TERMOS DE REFERÊNCIA DO PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA SÃO PEDRO DO SUL

outubro 2018

FMC

SÃO PEDRO DO SUL
CAPITAL DO TERMALISMO

Conteúdo

Lista de Acrónimos 2

1. Introdução 3

2. Enquadramento 5

3. Caraterização da Área de Intervenção 7

4. Enquadramento no Plano Diretor Municipal 9

5. Oportunidade e objetivos do Plano de Pormenor da Pedreira 13

6. Conteúdo material e documental do Plano 18

7. Conclusão 19

Figura 1. Enquadramento Geográfico e Acessibilidades 5

Figura 2. Enquadramento Territorial da Área de Intervenção 7

Figura 4. Extrato da Carta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal 10

Figura 5. Extrato da Carta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal 11

Figura 6. Extrato da Carta da REN (Reserva Ecológica Nacional) 12

Lista de Acrónimos

- AAE - Avaliação Ambiental Estratégica
- CAOP - Carta Administrativa Oficial de Portugal
- CCDR - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional
- CM - Câmara Municipal
- DGOTDU - Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
- DGT - Direção Geral do Território
- DIUP – Declaração de Imprescindível Utilidade Pública
- DL - Decreto Lei
- DR - Diário da República
- IGT - Instrumento de Gestão Territorial
- PDM - Plano Diretor Municipal
- PP - Plano de Pormenor
- PROT-C - Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro
- REN - Reserva Ecológica Nacional
- RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

1. Introdução

O Relatório sobre o Estado de Ordenamento do Território que consubstancia a deliberação da primeira Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de São Pedro do Sul, na avaliação que faz ao grau de execução do PDM em vigor e da caraterização dos indicadores sociais e económicos e respetivo diagnóstico, vem reforçar a oportunidade e necessidade de o Município disponibilizar a curto prazo, áreas destinadas ao acolhimento de empresas, algumas delas já instaladas mas que necessitam de ser deslocalizadas de modo a disporem de melhor e mais rápido acesso às vias distribuidoras principais, e por outro lado, criar condições atrativas à instalação de novas unidades reforçando assim a capacidade de fixação de mão de obra.

A estratégia definida para o acolhimento e dinamização económica concelhia vai de encontro aos objetivos de ordenamento do território, bem como de aproveitamento e potenciação dos espaços existentes, que para além de parcialmente infraestruturados e edificados, exigem um menor esforço financeiro de investimento, bem como de prazo de execução, do qual é exemplo o lugar da Pedreira.

Assim, na prossecução desse objetivo, objetiva-se a elaboração de um Plano de Pormenor o qual, face à escala do seu desenvolvimento, para além do envolvimento de vários atores no processo, fará a abordagem rigorosa de integração paisagística, das preexistências e de continuidade com a sua envolvente.

Esta urgência surge também reforçada pelas intervenções previstas no âmbito do acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia - Portugal 2020 por, no âmbito das ações aprovadas e em execução, terem consequências diretas no desejável reordenamento dos espaços promovendo a ocupação consolidada dos espaços urbanos e contrariando a dispersão ao longo da via que em algumas circunstâncias vai persistindo.

A Câmara Municipal de São de Pedro do Sul, no âmbito da política de regeneração e reabilitação que tem vindo a desenvolver, tem como objetivo estratégico o reforço da relação funcional e urbana entre o espaço termal e a cidade. Tratando-se de uma área de grande atratividade gera movimento acrescido de pessoas e automóveis, impondo-se a criação de

relações de continuidade entre a cidade e as termas em condições de segurança de circulação nos diferentes modos de deslocação.

No seguimento de uma aposta na política da mobilidade segura para todos e de promoção de formas alternativas e contemporâneas, indo também de encontro aos objetivos de deslocação por modos ambientalmente sustentáveis e amigáveis, impõe-se a necessidade de reavaliação de perfis e desenho de espaço público, na relação entre os espaços, de modo a torná-los confortáveis, não apenas na sua função de atravessamento ou ligação, mas ainda como acesso às diversas unidades habitacionais e empresariais que com ele confrontem.

