MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO HOSPITAL

Aviso n.º 24797/2026/2

Sumário: Aprovação da 1.ª alteração à 2.ª revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital.

Aprovação da 1.ª alteração à 2.ª revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital

José Francisco Tavares Rolo, Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que, por deliberação da Assembleia Municipal de Oliveira do Hospital, tomada na sua sessão ordinária realizada em 26 de junho de 2026, foi aprovada a 1.ª Alteração à 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital.

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

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação da Assembleia Municipal, as alterações ao Regulamento e a Planta de Implantação.

Esta alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

31 de agosto de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal, José Francisco Tavares Rolo.

Deliberação

José Carlos Alexandrino Mendes, Presidente da Assembleia Municipal de Oliveira do Hospital,

Certifica para os devidos e legais efeitos que a Assembleia Municipal de Oliveira do Hospital, em Sessão Ordinária realizada no dia vinte e seis de junho do ano de dois mil e vinte e seis, aprovou por maioria com oito abstenções o Ponto II — Apreciação e votação, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 90.º e n.º 1 do artigo 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, conjugado com a alínea h), do n.º 1, do artigo 25.º, do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, da proposta de 1.ª Alteração à 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital.

É o que me cumpre certificar.

25 de agosto de 2026. — O Presidente da Assembleia Municipal de Oliveira do Hospital, José Carlos Alexandrino Mendes.

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

São alterados os artigos 6.º, 7.º, 15.º, 18.º, 20.º, 22.º, 31.º, 32.º e os Quadros constantes do Anexo I, do Regulamento da 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital:

CAPÍTULO III

[...]

SECÇÃO I

[...]

Artigo 6.º

Classificação e qualificação

1 — [...]

2 — [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

b) [...]

i) [...]

i1) [...]

ii) [...]

ii1) P1 — Ecocentro e outros usos municipais;

ii2) P3 — [...]

ii3) P5 — [...]

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

d) [...]

e) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

Artigo 7.º

Configuração e Ocupação de lotes e Parcelas

1 — [...]

Aviso n.º 24797/2026/2

2 — É obrigatória a previsão de mecanismos e técnicas de promoção de infiltração ou reutilização das águas pluviais não contaminadas, admitindo-se a sua interrupção nas entradas e saídas do lote, sem prejuízo de nas áreas de elevada vulnerabilidade à contaminação das águas subterrâneas e nos espaços de atividades económicas, as áreas de estacionamento e de circulação deverem ser impermeabilizadas e as águas pluviais encaminhadas para separador de hidrocarbonetos.

3 — Quando na atividade a instalar não se verifique vulnerabilidade à contaminação das águas subterrâneas, deverão ser usados mecanismos e técnicas de promoção de infiltração ou de reutilização das águas pluviais não contaminadas, usando materiais de revestimento permeáveis e semipermeáveis.

4 — Os sistemas de drenagem de águas pluviais devem incluir redes de coletores, dispositivos intercetores, bacias de retenção e câmaras de retenção-infiltração das águas pluviais.

5 — [anterior n.º 3] [...]

6 — [anterior n.º 4] [...]

a) — [...]

b) — [...]

7 — Sem prejuízo da contabilização da respetiva área de construção e área de implantação para efeitos dos parâmetros urbanísticos aplicáveis, bem como do cumprimento dos índices máximos de utilização do solo, ocupação do solo e impermeabilização do solo aplicáveis ao lote ou parcela, pode ser admitida, a título excecional, a implantação fora do polígono máximo de implantação definido na Planta de Implantação, incluindo nas áreas correspondentes a recuos ou afastamentos obrigatórios, de pequenas construções de apoio funcional e complementar à atividade instalada, designadamente portarias, postos de controlo de acessos, instalações sanitárias de apoio a utilizadores externos, motoristas ou trabalhadores afetos à atividade, e pequenas instalações técnicas indispensáveis ao funcionamento do estabelecimento, desde que cumulativamente:

a) Tenham natureza acessória, complementar e não autonomizável relativamente ao uso principal instalado no lote ou parcela;

b) A respetiva necessidade funcional, localização e compatibilidade urbanística sejam devidamente demonstradas pelo interessado e avaliadas pela Câmara Municipal nos termos legalmente aplicáveis;

c) A área de construção total afeta ao conjunto das construções admitidas ao abrigo do presente número não exceda 25 m² por lote ou parcela;

d) A altura máxima da fachada não exceda 3,00 m;

e) Tenham apenas um piso acima da cota de soleira;

f) Não prejudiquem a segurança da circulação viária e pedonal, a visibilidade dos acessos, o estacionamento, as operações de carga e descarga, a circulação de veículos de emergência e de combate a incêndios, nem o funcionamento das infraestruturas existentes ou previstas;

g) Assegurem adequado enquadramento arquitetónico, urbanístico e paisagístico, designadamente quanto à sua relação com os muros, vedações, edifício principal e espaço público envolvente;

h) Não afetem servidões administrativas, restrições de utilidade pública, zonas de perigosidade, áreas integradas no domínio público municipal ou demais condicionantes legais e regulamentares aplicáveis.

8 — Nas situações previstas no número anterior, a implantação junto ao limite frontal do lote ou parcela, incluindo no alinhamento do muro de vedação frontal, apenas pode ser admitida quando se demonstre a sua indispensabilidade funcional para portaria, controlo de acessos ou apoio equivalente e a sua compatibilidade com a segurança da circulação, a visibilidade dos acessos, a não afetação do domínio público municipal e das infraestruturas existentes ou previstas, e o adequado enquadramento urbano.

Aviso n.º 24797/2026/2

SECÇÃO IV

[...]

Artigo 15.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — A área das caves destinada a estacionamento e áreas técnicas de apoio não é contabilizada para o Índice de Utilização (Iu).

CAPÍTULO IV

[...]

SECÇÃO II

[...]

Artigo 18.º

Regime de Edificabilidade

1 — [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) Afastamento tardoz — 5 m e/ou de acordo com o "Quadro de lotes e parcelas" do Anexo I ao presente Regulamento, ou de acordo com polígono máximo de implantação definido na planta de implantação;

f) [...]

g) [...]

3 — [...]

4 — [...]

a) [...]

b) [...]

Aviso n.º 24797/2026/2

SECÇÃO III

[...]

Artigo 20.º

Regime de Edificabilidade

1 — [...]

2 — [...]

a) Índice de Utilização do Solo (Iu) — 1;

b) [...]

c) [...]

d) [...]

i) [...]

i1) [...]

i2) [...]

i3) [...]

ii) Para os lotes L40 e L41:

ii1) [...]

ii2) Recuo — 20 m: L40

ii3) Afastamento lateral esquerdo — 5 m: L40;

ii4) [...]

ii5) Afastamento lateral direito 5 m: L40, L41;

ii6) Afastamento posterior — 5 m: L40.

3 — [...]

SECÇÃO IV

[...]

Artigo 22.º

Regime de edificabilidade

1 — [...]

2 — [...]

a) Índice de Utilização do Solo (Iu) — 1;

b) [...]

c) [...]

