º 3 apresenta uma síntese das actividades e das empresas presentes na Zona Industrial de Oliveira do Hospital.

Da sua análise verifica-se que actualmente se encontram localizadas 36 empresas representando diversas actividades económicas: indústria transformadora, comércio e empresas prestadoras de serviços.

Localizam-se 16 empresas industriais que exercem a sua actividade na indústria alimentar, indústria têxtil, indústria da madeira e do mobiliário, indústrias transformadoras de rochas, fabricação de elementos em metal para a construção civil, e fabricação de moldes metálicos. Estão também presentes 5 empresas ligadas ao ramo da construção civil e 7 empresas com actividades ligadas ao ramo do comércio, manutenção e reparação automóvel. Está presente também uma empresa que efectua reparações de máquinas e aparelhos eléctricos.

Com actividades no sector do comércio de produtos alimentares localizam-se 5 empresas, sendo que a restante empresa é prestadora de serviços (centro de inspecções técnicas periódicas de veículos automóveis).

O Quadro 4 apresenta a síntese de caracterização dos 50 lotes constituintes da Zona Industrial, a partir do qual se pode aferir que a sua área de construção corresponde aproximadamente a 50% da área total do lote e que apenas os lotes de maior dimensão têm uma percentagem de ocupação inferior (lotes 23A e 24D).

Quadro 3 Actividades Localizadas na Zona Industrial de Oliveira do Hospital

Actividade	N.º Empresas Proprietárias de Lotes	N.º Empresas Efectivamente Localizadas	N.º Lotes Atribuídos	N.º Lotes Efectivamente Ocupados
Fabricação de produtos à base de carne	2	2	4	3
Fabricação de passamanarias e sirgarias	1	1	4	3
Confecção de outro vestuário exterior em série	5	3	6	3
Carpintaria Mecânica	1	1	1	1
Actividades gráficas e de impressão	1	1	1	1
Fabricação de artigos de mármore e de rochas similares	2	2	2	2
Fabricação de estruturas de construção metálicas	1	1	2	2
Fabricação de portas, janelas e elementos similares em metal.	1	0	1	0
Actividades de mecânica e serralharia civil. Fabricação de portas basculantes.	1	1	1	1
Fabricação de moldes metálicos	1	1	1	1
Fabricação de mobiliário	1	1	1	1
Fabricação de mobiliário de madeira	3	3	4	4
Reparação de máquinas e aparelhos industriais eléctricos	1	1	1	1
Construção de edifícios	3	2	4	3
Instalações eléctricas	1	1	1	1
Instalações, n.e.	1	1	1	1
Comércio, manutenção e reparação de veículos automóveis	1	1	1	1
Comércio de veículos automóveis	4	4	5	5
Manutenção e reparação de veículos automóveis	1	1	1	1
Comércio de peças e acessórios para veículos automóveis	2	1	2	1
Comércio por grosso de bebidas não alcoólicas	1	1	1	1
Comércio por grosso de outros produtos alimentares, n.e.	3	3	1	3
Comércio por grosso de ferragens, ferramentas manuais e artigos para canalizações e aquecimentos	1	1	1	1
Cooperativa Agro-Pecuária. Comércio a retalho de produtos alimentares, n.e.	1	1	1	1
Actividades de ensaios e análises técnicas: Centro de Inspeção Automóvel	1	1	1	1
Total	41	36	49	43

A profundidade tipo dos lotes varia entre os 120m, 90m e 60m e a largura mínima é de 40m.

Dos 50 lotes existentes na Zona Industrial 49 foram vendidos e encontram-se ocupados de acordo com os Quadros 4 e 5. Verifica-se que se encontram por ocupar 6 lotes que foram atribuídos: A3, C3, 12, 14, 23A e 24B.

Através da análise do Quadro n.º 4 verifica-se que há um lote que ainda se encontra na posse da autarquia, mas a diferença entre o número de lotes atribuídos e o número de empresas localizadas é justificada pelo facto de algumas empresas serem proprietárias de vários lotes, e de existirem também 7 lotes que actualmente não têm qualquer construção, não estando assim afectos directamente à actividade da empresa que detém a sua propriedade.

Foram desenvolvidos os procedimentos tendentes à aquisição dos terrenos nas Zonas de Reserva e de Equipamento, por parte da Câmara Municipal, para se proceder ao seu loteamento.

Quadro 4 Caracterização Física dos Lotes da Zona Industrial de Oliveira do Hospital

Lote	Empresa actualmente proprietária e/ou localizada	Área total do lote prevista no PP	Área de construção
1	INDUBEIRA – Indústria Alimentar, S.A.	3705,00	1850,00
2		2090,00	1045,00
2-A	Electro Rebobinauto, Lda.	2090,00	1045,00
3	SOCONGO – Sociedade de Construções Gouveias, Lda.	4560,00	2280,00
4		4800,00	2400,00
5	TAVFER, SGPS, FERTAPER, Lda. / FERTAIMPRESS, Lda./ALFERAL, S.A./DESIBEIRA, Lda., INSPECENTRO, S.A.	2420,00	1210,00
6		4587,00	2293,00
5-A	Auto Garagem Carvalho, Lda.	2420,00	1210,00
7	CANILUZ – Electricidade e Canalizações, Lda.	3600,00	1800,00
8	SOCIEDADE LUSA DE MOLDES, Lda.	3040,00	1520,00
A-1	Costauto / Cosmarauto / Oliveirarent/ Oliveirapeças	3756,00	1878,00
A-2	A.B. Santos - Comércio e Indústria de Mobiliário, Lda.	3820,00	1910,00
A-3	sem uso	4660,00	2330,00
B-1	BRITO & BRITO, Lda.	4800,00	2400,00
B-2		1810,00	905,00
B-3	Socorreias, Lda.	3405,00	1702,00
C-1	JOSÉ BENTO FONSECA - Carpintaria e Marcenaria	2445,00	1222,00
C-2	Herculano Oliveira	2445,00	1222,00
C-3	sem uso	4800,00	2400,00
C-4	J. Guerra, Lda.	9600,00	4800,00
9		3000,00	1500,00
9-A		3000,00	1500,00
10	Gouveia & Costa, Carpintaria Mecânica Civil, Lda.	2400,00	1200,00
11	Construções Gouveia & Filho, Lda.	2400,00	1200,00
12	sem uso	2400,00	1200,00
13	C.S.A. - Comércio e Distribuição, Lda.	2400,00	1200,00
14	sem uso	2400,00	1200,00
15	GRAFIBEIRA – Tipografia e Artes Gráficas, Lda.	2400,00	1200,00
16	JAMMO – Indústria de Confecções, Lda.	4530,00	2265,00
17	Quinta de Jugais - Comércio de Produtos Alimentares, Lda.	2265,00	1132,00
17-A	Salsicharia Beira-Serra, Lda.	2265,00	1132,00
18	Confecções H.B.C., Lda.	4800,00	2400,00
19	António Borges Travassos, Lda.	4800,00	2400,00
20	Assistência de Pneus do Ameal, Lda.	5600,00	2800,00
21	PORTALVA – Indústria Metalúrgica do Alva, Lda.	5000,00	2500,00
22	C.I.P.O.H. – Centro de Inspeções Periódicas de O. H., Lda.	3400,00	1700,00
23	N.V.A. - Indústria e Comércio de Confecções, Lda.	3400,00	1700,00
23-A	sem uso	8450,00	2955,00
24	MARSERRA, Alimentar, Lda.	4500,00	2250,00
24-A	Móveis MOBEITEX - Móveis e Decorações, Lda.	4500,00	2250,00
24-B	sem uso	3600,00	1800,00
24-C	Pedra da Estrela - Transformação de Granitos, Lda.	4500,00	2250,00
24-D	SOTRAGRAN - Soc. Transf. Granitos de O. H., Lda.	16800,00	5500,00
25	FIGALGOM – Manutenção Automóvel, Lda.	4478,00	2239,00
26	V.A.B. - Veículos Automóveis das Beiras, S.A.	3595,00	1797,00
27		4500,00	2250,00
28	INDUBEIRA – Indústria Alimentar, S.A.	3600,00	1800,00
29	MACOLAR - Mat. Construção e Representações, Lda.	5850,00	2925,00
30	Lote pertencente à autarquia sem ocupação	1800,00	900,00
31	Cooperativa Agro-pecuária da Beira Central, CRL	1795,00	897,00

1.6.3. Caracterização fundiária

Através da análise da Planta da Situação existente e do Quadro 5, verifica-se que foram ocupados vários lotes com a mesma unidade industrial, possibilitando a

implantação de unidades industriais e empresariais de maior dimensão que os lotes previstos.

Quadro 5 Junção de Lotes da Zona Industrial de Oliveira do Hospital

Lote	Empresa actualmente proprietária e/ou localizada	área do lote prevista	área real do lote	área de construção	área de implantação	
1	INDUBEIRA – Indústria Alimentar, S.A.	3705,00		1850,00		
2		2090,00		1045,00		
soma		5795,00	7180,85	2895,00	3464,54	1385,85
3	SOCONGO – Sociedade de Construções Gouveias, Lda.	4560,00		2280,00		
4		4800,00		2400,00		
soma		9360,00	9583,66	4680,00	759,54	223,66
5	TAVFER, SGPS, FERTAPER, Lda. / FERTAIMPRESS, Lda./ALFERAL, S.A./DESIBEIRA, Lda., INSPECENTRO, S.A.	2420,00		1210,00		
6		4587,00		2293,00		
soma		7007,00	6850,93	3503,00	1897,76	-4405,35
B-1	BRITO & BRITO, Lda.	4800,00		2400,00		
B-2		1810,00		905,00		
soma		6610,00	6997,88	3305,00	2741,75	387,88
C-4	J. Guerra, Lda.	9600,00		4800,00		
9		3000,00		1500,00		
9-A		3000,00		1500,00		
soma		15600,00	15495,32	7800,00	7122,75	-104,68
26	V.A.B. - Veículos Automóveis das Beiras, S.A.	3595,00		1797,00		
27		4500,00		2250,00		
soma		8095,00	8022,02	4047,00	2000,52	-72,98

Por outro lado, verifica-se, simultaneamente a existência de várias empresas a laborar no mesmo lote, uma vez que os lotes são demasiado grandes para as áreas que estas empresas necessitam.

