



**DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DA AMPLIAÇÃO DA  
ZONA INDUSTRIAL DA PALHAÇA**

**Memória Descritiva e Justificativa**

Esta página foi deixada em branco deliberadamente

## ÍNDICE

1. Introdução, enquadramento legal, oportunidade e fundamentação da delimitação .....	1
2. Objetivos .....	2
3. Enquadramento local e regional, caracterização da área de intervenção .....	3
3.1 Enquadramento na estratégia de política local.....	4
3.2 Caracterização da área de intervenção .....	5
3.3 Conformidade com os instrumentos de gestão territorial .....	9
4. Unidade de Execução .....	14
4.1 Solução de referência .....	14
4.2 Reparcelamento.....	20
4.3 Sistema de execução.....	27
5. Notas finais .....	28
6. Anexos .....	30

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Prédios integrados na delimitação da UE.....	7
Tabela 2 - Classificação e regras de ocupação, uso e transformação do território previstas no PDMOLB para a UE da Ampliação da ZIP .....	12
Tabela 3 - Quadro de parcelas .....	16
Tabela 4 - Cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva / habitação pública (custos controlados / arrendamento acessível).....	17
Tabela 5 - Valores globais da solução de referência da delimitação da UE.....	20
Tabela 6 - Transformação fundiária da delimitação da UE - Reparcelamento para as parcelas.....	22
Tabela 7 - Transformação fundiária da delimitação da UE - Reparcelamento para as áreas remanescentes.....	26
Tabela 8 - Transformação fundiária da delimitação da UE - Reparcelamento para os espaços verdes .....	27
Tabela 9 - Transformação fundiária da delimitação da UE - Reparcelamento para faixas de rodagem e ciclável, passeio e caldeira para árvores .....	27

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Região Centro e Sub-Região do Baixo Vouga .....	3
Figura 2 - Delimitação da área da UE.....	6
Figura 3 - Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo do PDMOLB e área de intervenção da UE .....	9
Figura 4 - Extrato da legenda da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo do PDMOLB.....	9
Figura 5 - Imagem geral da solução de referência da delimitação da UE .....	19
Figura 6 - Operação de transformação fundiária da delimitação da UE (cadastro existente / reparcelamento proposto) .....	21

## ANEXOS

- Anexo I - Planta de localização e extrato das peças desenhadas constituintes do PDMOLB
- Anexo II - Planta cadastral
- Anexo III - Planta da situação de referência
- Anexo IV - Planta da transformação fundiária



## 1. INTRODUÇÃO, ENQUADRAMENTO LEGAL, OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

No intuito de dar continuidade à política de desenvolvimento local e regional, o Município de Oliveira do Bairro (MOB) pretende reforçar a oferta de espaços destinados a atividades económicas apostando na estratégia já implementada nos Espaços de Atividades Económicas de Vila Verde (freguesia de Oliveira do Bairro), na União de Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa e, mais especificamente no Espaço de Atividades Económica da Palhaça, para o qual se pretende efetuar uma expansão.

Neste sentido pretende-se que a presente “Delimitação da Unidade de Execução da Ampliação da Zona Industrial da Palhaça”, se constitua como um novo impulso ao desenvolvimento económico de Oliveira do Bairro e de toda a região, proporcionando condições para o acolhimento de investimentos económicos fundamentais ao desenvolvimento de ambos.

Este documento constitui a fundamentação técnica e de enquadramento da referida delimitação, sita na freguesia da Palhaça.

As unidades de execução (UE) constituem mecanismos privilegiados para a execução dos planos municipais de ordenamento do territorial, podendo ser delimitadas pela câmara municipal ou a requerimento dos interessados, mediante a fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todos os prédios abrangidos.

O Plano Diretor Municipal de Oliveira do Bairro (PDMOLB), publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 89, de 09 de maio, através do Aviso n.º 9302/2022, de 9 de maio, define, de entre as várias formas para a sua execução, a possibilidade das operações urbanísticas se poderem processar no âmbito de UE, que no caso presente se revela o instrumento privilegiado para a concretização da estratégia definida para o concelho, em matéria de política de ordenamento e de urbanismo.

É neste enquadramento que este município propõe a delimitação da UE, a concretizar através de operação(ões) urbanística(s), que irá(ão) permitir a constituição de parcelas/lotês para atividades económicas e suprimir algumas carências identificadas neste âmbito.

O presente documento integra na sua composição, a fundamentação técnica e de enquadramento da delimitação quanto à oportunidade de urbanizar, o devido enquadramento com as disposições do PDMOLB, o levantamento cadastral e a delimitação da UE, com identificação do cadastro e do desenho urbano com as opções morfotológicas a adotar (para os efeitos previstos no artigo 148.º do RJIGT).

## 2. OBJETIVOS

A área de intervenção, localiza-se a oeste da Zona Industrial da Palhaça (ZIP).

A estruturação da delimitação da UE, tem como principal objetivo criar condições para dar continuidade à instalação de empresas e dar resposta à crescente procura de que esta zona tem sido alvo, verificando-se atualmente, indisponibilidade de lotes para a instalação de novas empresas.

É num contexto de exigência e competitividade económica, que o MOB, pretendendo afirmar o seu potencial empreendedor e territorial, prevê o reforço e consolidação deste espaço de dinamização económica, tirando partido da sua posição e localização geoestratégica privilegiada.

Neste quadro, o espaço de atividades económicas da ZIP, e nomeadamente a área a ampliar a poente desta, define como principais desafios, aumentar a capacidade competitiva da região e melhorar a produtividade do tecido empresarial, tendo sempre presente o desenvolvimento, dinamização e promoção da estrutura empresarial e produtiva local, em cumprimento de padrões de qualidade ambiental e demais regras de compatibilidade, em consonância com a realidade territorial envolvente.

Assim, assume-se como objetivo para esta intervenção:

- Desenvolver e concretizar a estratégia de ordenamento do território e política de desenvolvimento preconizada para o concelho de Oliveira do Bairro;
- Expandir a ZIP, disponibilizando solo devidamente infraestruturado para a instalação de unidades empresariais, a curto prazo;
- Tirar partido das sinergias das atividades económicas instaladas e infraestruturas existentes, garantindo sistemas de continuidade com a envolvente;
- Qualificar urbanística e paisagisticamente os espaços industriais em condições de equilíbrio ambiental;
- Responder à procura imediata de espaços industriais para a expansão de unidades industriais existentes na envolvente e, para a instalação de novas;
- Reforçar as condições de empreendedorismo, bem como estimular a criação de emprego e a fixação de população.

Com a concretização da solução urbanística, desenvolvida na continuidade dos espaços existentes, o município pretende garantir a oferta de espaços programados, articulados e sustentáveis do ponto de vista ambiental e económico. A delimitação da UE tem inerente preocupações relacionadas com a integração e proteção paisagística, preconizando a existência de faixas arbóreas e zonas verdes de enquadramento.

### 3. ENQUADRAMENTO LOCAL E REGIONAL, CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Oliveira do Bairro é um concelho que se situa na Região Centro de Portugal, pertence ao distrito de Aveiro e, em 2023 apresentava uma população de 25 055 habitantes.<sup>1</sup>

É limitado a norte pelo município de Aveiro, a nordeste pelo de Águeda, a sudeste pelo de Anadia, a sul pelo de Cantanhede e a oeste pelo de Vagos.

O concelho ocupa 87 Km<sup>2</sup>, distribuídos por quatro freguesias: Oiã, Oliveira do Bairro, Palhaça e União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa.

O concelho integra a CIRA - Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro.

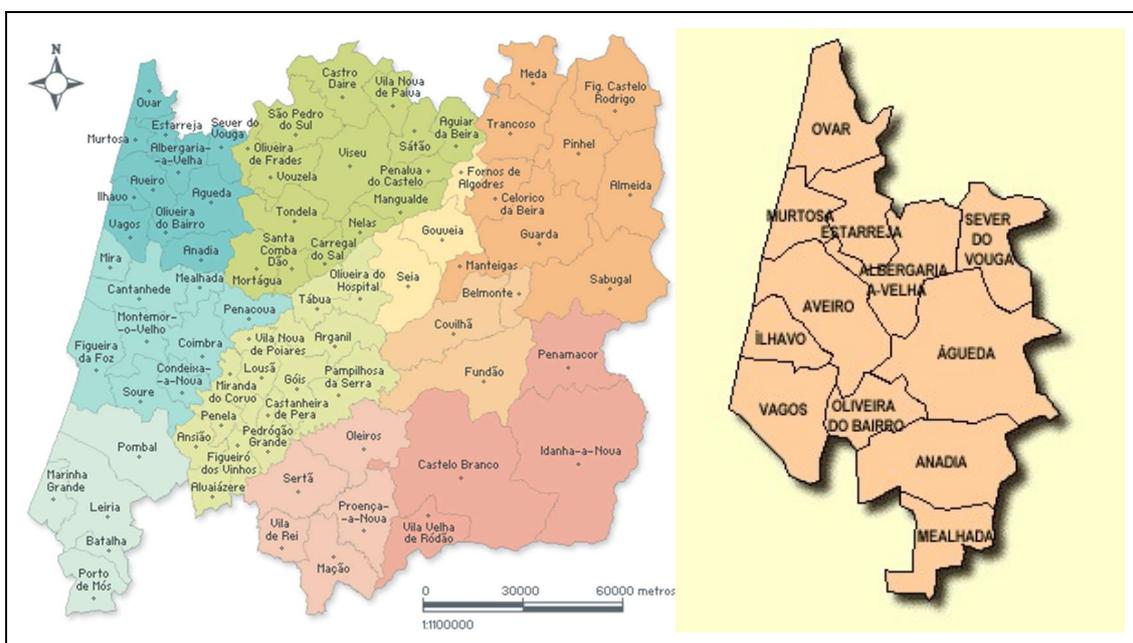


Figura 1 - Região Centro e Sub-Região do Baixo Vouga  
Fontes: [www.ccdrc.pt](http://www.ccdrc.pt) e <http://alea-estp.ine.pt>

Em termos locativos, o concelho de Oliveira do Bairro, posiciona-se numa localização geográfica privilegiada, uma vez que se constitui como um território de charneira entre o litoral e o interior e entre o Norte e o Sul. O concelho apresenta uma forte relação de proximidade aos centros urbanos de Coimbra, Aveiro e Porto, tendo conseguido acompanhar a dinâmica de crescimento sentida por estas cidades, o que se deve em grande parte às boas acessibilidades rodo e ferroviárias que facilitam as ligações inter concelhias.

A centralidade do concelho de Oliveira do Bairro (observada relativamente à mancha industrial de Aveiro, bem como à cidade de Coimbra), constitui evidência de uma localização estratégica privilegiada, situação que poderá potenciar

<sup>1</sup> Conforme "Estimativas Provisórias de População Residente em Portugal" para 2023, do Instituto Nacional de Estatística (INE)

e reforçar dinâmicas já existentes, aproveitando complementarmente a relativa facilidade no acesso a equipamentos e infraestruturas como aeródromos, portos marítimos, polos universitários ou centros de formação profissional.

Em termos de acessibilidade, este concelho é atravessado por um conjunto de vias que assegura facilmente as ligações internas e as ligações externas de proximidade, designadamente aos concelhos vizinhos, apresentando-se igualmente numa posição muito favorável no que se refere às estruturas viárias que suportam e estabelecem as principais interligações ao nível regional e mesmo a nível nacional (A1, A17, A25 e IC2).

O seu posicionamento geográfico apraz grandes vantagens locativas, as quais decorrem em grande parte, da sua proximidade a estes grandes eixos viários que permitem uma relação estratégica de mobilidade e trânsito de matérias-primas e produtos e, uma maior proximidade da ZIP (localizada na zona oeste do território municipal de Oliveira do Bairro) aos principais centros de produção, comercialização e exportação.

Ao nível da mobilidade a acessibilidade locais consideram-se estruturantes as Estradas Nacionais (EN), as Estradas Regionais (ER) e as Estradas Municipais (EM) enquanto elementos de ligação de territórios urbanos, onde se foram instalando os espaços industriais já existentes no município: a Zona Industrial de Vila Verde encontra-se localizada junto à EM 596 que constitui um eixo viário estruturante com uma orientação nascente-poente, a Zona Industrial de Oiã junto à EN235 e a ZIP que é servida pela EM335 (ex EN).

### **3.1 Enquadramento na estratégia de política local**

As dinâmicas instaladas que o concelho observa, o efeito cumulativo e as sinergias decorrentes da instalação de um significativo número de empresas, devem ser aspetos a considerar aquando da definição de um quadro de referência e de orientação para o desenvolvimento futuro deste setor de atividade. Importa que o concelho defina e reforce o seu posicionamento estratégico na região, avaliando onde pode e onde deve apostar.

Em simultâneo, com a aposta na competitividade, importa reforçar a base de sustentação da economia local, evidenciando o posicionamento de algumas empresas que assumem já um protagonismo à escala regional. Na região, o quadro competitivo e de concorrência é forte: Águeda, Aveiro ou Albergaria são exemplos. Contudo o concelho de Oliveira do Bairro dispõe de uma acessibilidade privilegiada, de condições topográficas favoráveis e da presença de dinâmicas instaladas e consolidadas.

Constitui, agora, uma oportunidade, apostar em fatores que podem ser diferenciadores para fortalecer cada vez mais o seu posicionamento e importância no contexto regional. Neste âmbito, as zonas de localização industrial/empresarial não podem nem devem ser negligenciadas, sendo importante:

- Assumir-se como exemplos de espaços estruturados e sustentáveis, evidenciando uma imagem atrativa e inovadora. Organização e imagem são prioridades, quer ao nível das estruturas edificadas quer ao nível dos espaços públicos;
- Possuir capacidade de oferecer todas as infraestruturas básicas, ambientais e tecnológicas. Apenas desta forma podem assumir uma capacidade de atração diferenciadora;
- Ser capazes de oferecer condições atrativas à fixação de população.

O concelho tem necessariamente de pensar em qualificar o emprego, manter níveis de oferta de emprego atrativos e ser capaz de induzir a fixação da população já residente e atrair novos residentes.

A aposta assumida no desenvolvimento industrial deverá ser articulada com a preocupação transversal a toda a estratégia de desenvolvimento municipal, que passa também, pela aposta em promover um desenvolvimento da base económica local “amiga e respeitadora do ambiente”.

### **3.2 Caracterização da área de intervenção**

A área a delimitar como UE, com aproximadamente 25,4 ha, encontra-se com ocupação característica de solo rústico (essencialmente florestal e agrícola de pequena e média dimensão) e, apresenta as seguintes confrontações:

1. A norte, com o Centro de Formação Padre Horácio Cura (Corpo Nacional de Escutas) e a Rua Baden Powell;
2. A nascente, com a Travessa do Regatinho, que delimita a área atualmente ocupada por atividades económicas (ZIP), praticamente ao longo de toda a sua extensão;
3. A poente, com faixa de 10 metros de um pequeno curso de água que aflui para o Ribeiro do Pano, da Palha ou Vala do Fontão;
4. A sul, não se verifica a existência de arruamento público ou outro elemento definidor, existindo ligações viárias à Rua da ADREP.

A envolvente próxima constitui uma área profusamente heterogénea, marcada a sul por habitações unifamiliares do aglomerado urbano da Palhaça e ligação à ER333 (municipal), a nascente pela ZIP e pela ligação à EM335, a norte e a oeste por terrenos com ocupação florestal/agrícola e, nas proximidades com o limite do concelho de Vagos, pela A17/ IC1 (com um nó de ligação direta).

A nascente desta ampliação, existe uma via municipal estruturante (EM335), que liga esta zona de geração de dinâmicas empresariais com a restante área territorial do município e com ligação preferencial aos vários polos de relevante interesse regional e nacional, através ER333 (municipal) e da A17.



Figura 2 - Delimitação da área da UE

O espaço a intervencionar (complementando a ZIP que possui aproximadamente 28,3 ha), pretende assegurar o desenvolvimento harmonioso da globalidade desta zona industrial, expandindo-a através da delimitação da UE e do respetivo projeto de execução para as obras de urbanização e operação(ões) urbanística(s), de forma a regularizar a ocupação e privilegiar a aptidão para uma maior fixação empresarial/industrial.

Incide sobre um conjunto de prédios rústicos e sobre áreas dos domínios privado e público integradas na presente delimitação, conforme quadro que se apresenta, nela se incluindo parcialmente as seguintes vias: Rua da Feira (ER333), Rua C, Rua do Regatinho, Rua Baden Powell e Travessa do Regatinho.