Aviso n.º 24797/2026/2

d) [...]

i) [...]

i1) [...]

i2) [...]

i3) [...]

ii) [...]

ii1) [...]

ii2) [...]

ii3) [...]

ii4) [...]

3 — [...]

CAPÍTULO V

[...]

SECÇÃO III

[...]

Artigo 31.º

Caracterização e usos

1 — [...]

2 — [...]

a) A parcela P1 — Espaços de Infraestruturas estruturantes — Ecocentro e outros usos municipais;

b) [...]

c) [...]

3 — É permitida a alteração e/ou a instalação de mais do que um uso, na parcela P1, desde que compatíveis e enquadrados nos usos para fins de utilidade pública.

Artigo 32.º

Regime de edificabilidade

1 — [...]

2 — Aos usos admitidos na parcela P1 aplica-se o regime de edificabilidade previsto no artigo 20.º do presente Regulamento, e constantes do "Quadro de Lotes e Parcelas", do Anexo I do presente Regulamento, admitindo-se a sua alteração em função da necessidade dos usos, fundamentando-se para o bom funcionamento dos mesmos, salvaguardando o equilíbrio estético e paisagístico a harmoniosa relação com a envolvente e desde que comprovado e fundamentado o interesse público.

Aviso n.º 24797/2026/2

ANEXO I

Quadros dos lotes e parcelas

Quadro de lotes e parcelas — PPZIOH									
Parcelas ou Lotes		Área Máximas (m²)							
Identificação da Parcela ou Lote	Área (m²)	Área máxima de implantação		Altura máxima da fachada (m)	Índice máximo de ocupação (Io) %	Índice máximo de impermeabilização (Imp) %	Afastamentos (m) — Novas Construções e Ampliações		
		Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Uso Especial				Recuo frente	Tardoz	Laterais
Espaços de atividades económicas — área consolidada									
L1 e 2	5 795	4056	-	10	70	80	20	10	5
2A	2 090	1463	-	10	70	80	20	10	5
L3 e 4	9 360	6 552	-	10	70	80	20	20	5
5	2 420	1 694	-	10	70	80	20	10	5
5A	2 420	1 694	-	10	70	80	20	10	5
6	4 587	3 197	-	10	70	80	20	20	5
7	3 600	2 520	-	10	70	80	5	20	5
8	3 040	2 128	-	10	70	80	5	20	5
A1	3 756	2629	-	10	70	80	20	5	5
A2	3 820	2674	-	10	70	80	20	10	5
A3	4 660	3262	-	10	70	80	20	20	5
B1e B2	6 610	4627	-	10	70	80	20	20	5
B3	3 405	2383	-	10	70	80	20	5	5
C1	2 445	1711	-	10	70	80	20	5	5
C2	2 445	1711	-	10	70	80	20	5	5
C3	4 800	3360	-	10	70	80	20	20	5
L42	15 600	10920	-	10	70	80	20	20	5
10	2 400	1680	-	10	70	80	20	5	5
11	2 400	1680	-	10	70	80	20	10	5
12	2 400	1680	-	10	70	80	20	5	5
13	2 400	1680	-	10	70	80	20	5	5
14	2 400	1680	-	10	70	80	20	10	5
15	2 400	1680	-	10	70	80	20	5	5
16	4 530	3171	-	10	70	80	20	20	5
17	2 265	1585	-	10	70	80	20	-	5
17A	2 265	1585	-	10	70	80	20	-	5
18	4 800	3660	-	10	70	80	20	20	5
19	4 800	3660	-	10	70	80	20	20	5
20	5 600	3920	-	10	70	80	20	20	5
21	5 000	3500	-	10	70	80	20	20	5
22	3 400	2380	-	10	70	80	20	20	5

Aviso n.º 24797/2026/2

Quadro de lotes e parcelas — PPZIOH									
Parcelas ou Lotes		Área Máximas (m²)							
Identificação da Parcela ou Lote	Área (m²)	Área máxima de implantação		Altura máxima da fachada (m)	Índice máximo de ocupação (Io) %	Índice máximo de impermeabilização (Iimp) %	Afastamentos (m) — Novas Construções e Ampliações		
		Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Uso Especial				Recuo frente	Tardoz	Laterais
23	3 400	2380	-	10	70	80	20	20	5
23A	8 450	5915	-	10	70	80	20	20	5
24	4 500	3150	-	10	70	80	20	10	5
24A	4 500	3150	-	10	70	80	20	10	5
24B	3 600	2520	-	10	70	80	20	10	5
24C	4 500	3150	-	10	70	80	20	10	5
24D	16 800	11760	-	10	70	80	20	10	5
25	4 475	3132	-	10	70	80	20	10	5
26	3 595	2516	-	10	70	80	20	10	5
27	4 500	3150	-	10	70	80	20	10	5
28	3 600	2520	-	10	70	80	20	10	5
29	5 850	4095	-	10	70	80	20	10	5
30/31	3 595	2517	-	10	70	80	20	10	5
Total	199 278	140 077	0	-		-	-	-	-

Quadro de lotes e parcelas — PPZIOH											
Parcelas ou Lotes		Área Máximas (m²)									
Identificação da Parcela ou Lote	Área (m²)	Área máxima de construção		N.º de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Índice máximo de utilização (Iu)	Índice máximo de impermeabilização (Iimp)%	Afastamentos (m)		
		Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Uso Especial	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira (1)				Recuo frente	Tardoz	Laterais
Espaços de atividades económicas e espaços de uso especial — Área norte											
L32/L33/L34	7 200	7 200	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L43	3 622	3 622	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L35	3 600	3 600	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L36	7 979	7 979	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L37	3 198	3 198	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L38	3 400	3 400	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L39	3 600	3 600	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L40	1 671	1 671	-	2	1	10	1	80	20	5	5
L41	2 456	2 456	-	2	1	10	1	80	10	10	10esq/5dr
P1	7 125	-	7125	2	1	10	1	80	20	-	-
P2	7 582	-	455	1	1	5	0,06	8	-	-	-
P3	1 940	-	194	2	1	10	0,1	-	-	-	-

Aviso n.º 24797/2026/2

Quadro de lotes e parcelas — PPZIOH											
Parcelas ou Lotes		Área Máximas (m²)									
Identificação da Parcela ou Lote	Área (m²)	Área máxima de construção		N.º de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Índice máximo de utilização (Iu)	Índice máximo de impermeabilização (Iimp)%	Afastamentos (m)		
		Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Uso Especial	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira (1)				Recuo frente	Tardoz	Laterais
Espaços de atividades económicas e espaços de uso especial — Área expansão SUL											
P4	8 760	-	8 760	2	1	10	1	80	20	10	5
P5	650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	6 005	6 005	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D2	6 005	6 005	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D3	6 005	6 005	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D4	4 803	4 803	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D5	4 803	4 803	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D6	4 803	4 803	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D7	3 589	3 589	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D8	4 582	4 582	-	2	1	10	1	80	5	5	10esq/5dr
E1	2 456	2 456	-	2	1	10	1	80	20	5	5
E2	2 426	2 426	-	2	1	10	1	80	5	5	5esq/10dr
E3	4 989	4 989	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E4	4 960	4 960	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E5	4 975	4 975	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E6	4 975	4 975	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E7	4 975	4 975	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E8	4 975	4 975	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E9	4 987	4 987	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E10	2 199	2 199	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E11	2 139	2 139	-	2	1	10	1	80	5	5	10esq/5dr
F1	2 019	2 019	-	2	1	10	1	80	20	5	5
F2	1 955	1 955	-	2	1	10	1	80	5	5	5esq/10dr
F3	4 810	4 810	-	2	1	10	1	80	20	10	5
F4	4 805	4 805	-	2	1	10	1	80	20	10	5
F5	5 697	5 697	-	2	1	10	1	80	20	10	5
F6	3 196	3 196	-	2	1	10	1	80	20	10	5
F7	4 018	4 018	-	2	1	10	1	80	20	10	5
F8	4 670	4 670	-	2	1	10	1	80	20	10	5
Total	178 604	152 547	16534	-	-	-		-	-	-	-

