
1.ª Alteração Simplificada ao Plano de Pormenor da Zona Industrial da Relvinha

[ao abrigo do disposto no artigo 123º, do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT, Decreto Lei n.º80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação]



PPZI_RELVINHA

Relatório de Fundamentação

[06.03.2025]

Esta página foi deixada em branco propositadamente

Índice

- 01 – Introdução, 04
- 02 – Enquadramento legal,04
- 03 – Fundamentação da alteração simplificada, 05
- 04 – Proposta de alteração do plano

01 – Introdução

01 – O presente relatório de fundamentação diz respeito ao procedimento da 1.ª Alteração Simplificada do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Relvinha.

02 – O Plano de Pormenor da Zona Industrial da Relvinha foi publicado na 2.ª série do Diário da República n.º 142 de 26 de julho de 2019, através do Aviso n.º 12119-A/2019.

03 - O presente procedimento de alteração simplificada enquadra-se no artigo 123.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), constante do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

02 – Enquadramento legal

01 – As Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo enquadrada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, prevê no n.º 1 do artigo 115.º “Disposições Gerais” da Secção V “Dinâmica” que os programas e planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação.

02 – Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 123.º do RJIGT, na atual redação (Decreto Lei 117/2024 de 30 de dezembro de 2024) estão sujeitas a um regime procedimental simplificado as alterações de planos territoriais que não impliquem a reclassificação para solo urbano, bem como outras que a lei assim determine, e resultem da necessidade de:

- “ a) *Requalificação do solo decorrente de:*
- i) *Cessação de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública;*
 - ii) *Desafetação de bens móveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado;*
 - iii) *Cessação de atividades económicas ou do uso de infraestruturas ou equipamentos determinantes da qualificação da área abrangida, desde que pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública ou a habitação de valor moderado nos termos do n.º 8 do artigo 72.º-B, sem prejuízo das infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva necessários e da necessidade de garantir o habitat;*
- b) *Alteração de delimitação da área de solo urbano inicialmente abrangida por plano de urbanização ou de pormenor ou pelas respetivas unidades de execução e ou previsão de outra forma de execução de uma unidade operativa de planeamento e gestão;*
- c) *Alteração do número de fogos ou tipologias, bem como de características de desenho urbano e de edificação sem impacto nos demais parâmetros urbanísticos;*
- d) *Alteração da altura máxima das edificações ou volume das instalações industriais;*
- e) *Adoção dos parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a cedência para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, para os efeitos previstos nos artigos 43.º e 44.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e de parâmetros de estacionamento público e privativo para as operações urbanísticas em que pelo menos 700/1000 da área de construção dos edifícios acima do solo se destine àquelas finalidades, nos termos previstos na lei;*
- f) *Concretização do disposto na alínea b) do n.º 6 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, na sua redação atual;*
- g) *Previsão da possibilidade de majoração até 20 /prct. do índice de construção aplicável em áreas específicas a delimitar pela alteração simplificada, na condição de pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo correspondente à majoração ser afeta a habitação pública ou a habitação de valor moderado, nos termos do n.º 8 do artigo 72.º-B.”*

03 – É ainda referido que a câmara municipal determina o início do procedimento de alteração simplificada e procede à publicitação e à divulgação da respetiva proposta, estabelecendo um prazo,

que não deve ser inferior a 20 dias, para a apresentação de reclamações, observações ou sugestões, nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT. [n.º 3 do artigo 123.º do RJIGT].

04 – Neste contexto, findo o prazo de divulgação da proposta de alteração simplificada do Plano e ponderadas as eventuais participações, se aplicável, a câmara municipal reformula a proposta com as alterações que entende necessário e é submetida à aprovação da assembleia municipal. [n.º 3 do artigo 123.º do RJIGT].

05 – Após aprovação, a deliberação é publicada na 2.ª série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º do RJIGT. [n.º 4 do artigo 123.º do RJIGT].

03 – Fundamentação da alteração simplificada

01 – A proposta de alteração simplificada do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Relvinha compete à Câmara Municipal, sendo objetivo da presente alteração, a redação do critério de implantação para os edifícios de apoio nas instalações industriais.