Assim, perante a necessidade de reperfilamento da EX-EN16, no troço de ligação do espaço termal à cidade, a Câmara Municipal desenvolveu um projeto que visa a valorização da relação entre o centro termal e a cidade, dando-lhe condições de continuidade urbana qualificada e que não se compadece com ocupações marginais dissonantes, cujas atividades se revelam conflituosas com o progressivo movimento pedonal e ciclável que este importante polo turístico municipal tem vindo a registar.

Revela-se assim urgente a preparação de áreas que se possam constituir, a curto prazo, como alternativa atrativa, competitiva e qualificada às unidades que existindo neste eixo, devam ser deslocalizadas. Para isso foram avaliados vários fatores como acessibilidade, tempo de deslocação/transporte, sinergia e complementaridade funcional, bem como custo de investimento, tendo-se o lugar da Pedreira naturalmente imposto como estratégico, não apenas para acolher unidades já existentes no concelho como para espaço atrativo à instalação de novas.

Estes aspetos saem reforçados também pelo enquadramento regional desta área, que se apresenta de seguida.

2. Enquadramento

O concelho de São Pedro do Sul encontra-se numa posição tangencial a dois importantes eixos viários supra-regionais: a A24, no extremo nascente e a A25, a sul, a cerca de 12km, sendo este um dos principais eixos viários nacionais. Situa-se ainda a cerca de 23 quilómetros da cidade de Viseu, principal aglomerado urbano da Região de Dão-Lafões e a 100 quilómetros de Coimbra, com principal acesso pelo IP3, como demonstra a Figura 1.

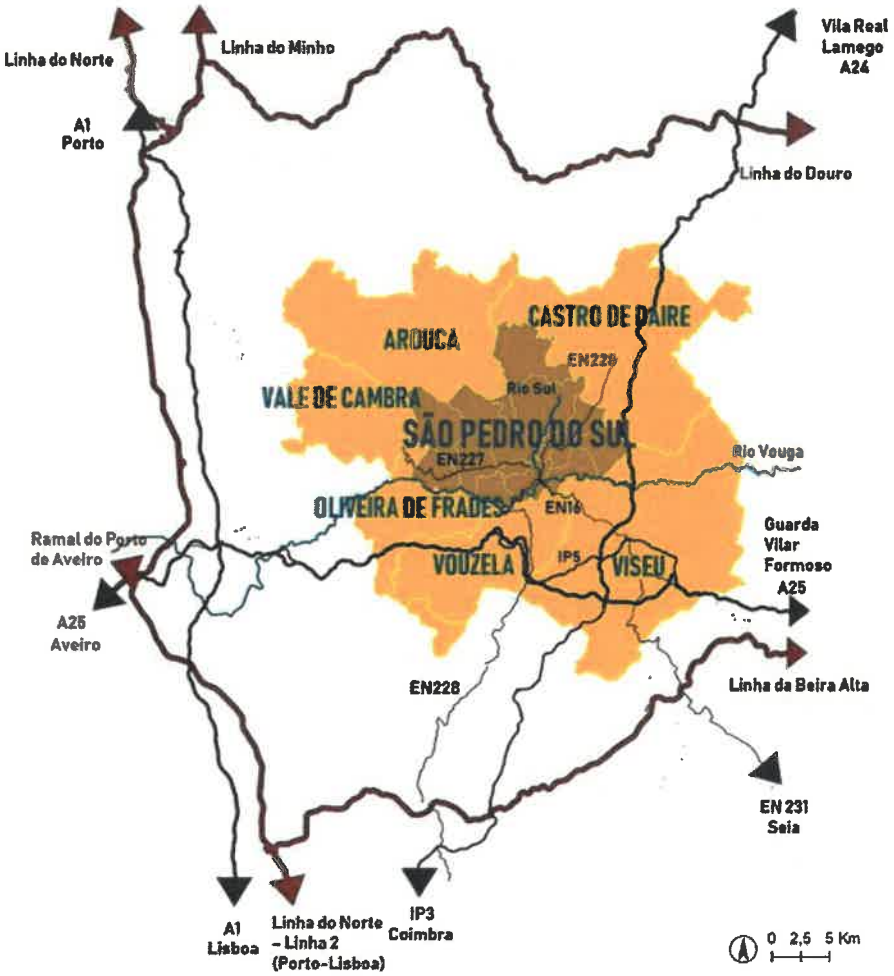

Figura 1. Enquadramento Geográfico e Acessibilidades

Fonte: CAOP 2017; OpenStreetMap 2018.