Verifica-se também que se encontram lotes edificados em situação irregular nomeadamente no que toca à sua implantação, afastamentos e área total de construção. De acordo com o 'Quadro1 - Autorização de Construção Emitidas', constante no Relatório das 'Licenças ou Autorizações de Operações Urbanísticas Emitidas', verifica-se que há Autorizações de Construção permitidas para 8 empresas antes da entrada em vigor do Plano, e que não foram consideradas neste, pelo que deverão ser consideradas nesta revisão do plano, de modo a regularizar as suas situações.

Verifica-se também, que as o restantes situações irregulares se deveram à necessidade de uma maior área de implantação dos edifícios ou uma superior área total de construção para a laboração da actividade, resultando, assim em situações irregulares que se deverão regularizar e acautelar nesta revisão de plano.

A restante área do plano, considerada como Zona de Reserva e Zona de Equipamentos encontra-se sem intervenção à excepção de 7125 m² que foram ocupados com o Ecocentro de Oliveira do Hospital.

1.6.4. Infraestruturas Existentes

A área de intervenção encontra-se infraestruturada, sendo servida pelas seguintes: Infraestrutura Rodoviária; Rede de abastecimento de água; Rede de drenagem de águas residuais; Rede de drenagem de águas pluviais; Rede de distribuição de energia eléctrica; Rede de Iluminação pública e o Ecocentro.

1.6.5. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes no Plano são ao nível das Infraestruturas e dos Recursos Naturais. As Infraestruturas são as seguintes: Rede de Abastecimento de Água, Rede de Drenagem de Águas Residuais, Rede Eléctrica e Telecomunicações. Os Recursos Naturais são os seguintes: Recursos Agrícolas e Florestais – Áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional e Recursos Ecológicos – Áreas integradas em Reserva Ecológica Nacional.

1.7. Processo de audição pública

Nos termos do artigo 77º do Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro, decorreu, por um período de 30 dias úteis, a contar a partir da data da publicação do Aviso em Diário da República (Aviso 13 334-I/2007, de 24 de Julho de 2007), o processo de audição pública, durante o qual os interessados puderam proceder à formulação de sugestões, bem como à apresentação de informações, por correio registado ou através do sítio web do município <http://www.cm-oliveiradohospital.pt>, sobre quaisquer questões que poderiam ser consideradas no âmbito do respectivo procedimento de elaboração.

Durante este período, os interessados tiveram acesso aos Termos de Referência aprovados pela Câmara Municipal de Oliveira do Hospital na Divisão de Planeamento, Urbanismo e Habitação durante as horas de expediente de todos os dias úteis, ou no sítio web do município.

Dentro do prazo estipulado não foi apresentada qualquer sugestão ou informação por parte dos munícipes, pelo que se considerou que os Termos de Referência da Revisão do Plano se encontravam adequados às suas expectativas.



1.8. DIAGNÓSTICO

Em síntese, a caracterização do plano apresenta o seguinte diagnóstico:

A Zona Industrial possui os seus lotes praticamente ocupados e há uma procura efectiva de espaços adequados e infraestruturados para a implementação de actividades empresariais e industriais no Município de Oliveira do Hospital.

Há necessidade de criar espaços adequados para a instalação de novas actividades empresariais e industriais.

A Zona Industrial possui uma Zona de Reserva que deverá ser utilizada para a expansão desta, criando lotes e infraestruturas adequadas às necessidades verificadas.

Verifica-se que o dimensionamento dos lotes e das suas áreas de construção não correspondeu às necessidades das empresas instaladas, entendendo-se que se deveria ter proposto uma maior diversidade na dimensão dos lotes (lotes menores e lotes com dimensões superiores), ou permitir a sua junção ou subdivisão em regulamento, uma vez que se encontraram casos de empresas em situação irregular porque este plano não previa as excepções que se formam tornando regra.

Há empresas que ocupam mais do que um lote, devendo-se prever a união de lotes, em virtude da ocupação de empresas com áreas de dimensões não previstas no plano.

Por outro lado, há lotes com mais do que uma empresa/actividade a laborar em um único lote, devendo-se prever a subdivisão de lotes ou permitir a propriedade horizontal.

Verifica-se que há edifícios em situação irregular na sua área de implantação, pelo que deverão ser contempladas a regularização e legalização destas situações.

Deverá ser prevista a reversão de lotes ao município para que não sucedam casos de lotes sem uso e especulação imobiliária.

Deverão ser feitas correcções e ajustes das áreas do plano, incluindo as áreas das zonas de reserva e de equipamentos, de protecção e verdes, fruto da implementação real no terreno dos lotes, ajustes de escala e de limites do plano.

2. PROPOSTA DA REVISÃO DO PLANO

2.1. Objectivos Estratégicos/Base Programática

O objectivo da revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial assenta em promover a qualificação e o desenvolvimento desta zona industrial, estruturando a zona de reserva, articulando-a com o espaço industrial consolidado e a cidade.

A Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital justifica-se pela necessidade de aumentar a disponibilidade para instalação de novas unidades industriais e empresariais. Pretende-se utilizar as áreas de reserva e de equipamento para a criação de novos lotes e instalação de equipamentos.

Esta ocupação terá por base a estratégia já consagrada no PDM e Plano de Pormenor publicados, ou seja, abranger a totalidade do espaço classificado como industrial, sem gerar novas reclassificações do solo ou interferir com as áreas de REN e RAN.

Assim, propõe-se o seguinte:

- Utilizar a Zona de Reserva prevista no Plano para a criação de novas parcelas/lotos tendo em vista a instalação de actividades económicas, nomeadamente, empresariais, de armazenagem, comércio, serviços e industriais dos tipos 2 e 3, de acordo com o Decreto Lei 209/2008, de 29 de Outubro, e que não se enquadram nos anexos I e II do Decreto Lei nº 69/2000, de 3 de Maio, com a redacção dada pelo Decreto Lei nº 197/2005, de 8 de Novembro.
- Deslocalizar a Zona de Equipamentos prevista no Plano para poente, localizando-se mais próxima da cidade e, deste modo, mudar a localização da Zona de Reserva para o local previamente definido para equipamento e estacionamento, permitindo a continuidade dos lotes e um afastamento das unidades industriais ao aglomerado urbano.
- Articular as novas parcelas/lotos com a restante área de conjunto, conferindo-lhe uma imagem de coerência e continuidade.
- Assegurar a disponibilidade de parcelas/lotos industriais e empresariais de acordo com os tipos de actividades pretendidas.

- Assegurar que a Área para Equipamentos de Utilização Colectiva seja de apoio à zona industrial e à cidade.
- Disponibilizar estacionamento público.
- Corrigir e ajustar as áreas gerais e limites do plano.
- Permitir a junção de lotes.
- Permitir a subdivisão de lotes.
- Permitir a propriedade horizontal.
- Requalificar os espaços verdes de utilização colectiva existentes.
- Requalificar a Zona de Protecção.
- Alargamento da Avenida Calouste Gulbenkian.

2.2. Proposta Urbanística

A proposta urbanística estabelece-se numa proposta de continuidade com o existente e assenta no seguinte:

Ponto 1: Delimitação da Unidade de Execução A e consequente loteamento da Zona de Reserva e de Equipamentos; definição das actividades económicas e dos equipamentos de utilização colectiva a instalar.

Ponto 2: Permitir a junção de lotes, permitir a propriedade horizontal, permitir a subdivisão de lotes, permitir a regularização de edificações existentes,

Ponto 3: Alargamento da Avenida Calouste Gulbenkian.

A proposta urbanística delimita no Plano uma unidade de execução: Unidade de Execução A, área a lotear.

A restante área do plano encontra-se consolidada, sendo feitos ajustes nos seus limites e na sua regulamentação.

2.2.1. Ponto 1: Unidade de Execução A: Loteamento - Criação de parcelas/lotes

De acordo com os objectivos da revisão do plano, propõe-se a delimitação da Unidade de Execução A e a realização de uma operação de loteamento para a constituição de 16 lotes/parcelas, que se distribuem do seguinte modo:

- Serão constituídos 10 (dez) parcelas/lotes destinadas à instalação de actividades económicas, nomeadamente empresariais, de armazenagem, comércio, serviços e industriais dos tipos 2 e 3, de acordo com o Decreto Lei 209/2008, de 29 de Outubro, e que não se enquadram nos anexos I e II do Decreto Lei nº 69/2000, de 3 de Maio, com a redacção dada pelo Decreto Lei nº 197/2005, de 8 de Novembro;
- Uma parcela/lote (P1) destina-se ao Ecocentro;
- Uma parcela (P2) destina-se a um Equipamento de Utilização Colectiva;
- Uma parcela (P3) destina-se a estacionamento público;
- Uma parcela (P4) destina-se a Área Verde
- Duas parcelas destinam-se a arruamentos com passeios e estacionamento público.

