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

PPZIOH

REUNIÃO DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO AOS PARECERES EMITIDOS

Câmara Municipal de Oliveira do Hospital | junho de 2021

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

ÍNDICE

1. .INTRODUÇÃO.....

2. NOTAS PRÉVIAS.....

3. POSIÇÃO/PARECER DAS ENTIDADES.....

3.1..**B.1.** Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro – CCDRC

3.2. **B.2.** Administração Regional de Saúde do Centro –ARSC

3.3. **B.3.** Agência Portuguesa do Ambiente – APA/ARH-C

3.4. **B.4.** Águas do Vale do Tejo – EPAL

3.5. **B.5.** Autoridade Nacional de Comunicação – ANACOM

3.6. **B.6.** Agência para a Competitividade e Inovação , IP – IAPMEI

3.7. **B.7.** Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro – DRAPC

3.8. **B.8.** Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil - ANEPC

1. INTRODUÇÃO

No dia 26 de março de 2021 realizou-se, via on-line, uma reunião de Conferência Procedimental de Serviços tendo por objetivo a 2ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital. Estiveram presentes diversas entidades que se pronunciaram sobre o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, sobre a compatibilidade ou conformidade da proposta do plano com os instrumentos de gestão territorial eficazes e sobre o fundamento técnico das opções.

O presente documento constitui o relatório de análise e ponderação aos pareceres emitidos pelas entidades:

B.1. Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro – CCDRC

B.2. Administração Regional de Saúde do Centro –ARSC

B.3. Agência Portuguesa do Ambiente – APA/ARH-C

B.4. Águas do Vale do Tejo - EPAL

B.5. Autoridade Nacional de Comunicação – ANACOM

B.6. Agência para a Competitividade e Inovação , IP – IAPMEI

B.7. Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro – DRAPC

B.8. Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil - ANEPC

Este relatório decorre, assim, da ponderação efetuada pela equipa do Lugar do Plano às considerações e recomendações do parecer, pretendendo dar conta das alterações efetuadas na redação e conteúdos da proposta do plano.

A metodologia adotada coincide, para melhor acompanhamento e compreensão, com a estrutura refletida na ata que resultou da Conferência de Serviços elaborada pela CCDRC.

.

Sem prejuízo da ponderação holística do parecer das entidades competentes, tomaram-se em consideração todos os contributos e introduziram-se as alterações nos elementos do plano, conforme será evidenciado no presente relatório.

2. NOTAS PRÉVIAS

Os pareceres fora analisados e o Plano considera no seu conteúdo material e documental, na generalidade, a devida salvaguarda das sugestões, observações e correções colocadas pelas entidades.

O Plano foi adaptado considerando a intensão de instalação de uma Unidade Autónoma de Gaseificação (UAG) de Oliveira do Hospital.

Foi introduzida a correção da delimitação do lote L30/31, propriedade da Câmara, conforme os documentos disponibilizados pela Câmara Municipal.

Foram introduzidas fundamentações inerentes à alteração de parâmetros do PDM em vigor.

O Relatório do Plano foi complementado em diversas matérias, na sequência da articulação com o RA-AAE

Relativamente ás matérias do Programa de Execução e Financiamento, o PP apoia-se em compromissos de candidaturas aprovadas de investimento público.

3. POSIÇÃO/PARECERES DAS ENTIDADES

3.1. B.1 CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

2.4. Cartografia utilizada na elaboração das peças desenhadas

Compete á Câmara Municipal disponibilizar os documentos de homologação da DGT

2.5. Regulamento

Capítulo III – Uso do solo e conceção do espaço

Secção I – Disposições gerais

Artigo 9º Situações de desconformidade com o plano

(extrato do parecer da CCDRC– págs.8/9)

Mantemos o nosso anterior entendimento no sentido de eliminar este artigo. *Não é admissível que ao nível de um Plano de Pormenor não se conheçam todas as situações irregulares na sua área de intervenção. Nota-se que estas normas de regularização podem ser admissíveis nos PDM ou até em Planos de Urbanização, em que não se conheça o universo das situações de desconformidade com o Plano, mas ao nível de um Plano de Pormenor, tal já não é aceitável. Não se aceita, assim, que se esteja a rever um plano de pormenor que aponta soluções que colidem com as normas que o Plano estabelece. Deve ser o próprio plano a considera-las e apontar as soluções que permitam a sua regularização.*

Quanto ao referido no relatório de ponderação do parecer da CCDRC, que vai no sentido do não acolhimento do parecer ao artigo 10.º (agora artigo 9.º) com uma fundamentação baseada em anotações ao artigo 102.º-A do RJUE, temos a informar que este artigo não tem a ver com regras aplicáveis a planos territoriais, mas sim a situações concretas de operações urbanísticas ilegais, decorrentes de outros aspetos da instrução das operações urbanísticas. De facto, logo o n.º 1 do referido artigo 102.º-A, remete, em matéria de operações urbanísticas ilegais, para o artigo 102.º - reposição da legalidade urbanística, onde as mesmas estão elencadas e que incluem, entre outras, as situações de desconformidade com as normas legais ou regulamentares aplicáveis (cf. n.º 1, alíneas a) a e), bem como as medidas que podem ser adotadas (cf. n.º 2, alíneas a) a g), onde se encontram o embargo de obras ou trabalhos; a determinação da demolição total ou parcial de obras e mesmo a determinação da cessação da utilização de edifícios. Por outro lado, a legalização oficiosa tem por único efeito o reconhecimento de que as obras promovidas cumprem os parâmetros urbanísticos previstos nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, sendo efetuada sob a reserva de terceiros (cf. artigo 102.º-A, n.º 11 do RJUE), aspetos estes não tratados.

Também não é dado cumprimento às normas legais e regulamentares relativas ao conteúdo material dos Planos de Pormenor, designadamente em matéria de desenho urbano e das implantações (al. c) do art.º 102.º do RJIGT), bem como as conjugações de utilizações de áreas de construção, o número de pisos, a altura total das edificações e a altura das fachadas (cf. al. d) do art.º 102.º do RJIGT).

A aplicar-se de forma indiferenciada o entendimento proposto na norma apresentada, onde tudo poderia ser legalizado estar-se-ia a privilegiar o infrator (que antecipadamente perspetivaria que a sua situação seria normalizada) em detrimento do cumpridor da legalidade, violando-se assim princípios importantes em matéria de ordenamento do território, nomeadamente o princípio da igualdade e o princípio da proporcionalidade.

A Entidade propõe a eliminação deste artigo, no entanto, somos da opinião de manter.

Considerando que:

1. Os planos podem determinar os parâmetros urbanísticos aplicáveis de uma *forma precisa* ou *variável*;

2. Ora, também nesta faculdade de opção se revela uma margem de decisão própria do município. Esta margem de decisão será limitada, por um lado, nos planos diretores municipais — os quais, dada a sua função e escala de elaboração, não devem definir parâmetros precisos e invariáveis — e, por outro lado, nos planos de pormenor — os quais os deverão fixar de um modo mais preciso, mas não necessariamente rígido ou inflexível.

3. Os planos de pormenor detêm, nos termos da lei, um conteúdo material flexível (e, por isso, variado), o qual depende das *condições da área territorial a que se aplica*, dos *objetivos que com o mesmo os municípios pretendem alcançar* e dos *fundamentos técnicos* explicitados nos respetivos termos de referência e na deliberação da sua elaboração).

4. Por esse motivo, deixou de fazer sentido a referência expressa aos *planos de pormenor com conteúdo simplificado* que constava na versão inicial do RJIGT de 1999 como uma modalidade alternativa à dos planos de pormenor sujeitos ao regime normal, distinção que era assente no critério da especialidade, abrangendo aquela categoria planos mais simples quer em termos de conteúdo material (por se destinarem a prosseguir objetivos específicos de ordenamento do espaço local e a fazer face a necessidades de planeamento mais delimitadas e específicas do que aquelas que eram prosseguidas pelos planos de pormenor de carácter geral), quer em termos procedimentais. Nela se integravam o projeto de intervenção em espaço rural, o plano de intervenção em área dotada de rede viária, o plano de conservação, reconstrução e reabilitação urbana, o plano de alinhamentos e cérceas e o projeto urbano.

5. Agora, o conteúdo do plano de pormenor há-de depender sempre da conjugação dos três fatores referidos — área de incidência, objetivos a prosseguir e fundamento técnico.

6. Assim, se o objetivo do município for o de intervir numa área de e para atividades económicas é em função da visão holística de todos os regimes que o pleno exercício e funcionamento destas convoca que deve ser projetado o plano.
6. Em face da referida flexibilização do conteúdo material dos planos de pormenor, apenas existe uma enumeração meramente exemplificativa do que nele pode ser objeto de regulamentação.

7. Assim, se estiver em causa a elaboração de um plano de pormenor para uma área de consolidação integrada em perímetro urbano ainda sem qualquer ocupação urbanística, o mesmo tenderá a conter a maioria das referências constantes deste normativo, procedendo designadamente ao desenho urbano, com a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, do estacionamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, localização dos equipamentos e espaços verdes, identificação dos parâmetros urbanísticos aplicáveis à edificação (como os índices, densidade de fogos, número de pisos, cérceas), etc.

8. Diferente terá de ser, naturalmente, um plano de pormenor que incida sobre áreas situadas fora do perímetro urbano e diferente ainda o conteúdo dos planos de pormenor que assumam uma das modalidades específicas.