No que diz respeito à acessibilidade externa a este território, é assegurada essencialmente por dois importantes eixos viários adjacentes ao Concelho: IP3/A24 e IP5/A25, com os quais se articulam os principais eixos de entrada no concelho: EX-EN16, EN227, EN228 e EN231.

De acordo com a proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território para a Região Centro, São Pedro do Sul, constitui um centro urbano complementar ligado ao sistema urbano de Viseu/Dão-Lafões e Planalto Beirão. Neste âmbito, São Pedro do Sul, tem vindo a adequar a sua estratégia de intervenção com os princípios da disciplina urbanística e do ordenamento do território, fundamental no processo de dinamização e reforço da competitividade regional, garantindo uma oferta urbana essencial para a coesão socioeconómica e territorial (PROT-C, 2011).

3. Caraterização da Área de Intervenção

A área de intervenção, localiza-se no lugar da Pedreira, tem aproximadamente 350 000m^2, sendo que os seus limites deverão ser ajustados em função da cartografia de base adequada ao Plano que se pretende desenvolver, dos registos cadastrais, topografia e orografia. Ocorre na União das Freguesias de São Pedro do Sul, Várzea e Baiões - conforme ilustra a Figura 2 - próxima do centro da cidade de São Pedro do Sul. Encontra-se parcialmente infraestruturada e dotada de espaços de equipamentos estruturantes, de influência municipal, de que são exemplo o Estádio de Futebol e o Cemitério, estando prevista para breve a construção do novo Quartel de Bombeiros. Consonância

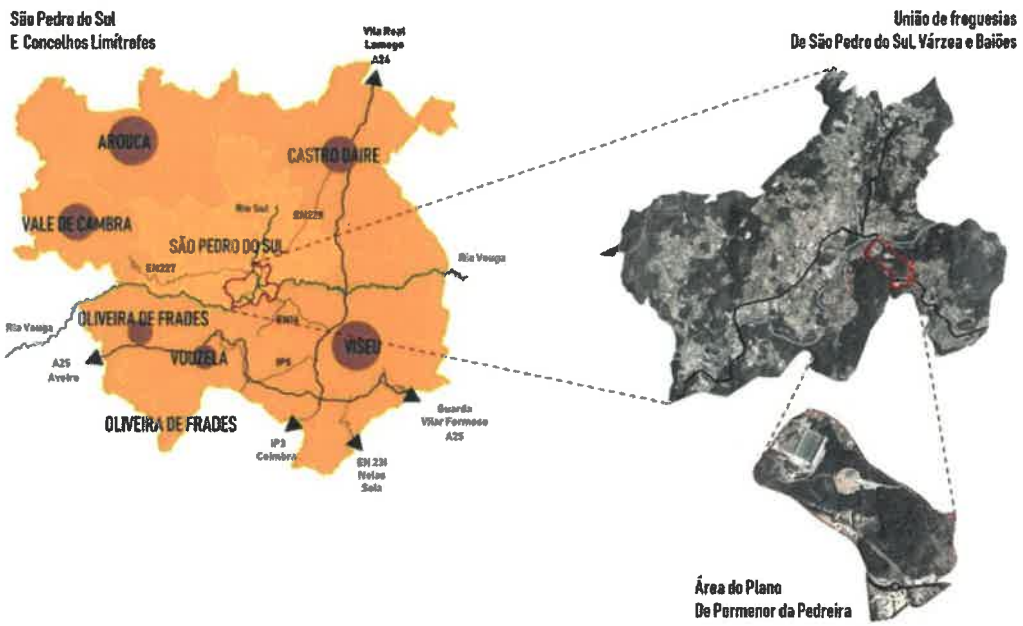

Figura 2. Enquadramento Territorial da Área de Intervenção

Fonte: Ortofotomapa 2015; CAOP 2017.

