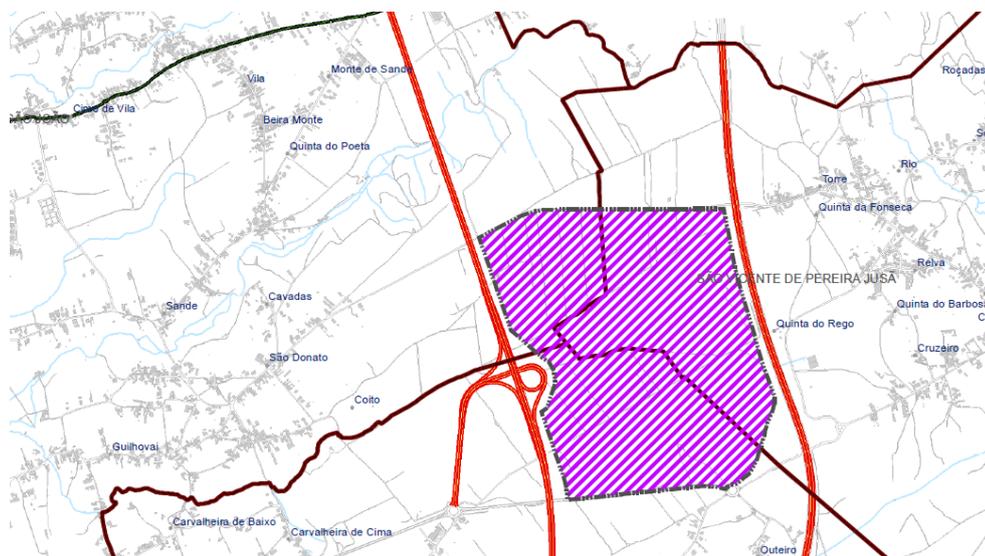


## Oportunidade e Termos de Referência do Plano de Pormenor do Parque Empresarial Ovar - Sul



## **ÍNDICE**

- 1 - INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO
- 2 – OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR
- 3 – ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
- 4 – ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR
- 5 – BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO DE PORMENOR
- 6 – CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO
- 7 – FASEAMENTO PROCEDIMENTAL DO PLANO DE PORMENOR

## **1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO**

O presente documento remete à apreciação da Câmara Municipal a oportunidade e os termos de referência do “Plano de Pormenor do Parque Empresarial Ovar - Sul” e integra a síntese dos fundamentos justificativos para a sua elaboração. (cf. nº 3 do Art.º 76.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

O Plano de Pormenor (PP), desenvolverá a Unidade de Planeamento e Gestão 3 (UOPG3), delimitada no Plano Diretor Municipal de Ovar (PDMO), como uma área com potencialidades para o desenvolvimento de projetos estratégicos na área das Atividades Económicas.

A Revisão do Plano Diretor Municipal de Ovar – PDM, foi publicado no Diário da República nº 166, 2ª série, através do Aviso n.º 9622/2015, de 26 de agosto de 2015, e entrou em vigor a 27 de agosto de 2015.

## **2 – OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR**

A área de intervenção do “Plano de Pormenor do Parque Empresarial Ovar - Sul”, delimitada e classificada no PDM como UOPG3, possui uma superfície de aproximadamente 131 ha, sem ocupação urbana e está enquadrada por uma rede viária estruturante, constituída por vias de enorme relevância concelhia, regional e nacional - a A1 e a A29.

As vias de comunicação são determinantes para o desenvolvimento económico e para a atração e fixação da população. Neste contexto, a acessibilidade e a mobilidade, entendidas como a garantia de acesso a bens e serviços são determinantes na competitividade e qualidade de vida concelhias.

Considerando que é opção estratégica do município o reforço das condições de atratividade e competitividade económicas, pela qualificação e consolidação das áreas empresariais existentes e a criação de novas. Atendendo ainda, a que as áreas industriais do concelho se encontram comprometidas, foram propostas, para além da expansão das já existentes, a criação de duas novas, junto a nós viários importantes, como é o caso da área presentemente em análise.