Tabela 1 - Prédios integrados na delimitação da UE

Identificação	Prédio		Unidade de Execução (m <sup>2</sup> )	Titularidade
	Artigo	Matricial		
1	R-815		4	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
2	R-816		265	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
3	R-817		2127	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
4	R-818		3354	PARTICULAR
5	R-819		6877	PARTICULAR
6	R-820		2164	PARTICULAR
7	R-4327		2140	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
8	R-821		3237	PARTICULAR
9	R-822		3273	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
10	R-823		3223	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
11	R-824		959	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
12	R-825		783	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
13	R-826		1258	PARTICULAR
14	R-827		1264	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
15	R-832		8464	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
16	R-833		2909	PARTICULAR
17	R-834		5238	PARTICULAR
18	R-831		2171	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
19	R-830		1388	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
20	R-829		1191	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
21	R-828		1107	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
22	R-835		1606	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
23	R-836		1602	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
24	R-837		3117	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
25	R-838		3587	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
26	R-839		2876	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
27	R-840		2763	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
28	R-841		3000	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
29	R-842		2607	PARTICULAR
30	R-843		2740	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
31	R-844		1366	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
32	R-845		1368	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
33	R-846		1783	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
34	R-847		3522	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
35	R-848		1757	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
36	R-849		2638	PARTICULAR
37	R-850		2752	PARTICULAR
38	R-851		2143	PARTICULAR
39	R-852		1834	PARTICULAR
40	R-853		1913	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
41	R-854		5309	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
42	R-855		3765	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
43	R-856		2025	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
44	R-857		4095	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
45	R-858		1898	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
46	R-859		7866	PARTICULAR
47	R-860		3596	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
48	R-861		4396	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
49	R-862		1914	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
50	R-863		2566	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
51	R-864		2301	PARTICULAR
52	R-865		2468	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
53	R-866		2534	PARTICULAR
54	R-867		2018	PARTICULAR
55	R-868		1524	PARTICULAR
56	R-869		2432	PARTICULAR
57	R-869		1804	PARTICULAR
58	R-883		1104	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
59	R-762		2617	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
60	R-881		2180	PARTICULAR
61	R-1147		1859	PARTICULAR
62	R-1146		1461	PARTICULAR

Prédio		Área a integrar Unidade de Execução (m <sup>2</sup> )	Titularidade
Identificação	Artigo Matricial		
63	R-1145	917	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
64	R-1144	448	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
65	R-1143	1582	PARTICULAR
66	R-1142	2691	PARTICULAR
67	R-1141	2665	PARTICULAR
68	R-1140	2524	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
69	R-1138	286	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
70	R-1137	1008	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
71	R-1136	3291	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
72	R-1135	3245	PARTICULAR
73	R-1134	1570	PARTICULAR
74	R-1133	1545	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
75	R-1150	455	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
76	R-1132	3095	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
77	R-1151	360	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
78	R-1131	4112	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
79	R-1152	528	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
80	R-1130	1127	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
81	R-1129	10783	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
82	R-1128	1228	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
83	R-1127	2236	PARTICULAR
84	R-1126	2255	PARTICULAR
85	R-1125	1542	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
86	R-1124	2131	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
87	R-1123	1741	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
88	R-1122	2533	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO
89	R-1121	2558	PARTICULAR
90	R-1120	3242	PARTICULAR
91	R-1119	3037	PARTICULAR
92	R-1118	1196	PARTICULAR
93	R-1117	1450	PARTICULAR
94	R-1116	2343	PARTICULAR
95	R-1115	5947	PARTICULAR
96	R-1173	29	PARTICULAR
97	R-1174	1976	PARTICULAR
98	R-1175	2939	PARTICULAR
99	R-1176	470	PARTICULAR
100	R-1177	256	PARTICULAR
101	R-1110	367	PARTICULAR
102	R-1179	304	PARTICULAR
103	R-1180	112	PARTICULAR
104	R-1438	137	PARTICULAR
105	R-1664	447	PARTICULAR
106	R-1665	100	PARTICULAR
107	R-1666	21	PARTICULAR
108	R-1792	121	PARTICULAR
109	R-1791	232	PARTICULAR
110	R-1790	116	PARTICULAR
111	R-1789	59	PARTICULAR
112	R-1788	13	PARTICULAR
113	R-880	58	PARTICULAR
-	Caminhos	10902	
<b>TOTAL</b>		<b>254432</b>	

### 3.3 Conformidade com os instrumentos de gestão territorial

Para a área delimitada como UE da Ampliação da ZIP e para a(s) operação(ões) urbanística(s) a concretizar para execução da mesma, o instrumento de gestão territorial vigente é o Plano Diretor Municipal de Oliveira do Bairro, Aviso n.º 9302/2022, de 9 de maio.

Em conformidade com o PDMOLB, nomeadamente com a Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, a área em questão encontra-se afeta a:

- Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas (artigos 68.º a 70.º do Regulamento de PDMOLB);
- Solo Rústico:
  - Espaços Agrícola de Produção (artigos 31.º a 33.º do Regulamento de PDMOLB);
  - Espaços Florestal de Produção (artigos 37.º a 39.º do Regulamento de PDMOLB).



Figura 3 - Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo do PDMOLB e área de intervenção da UE

SOLO RURAL	SOLO URBANO
 Espaços Naturais e Paisagísticos	 Espaços Centrais - Nível I
 Outros Espaços Agrícolas	 Espaços Centrais - Nível II
 Espaços Agrícolas de Produção	 Espaços Habitacionais
 Espaços Florestais de Produção	 Espaços de Atividades Económicas
 Espaços Florestais de Conservação	 Espaços de Uso Especial
 Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas Compatíveis Existentes	 Espaços Verdes
 Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas Compatíveis Propostos	
<b>Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos</b>	
 Espaços de Recursos Geológicos - Área Potencial de Exploração	
 Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos	

Figura 4 - Extrato da legenda da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo do PDMOLB

Os solos urbanos qualificados como Espaços de Atividades Económicas correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços.

Os usos e ocupação do solo previstos para esta categoria de espaço, encontram-se definidas no artigo 69.º do Regulamento do PDM.

*“Artigo 69.º Uso e ocupação do solo*

*1 - Nos solos qualificados como Espaços de Atividades Económicas são admitidos os usos destinados a indústria, armazéns, comércio, prestação de serviços, oficinas, instalações afetas a operações de gestão de resíduos, parques de armazenagem de materiais, estaleiros, atividades de construção civil e transporte, áreas de abastecimento de combustível, depósitos de ferro-velho, de entulhos, de resíduos ou cinzas de combustíveis sólidos e de veículos em fim de vida. Poderão ainda conter unidades comerciais de dimensão relevante, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos, equipamentos desportivos e serviços.*

*2 - Não é permitida a construção de edifícios destinados a habitação, exceto para o pessoal encarregado da guarda e vigilância dos estabelecimentos.*

*3 - A instalação de equipamentos de utilização coletiva e estabelecimentos hoteleiros nas áreas qualificadas como Espaços de Atividades Económicas apenas será admitida desde que sejam garantidos níveis de ruído que não excedam os valores limite de exposição de 65 dB(A) durante os períodos diurno e de entardecer e 55 dB(A) no período noturno, sendo para o efeito considerados os períodos de referência que se encontram definidos no Regulamento Geral do Ruído.”*

Ainda em conformidade com o referido regulamento, à área questão, impõem-se outras disposições regulamentares, nomeadamente:

*“Artigo 70.º Regime de edificabilidade*

*As regras e orientações urbanísticas a considerar e aplicar no âmbito das operações urbanísticas a promover nos Espaços de Atividades Económicas são as seguintes:*

*a) A implantação dos edifícios deverá respeitar o afastamento mínimo de 6,00 m aos limites das parcelas ou lotes (frontal, laterais e posterior);*

*b) O índice de utilização não poderá ser superior a 0,9 da área da parcela integrada nesta categoria de uso do solo, sendo para o efeito contabilizada a área de construção acima e abaixo da cota de soleira;*

*c) REVOGADO.*

*d) A implantação e volumetria dos edifícios terão cumulativamente de assegurar que, no interior da parcela ou lote em que se localizam, sejam criadas áreas destinadas ao movimento de cargas e descargas, devendo estas observar um dimensionamento suficiente para que não seja prejudicada a normal fluência de tráfego nos arruamentos e/ou vias públicas envolventes;*

*e) Deverão ser assegurados no interior das parcelas ou lotes as áreas de estacionamento privado capazes de assegurar a satisfação das necessidades de estacionamento determinadas com base nos parâmetros de dimensionamento estabelecidos no presente regulamento;*

*f) Constituem encargo das unidades a instalar a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controle e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as*

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

*formas de degradação ambiental resultante da laboração e a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais;*

*g) Nas áreas de logradouro das parcelas ou lotes que se desenvolvem entre as fachadas dos edifícios e as vias confinantes é interdita a deposição de matérias-primas, de resíduos e desperdícios resultantes da laboração, ou o armazenamento de produtos manufaturados e destinados a expedição;*

*h) REVOGADO.*

*i) O cumprimento do disposto na alínea a) do presente artigo pode ser excecionado, desde que devidamente fundamentado, quando se tratar de instalações técnicas em que a configuração do lote ou parcela ou a topografia do terreno torne impossível o cumprimento do afastamento mínimo e, cumulativamente, sejam garantidas as seguintes condições:*

*i) A criação de um arruamento com uma largura mínima de 3,50 m em todo o perímetro do edifício, parcela ou lote;*

*ii) Seja assegurada a segurança e a salubridade das parcelas contíguas;*

*iii) Seja assegurado o afastamento de 6 metros entre o edifício e a instalação técnica e se localize no logradouro posterior do lote ou parcela.”*

No que concerne à planta de condicionantes (e respetivos desdobramentos) do aludido plano, constata-se que existem as seguintes servidões administrativas / restrições de utilidade pública:

- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndio;
- Rede Elétrica - Linha de Média Tensão (15KV);
- Defesa Nacional - Servidão Radioelétrica;
- Rede Rodoviária Municipal;
- Proteção da Captação de Água Subterrânea para Abastecimento Público - Zonas de Proteção Intermédia e Alargada.

Pormenores sobre classificação e regras de ocupação, uso e transformação do território a aplicar nesta zona encontram-se identificados no quadro seguinte e nas peças desenhadas do Anexo I (Planta de localização e extrato das peças desenhadas constituintes do PDMOLB).

Tabela 2 - Classificação e regras de ocupação, uso e transformação do território previstas no PDMOLB para a UE da Ampliação da ZIP

Elemento constituinte do PDMOLB	Designação	Classificação	Articulado aplicável (principal)
Planta de Ordenamento	I.2.1. Classificação e Qualificação do Solo	Solo Urbano: - Espaço de Atividades Económicas	artigos 68.º a 70.º
		Solo Rústico: - Espaço Agrícola de Produção - Espaço Florestal de Produção	artigos 31.º a 33.º artigos 37.º a 39.º
	I.2.2. Estrutura Ecológica Municipal	Aplicável	artigos 18.º e 19.º
	I.2.3. Zonamento Acústico	Não aplicável	-
	I.2.4. Áreas Edificadas Consolidadas	Áreas edificadas consolidadas	artigo 50.º
	I.2.5. Elementos patrimoniais	Não aplicável	-
Planta de Condicionantes	I.3.1. Reserva Ecológica Nacional (REN)	Aplicável	artigos 5.º e 6.º
	I.3.2. Reserva Agrícola Nacional (RAN)	Aplicável	artigos 5.º e 6.º
	I.3.3. Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios	Aplicável	artigo 13.º
	I.3.4. Perigosidade de Risco de Incêndio	Não aplicável	-
	I.3.5. Rede Natura 2000	Não aplicável	-
	I.3.6. Outras	- Rede Elétrica - Linha de Média Tensão (15 KV); - Servidão Radioelétrica - Defesa Nacional; - Rede Rodoviária Municipal; - Perímetro de Proteção da Captação de Água Subterrânea para Abastecimento Público "FPC-SPC - Palhaça"; - Zona de Proteção Intermédia; - Zona de Proteção Alargada.	artigos 5.º e 6.º artigos 93.º a 95.º

Uma análise centrada sobre a Planta de Condicionantes, permite observar que será necessário obter parecer das entidades representativas dos interesses a ponderar sobre cada uma dessas condicionantes.

Não obstante, o cumprimento dos respetivos regimes jurídicos e legislação aplicável, a intervenção prevista para os solos afetos à REN (leito de curso de água), RAN, Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios, Rede Rodoviária Municipal e Perímetro de Proteção da Captação de Água Subterrânea (Zona de Proteção Intermédia), resulta unicamente da necessidade de assegurar áreas a afetar a espaços públicos (espaços verdes, pedonais e cicláveis) e a infraestruturas viárias, sem proposta de qualquer edificação.

O único plano territorial municipal eficaz para esta área é o PDMOLB, i.e., para este local não existe nenhum Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor em vigor.

Considerando o limite físico da área a sujeitar a intervenção urbanística, é entendimento do MOB apresentar, desde já, uma descrição sumária do que se propõem desenvolver na área a delimitar como UE, permitindo assim uma visão mais abrangente sobre a o processo urbanístico a desenvolver para o local e promover um procedimento de consulta pública mais participativo por parte de todos os interessados.

## Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

O processo urbanístico a desenvolver na sequência da delimitação da presente UE visa assegurar uma adequada integração urbana das construções a erigir, tendo em conta as características morfológicas e de ocupação do solo da envolvente, que se caracterizam pela existência de um curso de água a poente, edifícios industriais ou de armazenagem já construídos a nascente, por espaço do Centro de Atividade Escotista a norte e, por zona habitacional a sul.

Propõe-se uma nova estrutura viária, assente na criação de novas parcelas para edificação, destinada aos usos previstos para este tipo de espaço, onde também poderão existir unidades comerciais de dimensão relevante, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos, equipamentos desportivos e serviços.

Na área de intervenção os parâmetros de edificabilidade máximos, passíveis de ser aplicados às operações urbanísticas enquadradas na Delimitação da UE, são os seguintes:

- Índice de utilização inferior a 0,9 da área da parcela;
- Afastamento mínimo de 6,0 metros aos limites das parcelas;
- Distância mínima de 20,0 metros ao eixo da faixa de rodagem.

## 4. UNIDADE DE EXECUÇÃO

A unidade de execução agora apresentada, define a solução de referência, reguladora da transformação urbanística dos prédios abrangidos e, terá como parâmetros urbanísticos máximos admitidos os constantes nos artigos 68.º, 69.º e 70.º do Regulamento do PDMOLB e nos demais artigos aplicáveis desse regulamento.

A planta da solução de referência, enquanto instrumento de planeamento, reflete a solução urbanística desenvolvida, com conteúdo de caráter indicativo, não vinculativo, sobre a(s) operação(ões) urbanística(s) subsequente(s), portanto sujeita a adaptações, na qual se pretendem fixar princípios programáticos e de modelo do desenho urbano que assegurem um desenvolvimento urbano coerente com as pretensões e expectativas do município para este espaço de atividades económicas.

Paralelamente, tendo em conta que alguns dos prédios não possuem marcos delimitadores de propriedade ou que, sobre os quais a titularidade não está atualizada ou ainda é desconhecida, admite-se que o levantamento cadastral possa ser aperfeiçoado até à realização da(s) operação(ões) urbanística(s) que operacionalizam o processo de transformação fundiária.

### 4.1 Solução de referência

A ocupação urbanística apresentada é estruturada em função das seguintes premissas:

- Potenciar a localização de atividades económicas, através do reforço da oferta de espaços infraestruturados e apoiados em eixos de mobilidade preferencial associados aos traçados da A17, ER333 e EM335;
- Assumir uma articulação formal, quer em termos físicos, quer em termos funcionais, com a ZIP, prevendo para o efeito, corredores de continuidade rodoviária e pedonal e, de espaços para ampliação das atividades económicas já instaladas;
- Assegurar uma resposta à procura de espaços para instalação de novas empresas;
- Reforçar as condições de empreendedorismo e estimular a criação de emprego e a fixação de população;
- Qualificar urbanística e paisagisticamente o espaço de atividades económicas em condições de equilíbrio e sustentabilidade ambiental.

Os usos a enquadrar nesta UE, configuram-se com os usos similares aos admitidos na atual ZIP.

Para o efeito, na presente solução de referência, definem-se quatro categorias funcionais para esta UE:

- Espaços de atividades económicas;
- Espaço de equipamentos de utilização coletiva;
- Espaços verdes, de enquadramento paisagístico e ambiental de utilização coletiva;
- Espaços canais.

## 1 - Espaços de atividades económicas

Englobam um conjunto de parcelas, destinadas à edificação e subsequente instalação de funções industriais, de armazenagem, de serviços, de comércio, entre outras, desde que compatíveis e/ou complementares com o uso industrial dominante.

Tem como propósito máximo, assegurar uma resposta efetiva e imediata à procura diversificada para instalação de unidades empresariais de diferentes dimensões, em função das necessidades específicas de cada atividade a instalar. Para o efeito, a solução de referência, contempla a constituição de 27 parcelas (159 736 m<sup>2</sup>), de dimensão variada, onde é possível preconizar exercício dinâmico e flexível, a fim de permitir a agregação das parcelas, que será estabilizado com operação(ões) urbanística(s) subsequente(s).

A todas as parcelas, em cumprimento com o estabelecido no Regulamento do PDMOLB, aplicam-se os afastamentos laterais iguais ou superiores a 6 metros entre o edifício e o seu limite, bem como a distância mínima de 20 metros do edificado ao eixo da rede rodoviária (por se tratar de edificado afeto à atividade industrial).

Embora o PDMOLB não assuma, para os Espaços de Atividades Económicas, a definição de qualquer parâmetro regulador sobre o número de pisos, importa contudo salvaguardar, por uma questão de coerência e de uniformização da imagem urbana, a definição do número máximo de pisos acima e abaixo da cota de soleira (2 e 1, respetivamente).

Considerando a solução de referência, o reforço de oferta de parcelas para implementação de novas atividades económicas, traduzir-se-á na disponibilização de uma edificabilidade máxima de 143 764 m<sup>2</sup>, distribuída por 27 parcelas, conforme se identifica na tabela seguinte e na peça desenhada “Planta da solução de referência”<sup>2</sup>, anexa ao presente documento (Anexo III - Folha 2).

---

<sup>2</sup> Planta que poderá ser alvo de alteração/adaptação no seguimento do exposto no início do presente capítulo.

Tabela 3 - Quadro de parcelas

Parcela	Área (m <sup>2</sup> )	Área máxima de implantação (m <sup>2</sup> )	Área máxima de construção (m <sup>2</sup> )	N.º máximo de pisos		Finalidade
				Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	
1	6939	4523	6245	2	1	(1)
2	4396	2764	3956	2	1	(1)
3	5064	3324	4557	2	1	(1)
4	5070	3299	4563	2	1	(1)
5	2700	1443	2430	2	1	(1)
6	2372	1230	2135	2	1	(1)
7	2255	1145	2030	2	1	(1)
8	8646	6214	7782	2	1	(1)
9	4745	3196	4271	2	1	(1)
10	4733	3205	4260	2	1	(1)
11	5446	3693	4901	2	1	(1)
12	6392	4576	5753	2	1	(1)
13	8640	6115	7776	2	1	Equipamento
14	6970	4849	6273	2	1	(1)
15	7013	4891	6312	2	1	(1)
16	7214	5056	6493	2	1	(1)
17	7023	4907	6321	2	1	(1)
18	6312	4254	5680	2	1	(1)
19	4782	3007	4304	2	1	(1)
20	4679	2985	4211	2	1	(1)
21	4825	3131	4342	2	1	(1)
22	11379	8786	10241	2	1	(1)
23	10080	7626	9072	2	1	(1)
24	9793	7390	8814	2	1	(1)
25	3667	2243	3301	2	1	(1)
26	4089	2584	3680	2	1	(1)
27	4512	2894	4061	2	1	(1)
<b>Total</b>	<b>159736</b>	<b>109330</b>	<b>143764</b>			

(1) Conforme estabelecido no artigo 69.º do Regulamento do PDMOLB

A edificabilidade é calculada de acordo com o índice máximo de ocupação de solo, 0,9.