Aviso n.º 24797/2026/2

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

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial e objeto

1 — O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, doravante designado por Plano, de que o presente Regulamento é parte integrante, disciplina a ocupação urbanística da sua área de intervenção, estabelecendo as regras a que obedecem a ocupação e o uso do espaço por ele abrangido.

2 — O regime do Plano consta do presente regulamento e é traduzido graficamente nas Plantas de Implantação e de Condicionantes, sendo as suas disposições aplicáveis a todas as iniciativas de carácter publico, privado ou misto a levar a cabo na sua área de intervenção.

3 — Sem prejuízo da demais legislação em vigor, as disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território representado na Planta de Implantação, e regulam todas as operações urbanísticas e respetivas alterações.

Artigo 2.º

Objetivos

O Plano tem como objetivos:

a) Desenvolver e concretizar a estratégia de ordenamento do território e política de desenvolvimento preconizada para o concelho de Oliveira do Hospital, no sentido de promover a sua atratividade territorial;

b) Integrar no Plano uma área a ampliar, com cerca de 17,44 ha;

c) Expandir a área de atividades económicas existente criando condições ajustadas às novas exigências económicas e sociais, disponibilizando solo devidamente infraestruturado para a instalação de unidades empresariais;

d) Tirar partido das sinergias das atividades económicas instaladas e infraestruturas existentes, garantindo sistemas de continuidade com a envolvente;

e) Responder à procura imediata de espaços industriais para a expansão de unidades industriais existentes e a instalação de novas;

f) Qualificar urbanística e paisagisticamente os espaços industriais em condições de equilíbrio ambiental;

g) Reforçar as condições de empreendedorismo bem como estimular a criação de emprego e a fixação de população jovem.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1 — O Plano é constituído por:

a) Regulamento;

b) Planta de Implantação;

c) Planta de Condicionantes.

Aviso n.º 24797/2026/2

2 — O Plano é acompanhado por:

a) Relatório que fundamenta as soluções adotadas;

b) Relatório ambiental;

c) Programa de Execução, Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira.

3 — O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

a) Planta de localização e enquadramento;

b) Planta da situação existente;

c) Planta de localização com a indicação dos compromissos urbanísticos emitidos, na área de intervenção;

d) Planta cadastral;

e) Quadro com a identificação dos lotes ou parcelas existentes e propostos;

f) Planta da operação de transformação fundiária;

g) Planta com as áreas de cedência a integrar o domínio municipal;

h) Quadro com a descrição de lotes ou parcelas a integrar o domínio municipal;

i) Planta de Modelação do Terreno: Cotas Propostas;

j) Perfis longitudinais;

k) Perfis transversais tipo;

l) Plantas de infraestruturas:

i) Rede de Abastecimento de Água;

ii) Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas;

iii) Rede de Drenagem de Águas Pluviais;

iv) Rede Elétrica e de Iluminação Pública;

v) Rede de Telecomunicações;

vi) Rede de Abastecimento de Gás;

m) Planta de demolições e construções.

Artigo 4.º

Definições

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

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

Aviso n.º 24797/2026/2

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 5.º

Identificação

1 — Na área de intervenção do Plano são observadas todas as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública em vigor, nomeadamente as seguintes, indicadas na Planta de Condicionantes:

a) Infraestruturas:

i) Rede de Abastecimento de Água i1) Conduta Adutora AdVT (faixa de proteção — 5m)

ii) Rede Rodoviária ii1) Área non aedificandi — IC6 (Declaração n.º 94/2017, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 238, 13 de dezembro de 2017)

iii) Rede Elétrica:

iii1) Linhas de Alta Tensão;

iii2) Linhas de Média Tensão.

iii3) Posto de Transformação de Serviço Público

2 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à classe de espaço sobre que recaem fica condicionada às disposições que regem tais servidões ou restrições.

CAPÍTULO III

Uso do solo e conceção do espaço

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 6.º

Classificação e qualificação

1 — De acordo com a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Hospital, a área de abrangência do Plano integra-se na classe de solo urbano, na categoria de espaço de atividades económicas.

2 — A totalidade da área de intervenção do Plano é classificada como solo urbano, composta pelas seguintes categorias de espaço, identificadas na Planta de Implantação:

a) Espaços de atividades económicas:

i) Área Consolidada;

ii) Área Norte;

iii) Área de Expansão Sul.

b) Espaços de Uso Especial:

i) Espaços de Equipamentos:

i1) P4 — Área de Equipamento de Utilização Coletiva;

Aviso n.º 24797/2026/2

ii) Espaços de Infraestruturas Estruturantes:

ii1) P1 — Ecocentro e outros usos municipais;

ii2) P3 — Parque de estacionamento;

ii3) P5 — Depósito de água.

3 — Espaços Verdes:

i) Áreas Verdes de Utilização Coletiva: compreende a parcela P2 — Parque Verde e restantes áreas verdes delimitadas na Planta de Implantação;

ii) Áreas Verdes de Proteção e Enquadramento.

4 — Espaços — Canal

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

i) UAG — estabelecimento abrangido pelo regime de prevenção de acidentes graves (artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto)

ii) Zonas de Perigosidade ZP1

iii) Zonas de Perigosidade ZP2

Artigo 7.º

Configuração e ocupação de lotes e parcelas

1 — A configuração geral dos lotes, na área de intervenção do Plano, observa o disposto no presente regulamento, devendo ainda obedecer aos parâmetros definidos na Planta de Implantação e respetivo "Quadro de lotes e parcelas", do Anexo I do presente Regulamento.

2 — É obrigatória a previsão de mecanismos e técnicas de promoção de infiltração ou reutilização das águas pluviais não contaminadas, admitindo-se a sua interrupção nas entradas e saídas do lote, sem prejuízo de nas áreas de elevada vulnerabilidade à contaminação das águas subterrâneas e nos espaços de atividades económicas, as áreas de estacionamento e de circulação deverem ser impermeabilizadas e as águas pluviais encaminhadas para separador de hidrocarbonetos.

