



**PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE  
LINHARES –PAREDES DE COURA**

**ESTUDO PRÉVIO**

**RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO**

Câmara Municipal de Paredes de Coura

agosto 2023





## INDICE

Introdução	4
1 – CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	6
1.1 – Enquadramento geográfico e administrativo	6
1.2 – Enquadramento socioeconómico	10
1.3 – Rede viária e acessibilidades	11
1.4 – Infraestruturas existentes	13
1.5 – Usos do solo	13
1.6 – Situação fundiária	14
2 – LINHAS ESTRATÉGICAS DA INTERVENÇÃO	15
2.1 – Objetivos	15
2.2 – Metodologia	15
2.3 - Enquadramento no PDM em vigor	16
3 – PROGRAMA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	24
3.1 – Proposta de Ocupação e Desenho Urbano	24
4 – CONCLUSÕES	27
Bibliografia e Fontes Estatísticas	28



## **INTRODUÇÃO**

A deliberação para iniciar o procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Zona de Acolhimento Empresarial de Linhares - Paredes de Coura, teve lugar no dia 09 de junho de 2023, em reunião de Câmara, tendo sido determinada a sua elaboração no prazo de 4 meses.

A publicação do Aviso do início do procedimento, realizada através do Edital nº 1261/2023, de 14 de julho, determinou um prazo de 15 dias, a contar da publicação, para a participação preventiva, durante o qual os interessados puderam formular sugestões e apresentar informações, nos termos do nº 2 do artigo 77º do RJIGT, tendo-se verificado, contudo que não houve nenhuma participação pública a registar.

O referido Plano de Pormenor visa dar cumprimento à necessidade de concretização de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), destinada a programar o solo classificado em solo rústico no PDM em vigor e que, de acordo com o previsto no nº 2 do artigo 8º, do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, deverá ser objeto de elaboração de um Plano de Pormenor com efeitos registais que lhe conferirá a classe de solo urbano, proporcionando a instalação do Espaço de Atividades Económicas de Linhares e respetivas acessibilidades.

Efetivamente, verifica-se no território de Paredes de Coura a inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos e funções empresariais face à dinâmica económica e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social. Deste modo, a elaboração do presente Plano de Pormenor para a UOPG a programar, enquadra-se no estabelecido no nº1 do artigo 8º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto.

### **Objetivos**

O plano de pormenor tem como objetivos:

1. Estabelecer a promoção de um desenvolvimento integrado e articulado da localização das atividades económicas e infraestruturas em complementaridade



- com o espaço de atividades económicas de Formariz;
2. Potenciar um correto desenvolvimento urbano, através da programação especializada do espaço de atividades económicas, preservando os recursos hídricos, paisagísticos e culturais;
  3. Promoção do emprego local e consequentemente uma inversão das perdas populacionais registadas.

Parte integrante do Estudo Prévio do Plano de Pormenor, o presente relatório constitui o documento que caracteriza a situação existente da área de intervenção, diagnosticando, nomeadamente as características fisiográficas, a caracterização cadastral, o estado das infraestruturas urbanísticas, assim como os usos atuais do solo e fundamenta o desenvolvimento da proposta de desenho urbano, assim como das respetivas soluções relativas às infraestruturas urbanísticas necessárias à sua implementação.

De referir que a elaboração do presente Plano de Pormenor resulta do trabalho de diversas equipas, a saber:

- Proposta de Desenho Urbano e de projetos de especialidade, da autoria da empresa BuildSPOT, Lda, sendo coordenadora a Eng<sup>a</sup> Graça Azevedo;
- Câmara Municipal de Paredes de Coura;
- Elaboração e formatação das peças escritas e desenhadas que constituem e acompanham o PP, Equipa técnica da Leiras do Carvalho, Lda;
- Elaboração da Avaliação Ambiental Estratégica, equipa técnica da Leiras do Carvalho, Lda.

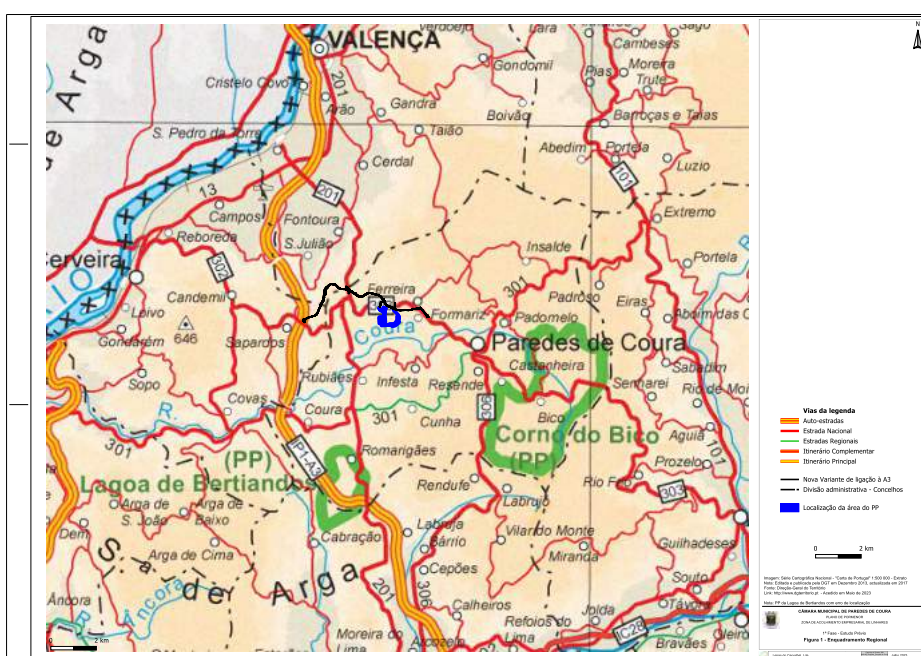
## 1- CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

### 1.1- Enquadramento Geográfico e Administrativo

O presente Plano de Pormenor (PP) incide sobre um território programado no PDM de Paredes de Coura como Espaço de Atividades Económicas com cerca de 23 hectares, localizado na União de freguesias de Cossourado e Linhares, a noroeste da vila de Paredes de Coura, numa área destinada ao desenvolvimento de atividades económicas, colmatando as necessidades verificadas na dinâmica económica municipal. Este concelho apresenta uma área de 138,2 km<sup>2</sup>, inserindo-se na sub-região Minho-Lima (NUT III), apresentando uma população de 8632 residentes (2021), o que perfaz uma densidade de 62 hab/km<sup>2</sup>.