Na UE, 26 parcelas são destinadas à instalação de atividades económicas de acordo com os usos previstos no artigo 69.º do Regulamento do PDMOLB, e uma parcela, mais centralizada, é destinada à instalação de um equipamento de utilização coletiva.

A solução de referência está organizada com base em dois arruamentos centrais que se cruzam, uma via de ligação no topo norte e, uma via de interligação da Rua B da ZIP (já existente) à Rua da Feira (ER333), formando uma estrutura em 4 zonas com frentes de edificado, onde se propõe a criação das parcelas referidas anteriormente e de quatro zonas para espaço verde.

## 2 - Espaço de equipamentos de utilização coletiva

Encontra-se prevista uma parcela destinada à instalação futura de um equipamento de utilização coletiva, com localização mais centralizada relativamente à área da UE, ladeada por área de espaço verde de utilização coletiva. Este equipamento poderá integrar alguns serviços de proximidade de apoio direto às empresas e aos trabalhadores que se venham a instalar ou já instalados na ZIP.

## 3 - Espaços verdes, de enquadramento paisagístico e ambiental de utilização coletiva

A qualidade do meio ambiente constitui uma preocupação atual e crescente, pelo que o desenho urbano procura harmonizar esta futura zona com a morfologia do terreno existente e, com a preocupação primária no favorecimento e fortalecimento da continuidade funcional e paisagística, primando salvaguardar a existência de grandes áreas verdes e arborizadas de enquadramento, a fim de minimizar o impacto paisagístico e visual que esta UE proporcionará em termos volumétricos de edificado e de infraestruturas viárias.

Estes espaços assumem uma função de enquadramento do edificado com a envolvente imediata, e outras de utilização coletiva, resultando a sua distribuição de forma equilibrada em diferentes localizações da UE, favorecendo a sua vivência e fruição.

A solução de referência cria amplos espaços verdes e, faixas de caldeiras destinadas à plantação de árvores e elementos arbóreos ao longo das zonas de estacionamento/passeio.

Estes espaços verdes e os espaços de equipamentos de utilização coletiva, são considerados para efeito de cálculo de áreas de cedência, ao abrigo do estabelecido no artigo 105.º do regulamento do PDMOLB e da Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, conforme tabela seguinte.

Tabela 4 - Cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva / habitação pública (custos controlados / arrendamento acessível)

Cedência	PDMOLB / Portaria n.º 75/2024	Unidade de Execução
Espaços verdes e de utilização coletiva: (23 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> a. c. indústria e/ou armazém)	31 278 m <sup>2</sup>	20 514 m <sup>2</sup>
Equipamentos de utilização coletiva / habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível: (10 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> a. c. indústria e/ou armazém)	13 599 m <sup>2</sup>	8 640 m <sup>2</sup>

As cedências acima identificadas não são globalmente conseguidas, contudo considera-se que a presente delimitação está organizada de forma consistente e integrada com a envolvente, onde serão integrados no domínio municipal espaços de utilização coletiva, em função das condições urbanísticas previstas.

Face ao objetivo da presente UE, à sua localização espacial e condições urbanísticas do local e da envolvente, não se perspetiva a necessidade de mais cedências para os fins anteriormente identificados, nem para outros fins que não os propostos, pelo que de acordo com o previsto no artigo 105.º do regulamento do PDMOLB e da referida portaria, poderá prescindir-se de mais cedências para esses efeitos.

Dado que, nos espaços de atividades económicas não é permitida a edificação para fins habitacionais, a área de cedência acima referenciada corresponde, na globalidade, à área da parcela destinada a equipamento de utilização coletiva.

#### 4 - Espaços canais

Os espaços exteriores, bem como os percursos viários, estacionamento, acessos pedonais e cicláveis previstos na área da presente UE, são planeados de forma a equilibrar a nova intervenção com o espaço envolvente e com o previsto no PDMOLB no âmbito da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (UOPG1) - Zona Industrial da Palhaça (Norte).

Estão previstos espaços de circulação diferenciada, relativos a circulação viária, pedonal e ciclável (que dá continuidade à Rede Integrada de Vias Cicláveis que se está a implementar no município), bem como, espaços para estacionamento de veículos ligeiros e de pesados.

O dimensionamento do perfil da rede rodoviária é efetuado de acordo com o estabelecido no regulamento do PDMOLB, para os espaços de atividades económicas, a saber:

- Faixa de rodagem - 9 m;
- Passeio  $\geq$  2,5 m;
- Estacionamento paralelo - 3 m;
- Estacionamento perpendicular - 5,5 m;
- Caldeira para árvores - 1 m;
- Faixa ciclável bidirecional - 2,5 m.

A estruturação rodoviária resulta, numa primeira instância, da previsão em sede de PDMOLB, de vias propostas estruturantes de ligação da ER333 ao nó da A17 (Via n.º 56<sup>3</sup>), bem como das vias existentes na atual ZIP, considerando a diversidade de tipologia de tráfego que se prevê.

O estacionamento privado, tendo em conta que o seu dimensionamento resultará dos índices de ocupação das parcelas, considera-se que deverão cumprir os parâmetros estabelecidos no PDMOLB, aquando do respetivo licenciamento da edificação e da utilização.

Estima-se a criação de cerca de 550 lugares de estacionamento público ao longo dos arruamentos viários propostos. O estacionamento de veículos pesados encontra-se previsto e assegurado com um espaço especificamente destinado a este tipo de viaturas.

Haverá lugares de estacionamento destinados a pessoas com mobilidade condicionada, sendo que, a presente delimitação, prevê uma abordagem integrada à promoção de condições de acessibilidade e ao cumprimento dos requisitos de acessibilidade previstos no Decreto-lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na redação atual que regulamenta as Normas Técnicas para Melhoria da Acessibilidade das Pessoas com Mobilidade Condicionada aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais.

A solução de referência da UE, desenvolve um percurso contínuo e coerente, sem obstáculos ou barreiras físicas, que permite garantir a mobilidade, sendo que o dimensionamento do respetivo estacionamento tem presente as necessidades e a sua adaptação ao sistema de mobilidade definido para a área de intervenção.

---

<sup>3</sup> Conforme Programa de Execução, Plano de Financiamento e Sustentabilidade Económica e Financeira da 1.ª Alteração à 2.ª Revisão do PDMOLB

A contemplação de uma faixa ciclável bidirecional com 2,5 m de largura, surge no seguimento da Rede Integrada de Vias Cicláveis do MOB (que inclui a ER333), reforça as condições de acessibilidade nas deslocações na área de intervenção, estabelece condições para um reforço da integração do novo espaço a urbanizar e, ao mesmo tempo confere condições de segurança para a utilização dos diferentes espaços de circulação.



Figura 5 - Imagem geral da solução de referência da delimitação da UE

Dos objetivos e dinâmicas territoriais que se pretendem fomentar com a solução de referência apresentada, para uma área de 25,4 há, resultam de forma genérica, alguns parâmetros urbanísticos gerais da delimitação da UE, que se apresentam na tabela seguinte.

Tabela 5 - Valores globais da solução de referência da delimitação da UE

Quadro Síntese	
Área da delimitação da UE	254432 m <sup>2</sup>
Área total das parcelas	159736 m <sup>2</sup>
Área máxima de implantação	109330 m <sup>2</sup>
Área máxima de construção	143764 m <sup>2</sup>
Domínio Público (3)	76084 m <sup>2</sup>
Área Remanescente (AR):	18611 m <sup>2</sup>
AR1	(6517 m <sup>2</sup> )
AR2	(12094 m <sup>2</sup> )
Área para equipamento de utilização coletiva (Domínio privado municipal)	8640 m <sup>2</sup>
Número de parcelas	27
Número máximo de pisos acima da cota de soleira	2
Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira	1
Número de estacionamentos de ligeiros (aprox.)	550
Número de estacionamentos de pesados (aprox.)	10

(3) Inclui: Faixas de rodagem e ciclável (bidirecional), passeio, estacionamento, caldeira para árvores e espaço verde

## 4.2 Reparcelamento

Entende o RJIGT que a estruturação da propriedade é um dos instrumentos de execução dos planos, nele se enquadrando as operações de fracionamento, emparcelamento e reparcelamento da propriedade (artigo 162.º).

Com base neste enquadramento, o reparcelamento do solo urbano é um instrumento de execução adotado para concretizar a operação urbanística associada à solução desenvolvida.

Em concordância com o disposto no n.º 2 do artigo 164.º do RJIGT e, face às características particulares da presente UE, o reparcelamento do solo assume os seguintes objetivos:

- Ajustar às disposições do PDMOLB a configuração e o aproveitamento dos terrenos para edificação;
- Assumir a definição e a localização de áreas destinadas à implantação de infraestruturas, de espaços verdes e de equipamento público.

À operação de reparcelamento a realizar no âmbito de operação(ões) urbanística(s) adequada(s), corresponderá um quadro de transformação fundiária, no qual se explicitará o relacionamento entre os prédios originais constantes na “Planta Cadastral” (Anexo II - Folha 1)<sup>4</sup> e, as parcelas resultantes da(s) operação(ões) de transformação fundiária.

A síntese da operação e reparcelamento da presente UE, identifica 113 prédios originais, que deverão estar na génese de 27 parcelas a sujeitar futuramente a registo matricial e predial, bem como a área a integrar no domínio público, conforme “Planta de Transformação Fundiária”<sup>4</sup> (Anexo IV - Folha 3), figura e tabela seguintes.

<sup>4</sup> Plantas que poderão ser alvo de alteração/adaptação no seguimento do exposto no início do presente capítulo.



Figura 6 - Operação de transformação fundiária da delimitação da UE (cadastral existente / reparcelamento proposto)

Tabela 6 - Transformação fundiária da delimitação da UE - Reparcelamento para as parcelas

Pré-reparcelamento			Pós-reparcelamento	
ID	Artigo Matricial	Área do prédio integrada na futura parcela (m <sup>2</sup> )	Parcela	Área (m <sup>2</sup> )
0	R Regatinho	386	1	6939
7	R-4327	45		
8	R-821	560		
9	R-822	462		
10	R-823	389		
11	R-824	116		
12	R-825	24		
61	R-1147	1686		
62	R-1146	1461		
63	R-1145	917		
64	R-1144	448		
65	R-1143	445		
0	R Regatinho	280		
12	R-825	234		
15	R-832	582		
65	R-1143	1137		
66	R-1142	2161		
67	R-1141	2		
0	R Regatinho	315	3	5064
15	R-832	334		
16	R-833	243		
17	R-834	267		
66	R-1142	530		
67	R-1141	2669		
68	R-1140	706		
0	R Regatinho	288		
17	R-834	26		
22	R-835	108		
23	R-836	92		
24	R-837	111		
25	R-838	12		
68	R-1140	1502		
70	R-1137	972		
71	R-1136	1959		
7	R-4327	137	5	2700
8	R-821	780		
9	R-822	857		
10	R-823	842		
11	R-824	84		
7	R-4327	200	6	2372
8	R-821	736		
9	R-822	813		
10	R-823	623		
0	R Baden Powell	248	7	2255
7	R-4327	235		
8	R-821	660		
9	R-822	609		
10	R-823	503		
0	Tv. do Regatinho	34	8	8646
0	R Baden Powell	411		
10	R-823	336		
11	R-824	594		
12	R-825	63		

Pré-reparcelamento			Pós-reparcelamento	
ID	Artigo Matricial	Área do prédio integrada na futura parcela (m <sup>2</sup> )	Parcela	Área (m <sup>2</sup> )
13	R-826	1258		
14	R-827	1264		
15	R-832	3138		
18	R-831	871		
19	R-830	434		
20	R-829	164		
21	R-828	79		
15	R-832	2039	9	4745
16	R-833	1495		
17	R-834	1211		
0	R Baden Powell	53	10	4733
15	R-832	764		
16	R-833	744		
17	R-834	428		
18	R-831	945		
19	R-830	636		
20	R-829	600		
21	R-828	563		
17	R-834	1270	11	5446
22	R-835	622		
23	R-836	625		
24	R-837	1212		
25	R-838	1438		
26	R-839	279		
17	R-834	1450	12	6392
18	R-831	355		
19	R-830	318		
20	R-829	359		
21	R-828	35		
22	R-835	597		
23	R-836	602		
24	R-837	1227		
25	R-838	1355		
26	R-839	94		
73	R-1134	743	13	8640
74	R-1133	1004		
76	R-1132	2117		
78	R-1131	2884		
80	R-1130	818		
81	R-1129	1074		
81	R-1129	6782	14	6970
82	R-1128	188		
81	R-1129	413	15	7013
82	R-1128	982		
83	R-1127	2142		
84	R-1126	2162		
85	R-1125	1084		
86	R-1124	230		
84	R-1126	4	16	7214
85	R-1125	411		
86	R-1124	1820		
87	R-1123	1676		
88	R-1122	2385		

Pré-reparcelamento			Pós-reparcelamento	
ID	Artigo Matricial	Área do prédio integrada na futura parcela (m <sup>2</sup> )	Parcela	Área (m <sup>2</sup> )
89	R-1121	918		
88	R-1122	56		
89	R-1121	1541	17	7023
90	R-1120	3107		
91	R-1119	2174		
92	R-1118	145		
91	R-1119	743		
92	R-1118	1012	18	6312
93	R-1117	1414		
94	R-1116	2305		
95	R-1115	838		
27	R-840	184	19	4782
28	R-841	943		
29	R-842	819		
30	R-843	795		
31	R-844	391		
32	R-845	360		
33	R-846	441		
34	R-847	799		
35	R-848	50		
27	R-840	333		
28	R-841	873		
29	R-842	749		
30	R-843	777		
31	R-844	388		
32	R-845	383		
33	R-846	491		
34	R-847	685		
27	R-840	472	21	4825
28	R-841	871		
29	R-842	776		
30	R-843	843		
31	R-844	419		
32	R-845	438		
33	R-846	582		
34	R-847	424		
34	R-847	1014	22	11379
35	R-848	1384		
36	R-849	2124		
37	R-850	2183		
38	R-851	1682		
39	R-852	1425		
40	R-853	1138		
41	R-854	429		
39	R-852	4	23	10080
40	R-853	341		
41	R-854	3526		
42	R-855	2744		
43	R-856	1423		
44	R-857	2010		
45	R-858	32		
44	R-857	826	24	9793
45	R-858	1280		

Pré-reparcelamento			Pós-reparcelamento	
ID	Artigo Matricial	Área do prédio integrada na futura parcela (m <sup>2</sup> )	Parcela	Área (m <sup>2</sup> )
46	R-859	5263		
47	R-860	2175		
48	R-861	249		
48	R-861	512	<b>25</b>	3667
49	R-862	422		
50	R-863	523		
51	R-864	494		
52	R-865	537		
53	R-866	543		
54	R-867	636		
47	R-860	14		
48	R-861	816		
49	R-862	407		
50	R-863	540		
51	R-864	500		
52	R-865	546		
53	R-866	563		
54	R-867	420		
56	R-869	283		
47	R-860	166	<b>27</b>	4512
48	R-861	1004		
49	R-862	407		
50	R-863	567		
51	R-864	510		
52	R-865	551		
53	R-866	576		
56	R-869	731		
<b>TOTAL</b>		<b>159736</b>	<b>27</b>	<b>159736</b>

Tabela 7 - Transformação fundiária da delimitação da UE - Reparcelamento para as áreas remanescentes

Pré-reparcelamento			Pós-reparcelamento			
ID	Artigo Matricial	Área do prédio integrada na futura área remanescente (m <sup>2</sup> )	Área remanescente	Área (m <sup>2</sup> )		
0	Tv. do Regatinho	1563	AR1	6517		
27	R-840	62				
28	R-841	203				
29	R-842	241				
30	R-843	291				
31	R-844	144				
32	R-845	156				
33	R-846	215				
34	R-847	452				
35	R-848	226				
36	R-849	333				
37	R-850	367				
38	R-851	297				
39	R-852	252				
40	R-853	269				
41	R-854	937				
42	R-855	509				
0	Tv. do Regatinho	1345			AR 2	12094
42	R-855	205				
43	R-856	459				
44	R-857	968				
45	R-858	442				
46	R-859	2047				
47	R-860	987				
48	R-861	1625				
49	R-862	548				
50	R-863	777				
51	R-864	645				
52	R-865	643				
53	R-866	639				
56	R-869	755				
58	R-883	9				
<b>TOTAL</b>			<b>18611</b>			

Tabela 8 - Transformação fundiária da delimitação da UE - Reparcelamento para os espaços verdes

Pré-reparcelamento			Pós-reparcelamento	
ID	Artigo Matricial	Área do prédio integrada no futuro espaço verde (m <sup>2</sup> )	Espaço verde	Área (m <sup>2</sup> )
0	R Regatinho	103	EV1	10788
0	Caminho	28		
1	R-815	4		
2	R-816	265		
3	R-817	2127		
4	R-818	3285		
5	R-819	4976		
68	R-1140	317	EV2	1627
69	R-1138	286		
70	R-1137	37		
71	R-1136	626		
72	R-1135	361		
72	R-1135	266	EV3	5590
73	R-1134	190		
74	R-1133	295		
75	R-1150	455		
76	R-1132	543		
77	R-1151	360		
78	R-1131	789		
79	R-1152	528		
80	R-1130	213		
81	R-1129	1951		
59	R-762	1596	EV4	2509
60	R-881	913		
<b>TOTAL</b>				<b>20514</b>

Tabela 9 - Transformação fundiária da delimitação da UE - Reparcelamento para faixas de rodagem e ciclável, passeio e caldeira para árvores

Pós-reparcelamento	
Outros	Área (m <sup>2</sup> )
Faixas de rodagem e ciclável, passeio, estacionamento e caldeiras para árvores	<b>55571</b>

### 4.3 Sistema de execução

Para operacionalizar a UE e, uma vez que, cerca de metade dos prédios integrados na mesma, são do domínio municipal, propõe-se o recurso ao sistema de imposição administrativa (de acordo com o artigo 151.º do RJIGT), dado que a iniciativa de execução da UE ficará totalmente a cargo do município, i.e., o município assume como tarefa exclusivamente sua, a de urbanizar esta área em que importa intervir de forma integrada e com uma solução de conjunto, por forma a prosseguir o interesse público, habilitando o município, sempre que tal se justifique, a recorrer à expropriação, para o caso de haver algum proprietário que não pretenda aceitar a solução de referência, afigurando-se neste caso, o seu prédio como imprescindível para o desenvolvimento da respetiva urbanização. O MOB, para execução da presente UE, disporá dos necessários instrumentos de execução dos planos, previstos no RJIGT.

