



## Relatório

Proposta de Alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor  
da zona Industrial do Souto

2.<sup>a</sup> alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor da Zona  
Industrial do Souto



**Proposta de Alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor  
da zona Industrial do Souto**

**2.ª alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Souto**

**I – Caracterização das Alterações ao Plano**

**1 – Âmbito da Alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Souto**

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 conseqüentemente, 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, acrescentando 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 do Souto (doravante PPZIS), 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.

O PPZIS atualmente em vigor, foi aprovado pela Assembleia Municipal de Vila de Rei em 28 de abril de 2008, tendo sido publicado em diário da república pela através do aviso n.º 15875/2008, em 21 de maio de 2008 no Diário da República, 2.ª série — N.º 98, o que corresponde a 1.ª alteração. O Plano de Pormenor da Zona Industrial do Souto, foi criado através da Declaração n.º 307/2000 publicada em Diário da República 2.ª série, em 25-09-2000.

O PPZIS constitui um instrumento de planeamento territorial que, com base na estratégia de desenvolvimento municipal, define o modelo territorial municipal estabelecendo o regime de uso, ocupação e transformação do solo, a sua classificação e qualificação, estabelecendo os respetivos parâmetros de utilização e ocupação.

A evolução dos territórios, na sequência das dinâmicas sociais, económico-financeiras e urbanísticas, pode determinar a necessidade de adequação dos planos, o que implica um planeamento territorial mais flexível, integrador e dinâmico.

Num contexto de incerteza, as oportunidades podem ser diversas, mas existem riscos de virem a ser desperdiçadas, o que poderá comprometer as estratégias de desenvolvimento municipal a médio ou longo prazo, pelo que terão de ser repensadas opções do plano para áreas específicas do território.

A Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, no seu artigo 50.º, relativo à dinâmica dos planos territoriais refere que estes “*podem ser objeto de revisão, alteração, suspensão ou revogação, em razão da evolução ou reponderação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais subjacentes à sua elaboração...*”. O atual Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Dec.-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, estabelece, no artigo 115.º, a dinâmica aplicável aos planos territoriais aprovados, nomeadamente através dos procedimentos de alteração, correção material, revisão, suspensão e revogação.

Contudo, devido à evolução das condições económicas e sociais verificadas nos últimos anos, levou a que o plano diretor municipal fosse alterado, e a 3.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Vila de Rei, que determinou e alterou no seu regulamento, para os espaços industriais propostos, o artigo 37.º do regulamento do PDM, tendo sido alterada a superfície coberta de 40% para 60%, torna-se necessário assim, adaptar o Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Souto.

Neste contexto, torna-se necessário proceder a uma alteração regulamentar à alínea a) do ponto 1 do artigo 6º do atual regulamento da PPZIS, relativamente ao regime de edificabilidade em que o coeficiente de ocupação do solo passará de 40% para 60 % conforme os restantes instrumentos de gestão territorial no Município de Vila de Rei.

Propõem-se igualmente que seja revogada a alínea i) relativamente aos muros de vedação, pois o Plano Municipal de Urbanização e Edificação, já determina uma altura diferente da determinada pelo Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Souto.

## **2 – Alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Souto**

A atual redação do artigo 6.º do Regulamento Zona Industrial do Souto, é composto pelo seguinte teor:

### Artigo 6.º

#### Condições de edificabilidade

1 — A execução das edificações e de quaisquer obras de construção obedecem aos seguintes parâmetros:

- a) O coeficiente da ocupação do solo máximo, em cada parcela, é de 0,40;
- b) O coeficiente volumétrico máximo, em cada parcela, é de 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- c) A altura das edificações industriais não pode ser superior a 10 m, medida ao beirado das coberturas, excepto para o caso de instalações técnicas;
- d) A altura das edificações de equipamentos não pode ser superior a 7 m medida ao beirado das coberturas;
- e) A implantação das edificações principais deverá respeitar o polígono base de implantação, devendo as parcelas situadas junto do perímetro da zona industrial observar cumulativamente como afastamento mínimo, nos casos em que se aplique, o decorrente da aplicação da regra do plano inclinado a 45.º, contados a partir dos limites das parcelas com frente para o exterior da zona;
- f) A Câmara Municipal poderá autorizar construções no exterior do polígono base de implantação que se destinem à vigilância da unidade industrial ou à cobertura de lugares de estacionamento;
- g) Ao longo das frentes de parcela que confrontem com arruamentos, na extensão sobrance aos acessos à parcela será reservada uma faixa de terreno com, pelo menos, 2 m de largura, que será destinada a zona verde. O arranjo e manutenção desta zona, embora da responsabilidade dos proprietários de cada parcela, poderá obedecer a normas a definir pelos serviços competentes da Câmara Municipal;
- h) A área obrigatoriamente não impermeabilizada é, no mínimo, de 20 % de cada parcela, valor este que inclui o referido na alínea anterior;
- i) Nos limites das parcelas que confrontam com arruamentos, assim como entre parcelas na extensão correspondente ao afastamento frontal do polígono base de implantação, podem ser construídas vedações em alvenaria, betão ou outros materiais com altura máxima de 1 m, podendo ser complementadas com redes ou grades até à altura máxima de 2 m. Os restantes muros de delimitação de parcelas podem ter a altura de 2 m.

Assim, propõe-se que a alteração ao artigo 6.º do Regulamento Zona Industrial do Souto, tenha o seguinte teor:

#### Artigo 6.º

##### Condições de edificabilidade

1 — A execução das edificações e de quaisquer obras de construção obedecem aos seguintes parâmetros:

- a) O coeficiente da ocupação do solo máximo, em cada parcela, é de 0,60;
- (..)
- i) Revogado