A área de intervenção situa-se a noroeste da vila, a cerca de 4 km do perímetro urbano, na proximidade do núcleo principal de Linhares, e que se localiza a oeste da área do PP, sendo limitada a norte pela nova via de acesso à Autoestrada A3, que liga Paredes de Coura ao Nó de Sapardos/Cossourado. Localiza-se ainda na proximidade do Espaço Empresarial de Formariz.

Figura 1 – Enquadramento Regional



Fonte: Série cartográfica Nacional “Carta de Portugal” 1:500 000 – Extrato, DGT, 2017



Das suas 16 freguesias do concelho, o destaque vai para a freguesia sede de concelho (Paredes de Coura), uma vez que este constitui o centro urbano mais importante do concelho (União de Freguesias Paredes de Coura e Resende) e a União de Freguesias Cossourado e Linhares. Na primeira concentram-se os serviços, as indústrias e também a população, resultante da atração populacional que a vila exerce sobre as freguesias vizinhas, sobretudo da população de faixas etárias mais jovens. A freguesia de Linhares, com 5,3 km<sup>2</sup> de área tinha, em 2011, uma população de 198 habitantes e uma densidade populacional de 37,4 h/km<sup>2</sup>.

A área de intervenção, com uma área total de 23 hectares, localiza-se numa área com um relevo irregular, ligeiramente ondulada, com cotas médias na ordem dos 300 metros de altitude, com uma amplitude altimétrica que atinge pontualmente os 30 metros. A Planta 4 – Planta de Hipsometria e Talvegues traduz o relevo da área de intervenção.

**Figura 1 - Área de Intervenção do Plano de Pormenor**



Fonte: Bing, 2023



**Figura 3 - Conjunto de fotografias da Área de Intervenção**



Fonte: Leiras, Lda, 2023





Fonte: Leiras do Carvalho, 2023



## 1.2 - Enquadramento Socioeconómico

Verifica-se, que em 2021, a União das freguesias de Cossourado e Linhares representa, em termos espaciais, cerca de 10 % do total do concelho. Em valores absolutos residem na união de freguesias, cerca de 500 habitantes e no concelho de Paredes de Coura cerca de 8700 habitantes. Globalmente a população no concelho teve, na última década, uma variação de -6,1 %, quando o Alto Minho registou um valor de -5,4% e a Região Norte -2,7 %.

No que se refere ao enquadramento socioeconómico<sup>1</sup>, verifica-se que a **população ativa** no concelho é de cerca de 60 %, sendo a **taxa de atividade** de 47 %. Por outro lado, o concelho apresentava uma taxa de desemprego estimada de 3,4 %, em 2019 (3,1 % na sub-região), agravando-se para os 5,9 % (4,2 % na sub-região) no ano particular de 2020.

Quanto ao **número de empresas sediadas** em Paredes de Coura, verifica-se nas duas últimas décadas um aumento contínuo das mesmas. Assim se em 2011, o número de empresas era de 793, em 2020, eram 1072, sendo em 2021 de 1116.

Refere ainda o PDM em vigor, nos seus estudos de caracterização que nos últimos 20 anos, a estrutura económica do concelho de Paredes de Coura tem sofrido algumas alterações. Se em 2011, o maior número de empresas eram as de “construção” e “comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos (21 e 22 %), em 2018, passam a ser em maior número as empresas da “agricultura, produção animal, caça e pesca” (25%) com um aumento de 18 %, enquanto as primeiras tiveram uma ligeira descida. Em comparação com o Alto Minho, em 2011 eram também as empresas ligadas à “construção” e “comércio por grosso e a retalho, reparação veículos” que apresentavam a maior percentagem, já em 2018, no Alto Minho, como acontece em Paredes de Coura, o maior número de empresas está ligado ao setor primário, nomeadamente “agricultura, produção animal, caça e pesca”.

---

<sup>1</sup> Atualização do Relatório dos Estudos de Caracterização do PDM, CM Paredes de Coura, Leiras do Carvalhal, Lda, 2022, pp. 60-65.



Ao nível das atividades que mais cresceram, ao nível do emprego, foram as atividades relacionadas com os setores da “Agricultura, Produção Animal, Caça, Silvicultura e Pesca”, as atividades imobiliárias.

Questão importante para a caracterização em causa é também o nível de instrução e a oferta de formação no território de Paredes de Coura. A população globalmente apresenta um nível de cerca de 60 % com o ensino básico, tendo o ensino secundário uma cota de cerca de 20 %. A população residente com o nível de ensino superior apresenta um peso de cerca de 8 %.

A taxa de analfabetismo no concelho apesar de ser inferior às registadas nas décadas anteriores apresenta ainda dois dígitos, com o valor de cerca de 16 %.

### **1.3 – Acessibilidades**

As ligações rodoviárias desta área com os principais eixos viários do concelho e da região, assumem uma importância acrescida uma vez que são fator essencial para a dinamização da sua ocupação com atividades económicas.

O território de Paredes de Coura, ocupando o eixo central no contexto da sub-região do Alto Minho é servido por dois eixos rodoviários principais que servem o concelho de Norte a Sul e de Este a Oeste, permitindo a acessibilidade aos municípios vizinhos e aos principais polos urbanos da Região Norte e à vizinha Galiza:

- Itinerário principal nº 1/Autoestrada nº 3 (IP1/A3) – Eixo rodoviário que percorre o concelho longitudinalmente e que liga o Porto a Valença, servindo Paredes de Coura com o Nó de Sapardos/Cossourado (saída 13 da A3);
- Estrada Nacional 301 (EN 301) – Eixo de ligação transversal entre Caminha/VNCerveira e Melgaço, permitindo a ligação ao litoral Norte.

Nas vias distribuidoras, que asseguram as ligações de Paredes de Coura aos concelhos vizinhos a Norte e a Sul, refira-se a desclassificada EN 301, a ponte, a EN 306 a nascente/sul e a EN 303 que liga aos Arcos de Valdevez e faz a ligação concelhia Nascente/Poente.