## 5. NOTAS FINAIS

A ZIP, que tem como finalidade principal a instalação de empresas, já se encontra totalmente comprometida. Tomando em consideração que em sede do PDMOLB, está previsto a oeste dessa zona a sua ampliação, pretende-se dar continuidade a este modelo de ocupação territorial.

Esta zona industrial pela sua localização e pela perspetiva de criação de acessibilidade mais direta à A17, tem sido alvo de procura para instalação de várias empresas.

Conforme referenciado anteriormente, trata-se de uma intervenção que requer nesta fase o recurso a UE.

Assim a opção de delimitação de UE, prosseguida por operação(ões) urbanística(s) é o cenário que se perspetiva implementar para concretizar a ocupação territorial desta zona.

Estando perante uma área com aproximadamente 25,4 ha, haverá lugar à realização de Estudo de Impacte Ambiental (EIA), Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do respetivo projeto de execução.

Com a criação de 27 parcelas para a instalação de atividades económicas, amplas zonas verde e de enquadramento paisagístico e, um equipamento de utilização coletiva, a implementação desta pretensão/projeto terá relevantes impactos positivos na competitividade que atualmente assiste ao MOB, bem como, na economia regional.

A coerência e racionalidade desta solução, advém do facto de, numa estratégia integrada, se permitir dar continuidade a dinâmicas de ocupação territorial devidamente enraizadas que têm inerentes efeitos geradores de riqueza, emprego e sustentabilidade económica deste município, bem como permitir dar resposta à crescente procura de espaços com condições para a instalação de novas empresas, que já se verifica.

O número de parcelas, respetivas configurações e localizações, podem ser objeto de adaptação no âmbito do projeto de execução e/ou da(s) respetiva(s) operação(ões) urbanística(s).

A intervenção terá como parâmetros urbanísticos máximos, os constantes nos artigos 68.º, 69.º e 70.º do Regulamento do PDMOLB.

Os espaços exteriores, bem como os percursos e acessos pedonais/cicláveis previstos na área da presente delimitação da UE são planeados de forma a equilibrar a solução de referência com o espaço envolvente.

O espaço exterior que envolve os futuros edifícios será objeto de tratamento paisagístico favorecendo a sua vivência e fruição.

Relativamente à mobilidade, a presente solução deverá facilitar os acessos pedonais, garantido a correta acessibilidade a pessoas de mobilidade condicionada.

Está também prevista a realização de faixa ciclável bidirecional, integrada com a rede ciclável municipal.

Estima-se a criação de cerca de 550 lugares de estacionamento público ao longo dos arruamentos propostos.

O estacionamento de veículos pesados encontra-se previsto e assegurado com um espaço especificamente destinado a este tipo de viaturas.

Na falta de plano de urbanização e de plano pormenor aplicável à área abrangida pela UE, a Câmara Municipal está obrigada a promover, previamente à sua aprovação, um período de discussão pública em termos análogos aos

#### Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

previstos para o plano de pormenor, o qual deve ser anunciado com a antecedência mínima de 5 dias e não pode ser inferior a 20 dias (artigo 89.º e n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT);

Findo o período de discussão pública, será feita a ponderação e a divulgação dos respetivos resultados e elaborada a versão final da “Delimitação da Unidade de Execução da Ampliação da Zona Industrial da Palhaça” para aprovação da Câmara Municipal nos termos do n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT.

## 6. ANEXOS

Anexo I - Planta de localização e extrato das peças desenhadas constituintes do PDMOLB

Anexo II - Planta cadastral

Anexo III - Planta da solução de referência

Anexo IV - Planta da transformação fundiária

**ANEXO I**

**EXTRATO DAS PLANTAS DO PDMOLB**



Oliveira do Bairro câmara municipal

# PLANTA DA CARTOGRAFIA 1:10000

Requerente: Município de oliveira do Bairro

Data/Hora: 17/07/2024 ::: 15:26

Nº Contribuinte: na

Morada: na

Código Postal: 3770

Natureza Obra: Outros

Local da Obra: ZIP

Freguesia: Palhaça

Nº Artigo: na

Sist. de Coord. : ETRS89 - PT-TM06

ESCALA: 1:10 000



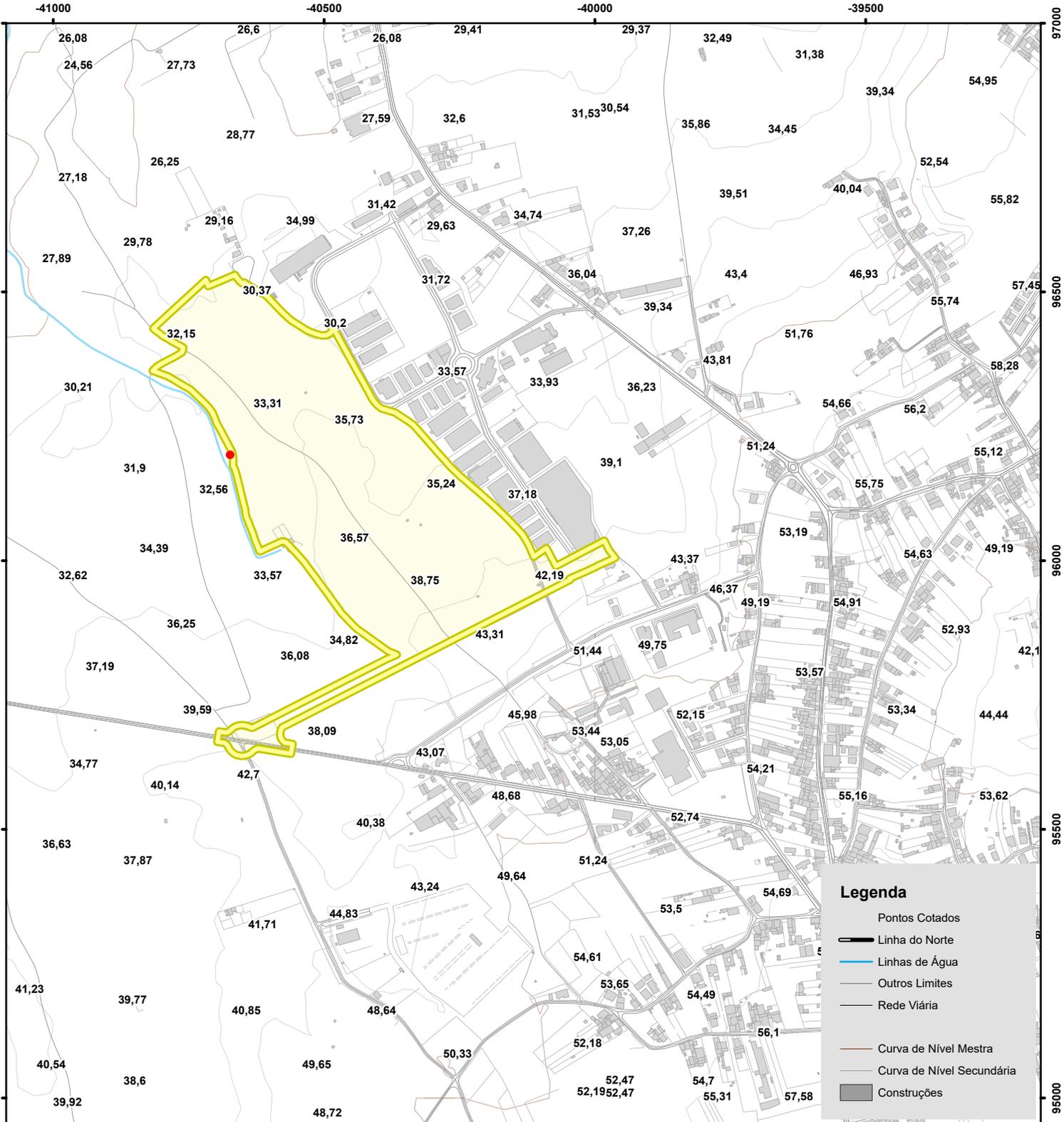
Verificação do Balcão Atendimento Integrado

Processo OBP: \_\_\_\_\_

Guia Nº: \_\_\_\_\_

Folha Nº: \_\_\_\_\_

O Funcionário \_\_\_\_\_



NÃO É PERMITIDA A REPRODUÇÃO DESTE DOCUMENTO  
IMPRESSÃO VIA INTERNET



Oliveira do Bairro câmara municipal

# PLANTA DE ORDENAMENTO CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Sist. de Coord. : ETRS89 / PT-TM06

ESCALA: 1:10 000



Requerente: Município de oliveira do Bairro

Data/Hora: 17/07/2024 ::: 15:26

Nº Contribuinte: na

Morada: na

Código Postal: 3770

Natureza Obra: Outros

Local da Obra: ZIP

Freguesia: Palhaça

Nº Artigo: na

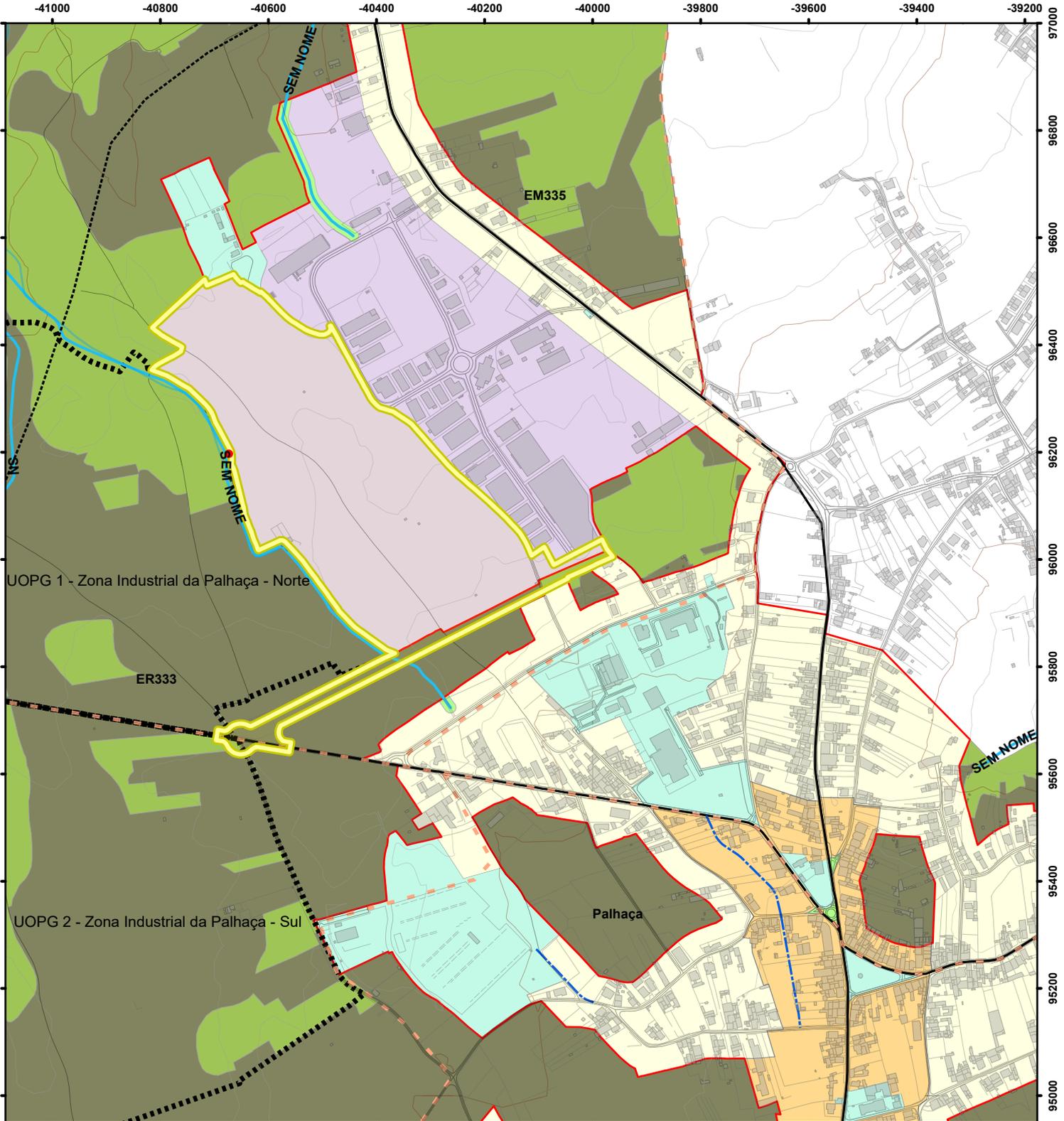
Verificação do Balcão Atendimento Integrado

Processo OBP: \_\_\_\_\_

Guia Nº: \_\_\_\_\_

Folha Nº: \_\_\_\_\_

O Funcionário



NÃO É PERMITIDA A REPRODUÇÃO DESTE DOCUMENTO - IMPRESSÃO VIA INTERNET

A informação disponibilizada não dispensa da consulta dos serviços técnicos

# LEGENDA

## LIMITES E OUTRAS INDICAÇÕES

-  Limite Administrativo do Concelho de Oliveira do Bairro (CAOP2020, DGT)
-  UOPG 1 - Zona Industrial da Palhaça - Norte
-  UOPG 2 - Zona Industrial da Palhaça - Sul
-  UOPG 3 - Zona Industrial de Vila Verde
-  UOPG 4 - Zona Industrial de Oiã Poente
-  Perímetro Urbano
-  Zonas Inundáveis
-  Estações de Radiocomunicação

## RECURSOS HÍDRICOS

### DOMÍNIO HÍDRICO

-  Leitões e Margens dos Cursos de Água
-  Leito e Margem da Lagoa de Águas Públicas (30m)
-  Planos de Água

### ESPAÇOS CANAIS

#### REDE RODOVIÁRIA

-  Rede Rodoviária Nacional Fundamental
-  Rede Rodoviária Nacional Complementar
-  Rede Rodoviária Municipal
-  Rede Municipal Proposta
-  Vias Locais ou de Acesso Proposto
-  Inserção / Nós Rodoviários a Estudar

#### REDE CICLÁVEL

-  Rede Integrada de Vias Cicláveis

#### REDE FERROVIÁRIA

-  Linha do Norte

### SOLO RURAL

-  Espaços Naturais e Paisagísticos
-  Outros Espaços Agrícolas
-  Espaços Agrícolas de Produção
-  Espaços Florestais de Produção
-  Espaços Florestais de Conservação
-  Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas Compatíveis Existentes
-  Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas Compatíveis Propostos
- Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos**
-  Espaços de Recursos Geológicos - Área Potencial de Exploração
-  Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos

### SOLO URBANO

-  Espaços Centrais - Nível I
-  Espaços Centrais - Nível II
-  Espaços Habitacionais
-  Espaços de Atividades Económicas
-  Espaços de Uso Especial
-  Espaços Verdes



## CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO

### 1ª ALTERAÇÃO À 2ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO

### PLANTA DE ORDENAMENTO - CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO



Oliveira do Bairro câmara municipal

# PLANTA DE ORDENAMENTO ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Requerente: Município de oliveira do Bairro

Data/Hora: 17/07/2024 ::: 15:26

Nº Contribuinte: na

Morada: na

Código Postal: 3770

Natureza Obra: Outros

Local da Obra: ZIP

Freguesia: Palhaça

Nº Artigo: na

Sist. de Coord. : ETRS89 / PT-TM06

ESCALA: 1:10 000



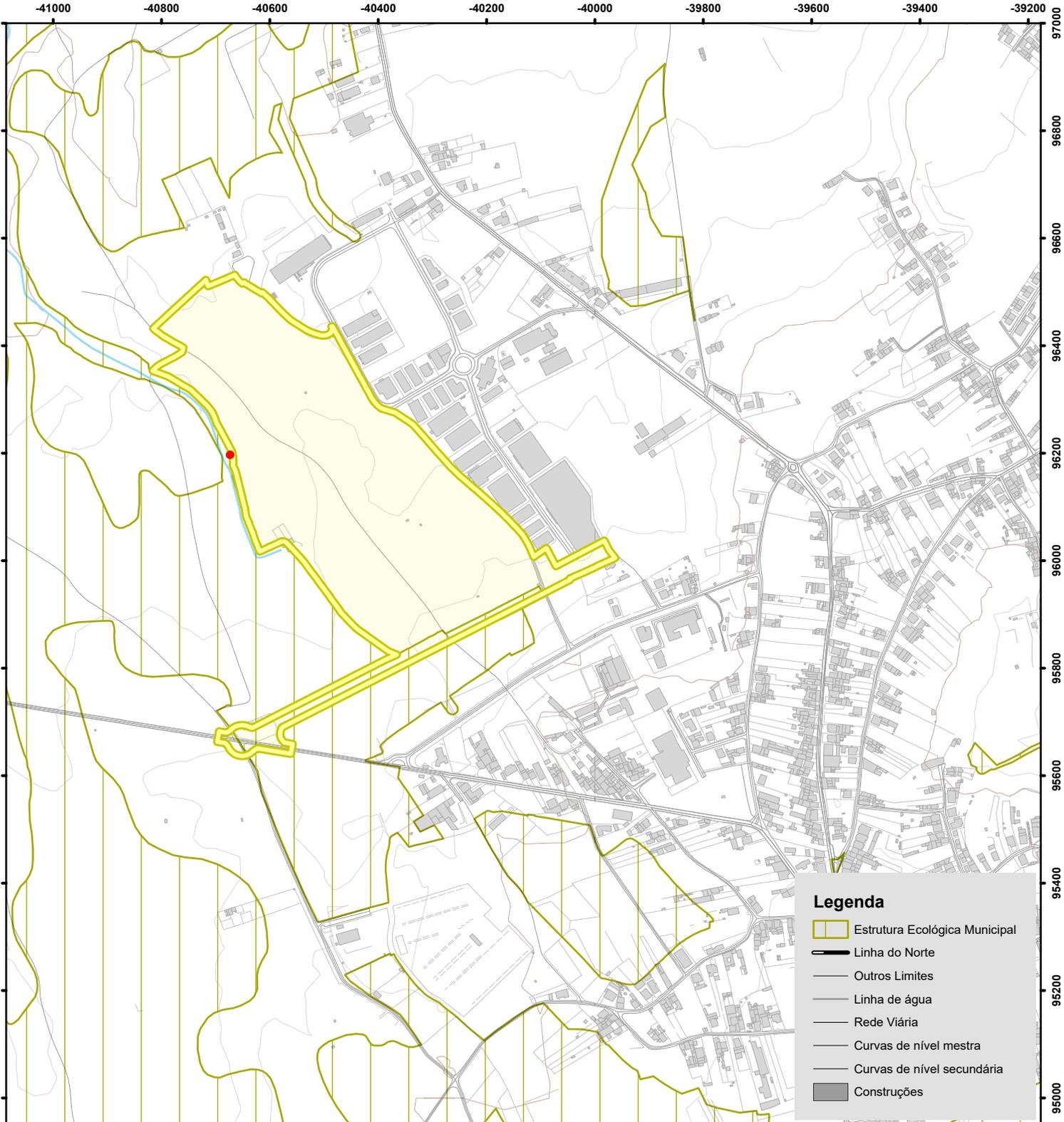
Verificação do Balcão Atendimento Integrado