9. E a lei também admite que possa ser elaborado um plano de pormenor a partir diretamente de um plano diretor municipal, sem que tenha mediado entre eles um plano de urbanização. Não existe, efetivamente, entre nós, a obrigação de se dar cumprimento, por ordem sucessiva, aos vários escalões do planeamento municipal, pelo que é perfeitamente possível a existência de um plano de urbanização que não tenha de ser concretizado num plano de pormenor, do mesmo modo que é admissível um plano de pormenor não antecedido daquele: o que sucede, a título de exemplo, quanto o plano diretor municipal identifica uma unidade operativa de planeamento e gestão a ser concretizada por um ou vários planos de pormenor. Nesta situação a lei exige, contudo, que o plano de pormenor explicite o zonamento que está na base da sua regulamentação bem como, quando tal suceda, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no plano diretor municipal ou plano diretor intermunicipal (cfr. n.º 3 do presente artigo). E só. O que ocorre no caso em apreço.

10. Precisamente por isto, a localização de atividades económicas identificadas como

estratégicas que exijam áreas de grande dimensão tem de ser pensada com um juízo de prognose suficientemente clarividente capaz de antecipar a grande maioria dos cenários possíveis, entre eles o da existência de ilegais ou alegais.

11. As cidades são espaços complexos nas quais se interligam pessoas, bens, serviços e capitais; nas quais atividades materiais e imateriais encontram a sua sede e nas quais conhecimento é gerado, consumido e reproduzido a um ritmo vertiginoso.

12. Não obstante a evolução ocorrida no saber e fazer humanos, muito por força das exigências da vida urbana, as próprias cidades são foco de tensões e de conflito que se manifestam na sua estruturação, na sua ocupação e nos desafios normativos que enfrentam.

13. Como refere Dulce Lopes, "As cidades "alegais" ou "informais" são, portanto, uma realidade, sendo nelas que mais se evidenciam e conflituam os polos abertura/fecho; liberdade/segurança; coesão/fragmentação. E talvez por ser tão grande a distância entre cada um destes polos, é difícil ultrapassar as barreiras, sobretudo imaginárias – mas por vezes também físicas – que se colocam a quem se encontra na "alegalidade", dificultando uma perceção da realidade, dos outros e de si mesmo, que permita quebrar aquelas peias. Uma nova alegoria das Cavernas, portanto".

14. Segundo a mesma autora, "Na verdade, há um conjunto de questões tradicionalmente colocadas à margem do direito, em especial do urbanismo. Parte-se, por isso, da ideia base de que nas cidades não é possível classificar tudo entre legalidade e ilegalidade" e "A todas elas não é nem pode ser hoje indiferente o direito do urbanismo: este ou potencia a alegalidade ou informalidade, ao não regular ou ao regular inadequadamente certas matérias, ou contribui para a diminuição das situações de tensão/ crise física. Cumpre colocá-lo ao serviço deste último desiderato."

15. Ora, na **estruturação das cidades**, há que compreender as diversas "células territoriais" para que **a ocupação das cidades**, a sua ordenação seja feita com ponderação, compatibilização e hierarquização de direitos, interesses legalmente protegidos e interesses, segundo um modelo que seja equilibrado.

16. Os riscos refletem-se essencialmente nas atividades desenvolvidas e no território onde elas têm a sua sede, o que significa que o ordenamento do território e do urbanismo são instrumentos adequados para mitigar, reduzir ou eliminar situações de riscos.

17. “Esta sua função é evidente quando em causa estejam riscos facilmente territorializados (como sucede com alguns riscos naturais ou tecnológicos, cfr. Fernanda Paula Oliveira e Dulce Lopes, "Catástrofes Naturais e Direito do Urbanismo" *in Direito das Catástrofes Naturais*, coord. Carla Amado Gomes, Coimbra, Almedina, 2012, pp. 173 ss.), mas também não deixa de ser importante quando em causa estão riscos mais desmaterializados” (...) “Isto porque, se o direito do urbanismo não resolve todas as questões (...) pode ter uma palavra a dizer sobre as mesmas, integrando estratégias e opções (...)”

18. Ora, afigura-se-nos contrário à lei e às boas práticas do planeamento do território que projetos assumidos como *estratégicos* no momento da elaboração de qualquer IGT nele não sejam referidos e enquadrados.

19. “Como proceder, então, nestes casos em que a *estratégia de desenvolvimento* exige expansão urbana pontual? “

20. Nas situações em que é fulcral para a estratégia de desenvolvimento, em que apenas uma localização é adequada e em que, pela sua importância, o modelo de ordenamento a adotar não pode deixar de a considerar não pode deixar de “marcar” no território á área na qual o município se propõe atuar.

21. O tema da localização de atividades económicas é por demais sensível a este PP. E se de facto não se desconhece a vocação de Plano ato dos PP, a verdade é que a resolução com desenho numa área tão vasta ameaça e gera receio de inviabilização de Atividades económicas estratégicas e muito importante e que fundam *rationale* deste PP, o qual repete-se porque de conteúdo flexível deve permitir dinamismo e adaptação às dinâmicas sem receios de beneficiação de incumprimentos.
Outrossim, não havendo possibilidade de fazer o levantamento de todas as existentes afigura-se mais importante legalizar o existente que aparecer do que tudo prever.

Artigo 10º Emparcelamento de lotes

(extrato do parecer da CCDRC– pág.9)

Mantemos o nosso anterior entendimento onde referíamos que "*Uma vez que o presente plano de pormenor possui efeitos registais, o parcelamento ou o reparcelamento do solo obedece ao desenho definido pela planta de implantação, sendo realizado através do registo predial da certidão do plano, pelo que qualquer alteração ao nível da conceção urbanística subjacente à operação de reparcelamento, executada ou concretizada em plano de pormenor com efeitos registais e em contrato de urbanização (art.165.º/2 do RJIGT) que, por exemplo, se traduza na redução ou aumento do número de lotes criados e no consequente aumento da área dos restantes, há de ser refletida em sede de alteração desses instrumentos e não por mera deliberação da Câmara Municipal.*"

Este entendimento fundamenta-se no parecer do conselho consultivo do Instituto dos registos e do notariado, com data de homologação em 22.10.2015, onde expõe o entendimento que referimos e conclui que a "*... a mera deliberação camarária não constitui título bastante para o registo de alteração de operações de transformação fundiária prevista em plano de pormenor com efeitos registais.*"

A Entidade mantem o seu anterior entendimento, no entanto somos de opinião que:

Salvo melhor opinião não denotamos qualquer ilegalidade na solução proposta.

E consabidamente conhecemos os argumentos mobilizados e escudados no parecer identificado mas não podemos concordar com eles.

De facto, a motivação constante do mesmo, em especial o seu ponto 3, que transcrevemos, não impede que o PP com efeitos registais possa prever ele mesmo a sua forma de execução consoante cenários possíveis.

Aqui estamos com a melhor doutrina, Fernanda Paula Oliveira que sobre a possibilidade de PPs com efeitos registais terem um conteúdo flexível afirma o seguinte no seu Livro Direito do Urbanismo. Do Planeamento à Gestão, 3.ª edição – atualizada e ampliada, AEDREL, Braga, 2018 (p. 90, nota 60):
"Nem sempre os planos de pormenor têm de ter este conteúdo denso. Com efeito, podem definir, de forma mais estrita ou mais flexível, o desenho urbano (tanto de forma pormenorizada, explicitando ruas, parcelas, edifícios, como de forma menos intensa, apenas identificando alinhamentos e cérceas de uma rua, tanto pode identificar parcelas que corresponderão a futuros lotes, como admitir que cada parcela se possa decompor em vários lotes ou que cada parcela se possa agregar a outras formando um só lote).

Na edição anterior desta publicação afirmávamos que se os planos de pormenor tivessem este conteúdo flexível, que admite a sua concretização por projetos muito variados, não poderiam dar diretamente origem a registo: apenas os projetos concretos, que concretizassem ("fechassem") as opções flexíveis deles constantes, poderiam ser registadas. Consideramos, porém, que esta é uma visão demasiado limitadora da possibilidade de atribuição de efeitos registais aos planos de pormenor. Com efeito, se é possível um loteamento (que vai sempre a registo) que defina parâmetros flexíveis para os lotes (máximos, em vez de fixos), não se vê que problemas se poderão colocar no registo de um plano de pormenor em que tais parâmetros também tenham esse grau de flexibilidade.

Quando a flexibilidade é para o próprio fracionamento (admitindo o plano de pormenor, por exemplo, quer a divisão das parcelas nele contempladas, quer a sua unificação), embora pareça, à primeira vista mais complicado admitir-se o respetivo registo, também aí não o afastamos. Para o perceber partamos de um exemplo. Assim, imagine-se que um plano com estas características não tem efeitos registais: com base nele pode aprovar-se um loteamento (que respeite uma determinada divisão permitida pelo plano, por exemplo, para as parcelas iniciais), loteamento esse que é objeto de registo; se depois se pretender alterar o loteamento, para juntar ou para dividir os lotes, o plano permite-o, tendo apenas de se alterar o loteamento (provavelmente uma alteração ao abrigo do n.º 2 do artigo 27.º, porque os parâmetros são os mesmos, apenas se alterando o número de lotes) E não haveria qualquer problema em fazê-lo porque, como referimos, o plano o permite.
Ora no caso do registo do plano, o que se regista é uma determinada transformação fundiária por ele permitida: se se quiser modificar posteriormente para outra também por ele admitida, tal pode ser feito, bastando alterar-se o registo (bastará, neste caso, uma mera certidão da câmara a comprovar que a nova situação fundiária também é permitida pelo plano, plano este que, com a referida flexibilidade, foi sujeito a discussão pública)."