As parcelas/lotes serão numeradas de L32 a L41, o ecocentro é denominado de P1, a parcela para o equipamento de utilização colectiva é denominada de P2, a parcela destinada a estacionamento é denominada de P3, a parcela destinada a Área Verde é denominada P4 e as restantes parcelas destinam-se aos arruamentos A e B.

De acordo com os valores que se apresentam no Quadro 6, a unidade de execução A é de 56417 m². A área de ocupação das parcelas/lotes destinadas a actividades industriais e empresariais é de 33104 m². A área da parcela/lote para Equipamentos de utilização colectiva, P2 é de 7582 m², a área destinada ao Ecocentro, P1 é de 7125 m², a área destinada a Espaço Verde é de 3622 e a área destinada a Infraestruturas viárias é de 3044m².

Quadro 6 Unidade de Execução A - Parcelas/lotos propostas e respectivas áreas

unidade de execução A - loteamento urbano				
categorias de uso do solo	subcategorias de uso do solo	identificação	área (m²)	ΣAc (m²)
Espaço de Actividades Económicas Proposta	Lotes/parcelas destinadas à instalação de actividades empresariais, de armazenagem, industriais dos tipos 2 e 3, comércio e serviços	L 32	1.800	900
		L 33	1.800	900
		L 34	3.600	1.800
		L 35	3.600	1.800
		L 36	7.979	3.990
		L 37	3.198	1.599
		L 38	3.400	1.700
		L 39	3.600	1.800
		L 40	1.671	836
		L 41	2.456	1.228
Soma lotes/parcelas			33.104	16.552
Espaços de Uso Especial	Infraestrutura - Ecocentro	P1	7.125	3.563
	Equipamento de Utilização Colectiva	P2	7.582	455
	Estacionamento	P3	1.940	194
Espaços Verdes	Área Verde	P4	3.622	72
Espaços Canais	infraestruturas	arruamento A	1.684	
		arruamento B	1.360	
Áreas totais da unidade de execução A			56.417	20.763

2.2.1.1. Usos

Nas 10 parcelas/lotos destinadas à instalação de actividades económicas, nomeadamente empresariais, industriais, de armazenagem, comércio e serviços pretende-se que estas não sejam enquadradas nos anexos I e II do Decreto Lei nº 69/2000, de 3 de Maio, com a redacção dada pelo Decreto Lei nº 197/2005, de 8 de Novembro, uma vez que não se pretende que se instalem indústrias e actividades sujeitas a Avaliação de Impacto Ambiental.

Nas 10 parcelas/lotos permite-se a instalação de indústrias dos tipos 2 e 3, de acordo com os nº 3 e 4 do artigo 4º do Decreto Lei nº 209/2008, de 29 de Outubro.

São incluídos no tipo 2 os estabelecimentos industriais não incluídos no tipo 1 que se encontrem abrangidos por, pelo menos, uma das seguintes circunstâncias:

- a) Potência eléctrica contratada superior a 40 kVA;
- b) Potência térmica superior a 8,106 kJ/h;
- c) Número de trabalhadores superior a 15.

São incluídos no tipo 3 os estabelecimentos industriais não abrangidos pelos tipos 1 e 2, bem como os estabelecimentos da actividade produtiva similar e os operadores da actividade produtiva local previstos respectivamente nas secções 2 e 3 do anexo I do Decreto Lei nº209/2008, de 29 de Outubro.

Na Unidade de Execução A do plano não se permite a instalação de indústrias do tipo 1. De acordo com o nº 2 do artigo 4º do Decreto Lei nº209/2008, de 29 de Outubro, estão incluídos no tipo 1 os estabelecimentos cujos projectos de instalações industriais se encontrem abrangidos por, pelo menos, um dos seguintes regimes jurídicos:

- a) Avaliação de impacte ambiental, previsto no Decreto Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio;
- b) Prevenção e controlo integrados da poluição, previsto no Decreto -Lei n.º 173/2008, de 26 de Agosto;
- c) Prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas, previsto no Decreto -Lei n.º 254/2007, de 12 de Julho;
- d) Operações de gestão de resíduos, nomeadamente os previstos nos Decretos Leis nº 152/2002, de 23 de Maio, nº 3/2004, de 3 de Janeiro, 85/2005, de 28 de Abril, e nº 178/2006, de 5 de Setembro, quando estejam em causa resíduos perigosos, de acordo com a lista europeia de resíduos constante da Portaria n.º 209/2004, de 3 de Março.

As Parcelas P1, P2 e P3 são Espaços de Uso Especial, destinadas a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio e lazer.

A Parcela P1 possui em funcionamento o Ecocentro, a parcela P2 destina-se à criação de um equipamento de utilização colectiva de carácter verde de recreio e lazer e a Parcela P3 destina-se à criação de uma área para estacionamento público.

2.2.1.2. Síntese dos parâmetros urbanísticos para os lotes/parcelas L32, L33, L34, L35, L36, L37, L38, L39, L40 e L41:

Os parâmetros urbanísticos para os lotes/parcelas de L32 a L41 são os seguintes:

- Índice de Utilização do Solo (Iu): 0,50.

- Altura da Fachada (Hf): não poderá ultrapassar os 10m, salvo estruturas essenciais à actividade e devidamente justificadas.
- Número máximo de pisos permitidos:
 - acima do solo: 2
 - abaixo do solo: 1
- Alinhamentos: são os que se encontram definidos na planta de localização.
- O Polígono de Implantação das edificações nas parcelas/lotes terá de respeitar os seguintes parâmetros:
 - a) Para os lotes L34 a L39:
 - i) Recuo: 20m;
 - ii) Afastamentos laterais: 5m;
 - iii) Afastamento posterior: 10m.
 - b) Para os lotes L32, L33, L40 e L41:
 - i) Recuo de 10m: L32, L41
 - ii) Recuo de 20m: L33 e L40
 - iii) Afastamento lateral esquerdo de 5m: L32, L33 e L40;
 - iv) Afastamento lateral esquerdo de 10m: L41;
 - v) Afastamento lateral direito de 5m: L33, L40 e L41;
 - vi) Afastamento lateral direito de 10m: L32;
 - vii) Afastamento posterior: 5m;
 - c) Para a Parcela P1:
 - i) Recuos: 20m;
 - ii) Afastamentos laterais: 5m;
 - iii) Afastamento posterior: 5m.

A profundidade total da área sujeita a reparcelamento é variável, sendo de 90m e 80m a contar do limite do arruamento existente. As frentes das parcelas/lotes serão orientadas para o arruamento principal à excepção das que terão acesso pelos dois arruamentos secundários a criar.

Quadro 7 Síntese dos parâmetros urbanísticos para as parcelas/lotes L32 a L42

Parâmetros Urbanísticos		
Índice de Utilização do Solo (Iu)	0,50	
Altura da Fachada (Hf)	10 m	
Recuo	10m: L32, L41	
	20 m: restantes	
Afastamentos Laterais:	5 m: L33 a L40	
	direito	10m: L32 5m: L33, L40 e L41
	esquerdo	5m: L32, L33 e L40 10m: L41
Afastamentos posteriores:	5m: L32, L33, L40 e L41 10 m para os restantes	
Número máximo de pisos acima do solo	2	
Número máximo de pisos abaixo do solo	1	
Área verde mínima	20% do total da área do lote	

Pretende-se que veja possível a união de parcelas/lotes, caso se verifique que a actividade empresarial/industrial a instalar tenha necessidade de ocupar áreas com maior dimensão do que as previstas.

Será permitida a constituição de propriedade horizontal em situações devidamente justificadas e fundamentadas, devendo a câmara ponderar a sua permissão.

Deverá cumprir-se o número mínimo de lugares de estacionamento para cada fracção previsto no Regulamento.

2.2.1.3. Síntese dos parâmetros urbanísticos para as parcelas P1, P2, P3 e P4:

A parcela P1 encontra-se ocupada com o ecocentro. Permite-se a sua reconstrução, ampliação bem como alteração de uso, tendo este de ser enquadrado nos usos determinados para os lotes/parcelas de L32 a L42. Terão de ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Índice de Utilização do Solo (Iu): 0,50.
- Índice de impermeabilização máximo (IIMP): 0,8;

- Altura da Fachada (Hf): não poderá ultrapassar os 10m, salvo estruturas essenciais à actividade e devidamente justificadas.
- Número máximo de pisos permitidos:
 - acima do solo: 2
 - abaixo do solo: 1
- O Polígono de Implantação de uma nova edificação para a Parcela P1 deverá respeitar os seguintes parâmetros:
 - Recuos: 20m;
 - Afastamentos laterais: 5m;
 - Afastamento posterior: 5m.

A parcela P2 destina-se às áreas de cedência para o domínio municipal no que toca aos equipamentos de utilização colectiva e a espaços verdes. Esta parcela será constituída por uma área verde de utilização colectiva complementar às actividades de desporto, recreio e lazer onde se insere.

A execução da área verde de utilização colectiva com a tipologia de parque desportivo de recreio e lazer, deverá respeitar os seguintes aspectos: manutenção do solo vivo e coberto vegetal; ajardinamento e arborização com espécies vegetais autóctones; drenagem das águas superficiais; iluminação pública e mobiliário urbano.