Processo OBP: \_\_\_\_\_

Guia Nº: \_\_\_\_\_

Folha Nº: \_\_\_\_\_

O Funcionário



### Legenda

- Estrutura Ecológica Municipal
- Linha do Norte
- Outros Limites
- Linha de água
- Rede Viária
- Curvas de nível mestra
- Curvas de nível secundária
- Construções

NÃO É PERMITIDA A REPRODUÇÃO DESTE DOCUMENTO - IMPRESSÃO VIA INTERNET

A informação disponibilizada não dispensa da consulta dos serviços técnicos



Oliveira do Bairro câmara municipal

# PLANTA DE ORDENAMENTO ZONAMENTO ACÚSTICO

Requerente: Município de oliveira do Bairro

Data/Hora: 17/07/2024 ::: 15:26

Nº Contribuinte: na

Morada: na

Código Postal: 3770

Natureza Obra: Outros

Local da Obra: ZIP

Freguesia: Palhaça

Nº Artigo: na

Sist. de Coord. : ETRS89 / PT-TM06

ESCALA: 1:10 000



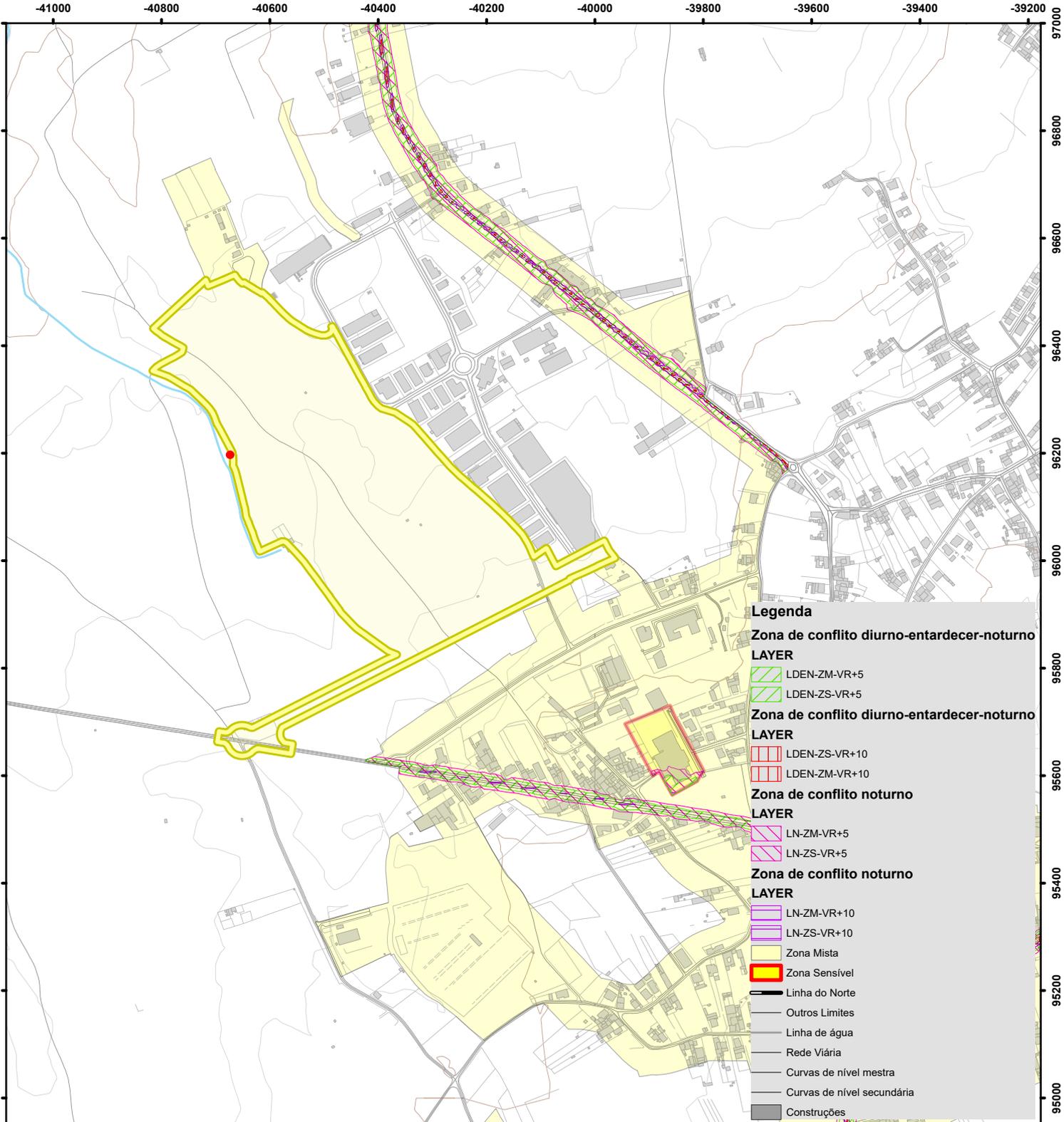
Verificação do Balcão Atendimento Integrado

Processo OBP: \_\_\_\_\_

Guia Nº: \_\_\_\_\_

Folha Nº: \_\_\_\_\_

O Funcionário



NÃO É PERMITIDA A REPRODUÇÃO DESTE DOCUMENTO - IMPRESSÃO VIA INTERNET

A informação disponibilizada não dispensa da consulta dos serviços técnicos



Oliveira do Bairro câmara municipal

# PLANTA DE ORDENAMENTO ÁREAS EDIFICADAS CONSOLIDADAS

Requerente: Município de oliveira do Bairro

Data/Hora: 17/07/2024 ::: 15:27

Nº Contribuinte: na

Morada: na

Código Postal: 3770

Natureza Obra: Outros

Local da Obra: ZIP

Freguesia: Palhaça

Nº Artigo: na

Sist. de Coord. : ETRS89 / PT-TM06

ESCALA: 1:10 000



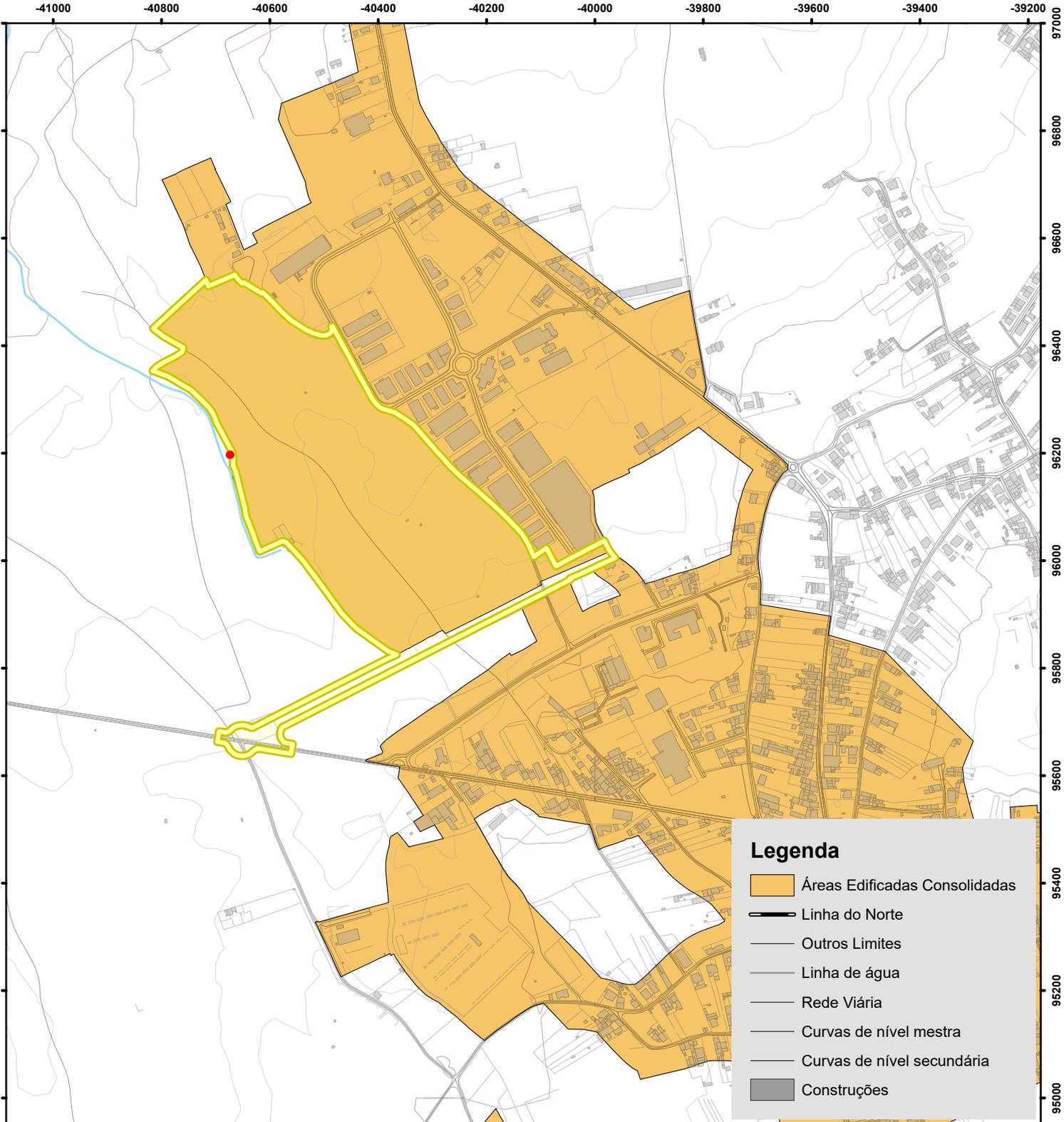
Verificação do Balcão Atendimento Integrado

Processo OBP: \_\_\_\_\_

Guia Nº: \_\_\_\_\_

Folha Nº: \_\_\_\_\_

O Funcionário



NÃO É PERMITIDA A REPRODUÇÃO DESTE DOCUMENTO - IMPRESSÃO VIA INTERNET

A informação disponibilizada não dispensa da consulta dos serviços técnicos



Oliveira do Bairro câmara municipal

# PLANTA DE ORDENAMENTO ELEMENTOS PATRIMONIAIS

Requerente: Município de oliveira do Bairro

Data/Hora: 17/07/2024 ::: 15:27

Nº Contribuinte: na

Morada: na

Código Postal: 3770

Natureza Obra: Outros

Local da Obra: ZIP

Freguesia: Palhaça

Nº Artigo: na

Sist. de Coord. : ETRS89 / PT-TM06

ESCALA: 1:10 000



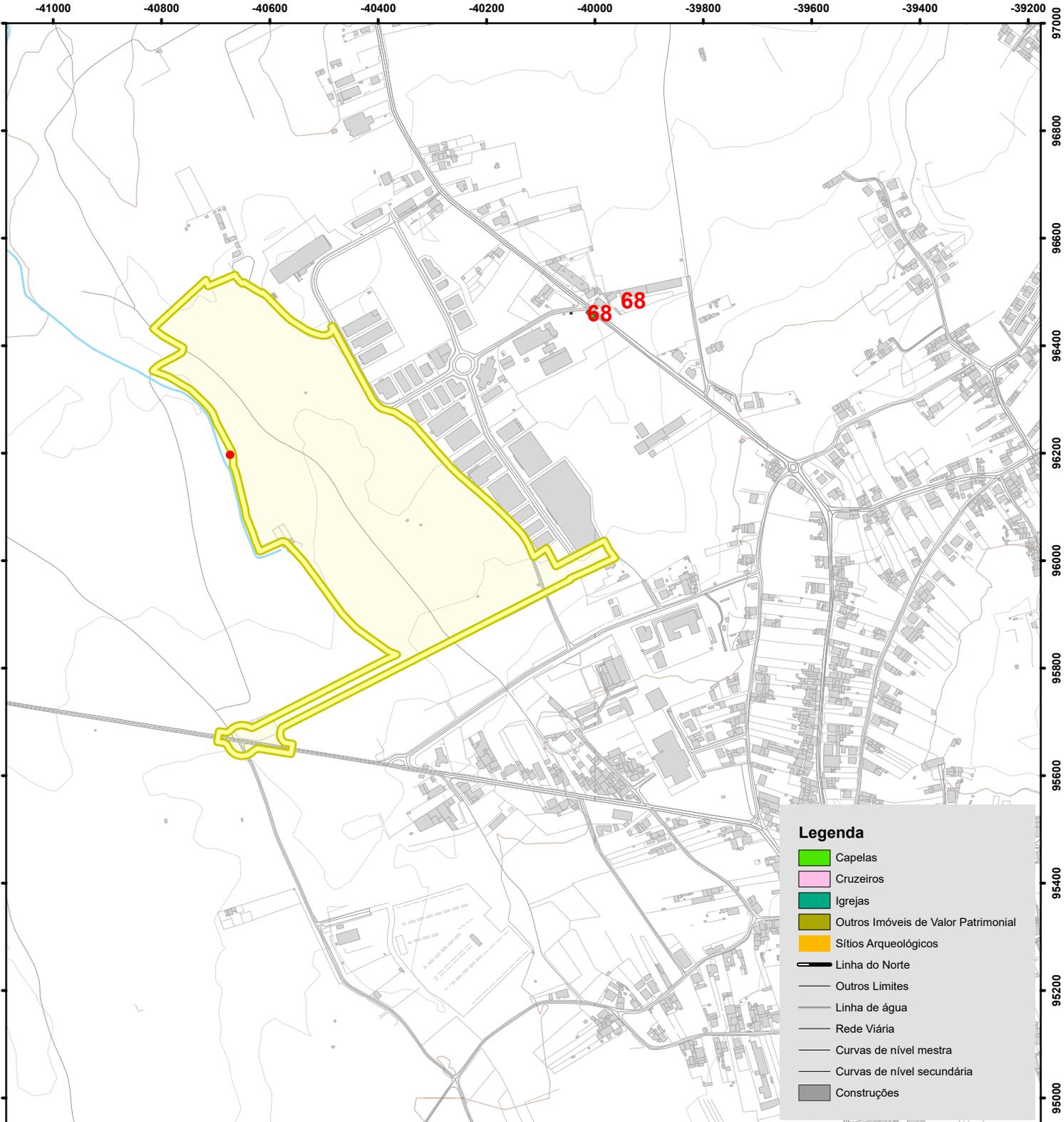
Verificação do Balcão Atendimento Integrado