Esta área configura fortes potencialidades, e integra a otimização de recursos, dos quais importa destacar:

- Reforço dos objetivos e estratégia de desenvolvimento económico preconizada para o concelho;
- Localização potencial e bons níveis de acessibilidade dada pela relação direta com a EX-EN 16 e a facilidade de acesso à A24 e A25;
- Possibilidade de desenvolvimento de atividades económicas, na continuidade e/ou associadas a unidades preexistentes a deslocalizar;
- Inexistência de áreas com possibilidade de acolhimento de usos semelhantes, no imediato;
- Fortalecimento da capacidade de afirmação da cidade de São Pedro do Sul pela oferta de serviços face à proximidade, retirando assim partido das complementaridades funcionais entre estas.

Enquanto área de potencial interesse para investidores, perspetiva-se a possibilidade de se poderem gerar sinergias entre as atividades pré-existentes e eventuais unidades a implantar, estabelecendo-se relações económicas entre empresas e ganhos de complementaridade.

É relevante reforçar que a área destinada ao Plano de Pormenor é delimitada por arruamentos existentes e devidamente infraestruturados, como a EX-EN 16, CM 1255 e a Rua de Santa Eufémia, diminuindo assim o investimento público necessário à sua infraestruturação. Este investimento também se vê potenciado pelo facto de parte da área ser já de propriedade municipal.

4. Enquadramento no Plano Diretor Municipal

O Plano Diretor Municipal de São Pedro do Sul, aprovado em Assembleia Municipal a 23 de fevereiro de 1995, ratificado superiormente em Resolução do Conselho de Ministros n.º 105/95 de 13 de outubro de 1995, sofreu a primeira alteração pelo Aviso n.º 15121/2012, de 09 de novembro, Diário da República, 2.ª série — N.º 217. Posteriormente, sucederam-se mais duas alterações, a segunda alteração pelo Aviso 14851/2016, Diário da República, 2.ª série — N.º 227 a 25 de novembro de 2016, e a terceira alteração pelo Aviso 8308/2018, Diário da República, 2.ª série — N.º 116 a 19 de junho de 2018.

Em termos de Planta de Ordenamento e no que se refere à classificação e qualificação do Solo, o Plano Diretor Municipal de São Pedro do Sul na área de intervenção, tal como ilustra a figura 4, define as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

Espaços de reserva para equipamento:

- Parques urbanos;
- Aterro sanitário;
- Quartel de bombeiros.

Espaços florestais:

- Mata de produção;
- Pastagem de montanha/Gândara.

Espaços Naturais:

- Leitos de cursos de água e mata ribeirinha;
- Orlas e sebes vivas;
- Mata de Proteção;
- Mato de Proteção;
- Areal/Prado.