3 — Quando na atividade a instalar não se verifique vulnerabilidade à contaminação das águas subterrâneas, deverão ser usados mecanismos e técnicas de promoção de infiltração ou de reutilização das águas pluviais não contaminadas, usando materiais de revestimento permeáveis e semipermeáveis.

4 — Os sistemas de drenagem de águas pluviais devem incluir redes de coletores, dispositivos intercetores, bacias de retenção e câmaras de retenção-infiltração das águas pluviais.

5 — As construções, alterações, reconstruções e ampliações devem garantir que a configuração de espaço livre do lote assegure no seu interior a realização de todas as operações de circulação e estacionamento de veículos, assim como o carregamento, descarregamento ou depósito de matérias necessárias à atividade instalada, bem como as operações de circulação de viaturas de emergência e de combate a incêndios.

6 — As construções, alterações, reconstruções e ampliações devem respeitar as seguintes regras:

a) Índice máximo de impermeabilização — 80 %, devendo a restante área livre do lote ou parcela ser destinado a zona verde, estacionamento e acessos, com recurso a materiais de acabamentos permeáveis e/ou semipermeáveis;

Aviso n.º 24797/2026/2

b) Nas áreas não impermeabilizadas não é permitida a utilização para quaisquer fins industriais, armazenamento ou depósito de materiais, lixos, desperdícios e outros.

7 — Sem prejuízo da contabilização da respetiva área de construção e área de implantação para efeitos dos parâmetros urbanísticos aplicáveis, bem como do cumprimento dos índices máximos de utilização do solo, ocupação do solo e impermeabilização do solo aplicáveis ao lote ou parcela, pode ser admitida, a título excecional, a implantação fora do polígono máximo de implantação definido na Planta de Implantação, incluindo nas áreas correspondentes a recuos ou afastamentos obrigatórios, de pequenas construções de apoio funcional e complementar à atividade instalada, designadamente portarias, postos de controlo de acessos, instalações sanitárias de apoio a utilizadores externos, motoristas ou trabalhadores afetos à atividade, e pequenas instalações técnicas indispensáveis ao funcionamento do estabelecimento, desde que cumulativamente:

a) Tenham natureza acessória, complementar e não autonomizável relativamente ao uso principal instalado no lote ou parcela;

b) A respetiva necessidade funcional, localização e compatibilidade urbanística sejam devidamente demonstradas pelo interessado e avaliadas pela Câmara Municipal nos termos legalmente aplicáveis.

c) A área de construção total afeta ao conjunto das construções admitidas ao abrigo do presente número não exceda 25 m² por lote ou parcela;

d) A altura máxima da fachada não exceda 3,00 m;

e) Tenham apenas um piso acima da cota de soleira;

f) Não prejudiquem a segurança da circulação viária e pedonal, a visibilidade dos acessos, o estacionamento, as operações de carga e descarga, a circulação de veículos de emergência e de combate a incêndios, nem o funcionamento das infraestruturas existentes ou previstas;

g) Assegurem adequado enquadramento arquitetónico, urbanístico e paisagístico, designadamente quanto à sua relação com os muros, vedações, edifício principal e espaço público envolvente;

h) Não afetem servidões administrativas, restrições de utilidade pública, zonas de perigosidade, áreas integradas no domínio público municipal ou demais condicionantes legais e regulamentares aplicáveis.

8 — Nas situações previstas no número anterior, a implantação junto ao limite frontal do lote ou parcela, incluindo no alinhamento do muro de vedação frontal, apenas pode ser admitida quando se demonstre a sua indispensabilidade funcional para portaria, controlo de acessos ou apoio equivalente e a sua compatibilidade com a segurança da circulação, a visibilidade dos acessos, a não afetação do domínio público municipal e das infraestruturas existentes ou previstas, e o adequado enquadramento urbano.

Artigo 8.º

Transformação fundiária

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 10.º, a ocupação do espaço na área de intervenção do Plano obedece à estruturação e dimensionamento da propriedade constante na Planta de Implantação e respetivo "Quadro de lotes e parcelas", do Anexo I do presente regulamento.

2 — Todas as implantações têm, obrigatoriamente, os edifícios principais com frente e acesso para arruamento, cumprindo o alinhamento definido na Planta de Implantação.

Aviso n.º 24797/2026/2

3 — A modelação do terreno e a implantação dos edifícios devem ter em atenção aos declives naturais, evitando-se movimentos de terra que contrariem significativamente a sua orografia.

Artigo 9.º

Pré-existências

1 — Consideram-se pré-existências, com prevalência sobre a disciplina instituída pela presente revisão do Plano, as atividades, explorações, instalações, equipamentos e edificações ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:

a) Não carecerem à data, de qualquer licença, aprovação, autorização, nos termos da lei;

b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obrigava, e desde que as respetivas licenças, aprovações, ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;

c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, nomeadamente informações prévias favoráveis e aprovações de projetos de arquitetura ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o município.

2 — Nas situações referidas no número anterior, a realização de operações urbanísticas de ampliação fica sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e demais normas estabelecidas pelo presente Regulamento.

Artigo 10.º

Regime especial de regularização de edificações existentes

1 — Os edifícios ou parte de edifícios existentes que não possam ser considerados pré-existências, nos termos do estabelecido no artigo anterior, beneficiam de um regime especial de regularização, que vigora até um ano a entrada em vigor do presente plano.

2 — O regime especial de regularização aplica-se às edificações comprovadamente existentes à data da entrada em vigor do Plano e cuja delimitação se encontra na planta de implantação.

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

a) A observância dos regimes legais ou regulamentares aplicáveis, designadamente quanto às normas técnicas de construção, do enquadramento legal e regulamentar das atividades desenvolvidas, do respeito das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública;

b) A observância dos usos admitidos, da delimitação das edificações existentes, fixado na planta de implantação;

c) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provocar prejuízos inaceitáveis em termos de segurança, inserção urbanística, tanto no que se refere a sobrecargas dos sistemas infraestruturais viários, ambientais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos.

d) Não agravar as condições de desconformidade existentes.

Artigo 11.º

Emparcelamento de lotes

1 — Nos Espaços de atividades económicas é permitido, para a formação dos lotes de maiores dimensões, o emparcelamento de lotes contíguos.

Aviso n.º 24797/2026/2

2 — As regras de emparcelamento são as seguintes:

a) O polígono de implantação é o que resulta da soma dos polígonos de implantação dos lotes a emparcelar, acrescido das áreas que resultam da supressão dos afastamentos laterais entre lotes;

b) Os parâmetros de edificabilidade a aplicar correspondem ao somatório dos parâmetros dos lotes anexados, constantes do "Quadro de lotes e parcelas" que integra a Planta de Implantação, à exceção do n.º máximo de pisos e altura da fachada, que se mantêm os previamente definidos.

SECÇÃO II

Elementos construtivos

Artigo 12.º

Instalações técnicas anexas

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

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

Artigo 13.º

Muros e vedações

1 — Nos limites dos lotes ou parcelas que confrontam com a via pública, são admitidos muros com a altura máxima de 1,20 m, face à cota da plataforma do lote, encimados com sebe natural ou gradeamento metálico, perfazendo uma altura total de 1,80 m, no máximo.