Processo OBP: \_\_\_\_\_

Guia Nº: \_\_\_\_\_

Folha Nº: \_\_\_\_\_

O Funcionário



NÃO É PERMITIDA A REPRODUÇÃO DESTE DOCUMENTO - IMPRESSÃO VIA INTERNET

A informação disponibilizada não dispensa da consulta dos serviços técnicos

ID	Designação	Freguesia	Tipo
1	Capela de São João	UFBTM	Capelas
2	Igreja Matriz de Bustos (S. Lourenço)	UFBTM	Igrejas Paroquiais
3	Capela do Senhor dos Aflitos	UFBTM	Capelas
4	Capela São Martinho	UFBTM	Capelas
5	Palacete do Visconde de Bustos	UFBTM	Outros Imóveis de Valor Patrimonial
6	Capela	UFBTM	Capelas
7	Capela de São Gregório	UFBTM	Capelas
8	Capela	UFBTM	Capelas
9	Capela de São Tomé da Limeira	UFBTM	Capelas
10	Igreja Paroquial do Troviscal (São Bartolomeu)	UFBTM	Igrejas Paroquiais
11	Capela da Póvoa do Forno (Santo António)	UFBTM	Capelas
12	Cruzeiro	UFBTM	Cruzeiros
13	Cruzeiro	UFBTM	Cruzeiros
14	Cruzeiro	UFBTM	Cruzeiros
15	Capela	UFBTM	Capelas
16	Casa dos Patos	UFBTM	Outros Imóveis de Valor Patrimonial
17	Capela das Alminhas da Quinta do Gordo	UFBTM	Capelas
18	Capela	UFBTM	Capelas
19	Capela de São Romão	UFBTM	Capelas
20	Igreja Matriz de São Simão	UFBTM	Igrejas Paroquiais
21	Capela	UFBTM	Capelas
22	Capela	UFBTM	Capelas
23	Capela São Geraldo	UFBTM	Capelas
24	Capela	UFBTM	Capelas
25	Cruzeiro	UFBTM	Cruzeiros
26	Cruzeiro	UFBTM	Cruzeiros
27	Cruzeiro	UFBTM	Cruzeiros
28	Cruzeiro	UFBTM	Cruzeiros
29	Capela de Santa Margerida	Oiã	Capelas
30	Igreja de Santo Amaro	Oiã	Igrejas
31	Capela de Nossa Senhora do Livramento	Oiã	Capelas
32	Igreja Matriz de Oiã (S. Simão)	Oiã	Igrejas Paroquiais
33	Capela Nossa Senhora da Conceição	Oiã	Capelas
34	Capela Nossa Senhora das Febres	Oiã	Capelas
35	Capela de Santo António	Oiã	Capelas
36	Capela de Nossa Senhora das Dores	Oiã	Capelas
37	Capela de Santo António dos Carris	Oiã	Capelas
38	Capela de Santo António dos Carris - Nova	Oiã	Capelas
39	Cruzeiro	Oiã	Cruzeiros
40	Cruzeiro	Oiã	Cruzeiros
41	Cruzeiro	Oiã	Cruzeiros
42	Cruzeiro	Oiã	Cruzeiros
43	Cruzeiro	Oiã	Cruzeiros
44	Cruzeiro	Oiã	Cruzeiros
45	Capela	Oiã	Capelas
46	Capela de Santo Estevão	Oliveira do Bairro	Capelas
47	Capela	Oliveira do Bairro	Capelas
48	Capela	Oliveira do Bairro	Capelas
49	Capela de Nossa Senhora da Conceição	Oliveira do Bairro	Capelas
50	Capela de São João	Oliveira do Bairro	Capelas
51	Capela de Santa Bárbara	Oliveira do Bairro	Capelas
52	Capela de Nossa Senhora da Alumieira	Oliveira do Bairro	Capelas
53	Igreja Matriz de Oliveira do Bairro	Oliveira do Bairro	Igrejas Paroquiais
54	Capela de Senhor dos Aflitos	Oliveira do Bairro	Capelas
55	Capela de Nossa Senhora das Candelas	Oliveira do Bairro	Capelas
56	Capela de São Sebastião	Oliveira do Bairro	Capelas
57	Capela de Nossa Senhora da Saúde	Oliveira do Bairro	Capelas
58	Capela Nossa Senhora dos Milagres	Oliveira do Bairro	Capelas
59	Capela Santíssimo Nome de Jesus	Oliveira do Bairro	Capelas
60	Cruzeiro	Oliveira do Bairro	Cruzeiros
61	Cruzeiro	Oliveira do Bairro	Cruzeiros
62	Cruzeiro	Oliveira do Bairro	Cruzeiros
63	Cruzeiro	Oliveira do Bairro	Cruzeiros
64	Casa dos Sosas	Oliveira do Bairro	Outros Imóveis de Valor Patrimonial
65	Casa do Sr. António Joaquim Carvalho	Oliveira do Bairro	Outros Imóveis de Valor Patrimonial
66	Igreja Matriz da Palhaça (São Pedro)	Palhaça	Igrejas Paroquiais
67	Capela em Memória de N.ª S.ª do Livramento e Santa Eufémia	Palhaça	Capelas
68	Capela	Palhaça	Capelas
69	Cruzeiro	Palhaça	Cruzeiros
70	Cruzeiro	Palhaça	Cruzeiros
71	Cruzeiro	Palhaça	Cruzeiros
72	Cruzeiro	Palhaça	Cruzeiros
73	Cruzeiro	Palhaça	Cruzeiros
74	Museu/Igreja de São Pedro	Palhaça	Museus / Igrejas
75	Capela	Palhaça	Capelas
76	Capela Nossa Senhora dos Aflitos	Palhaça	Capelas
77	Capela	Palhaça	Capelas
78	Capela Nossa Senhora dos Retomados	Palhaça	Capelas
79	Fontanário das Obras Públicas	UFBTM	Fontanário
80	Coreto de São Pedro	Palhaça	Coreto
81	Pombal da antiga Quinta do Salão	Oiã	Pombal
82	Caleira das Cales	Oiã	Aqueduto

 Sítios Arqueológicos

- 1 - Pontes da Palhaça
- 2 - Rio Levira III - Estação de Ar Livre
- 3 - Rio Levira II - Concheiro
- 4 - Rio Levira I - Estação de Ar Livre
- 5 - Cabeço Branco - Vestígios de Superfície

#### IMÓVEIS DE INTERESSE PATRIMONIAL

#### PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

-  Capelas
-  Cruzeiros
-  Igrejas
-  Outros Imóveis de Valor Patrimonial

## CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO

### 1ª ALTERAÇÃO À 2ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO

#### PLANTA DE ORDENAMENTO DE ELEMENTOS PATRIMONIAIS



Oliveira do Bairro câmara municipal

# PLANTA DE CONDICIONANTES RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

Sist. de Coord. : ETRS89 / PT-TM06

ESCALA: 1:10 000



Verificação do Balcão Atendimento Integrado

Processo OBP: \_\_\_\_\_

Guia Nº: \_\_\_\_\_

Folha Nº: \_\_\_\_\_

O Funcionário

Requerente: Município de oliveira do Bairro

Data/Hora: 17/07/2024 ::: 15:27

Nº Contribuinte: na

Morada: na

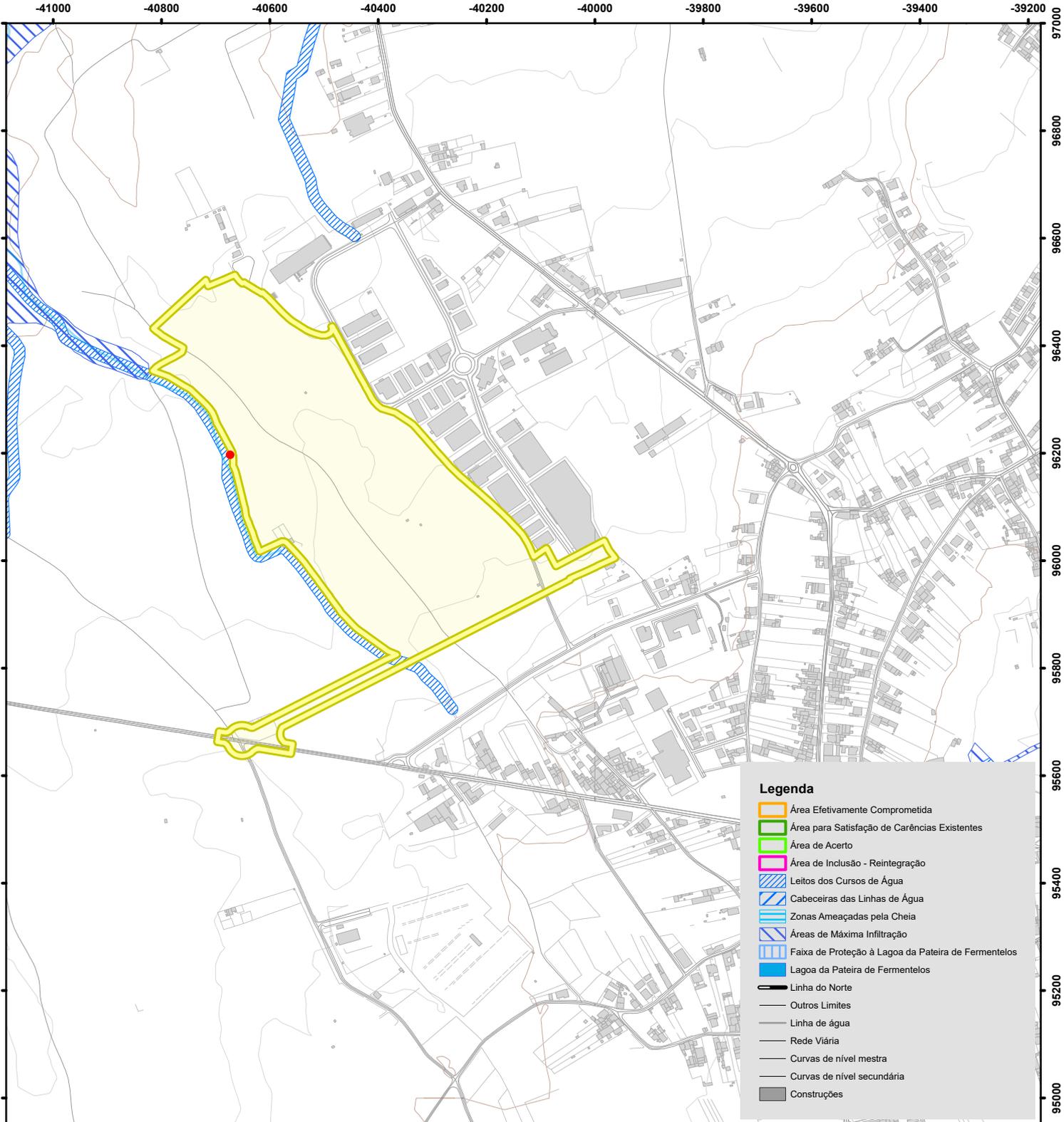
Código Postal: 3770

Natureza Obra: Outros

Local da Obra: ZIP

Freguesia: Palhaça

Nº Artigo: na



NÃO É PERMITIDA A REPRODUÇÃO DESTE DOCUMENTO - IMPRESSÃO VIA INTERNET

A informação disponibilizada não dispensa da consulta dos serviços técnicos

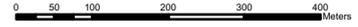


Oliveira do Bairro câmara municipal

# PLANTA DE CONDICIONANTES RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Sist. de Coord. : ETRS89 / PT-TM06

ESCALA: 1:10 000



Verificação do Balcão Atendimento Integrado

Processo OBP: \_\_\_\_\_

Guia Nº: \_\_\_\_\_

Folha Nº: \_\_\_\_\_

O Funcionário

Requerente: Município de oliveira do Bairro

Data/Hora: 17/07/2024 ::: 15:27

Nº Contribuinte: na

Morada: na

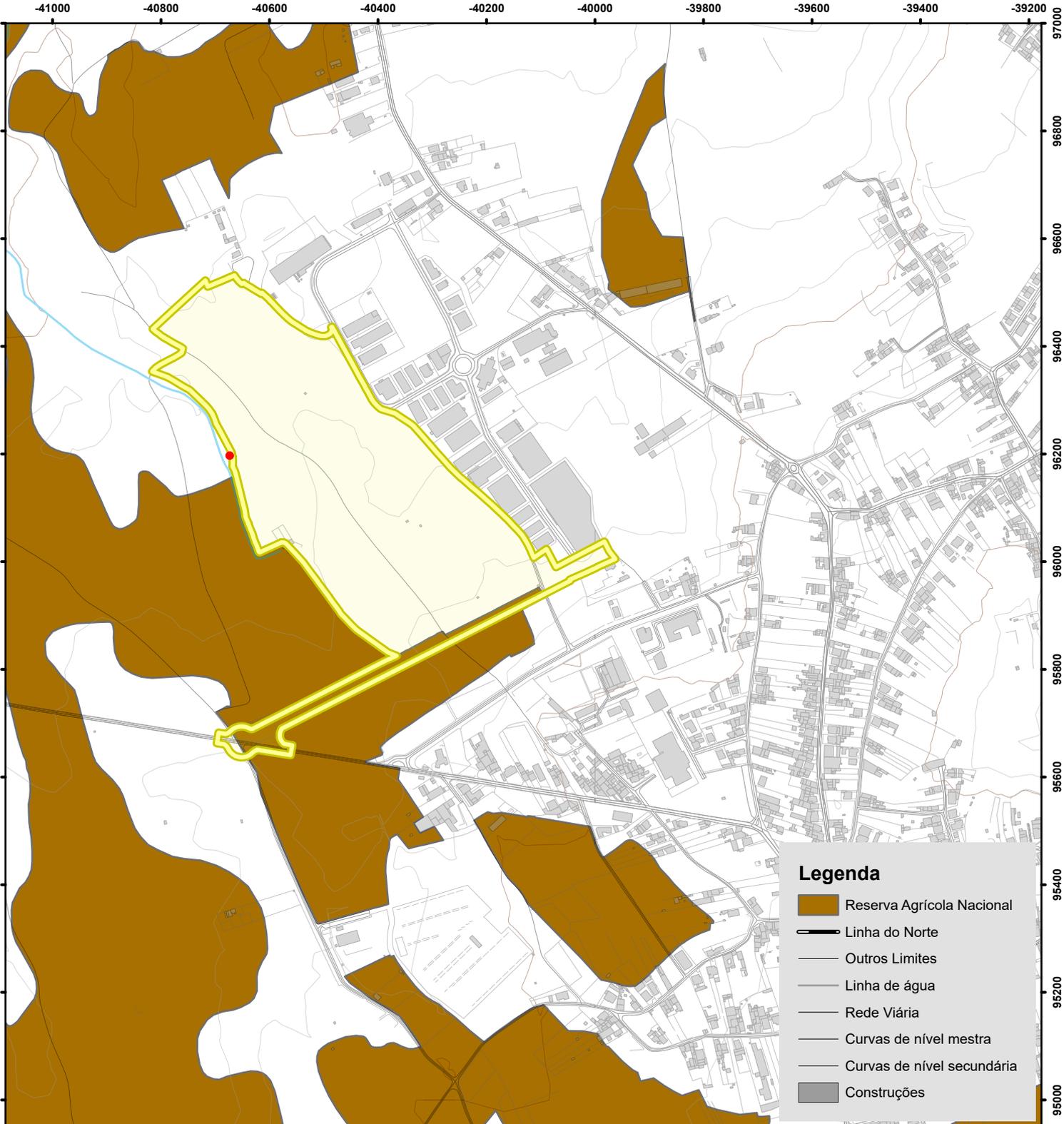
Código Postal: 3770

Natureza Obra: Outros

Local da Obra: ZIP

Freguesia: Palhaça

Nº Artigo: na



NÃO É PERMITIDA A REPRODUÇÃO DESTE DOCUMENTO - IMPRESSÃO VIA INTERNET

A informação disponibilizada não dispensa da consulta dos serviços técnicos



Oliveira do Bairro câmara municipal

# PLANTA DE CONDICIONANTES POVOAMENTOS FLORESTAIS PERCORRIDOS POR INCÊNDIOS

Requerente: Município de oliveira do Bairro

Data/Hora: 17/07/2024 ::: 15:27

Nº Contribuinte: na

Morada: na

Código Postal: 3770

Natureza Obra: Outros

Local da Obra: ZIP

Freguesia: Palhaça

Nº Artigo: na

Sist. de Coord. : ETRS89 / PT-TM06

ESCALA: 1:10 000



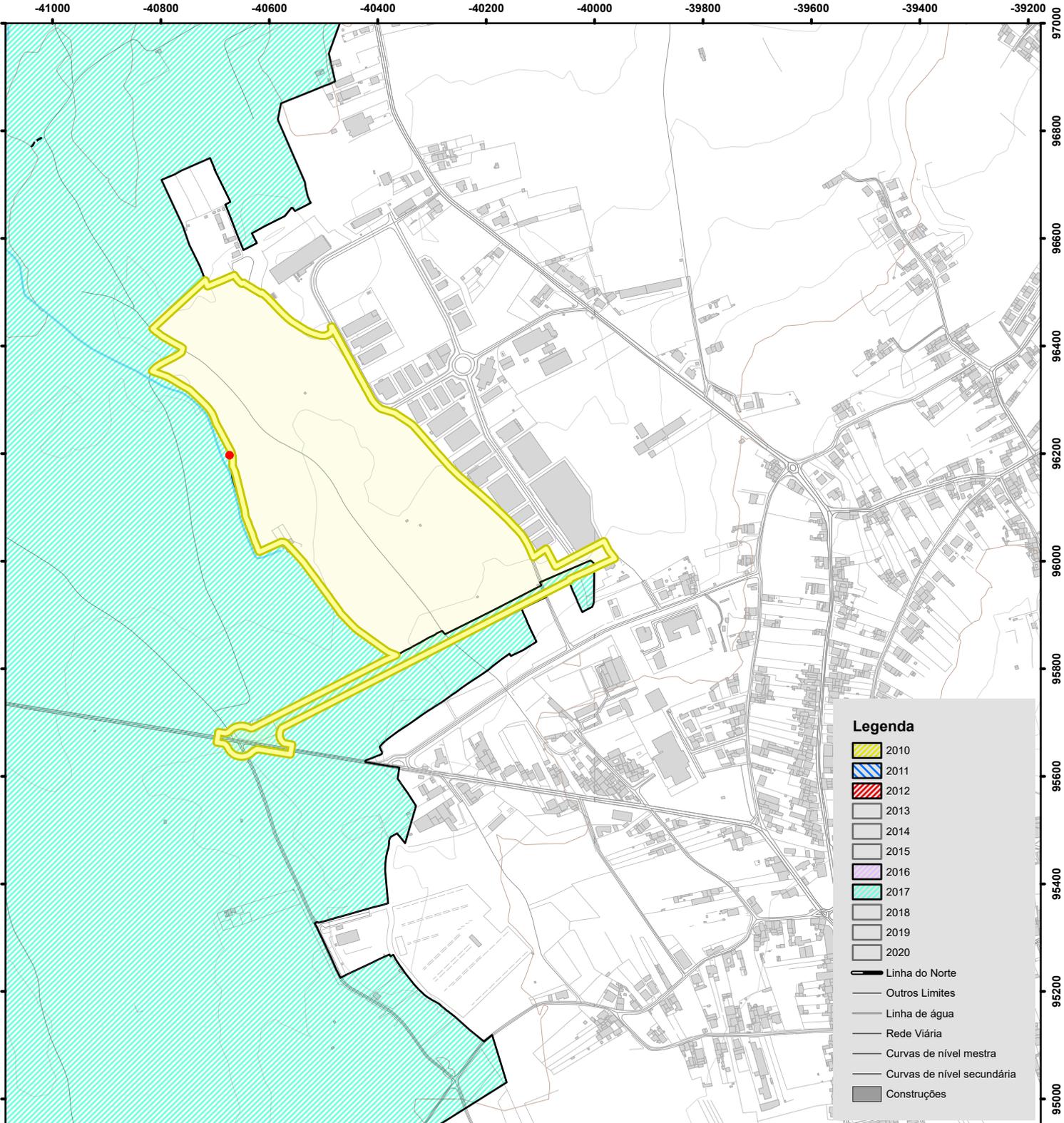
Verificação do Balcão Atendimento Integrado