Deste modo, as vias que permitem a ligação entre as freguesias do concelho e a ligação à Rede Rodoviária Nacional, são as seguintes:

- A EN 303 que assegura as ligações do concelho a Vila Nova de Cerveira, a Valença e Arcos de Valdevez pela metade sul do concelho;
- A desclassificada EN 201 que atravessa a parte poente do Concelho, ligando Valença a Ponte de Lima;
- A EN 306 que liga a parte nascente do concelho, nomeadamente a Vila ao concelho de Ponte de Lima a Sul, via esta também já desclassificada.

Para além destas, o concelho é ainda servido por um conjunto de estradas municipais (E.M.) e de caminhos municipais (C.M.), nomeadamente a EM 514, EM 509, EM 519, EM 520, EM 521, entre outras que efetuam a ligação entre as diversas freguesias que constituem o território concelhio, configurando uma rede de estrutura radial, tendo como ponto central a Vila de Paredes de Coura.

Uma das características destas vias, para além do seu valor paisagístico é o seu traçado sinuoso e perfil transversal exíguo, pelo que na última década, a Autarquia de Paredes de Coura tem apostado na sua requalificação, beneficiação, umas de caráter urbano, outras com uma função de distribuição local e de proximidade às populações rurais, e que permitiu melhorar as acessibilidades locais, com reflexos no encurtamento das distâncias (tempo) entre as freguesias e a região, contribuindo para a dinamização das atividades económicas, com investimentos também nas acessibilidades dos espaços empresariais do concelho.

Efetivamente, refira-se a recente concretização da variante da EN 302 que faz a ligação municipal do nó de Sapardos a Formariz e, que diminui algumas distâncias-tempo entre o concelho e a região onde se insere, para além de reduzir o trânsito de pesados de uma estrada muito movimentada e, como tal, reduzindo os riscos de acidentes e melhoria da qualidade vida das populações vizinhas dessa estrada. De destacar que esta nova via permite a ligação direta a esta, também nova Zona Industrial, através de uma rotunda existente. Existirá ainda uma ligação melhorada à EN 302.



A área de intervenção é servida por um conjunto de caminhos internos, de acesso local, para circulação rodoviária, fundamentalmente, caminhos florestais estando prevista a continuidade de alguns desses traçados como parte integrante da futura UOPG muito embora com uma rede viária com as características adequadas ao tipo de utilização como se verifica no projeto de estrutura viária do plano de pormenor.

#### **1.4 – Infraestruturas existentes**

Ao nível das infraestruturas, a envolvente próxima desta área possui rede pública de abastecimento de água e rede de saneamento de águas residuais, com ligação à ETAR de Cossourado, bem como rede elétrica e de iluminação pública. A área de intervenção do presente plano de pormenor é atravessada pela Rede Nacional de Abastecimento de Gás Natural como se constata na planta apresentada do extrato da Planta de Condicionantes do PDM em vigor.

#### **1.5 - Usos do Solo**

Na área de intervenção do Plano de Pormenor a ocupação do solo dominante são os espaços florestais e algumas, poucas, áreas agrícolas, sendo que estes se caracterizam pela existência de matos e/ou incultos, pinhais, eucaliptais e algumas folhosas, tais como carvalho alvarinho. Verifica-se a existência ainda de uma produção de mirtilos, em estufa que será apenas afetada numa pequena área.

Relativamente à ocupação do solo, a Carta de Ocupação do Solo 2018 (COS2018) classifica, maioritariamente, a área como Espaços Florestais - Florestas. O PDM em vigor classifica grande parte da área de intervenção como UOPG 5 – EAE Linhares como Espaços de Atividades Económicas e uma área menor como Espaços Florestais.

A Planta 6 – Planta da Situação Existente traduz a ocupação do solo da área de intervenção.

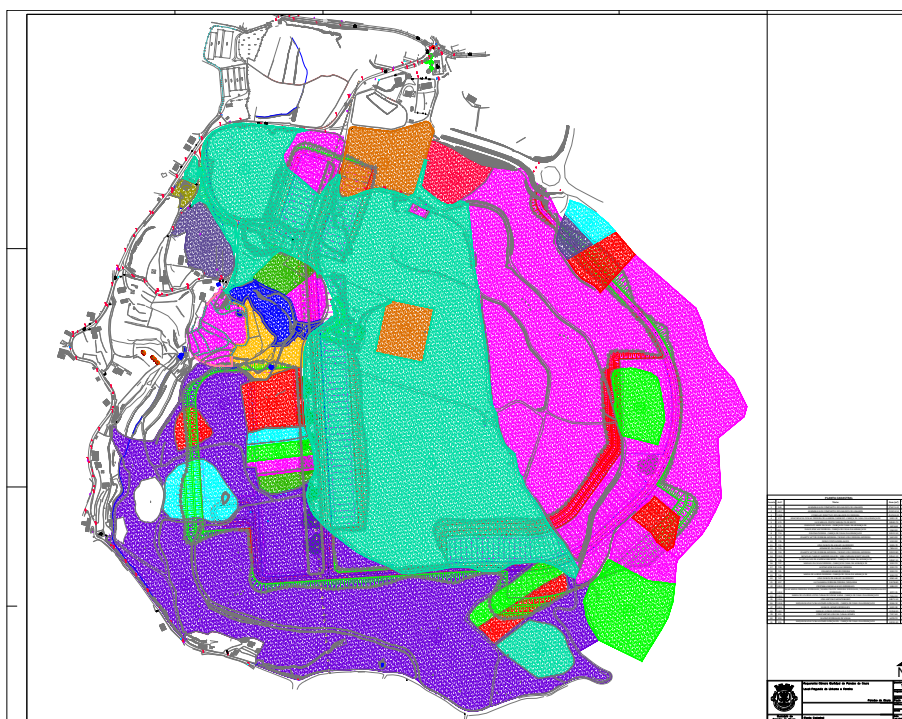
### 1.6 – Situação Fundiária

Relativamente à estrutura fundiária do terreno onde ficará implantada a área de acolhimento empresarial foram já identificadas todas as parcelas que se prevê no projeto integrem a área de intervenção de acordo com a planta cadastral. Conclui-se da análise ao mesmo que a grande maioria da área a utilizar é propriedade da Comunidade Local dos Baldios de Linhares com a qual já foi celebrado o contrato de promessa de compra e venda de 44 hectares que foi devidamente sinalizado com o pagamento de 25% do preço acordado. Relativamente às restantes parcelas é intenção da Câmara Municipal adquiri-las até à conclusão do Plano de Pormenor.