Deverá também respeitar os seguintes parâmetros:

- Índice de Utilização do Solo (Iu): 0,06.
- Índice de impermeabilização máximo (IIMP): 0,08;

A construção de pavimentos, muros, muretes, acabamentos de construção de mobiliário urbano e pequenos equipamentos compatíveis com o uso de recreio e lazer, cuja finalidade se integre em programas de animação, desporto e recreio e lazer e também, quiosques, serviços de apoio técnico e instalações sanitárias, deverá cumprir o seguinte: se desenvolvam num só piso, não podendo a altura exceder 3m; a área de implantação seja inferior ou igual a 30 m²; assegurem o equilíbrio paisagístico.

A Parcela P3 destina-se a estacionamento público. Permite-se a alteração de uso desta parcela desde que enquadrado nos usos determinados para os lotes/parcelas de L32 a L41.

Deverá cumprir os seguintes parâmetros:

- Índice de Utilização do Solo (Iu): 0,10.
- Índice de impermeabilização máximo (IIMP): 0, 8;
- Altura da Fachada (Hf): não poderá ultrapassar os 10m, salvo estruturas essenciais à actividade e devidamente justificadas.
- Número máximo de pisos permitidos:
 - acima do solo: 1
 - abaixo do solo: 1
- O Polígono de Implantação de uma nova edificação para a Parcela P3 deverá respeitar os seguintes parâmetros:
 - Recuos: 20m;
 - Afastamentos laterais: 5m;
 - Afastamento posterior: 5m.

A Parcela P4 destina-se à criação de um Espaço Verde, destinando-se também para integrar no domínio municipal. Nesta área é interdita a execução de quaisquer construção, exceptuando, pequenos muros e muretes, acabamentos de construção de mobiliário urbano e pequenos equipamentos compatíveis com o uso de recreio e lazer.

A execução e manutenção da área verde será de acordo com os seguintes aspectos: Manutenção do solo vivo e coberto vegetal; Ajardinamento e arborização com espécies vegetais autóctones; Drenagem das águas superficiais; Iluminação pública; Mobiliário urbano.

Deverá cumprir os seguintes parâmetros:

- Índice de Utilização do Solo (Iu): 0,02;
- Índice de impermeabilização máximo (IIMP): 0,08.

2.2.2. Ponto 2: Permitir a junção de lotes, permitir a propriedade horizontal, permitir a subdivisão de lotes, permitir a regularização de edificações existentes

2.2.2.1. Emparcelamento

Uma vez que se tem verificado a necessidade de regularização de situações em que a empresa instalada necessita de uma área de lote superior à disponível e, prevendo-se a possibilidade de surgirem novas situações, prevê-se que, em todo o plano, seja permitido o emparcelamento.

A junção de parcelas/lotes adjacentes será permitida, caso em que se admite que a parcela/lote edificada abranja o espaço situado entre os polígonos de implantação definidos para aquelas parcelas/lotes. A Área Total de Construção (ΣAc) da nova parcela/lote não poderá exceder a soma das Áreas Totais de Construção (ΣAc) definidas para cada uma das parcelas/lotes originais.

Cada parcela/lote resultante disporá de um Polígono de Implantação único, construído de forma que os afastamentos e recuos aos limites dessa parcela/lote cumpram o disposto nos lotes/parcelas originais à excepção dos limites dos lotes que se unirão.

A construção a implantar terá de garantir que a configuração do 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 actividade instalada, bem como as operações de circulação e de combate a incêndio de viaturas de bombeiros.

2.2.2.2. Subdivisão de lotes

Por outro lado, verifica-se, e existência de lotes com dimensões largamente superiores às reais necessidades das empresas instaladas, ou a instalar, pelo que se prevê, em todo o plano, a possibilidade de subdivisão de lotes.

Na subdivisão de um lote, os novos lotes deverão obrigatoriamente possuir a frente principal e o acesso aos lotes orientados para o arruamento público. A frente terá uma

largura mínima 20m e as Áreas Totais de Construção (ΣAc) dos novos lotes serão o resultado da subdivisão da Área Total de Construção (ΣAc) definida para a parcela/lote original, de acordo com a Área resultante de cada novo lote. A área mínima de lote será de 1200,00 m².

Cada lote resultante da subdivisão de lotes disporá de um Polígono de Implantação único, construído de forma que os afastamentos e recuos aos limites cumpram os mesmos definidos para o lote 'mãe' e, ressalvando-se sempre que a construção a implantar terá de garantir que a configuração do 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 actividade instalada, bem como as operações de circulação e de combate a incêndio de viaturas de bombeiros.

2.2.2.3. Propriedade horizontal

Na Área de Actividades Económicas Consolidada verifica-se a necessidade de se possibilitar a constituição de propriedade horizontal, do mesmo modo que há necessidade de subdivisão de lotes.

Só podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

2.2.2.4. Parâmetros urbanísticos para Área de Actividades Económicas Consolidada

Para a Área de Actividades Económicas Consolidada, são permitidas obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e outras intervenções.

Esta área encontra-se consolidada e apenas alguns lotes se encontram sem edificação. No entanto, deverá permitir-se a regularização de edificações existentes que se encontram em situação irregular face aos parâmetros de edificabilidade do regulamento anterior se encontrarem desadequados às reais necessidades das empresas instaladas. Por outro lado, verifica-se também que há empresas instaladas

antes da entrada em vigor do plano que não foram consideradas na altura devida.

Assim, as novas edificações nesta área deverão obedecer a parâmetros específicos, enquanto que as edificações existentes irão compreender outros parâmetros de modo a permitir a sua regularização.

As novas edificações obedecerão aos parâmetros seguintes:

- Os recuos aos limites dos lotes serão até 20m, conforme o alinhamento dos lotes marginantes com o arruamento.
- Os afastamentos mínimos serão de 5m para os limites laterais e 10m para o limite posterior.
- O Índice de Utilização do Solo (Iu) é de 0,50.
- A Altura da Fachada (Hf) não deverá ultrapassar os 10m, excepto para instalações técnicas devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal.
- A configuração do espaço livre do lote deve assegurar 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 actividade instalada, bem como as operações de circulação e de combate a incêndio de viaturas de bombeiros.

As edificações existentes obedecerão aos parâmetros seguintes:

- Os recuos aos limites dos lotes serão até 20m, conforme o alinhamento dos lotes marginantes com o arruamento.
- A Altura da Fachada (Hf) não deverá ultrapassar os 10m, excepto para instalações técnicas devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal.

2.2.3. Ponto 3: Alargamento da Avenida Calouste Gulbenkian.

Na proposta de revisão do plano propõe-se o alargamento da Avenida Calouste Gulbenkian. Este ponto será abordado no ponto 2.5 – Infraestruturas de circulação e estacionamento.

2.3. Espaços Verdes

Os Espaços Verdes do Plano encontram-se divididos em duas subcategorias: as Áreas Verdes e as Áreas Verdes de Protecção e Enquadramento, anteriormente designadas no plano por Zonas de Protecção.

Os Espaços verdes perfazem um total de 54819 m², subdividindo-se em 3622 m² para as Áreas Verdes e 51197 m² de Áreas Verdes de Protecção e Enquadramento.

De acordo com a Portaria nº 216-B/2008, de 3 de Março, os parâmetros de dimensionamento em indústrias ou armazéns para Espaços Verdes e de Utilização Colectiva é de 23 m² por cada 100 m² de a. c. (a. c.: área de construção - valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas destinadas a estacionamento).

A definição de Espaços verdes e de Utilização Colectiva constante nesta Portaria é: *'são espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças, com exclusão dos logradouros privados em moradias uni ou bifamiliares'*.

A definição de Espaços Verdes de Utilização Colectiva pelo Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio, é a seguinte: *'são as áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, para além das funções de protecção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em actividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre'*.

Deste modo, incluem-se nestes critérios as Áreas Verdes e as Áreas de Protecção e Enquadramento, uma vez que são áreas enquadradas na estrutura ecológica municipal com funções de protecção e valorização ambiental e paisagística e que, simultaneamente, permitem a realização de actividades de recreio e lazer ao ar livre.

A Área Total de Construção do plano, incluindo todos os lotes edificados, previstos e a parcela P1 (com excepção das parcelas P2 e P3) é de 121904 m², pelo que, para os

espaços verdes, os parâmetros de dimensionamento prevêm 28038 m². Verifica-se que os valores do plano são superiores, tendo uma área total de 54819 m², havendo um excedente de 26 781 m².

2.3.1. Áreas Verdes

Foi delimitada uma parcela com a área de 3622 m² destinada a uma Área verde de recreio e lazer.

Esta Área Verde servirá, para além da preservação ambiental, para recreio e lazer, propondo-se a criação de um espaço destinado à utilização pelos cidadãos em actividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre, através de uma selecção de vegetação adequada e equipando-o de mobiliário urbano de modo a proporcionar um espaço verde, de uso público, com qualidade urbana e, ao mesmo tempo preservar a área em questão.

2.3.2. Área Verde de Protecção e Enquadramento

A Área Verde de Protecção e Enquadramento é uma área *non aedificandi*.

O Plano em vigor possui uma Zona de Protecção, agora denominada de Área Verde de Protecção e Enquadramento, com 30 m de profundidade em toda a sua envolvente. A sua função no Plano era de zona verde de salvaguarda dos valores ambientais, constituindo uma cortina arbórea de protecção visual. Através da Revisão do Plano, esta Zona de Protecção sofrerá alterações quando à sua função e dimensão.

Quanto à função, a Área Verde Protecção e Enquadramento adquire novas funcionalidades, deixando de se constituir como cortina arbórea de protecção visual, uma vez que a legislação referente à protecção dos incêndios assim o determina. Permite-se o uso e as práticas agrícolas nesta área.