2 — Os muros ou vedações laterais e posteriores, a construir nos limites dos lotes ou parcelas, devem ser em alvenaria e não exceder a altura máxima de 1,80 m, face cota da plataforma do lote, salvo situações em que são executados muros de suporte.

SECÇÃO III

Estacionamento

Artigo 14.º

Regime

1 — As baias de estacionamento públicas previstas na frente dos lotes podem ser deslocadas em função das necessidades específicas das empresas a instalar no que se refere à localização e dimensão das entradas e saídas, devendo, no entanto, ser mantidas as áreas de estacionamento previstas.

2 — Além do estacionamento público indicado na Planta de Implantação e o definido neste Regulamento, deve ser acautelado dentro do lote ou parcela o estacionamento necessário para responder às próprias necessidades, sendo o número mínimo de lugares de estacionamento o resultante da aplicação dos parâmetros estabelecidos no "Quadro dos Parâmetros de Dimensionamento — Estacionamento", do Anexo II deste Regulamento.

Aviso n.º 24797/2026/2

3 — Nos espaços destinados ao estacionamento devem ser utilizados pavimentos que favoreçam a permeabilidade do solo.

4 — O lote ou parcela deve prever no seu interior condições para o:

a) Acesso de viaturas de bombeiros a todas as edificações, equipamentos técnicos exteriores e áreas de armazenamento ao ar livre;

b) Acesso das viaturas de recolha de lixos até aos locais onde se procede ao armazenamento dos resíduos produzidos no lote.

5 — São admitidos estacionamento em caves desde que as mesmas cumpram as seguintes condições:

a) A área de implantação não pode exceder os limites da área de implantação da edificação;

b) O acesso ao estacionamento subterrâneo só pode ser feito pelo interior do lote, não podendo, em termos de propriedade, interferir, com espaços do domínio público municipal;

c) A inclinação das rampas de acesso às caves não deve ser superior a 18 %;

d) A largura mínima das rampas de acesso às caves não pode ser inferior a 5 metros;

e) As áreas destinadas a estacionamento, em cave, não podem ser utilizadas para outros fins.

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

SECÇÃO IV

Caves

Artigo 15.º

Características e usos

1 — Nas caves, além dos lugares de estacionamento, dos acessos e das áreas técnicas, são admitidas atividades económicas desde que cumpram as condições técnicas definidas na legislação em vigor, para o funcionamento da atividade.

2 — A área das caves destinadas à instalação de atividades económicas é contabilizada para o Índice de Utilização (Iu).

3 — As caves destinadas a atividades económicas têm que ter pé direito regulamentar e cumprir todos os requisitos técnicos aplicáveis, de acordo com a legislação em vigor.

4 — A área das caves destinada a estacionamento e áreas técnicas de apoio não é contabilizada para o Índice de Utilização (Iu).

Aviso n.º 24797/2026/2

CAPÍTULO IV

Espaços de atividades económicas

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 16.º

Caracterização

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

SECÇÃO II

Área consolidada

Artigo 17.º

Caracterização e usos

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

Artigo 18.º

Regime de edificabilidade

1 — Os lotes são os definidos na Planta de Implantação e devem observar o disposto no presente regulamento e cumprir os parâmetros definidos no "Quadro de lotes e parcelas", do Anexo I ao presente Regulamento.

2 — As novas construções e ampliações, devem cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice de Ocupação do Solo (Io) — 70 %;

b) Índice máximo de impermeabilização — 80 %, devendo os restantes 20 % ser destinados a zona verde, estacionamento e acessos.

c) Recuo — 20 m, conforme alinhamento definido na Planta de Implantação;

d) Afastamentos laterais — 5 m e/ou de acordo com o "Quadro de lotes e parcelas" do Anexo I do presente Regulamento;

e) Afastamentos tardoz — 5 m e/ou de acordo com o Quadro de lotes e parcelas" do Anexo I do presente Regulamento, ou de acordo com polígono máximo de implantação definido na planta de implantação;

f) Altura da fachada — até 10 m, exceto para instalações técnicas devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal;

g) Não agravar as condições de desconformidade existentes.

Aviso n.º 24797/2026/2

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

4 — As reconstruções e alterações das construções existentes e pré-existentes, cujo delimitação é a definida na Planta de Implantação, devem respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Altura da fachada — até 10 m, exceto para instalações técnicas e situações comprovadamente pré-existentes à data da aprovação da 2.ª revisão do Plano de Pormenor, devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal;

b) Recuo — 20 m, ou conforme o recuo do polígono máximo de implantação, constante na Planta de Implantação.

SECÇÃO III

Área Norte

Artigo 19.º

Caracterização e usos

1 — A Área Norte, encontra-se delimitada na Planta de Implantação, corresponde à área abrangida pelo Loteamento n.º 001/2013, é caracterizada por se encontrar infraestruturada, compreendendo os lotes L32/33/34, L35, L36, L37, L38, L39, L40, L41 e L43 e as parcelas numeradas de P1 a P3.

2 — O lote L32/33/34 destina-se à instalação de um estabelecimento abrangido pelo regime de prevenção de acidentes graves, nos termos do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 150/2015 de5 de agosto.

Artigo 20.º

Regime de edificabilidade

1 — Os lotes são os definidos na Planta de Implantação e devem observar o disposto no presente regulamento e cumprir os parâmetros definidos no "Quadro de lotes e parcelas", do Anexo I ao presente Regulamento.

2 — As construções, alterações, reconstruções e ampliações, devem cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice de Utilização do Solo (Iu) — 1;

b) Índice máximo de impermeabilização — 80 %, devendo os restantes 20 % ser destinados a zona verde, estacionamento e acessos.

c) Altura da fachada — até 10 m, exceto para instalações técnicas, devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal;

d) Afastamento mínimo das construções:

i) Para os lotes L32/33/34, L35 a L39 e L43;

i1) Recuo — 20 m, sendo obrigatório cumprir o alinhamento definido em Planta de Implantação;

i2): Afastamentos laterais — 5 m;

i3) Afastamentos tardoz — 10 m.

ii) Para os lotes L40 e L41:

ii1) Recuo — 10 m: lote L41;

Aviso n.º 24797/2026/2

ii2) Recuo — 20 m: L40;

ii3) Afastamento lateral esquerdo — 5 m: L40;

ii4) Afastamento lateral esquerdo — 10 m: L41;

ii5) Afastamento lateral direito 5 m: L40, L41;

ii6) Afastamento posterior — 5 m: L40;

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

SECÇÃO IV

Área de Expansão Sul

Artigo 21.º

Caracterização e uso

1 — A Área de Expansão Sul, encontra-se delimitada na Planta de Implantação, compreendendo os lotes enumerados de D1 a D8, E1 a E11, F1 a F8 e a parcela P4.

2 — Os lotes são os definidos na Planta de Implantação e devem observar o disposto no presente Regulamento e cumprir os parâmetros definidos no "Quadro de lotes e parcelas", do Anexo ao presente Regulamento.