02 – O artigo 18º do regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Relvinha, tem a seguinte redação: *“ As construções para a instalação de edifícios de apoio ao funcionamento do estabelecimento, nomeadamente portarias e edifícios anexos, quando seja manifestamente impossível a sua localização no interior do edifício, não podem nunca exceder uma implantação superior a 200 metros quadrados, e o somatório desta área, com a do edifício principal, não poderá exceder a área do polígono de base da parcela, devendo ainda inserir-se no polígono de máxima implantação definido na Planta de Implantação.”*

03 – A exigência de eventuais Portarias e Anexos se inserirem, obrigatoriamente, no polígono de máxima implantação, implica uma rigidez que impede o normal funcionamento das unidades instaladas. Efetivamente, as portarias, por exemplo, devem localizar-se na entrada do lote / parcela para poderem permitir e garantir o normal funcionamento da unidade instalada nomeadamente no controle de entradas e saídas. O mesmo se passa relativamente aos anexos. Estes constituem edificações de apoio e complementares que, muitas vezes, é desejável que se localizem no tardo dos lotes / parcelas e não no polígono de máxima implantação. A redação atual do normativo referido poderá inviabilizar a concretização de projetos/investimentos de relevante impacto para o desenvolvimento socioeconómico do Concelho, nomeadamente instalações industriais com necessidade de ter edifícios complementares com especificidades técnicas e funcionais, que necessitem de estar nas extremidades do lote. **Pretende-se, então, com a presente procedimento de alteração simplificada, clarificar e alterar a redação do artigo 18.º do regulamento do Plano de Pormenor da zona Industrial da Relvinha, plenamente eficaz e em vigor.**

04 – Neste contexto, importa ainda referir que no Plano Diretor Municipal de Arganil em vigor, na categoria de solo urbano – espaços de atividades económicas, encontra-se prevista a possibilidade de se admitir edifícios a um afastamento mínimo de 5 metros ou outros mínimos ao limite do lote, desde que tecnicamente justificados e se revelem indispensáveis ao funcionamento normal das atividades.

05 – Face ao exposto, a presente alteração possui enquadramento na **alínea c) do n.º 1 do artigo 123.º do RJIGT**, possibilitando, assim, o procedimento de alteração simplificada, tal como tipificada no referido artigo 123.º do RJIGT, que incide, apenas, na alteração da redação através da alteração parcial do artigo 18.º do regulamento do Plano Pormenor da Zona Industrial da Relvinha. Efetivamente a alteração promovida não altera número de fogos (não se aplica) ou tipologias (não se aplica, e apenas introduz ajustes de reduzido significado nas características de desenho urbano e de edificação, sem produzir qualquer efeito ou impacto nos demais parâmetros urbanísticos. Da alteração regulamentar pode, também, resultar ajustes na forma como os volumes de construção são distribuídos na parcela. Na verdade, a alteração, apenas, promove a possibilidade das portarias e/ou anexos possam localizar-

se no exterior do polígono de máxima implantação, afeto à edificação principal, sem alterar qualquer outra regra ou parâmetro urbanístico.

04 – Proposta de alteração do plano

Em conformidade com o exposto no capítulo anterior, a presente proposta de alteração simplificada do Plano Pormenor Plano Pormenor da Zona Industrial da Relvinha prevê a alteração ao artigo 18.º (Edifícios de Apoio) do regulamento, conforme apresentado a seguir:

Redação proposta

Artigo 18.º Edifícios de Apoio

A construção de edifícios de apoio ao funcionamento de qualquer unidade empresarial, nomeadamente, portarias e edifícios anexos, quando seja manifestamente impossível a sua localização no interior do edifício principal, podem situar-se no exterior do polígono de máxima implantação, desde que a sua área de implantação nunca exceda 200 metros quadrados e o somatório dessa área com a área do edifício principal, não exceda a área do polígono de máxima implantação afeto à respetiva parcela.



1.ª Alteração Simplificada ao Plano de Pormenor da **Zona Industrial da Relvinha**