Destina-se a facultar o necessário isolamento e devida protecção dos lotes industriais das áreas urbanas, áreas naturais envolventes e risco de incêndio. Adquire, também, um carácter de espaço verde de enquadramento e protecção de todo o conjunto industrial instalado no plano, bem como de continuidade com a paisagem envolvente, resultando numa orla vegetal, não arborizada, ao longo de praticamente toda a extensão do mesmo.

Para além destas funções, pretende-se que seja um elemento de contínuo interesse visual ao longo do ano, conseguida com as espécies vegetais adaptadas às características do local e com pouca necessidade de manutenção, garantindo uma boa qualidade estética do conjunto.

Na área Poente do Plano será excluído um troço desde a via secundária, passando pelo estaleiro municipal, até à via principal, a Avenida Calouste Gulbenkian, uma vez que se sobrepõe com edifícios e respectivas áreas envolventes, nomeadamente o Estaleiro Municipal e antigos aviários, regularizando-se estas situações, já que não observam nenhum critério de protecção e enquadramento à Zona industrial.

A Norte será também excluído do Plano um troço, permitindo, mais tarde, a ampliação do Plano.

A sul da Avenida Calouste Gulbenkian, parte da Área Verde de Protecção e Enquadramento será reconvertida em área para alargamento da Avenida Calouste Gulbenkian.

Finalmente, pretende-se que a Zona de Protecção cumpra a legislação referente à protecção da floresta contra incêndios, nomeadamente o Anexo do Decreto-Lei nº 124/2006, de 28 de Junho, salvaguardando-se o uso e actividade agrícola.

2.4. Espaços de Uso Especial: Equipamentos de Utilização Colectiva

De acordo com a Portaria nº 216-B/2008, de 3 de Março, os parâmetros de dimensionamento em indústrias ou armazéns para Equipamentos de Utilização Colectiva são 10 m² por cada 100 m² de a. c. (a. c.: área de construção - valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas destinadas a estacionamento).

A definição de Equipamentos de Utilização Colectiva constante nesta Portaria é: *‘áreas afectas às instalações (inclui as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afectos às instalações) destinadas à prestação de serviços às*

colectividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de actividades culturais, de recreio e lazer e de desporto'.

A definição de Equipamentos de Utilização Colectiva constante no Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio é a seguinte: *'são as edificações e os espaços não edificados afectos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública, e da protecção civil.'*

Os parâmetros de dimensionamento, de acordo com a referida Portaria, prevêem 12190 m² para equipamento de utilização colectiva. Os valores do plano para equipamentos de utilização colectiva previsto na parcela P2 são de 7582 m². Adicionando a área de espaços verdes de utilização colectiva excedente (considerando que estas também se enquadram nos critérios de Equipamento de utilização colectiva, como espaços ligados à prática de recreio e lazer e de desporto), o valor fica em 34363 m², ultrapassando os valores de referência da Portaria.

O Espaço de Uso Especial previsto na revisão do plano destina-se a um Equipamento de Utilização Colectiva, previsto na Parcela P2. Esta será dotada de um parque verde, desportivo e de recreio e lazer, contendo áreas para desporto e recreio, espaços de merendas, um pequeno circuito de manutenção e mobiliário urbano.

Pretende-se que seja um espaço destinado à satisfação das necessidades dos cidadãos no domínio do desporto, recreio e lazer. A proposta de intervenção pretende também proporcionar o enquadramento estético e ambiental da zona industrial com a paisagem envolvente e criar zonas de vivência urbana.

Deste modo, pretende-se estruturar uma área para equipamentos de utilização colectiva com áreas verdes que integrem diferentes actividades desportivas, de recreio e lazer e respectivo mobiliário urbano. Esta área, correctamente articulada e funcional, vai contribuir para melhorar a qualidade de vida dos trabalhadores da Zona Industrial e dos habitantes da cidade de Oliveira do hospital.

2.5. Infraestruturas de circulação e estacionamento

Na Unidade de Execução A serão executados dois novos troços, denominados Arruamento A e Arruamento B de acesso aos lotes/parcelas L30, L32, L41 e P2. Estes arruamentos têm os seus perfis transversais e longitudinais representados nas peças desenhadas.

Para suprimir a falta de estacionamento público que se verifica no plano, uma vez que este não previu estacionamento público, será executada uma área para estacionamento, denominada parcela P3, dotada de 44 lugares para ligeiros, e os arruamentos A e B serão dotados de estacionamento público com um total de 17 e 18 lugares, respectivamente. A proposta de alargamento da avenida Calouste Gulbenkian considerará também a inclusão de estacionamento público num total de 90 lugares.

No interior dos lotes prevê-se o número mínimo de lugares de estacionamento, de acordo com os valores estabelecidos pela Portaria nº 216-B/2008, de 3 de Março.

Propõe-se também o alargamento da Avenida Calouste Gulbenkian, uma vez que, com a construção do IC6 e a concretização de um nó de ligação a nascente do plano se deverá considerar o aumento do fluxo automóvel e a necessidade da melhoria do traçado desta via.

A futura construção do IC6 com um nó a nascente da área empresarial permitirá melhorar a acessibilidade na região centro, promovendo interrelações entre os municípios vizinhos, com a A25, Viseu (IC37), Guarda e Covilhã (IC7 e IC6), e consequentemente toda a região do Pinhal Interior a Sul, Beira Interior a Nascente e Dão Lafões a Norte. Portanto, esta via será uma 'porta de entrada' para a cidade.

Para além de assumir um carácter de via estruturante e de ligação da cidade ao IC6, servirá também toda a área empresarial existente e prevista em PDM e, uma vez que se prevê um aumento significativo do espaço empresarial e a via existente não possui capacidade para esse aumento, propõe-se que seja requalificada através da duplicação das vias de circulação.

Por outro lado, uma imagem de dinamismo e qualidade urbana são elementos fundamentais para promover a cidade de Oliveira do Hospital e toda a área

empresarial que se desenvolverá ao longo desta via.

O perfil transversal tipo encontra-se representado nas peças desenhadas.

A Avenida Calouste Gulbenkian será, portanto uma via principal de acesso à cidade, sem no entanto, nunca ter sido uma via classificada, daí não estar representada na Planta de Condicionantes. Isto é, a Avenida Calouste Gulbenkian é uma via municipal não classificada, de acordo com a legislação em vigor sobre a matéria, nomeadamente o Plano Rodoviário 2000.

A avenida Calouste Gulbenkian não é a EN 230, tal como se verifica na Carta Militar nº 222. A antiga EN 230, foi reclassificada como estrada regional, ER230, no troço Carregal do Sal – Oliveira do Hospital e, em 1994, no troço de Oliveira do Hospital à EN17 teve um auto de transferência da antiga JAE para a Câmara. O Troço de Oliveira do Hospital – Vendas de Galizes – Covilhã ainda se encontra classificado como EN230.

2.6. INFRAESTRUTURAS

No que se refere a infra-estruturas, para além da linha de média tensão, regista-se a existência de várias redes de águas, residuais domésticas, pluviais na área de intervenção do Plano.

No âmbito das cedências a efectuar, todos os restabelecimentos das infra-estruturas serão da responsabilidade dos proprietários dos lotes, excluindo eventuais infra-estruturas novas para além das relativas às cedências para equipamento colectivo.

2.6.1. Rede Viária

A rede viária do PP, será delimitada a Sul pela Av. Calouste Gulbenkian que sofrerá um alargamento de via, preconiza-se nesta fase, uma faixa pedonal de 1,6 m de largura, contígua a estacionamento longitudinal e uma faixa de rodagem de 4,5 m, secundária e de sentido único de acesso aos lotes. Cumulativamente será construída via de rodagem principal constituída por uma faixa de circulação em cada sentido com

uma largura total de 9,00 m separada a Norte da faixa secundária por lancil e passeio e limitada a Sul por outro.

Nos nós de intersecção foram criadas rotundas, de modo a proporcionar fluidez do tráfego, inclusive de pesados.

Esta operação implica a realocação de reservatório existente a Sudeste do PP.

Serão criados também dois novos arruamentos designados por A e B, assim como uma área de estacionamento a Noroeste.

No projecto de Rede Viária estão também incluídos os perfis transversais tipo preconizados.

2.6.1.1. Pavimentos

Para o pavimento poderão ser consideradas estruturas diversas consoante a sua finalidade e tipo de utilização. Os materiais das camadas de pavimentação serão seleccionados em função do tipo de solicitação prevista, sendo que, em fase de projecto de execução a estrutura do pavimento terá que ser revista e respeitar as normas vigentes.

No entanto, sugere-se uma estrutura de pavimento :

- Camada de desgaste "anti-ruído", em "mistura de granulometria aberta" incorporando betume modificado com borracha (MBA-BMB) e a espessura de 0,03m;
- Rega de colagem;
- Camada de ligação e regularização em betão betuminoso com a espessura de 0,06m;
- Rega de colagem;
- Camada de base em macadame betuminoso, com a espessura de 0,15m;
- Rega de impregnação;
- Camada de base em material britado, com a espessura de 0,20m;
- Execução imediata de leito de pavimento com espessura média de 0,20m;
- Aplicação de geotêxtil com funções de separação, sob o leito de pavimento (nas zonas de escavação em solos), para se evitar a contaminação deste.

Os pavimentos serão rematados por lancis ou guias, cujos pormenores construtivos, bem como os passeios e percursos pedonais constarão do projecto de execução das Obras de Urbanização do Loteamento.

2.6.1.2. Condicionamentos Geométricos

Os condicionamentos geométricos à realização da proposta de Rede Viária foram as definições planimétricas e altimétricas das vias pré-existentes.