Artigo 22.º

Regime de edificabilidade

1 — Os lotes são os definidos na Planta de Implantação e devem observar o disposto no presente Regulamento e cumprir os parâmetros definidos no "Quadro de lotes e parcelas", do Anexo I ao presente Regulamento.

2 — As construções, alterações, reconstruções e ampliações, devem cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice de Utilização do Solo (Iu) — 1;

b) Índice máximo de impermeabilização — 80 %, devendo os restantes 20 % ser destinados a zona verde, estacionamento e acessos.

c) Altura da fachada — até 10 m, exceto para instalações técnicas, devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal;

d) Afastamento mínimo das construções:

i) Lotes com frente principal apenas para o arruamento principal Via A — Avenida Callouste Gulbenkian:

i1) Recuo — 20 m, sendo obrigatório cumprir o alinhamento definido em Planta de Implantação;

i2) Afastamentos laterais — 5 m;

i3) Afastamento tardoz — 10 m.

ii) Lotes com frentes para os arruamentos transversais Via L e Via M:

ii1) Recuo, em relação ao arruamento principal, nos casos aplicáveis — 20 m;

Aviso n.º 24797/2026/2

ii2) Recuo, em relação aos arruamentos transversais — 6 m;

ii3) Afastamentos laterais — 5 m;

ii4) Afastamento tardoz, nos casos aplicáveis — 10 m.

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

SECÇÃO V

Disposições especiais

Artigo 23.º

Restrições à instalação de indústrias

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

Artigo 24.º

Tratamento de efluentes líquidos e gasosos

1 — É obrigatório o pré-tratamento das águas residuais no interior dos lotes para que as características do efluente lançado na rede pública sejam compatíveis com o sistema geral e obedeça aos parâmetros definidos na legislação em vigor aplicável.

2 — Sempre que o tipo de atividade instalada o exija, deve ser efetuado o tratamento das emissões gasosas produzidas, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 25.º

Resíduos sólidos

1 — Cada empresa instalada, nos termos legais, é responsável pela gestão, recolha e destino final de todos os resíduos produzidos na respetiva unidade.

2 — Os lotes devem dispor, no seu interior, de sistemas de recolha e armazenagem separativa de resíduos sólidos, sendo interdita a deposição de resíduos industriais não equiparados a urbanos juntamente com os resíduos urbanos, de acordo com a regulamentação e os procedimentos em vigor.

3 — Deve ser assegurado o pré-tratamento dos resíduos no interior do lote sempre que o tipo de resíduo produzido apresente características que causem perigo para a saúde pública ou para as condições ambientais.

Artigo 26.º

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

1 — Até à entrada em vigor da Portaria prevista no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 150/2015 de 5 de agosto, nas áreas e lotes e parcelas abrangidos pelas zonas de perigosidade ZP1 e ZP2 do estabelecimento abrangido pelo regime de prevenção de acidentes graves, delimitadas na Planta de Implantação, não são permitidos:

a) Os seguintes usos:

i) Habitação;

Aviso n.º 24797/2026/2

ii) Comércio, serviços, indústria e armazenagem, exercidos a título de atividade principal ou acessória com uma área de acesso ao público superior a 25 m2;

iii) Turismo;

iv) Equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública e privada.

b) As utilizações de comércio e serviços nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, recreio e lazer, da justiça e da segurança social;

c) Todas as utilizações que impliquem atividades, em locais abertos e /ou fechados, que recebam o público, com elevada concentração de pessoas, de pessoas com mobilidade reduzida, bem como pessoas que tenham capacidade reduzida de reação aos perigos associados, como crianças, idosos e doentes mesmo que temporário e/ou esporadicamente;

d) Estabelecimentos de restauração e bebidas, de diversão noturna e similares;

e) Os demais usos e atividades que possam agravar a situação de risco presente nestas áreas;

2 — As alterações ao uso dentro das zonas de perigosidade 1 e 2 implica o cumprimento das disposições do número anterior.

3 — Após a publicação dos critérios de ocupação mencionados no n. º1 do presente artigo poderão ser revogadas as disposições do presente artigo, passando a vigorar as da referida Portaria.

Artigo 27.º

Ruído

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

CAPÍTULO V

Espaços de uso especial

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 28.º

Caracterização e usos

Os espaços de uso especial correspondem ao conjunto de lotes ou parcelas, destinadas à instalação de equipamentos de utilização coletiva, e espaços de infraestruturas estruturantes, constituindo-se como elementos de referência urbana desta área e destinam-se a acolher usos complementares e de apoio ao cabal funcionamento multifuncional do espaço de atividades económicas.

Aviso n.º 24797/2026/2

SECÇÃO II

Espaços de equipamentos

Artigo 29.º

Área de equipamento de utilização coletiva

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

Artigo 30.º

Regime de edificabilidade

1 — As novas construções, alterações, reconstruções e ampliações, na parcela definida no número anterior, deve observar o disposto no presente Regulamento e cumprir os parâmetros definidos no "Quadro de lotes e parcelas", do Anexo I ao presente Regulamento.

2 — As construções, alterações, reconstruções e ampliações devem cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice de Utilização do Solo (Iu): 0,7;

b) Índice máximo de impermeabilização: 80 % da área do lote, devendo os restantes 20 % ser destinados a zona verde, estacionamento e acessos:

c) Altura da Fachada: até 10 m, podendo ser ultrapassada desde que devidamente fundamentada para o fim a que se destina;

d) Recuos e afastamentos:

i) Recuo: 20 m;

ii) Afastamentos laterais: 5 m;

iii) Afastamento posterior: 10 m.

3 — Deve ser garantido que a configuração do espaço livre do lote ou parcela assegura no seu interior o estabelecido no artigo 7.º e nos pontos 2, 3, 4 e 5 do artigo 14.º do presente Regulamento.

SECÇÃO III

Espaços de infraestruturas estruturantes

Artigo 31.º

Caracterização e usos

1 — Os Espaços de Infraestruturas Estruturantes encontram-se identificadas na Planta de Implantação, destina-se à implementação de infraestruturas de apoio às atividades económicas instaladas na área do PP.

2 — Os Espaços de Infraestruturas Estruturantes compreendem as seguintes parcelas:

a) A parcela P1 — Espaços de Infraestruturas estruturantes — Ecocentro e outros usos municipais;

Aviso n.º 24797/2026/2

b) A parcela P3 — Parque de Estacionamento;

c) A parcela P5 — Depósito de água.

3 — É permitida a alteração e/ou a instalação de mais do que um uso, na parcela P1, desde que compatíveis e enquadrados nos usos para fins de utilidade pública,

Artigo 32.º

Regime de edificabilidade

1 — As construções, alterações, reconstruções e ampliações nestas parcelas devem ser as necessárias ao bom funcionamento do uso a que se encontram afetas.

2 — Aos usos admitidos na parcela P1 aplica-se o regime de edificabilidade previsto no artigo 20.º do presente Regulamento, e constantes do "Quadro de Lotes e Parcelas", do Anexo I do presente Regulamento, admitindo-se a sua alteração em função da necessidade dos usos, fundamentando-se para o bom funcionamento dos mesmos, salvaguardando o equilíbrio estético e paisagístico a harmoniosa relação com a envolvente e desde que comprovado e fundamentado o interesse público.