Efetivamente, muito embora a área propriamente dita de implantação das atividades económicas seja de cerca de 23 ha, será necessário proceder à realização de uma faixa de proteção de 100 m, na envolvente aos lotes, pelo que a área em negociação é maior.

A Planta 5 - Planta do Cadastro Original, caracteriza a situação fundiária existente relativamente à posse dos terrenos que integram a área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona de Acolhimento Empresarial de Linhares – Paredes de Coura.

**Figura 4 – Planta do cadastro original**





## **2 - LINHAS ESTRATÉGICAS DA INTERVENÇÃO**

### **2.1 - Objetivos**

O presente Plano de Pormenor, de acordo com os objetivos definidos no âmbito da deliberação de abertura do procedimento tem como objetivo global definir a organização do espaço destinado à localização de atividades económicas diversas, tais como comerciais, de serviços, industriais, e lotes destinados eventualmente à localização de equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas. Para cumprir esse objetivo o projeto define com detalhe a conceção da forma de ocupação da área, servindo de base aos projetos de execução das infraestruturas, espaços exteriores e da arquitetura dos edifícios.

Uma vez que a área de intervenção se encontra definida no PDM em vigor como espaço programado através da UOPG 5, os termos de referência que serviram de base ao seu desenvolvimento, encontram-se definidos no regulamento do PDM em vigor e que seguidamente apresentamos.

### **2.2 - Metodologia**

O Plano de Pormenor da Zona de Acolhimento Empresarial de Linhares - Paredes de Coura, elaborado em duas fases (Estudo Prévio e Proposta de Plano) é composto pelos seguintes elementos:

#### **ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO**

##### **Peças Escritas**

I – Regulamento

##### **Peças Desenhadas**

1 – Planta de Implantação – 1/2.000;

2 – Planta de Condicionantes – 1/2.000.

#### **ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO**

##### **Peças Escritas**

1 – Relatório de Fundamentação do Plano



- 2 – Programa de Execução e Financiamento
- 3 – Extrato do Regulamento, Planta de Ordenamento e de Condicionantes do PDM
- 4 – Relatório Ambiental e RNT
- 5 – Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação
- 6 – Ficha de Dados Estatísticos do Plano

### **Peças Desenhadas**

#### **Volume I. Enquadramento**

- V.I. 01 - Planta de Localização - 1/25.000
- V.I. 02 - Extrato do PDM (Planta de Ordenamento) - 1/2.000
- V.I. 03 - Extrato do PDM (Planta de Condicionantes) -1/2.000

#### **Volume II. Caracterização**

- V.II.01 – Planta de Hipsometria e talvegues - 1/2.000
- V.II.02 – Planta do Cadastro Original – 1/2.000
- V.II.03 - Planta da Situação Existente – 1/2.000

#### **Volume III. Desenho Urbano**

- V.III.01 - Plano de Acessibilidade -1/2.000
- V.III.02 – Plano de Integração Paisagística
- V.III.03 – Plantas e Perfis de Modelação de Terreno - 1/1.000 e 1/500
- V.III.04 – Planta e Perfis Tipo das Vias - 1/2.000

#### **Volume IV. Infraestruturas**

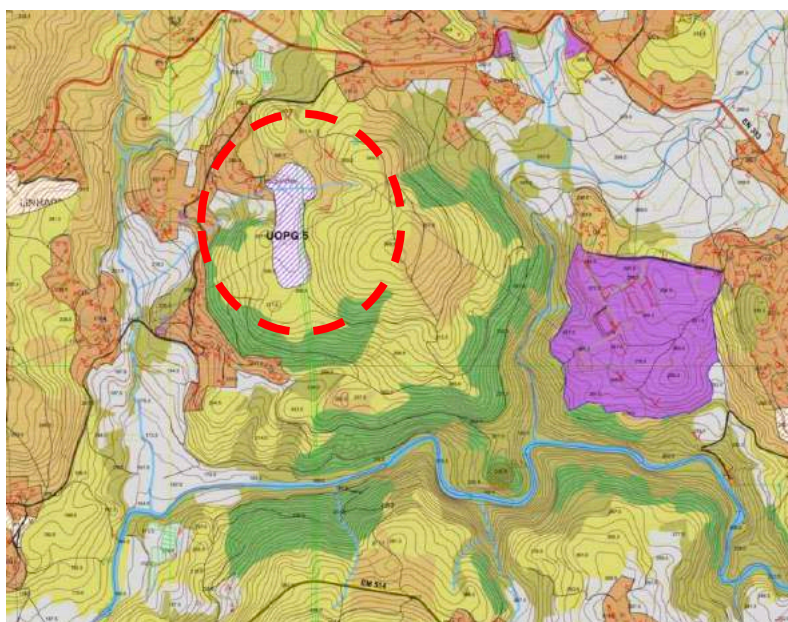
- V.IV.01 – Projeto de Vias
- V.IV.02 – Rede de Abastecimento de Águas e Esgotos
- V.IV.03 – Projeto de Eletricidade
- V.IV.04 – Projeto de ITED
- V.IV.05 – Projeto de Gás Natural

### **2.3- Enquadramento no PDM em vigor**

No que se refere a Planos e Programas com incidência específica na área de intervenção do presente Plano de Pormenor, destaca-se em termos de instrumentos de gestão territorial, o Plano Diretor Municipal (PDM). O Plano Diretor Municipal que foi publicado através do Aviso nº 143/2016, de 7 de janeiro.



Figura 5 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM em vigor



Fonte: PDM de Paredes de Coura em vigor, 2016

A área de intervenção do presente Plano de Pormenor enquadra-se no Plano Diretor Municipal, como referido anteriormente, numa área programada como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - a UOPG5. Destinada a atividades económicas tem prevista a sua execução através da elaboração de plano de pormenor, de acordo com o estabelecido no nº 2, do artigo 8º, do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto.