2.6.1.3. Acessibilidades

Dadas as características e condicionantes da área de intervenção do plano e dos arruamentos pré-existentes, no âmbito deste PP serão garantidas as acessibilidades, permitindo o acesso aos Edifícios e espaços de estacionamento e verdes a criar.

Os passeios previstos na área de intervenção do Plano garantem a largura mínima exigida de 1,5m livre de obstáculos de modo a respeitar o Decreto-Lei 163/2006, de 8 de Agosto.

2.6.2. Sistema de Abastecimento de Água Proposto

Em fase de projecto de execução e mediante solicitação das entidades licenciadoras, poderão ser adoptadas medidas de eficiência hídrica, nomeadamente para rega de espaços verdes, de acordo com as normas ANQIP.

Será mantida a rede de distribuição existente, que será expandida para os novos espaços a criar.

2.6.2.1. Dimensionamento

O pré-dimensionamento da rede será executado de acordo com o preconizado pelo Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Águas e de

Drenagem de Águas Residuais, Decreto-lei n.º 207/94, de 6 de Agosto, e Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de Agosto.

2.6.2.1.1. Elementos Base e Critérios de Dimensionamento

Atendendo ao exposto nos pontos anteriores foi efectuado um pré-dimensionamento da rede de abastecimento de água de modo a assegurar o caudal de fornecimento para a área de intervenção do Plano, assim como, acautelar os níveis de abastecimento na sua envolvente.

A rede de abastecimento de água a prever, por forma a assegurar o transporte e distribuição de água em boas condições hidráulicas, deverá ser dimensionada de forma a que a velocidade de escoamento, para o caudal de ponta no horizonte do projecto, não exceda o valor calculado pela expressão $V = 0,127 D^{0,4}$, em que, V é a velocidade limite (m/s) e D o diâmetro interno da tubagem (mm).

Consumos globais

Os valores considerados para as capitações foram retirados da publicação “ O Novo Regulamento Português de Águas e Esgotos – Comentado e Anotado” do Prof. Eng.º Armando B. Silva Afonso.

Rega de espaços exteriores

De modo a optimizar os consumos de água nos espaços exteriores, foram definidas tipologias de manchas vegetais com baixas exigências hídricas.

Desta forma as necessidades de água por parte das plantas serão satisfeitas por meio de sistemas de rega programáveis e de baixo débito.

Admite-se um valor para rega de 5 litros/(m² e dia) no Verão, de acordo com a Especificação Técnica ANQIP ETA 0701.

Consumos para combate a incêndios

O consumo de água para combate a incêndios é função do grau do risco de uma ocorrência e propagação na zona em causa, à qual deve ser atribuído um grau de risco.

De acordo com o Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais, Decreto Regulamentar 23/95, de 23 de Agosto, atribuiu-se um risco de grau 2, uma vez que os edifícios não ultrapassam os quatro pisos.

O caudal instantâneo a garantir para combate a incêndio será de 22,5 l/s. No entanto no projecto de execução deverá ser salvaguardado com as entidades competentes nomeadamente a ANPC, a definição de dispositivos de combate a incêndios relativos às características das unidades industriais e aos produtos por elas armazenados e produzidos.

De acordo com a Norma Portuguesa NP838 a pressão ao nível da cota de soleira não deverá ser inferior ao resultado obtido da seguinte expressão:

$$H = 10 + 4 \times N \text{ (m.c.a)}$$

na qual,

N = ao número de pisos acima do solo.

Medidas de eficiência hídrica

A adopção de medidas de eficiência hídrica, contudo, é um imperativo de sustentabilidade e uma necessidade estratégica em Portugal.

A aplicação de medidas de eficiência hídrica possui, ao nível de impacte ambiental, uma dimensão positiva muito significativa, sendo que a redução do consumo de águas implica, directa ou indirectamente, uma diminuição do caudal de águas residuais a descarregar na rede e conseqüentemente a tratar.

Em termos gerais, deve seguir-se o princípio dos 5R da eficiência hídrica:

- reduzir consumos;
- reduzir perdas e desperdícios;
- reciclar a água;
- reutilizar a água;
- recorrer a origens alternativas.

Em termos concretos, estabelecem-se, desde já, as seguintes medidas:

- **Aproveitamento de água da chuva**, devendo os sistemas ser realizados de acordo com a **Especificação Técnica ETA 0701** e serem certificados, por razões de saúde pública, de acordo com a **Especificação Técnica ETA 0702**.

Como se sabe, este aproveitamento tem a vantagem adicional de contribuir significativamente para a redução dos picos de cheia, o que tem levado à sua adopção em países como a Alemanha ou em cidades como S. Paulo, no Brasil.

- **Aumento da eficiência na rega**, envolvendo medidas diversas como sejam o adequado planeamento dos espaços verdes (no que se refere ao desenho dos jardins, ao estudo dos solos e à escolha das espécies), à redução de perdas e dos desperdícios na rega (cálculo adequado das necessidades hídricas, adopção de métodos/sistemas de rega eficientes, estabelecimento de regras para a rega e adequada manutenção do sistemas, etc.) e o recurso a fontes alternativas (águas pluviais, freáticas, cinzentas tratadas, etc.).

No que se refere ao recurso às origens alternativas (em particular águas freáticas e águas da chuva), poderá prever-se um reservatório, cuja água poderá ser utilizada para autoclismos, para rega, para lavagens e para torres de arrefecimento.

O aproveitamento de águas carece de tratamento adequado às utilizações para elas previstas.

Os sistemas de aproveitamento de água pluvial das coberturas de edifícios para fins não potáveis seguirão a Especificação Técnica da ANQIP (ETA1) e a Directiva 2000/60/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de Outubro de 2000, que estabelece um quadro de acção comunitária no domínio da política da água.

2.6.2.2. Materiais e Equipamento

Todos os órgãos e acessórios a implementar atenderão em projecto de execução às orientações ao preconizado pelo Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de Agosto.

A rede de distribuição de água será constituída por tubagem em PEAD de 1,00 Mpa, com ligações electrossoldadas, assente em vala sobre almofada de areia com 0,20 m, devidamente compactada, e recoberta com material de escavação passado pelo crivo.

A profundidade da vala poderá ser variável, apresentando uma profundidade mínima de 0,80 m ao extradorso da conduta (art. 36.º, Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de Agosto)

As válvulas de seccionamento serão de ferro fundido do tipo cunha com boca de chave, assentes sobre maciço de betão.

Serão executados maciços de betão com ou sem amarração em todos os pontos singulares, tais como curvas, reduções, derivações e outros a assinalar em projecto de execução.

Os marcos de incêndio serão em ferro fundido em consonância com as indicações dos serviços. Os diâmetros mínimos das condutas de distribuição que assegurarão o combate a incêndios deverão ser de 90 mm (art.º 23.º do Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Águas e de Drenagem de Águas Residuais), devendo os marcos de água encontrar-se espaçados de 150 metros (art.º 55.º do regulamento supracitado). Será cumprido o disposto nos artigos 3º, 4º, 5º, 6º e 12º da Portaria nº 1532/2008 de 29 de Dezembro.

A durabilidade e facilidade de manutenção da rede foram preponderantes na escolha dos materiais adoptados.

2.6.3. Rede de Drenagem de Águas Residuais

A rede de drenagem de águas residuais foi estudada para ser executada em sistema separativo, residual doméstica/residual pluvial e têm como objectivo principal a drenagem das águas residuais domésticas e pluviais da zona do Plano.

As redes projectadas serão ligadas às redes residuais existentes e as cargas provêm apenas dos caudais dos edifícios e estacionamento previsto para este conjunto.

Serão colocadas caixas de visita em todas as mudanças de direcção, com distâncias entre si na ordem dos 60 metros.

A cota de soleira dos colectores de águas pluviais andar sempre a uma cota superior à do extradorso dos colectores de águas residuais domésticas.

2.6.3.1. Dimensionamento

O pré-dimensionamento da rede será executado de acordo com o preconizado pelo Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Águas e de Drenagem de Águas Residuais, Decreto-lei n.º 207/94, de 6 de Agosto, e Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de Agosto.

2.6.3.2. Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas

Prevê-se a ampliação da rede construída que será ligada à existente, assume-se que os traçados suportam o acréscimo de caudal dos novos lotes, esta hipótese será verificada em fase de projecto de execução. No entanto deverá ser feita a reabilitação da EE2, que se encontra desactivada; assim como a construção de novos colectores conforme as peças desenhadas entregues.

O caudal resulta do consumo doméstico dos serviços.

O caudal de ponta é obtido através da seguinte expressão:

$$Q_p = f_p \times (\text{População} \times \text{Capitação} \times f, (\text{i}/\text{dia}))$$

na qual:

f_p - factor de ponta horário

f - factor de afluência, (0.8)

O caudal de infiltração a considerar será de 0,5 m³/dia por cm de diâmetro e por Km de conduta.

O caudal de cálculo corresponde à soma do caudal de ponta mais o caudal de infiltração.

O dimensionamento dos colectores públicos será efectuado utilizando a fórmula de Manning Strickler para meia secção, e satisfazendo as seguintes condições:

A inclinação mínima e máxima é de 3 mm/m e 15 mm/m respectivamente.

A velocidade mínima e máxima é de 0.6 m/s e 3.0 m/s respectivamente.