O facto de:
"3. Estabelecida esta aproximação do plano de pormenor com efeitos registais à gestão urbanística concreta julgamos que qualquer alteração ao nível da conceção urbanística subjacente à operação de reparcelamento, executada ou concretizada em plano de pormenor com efeitos registais e em contrato de urbanização (art.165.º/2 do RJIGTn e art. 131.º/8 do RGIGTr) ou contrato de desenvolvimento urbano (art. 131.º/8 do RJIGTr),que, por exemplo, se traduza na redução do número de lotes criados e no consequente aumento da área dos restantes, há-de ser refletida em sede de alteração desses instrumentos.
3.1. Em face do regime posto no Decreto-Lei n.º 80/2015, designadamente nos arts. 115.º e 127.º, não vemos realmente que o conteúdo do plano de pormenor com efeitos registais, na

parte em que concretiza uma dada operação de transformação fundiária, possa ser alterado por mera deliberação camarária, ou que o âmbito material dos procedimentos administrativos que podem ser mobilizados para concretização de operações de recomposição predial possa contemplar, sem mais, uma tal alteração.

3.2. Desta forma, uma disposição do plano que, versando sobre as condições de ocupação do solo, permita a consideração unitária da área correspondente a dois ou mais lotes ou parcelas definidos na planta de implantação respetiva para efeitos de edificação, desde que respeitados determinados parâmetros, não pode, a nosso ver, ser lida como uma permissão para a alteração do recorte fundiário previsto no plano de pormenor por simples deliberação camarária, erigindo esta deliberação num instrumento, simplificado e atípico, de execução do plano ou de alteração das operações de transformação fundiária executadas no próprio plano.

3.2.1. Cremos, por um lado, que um plano de pormenor que agregue a vertente do planeamento, da programação e da execução material, constituindo um plano de pormenor com efeitos registais, não deixará espaço para uma concertação atinente à solução urbanística nele gizada fora de um quadro de alteração do próprio plano, sendo que em caso de reparcelamento urbano de prédios pertencentes a diversos proprietários, uma nova concertação implicará, normalmente, a própria reformulação do conteúdo dos contratos para execução entretanto efetuados.

3.2.2. Cremos, por outro lado, que a maleabilidade ou flexibilidade que o plano de pormenor possa consentir ao nível da sua execução não se traduz numa faculdade de "desprocedimentalização da gestão urbanística"; antes se situa ao nível substantivo, da concretização dos projetos urbanísticos e do grau de conformação e de decisão que, neste âmbito, é consentido às entidades competentes".

Pegando precisamente neste ultimo ponto e a contrario, não desconhecemos que os registos precisam sempre de um "ato" a atestar a transformação fundiária subsequente e são intransigentes nisso, mas a verdade é que do ponto de vista do planeamento e ordenamento do território, não faz sentido que para que o PP possa prever a união se isso tenha de passar por novo PP. Basta uma previsão inequívoca no Plano e uma deliberação municipal. É o próprio PP a dispor sobre si mesmo e a base do registo será sempre o PP e um novo contrato de urbanização.

E nesta sua flexibilidade e maleabilidade pode o Plano, colocar vários cenários, colocando em planta o cenário sem e com união e estabelecer que **ambas as hipóteses são permitidas, mediante deliberação municipal.** Solução que acautela em Plano a operação de transformação fundiária em qualquer dos cenários.

Em suma e reiterando-se: **"no caso do registo do plano, o que se regista é uma determinada transformação fundiária por ele permitida: se se quiser modificar**

posteriormente para outra também por ele admitida, tal pode ser feito, bastando alterar-se o registo (bastará, neste caso, uma mera certidão da câmara a comprovar que a nova situação fundiária também é permitida pelo plano, plano este que, com a referida flexibilidade, foi sujeito a discussão pública).”

Capítulo III – Uso do solo e conceção do espaço

Secção III – Estacionamento

Artigo 13º Regime

Ponto 2

Foi retificada a redação do artigo

Acautelada a observação relativamente ao ponto 4.

(extrato do parecer da CCDRC– pág.10)

Nota: Não existe norma para os estacionamentos privados de uso público afetos ao lote, pese embora sejam identificados e quantificados no quadro das áreas globais da planta de implantação o n.º de estacionamentos públicos. Note-se que, por regra, e neste tipo de planos (espaços de atividades económicas) as parcelas devem garantir no seu interior, condições de estacionamento adequadas ao normal funcionamento da atividade instalada, quer no que se refere ao parque dos funcionários e visitantes, quer a áreas destinadas ao apoio às atividades de cargas e descargas. A título de exemplo refira-se que em geral podem ser tomados como parâmetros gerais de dimensionamento do número de lugares de estacionamento em cada parcela/lote 1 lugar destinado a veículos ligeiros por cada 75 m2 de área bruta de construção e 1 lugar destinado a veículos pesados por cada 500 m2 de área bruta de construção, sem prejuízo de em função das características e natureza das unidades empresariais a instalar.

ESTACIONAMENTO

Não compreendemos o alcance da observação dado que prevemos no artigo° 13 e anexo I do Regulamento, normas para o estacionamento.

As normas foram, agora, retificadas considerando-se as definidas no Regulamento do PDM em vigor.

Quanto aos estacionamentos afetos ao lote, consideramos que o número de lugares para ligeiros e pesados que têm que ser garantidos dentro do lote, calculados com base no Quadro – Anexo I do Regulamento, contemplam o número de lugares para funcionários, visitantes e destinados ao apoio às atividade de carga e descarga.

2.6. Planta de Implantação

(extrato do parecer da CCDRC– pág.11)

A planta de implantação dá genericamente resposta à al. b) do n.º 1, do artigo 107.º do RJIGT e identifica as categorias tendo em conta o definido no DR 15/2015 de 19.08. Registe-se, no entanto, que poderão ficar por acautelar algumas atividades como por exemplo ao nível das "operações de gestão de resíduos" pois esta atividade não está considerada como admissível no regulamento.

Atendida a observação e acautelada em Regulamento, artigo 15º

(extrato do parecer da CCDRC– pág.11)

- A entrada para as parcelas não está identificada, nem têm cota de soleira.

Entrada das parcelas/lotes identificada, embora se preveja, em Regulamento (artigo 13º), a sua adaptação em função das necessidades funcionais da atividade a instalar.

Será o projeto a definir a cota de soleira em função da solução arquitetónica e da sua adaptação á topografia existente. Pretendo o plano apenas vincular as cotas referentes aos arruamentos e que se encontram plasmadas nos elementos do Plano – modelação o terreno.

(extrato do parecer da CCDRC– pág.13)

No capítulo 8 refere-se o programa de execução o plano de financiamento faltando a demonstração da sustentabilidade económica e financeira. Sobre este último aspeto considera-se que não é dado cumprimento ao disposto no **n.º 2 alínea f) do art.º 107.º do RJIGT**, por não ter sido efetuada a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

O Programa de Execução e Plano de Financiamento foi desenvolvido e completado, tendo em consideração os elementos disponíveis.

Foi introduzida informação disponibilizada pela Câmara Municipal de Oliveira do Hospital

---

4. Ruído

(extrato do parecer da CCDRC– pág. 13)

O regulamento do plano (art.º 25.º) dispõe de uma norma que aponta para que sejam previstos dispositivos destinados a assegurar o controlo do ruído, sem que os mesmos sejam identificados e qual o seu resultado, o que não se nos afigura ser o mais correto.

A norma decorre do PP em vigor e foi alterada em conformidade com o sugerido.

Relativamente aos dispositivos que assegurem o controlo do ruído, terão que ser definidos em função da atividade a instalar de forma a dar cumprimento às exigências regulamentares aplicáveis.

---

5. Conclusão

- Apresentada Ficha de dados estatísticos;

Apresentada a Ficha de Dados Estatísticos.

b) Compatibilidade ou conformidade da proposta com os instrumentos de gestão territorial eficazes

O Plano de Pormenor altera as seguintes disposições definidas no PDM:

(extrato do parecer da CCDRC– pág. 19)

- **Artigo 64.º, N.º 2, al. c) do PDM** - que dispõe que em cada área industrial devem ser respeitados os seguintes limites:

i) Índice de ocupação do solo: 60 %;

ii) Área mínima de espaço verde: 20 %;

- **Artigo 64.º, N.º 2, al. d) do PDM** – por não garantir uma «faixa de gestão de combustível» nos termos do regime jurídico estabelecido no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios;

- **Art.º 64.º, N.º 2, al. *e*) do PDM –** por não cumprir a dotação determinada para os lugares de estacionamento;

- **Artigo 87.º, N.º 5 do PDM –** relativo ao cumprimento do Perfil Transversal Tipo (PT4) destinado aos Espaços de Atividades Económicas. Talvez por lapso considerou-se a largura do passeio de 2,5 em vez de 2,6 metros.

Prevendo-se que o PP altere as disposições do PDM, este terá que ser alterado por adaptação, nos termos do disposto no n-º 4 do art.º 28.º do RJIGT e conforme previsto no artigo 37.º do regulamento do Plano de Pormenor em apreço.

Fundamentadas as observações elencadas no parecer; introduzida justificação no Relatório do Plano, capítulo – Proposta-Critérios de Intervenção.

Relativamente ao perfil- tipo, foi corrigido, cumprindo o definido no Artigo 87º, nº2, al.e) do PDM.