No sentido de enquadrar a sua elaboração em concordância com o normativo estabelecido pelo PDM em vigor, optámos por sistematizar e apresentar seguidamente o enquadramento previsto no PDM de Paredes de Coura.

O PDM em vigor foi publicado através do Aviso nº 143/2016, de 7 de janeiro. No que se refere ao Regulamento, apresentamos o seguinte extrato:

(...)



## TÍTULO VI

### Programação e Execução do Plano

#### CAPÍTULO I

##### Planeamento e Gestão

###### Artigo 76.º

###### Programação

1 — A programação da execução do PDM será estabelecida pela Câmara Municipal no plano de atividades municipal e, quando aplicável, no orçamento municipal, os quais deverão privilegiar as seguintes intervenções:

- a) As que contribuam para a concretização dos objetivos do PDM, e tenham carácter estruturante no programa de execução ou sejam relevantes para o desenvolvimento do concelho;
- b) As que contribuam para a consolidação e requalificação dos aglomerados do território municipal;
- c) As que consolidem e promovam o desenvolvimento turístico do território municipal;
- d) As que concretizem a valorização e a proteção da estrutura ecológica municipal.

2 — Sempre que o município entenda ser necessário desenvolver uma solução de conjunto, devem ser elaborados Planos de Urbanização e Planos de Pormenor, para além das UOPG's programadas.

3 — As diferentes categorias de espaços de uso dominante que constituem o solo programado são regidos, sem prejuízo do disposto nos respetivos regimes de edificabilidade nos artigos 28.º, 57.º, 71.º, 72.º e 73.º, e no artigo 15.º, do presente regulamento, tendo em consideração a cartografia dos Valores Naturais, as correspondentes Orientações de Gestão do PSRN2000, nomeadamente as constantes do Anexo 3 do presente regulamento.

###### Artigo 77.º

###### CrITÉrios de perequação

1 — Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição, pelos proprietários envolvidos, dos benefícios e encargos, decorrentes da execução do Plano.

2 — O princípio de perequação compensatória deve ser aplicado nos Planos de Pormenor e nas Unidades de Execução, definidos no capítulo referente à programação e execução do PDM.



#### Artigo 78.º

##### Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação, a aplicar nos instrumentos de planeamento e de execução previstos no n.º 2 do artigo anterior, são os definidos no regime jurídico em vigor, designadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

2 — O índice médio de utilização e a área de cedência a utilizar nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, serão os fixados nos respetivos planos municipais de ordenamento do território.

3 — Nas áreas a sujeitar a Unidades de Execução, a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, o índice médio de utilização e a cedência média serão os resultantes da ocupação estabelecida no presente plano.

#### Artigo 79.º

##### Cedências

1 — Em operações de loteamento ou operação urbanística que o regulamento municipal considere como de impacto relevante, as áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e estacionamento, serão dimensionados de acordo com os parâmetros definidos no Anexo 6.

2 — As parcelas destinadas a cedências, resultantes do número anterior, passam a integrar o domínio público municipal, através da sua cedência gratuita ao município.

3 — O município pode prescindir da integração no domínio público, e consequentemente, da cedência da totalidade ou de parte das parcelas referidas no número anterior, sempre que considere que tal é desnecessário ou inconveniente, face às condições urbanísticas do local, designadamente quanto à integração harmoniosa ou envolvente, à dimensão da parcela e à sua dotação com espaços verdes e/ou equipamentos de utilização coletiva. Nestes casos, haverá lugar ao pagamento de uma compensação, fixada nos termos do regulamento municipal.

## CAPÍTULO II

### Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

#### Artigo 80.º

##### Caracterização

1 — Constituem Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) as áreas delimitadas como tal na Planta de Ordenamento, as quais podem ser reajustadas nos seus limites, quer por razão de operacionalidade de limite de cadastro de propriedade, quer por necessidade de adequação aos objetivos programáticos, definidos no presente plano para cada uma daquelas, no âmbito da elaboração do respetivo Plano Municipal de Ordenamento do Território.

2 — As UOPG são dotadas de conteúdos programáticos que orientam e promovem a execução territorial do presente plano e têm como objetivos:

- a) Promover um desenvolvimento integrado e articulado das atividades e funções essenciais à população e ao território municipal;
- b) Fomentar uma programação territorial adequada às estruturas locais e à sustentabilidade do território e
- c) Potenciar um correto desenvolvimento urbano, através da programação do solo.

#### Artigo 81.º

##### Regime

1 — Nas UOPG delimitadas, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Plano, até à publicação dos respetivos PMOT.

2 — A execução das UOPG realiza-se através de operações urbanísticas, obrigatoriamente enquadradas pelos seguintes instrumentos, utilizados isolada ou articuladamente:

- a) Planos de Urbanização;
- b) Planos de Pormenor e
- c) Unidades de Execução.

3 — Os instrumentos enumerados no número anterior referem-se, em parte, ou à totalidade, às Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

4 — Excetua-se do disposto no n.º 2, a concretização dos seguintes tipos de operações urbanísticas:

- a) Obras de conservação;
- b) Obras de alteração e
- c) Obras de reconstrução, que não se traduzam em aumento de área construída.



5 — Visando a proteção e a defesa da floresta contra incêndios, nas UOPG que confinam com espaço florestal, aplicam-se as seguintes medidas:

a) O estabelecimento obrigatório de uma faixa de proteção, nunca inferior a 100 m, inserida na área onde se pretende edificar, de acordo com o disposto na legislação em vigor;

b) A implementação da faixa de gestão de combustível é da responsabilidade da entidade promotora da respetiva UOPG.

6 — Nas UOPG, localizadas em solo rural, aplica-se o regime definido para a correspondente categoria de espaço de uso dominante.

7 — As diferentes Unidades Operativas de Planeamento e Gestão são geridas, sem prejuízo do disposto nos respetivos termos de referência e, no artigo 15.º do presente regulamento, tendo em atenção a cartografia dos Valores Naturais e as correspondentes Orientações de Gestão do PSRN2000, nomeadamente as constantes das Orientações de gestão para a RN 2000, do Anexo 3 do presente regulamento.