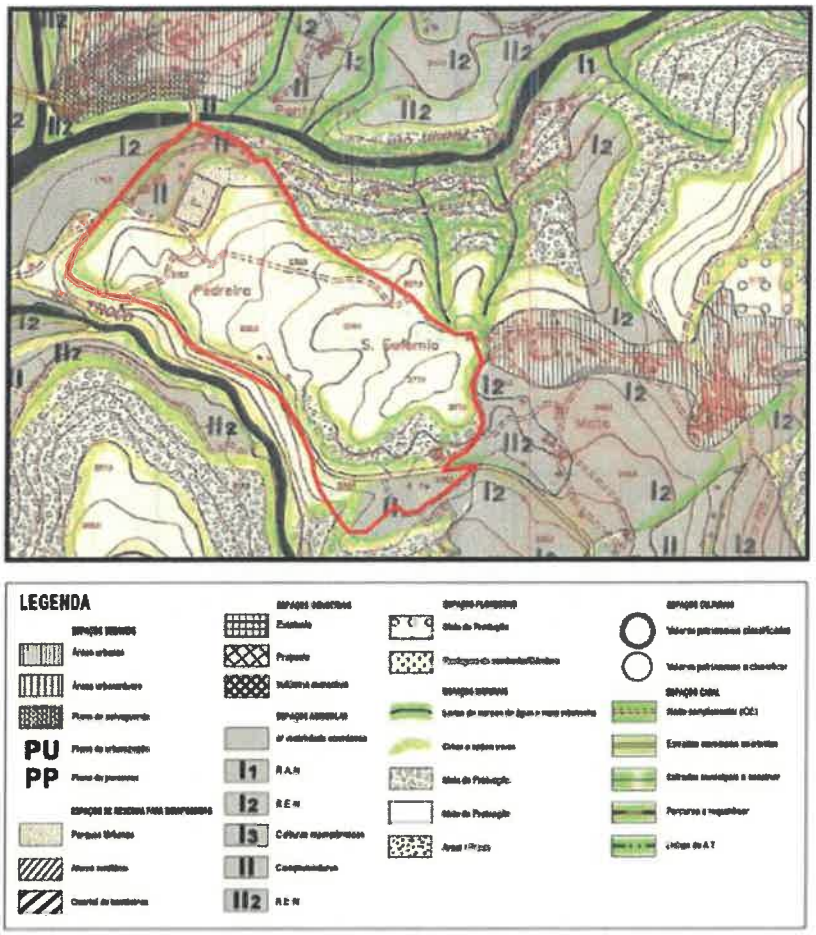

Figura 3. Extrato da Carta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal

Fonte: PDM de São Pedro do Sul, 1995.

Conforme se pode observar, a maior parte da área a afetar ao Plano incide sobre a subcategoria 'Mata de Protecção' dos 'Espaços Naturais', facto que coloca ao Plano de Pormenor desafios particulares a nível do tratamento paisagístico e de integração na paisagem da solução urbana a propor, sendo que em simultâneo lhe confere condições de atratividade, reforçada pela orografia e pela qualidade paisagística de que dispõe este espaço 'miradouro'.

Em termos de condicionantes, as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, na área de intervenção verifica-se a ocorrência de duas servidões e uma restrição de utilidade pública, a saber:

- o atravessamento de uma linha de alta tensão e respetivo espaço canal e

- a confrontação a Oeste e Sudoeste com uma via rodoviária - a EX-EN16 e respetivo espaço canal cuja servidão abrange a área do plano, conforme a imagem seguinte:

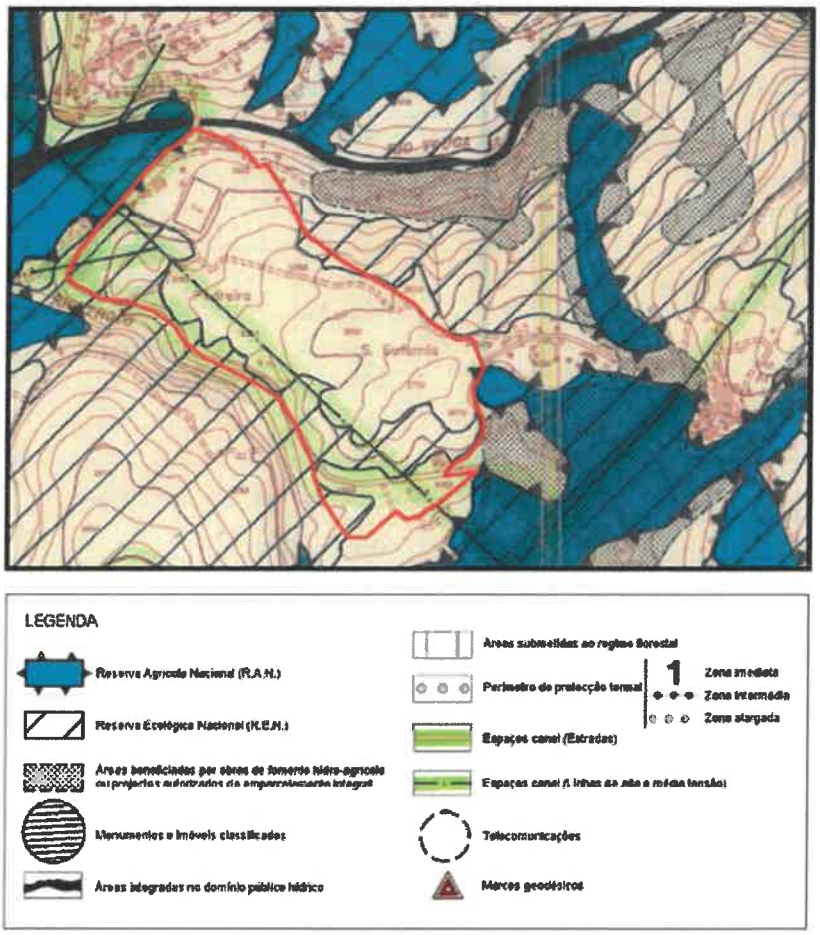

Figura 4. Extrato da Carta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal

Fonte: PDM de São Pedro do Sul, 1995.

- Incide ainda parcialmente em áreas com risco de erosão, conforme ilustra a figura 6, sendo que a construção do futuro Quartel de Bombeiros ocupará a mancha com maior expressão, tendo-lhe sido, por esse motivo, reconhecido a Imprescindível Utilidade Pública.

Figura 5. Extrato da Carta da REN (Reserva Ecológica Nacional)

Fonte: PDM de São Pedro do Sul, 1995.

5. Oportunidade e objetivos do Plano de Pormenor da Pedreira

De acordo com a análise aos indicadores económicos concelhios, designadamente quanto aos espaços dedicados à ocupação para fins empresariais, o Relatório do Estado do Ordenamento do Território, na abordagem que faz quanto à execução do Plano Diretor Municipal em vigor, realça a necessidade de o município disponibilizar solo urbano para a fixação de atividades económicas, uma vez que os espaços industriais existentes, se encontram completamente esgotados, estando um deles – Alto do Barro – a ser alvo de ampliação (REOT de São Pedro do Sul, 2018).

O Plano Diretor Municipal propunha a execução de outras áreas industriais (ampliação das existentes) o que se veio a revelar desadequada aos fins previstos, não tendo evoluído para a sua concretização, apresentando-se a zona da Pedreira como a alternativa mais viável e mais procurada para este fim, face à proximidade à cidade e à boa acessibilidade dada pela EN 16 e desta à A 24, A 25 e ao IP 5.

Embora estabelecendo e evidenciando a relação de proximidade para com os Parques Industriais existentes, nomeadamente o Parque Industrial do Alto do Barro, o Parque Industrial de Bordonhos e o novo Parque Empresarial de Pindelo dos Milagres, onde predomina a instalação de indústrias de pequena/média dimensão, essencialmente ligadas ao setor terciário, o Plano de Pormenor da Pedreira pretende adotar princípios de flexibilidade de estruturação dos espaços, incidindo as suas metas programáticas, essencialmente na criação de uma oferta de condições de acolhimento a novos projetos de investimento, diversificados e compatíveis com as exigências colocadas pelos novos perfis de procura.

O desenvolvimento do Plano de Pormenor da Pedreira deverá fomentar a concentração geográfica das unidades empresariais, em estreita articulação com o sistema urbano proposto, criando condições para a requalificação e reordenamento de alguns dos eixos de localização atualmente existentes, sendo que esta intervenção vem também de encontro ao conteúdo já previsto no PROT-C o qual reforça a importância:

- Da promoção da atratividade da Região, através da qualificação de um modelo empresarial, criando condições favoráveis para a atração de investimento indutor de

mudanças estruturais e de um novo quadro de procura de qualificações e diversificação de investimento endógeno;

- A promoção de eficiência coletiva empresarial de base regional;

- "Aprofundamento das iniciativas de institucionalização, dinamização e internacionalização dos clusters existentes na Região, potenciando a emergência de novas sinergias no relacionamento entre empresas e destas com as infra-estruturas de suporte, incluindo Universidades, Politécnicos e instituições de I&D" (REOT de São Pedro do Sul, 2018).