O Regulamento contem o artigo 41º que refere a alteração por adaptação do PDM

Relativamente á "faixa de gestão de combustível", a norma prevista no PDM foi alterada uma vez que estas faixas são, agora, "geridas" pelo novo PMDFCI, sendo que no PDM em vigor, toda a área do PP é já solo urbano para uso de atividades económicas, pelo que o PMDFCI já o acautela.

3.2. B.2 – ARSC – Administração Regional de Saúde do Centro

(extrato do parecer da ARSC– pág. 1,2)

Este plano deverá contemplar um conjunto de medidas que não estão contempladas, nomeadamente:

1-Ordenamento do Território

Rede de acessibilidades - redução da sinistralidade rodoviária;

Taxa de cobertura de infraestruturas – assegurar a gestão adequada da ETAR, considerando o desenvolvimento da ZIOH;

2-Competitividade e Desenvolvimento Regional

Atividades económicas – assegurar a redução da sinistralidade laboral;

Emergências – promover a articulação com entidades públicas, privadas e municipais (implementação de planos de contingência);

3-Ambiente urbano

Manutenção da qualidade do ambiente sonoro (mapa de ruído);

Assegurar uma política adequada de gestão de resíduos.

O Plano considera no seu conteúdo material e documental a devida salvaguarda das observações colocadas pela entidade, tendo sido alguns dos aspetos mais reforçados, designadamente em matéria de redes de infraestruturas.

Alguns dos conteúdos das observações feitas pela entidade deverão ser devidamente acautelados no momento da execução de projeto e licenciamento industrial da atividade.

3.3. B.3 – APA/ARH-Centro – Agencia Portuguesa do Ambiente

3. Análise da Proposta do Plano

3.1. Prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas

(extratos do parecer da APA– pág. 4)

Na área do PPZIOH incluindo a sua área de expansão, e de acordo com a informação disponibilizada no *site* da APA, não existem atualmente (num raio de 2 km) estabelecimentos abrangidos pelo regime PAG. No entanto e tal como referido nos ofícios enviados à CM (ver ponto 1 acima), a 30-12-2020 deu entrada nesta Agência um pedido de avaliação de compatibilidade de localização na área do PPZIOH em vigor, de um projeto de implantação de um novo estabelecimento abrangido pelo nível inferior deste diploma, nomeadamente uma unidade autónoma gaseificação (UAG) de gás natural, que se encontra em apreciação na APA.

Considerando a possibilidade de implantação do referido estabelecimento UAG, na área do PPZIOH, caso venha a ser instalado, de modo a minimizar o risco de acidente grave envolvendo substâncias perigosas, considera-se que posteriormente a Planta de Condicionantes do PP deverá ter em consideração as zonas de perigosidade associadas a esse estabelecimento (ou de outros abrangidos pelo regime PAG, que se possam vir a ser implantados), de acordo com o previsto no n.º 2 do artigo 10.º desse diploma.

Foi comtemplada a informação referente á instalação da unidade autónoma de gaseificação (UAG), referido o enquadramento e justificação da implantação da nova unidade (UAG)**, bem como esclarecida se a Planta de Condicionantes do PP deverá ter marcadas as zonas de perigosidade associadas ao estabelecimento (UAG) que se pretende instalar A APA já atestou a compatibilidade de localização do projeto da nova unidade (UAG) a ser instalada na área do PP.**

O Plano foi adaptado considerando a intenção da instalação da unidade UAG, sendo que a delimitação das zonas de perigosidade deverá ser comunicada pela APA à Câmara Municipal – conforme descrito no parecer da APA (pag.4) " Caso se verifique a decisão da APA que ateste a compatibilidade da localização do projeto do referido estabelecimento, as respetivas zonas de perigosidade serão comunicadas à CM para atuar em conformidade" o que, até á data, ainda não se verificou, pelo que, estas zonas não se encontram plasmadas nos elementos do Plano.

A APA considerou compatível com os elementos atualmente existentes no território e com a qualificação do solo, a instalação da unidade UAG, "desde que os lotes abrangidos pelas zonas de perigosidade não sejam ocupados por atividades que impliquem elevada concentração de pessoas ou a concentração de pessoas com mobilidade reduzida, durante o período de vida útil do estabelecimento". (Parecer no âmbito da avaliação da compatibilidade de localização do

projeto de implantação da Unidade Autónoma de Gaseificação (UAG) de Oliveira do Hospital (Beiragás – Companhia de Gás das Beiras, S.A.) Artigo 8º do Decreto-Lei 150/2015 de 5de agosto/ processo nºPL20200123001791; refª S029669-202104-DAIA.DPP)

Em contato com técnico, da APA, foi-nos transmitido que ainda não se encontram totalmente definidas zonas1 e 2 de perigosidade, aconselhando a que o Plano defina uma regra geral no Regulamento – artigo 26º - Estabelecimentos com substâncias perigosas

---

Relativamente ao Relatório do Plano

- À fundamentação técnica das alterações propostas no presente processo de revisão do PP. Tendo em conta que a maioria da área de intervenção (cerca de 35 ha) está integrada num PP em vigor que se pretende rever, mas onde a CM prevê a manutenção das opções estratégicas, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido no referido Plano (elaborado em 1994 e revisto em 2010), devem por isso ser justificadas as referidas alterações e os aspetos a manter.

(extratos do parecer da APA– pág. 5)

Os Termos de Referência da 2ª revisão em apreço, bem como os conteúdos do Plano de Pormenor, justificam as opções de revisão do Plano.

Foram completadas, no Relatório do Plano, as justificações relativas à alteração de alguns parâmetros definidos no PDM.

- À pretensão de implantação de uma UAG referida no ponto 3.1 do presente parecer, a qual por ter dado entrada na APA em 30-12-2020 e a CM ter sido alertada nos anteriores pareceres, ainda não consta do referido Relatório, pelo que deve ser considerada e articulada com o PP em curso, aspeto que não se verifica.

Atendida a observação e acautelada em Relatório e em Regulamento
Devidamente articulada com RA/AAE

- À forma como as considerações ambientais e o Relatório Ambiental devem ser integrados no PPZIOH (conforme artigo 10º do RJAAE e indicado na página 14 do RA agora apresentado). Importa garantir a articulação da proposta de PP com a AAE realizada. No Relatório do Plano continua a não existir qualquer referência à AAE. Devem ser clarificadas quais as medidas, recomendações e contributos que o referido procedimento deu para a presente proposta de revisão do Plano, devendo o Relatório do PP apresentar claramente essa informação.

- À articulação da proposta de PP com Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA)[4]. De salientar que presente revisão do PP tem também como objetivo a realização dos investimentos necessários à urbanização e infraestruturação da área de expansão da Zona Industrial articulando a ocupação existente com a prevista. Com a ampliação de 17,44ha a referida Zona Industrial passará a ter no futuro uma área global de cerca de 52,36ha, pelo que o projeto das infraestruturas / loteamento desta Zona Industrial encontra-se abrangido pelo referido RJAIA. Face ao exposto e conforme previsto no artigo 13º do RJAAE[5], deve ser desde já garantida a articulação do presente processo com o RJAIA. Na parte final do RA é referenciada brevemente esta circunstância conforme se identificará no presente parecer, o que não se considera suficiente, ver ponto 4.1 do presente parecer.

Foram acauteladas as observações e feita a articulação com o RA-AAE.

Uma parte significativa do investimento público previsto no Plano encontra-se financiada por Fundos Comunitários, pelo que está legalmente salvaguardada.

(extrato do parecer da APA– pág. 5)

c. No ponto 4.2 do Relatório (páginas 28 e seguintes) é referido que o PPZIOH deverá *'compatibilizar-se com os principais instrumentos de gestão - de desenvolvimento territorial... com expressão no concelho de Oliveira do Hospital'*, sendo apresentados e avaliados de seguida um conjunto de instrumentos com os quais se concorda globalmente. Contudo, mantem-se em falta a articulação destes com os instrumentos previstos no Quadro de Referencia Estratégico (QRE) da AAE da proposta em apreço.

No Relatório do Plano apenas são referidos os instrumentos de gestão de desenvolvimento territorial que estrategicamente enquadram as opções do Plano, remetendo para a AAE os que diretamente com ela se relacionam, evitando, deste modo, a duplicação de informação nos diferentes elementos do Plano.

No entanto foi feita reforçada a articulação do Relatório do Plano com o RA/AAE

(extrato do parecer da APA– pág. 6)

- Nas páginas 33 e seguintes do Relatório é feita uma breve caracterização da região hidrográfica onde o PP se integra. Novamente se refere que a mesma carece de retificação e complemento, para tal deve ser considerada a informação constante do ponto 2 do presente parecer.

Caraterização da região hidrográfica foi completada com a informação do parecer da APA.

(extrato do parecer da APA– pág. 6)

- Nas páginas 43 e seguintes do Relatório e no que se refere ao enquadramento do PP no 'Plano Diretor Municipal' em vigor só é apresentada a Planta de Ordenamento do mesmo. Solicita-se novamente a ponderação também da Planta de Condicionantes, uma vez que a área de intervenção do PP abrange linhas de água sujeitas a servidão do 'domínio hídrico' não consideradas na atual proposta de PP, aspeto que deverá ser clarificado e justificado no Relatório do Plano.

Foram adicionados, no Relatório do Plano, extratos das plantas de Condicionantes (Recursos Naturais I, Recurso Naturais IV e Infraestruturas).

A planta de condicionantes do PP foi alterada.