O diâmetro interior dos ramais de descarga é calculado através da fórmula de Manning-Strickler:

$$Q = K \times A \times R^{2/3} \times i^{1/2}$$

em que:

Q – caudal de cálculo (m³/s)

K – rugosidade do material (m^{1/3}/s⁻¹)

A – secção da tubagem ocupada pelo fluído (m²)

R – raio hidráulico (m)

I – inclinação da tubagem (m/m)

O raio hidráulico é obtido através do quociente entre a área da secção líquida e o perímetro da secção líquida em contacto com as paredes da tubagem.

Para escoamento a secção cheia e a meia secção, o raio hidráulico pode ser obtido através da divisão do diâmetro interior da tubagem (D) por quatro (R = D/4), donde virá que:

para escoamentos a secção cheia:

$$D = Q^{3/8} / 0,6459 \times K^{3/8} \times i^{3/16}$$

Para escoamentos a meia secção:

$$D = Q^{3/8} / 0,4980 \times K^{3/8} \times i^{3/16}$$

O diâmetro nominal mínimo dos colectores públicos é de 200 mm.

2.6.4. Rede de Drenagem de Águas Residuais Pluviais, Rede Pública

Nas zonas a intervencionar serão criados sumidouros de sarjeta, ligados a colector

O efluente proveniente da rede será descarregado na linha de água existente e deverá ser executado de forma a garantir a preservação das margens e leito desta.

A determinação dos caudais será feita através do Método Racional, no qual se aplica a seguinte expressão:

$$Q = C \cdot I \cdot A$$

Em que,

Q – Caudal de cálculo em l / s;

C – Coeficiente de Escoamento

I – Intensidade de precipitação em l / ha x s

A – Área da bacia que contribui para o escoamento numa dada secção em ha.

A Intensidade de Precipitação é calculada através das tabelas de divisão das regiões pluviométricas, neste caso específico trata-se da zona A, e a fórmula utilizada é a seguinte:

$$I = a \times t \times b$$

com,

a e b - parâmetros correspondentes à situação de cálculo

t - duração da chuvada de cálculo

O dimensionamento dos colectores públicos foi efectuado utilizando a fórmula de Manning Strickler para secção cheia, e satisfazendo as seguintes condições:

A inclinação mínima e máxima é de 3 mm/m e 15 mm/m respectivamente.

A velocidade mínima e máxima é de 0.9 m/s e 5.0 m/s respectivamente.

O diâmetro interior dos ramais de descarga é calculado através da fórmula de Manning-Strickler:

$$Q = K \times A \times R^{2/3} \times i^{1/2}$$

em que:

Q – caudal de cálculo (m³/s)

K – rugosidade do material (m^{1/3}/s⁻¹)

A – secção da tubagem ocupada pelo fluído (m²)

R – raio hidráulico (m)

I – inclinação da tubagem (m/m)



O raio hidráulico é obtido através do quociente entre a área da secção líquida e o perímetro da secção líquida em contacto com as paredes da tubagem.

Para escoamento a secção cheia e a meia secção, o raio hidráulico pode ser obtido através da divisão do diâmetro interior da tubagem (D) por quatro ($R = D/4$), donde virá que:

para escoamentos a secção cheia:

$$D = Q^{3/8} / 0,6459 \times K^{3/8} \times i^{3/16}$$

Para escoamentos a meia secção:

$$D = Q^{3/8} / 0,4980 \times K^{3/8} \times i^{3/16}$$

O diâmetro nominal mínimo dos colectores públicos é de 300 mm.

2.6.4.1. Materiais e Equipamento

Os colectores públicos de águas residuais domésticas e pluviais serão em PVC rígido, para a classe de pressão 0.6 MPa.

Para os colectores de PVC PN6 as ligações a realizar serão por abocardamento com anel de borracha.

As caixas de visita serão constituídas por anéis de betão pré-fabricados, com abertura tronco-cónica assimétrica e dispositivo de fecho da classe D400, em ferro fundido do tipo de Rexel da "Pont-A-Mousson", com a inscrição do tipo de esgoto veiculada na tampa. Os sumidouros serão constituídos em betão e/ou alvenaria, terão grelha em ferro fundido D250 de acordo com a Norma Portuguesa NP EN124, do tipo Lusa da "Pont-A-Mousson".

2.6.5. Infra-estruturas Eléctricas e Telecomunicações

Este estudo tem por finalidade o fornecimento de energia eléctrica em baixa tensão a consumidores particulares e iluminação pública necessários à instalação.

O presente plano de pormenor contempla 10 lotes destinados à indústria, possibilitando também os usos de armazenagem, comércio e serviços.

O projecto foi elaborado tendo em atenção o fim dominante a que se destina a referida instalação e de acordo com as disposições legais em vigor, nomeadamente:

Regulamento de Segurança de Subestações e Postos de Transformação e Seccionamento (RSSPTS).

Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Eléctrica em Baixa Tensão (RSRDEEBT).

Regras técnicas de Instalações eléctricas em baixa Tensão (RTIEBT).

2.6.5.1. Infraestruturas Gerais

Nestas instalações serão consideradas todas as estruturas que servirão o conjunto das instalações de utilização do loteamento. As infraestruturas do loteamento serão constituídas por:

- Uma rede de distribuição em BT e MT, constituída por postos de transformação, armários de distribuição e respectivos cabos BT e MT de interligação enterrados.
- Uma rede de iluminação pública.

2.6.5.1.1. Estimativa de Potência

Considerando a potência de 50kVA e 100kVA para os 10 lotes, bem como os



coeficientes de simultaneidade aconselhados, a potência prevista será de:

A alimentação de energia dos vários lotes é feita através de armários de distribuição colocados segundo as peças desenhadas.

2.6.5.2. Características da Instalação

2.6.5.2.1. Alimentação de Energia

A alimentação de energia será feita pela entidade distribuidora de energia local (EDP), em média tensão. As características nominais da rede serão estudadas em projecto de execução.

2.6.5.2.1.1. Postos de Transformação

Será colocado em serviço o Posto de seccionamento e transformação existente. Os postos de transformação serão interligados em anel por cabo LXHIOV3x(1x240mm²).

2.6.5.3. Rede de Distribuição em Baixa Tensão

A rede de distribuição em B.T. é constituída por cabos subterrâneos instalados em vala ou entubados, do tipo LVAV e LSVAV de secção indicada nas peças desenhadas e por armários de distribuição normalizados pela EDP constituídos por um invólucro único, monobloco e destacável, e com circuitos trifásicos com triblocos verticais 4 de tamanho DIN00 e 2 de tamanho DIN02.

Os fusíveis a utilizar nos armários de distribuição são dimensionados para proteger os cabos a jusante.

2.6.5.3.1. Valas

Os cabos e tubos serão enterrados em vala à profundidade de 0,8m (baixa tensão e iluminação pública) e 1.20m (média tensão) estabelecidos ao longo dos passeios. Na travessia de arruamentos, os tubos serão enterrados à profundidade de 1.00m (baixa

tensão e iluminação pública) e 1,2m (média tensão). Os tubos para enfiamento dos cabos de baixa tensão serão em PVC Ø125 de 6kg/cm², os de enfiamento dos cabos de iluminação pública serão em PVC Ø63 de 6kg/cm², os de enfiamento dos cabos de média tensão em PVC Ø160 de 6kg/cm² impedindo a entrada de detritos, e de forma a que permita o fácil enfiamento dos cabos sem danificação dos pavimentos, de acordo com a regulamentação em vigor. A vala levará duas camadas de areia de 10 cm, sendo uma para regularização do fundo e outra de protecção dos cabos e tubos que, por sua vez leva rede e fita de sinalização.

A 0,20 m da tubagem e dos cabos deverá ser instalada uma fita sinalizadora de cor vermelha e a 0,20 / 0,30 m desta uma rede de sinalização de cor vermelha, em material de plástico.

As valas terão a largura necessária ao estabelecimento dos tubos com a distância entre eixos de dois tubos vizinhos bem como entre eixos dos tubos extremos e às paredes de vala de 0,10m, no mínimo.

Todavia, a menor largura admitida para as valas será de 0,40m, correspondente à instalação até três tubos no máximo.

As valas do arruamento, serão em geral efectuadas nos passeios e, nas travessias, serão perpendiculares ao eixo do arruamento.

O preenchimento das valas e a sua compactação deverá efectuar-se de modo a não dar lugar a assentamentos; no entanto, os cabos, quando enterrados directamente no solo, deverão ter uma certa ondulação ao longo do trajecto para que qualquer abatimento do terreno não os sujeite a uma tracção perigosa e uma possível deterioração do seu isolamento.

Para ligação entre os postos de transformação e os armários será utilizado o cabo LVAV3x185+95mm². Entre os armários e os lotes serão utilizados os cabos LSVAV4x95mm² e LSVAV4x35mm² de acordo com as peças desenhadas respectivas. Os cabos deverão possuir bainha metálica à terra de protecção.

2.6.5.3.2. Cálculos da Rede de Distribuição em Baixa Tensão

Os cálculos eléctricos, quedas de tensão e intensidade de corrente relativos ao dimensionamento dos cabos da rede, serão efectuados considerando-se principalmente que:



- Todas as saídas de cabos, quer seja do PT quer seja dos armários de distribuição, serão protegidas por fusíveis APC de 100kA, com bases tamanho T00 para calibres iguais ou inferiores a 100A e T2 para calibres superiores a 100A.
- As alimentações dos lotes (ramais), constituídas por cabo LVAV e LSVAV, serão protegidas também por fusíveis APC de 100 kA.
- A distribuição de energia será efectuada à tensão nominal de 400/231 V, com $\cos \varphi = 1.0$, cabo tipo LVAV - 0.6/1kV e LSVAV – 0,6/1kV, enterrado nas condições descritas em 7.1.5.2.1 da memória descritiva e com as 3 fases equilibradas.
- A queda de tensão ao longo da rede de distribuição não pode ultrapassar 3% ou 5% do valor da tensão nominal (400/231 V), respectivamente para a iluminação pública e outros usos gerais.
- Foram considerados, a potência de 50kVA ou 100kVA por lote, bem como os coeficientes de simultaneidade indicados no "RSIUEE/RSICEE".