Processo OBP: \_\_\_\_\_

Guia Nº: \_\_\_\_\_

Folha Nº: \_\_\_\_\_

O Funcionário



NÃO É PERMITIDA A REPRODUÇÃO DESTE DOCUMENTO - IMPRESSÃO VIA INTERNET

A informação disponibilizada não dispensa da consulta dos serviços técnicos



Oliveira do Bairro câmara municipal

# PLANTA DE CONDICIONANTES PERIGOSIDADE DE RISCO DE INCÊNDIO

Sist. de Coord. : ETRS89 / PT-TM06

ESCALA: 1:10 000



Requerente: Município de oliveira do Bairro

Data/Hora: 17/07/2024 ::: 15:27

Nº Contribuinte: na

Morada: na

Código Postal: 3770

Natureza Obra: Outros

Local da Obra: ZIP

Freguesia: Palhaça

Nº Artigo: na

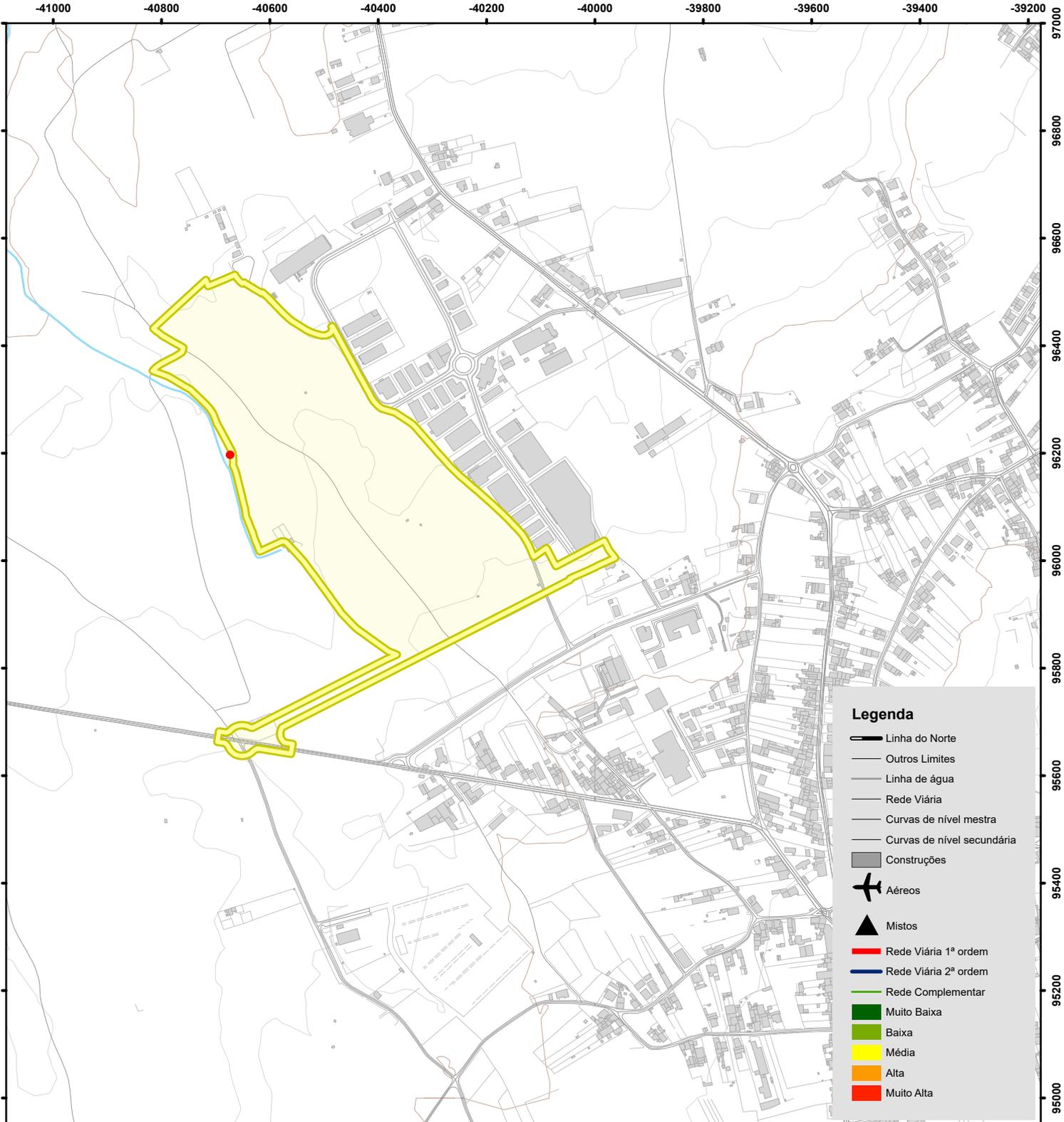
Verificação do Balcão Atendimento Integrado

Processo OBP: \_\_\_\_\_

Guia Nº: \_\_\_\_\_

Folha Nº: \_\_\_\_\_

O Funcionário



NÃO É PERMITIDA A REPRODUÇÃO DESTE DOCUMENTO - IMPRESSÃO VIA INTERNET

A informação disponibilizada não dispensa da consulta dos serviços técnicos



Oliveira do Bairro câmara municipal

# PLANTA DE CONDICIONANTES REDE NATURA 2000

Requerente: Município de oliveira do Bairro

Data/Hora: 17/07/2024 ::: 15:27

Nº Contribuinte: na

Morada: na

Código Postal: 3770

Natureza Obra: Outros

Local da Obra: ZIP

Freguesia: Palhaça

Nº Artigo: na

Sist. de Coord. : ETRS89 / PT-TM06

ESCALA: 1:10 000



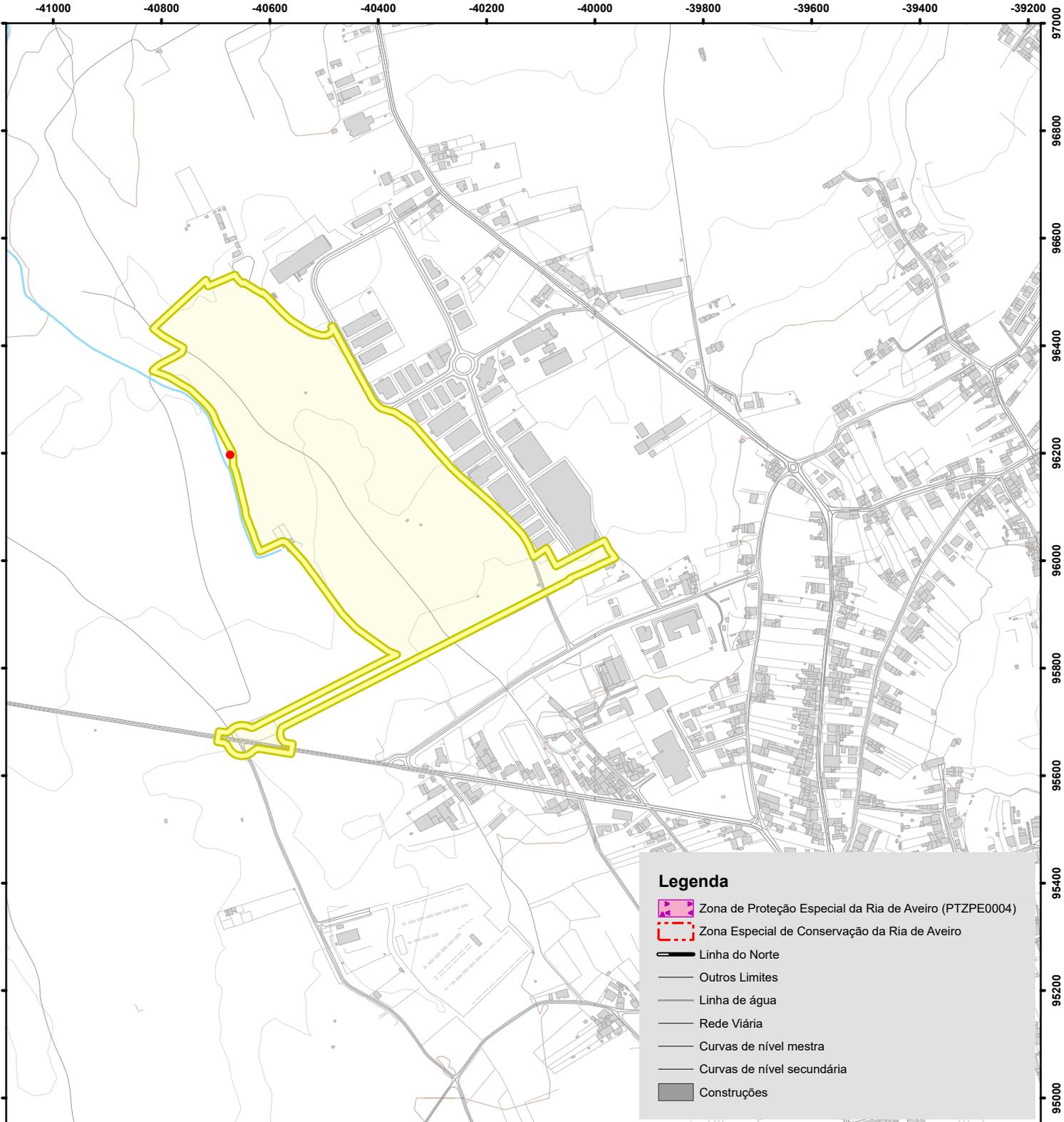
Verificação do Balcão Atendimento Integrado

Processo OBP: \_\_\_\_\_

Guia Nº: \_\_\_\_\_

Folha Nº: \_\_\_\_\_

O Funcionário



## Legenda

- Zona de Proteção Especial da Ria de Aveiro (PTZPE0004)
- Zona Especial de Conservação da Ria de Aveiro
- Linha do Norte
- Outros Limites
- Linha de água
- Rede Viária
- Curvas de nível mestra
- Curvas de nível secundária
- Construções

NÃO É PERMITIDA A REPRODUÇÃO DESTE DOCUMENTO - IMPRESSÃO VIA INTERNET

A informação disponibilizada não dispensa da consulta dos serviços técnicos

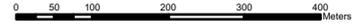


Oliveira do Bairro câmara municipal

# PLANTA DE CONDICIONANTES OUTRAS

Sist. de Coord. : ETRS89 / PT-TM06

ESCALA: 1:10 000



Requerente: Município de oliveira do Bairro

Data/Hora: 17/07/2024 ::: 15:27

Nº Contribuinte: na

Morada: na

Código Postal: 3770

Natureza Obra: Outros

Local da Obra: ZIP

Freguesia: Palhaça

Nº Artigo: na

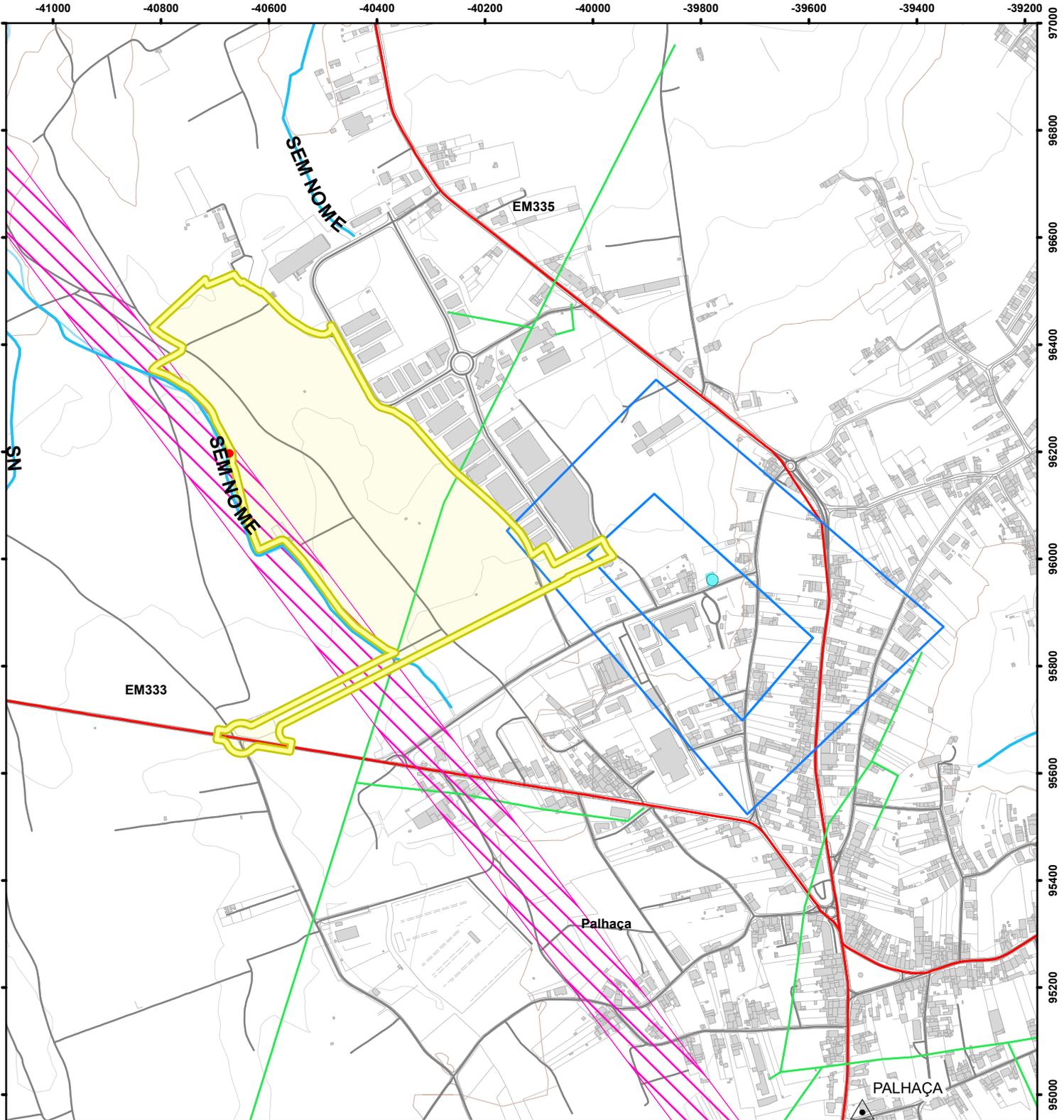
Verificação do Balcão Atendimento Integrado

Processo OBP: \_\_\_\_\_

Guia Nº: \_\_\_\_\_

Folha Nº: \_\_\_\_\_

O Funcionário



NÃO É PERMITIDA A REPRODUÇÃO DESTE DOCUMENTO - IMPRESSÃO VIA INTERNET

A informação disponibilizada não dispensa da consulta dos serviços técnicos

# LEGENDA

## RECURSOS NATURAIS

### RECURSOS HÍDRICOS

#### DOMÍNIO HÍDRICO

-  Leitões e Margens dos Cursos de Água
-  Leito e Margem da Lagoa de Águas Públicas (30m)
-  Planos de Água

#### LAGOA DE ÁGUAS PÚBLICAS CLASSIFICADA - PATEIRA DE FERMENTELOS

-  Lagoas de Águas Públicas - Pateira de Fermentelos
-  Zona Reservada (100 m)
-  Zona Terrestre de Proteção (500 m)

#### PERÍMETROS DE PROTECÇÃO DAS CAPTAÇÕES DE ÁGUA SUBTERRÂNEA PARA ABASTECIMENTO PÚBLICO

-  Captação
-  Zona de Proteção Imediata às Captações
-  Zona de Proteção Intermédia às Captações
-  Zona de Proteção Alargada às Captações

#### RECURSOS GEOLÓGICOS

-  Área Cativa de argilas Águeda / Anadia
-  Pedreiras

#### RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

-  Árvore de Interesse Público
-  Servidão - Área Classificada

#### INFRAESTRUTURAS

##### REDE ELÉTRICA

-  Linhas de Média Tensão (15KV)
-  Linhas de Alta Tensão (60KV)
-  Linhas de Muito Alta Tensão (400KV)

##### DEFESA NACIONAL

-  Sevidão Radioelétrica

##### GASODUTOS

-  Gasoduto 1º Escalão
-  Gasoduto de 2º Escalão
-  Estação JCT 3200/GRMS 3209

##### REDE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS NATURAL

-  PRM - Posto de Regulação e Medida
-  Rede Secundária de Gás Natural

##### REDE RODOVIÁRIA NACIONAL

-  Rede Nacional Fundamental (Faixa de Proteção de 50 metros)
-  Rede Nacional Complementar (Faixa de Proteção de 20 metros)
-  Servidões Rodoviárias 20m
-  Servidões Rodoviárias 50m

As zonas de servidão non aedificandi da rede rodoviária são variáveis, pelo que a presente representação gráfica tem carácter indicativo, não dispensado o cumprimento da legislação vigente.

##### ESTRADAS E CAMINHOS MUNICIPAIS

-  Rede Municipal
-  Caminhos Municipais

##### REDE FERROVIÁRIA

-  Rede Ferroviária

A zona non aedificandi é variável conforme descrito na legislação em vigor.