## **3 - ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

A área de intervenção do Plano de Pormenor, definida na Planta Anexa, encontra-se integrada em termos administrativos nas freguesias de Válega e São João e S. Vicente de Perira Jusã, possuindo uma área de aproximadamente 131 ha. Ainda em termos administrativos, a área em estudo

pertence ao distrito de Aveiro e localiza-se na área de abrangência e atuação da Comissão de Coordenação da Região Centro.

É enquadrada a nascente pela A1 e a poente pela A29. Estas vias funcionam como “espaços barreira”, mas também como acessos importantes, dado que a A29, possui um nó viário no limite sul da área de intervenção, e o nó da A1, em Estarreja, localiza-se a apenas 19 Km.

A área de intervenção proposta é definida pelos seguintes limites físicos:

- A norte, pela Rua António Teixeira / Rua João Rodrigues de Oliveira Santos, observando-se nos limites nascente e poente, passagens superiores à A1 e A29, respetivamente;
- A sul, pelo acesso viário ao nó da A29 e pela rua do Bustelo;
- A nascente, pela A1;
- A poente, pela A29.

Atualmente a área apenas possui ocupação florestal, sendo dotada de uma rede incipiente de caminhos e de uma rua, denominada Rua Família Alves de Oliveira, não pavimentada, de acesso às parcelas.

A nascente localiza-se o núcleo urbano de S. Vicente de Pereira Jusã, que apresenta um crescimento tentacular descontínuo e disperso, formando pequenos núcleos em zonas mais centrais.

A indústria assume alguma importância na estrutura produtiva local, verificando-se a existência de algumas instalações industriais, nomeadamente a indústria extrativa (caulinos), em virtude da existência do Couto Mineiro da Vista Alegre.

O comércio e serviços têm pouca expressão nesta área, havendo uma elevada dependência relativamente a Ovar. Assim sendo, será de relevar a localização de uma área, nas proximidades, com uma previsão de maior diversificação funcional e reforço da ocupação industrial.

Contudo, a ocupação mais expressiva verifica-se a poente, na freguesia de Válega, apesar de tudo dispersa e tentacular mas mais densificada, ladeando uma rede viária, constituída por acessos, essencialmente locais, que ligam à EN 109, eixo viário que atravessa o concelho longitudinalmente, com uma ocupação urbana significativa e com alguma diversidade funcional.

## 4 – ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

### Enquadramento no PDM

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial apenas é eficaz o PDMO, publicado no Diário da República nº 166, 2ª série de 26 de agosto de 2015.

O PDM estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e as demais políticas urbanas, integrando e articulando as orientações definidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, estabelecendo o modelo de organização espacial do território do concelho.



Fig.01 Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Ovar e respetiva Legenda.

A área de intervenção encontra-se classificada na Planta de Ordenamento, do PDMO, como Solo Urbano – Solo Urbanizável – Espaço de Atividades Económicas, identificado na alínea b) do n.º 2 do Artigo 89º do Regulamento, cuja execução se encontra explicitada nas disposições constantes do Artigo 91º do mesmo Regulamento, nomeadamente no n.º 1 “(...) *Em solo urbanizável a execução do Plano processa -se predominantemente através de unidades de execução a delimitar pelo município, enquadradas ou não em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.(...)*” e n.º 3 “(...) 3 — *As regras e condições de ocupação do solo urbanizável, quando enquadrado por Unidades Operativas de Planeamento e Gestão serão as definidas nos conteúdos programáticos das respetivas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e, nos restantes casos, aplicar -se -á o previsto para a mesma categoria de espaço em solo urbanizado. (...)*”.

Encontra-se ainda definida para a área de intervenção a “Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG3 - Área ou Espaço de Atividades Económicas de Válega”. De referir que os

parâmetros urbanísticos a adotar nesta área são os definidos neste Regulamento para a categoria de Espaços de Atividades Económicas em solo urbanizado delimitada na Planta de Ordenamento e constantes no Artigo 81º - “(...) *Regime de edificabilidade*