#### Artigo 82.º

##### Conteúdos programáticos

Para as unidades operativas de planeamento e gestão identificadas na Planta de Ordenamento, estabelecem-se os seguintes termos de referência, assim como os índices e parâmetros de edificabilidade aplicáveis a cada uma delas:

previstos no artigo 57.º

e) UOPG 5 — Espaço de Atividade Económicas de Linhares:

i) A intervenção deve definir a ocupação das novas atividades económicas, funções complementares e respetivas infraestruturas, preservando os recursos hídricos e paisagísticos;

ii) Serão acauteladas as medidas de defesa da floresta contra incêndios nos casos em que a área de intervenção da UOPG confine com espaço florestal;

iii) A programação desta unidade poderá prever a programação da intervenção em fases de execução distintas;

iv) A sua execução efetua-se através de Plano de Pormenor;

v) A implantação das edificações deve respeitar afastamentos laterais mínimos de 5 metros;

vi) A implantação das edificações deve respeitar um recuo de 8 metros;

vii) Os índices e os parâmetros de edificabilidade aplicáveis são os previstos no artigo 57.º



## SECÇÃO IV

### Espaços de Atividades Económicas

#### Artigo 56.º

##### Caracterização

1 — Correspondem às áreas que se destinam, preferencialmente, à ocupação e desenvolvimento de atividades económicas, podendo nelas estabelecer-se, ainda, outras atividades ou usos, designadamente infra-estruturas, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

2 — Não é permitido o uso habitacional, salvo o adstrito ao pessoal de segurança.

3 — São admitidos os usos e atividades previstas no presente artigo e no seguinte, sem prejuízo do disposto na Planta de Proteções — Anexo I da Planta de Ordenamento, na cartografia de valores Naturais, nas orientações de gestão constantes do PSRN2000 e na Secção IV dos Anexos 3 e 5, do presente Regulamento.

4 — As medidas de prevenção contra incêndios florestais a adotar nestes espaços, são as constantes do PMDFCI.

#### Artigo 57.º

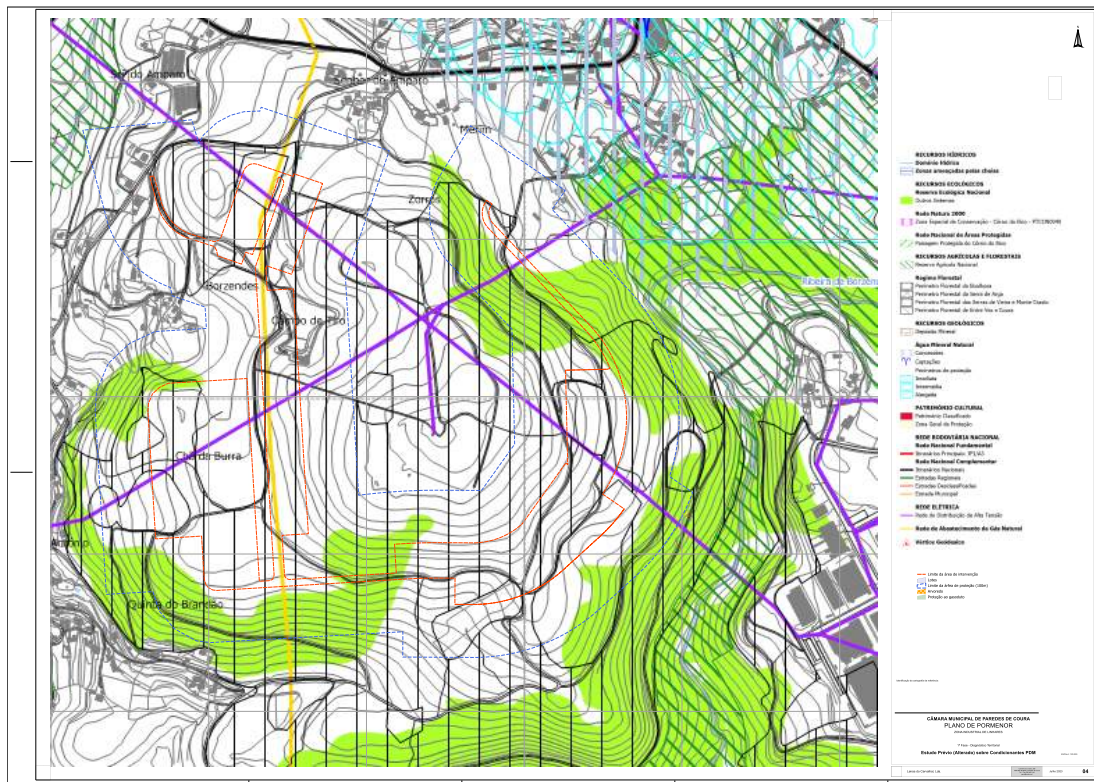
##### Regime de edificabilidade

As obras de construção ou de ampliação devem cumprir os seguintes índices e parâmetros:

- a) O índice de utilização máximo é de 1,0;
- b) O índice volumétrico máximo é de 7,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
  
- c) O índice de impermeabilização máximo é de 80 %;
- d) Obrigatoriedade de manutenção do recuo dominante dos edifícios, da cêrcea e da tipologia da edificação dos lotes contíguos ocupados, na frente urbana, se aplicável.
- e) Obrigatoriedade de garantir, no interior de cada lote, a área necessária ao movimento de cargas e descargas, bem como a área de estacionamento necessário ao desenvolvimento das atividades previstas;
- f) A altura da fachada não pode exceder os 12 metros, salvo em casos devidamente justificados pela necessidade de utilização de instalações especiais.

Relativamente ainda ao enquadramento no PDM em vigor, de referir depois de consultada a Planta de Condicionantes, que na área de intervenção se encontram as seguintes servidões e restrições administrativas: Reserva Ecológica Nacional, Regime florestal – Perímetro Florestal da Boalhosa, rede de abastecimento de gás natural, rede elétrica de distribuição de Alta Tensão, algumas áreas das classes de perigosidade alta e muito alta e ainda áreas percorridas por incêndios.

