



## Relatório

Proposta de Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial  
de Vila de Rei

3.<sup>a</sup> alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei



## Proposta de Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei

### 3.ª alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei

#### I – Caracterização das Alterações ao Plano

##### 1 – Âmbito da Alteração ao Plano do Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei

A sociedade, a economia, a cultura, as necessidades e os interesses dos homens vivem em constante e sucessiva transformação, facto que se vai refletindo em todo o seu meio envolvente, e consequentemente, no seu território.

Estes acontecimentos que, de uma forma mais ou menos marcada, impõem uma adaptação da lei às novas realidades, demonstrando o quão importante é que os Planos Urbanísticos vinculem e proporcionem o crescimento e o desenvolvimento de um município a um modelo com alguma flexibilidade, acrescendo o facto de que é impossível prever fenómenos e oportunidades que em muito extravasam as dinâmicas municipais.

Desta forma é importante que o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei (doravante PP), enquanto instrumento de gestão, constitua um instrumento orientador de estratégias de desenvolvimento, de modo a garantir a valorização e sustentabilidade do território municipal, nomeadamente, através da infraestruturização de pressupostos diferenciados e basilares aptos e eficazes à progressão e proteção de um município.

Volvidos quase sete anos após a 2.ª alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei (PP), publicada em Diário da República, n.º 19, 2.ª série, de 28 de janeiro, através do Aviso n.º 2259/2008, cuja entrada em vigor inicial foi publicada em Diário da República n.º 209, 2ª série, de 9 de setembro de 1995 através da Declaração, cuja primeira alteração foi publicada através da Declaração publicada em Diário da República n.º 30, 2ª série, de 5 de fevereiro de 1997, torna-se necessário proceder a nova alteração, para que o mesmo possa dar resposta a um conjunto de situações emergentes e atuais decorrentes da evolução das condições económicas, sociais e ambientais que estiveram na base das suas opções iniciais.

A verdade é se verificam atualmente necessidades de expansão de algumas indústrias/estabelecimentos de comércio instalados em parcelas da zona industrial de Vila de Rei, não se tendo concretizado a procura efetiva por lotes destinados a equipamentos coletivos situados na zona industrial de Vila de Rei.

Dada a localização do atual PP, pois na sua envolvência na continuidade dos limites do Plano existem já equipamentos, como sendo o quartel dos Bombeiros, o Hotel de Vila de Rei, bombas de abastecimento, restaurantes etc. não se justifica a existência de equipamentos na área do plano de pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei.

Considerando ainda que as alterações pretendidas são de pequena dimensão, pois pretende-se aproveitar a área destinada a equipamento coletivo, pois nas zonas contínuas a área do plano, já existem equipamentos públicos, pretende-se alterar esse uso para que se possa instalar comércio, serviços e indústria, bem como promover o crescimento económico das atividades já existentes e em laboração, permitindo a sua ampliação. Assim as alterações ao plano pretendidas são:

- Alterar o uso das parcelas C e D, de “equipamento coletivo” para “indústria, armazéns, comércio, serviços”;
- Adequar os parâmetros urbanísticos dos restantes lotes, aos definidos no plano de urbanização de Vila de Rei, passando de 40% para 60 % de área coberta, alterando assim o estipulado no artigo 5.º do regulamento do plano de pormenor da zona industrial de Vila de Rei.
- Da presente alteração não resulta a necessidade de criar mais vias ou infraestruturas;

A presente proposta prevê uma pequena alteração ao PP, cujo procedimento é o previsto no artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).

A situação enquadra-se na alínea a) do n.º 2 do artigo mais geral 115.º, do mencionado diploma legal, dada a indispensabilidade de dar resposta a uma nova necessidade, entretanto surgida, em consequência de uma alteração das circunstâncias que estiveram subjacentes à elaboração do plano.

O facto de agora surgirem necessidades não previstas inicialmente determina que o procedimento adequado seja o de alteração, seguindo neste sentido o exposto no artigo 119.º do RJIGT.

A alteração possui um carácter parcial, restringe-se única e exclusivamente a área do plano, não afetando áreas de REN, RAN ou outras condicionantes. Importa salientar que a presente alteração não possibilita a admissibilidade de projetos incluídos no Anexo I e Anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B, de 31 de outubro, na sua atual redação.

2 - Alterações ao Plano Pormenor da zona industrial de Vila de Rei

identificação da parcela	Plano em Vigor			Alterações ao plano pretendidas			
	área da parcela m2	área coberta m2	uso da parcela	identificação da parcela	área da parcela m2	área coberta m2	uso da parcela
C	1130,57	450,20	Equipamento coletivo	C	1130,57	678,34	industria, armazéns comercio e serviço
D	1389,24	502,94	Equipamento coletivo	D	1389,24	833,54	industria, armazéns comercio e serviço

Ainda relativamente aos restantes lotes propõem-se a alteração da área coberta para os seguintes valores:

Plano em Vigor			Alterações ao plano pretendidas
identificação da parcela	área da parcela m2	área coberta m2	área coberta m2
1	55180	22072,00	33108
2	2336	934,40	1401,60
3	2333,80	933,52	1400,28
4	1722,10	688,84	1033,26
5	1909,60	763,84	1145,76
6-7	3120,20	1248,08	1872,12
8-12	2000	800	1200
9-13-14	2912	1164,80	1747,20
10	1000	400	600
11	1000	400	600
15-16	1750	700	1050
17	875	350	525
18	2220,30	888,12	1332,18
19	1800	720	1080
20	1800	720	1080
21	1750	700	1050
22	1750	700	1050

23	1500	600	900
24	1467	586,80	880,20
25	1426,10	570,44	855,66
26	910,50	287,50	546,30
27	910,50	287,50	546,30

Para o cálculo dos parâmetros urbanísticos, nomeadamente o cálculo do índice de implantação, utilizou-se o coeficiente estipulado no Plano de Urbanização de Vila de Rei, definido no artigo 27.º de 60%, de modo a harmonizar com as zonas classificadas no Plano de Urbanização como Zona industrial de expansão.

O artigo 26.º do Plano de urbanização de Vila de Rei, que a seguir se transcreve, é o que se aplica à zona em concreto, só que a mesma determina que as condições de utilização da zona industrial existente são as reguladas pelo respetivo plano de pormenor, que neste caso é o Plano de Pormenor da zona Industrial de Vila de Rei.

O quadro da Planta Síntese do Plano de Pormenor será substituído pelo seguinte:

identificação da parcela	área da parcela m2	área coberta m2	Altura máxima ao beiral m	Uso da parcela
1	55180	33108	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
2	2336	1401,60	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
3	2333,80	1400,28	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
4	1722,10	1033,26	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
5	1909,60	1145,76	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
6-7	3120,20	1872,12	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
8-12	2000	1200	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
9-13-14	2912	1747,20	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
10	1000	600	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
11	1000	600	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
15-16	1750	1050	10	Industria; armazéns; comercio e serviços

17	875	525	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
18	2220,30	1332,18	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
19	1800	1080	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
20	1800	1080	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
21	1750	1050	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
22	1750	1050	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
23	1500	900	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
24	1467	880,20	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
25	1426,10	855,66	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
26	910,50	546,30	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
27	910,50	546,30	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
A	182,85	-	-	Reservatório de água
B	4284,22	1712,57	10	Equipamento Coletivo
C	1130,57	678,31	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
D	1389,24	833,54	10	Industria; armazéns; comercio e serviços
E	726,61	232,74	10	Equipamento Coletivo

Na atual redação do Regulamento do Plano de pormenor o artigo 5.º que se transcreve abaixo:

#### Artigo 5.º

##### Condições de ocupação das parcelas

- 1 — A superfície coberta por cada parcela não poderá ser superior a 40 % da área do mesmo;
- 2 — A altura das edificações não poderá ser superior a 10 m ao beiral das coberturas;
- 3 — A relação do volume construído com a área coberta da respetiva parcela, não poderá exceder 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- 4 — Dentro da área da parcela devem prever-se locais para carga e descarga, assim como para estacionamento com capacidade de responder às necessidades.

- 5 — Da atividade desenvolvida com o número mínimo de 1 lugar para pesados por cada 500 m<sup>2</sup> de parcela e um lugar para ligeiros por cada 100 m<sup>2</sup> de superfície coberta;
- 6 — As áreas destinadas à circulação interior estacionamentos, cargas e descargas e armazenagem a descoberto, serão devidamente pavimentadas, tendo em atenção tanto a boa conservação das parcelas e zonas envolventes como a necessidade de garantir um bom escoamento das águas pluviais;
- 7 — Os acessos deverão ser assegurados pelos respetivos proprietários, permitindo fáceis e seguras manobras;
- 8 — Muros e vedações:
- a — Nas curvas dos limites das parcelas confinantes com as vias, e numa extensão de 5 m para cada lado do final destas, apenas se permite vedação em rede ou grade com soco;
- b — Nas restantes situações é admitida a construção de vedações de alvenaria, betão ou materiais semelhantes, com altura máxima de 0,90 m acima do terreno, podendo ser encimado por vedação em rede ou grade e os muros de delimitação entre as parcelas poderão ter a altura de 1,80 m;
- 9 — As distâncias de qualquer corpo construído aos limites das vias de acesso e aos limites das parcelas, não deverão nunca ser inferiores a 10 m e 5 m, respetivamente;
- 10 — Devem ser reservados, no interior de cada parcela, espaços livres destinados a zona verde, devidamente tratada, na proporção mínima de 20 % da área da parcela. O arranjo e conservação desta zona, embora da responsabilidade dos utentes de cada parcela.
- 11 — Nas parcelas destinadas a equipamentos coletivos mencionados na planta de implantação, deverão ser instalados equipamentos de carácter social, desportivo, cultural e recreativo de acordo com os parâmetros definidos no quadro patente na planta de implantação já referida

Proposta de Alteração ao artigo 5.º do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei

#### Artigo 5.º

##### Condições de ocupação das parcelas

- 1 — A superfície coberta por cada parcela não poderá ser superior a 60 % da área do mesmo;
- 2 — (...) (manter a atual redação)
- 3 — Revogado
- 4 — (...) (manter a atual redação)

(...)