1 — *Nestas áreas, o regime de edificabilidade é o seguinte:*

- a) *Índice máximo de ocupação do solo: 75 %;*
- b) *Índice máximo de utilização do solo: 1;*
- c) *Índice máximo de impermeabilização do solo: 90 %;*
- d) *Altura máxima da fachada: 12 m, ou superior para a instalação de equipamentos industriais que pela sua especificidade necessitem de maior altura;*
- e) *Recuo: 10 m;*
- f) *Afastamento lateral: 6 m, exceto as situações de unidades geminadas ou em banda;*
- g) *Afastamento posterior: igual ou superior a 6 m;*
- h) *Sempre que um lote ou parcela confronte com Solo Urbano não classificado como Espaços de Atividades Económicas, deve ser prevista uma faixa de proteção de 15 m, com cortina arbórea densa e com folhagem predominantemente persistente e, no caso do Solo Urbanizável — Espaços de Atividades Económicas, deverá ser prevista uma faixa de proteção de 30 m.*

2 — *Nesta área é permitida a edificação destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância, dentro da mesma parcela e com acesso único e não pode ser superior ao menor dos seguintes valores:*

- a) *10 % da área total de construção do edifício;*
- b) *80m<sup>2</sup>.( ...).”*

## Condicionantes de Ordem Superior - RAN

Na área de intervenção são observáveis manchas integradas no regime jurídico da RAN, pelo que na elaboração do PP, será ainda enquadrado um procedimento de desafetação dos solos desta condicionante de ordem superior.

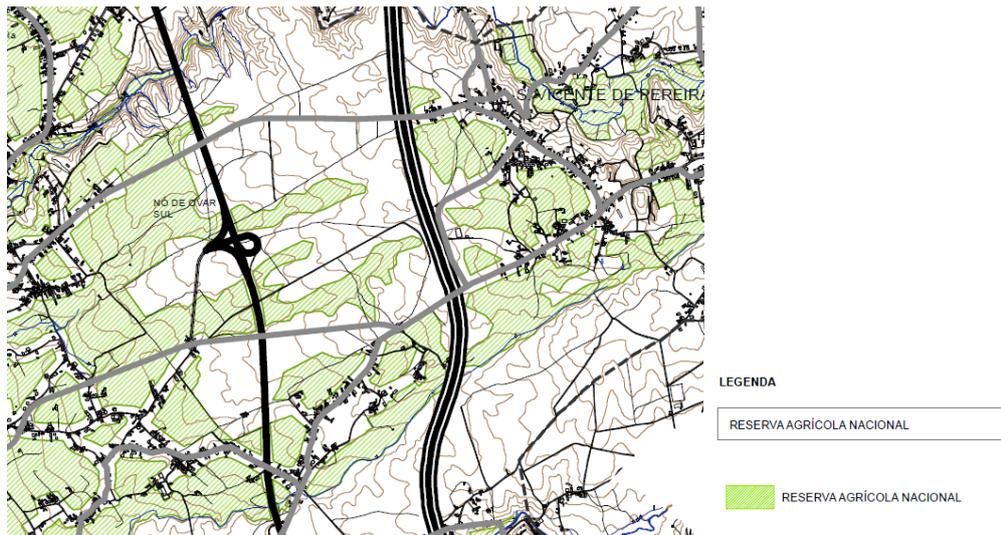


Fig.02 Extrato da Planta da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e respetiva Legenda.

### Sistema de Execução

O sistema de execução a adotar no Plano de Pormenor do Parque Empresarial Ovar-Sul será o **sistema de cooperação**, cujas explicitações constam do Artigo 150º, do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, o qual aprova a revisão do DL n.º 380/99, de 22 de setembro. Neste sistema de execução “(...) a iniciativa de execução do plano pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual. (...)”.

## 5 – BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO DE PORMENOR

Os objetivos programáticos estabelecidos para a elaboração do Plano de Pormenor do Parque Empresarial Ovar-Sul incidem essencialmente sobre os seguintes aspetos:

- O desenvolvimento e concretização de uma estratégia de ordenamento do território, potenciando as condições de competitividade dadas pela presença de acessibilidades estruturantes a nível regional e nacional.
- A adoção de espaços com condições estruturais flexíveis, capazes de acolher uma procura funcionalmente diversificada, reforçando o tecido produtivo local.
- Promover um desenvolvimento urbano ordenado e equilibrado, que acolha a vocação maior – atividades económicas, mas também uma diversificação funcional que permita colmatar constrangimentos existentes na envolvente.