Este Plano constitui uma oportunidade para o incremento da coesão e complementaridade do Concelho de São Pedro do Sul e para este eixo urbano/industrial em particular prevendo-se um impacto positivo no tecido socioeconómico, aproveitando as dinâmicas instaladas e emergentes.

A aposta na deslocalização das atividades económicas surge, como forma de inverter uma tendência observada na região para uma dispersão continuada e desestruturada na localização das unidades empresariais, nomeadamente ao longo do eixo viário da EN 16, e em concreto no eixo de ligação das termas à cidade.

Para o efeito, o Acordo de Parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia - Portugal 2020 – vem reforçar a oportunidade e urgência da elaboração deste Plano de Pormenor, decorrente da candidatura da ação de requalificação da EX-EN 16, designadamente da reformulação do seu perfil pela dotação de condições de mobilidade pedonal e ciclável que reforçarão e concretizarão uma efetiva relação urbana, qualificada e de maior continuidade entre a cidade e o espaço termal.

A reformulação de perfil da EX-EN16 e o nível de serviço mais urbano pretendido com esta intervenção tem consequências na ocupação envolvente, criando a oportunidade do seu reordenamento, constituindo-se simultaneamente como a oportunidade de aproveitamento de áreas geograficamente mais indicadas para a instalação e desenvolvimento de atividades para as quais fatores como a acessibilidade e tempo de deslocação se revelam fundamentais.

Face ao exposto, o Plano de Pormenor da Pedreira constitui uma oportunidade de consolidação da estratégia de desenvolvimento económico municipal, criando condições de potenciação ao empreendedorismo, à diversificação funcional, à competitividade e à inovação empresarial, capazes de atrair novos projetos de investimento orientados para a inovação e para a formação de mão-de-obra qualificada, bem como tirando partido e integrando na solução as infraestruturas e os equipamentos existentes, resultando em solo urbano coeso e multifuncional.

Neste pressuposto, o Plano de Pormenor da Pedreira visa a concretização dos seguintes objetivos estratégicos:

1. Programar uma nova área para a localização de atividades económicas devidamente articuladas com a ocupação existente e prevista, com a rede de acessibilidades e de transportes públicos, de modo a promover a qualificação e reforço funcional concelhio;

2. Promover a valorização das áreas de multiusos existentes, garantindo um desenvolvimento urbanístico coerente e consequente, em articulação com as novas áreas para atividades económicas, privilegiando a contiguidade espacial da malha urbana e a articulação funcional dos diferentes usos;

3. Promover a fixação populacional, complementada pela criação de novas oportunidades de emprego qualificado no concelho, tirando partindo da programação de novas áreas para atividades económicas e valorização das existentes, proporcionadas pela existência de condições de oferta de solo urbano infraestruturado atrativo aos agentes económicos;

4. Acautelar as condições de ocupação urbana apontando soluções técnicas para a salvaguarda de pessoas e bens materiais;

5. Promover condições de qualificação urbana, contígua à cidade, tirando partido do nível de infraestruturação existente, colmatando e consolidando as áreas edificadas existentes;

6. Implementar uma estrutura verde que integre as áreas de estrutura ecológica municipal e os espaços verdes resultantes da futura ocupação urbana, assegurando a manutenção de uma continuidade de áreas não edificadas que contribuam para a ampliação da diversidade e produtividade das funções ecológicas e a sustentabilidade ambiental do sistema urbano;

7. Assegurar condições de acessibilidade com vista a garantir uma correta articulação entre usos existentes e previstos, com vista a alcançar uma mobilidade mais efetiva, integrada e sustentável, tendo em consideração os padrões de deslocação existentes e expectáveis;

8. Dotar de continuidade urbana o Parque da Pedreira, multifuncional, com usos mistos: atividades económicas, serviços e espaços públicos de recreio e lazer, contribuindo para a coesão da cidade, integrando equipamentos e infraestruturas que a servem;

9. Transformar as atuais ruturas urbanas em elementos e espaços de continuidade, integrando no Parque da Pedreira valores naturais e ambientais indutores da sua apropriação e valorização natural;

10. Preservar a qualidade do ambiente urbano através de soluções que conduzam à sustentabilidade da intervenção, fomentando uma utilização racional e integrada dos recursos, nomeadamente água e solo e evitar, prevenir ou limitar os efeitos nocivos da poluição do ar e do ruído ambiente, promover a reciclagem e a valorização dos resíduos e a melhoria do quadro energético municipal.