Relativamente às linhas de água importa esclarecer que através da planta de condicionantes do PDM em vigor é possível verificar que não existem linhas de água sujeitas a servidão do "domínio hídrico" dentro da área de intervenção do PP.

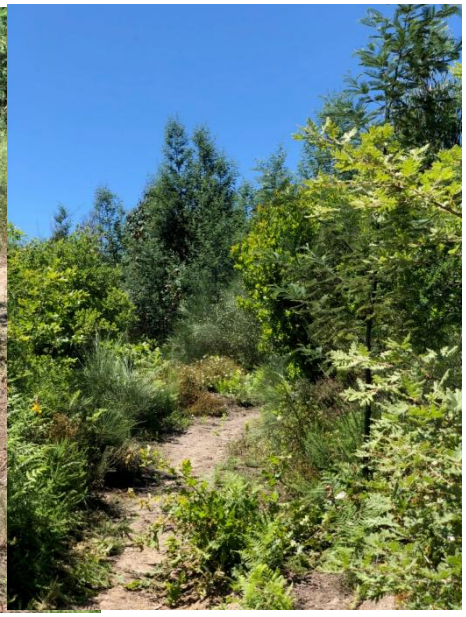
Ainda relativamente a esta questão, foi, também, consultada a Carta Militar à escala 1:25 00 e a cartografia temática do PDM de Oliveira do Hospital á escala 1:2 000, tendo-se constatado que não se encontram cartografadas linhas de água dentro da área de intervenção.

Uma visita e observação á área do Plano veio reforçar as situações constatadas nos documentos técnicos, não sendo visíveis no terreno quaisquer linhas de água permanente.

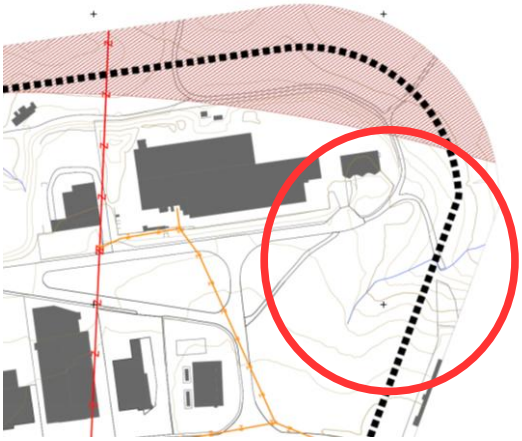
Levantamento fotográfico das áreas referentes às linhas de água delimitadas na cartografia do PPZIOH.

SITUAÇÃO 1

SITUAÇÃO 2



SITUAÇÃO 3



SITUAÇÃO 4 (situação do espaço que anteriormente era espaço verde)

SITUAÇÃO 5

(PÁG 6 – parecer da APA)

Caraterização e Diagnóstico

- Quanto à caracterização do 'Clima' (páginas 45 e seguintes), apresenta-se pouco desenvolvida. Importa pois reforçar a ponderação das matérias e objetivos relacionados com a adaptação às alterações climáticas por serem, cada vez mais, de grande relevância, tendo particularmente em consideração também o teor do 'Plano Intermunicipal de Adaptação às Alterações Climáticas da CIM-Região de Coimbra' (PIAAC-CIM-RC), integrado no QRE da AAE.

Foram atendidas as observações contidas no parecer, sendo o subcapítulo do Clima completado e reforçada a questão relativa à adaptação às alterações climáticas.

- Quanto à caracterização da 'Hidrografia' apresentada no Relatório (páginas 48 e seguintes e depois no ponto 5.7 – páginas 64 e seguintes), a mesma é demasiado sucinta e generalista, não tendo em consideração as recomendações transmitidas através dos anteriores ofícios da APA, aspeto que deverá de ser completado.

Nesta caracterização continua sem ser feita referência aos recursos hídricos superficiais presentes na área de intervenção do PP e identificados na proposta da Planta de Condicionantes do Plano, nem é efetuada qualquer menção a eventuais constrangimentos/conflitos existentes, bem como ao seu estado qualitativo.

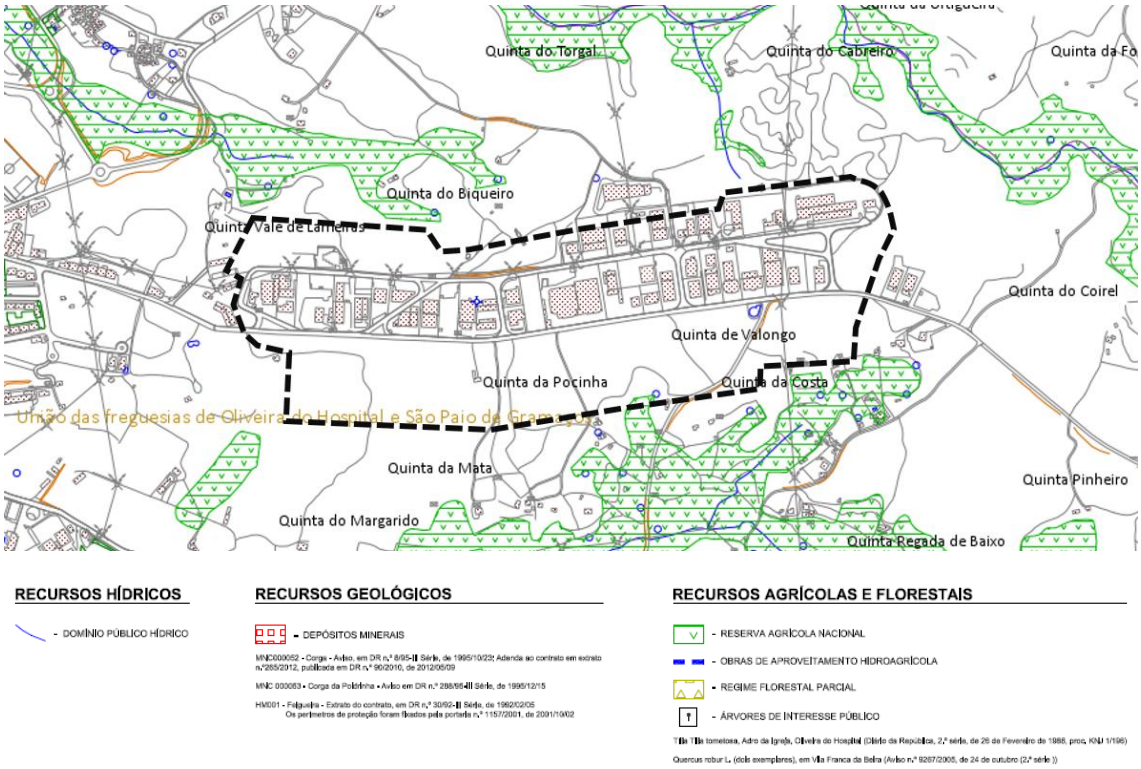
De salientar que tendo por base a cartografia à escala 1/25.000, na área de intervenção do PP ocorrem algumas linhas de água que nascem dentro da área de estudo, algumas delas afluentes do rio Seco e integradas no PP em vigor. Este aspeto não é referido no Relatório do Plano, pese embora a Planta de Condicionantes do PP faça referência à existência na área de intervenção de recursos naturais - 'Domínio Hídrico', contudo a Planta de Implantação do PP é omissa quanto a estas servidões.

No Relatório do Plano não são identificados os riscos naturais e mistos existentes, nomeadamente os cumulativos decorrentes da área industrial existente e maioritariamente ocupada, com cerca de 35 hectares. É omisso quanto aos efeitos da impermeabilização do solo, designadamente a jusante da área do PP, e eventuais pontos críticos de escoamento da rede hidrográfica afetada. No que respeita às linhas de água existentes na área, nada é referido quanto ao tratamento a dar às mesmas, nomeadamente no que respeita à sua eventual necessidade de requalificação e renaturalização, sendo as mesmas retiradas sem justificação da Planta de Implantação do PP.

O relatório é ainda omisso no que se refere aos recursos hídricos subterrâneos (identificação e caracterização), aspeto que terá de ser completado – ver ponto 2 acima.

Foram atendidas as observações contidas no parecer, sendo o subcapítulo do Hidrografia completado e acrescentada a descrição do ponto 2 do parecer, relativamente ao recursos hídricos na área de intervenção do PP, designadamente, as massas de água superficiais, recursos hídricos subterrâneos e ainda o facto do PP estar abrangido pela "área de influência da Albufeira da Aguieira".

No que concerne aos recursos hídricos superficiais identificados na planta de condicionantes como em Domínio Público Hídrico, estes foram mal sinalizados. Efetivamente na área envolvente ao PP existem linhas de água em domínio hídrico, no entanto dentro área do PP as linhas existentes não estão afetas ao regime hídrico, de acordo com a planta de condicionante do PDM em vigor, conforme se pode observar na imagem infra, a qual foi introduzida no Relatório do Plano.



f. Quanto à caracterização das 'Condicionantes' (Ponto 5.6 - páginas 62 e seguintes do Relatório) mantem-se os aspetos referidos no anterior parecer e novamente expostos de seguida.

- É apresentada a proposta da Planta de Condicionantes do PP, na respetiva legenda é feita referência à existência na área de intervenção de 'servidões administrativas e restrições de utilidade' no âmbito dos recursos naturais - 'Domínio Hídrico', no entanto esta matéria não é abordada nem considerada no Relatório do Plano, nem no desenho da solução urbanística (Planta de Implantação do PP), aspeto que terá de ser clarificado e justificado no Relatório do Plano.