- Criação de uma estrutura viária que sirva, não só, de base ao zonamento de atividades, como ao desenho urbano, mas também de interligação à rede viário municipal e aos acessos às vias de maior relevo, como a A1 e a A29.

## **6 – CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO**

O conteúdo material e documental do Plano de Pormenor do Parque Empresarial Ovar - Sul é definido, respetivamente pelo disposto nos artigos 102º e 107º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

## **7 – FASEAMENTO PROCEDIMENTAL DO PLANO DE PORMENOR**

O Plano de Pormenor, acima referido, será elaborado em 18 meses, prevendo-se o seguinte faseamento:

FASE 1 - DELIBERAÇÃO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR E DE QUALIFICAÇÃO PARA EFEITOS DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

A Câmara Municipal (CM) delibera a elaboração do PP (RJIGT, Artº 76.º, nº 1) e fundamenta a sua qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental. (do Art.º 78, n.º 2 do RJIGT, ° e do Art.º 3º, nº 1 e n.º 2 do RJAAPP).

A deliberação estabelece:

- A definição da oportunidade e dos termos de referência da elaboração do Plano (RJIGT, Art.º 76.º, nº 3);
- Os objetivos a prosseguir (RJIGT, Art.º 6.º, nº 3, alínea a);
- O prazo de elaboração (RJIGT, Art.º 76.º, nº 1). O não cumprimento do prazo de elaboração determina a caducidade do procedimento, salvo se esse prazo tiver sido prorrogado;
- O prazo do período de participação pública (não inferior a 15 dias), sendo este destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do processo de elaboração do Plano (RJIGT, Art.º 76.º, nº 1 e Art.º 88.º, nº 2);
- A necessidade, ou não, de se proceder à Avaliação Ambiental Estratégica – AAE (RJAEE e RJIGT, Art.º 78.º, nº 2);

### Avaliação Ambiental Estratégica:

De acordo com o disposto no n.º 1 e 2 do Artigo 78º do RJIGT “(...) 1 - Os planos de urbanização e os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o

*enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.*

*2 - A qualificação dos planos de urbanização e dos planos de pormenor, para efeitos do disposto no número anterior, compete à câmara municipal (...)."*

Entende-se que o Executivo deverá deliberar sujeitar o Plano de Pormenor do Parque Empresarial Ovar - Sul a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), tendo como sustentação a seguinte fundamentação:

A área de intervenção, de aproximadamente 131 ha, possui uma ocupação florestal.

Contudo o Plano Diretor Municipal de Ovar classifica, a presente área de intervenção, como solo urbano – solo urbanizável – espaço de atividades económicas, constituindo uma alteração face ao uso atual.

O espaço de atividades económicas tem como vocação dominante a função industrial. Contudo, podem-se instalar outras, nomeadamente: comércio, serviços, equipamentos e instalações hoteleiras.

Os parâmetros urbanísticos afetos a esta classe de espaço são os constantes nos n.ºs 1 e 2 do Artigo 81º do regulamento do PDM, referidos anteriormente, não existindo qualquer restrição quanto ao tipo de atividade económica que se possa vir lá a instalar.

Uma parte desta área, mais concretamente 27 ha, encontram-se sob o regime de uma condicionante de ordem superior – Reserva Agrícola Nacional - conjunto das áreas que em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos apresentam maior aptidão para a atividade agrícola. Sendo objetivos desta proteger o recurso solo, elemento fundamental das terras, como suporte do desenvolvimento da atividade agrícola; contribuir para o desenvolvimento sustentável da atividade agrícola; promover a competitividade dos territórios rurais e contribuir para o ordenamento do território; contribuir para a preservação dos recursos naturais; assegurar que a atual geração respeite os valores a preservar, permitindo uma diversidade e uma sustentabilidade de recursos às gerações seguintes pelo menos análogos aos herdados das gerações anteriores; contribuir para a conectividade e a coerência ecológica da Rede Fundamental de Conservação da Natureza; adotar medidas cautelares de gestão que tenham em devida conta a necessidade de prevenir situações que se revelem inaceitáveis para a perenidade do recurso solo.