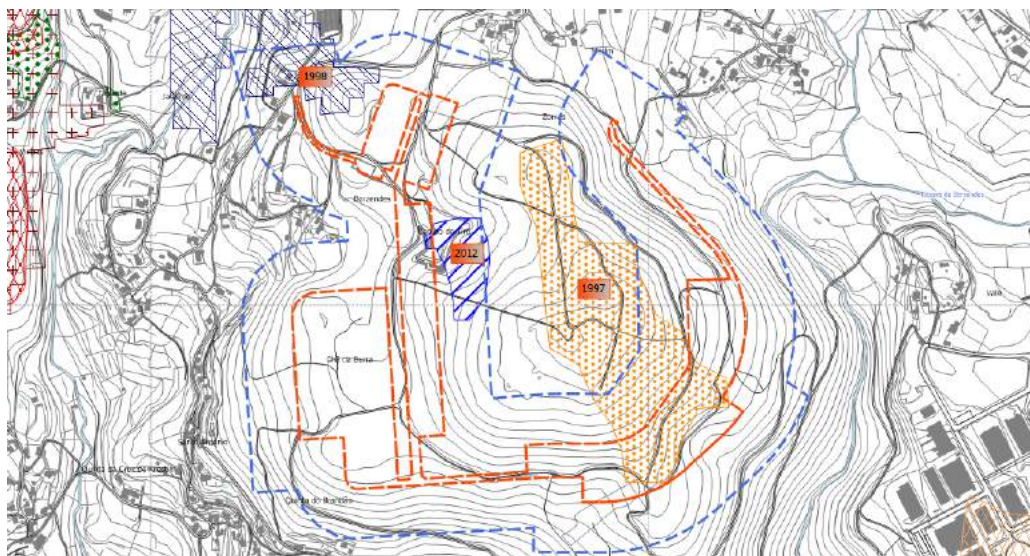
Figura 6 – Extrato Planta de Condicionantes do PDM de Paredes de Coura



Fonte: PDM de Paredes de Coura, 2016

- RECURSOS ECOLÓGICOS**
- Reserva Ecológica Nacional**
- Outros Sistemas
- Rede Natura 2000**
- Zona Especial de Conservação - Corno do Bico - PTC0N0040
- Rede Nacional de Áreas Protegidas**
- Paisagem Protegida do Corno de Bico
- RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS**
- Reserva Agrícola Nacional
- Regime Florestal**
- Perímetro Florestal da Boalhosa
- Perímetro Florestal da Serra de Arga
- Perímetro Florestal das Serras de Vieira e Monte Craito
- Perímetro Florestal de Entre Vez e Coura
- RECURSOS GEOLÓGICOS**
- Depósito Mineral
- Água Mineral Natural**
- Concessões
- Captações
- Perímetros de proteção
- Imediata
- Intermédia
- Alargada
- PATRIMÓNIO CULTURAL**
- Património Classificado
- Zona Geral de Proteção
- REDE RODVIÁRIA NACIONAL**
- Rede Nacional Fundamental**
- Itinerários Principais: IPI/A3
- Rede Nacional Complementar**
- Itinerários Nacionais
- Estradas Regionais
- Estradas Desclassificadas
- Estrada Municipal
- REDE ELÉTRICA**
- Rede de Distribuição de Alta Tensão
- Rede de Abastecimento de Gás Natural**

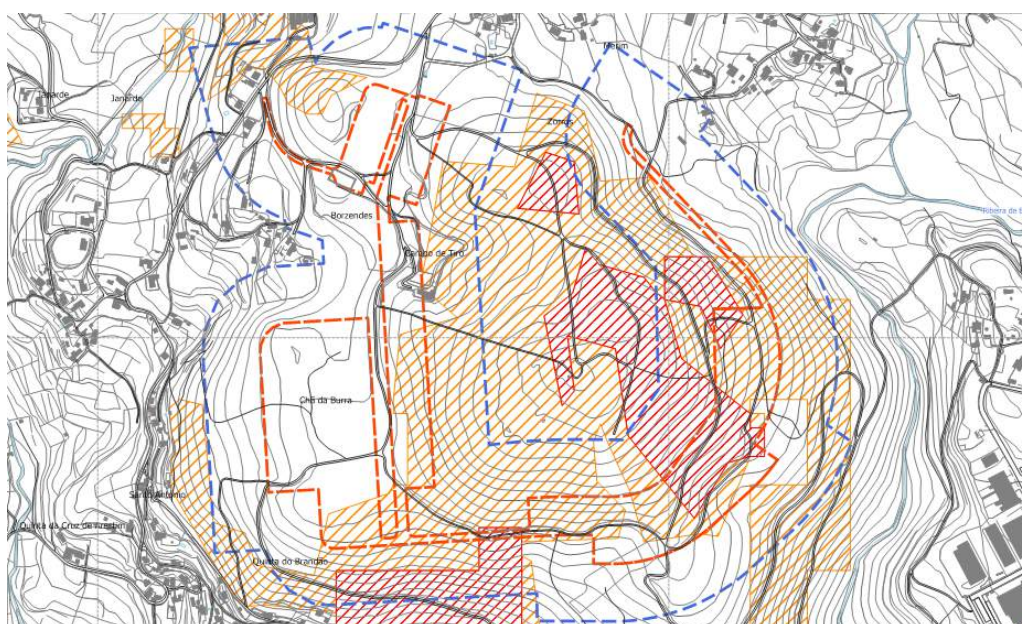
**Figura 7 – Extrato Planta de Condicionantes, Anexo II – Planta de Áreas Percorridas por Incêndios**



Fonte: PDM de Paredes de Coura, 2016

Considerando a alteração legal, relativamente, às áreas percorridas por incêndios, verifica-se que não existe incompatibilidade entre a presente proposta de implantação com a condicionante espacializada no PDM em vigor.

**Figura 8 – Extrato Planta de Condicionantes, Anexo III – Planta das classes alta e muito alta de perigosidade de incêndio florestal**



Fonte: PDM de Paredes de Coura, 2016



### **3 – PROGRAMA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

A elaboração do presente plano de pormenor decorre da concretização da UOPG 5 e da elaboração do Loteamento da Zona de acolhimento empresarial de Linhares, adjudicado à empresa BuildSPOT, Lda, como referido anteriormente. Esta equipa técnica foi responsável pelo desenvolvimento do Loteamento de Linhares que se formaliza no presente Plano de Pormenor.