Como já referido, no que concerne aos recursos hídricos superficiais identificados na planta de condicionantes como em Domínio Público Hídrico, estes foram mal sinalizados. Efetivamente na área envolvente ao PP existem linhas de água em domínio hídrico, no entanto dentro área do PP as linhas existentes não estão afetas ao regime

hídrico, de acordo com a planta de condicionante do PDM em vigor. Posto isto, as linhas anteriormente identificadas, deixam de estar representadas na Planta de Condicionantes, e por consequência deixa de existir a necessidade da sua representação na Planta de implantação.

Infraestruturas Existentes

Atendido. Considerada a informação disponibilizada pela APdSE e AdVT

Feita a articulação com o RA com o Relatório do Plano

Relativamente aos aspetos elencados no parecer é dado o devido enquadramento no Relatório do Plano, com a inclusão de informação disponibilizada pela C.M, APdSE e técnicos projetistas das redes de infraestruturas

---

(extrato do parecer da APA– pág. 8)

g. Quanto aos 'compromissos urbanísticos' apresentados no ponto 5.8 (páginas 65 e seguintes) e na 'Planta de Atos de Controlo Prévio', verifica-se o seguinte:

- A pretensão relativa ao estabelecimento UAG em questão continua a não estar prevista ou mencionada, aspeto que deve ser clarificado.

Atendido. Identificada na Planta de Compromissos a nova unidade (UAG)

Apesar de formalmente ainda não ter entrado nenhum pedido na CM, ao abrigo do artigo 7º do RJUE que regulamenta as operações urbanísticas promovidas pela administração pública, nos termos da alínea e) do nº 1 do Artigo 7.º do referido diploma, estão isentas de controlo prévio 'as obras de edificação ou de demolição e os trabalhos promovidos por entidades concessionárias de obras ou serviços públicos, quando se reconduzam à prossecução do objeto da concessão', pelo que a pretensão relativa ao estabelecimento UAG foi localizada na Planta de Atos de Controlo Prévio e identificada nos compromissos urbanísticos do relatório do plano.

(extrato do parecer da APA– pág. 8)

- Nesta informação disponibilizada está identificado como 'compromisso urbanístico' um parque de armazenamento de garrafas de GPL (processo 17/2018/459 - lote 41). Alerta-se que esse poderá configurar um estabelecimento abrangido pelo referido regime PAG, dependendo da quantidade máxima de substâncias perigosas passível de estar presente, sendo que, caso apenas seja armazenado GPL, essa quantidade máxima será igual ou superior a 50 toneladas desse produto, pelo deverá ser acautelada a verificação da abrangência desse estabelecimento em concreto de acordo com o previsto no já citado diploma legal (Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto). Mais se refere que, por força do n.º 5 do artigo 8.º deste decreto-lei, "são nulas as licenças ou autorizações emitidas sem decisão da APA, I. P., que ateste a compatibilidade de localização dos projetos, ou sem que se verifique o deferimento tácito do pedido".

As atividades instaladas não configuram um estabelecimento abrangido pelo regime PAG, uma vez que, de acordo com informação da C.M. não ultrapassam a quantidade máxima de 50 toneladas de substâncias perigosas.

(extrato do parecer da APA– pág. 8)

- Na proposta da Planta de Condicionantes do Plano estão identificadas e representadas na área de intervenção do PP algumas linhas de água, classificadas como 'domínio público hídrico'. Na Planta de Implantação do PP não é representado, identificado nem legendado qualquer curso de água existente na área de intervenção.

A Planta de Implantação é uma planta temática tendo por base os elementos de cartografia homologada, na qual constam as linhas de água, Mas o seu objetivo, de acordo com a alínea b) do nº1, do artigo 107º do RJIGT, é estabelecer "designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva"

Assim, de modo a não dificultar a leitura desta planta, optou-se por introduzir a base cartográfica numa cor neutra e apenas dar cor aos temas que esta deve representar.

Importa referir que a Planta de Condicionantes não é uma proposta. Esta identifica as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública em vigor.

(extrato do parecer da APA– pág. 9)

- Nas páginas 77 e 78 do Relatório, é referida a alteração ao lote L4 (localizado na área norte da proposta de Plano). No PP em vigor este lote é um espaço verde atravessado por um curso de água. Uma vez que a justificação apresentada não fundamenta a alteração proposta e nada refere quanto à linha de água representada no PP em vigor, solicita-se a fundamentação desta alteração.

Com a Revisão do PDM de Oliveira do Hospital, deixaram de existir algumas das Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, que se verificavam quando da elaboração da 1ª alteração do PPZIOH, pelo que não se justifica a manutenção da referida zona verde, tendo sido acauteladas outras zonas verdes nesta 2ªrevisão do PPZIOH.

A cartografia de base homologada que está a ser utilizada para esta 2ª revisão do PP, não representa qualquer linha de água no referido espaço, facto secundado pela visita ao terreno, pelo que a proposta considera a sua utilização para lote de atividades económicas.

Ponto i) do parecer da APA

– integrar índice de impermeabilização no quadro de parâmetros

- retificar no Relatório e Regulamento - índice de impermeabilização, em %

Atendido- Acauteladas as observações do parecer

Ponto j) do parecer da APA, relativo ao ponto 7. Redes de Infraestruturas, do Relatório do Plano

(extratos do parecer da APA– pág. 9/10)

j. No Ponto 7, designado de 'Rede de infraestruturas', relativamente à Rede de Abastecimento de Água proposta (páginas 93 e seguintes) não foi acrescentada nova informação, mantem-se a referência que *"a malha será abastecida pela rede existente caso esta apresente capacidade para o abastecimento"*. Face ao referido nos anteriores pareceres, à manutenção desta constatação e ao exposto acima, uma vez que a CM será responsável pela ampliação da zona industrial existente, passando a mesma a ter uma área total significativa (de 52,36 ha), a CM deve junto das entidades gestoras das referidas infraestruturas, garantir e esclarecer no Relatório do Plano o seguinte:

- A rede existente comporta o acréscimo de caudais estimados?

- Caso não comporte, deve ser feita a avaliação de soluções alternativas, com a indicação clara da origem da água para o abastecimento de água de uso doméstico e industrial;

- Considerar a situação existente no concelho, conforme referido na alínea e. acima do presente parecer.

O Relatório foi completado com a informação disponibilizada pela entidade APdSE, entidade gestora das infraestruturas em baixa dos municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

- Nos Quadros das páginas 94 e 95 referentes à 'estimativa de caudais' é referida apenas a zona de 'expansão sul' do PP. Uma vez que também estão previstos 11 novos lotes a norte da área e 7 novos lotes na área consolidada, surgem dúvidas se estes foram ou não considerados no referido cálculo, o que deverá ser clarificado no Relatório do Plano.

Na zona consolidada não se preveem novos lotes; quanto aos lotes da zona norte foram considerados estando já acauteladas as devidas infraestruturas na 1ª revisão do PP ZI de Oliveira do Hospital

---

- Face às necessidades de água estimadas, atendendo a que o PP passará a dispor de uma área com cerca de 2 ha destinada a espaços verdes de utilização coletiva, deverá ser indicada se há necessidade de rega destes espaços e qual a respetiva origem da água.

Adicionada, no Relatório, informação relativamente aos espaços verdes. Incorporarão apenas espécies autóctones sem necessidade de rega de especiais pelo que os caudais a considerar serão residuais, ou mesmos nulos.

O Relatório foi completado com aconselhamento de implementação de medidas de reaproveitamento das águas pluviais.

Ponto K) do parecer da APA –

relativo à rede de "Drenagem de Águas Residuais Domésticas"

- Dado que a globalidade da área de intervenção do PP é significativa (40 lotes existentes ocupados e 47 novos lotes/parcelas), solicita-se uma melhor avaliação quanto ao encaminhamento e tratamento das águas residuais.
- Com base nos aspetos indicados na alínea e. acima, nomeadamente tendo em conta os pareceres emitidos em 15-02-2021 e 18-03-2021 pela entidade 'Águas do Vale do Tejo S.A.' (AdVT), deve ser clarificado qual o destino das águas residuais domésticas e, nomeadamente, as industriais.
- Estando agora previsto, no Regulamento do PP, o pré-tratamento das águas residuais industriais, deve ser apresentada uma estimativa do acréscimo de caudal previsto e avaliada a capacidade da rede existente e prevista para acolher o acréscimo em causa.
- No seguimento do referido nos anteriores pareceres, é de salientar que, nos termos da Lei da Água, a área do PP está integrada na Zona Protegida denominada 'Área de influência da zona sensível da Albufeira da Aguieira', classificada ao abrigo do Decreto-Lei n.º 198/2008, 8 de outubro, de onde decorrem condicionantes ao nível do tratamento de águas residuais, situação que terá de ser devidamente ponderada e acautelada.