CAPÍTULO VI

Espaços verdes

Artigo 33.º

Caracterização e usos

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

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

3 — As Áreas Verdes de Utilização Coletiva destinam-se a funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

a) A parcela P2, define-se como Parque Verde e destina-se a atividades relacionadas com o desporto, convívio, recreio e lazer e a sua delimitação é a constante da Planta de Implantação.

Artigo 34.º

Regime de edificabilidade

1 — As Áreas Verdes de Proteção e Enquadramento são área non aedificandi devem ser salvaguardadas as regras constantes do PMDFCI relativas à faixa de gestão de combustível e sua respetiva manutenção e em cumprimento do disposto no n.º 13 do artigo 15.º da Lei n.º 124/2006 de 28 de julho, na sua atual redação.

2 — Nas Áreas Verdes de Utilização Coletiva, o regime de edificabilidade a aplicar deve cumprir os seguintes parâmetros:

a) Parcela P2:

i) Índice de utilização do solo (Iu): 0,06;

Aviso n.º 24797/2026/2

ii) Índice de impermeabilização máximo: 8 %.

b) Restantes Áreas Verdes de Utilização Coletiva, delimitadas na Planta de Implantação:

i) Índice de utilização do solo (Iu): 0,02;

ii) Índice de impermeabilização máximo: 8 %.

3 — Qualquer intervenção nos espaços referidos no número anterior, deve respeitar os seguintes aspetos: manutenção do solo vivo e coberto vegetal, ajardinamento e arborização com espécies vegetais autóctones, drenagem das águas superficiais, iluminação pública e mobiliário urbano.

4 — Nas Áreas Verdes de Utilização Coletiva é permitida a construção de pavimentos, muros, muretes, mobiliário urbano e pequenos equipamentos, compatíveis com o uso de recreio e lazer, cuja finalidade se integre em programa de animação, desporto e recreio e lazer e também quiosques, serviços de apoio técnico e instalações sanitárias, devendo, em todos os casos ser assegurado o equilíbrio paisagístico.

CAPÍTULO VII

Obras de urbanização

Artigo 35.º

Execução de infraestruturas

1 — A Câmara Municipal, através de si ou de terceiros, é responsável pela execução de todas as redes de infraestruturas necessárias ao funcionamento da zona industrial, que são as seguintes:

a) Infraestruturação viária — beneficiação e alargamento do arruamento A — Avenida Calouste Gulbenkian;

b) Infraestruturação viária — construção dos arruamentos L e M;

c) Rede de abastecimento de Água;

d) Rede de Drenagem de Águas Residuais;

e) Rede de Drenagem de Água Pluviais;

f) Rede de distribuição de Energia Elétrica;

g) Rede de Iluminação Pública;

h) Rede de Abastecimento de Gás.

2 — As obras relativas às infraestruturas viárias, a realizar pela Câmara Municipal, obedecem aos perfis-tipo que constituem parte integrante dos elementos que acompanham o Plano.

3 — A Rede de Abastecimento de Água deve incorporar a Rede de Incêndios armada, devidamente dimensionada de acordo com a legislação em vigor sobre a matéria, para fogos urbanos e florestais.

4 — Os traçados previstos para as redes de infraestruturas encontram-se assinalados nas Plantas das Infraestruturas propostas que acompanham o presente Plano.

Aviso n.º 24797/2026/2

CAPÍTULO VIII

Utilização das edificações

Artigo 36.º

Permissões e interdições

1 — Nos Espaços de Atividades Económicas, apenas são interditos os seguintes usos e atividades:

a) Construção de habitação, com exceção da destinada a guarda ou vigilante, quando integrada na unidade industrial, não podendo exceder uma área de construção superior a 35 m^2.

2 — Todos os demais usos complementares e compatíveis são permitidos.

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

CAPÍTULO IX

Execução do Plano

Artigo 37.º

Sistema de execução

1 — A execução do Plano é efetuada através do Sistema de Imposição Administrativa, nos termos previstos da legislação em vigor.

2 — As ações, sua calendarização e as responsabilidades adotadas para cada área de intervenção bem como os encargos e receitas decorrentes da implementação do Plano e identificação das Entidades Responsáveis pela sua execução são as constantes do Programa de Execução e plano de financiamento que constituem parte integrante do presente Plano.

Artigo 38.º

Áreas de domínio público municipal

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

Artigo 39.º

Encargos de urbanização

1 — Os custos internos e externos da urbanização da área de intervenção, englobando os encargos relativos aos projetos e à execução das obras de urbanização e das obras de reforço das infraestruturas gerais, são da inteira responsabilidade do Município de Oliveira do Hospital, não decorrendo para as entidades utilizadoras dos lotes qualquer obrigação de pagamento ou compensação por eles.

2 — O disposto no número anterior não isenta o pagamento das taxas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação relativas ao licenciamento das construções.

Aviso n.º 24797/2026/2

CAPÍTULO X

Disposições Finais

Artigo 40.º

Omissões

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

Artigo 41.º

Efeitos Registais

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

Artigo 42.º

Alteração a outros IGT e loteamento

1 — A entrada em vigor do Plano determina a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Hospital, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

2 — O presente Plano de Pormenor altera, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 48.º do RJUE as condições definidas na licença ou comunicação prévia da operação de loteamento titulada pelo alvará n.º 001/2013 uma vez que tal alteração se mostra necessária à sua execução.

Artigo 43.º

Vigência

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

Artigo 44.º

Norma Revogatória

Com a entrada em vigor do presente Plano é revogada a 1.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital, publicado no *Diário da República* n.º 203, de 19 de outubro de 2010, através do Aviso n.º 20839/2010, de 19 de outubro.

Artigo 45.º

Entrada em vigor

A presente 2.ª Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Oliveira do Hospital entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Aviso n.º 24797/2026/2