2.6.5.4. Circuito de Iluminação Pública

Projectou-se uma iluminação viária obtida a partir de armaduras com IP 66, difusor em vidro e corpo em liga de alumínio injectado equipadas com lâmpadas de vapor de sódio de alta pressão tubulares de 150 W (NAV-T).

A rede será totalmente subterrânea com alimentação de energia eléctrica a partir dos diversos postos de transformação a instalar no local.

Os cabos de alimentação das armaduras de iluminação serão enterrados directamente no solo sob os passeios a uma profundidade mínima de 0,8m, sendo protegidos nas travessias por tubo de PVC corrugado na cor vermelha de 6 kg /cm² com $\phi 63$ instalados em vala a uma profundidade mínima de 1,00m.

Os tubos bem como os cabos deverão ser envolvidos com camadas de areia fina ou terra cirandada de 0,20 m de altura.

A 0,20 m da tubagem e dos cabos deverá ser instalada uma fita sinalizadora de cor vermelha e a 0,20 / 0,30 m desta uma rede de sinalização de cor vermelha, em material de plástico.

As valas terão a largura necessária ao estabelecimento dos tubos com a distância entre eixos de dois tubos vizinhos bem como entre eixos dos tubos extremos e às paredes de vala de 0,10m, no mínimo.

Todavia, a menor largura admitida para as valas será de 0,40m, correspondente à instalação até três tubos no máximo.

As valas do arruamento serão em geral efectuadas nos passeios e, nas travessias, serão perpendiculares ao eixo do arruamento.

O preenchimento das valas e a sua compactação deverá efectuar-se de modo a não dar lugar a assentamentos; no entanto, os cabos, quando enterrados directamente no solo, deverão ter uma certa ondulação ao longo do trajecto para que qualquer abatimento do terreno não os sujeite a uma tracção perigosa e uma possível deterioração do seu isolamento.

Para a iluminação pública será utilizado o cabo LSVAV4x16mm² de acordo com as peças desenhadas respectivas. Os cabos deverão possuir bainha metálica à terra de protecção.

2.6.5.4.1. Solução Preconizada

A solução assenta na utilização dos dois conjuntos seguintes:

- Conjunto A1 – conjunto composto por uma armadura com IP 66, difusor em vidro e corpo em liga de alumínio injectado pintado e um capot em polipropileno estabilizado aos ultravioletas, o bloco óptico é constituído por um difusor selado a um reflector em alumínio polido quimicamente e anodizado, equipada com lâmpada de vapor de sódio de alta pressão NAV-T de 150W, instalada em coluna octogonal em aço galvanizado com 8m de altura útil galvanizada exterior e interiormente com fixação por enterramento e braço simples com 2m de comprimento e 10º de inclinação.

- Conjunto A2 – conjunto composto por duas armaduras com IP 66, difusor em vidro e corpo em liga de alumínio injectado pintado e um capot em polipropileno estabilizado aos ultravioletas, o bloco óptico é constituído por um difusor selado a um reflector em alumínio polido quimicamente e anodizado, equipadas com lâmpadas de vapor de sódio de alta pressão NAV-T de 150W, instaladas em coluna octogonal em

aço galvanizado com 8m de altura útil galvanizada exterior e interiormente com fixação por enterramento e braço duplo de 2m de comprimento e 10º de inclinação.

Ao nível da base de cada coluna, existirá uma portinhola com IP54 que conterà o seguinte equipamento: - placa de ebonite; - calha DIN; - fusível de 6 A; - bornes de ligação.

As colunas e o invólucro das armaduras de iluminação serão individualmente ligadas ao neutro e este à terra nos pontos assinalados, através de cabo VV de 35 mm² de secção. O eléctrodo de terra será constituído por varetas Copperweld de 2 m de comprimento, estabelecido nas condições regulamentares.

- As lâmpadas se encontram distribuídas pelas 3 fases, apresentando-se os cálculos para a fase considerada mais sobrecarregada;
- Os circuitos de distribuição de energia eléctrica da instalação de iluminação são constituídos por cabo LSVAV, de 16 mm² de secção, enterrado;
- A queda de tensão/fase não ultrapassa a 3% da tensão nominal, supondo ligadas todas as armaduras;
- A potência eléctrica consumida por cada lâmpada, considerando as perdas nos balastros compensados e o factor de potência é de 170VA (referência, "Osram – Catálogo de Iluminação Geral");

2.6.6. Protecção das Pessoas

2.6.6.1. Contra Contactos Directos

Este tipo de protecção fica assegurado com o cumprimento das prescrições regulamentares.

2.6.6.2. Contra Contactos Indirectos

Fica assegurada pela ligação de todas as massas metálicas ao neutro e deste à terra nos pontos assinalados na rede Iluminação Pública e pela utilização de aparelhos de protecção sensíveis a corrente diferencial-residual. A resistência global da terra de serviço não deve ser superior a 10 Ohm.

2.6.7. Diversos

Em tudo o que for omissa neste capítulo ou nas peças desenhadas, cumprir-se-á o estipulado na Legislação em vigor e o que for determinado pelo distribuidor de energia local ou pela Fiscalização Eléctrica e tendo sempre presentes as regras de boa arte.

2.7. Capacidade do Plano

Os Quadros 8 e 9 incluem, não só a síntese dos dados contidos nos elementos gráficos do Plano de Pormenor (Planta de Síntese e Planta de Implantação), mas também os totais parciais relativos às variáveis consideradas: capacidades construtivas, quantificações de áreas verdes, espaços públicos, circulação viária e de estacionamento.

Quadro 8 Valores parciais e globais do plano

área total do plano			370.292 m ²	
Área Consolidada				
categorias de uso do solo	subcategorias de uso do solo	identificação	área (m ²)	ΣAc (m ²)
Espaço de Actividades Económicas Consolidada	área de lotes existentes	1 a 31	203.580	101.790
Espaços Verdes	áreas verdes de proteção e enquadramento		51.197	
Espaços Canais	área existente de arruamentos		42.738	
	área para alargamento de arruamento	Av. C. Gulbenkian	16.360	
Áreas totais da Área Consolidada			313.875	101.790
unidade de execução A - loteamento urbano				
categorias de uso do solo	subcategorias de uso do solo	identificação	área (m ²)	ΣAc (m ²)
Espaço de Actividades Económicas Proposta	Lotes/parcelas destinadas à instalação de actividades empresariais, de armazenagem, industriais dos tipos 2 e 3, comércio e serviços	L 32	1.800	900
		L 33	1.800	900
		L 34	3.600	1.800
		L 35	3.600	1.800
		L 36	7.979	3.990
		L 37	3.198	1.599
		L 38	3.400	1.700
		L 39	3.600	1.800
		L 40	1.671	836
	L 41	2.456	1.228	
	Soma lotes/parcelas		33.104	16.552
Espaços de Uso Especial	Infraestrutura - Ecocentro	P1	7.125	3.563
	Equipamento de Utilização Colectiva	P2	7.582	455
	Estacionamento	P3	1.940	194
Espaços Verdes	Área Verde	P4	3.622	72
Espaços Canais	infraestruturas	arruamento A	1.684	
		arruamento B	1.360	
Áreas totais da unidade de execução A			56.417	20.763

O Quadro 8 apresenta as áreas parciais relativamente à Área Consolidada e à Unidade de Execução A. Verifica-se pela sua análise que a área consolidada se subdivide em 3 categorias de uso do solo: Espaço de Actividades Económicas Consolidada, Espaços verdes e Espaços Canais. A Unidade de Execução A subdivide-se em Espaço de Actividades Económicas Proposta, Espaços de Uso Especial e Espaços Canais.

Quadro 9 Valores Globais do Plano

VALORES GLOBAIS	Áreas m²	%
Área de intervenção do plano	370292	100
Área consolidada	313875	85
Área da unidade de execução A	56417	15
Espaços de Actividades Económicas	236684	64
Espaços de Uso Especial	16647	4
Espaços Verdes	54819	15
Espaços Canais	62142	17

Da análise dos Quadros 8 e 9 verifica-se que a área da unidade de execução A ocupa apenas 15% da área total do plano, estando 85% do plano consolidado. Assim, pode-se concluir que a intervenção no plano será apenas numa pequena área da totalidade do plano.

Os Espaços de Actividades económicas ocupam 64% da área total do plano, pouco mais de metade da sua área total, seguindo-se os Espaços Canais que ocupam 17% e os Espaços Verdes, que ocupam 15% do total do plano. Por último apresentam-se os Espaços de uso Especial ocupando 4% do plano.

Conclui-se, portanto, que a presente revisão do Plano de Pormenor assenta na intervenção em 15% da totalidade da sua área, a Unidade de Execução A.

A criação de 10 novos lotes permitirá a instalação de novas actividades empresariais na Zona Industrial e, através da nova revisão da regulamentação do plano, poderão permitir-se regularizar situações existentes e a instalação de outras actividades, compatíveis com a actividade dominante. O alargamento da Avenida Calouste Gulbenkian e a melhoria das infraestruturas existentes trará um novo dinamismo e uma imagem renovada da Zona Industrial e da própria cidade de Oliveira do Hospital.