Acrescentada, no Relatório, informação disponibizada pela Câmara Municipal e pela APdSE- Águas Públicas da Serra da Estrela.
Acrescentada informação sobre a "área de influência da zona sensível da Albufeira da Aguieira"

Ponto K) do parecer da APA –

relativo à rede de " Águas Pluviais"

Atendido

Introduzida representação da Rede na Plt de Infraestruturas . Águas Pluviais

Acrescentada informação sobre o cálculo de caudais

(relativamente a observações do mail de25 junho/CMOH e APA) RELATIVAMENTE À REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS FOI INTRODUZIDA NOVA INFORMAÇÃO NO RELATÓRIO APRESENTADO – folha 134 A 136, NOMEADAMENTE QUANTO AO CAUDAL

PLT INFRAESTRUTURAS –
ABASTECIMENTO DE ÁGUA - o desenho tem o traçado da Rede na ZONA NORTE;

(extrato do parecer da APA– pág. 10)

m. Ainda relativamente às redes de infraestruturas referidas acima, é de salientar que o Plano não apresenta qualquer solução ou incentivo para redução do consumo de água e reaproveitamento das águas pluviais. Neste sentido, e face às metas estabelecidas na Nova Estratégia para o Setor de Abastecimento de Água e Saneamento de Águas Residuais (PENSAAR 2020) e no Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água (PNUEA), integrados no QRE da AAE, devem ser previstas medidas de redução do consumo de água e reaproveitamento das águas, o que não se verifica na proposta do PP.

Atendido

Acrescentado capítulo sobre Alterações Climáticas e Qualidade Ambiental, apontando soluções para a redução de consumo de águas, reaproveitamento de águas pluviais, utilização de energias renováveis.

Consideradas, no Relatório do Plano e articulado com as observações elencadas no RA-AAE

(extrato do parecer da APA– pág. 11)

se que relativamente aos espaços verdes que ocupam uma área de 9,08 ha, o Relatório é vago quanto às condições da sua execução, aspeto que deverá ser desenvolvido e clarificado.

Clarificadas as condições de execução dos espaços públicos e infraestruturas.
A execução dos espaços verdes será com recurso a receitas geradas pelo próprio município, a fundos com origem em programas nacionais e os recursos associados a programas europeus e internacionais.

(extrato do parecer da APA– pág. 11)

Ponto o)– relativo "Cedências para o domínio público"

o. No Ponto referente às 'cedências para o domínio público municipal', o quadro 12 (página 127 do Relatório) apresenta as Áreas de Cedência do PP. Este quadro deve estar articulado com o quadro de áreas globais apresentado na Planta de Implantação do PP, o que não se verifica.

Acauteladas as observações do parecer da APA

(extrato do parecer da APA– pág. 11)

Ponto k)– relativo "Indicadores de monotorização"

- A monitorização do PP e da AAE do Plano são processos independentes com objetivos distintos, mas que deverão estar articulados, pelo que se solicita a clarificação desta circunstância.
- No ponto 5 'sustentabilidade ambiental' sugere-se a inclusão de indicadores que monitorizem os recursos hídricos existentes na área do PP.
- Relembra-se que os 'indicadores' devem ser mensuráveis e encontrar-se associados a valores de referência e a metas a atingir, cabe à CM a sua seleção criteriosa, garantindo no futuro o seu efetivo controlo e seguimento.

Articulação do RA com o Relatório do Plano

3.3. Peças escritas – Regulamento

De uma forma geral, foram atendidas e acauteladas as observações feitas no parecer da APA, referentes ao Regulamento.

- O ponto 2 carece de clarificação. Na Planta de Implantação do PP e para cada lote é indicada uma área designada 'área livre da parcela', pelo que deve ser articulado com o ponto 5 b) onde se prevê que 'a restante área do lote ou parcela seja destinada a zona verde, estacionamento e acessos', importa que as várias normas do regulamento sejam claras.

Clarificadas as normas; acrescentada informação no Relativo

Relativo ao artigo 13º do Regulamento –
Foram introduzidas correções no descritivo no artigo e acauteladas as recomendações contidas no parecer da APA, relativamente á utilização de materiais permeáveis no estacionamento privado e público

---

- Justificar a opção pela não consideração do 'índice máximo de impermeabilização'. Não é claro se na zona do PP classificada como 'área consolidada' se aplica ou não este índice referido no artigo 7º.

Clarificadas as dúvidas.

Acrescentado índice no quadro de parâmetros urbanísticos e:

A alínea a) do ponto 5 do artigo 7º, Secção I-Disposições Gerais, do Capítulo III – USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO, define:" As construções, alterações, reconstruções e ampliações devem respeitar as seguintes regras: Índice máximo de impermeabilização – 80%, devendo a restante área livre do lote ou parcela ser destinado a zona verde, estacionamento e acessos, com recurso a materiais de acabamentos permeáveis e/ou semipermeáveis" , pelo que está acautelada a

observação da entidade.

Artigo 19º

Nesta zona do PP classificada como 'área norte' está prevista a referida instalação da pretensão UAG indicada no ponto 3.1 acima e abrangida pelo regime PAG.

A referida pretensão ocupará três novos lotes (L32, L33 e L34). O ponto 2. d) deste artigo impede a sua instalação uma vez que não será cumprido 'o alinhamento obrigatório definido na Planta de Implantação' e se prevê o emparcelamento de 3 lotes não permitidos por lei (conforme parecer emitido pela CCDRC).

Como referido anteriormente a CM deve articular os dois processos - a proposta do PP e a referida pretensão UAG.

Em articulação com a CM, foi acautelada a alteração da configuração do lote, na planta de Implantação do PP, de acordo com a pretensão de instalação de uma unidade UAG – Lote 32.
Relativamente ao alinhamento definido aplica-se quando há a implantação de construções, o que não é o caso desta instalação UAG, conforme análise de elementos do processo da referida pretensão.
Decorrente desta alteração, renumeraram-se os lotes seguintes no Setor Norte.

Secção IV. Disposições especiais

No seguimento dos anteriores pareceres da APA, da pretensão referida no ponto 3.1 acima e da comunicação feita à CM, deveria ser integrado nomeadamente o seguinte artigo nesta secção. Caso a opção seja pela sua não integração, solicita-se a devida justificação.

"Artigo ...º - Estabelecimentos com Substâncias Perigosas

1- Até à entrada em vigor da portaria prevista no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto, nas zonas de perigosidade dos estabelecimentos abrangidos por esse diploma, não são permitidos as seguintes utilizações: zonas habitacionais, empreendimentos turísticos e locais que recebem o público, com elevada concentração de pessoas ou com pessoas com mobilidade reduzida.

2- Após a publicação dos critérios de ocupação mencionados no n.º 1 do presente artigo poderão ser revogadas as disposições aqui constantes, passando a vigorar as disposições da portaria prevista no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto."

SEÇÃO IV. DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

ARTIGO XXXº. Estabelecimentos com substâncias Perigosas

Foram acauteladas as recomendações contidas no parecer da APA

Acrescentado artigo referente a estabelecimentos com substâncias perigosas.

(extratos do parecer da APA– pág. 14)

- Decorrente das diretrizes do RA e como a edificação prevista nos novos lotes e parcelas terá reflexos ao nível do aumento da impermeabilização do solo, deve por isso ser reforçada e fomentada (ao nível regulamentar) a adoção de medidas relacionadas com as alterações climáticas e boas práticas que favoreçam a permeabilidade do solo, com águas não contaminadas, estabelecendo entre outros aspetos:

- Medidas e objetivos relacionados com as alterações climáticas nas duas vertentes de mitigação e de adaptação;
- Previsão de mecanismos e técnicas de promoção de infiltração das águas pluviais (aspeto já previsto na proposta de Regulamento), bem como o seu eventual reaproveitamento (incluindo no interior dos lotes e parcelas), de forma a reduzir os caudais afluentes à respetiva rede de drenagem;
- Recurso à criação de zonas verdes e respetiva modelação do terreno que facilite a infiltração (de água não contaminada);
- Adoção de pavimentos em materiais permeáveis no interior das parcelas (aspeto já parcialmente previsto na proposta de Regulamento) mas também no espaço público (passeios, estacionamentos, acessos pedonais, pista clicável, etc);
- Promoção do uso eficiente da água e eventual incentivo ao reaproveitamento de água pluvial e/ou residual tratada em usos compatíveis (por exemplo rega de espaços verdes);
- Adoção de soluções eficazes e sustentáveis e de medidas de controlo que evitem ou reduzam efeitos negativos significativos no ambiente, decorrentes do resultado da AAE elaborada para este processo.

Feita articulação co RA-AAE

3.4. Peças desenhadas – Planta de Implantação

- O desenho dos lotes/parcelas e respetiva proposta de ocupação não teve em consideração as linhas de água existentes, identificadas na Planta de Condicionantes e no Regulamento do PP, o que carece de eventual retificação ou justificação. Relembra-se que a delimitação das parcelas/lotes deve, sempre que possível, salvaguardar a servidão do domínio hídrico, devendo as linhas de água ser mantidas sem artificialização e integradas nos espaços verdes.

Ocupação dos lotes / Linhas de água

O que se encontra representado na Planta de Implantação, não está representada a

- O quadro dos parâmetros urbanísticos do Plano, constante nesta Planta, deve ser completado com todos os parâmetros aplicáveis, incluindo o 'índice máximo de impermeabilização' a considerar em cada um dos lotes e parcelas onde esteja prevista ocupação e edificação, de acordo com o Regulamento do PP.

implantação das construções, mas sim o polígono máximo onde é possível ocorrer a sua implantação, devendo, estas construções, respeitar as regras definidas no regulamento e, caso se verifiquem no terreno respeitar os valores naturais que possam ocorrer dentro do limite do lote ou parcela

Ponderado e acrescentado o índice nos quadros. Porém considera-se que a norma regulamentar já acautelava o pretendido.

- Sugere-se que quadro de áreas global constante desta Planta seja completado com a área total do PP, o número de lotes e parcelas novos e existentes.