ANEXO I

Quadros dos lotes e parcelas

Quadro de lotes e parcelas — PPZIOH									
Parcelas ou Lotes		Área Máximas (m²)							
Identificação da Parcela ou Lote	Área (m²)	Área máxima de implantação		Altura máxima da fachada (m)	Índice máximo de ocupação (Io) %	Índice máximo de impermeabilização (Iimp) %	Afastamentos (m) — Novas Construções e Ampliações		
		Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Uso Especial				Recuo frente	Tardoz	Laterais
Espaços de atividades económicas — área consolidada									
L1 e 2	5 795	4056	-	10	70	80	20	10	5
2A	2 090	1463	-	10	70	80	20	10	5
L3 e 4	9 360	6 552	-	10	70	80	20	20	5
5	2 420	1 694	-	10	70	80	20	10	5
5A	2 420	1 694	-	10	70	80	20	10	5
6	4 587	3 197	-	10	70	80	20	20	5
7	3 600	2 520	-	10	70	80	5	20	5
8	3 040	2 128	-	10	70	80	5	20	5
A1	3 756	2629	-	10	70	80	20	5	5
A2	3 820	2674	-	10	70	80	20	10	5
A3	4 660	3262	-	10	70	80	20	20	5
B1e B2	6 610	4627	-	10	70	80	20	20	5
B3	3 405	2383	-	10	70	80	20	5	5
C1	2 445	1711	-	10	70	80	20	5	5
C2	2 445	1711	-	10	70	80	20	5	5
C3	4 800	3360	-	10	70	80	20	20	5
L42	15 600	10920	-	10	70	80	20	20	5
10	2 400	1680	-	10	70	80	20	5	5
11	2 400	1680	-	10	70	80	20	10	5
12	2 400	1680	-	10	70	80	20	5	5
13	2 400	1680	-	10	70	80	20	5	5
14	2 400	1680	-	10	70	80	20	10	5
15	2 400	1680	-	10	70	80	20	5	5
16	4 530	3171	-	10	70	80	20	20	5
17	2 265	1585	-	10	70	80	20	-	5
17A	2 265	1585	-	10	70	80	20	-	5
18	4 800	3660	-	10	70	80	20	20	5
19	4 800	3660	-	10	70	80	20	20	5
20	5 600	3920	-	10	70	80	20	20	5
21	5 000	3500	-	10	70	80	20	20	5
22	3 400	2380	-	10	70	80	20	20	5
23	3 400	2380	-	10	70	80	20	20	5

Aviso n.º 24797/2026/2

Quadro de lotes e parcelas — PPZIOH									
Parcelas ou Lotes		Área Máximas (m²)							
Identificação da Parcela ou Lote	Área (m²)	Área máxima de implantação		Altura máxima da fachada (m)	Índice máximo de ocupação (Io) %	Índice máximo de impermeabilização (Imp) %	Afastamentos (m) — Novas Construções e Ampliações		
		Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Uso Especial				Recuo frente	Tardoz	Laterais
23A	8 450	5915	-	10	70	80	20	20	5
24	4 500	3150	-	10	70	80	20	10	5
24A	4 500	3150	-	10	70	80	20	10	5
24B	3 600	2520	-	10	70	80	20	10	5
24C	4 500	3150	-	10	70	80	20	10	5
24D	16 800	11760	-	10	70	80	20	10	5
25	4 475	3132	-	10	70	80	20	10	5
26	3 595	2516	-	10	70	80	20	10	5
27	4 500	3150	-	10	70	80	20	10	5
28	3 600	2520	-	10	70	80	20	10	5
29	5 850	4095	-	10	70	80	20	10	5
30/31	3 595	2517	-	10	70	80	20	10	5
Total	199 278	140 077	0	-		-	-	-	-

Quadro de lotes e parcelas — PPZIOH											
Parcelas ou Lotes		Área Máximas (m²)									
Identificação da Parcela ou Lote	Área (m²)	Área máxima de construção		N.º de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Índice máximo de utilização (Iu)	Índice máximo de impermeabilização (Imp)%	Afastamentos (m)		
		Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Uso Especial	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira (1)				Recuo frente	Tardoz	Laterais
Espaços de atividades económicas e espaços de uso especial — Área norte											
L32/L33/L34	7 200	7 200	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L43	3 622	3 622	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L35	3 600	3 600	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L36	7 979	7 979	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L37	3 198	3 198	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L38	3 400	3 400	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L39	3 600	3 600	-	2	1	10	1	80	20	10	5
L40	1 671	1 671	-	2	1	10	1	80	20	5	5
L41	2 456	2 456	-	2	1	10	1	80	10	10	10esq/5dr
P1	7 125	-	7125	2	1	10	1	80	20	-	-
P2	7 582	-	455	1	1	5	0,06	8	-	-	-
P3	1 940	-	194	2	1	10	0,1	-	-	-	-
Espaços de atividades económicas e espaços de uso especial — Área expansão SUL											
P4	8 760	-	8 760	2	1	10	1	80	20	10	5
P5	650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Aviso n.º 24797/2026/2

Quadro de lotes e parcelas — PPZIOH											
Parcelas ou Lotes		Área Máximas (m²)									
Identificação da Parcela ou Lote	Área (m²)	Área máxima de construção		N.º de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Índice máximo de utilização (Iu)	Índice máximo de impermeabilização (Iimp)%	Afastamentos (m)		
		Espaços de Atividades Económicas	Espaços de Uso Especial	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira (1)				Recuo frente	Tardoz	Laterais
D1	6 005	6 005	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D2	6 005	6 005	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D3	6 005	6 005	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D4	4 803	4 803	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D5	4 803	4 803	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D6	4 803	4 803	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D7	3 589	3 589	-	2	1	10	1	80	20	10	5
D8	4 582	4 582	-	2	1	10	1	80	5	5	10esq/5dr
E1	2 456	2 456	-	2	1	10	1	80	20	5	5
E2	2 426	2 426	-	2	1	10	1	80	5	5	5esq/10dr
E3	4 989	4 989	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E4	4 960	4 960	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E5	4 975	4 975	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E6	4 975	4 975	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E7	4 975	4 975	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E8	4 975	4 975	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E9	4 987	4 987	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E10	2 199	2 199	-	2	1	10	1	80	20	10	5
E11	2 139	2 139	-	2	1	10	1	80	5	5	10esq/5dr
F1	2 019	2 019	-	2	1	10	1	80	20	5	5
F2	1 955	1 955	-	2	1	10	1	80	5	5	5esq/10dr
F3	4 810	4 810	-	2	1	10	1	80	20	10	5
F4	4 805	4 805	-	2	1	10	1	80	20	10	5
F5	5 697	5 697	-	2	1	10	1	80	20	10	5
F6	3 196	3 196	-	2	1	10	1	80	20	10	5
F7	4 018	4 018	-	2	1	10	1	80	20	10	5
F8	4 670	4 670	-	2	1	10	1	80	20	10	5
Total	178 604	152 547	16534	-	-	-		-	-	-	-

Aviso n.º 24797/2026/2

ANEXO II

Quadros parâmetros dimensionamento — estacionamento

Tipo de Ocupação	Parâmetro de dimensionamento de estacionamento			
	Unidade de referência		Privado	Público
Comércio e Serviços	Área bruta de construção relativa à área da instalação de acesso ao público	Até 200 m²	2 lugares	Dotação de lugares acrescida de 30 % para estacionamento público
		200 m² a 500 m²	1 lugar/25 m²	
		> 500 m²	1 lugar/20 m²	
			1 lugar de pesados	
	Área bruta de construção relativa às restantes áreas da instalação	Até 500 m²	1 lugar/75 m²	
		> 500 m²	1 lugar/75 m²	
			1 lugar de pesados por cada 500 m²	
Indústria, armazéns ou equiparado	Área bruta de construção		Lugar/75 m²	Dotação de lugares acrescida de 20 % para estacionamento público
			1 lugar de pesados	
Equipamentos de utilização coletiva	Área bruta de construção		1 lugar/100 m²	Dotação de lugares acrescida de 20 % para estacionamento público

87927 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_87927_0611_PP_PL_IMPL..jpg

619943605

Aviso n.º 24797/2026/2