Atendendo à dimensão da área de intervenção, à ocupação atual do solo – florestal e à existência da condicionante de ordem superior – RAN, qualquer ocupação prevista, sobretudo a de atividades económicas, terá efeitos efetivos na qualidade do ambiente, que deverão ser avaliados. Entende-se, pois, que se torna relevante identificar, descrever e avaliar os eventuais efeitos significativos no ambiente das propostas do plano de pormenor.

#### FASE 2 - PUBLICITAÇÃO DA DELIBERAÇÃO

A Câmara Municipal envia a Deliberação para publicação na 2.ª Série do Diário da República (RJIGT, Art.º 191.º, nº 4, alínea c), divulgando-a através da Comunicação Social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da CM (RJIGT, Art.º 76º n. º1, Art.º 192, ºn. º2) e disponibiliza a decisão de qualificação ou de não qualificação do Plano, para efeitos de AAE, incluindo a respetiva fundamentação, no sítio da internet da CM (RJAAPP, Art.º 3.º, nº 7).

#### FASE 3 - ELABORAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO PLANO

A Câmara Municipal elabora o PP, os documentos respeitantes à AAE e instrui ainda o processo de desafetação da RAN das manchas existentes na área de intervenção.

Uma vez concluído o processo de desafetação da RAN, a Câmara Municipal apresenta à CCDRC a Proposta de PP e o relatório ambiental, para efeitos de realização da Conferência Procedimental (RJIGT, Art.º 86.º, nº3).

A CCDRC remete, no prazo de 10 dias, a documentação recebida às Entidades Representativas dos Interesses a Ponderar (ERIP), convocando-as para uma conferência procedimental (CP) (RJIGT, Art.º 86.º, nº3 e n.º 4).

As ERIP reúnem-se em Conferência Procedimental, coordenada por representante da CCDRC, no prazo de 20 dias a contar da data de expedição da documentação (RJIGT, Art.º 86.º, nº 3 e n.º 4).

A CCDRC disponibiliza o parecer final à CM.

#### FASE 4 - DISCUSSÃO PÚBLICA

A CM procede à abertura de um período de discussão pública através de Aviso a publicar no Diário da República (2ª Série) e a divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do sítio da Internet do município (RJIGT, Art.º 89º, n. º1).

O período de discussão pública deve ser anunciado com antecedência mínima de 5 dias e não pode ser inferior a 20 dias [(RJIGT, Art.º. 89º, n. º2, Art.º. 191º, n. º4, alínea a)].

No Aviso devem constar as seguintes indicações:

- O período de discussão pública;
- As eventuais sessões públicas a que haja lugar;
- Os locais onde podem ser consultados a proposta de plano, o parecer final, a ata da conferência procedimental, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação;
- A forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões (RJIGT, Artº 89º, nº 1).

A CM pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimentos apresentados, respondendo por escrito e diretamente aos interessados nos casos previstos no n.º 3 do Artº 89º do RJIGT, e divulga os resultados da discussão pública, designadamente através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e da sua página na Internet (RJIGT, Art.º. 89.º, n.º 3, 4, 5 e 6).

#### FASE 5 - VERSÃO FINAL DA PROPOSTA DE PLANO

A Câmara Municipal elabora a Versão Final da Proposta do Plano que remete à Assembleia Municipal (AM) para aprovação (RJIGT, Art.º 89.º, nº6).

#### FASE 6 - APROVAÇÃO DO PLANO

A Assembleia Municipal discute e aprova o Plano (RJIGT, Art.º 90.º, nº1).

#### FASE 7 - PUBLICAÇÃO DO PP

Câmara Municipal, no prazo máximo de 30 dias, contados a partir da data da aprovação pela AM, procede à submissão, através da “plataforma de submissão automática”, dos elementos instrutórios destinados à publicação da aprovação do plano no DR (II Série) e ao seu depósito na DGT (RJIGT, Art.º. 92º, nº 2, alínea c) e 191, nº 4, alínea f), conjugado com o Art.º 190.º, nº 2, alínea b), Art.º 191.º, nº 8 e Art.º 6.º, nº 2, da Portaria n.º 245/2011, de 22 de junho).