11. Concretizar e desenvolver a estratégia política concelhia preconizada pelo Relatório do Estado do Ordenamento do Território.

Alcançar este conjunto de objetivos constitui um desafio na medida em que, em primeiro lugar, se pretendem fixar novas empresas e atividades, dando-lhes condições de crescimento e

competitividade e, em segundo lugar, que esta intervenção potencie a reestruturação deste território, parcialmente infraestruturado e edificado, em condições de continuidade e qualificação urbana da cidade.

6. Conteúdo material e documental do Plano

O plano será desenvolvido em conformidade com o disposto no Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), e será adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material e documental.

O Plano será constituído por:

a) Regulamento;
b) Planta de Implantação;
c) Planta de condicionantes.

E acompanhado por:

a) Relatório;
b) Relatório ambiental.
c) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas;
d) Programa de execução das ações previstas;
e) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
f) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

O plano de pormenor será, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

a) Planta de localização;
b) Planta da situação existente;
c) Planta ou relatório com os atos de controlo prévio;
d) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;
e) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
f) Ficha dos dados estatísticos, de acordo com o modelo da Direção-Geral do Território.

7. Conclusão

Assim, face ao exposto e no enquadramento legal dado pelo no n.º 5 do artigo 2.º, do artigo 69.º e artigo 76.º do Decreto Lei n.º 80/2015 de 14 de maio (RJIGT), a Câmara Municipal de São Pedro do Sul entende oportuno proceder à elaboração do Plano de Pormenor da Pedreira.

Tal como referido, a elaboração deste Plano de Pormenor assume-se como uma importante e urgente ação, no sentido de se consubstanciar a aposta no objetivo estratégico municipal de promoção do desenvolvimento da estrutura produtiva local, projetando o concelho enquanto espaço de novas oportunidades de parcerias, atrativo ao investimento, respondendo às exigências da procura de espaços infraestruturados para a instalação de atividades económicas, o que reforça a oportunidade de execução do plano.

Considera-se que, a contínua procura de equilíbrio e coesão territorial é um dos princípios orientadores do Concelho de São Pedro do Sul, promovendo assim procedimentos e iniciativas que incentivem o desenvolvimento do empreendedorismo e o investimento privado.

Reconhecendo-se alguns constrangimentos e obstáculos, quer pelo Custo de investimento associado à aquisição de terrenos e execução de raiz de uma área para a instalação de empresas, quer pela dificuldade e inexistência de locais propícios à implantação de unidade empresariais, no concelho de São Pedro do Sul, o Plano de Pormenor da Pedreira, abrange uma área de localização privilegiada, parcialmente infraestruturada, constituindo uma oportunidade estratégica e menos onerosa para dinamizar a economia e o tecido empresarial local a curto prazo.

A oportunidade deste Plano surge ainda reforçada por ocorrer numa região atingida por perdas populacionais e de pouco investimento a nível do tecido económico, com consequências óbvias na criação de postos de trabalho e de permanência de população. A fixação da população – nomeadamente jovens e população ativa - emerge como objetivo primordial, no Interior do país e em S. Pedro Sul.

Deve-se, por isso, salientar como oportunidade deste Plano de Pormenor, o fomento de dinâmicas de investimento empresarial, comercial, de serviços e indústria, apostando-se na constituição de parcerias que venham a contribuir para a referida possibilidade de implantação de unidades produtivas, geradoras de emprego, de investimento e receitas.

FMC fernandacostaunipessoal@gmail.com | Rua de Angola, nº 17, 3800-088 Aveiro