Atendido. Acrescentado o sugerido

3.6. Peças desenhadas – Plantas de Redes de Infraestruturas

Tal como referido no anterior parecer, as plantas relativas à Rede de abastecimento de água (6.1), Rede de drenagem de águas residuais (6.2) e Rede de drenagem águas pluviais (6.3), devem ser completadas. Da análise das mesmas, verifica-se que não estão previstas redes na zona norte do PP, onde se prevê a instalação de 11 novos lotes e 3 parcelas, aspeto a clarificar e completar.

No seguimento do referido anteriormente, na Planta da Rede de drenagem águas pluviais (6.3) está indicada a ligação desta rede a uma linha de água existente, localizada a sul da área do PP. Contudo, não se percebe (em planta) qual é, exatamente, a linha de água que receberá este acréscimo de caudal.

Importa ainda avaliar o caudal gerado na rede e a capacidade de vazão do respetivo curso de água, no sentido de acautelar eventuais problemas a jusante do PP.

Cabe ainda referir que os elementos disponibilizados relativos às redes de infraestruturas (abastecimento de água, drenagem de águas residuais e drenagem águas pluviais) devem ser clarificados tendo em conta o seguinte:

- Os pareceres emitidos em 15-02-2021 e 18-03-2021, pela entidade 'Águas do Vale do Tejo S.A.' (AdVT), no âmbito da apreciação do PPZIOH e disponibilizados na PCGT;

- A situação existente e prevista conforme indicado no ponto 3.2 acima do presente parecer;

- Completar e identificar as diferentes componentes das referidas redes (ETAR, depósitos, linhas de água recetoras de descargas, etc.), de modo a garantir a adequada infraestruturação de toda a área do Plano.

Clarificadas as observações constantes do parecer em pontos anteriormente abordados neste RP;

Completada a informação nas respetivas Plantas de Infraestruturas, relativa a Redes de Abastecimento de Águas, Drenagem de Águas Residuais e Águas pluviais, de acordo com informação disponibilizada pela C.M.O.H.

3.7. Peças desenhadas – Planta de Atos de Controlo Prévio

No que se refere à 'Planta de Atos de Controlo Prévio', nº 12, verifica-se que a pretensão de implantação de UAG (referida no ponto 3.1 acima) não se encontra prevista nesta planta. Dada a relevância desta pretensão no PP, considera-se que a mesma deve ser aí representada.

Introduzida referência da pretensão de instalação da unidade (UAG)

3.4. B.4 – EPAL – Águas do Vale do Tejo

I. Infraestruturas de Abastecimento de Águas

(extrato do parecer da EPAL– pág. 1)

Dentro do Perímetro do Plano em questão, desenvolvem-se infraestruturas de abastecimento de água da AdVT, nomeadamente condutas e reservatórios, que inclusive alimentam a própria Zona Industrial, que deverão estar representadas nas Peças, com destaque para a Planta de Condicionantes, o que atualmente não se verifica em nenhum elemento.

Acautelada a observação –representadas na Planta de Condicionantes as condutas e reservatórios que alimentam a área de intervenção

---

(extrato do parecer da EPAL– pág. 1)

Importa também referir, que na sequência da Obra a executar na Avenida Calouste Gulbenkian pelo Município, ficou acordado desvio de um trecho da atual conduta a posicionar nos passeios, em que o novo traçado e moldes de execução estão já definidos, situação a observar na concretização do Plano.

Em anexo enviamos para os devidos efeitos ficheiro com o cadastro atual das infraestruturas de abastecimento de água da AdVT na Envolvente do Plano de Pormenor da Zona Industrial (georreferenciado em ETRS89), assim como o novo traçado decorrente do Desvio.

Foi considerado o ficheiro de cadastro atual das infraestruturas de abastecimento de águas da AdVT, remetido pela entidade introduzindo-se o novo traçado

---

2. Infraestruturas de Saneamento de Águas Residuais

(extrato do parecer da EPAL– pág. 2)

Importa numa primeira fase, face à ampliação prevista da Zona Industrial, fornecer o novo caudal do efluente e suas características, para que a AdVT possa avaliar a atual situação do seu sistema e aferir eventuais necessidades de reforço ou ampliação quer da ETAR quer da rede.

Acautelada, em Relatório, a observação da entidade. Acrescentadas as recomendações expressas no parecer.

3.Interferências com as infraestruturas da AdVT

(extrato do parecer da EPAL– pág. 2)

3. Interferências com as Infraestruturas da AdVT

Face à importância estratégica das infraestruturas operacionais de serviço público, no caso de abastecimento de água, sob responsabilidade da AdVT para a Zona Industrial de Oliveira do Hospital, quaisquer interferências diretas com as nossas infraestruturas que decorram da concretização do Plano de Pormenor terão que ser submetidas a parecer da EPAL/AdVT para definição da solução mais adequada com vista à salvaguarda e proteção das mesmas.

Para o efeito, essa salvaguarda das infraestruturas em "alta" da AdVT poderá sair reforçada de forma mais eficaz com a referência, nos Documentos do Plano, a uma faixa de proteção com 5 metros de largura (2,5 m para cada um dos lado do eixo das condutas de abastecimento), onde qualquer interferência / intervenção terá de ser submetida a parecer prévio da EPAL/AdVT para definição da solução mais adequada à salvaguarda e proteção destas infraestruturas.
Assim, em complemento do já referido no Artigo 5º do Regulamento, propomos que seja efetuada referência nesse Instrumento para a zona de proteção definida para a Adutora, com representação a ajustar na Planta de Condicionantes, que qualquer interferência / intervenção nesta faixa de proteção terá de ser submetida a parecer prévio da AdVT.

Nas zonas onde a EPAL é a empresa que garante o serviço de abastecimento público de abastecimento de água, o regime das servidões é o que resulta do disposto no art. 14.º do DL N.º230/91.
Foi introduzida a conduta adutora e a faixa de proteção na planta de condicionantes, assim como também foi referida no relatório.

3.5. B.5 – ANACOM – Autoridade Nacional de Comunicações

(extrato do parecer da ANACOM– pág. 1)

Verificou-se que a Zona Industrial de Oliveira do Hospital (e, aliás, todo o município) não está condicionada por qualquer servidão radioelétrica legalmente constituída. Contudo, a Planta de Condicionantes e a proposta de Regulamento (capítulo relativo a Servidões) contidas na proposta de PP analisada assinala indevidamente a existência de dois Centros Radioelétricos (embora não defina qualquer área condicionada por cada um) no âmbito do diploma legal acima mencionado.

Nesta conformidade, o parecer desta Autoridade relativo à proposta de PP da Zona Industrial de Oliveira do Hospital em análise é **favorável condicionado** à eliminação da referência aos dois Centros Radioelétricos na Planta de Condicionantes e no Regulamento.

Atendido

Acautelar na Plt de Condicionantes, no Regulamento já foi retirado

3.6. B.6 – IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação

(extrato do parecer da IAPMEI– pág. 1)

Apenas temos a salientar e questionar a intenção do município em limitar a instalação de estabelecimentos industriais do Tipo 1-SIR na Zona Industrial, cujo Plano de Pormenor se analisa, uma vez que a resposta à procura imediata de espaços industriais para a expansão de unidades industriais existentes e a instalação de novas constitui um dos objetivos do Plano (veja-se art.º 2.º do Regulamento), e a tipologia dos estabelecimentos industriais de acordo com o estipulado no Sistema de Indústria Responsável (SIR – nova redação dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio), ou outro que lhe venha a suceder, não deve ser impeditiva da instalação de estabelecimentos industriais nas Zonas Industriais.

Pelo exposto consideramos que deve ser revista a redação da alínea a) do ponto 1 do referido art.º 34.º do Regulamento do PPZIOH, de modo a permitir a instalação de estabelecimentos industriais do Tipo 1-SIR, recorrendo-se eventualmente a outra forma de limitação (p.ex. algumas CAE) que não o Tipo de Estabelecimentos Industriais.

Atendido

Acautelar no Regulamento- foi retirada a restrição à instalação de estabelecimentos Tipo 1-SIR

3.7. B.7 – DRAPC – Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro

Nada a assinalar

3.8. B.8 – ANEPC – Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil

(extrato do parecer da ANEPC– pág. 1)

3. Relativamente à análise da proposta de Plano de Pormenor e em particular a Planta de infraestruturas – Rede de Abastecimento de água (Folha 6.1), embora esta assinale os "Marcos de incêndio" e um reservatório, seria de todo conveniente que esta planta fosse desdobrada (Ex. Folha 6.1.1), diferenciando o que é o abastecimento público de água potável aos lotes da rede de incêndios, da rede para abastecimento das viaturas de combate a incêndio, mesmo que a rede seja a mesma. Neste contexto, importa perceber se o reservatório mencionado é superlativo e reserva ao abastecimento público em rede, de modo a garantir caudal de água suficiente para combate a incêndio ou está sujeito às condições e limitações da rede.

A Planta apresenta o detalhe de informação que se revela importante para o Plano

(extrato do parecer da ANEPC– pág. 2)

4. No que concerne ao Regulamento, acompanhamos a preocupação e sugestão da Agência Portuguesa do Ambiente (APA) em matéria de estabelecimentos abrangidos pelo DL 15/2015, de 5 de agosto, no Capitulo IV – Espaços de atividades económicas, com a inclusão na Secção I – Disposições Gerais, de um artigo referente a "Estabelecimentos com substâncias perigosas ", em particular se uma eventual pretensão de instalação de uma UAG de gás natural se vier a instalar na área do PPZI. Esta eventual instalação acarreta também, as necessárias e devidas adaptações da planta de condicionantes.

Atendido. Acautelado em Regulamento