A presente proposta tem como premissas os seguintes aspetos:

- 1 - O presente Plano decorre do aumento da dinâmica económica verificada no concelho e da programação efetuada em 2016, relativa à necessidade de estabelecer áreas no concelho onde fosse possível instalar maior capacidade para atividades económicas;
- 2 – A sua programação, em solo rústico, determina a necessidade de elaborar um PP com efeitos registais;
- 3 - O presente Plano inclui também os projetos das infraestruturas relativos à área de intervenção, de acordo com o enquadramento legal.

A necessidade desta nova área justifica-se, em parte, pela recente instalação da farmacêutica espanhola ZENDAL, Portugal, em Formariz que irá potenciar a instalação de muitas unidades fabris que fornecerão essa empresa.

#### **3.1 – Proposta de Ocupação e Desenho Urbano**

A proposta do Plano, tendo em conta em consideração os seus objetivos e as premissas anteriormente estabelecidas, apresenta uma malha que segue e dá continuidade física às características orográficas existentes no território, prevendo ainda a ligação à rede viária existente e procura estabelecer a articulação entre a morfologia existente do terreno e a implantação dos lotes e a rede de infraestruturas existentes (rede de abastecimento de Gás Natural) e as infraestruturas projetadas.

As opções equacionadas pela equipa projetista do loteamento que deu origem ao





presente Plano de Pormenor, consideram as seguintes premissas:

- Proposta de desenho dos lotes destinados a atividades económicas realizado através da articulação da implantação dos diversos lotes propostos com o terreno existente potenciando a rede viária e consequentemente uma malha urbana bem distribuída e hierarquizada no seu conjunto;
- Proposta de implantação no Espaço de Atividades Económicas de lotes com diversas dimensões, possibilitando uma melhor adequação às diferentes necessidades dos empresários, assim como às atividades a desenvolver;
- Propostas de definição da hierarquia da rede viária urbana, circulação e áreas dedicadas de estacionamento;
- Proposta de localização de áreas destinadas aos Resíduos e a infraestruturas elétricas;
- Proposta de proteção do canal onde se implanta o gasoduto de abastecimento de gás natural;
- Definição de uma faixa de proteção, destinada a gestão do combustível.

A Planta 2 – Planta de Implantação, traduz a proposta da área de intervenção que integra na totalidade a classe de solo urbano e estrutura-se na sua qualificação nas seguintes categorias de espaços:

- ESPAÇOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS: Lotes destinados às atividades económicas, incluindo indústria, comércio e serviços, armazenagem, equipamentos e infraestruturas;

- ESPAÇOS VERDES: Verdes de Proteção e Enquadramento;

-ESPAÇOS DE USO ESPECIAL:

- CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO - Vias de Circulação Rodoviária; Estacionamento; Passeios e Travessias de Peões;
- INFRAESTRUTURAS DE ABASTECIMENTO E RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS – Gás Natural, Posto de Transformação da Rede Elétrica, Contentores de RSU.



As funções previstas nos lotes destinados a atividades económicas contemplam, indústria transformadora, comércio por grosso e a retalho e também serviços. Desta forma, considera-se que melhor se poderá adequar a procura à oferta disponível.

Uma outra opção diz respeito à necessidade de implementar uma faixa de proteção, de 100 metros, visando a gestão de combustível e a proteção de incêndios rurais, de acordo com o previsto no artigo 49º do DL nº 82/2021, de 13 de outubro, e que corresponde a uma faixa de 100m que integra a rede secundária de faixas de gestão de combustível.

Complementarmente, desenvolve-se uma faixa de proteção ao gasoduto existente no local que diz respeito à rede nacional de abastecimento de gás natural.

Prevê-se, na área de intervenção, um total de 141 lotes, destinados, nomeadamente a indústrias, comércio e serviços, a atividades comerciais e de serviços, a infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, se necessário.

O dimensionamento dos lotes varia entre os 400 m<sup>2</sup> e os 28 150 m<sup>2</sup>, de acordo com a seguinte estrutura:

**Quadro 1 – Estrutura de dimensionamento do Lotes**

<b>Nº do lote</b>	<b>Area do lote (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Capac const. (area implan m<sup>2</sup>)</b>	<b>Composicao do lote</b>
Lote 2	33700	28150	1 lote
Lote 1	24600	20730	1 lote
Lote 3	8080	5760	12 lotes x 480m <sup>2</sup>
Lote 4	8995	6370	14 lotes x 455m <sup>2</sup>
Lote 5	23400	17290	38 lotes x 455m <sup>2</sup>
Lote 6	23250	16920	41 lotes x 415/620 (entre area menor/maior)
Lote 7	16485	13500	1 lote
Lote 8	18140	13330	33 lotes x 400m <sup>2</sup> (media)



Quadro 2 – Síntese da Proposta

QUADRO SÍNTESE DA INTERVENÇÃO	
<b>Solo urbano</b>	
<b>Área de intervenção do plano (m<sup>2</sup>)</b>	220 445,90
<b>N.º de lotes</b>	141
<b>Área de solo para atividades económicas (m<sup>2</sup>)</b>	156 650,00
<b>Área de solo para espaços verdes (m<sup>2</sup>)</b>	18 336,90
<b>Área de solo para circulação e estacionamento (m<sup>2</sup>)</b>	45 459,00

#### 4 – CONCLUSÕES

Como conclusão da fase de Estudo Prévio, com importância para a fase de Proposta de Plano que se segue, assim como para a aprovação do presente plano de pormenor referimos o seguinte:

- Necessidade de garantir a gestão do combustível da faixa de proteção, considerando a integração da área de intervenção nas classes alta e muito alta de perigosidade de incêndio florestal
- Necessidade de realizar os projetos de especialidades da área de intervenção.



## Bibliografia e Fontes Estatísticas

- **C.M. de Paredes de Coura (2016)** - *Plano Diretor Municipal de Paredes de Coura*
- **INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, (vários anos)** - *Recenseamento Geral da População e da Habitação 2001, 2011 e 2021- Região Norte*; INE Lisboa.
- **INSTITUTO GEOGRÁFICO DO EXÉRCITO**. Carta Militar de Portugal, 1:25000, Folha 107. IGEOE Lisboa.
- **Leiras do Carvalho, Lda (2022)** – Revisão do PDM de Paredes de Coura.