##### MARCOS GEODÉSICOS

-  Marcos Geodésicos

##### LIMITES E OUTRAS INDICAÇÕES

-  Limite Administrativo do Concelho de Oliveira do Bairro (CAOP2020, DGT)



## CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO

### 1ª ALTERAÇÃO À 2ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO

#### PLANTA DE CONDICIONANTES - OUTRAS

**ANEXO II**

**PLANTA CADASTRAL**

Prédio		Área a integrar	Titularidade
Identificação	Artigo Matricial	Unidade de Execução (m²)	
1	R-815	4	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
2	R-816	265	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
3	R-817	2127	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
4	R-818	3354	PARTICULAR
5	R-819	6877	PARTICULAR
6	R-820	2164	PARTICULAR
7	R-4327	2140	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
8	R-821	3237	PARTICULAR
9	R-822	3273	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
10	R-823	3223	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
11	R-824	959	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
12	R-825	783	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
13	R-826	1258	PARTICULAR
14	R-827	1294	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
15	R-828	8464	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
16	R-833	2900	PARTICULAR
17	R-834	5238	PARTICULAR
18	R-831	2171	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
19	R-830	1388	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
20	R-829	1191	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
21	R-828	1107	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
22	R-835	1606	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
23	R-836	1602	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
24	R-837	3117	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
25	R-838	3587	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
26	R-839	2876	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
27	R-840	2765	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
28	R-841	3000	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
29	R-842	2607	PARTICULAR
30	R-843	2740	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
31	R-844	1366	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
32	R-845	1368	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
33	R-846	1783	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
34	R-847	3522	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
35	R-848	1757	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
36	R-849	2638	PARTICULAR
37	R-850	2752	PARTICULAR
38	R-851	2143	PARTICULAR
39	R-852	1834	PARTICULAR
40	R-853	1913	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
41	R-854	5309	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
42	R-855	3785	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
43	R-856	2025	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
44	R-857	4095	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
45	R-858	1898	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
46	R-859	7866	PARTICULAR
47	R-860	3596	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
48	R-861	4396	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
49	R-862	1914	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
50	R-863	2586	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
51	R-864	2301	PARTICULAR
52	R-865	2469	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
53	R-866	2534	PARTICULAR
54	R-867	2018	PARTICULAR
55	R-868	1524	PARTICULAR
56	R-869	2432	PARTICULAR
57	R-869	1804	PARTICULAR
58	R-883	1104	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
59	R-762	2617	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
60	R-881	2180	PARTICULAR
61	R-1147	1859	PARTICULAR
62	R-1146	1481	PARTICULAR
63	R-1145	917	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
64	R-1144	448	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
65	R-1143	1582	PARTICULAR
66	R-1142	2691	PARTICULAR
67	R-1141	2665	PARTICULAR
68	R-1140	2524	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
69	R-1138	286	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
70	R-1137	1008	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
71	R-1136	3291	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
72	R-1135	3245	PARTICULAR
73	R-1134	1570	PARTICULAR
74	R-1133	1545	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
75	R-1150	455	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
76	R-1152	3095	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
77	R-1151	800	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
78	R-1131	4112	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
79	R-1152	528	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
80	R-1130	1127	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
81	R-1129	10783	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
82	R-1128	1238	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
83	R-1127	2236	PARTICULAR
84	R-1126	2255	PARTICULAR
85	R-1125	1542	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
86	R-1124	2131	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
87	R-1123	1741	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
88	R-1122	2533	MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BARRO
89	R-1121	2558	PARTICULAR
90	R-1120	3242	PARTICULAR
91	R-1119	3037	PARTICULAR
92	R-1118	1196	PARTICULAR
93	R-1117	1450	PARTICULAR
94	R-1116	2343	PARTICULAR
95	R-1115	5947	PARTICULAR
96	R-1173	29	PARTICULAR
97	R-1174	1976	PARTICULAR
98	R-1175	2939	PARTICULAR
99	R-1176	470	PARTICULAR
100	R-1177	256	PARTICULAR
101	R-1110	387	PARTICULAR
102	R-1179	304	PARTICULAR
103	R-1180	112	PARTICULAR
104	R-1438	137	PARTICULAR
105	R-1664	447	PARTICULAR
106	R-1665	100	PARTICULAR
107	R-1666	21	PARTICULAR
108	R-1792	121	PARTICULAR
109	R-1791	232	PARTICULAR
110	R-1790	116	PARTICULAR
111	R-1789	59	PARTICULAR
112	R-1788	13	PARTICULAR
113	R-880	58	PARTICULAR
-	Caminhos	10902	
<b>TOTAL</b>		<b>264432</b>	



**SIMBOLOGIA**

- LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO (ÁREA DE INTERVENÇÃO)
- LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO
- 99 IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**Oliveira do Bairro**  
Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA AMPLIAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL DA PALHAÇA

PLANTA CADASTRAL

DATA setembro 2024 ESCALA 1/2000 FOLHA 1 EQUIPE TÉCNICA Isabel Simões | Graça Rio | Joana Almeida

**ANEXO III**

**PLANTA DA SOLUÇÃO DE REFERÊNCIA**



Parcela	Área (m²)	Área máxima de implantação (m²)	Área máxima de construção (m²)	Nº máximo de pisos		Finalidade
				Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	
1	8639	4523	6245	2	1	(1)
2	4396	2764	3956	2	1	(1)
3	5084	3324	4657	2	1	(1)
4	5070	3299	4663	2	1	(1)
5	2700	1443	2430	2	1	(1)
6	2372	1230	2136	2	1	(1)
7	2555	1145	2030	2	1	(1)
8	8640	6214	7782	2	1	(1)
9	4745	3198	4271	2	1	(1)
10	4733	3205	4260	2	1	(1)
11	5446	3893	4801	2	1	(1)
12	6382	4576	5753	2	1	(1)
13	8640	6115	7778	2	1	Equipamento
14	6870	4849	6273	2	1	(1)
15	7013	4891	6312	2	1	(1)
16	7214	5056	6483	2	1	(1)
17	7023	4907	6321	2	1	(1)
18	6312	4254	5680	2	1	(1)
19	4782	3007	4304	2	1	(1)
20	4878	2985	4211	2	1	(1)
21	4825	3131	4342	2	1	(1)
22	11979	8788	10241	2	1	(1)
23	10080	7626	8072	2	1	(1)
24	9793	7390	8814	2	1	(1)
25	3667	2243	3301	2	1	(1)
26	4089	2584	3680	2	1	(1)
27	4512	2894	4081	2	1	(1)

(1) Conforme estabelecido no artigo 69.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Bairro.

<b>Total</b>	<b>159736</b>	<b>109330</b>	<b>143764</b>
--------------	---------------	---------------	---------------

Quadro Síntese	
Área da delimitação da UE	25432 m²
Área total das parcelas	159736 m²
Área máxima de implantação	109330 m²
Área máxima de construção	143764 m²
Domínio Público (2)	76084 m²
Área Remanescente (AR):	18611 m²
AR1	6517 m²
AR2	12094 m²
Área para equipamento de utilização coletiva (Domínio privado municipal)	8640 m²
Número de parcelas	27
Número máximo de pisos acima da cota de soleira	2
Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira	1
Número de estacionamento de ligeiros (aprox.)	550
Número de estacionamento de pesados (aprox.)	10

(2) Inclui Faixas de rodagem e oclável (bidirecional), passeio, estacionamento, caldeira para árvores e espaço verde

**SIMBOLOGIA**

- GERAL**
- LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO (ÁREA DE INTERVENÇÃO)
  - LIMITE DA PARCELA
  - IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA
  - ÁREA DE IMPLANTAÇÃO MÁXIMA
  - ÁRVORE
  - ÁREA REMANESCENTE
  - IDENTIFICAÇÃO ÁREA REMANESCENTE
- DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL**
- ESPAÇOS GERAIS**
- ESPAÇO VERDE
  - CALDEIRA ÁRVORES / ZONA ARBUSTIVA
- ESPAÇOS CANAIS**
- FAIXA DE RODAGEM
  - PASSEIO
  - ESTACIONAMENTO PÚBLICO - LIGEIROS
  - ESTACIONAMENTO PÚBLICO - PESADOS
  - FAIXA CICLÁVEL BIDIRECIONAL
- DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL**
- LIMITE PARCELA
  - ÁREA DE IMPLANTAÇÃO MÁXIMA

**ANEXO IV**

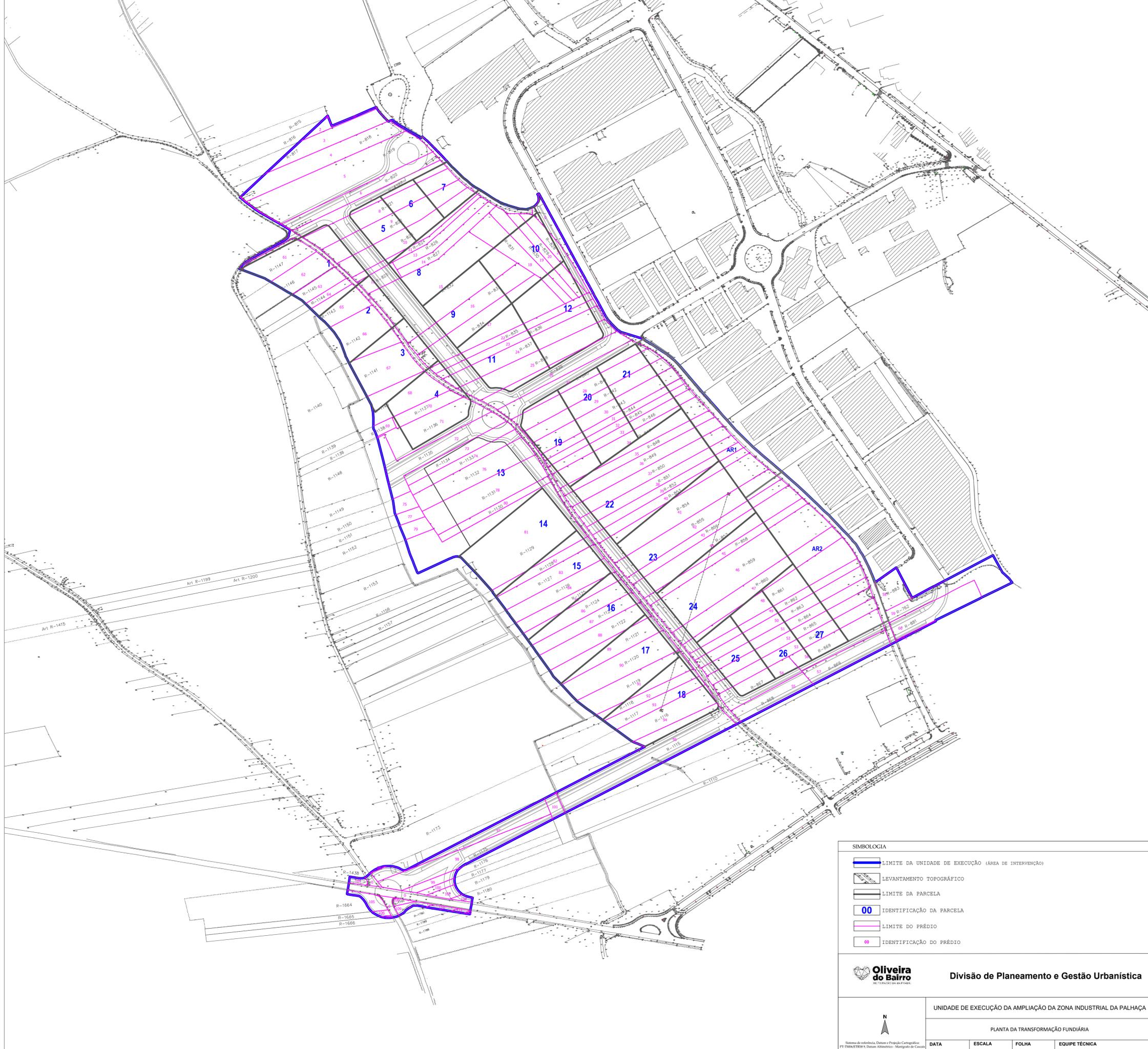
**PLANTA DA TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA**

Por empreendimentos			Parcela	Área (m²)
ID	Artigo Matricial	Área de parcela integrada no empreendimento (m²)		
0	R-4327	366		
7	R-4327	45		
8	R-821	363		
9	R-822	462		
10	R-823	389		
11	R-824	114		
12	R-825	24		
61	R-1147	1085		
62	R-1148	1461		
63	R-1149	317		
64	R-1144	448		
65	R-1143	445		
0	R-826	280		
12	R-825	234		
15	R-823	362		
65	R-1143	1137		
66	R-1142	2161		
67	R-1141	2		
0	R-827	315		
15	R-822	334		
16	R-823	281		
17	R-824	267		
66	R-1142	530		
67	R-1141	2669		
68	R-1140	756		
0	R-828	288		
17	R-824	26		
22	R-825	108		
23	R-826	92		
24	R-827	111		
25	R-828	12		
68	R-1140	1302		
70	R-1137	272		
71	R-1136	1959		
7	R-4327	137		
8	R-821	760		
9	R-822	857		
10	R-823	842		
11	R-824	84		
7	R-4327	200		
8	R-821	736		
9	R-822	813		
10	R-823	623		
0	R-829	248		
7	R-4327	235		
8	R-821	660		
9	R-822	609		
10	R-823	603		
0	R-830	34		
0	R-831	411		
10	R-823	336		
11	R-824	594		
12	R-825	63		
13	R-826	1264		
14	R-827	1264		
15	R-828	3139		
18	R-828	871		
19	R-830	434		
20	R-829	164		
21	R-828	79		
15	R-828	2039		
16	R-833	1495		
17	R-834	1231		
17	R-834	438		
18	R-831	845		
19	R-830	636		
20	R-829	600		
21	R-828	563		
17	R-834	1270		
22	R-835	622		
23	R-836	625		
24	R-837	1232		
25	R-838	1438		
26	R-839	279		
17	R-834	1400		
18	R-831	395		
19	R-830	318		
20	R-829	359		
21	R-828	36		
22	R-825	587		
23	R-826	652		
24	R-827	1227		
25	R-828	1355		
26	R-829	107		
73	R-1134	743		
74	R-1133	1004		
76	R-1132	2337		
78	R-1131	2984		
80	R-1130	818		
81	R-1129	1074		
82	R-1128	6793		
82	R-1128	188		
81	R-1129	413		
82	R-1130	802		
83	R-1127	2142		
84	R-1126	2162		
85	R-1125	1084		
86	R-1124	230		
84	R-1126	4		
85	R-1125	411		
86	R-1124	1420		
87	R-1123	1676		
88	R-1122	2385		
89	R-1121	318		
88	R-1122	56		
89	R-1121	1541		
90	R-1120	1037		
91	R-1119	2174		
92	R-1118	145		
91	R-1119	743		
92	R-1118	1022		
93	R-1117	1414		
94	R-1116	2385		
95	R-1115	638		
27	R-840	184		
28	R-841	343		
29	R-842	819		
30	R-843	735		
31	R-844	391		
32	R-845	360		
33	R-846	441		
34	R-847	689		
35	R-848	90		
27	R-840	333		
28	R-841	679		
29	R-842	749		
30	R-843	777		
31	R-844	389		
32	R-845	303		
33	R-846	451		
34	R-847	689		
35	R-848	672		
28	R-841	671		
29	R-842	774		
30	R-843	843		
31	R-844	419		
32	R-845	439		
33	R-846	582		
34	R-847	824		
35	R-848	1104		
36	R-849	2124		
37	R-850	2183		
38	R-851	1482		
39	R-852	1425		
40	R-853	1139		
41	R-854	429		
39	R-852	4		
40	R-853	341		
41	R-854	876		
42	R-855	2744		
43	R-856	1423		
44	R-857	2010		
45	R-858	32		
44	R-857	626		
45	R-858	1260		
46	R-859	5263		
47	R-860	2175		
48	R-861	349		
49	R-862	512		
49	R-862	422		
50	R-863	523		
51	R-864	494		
52	R-865	537		
53	R-866	143		
54	R-867	636		
47	R-860	14		
48	R-861	856		
49	R-862	407		
50	R-863	540		
51	R-864	500		
52	R-865	546		
53	R-866	563		
54	R-867	620		
56	R-869	283		
47	R-860	146		
48	R-861	1004		
49	R-862	407		
50	R-863	567		
51	R-864	510		
52	R-865	551		
53	R-866	576		
56	R-869	731		
TOTAL		159736		

Por empreendimentos			Parcela	Área (m²)
ID	Artigo Matricial	Área de parcela integrada no empreendimento (m²)		
0	R-870	1563		
27	R-860	63		
28	R-861	203		
29	R-862	241		
30	R-863	291		
31	R-864	144		
32	R-865	156		
33	R-866	218		
34	R-867	452		
35	R-868	226		
36	R-869	333		
37	R-870	367		
38	R-871	297		
39	R-872	253		
40	R-873	209		
41	R-874	937		
42	R-875	509		
0	R-876	1345		
42	R-875	205		
43	R-876	459		
44	R-877	969		
45	R-878	442		
46	R-879	2047		
47	R-880	957		
48	R-881	1625		
49	R-882	548		
50	R-883	777		
51	R-884	645		
52	R-885	643		
53	R-886	639		
56	R-889	755		
58	R-893	9		
TOTAL		10611		

Por empreendimentos			Espaço verde	Área (m²)
ID	Artigo Matricial	Área de parcela integrada no empreendimento (m²)		
0	R-894	103		
0	Caminho	20		
1	R-815	4		
2	R-816	205		
3	R-817	2127		
4	R-818	3205		
5	R-819	4976		
6	R-820	317		
69	R-1130	317		
69	R-1138	286		
70	R-1137	37		
71	R-1136	626		
72	R-1135	361		
72	R-1135	246		
73	R-1134	1360		
74	R-1133	295		
75	R-1130	495		
76	R-1132	543		
77	R-1131	360		
78	R-1131	789		
79	R-1132	528		
80	R-1130	213		
83	R-1129	1951		
89	R-792	1596		
60	R-881	913		
TOTAL		20514		

Por empreendimentos		Área (m²)
Outros		
Faixas de rodagem e ciclovias, passeios, estacionamento e calçadas para áreas		90971



**SIMBOLOGIA**

- LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO (ÁREA DE INTERVENÇÃO)
- LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO
- LIMITE DA PARCELA
- 00 IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA
- LIMITE DO PRÉDIO
- 00 IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**Oliveira do Bairro**  
Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA AMPLIAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL DA PALHAÇA

PLANTA DA TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

DATA: setembro/2024 | ESCALA: 1/2000 | FOLHA: 3 | EQUIPE TÉCNICA: Isabel Simões | Graça Rio | Joana Almeida