

Proposta de Elaboração do Plano de Pormenor do 170 PARK Câmara Municipal de Santo Tirso

Oportunidade e termos de referência nos termos do artigo 76º do Decreto-Lei 80/2015 de 14 de Maio, e minuta de contrato para planeamento, nos termos do nº3 do artigo 6º, e artigos 80º e 81º do Decreto-Lei 80/2015 de 14 de Maio.

ÍNDICE

1 – OPORTUNIDADE E TERMOS DE REFERÊNCIA	
1.1 Introdução	1
1.2 Oportunidade da elaboração do Plano	2
1.3 Enquadramento Legal	2
1.4 Enquadramento territorial da área de intervenção	2
1.5 Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial	3
1.6 Condicionantes legais	4
1.7 Base programática para o desenvolvimento da solução urbanística	4
1.8 Definição do conteúdo material e documental do Plano	5
1.9 Definição das fases e prazos para a elaboração do Plano	5
1.10 Definição da constituição da equipa técnica do Plano	6
1.11 Plantas	6
2 - MINUTA DO CONTRATO PARA PLANEAMENTO	11

1.1 Introdução

O presente documento, que a empresa **Garcia, Garcia S.A**, adiante designada como proponente, com sede social na Rua Comendador António Maria Lopes, nº 15, 4780-424 Santo Tirso, numero de contribuinte 501 275 800, proprietária do terreno abrangido pela operação para a elaboração **Plano de Pormenor do 170 PARK**, adiante designado como PP, submete à apreciação da Câmara Municipal de Santo Tirso, enquadra e define a oportunidade da elaboração do PP e os respetivos termos de referência, de acordo, nos termos e para os efeitos do previsto no artigo 76º do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, que define o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

1.2 Oportunidade da Elaboração do Plano

As motivações para a elaboração do presente PP prendem-se com a necessidade de obter um espaço industrial estruturado e programado, para a instalação de actividades empresariais que actualmente procuram este espaço para se instalarem, na sequência de outros Planos elaborados recentemente e já plenamente executados, designadamente o Plano de Pormenor da Zona Industrial da Ermida, e Plano de Pormenor da Quinta de Chinesa, ambos a norte desta área,

A proximidade às vias distribuidoras principais a norte que já servem as zonas industriais existentes, a oportunidade da possível ligação a Sul, através de via a executar pelo município e que ligará este pólo à EN 105 e A41, a oportunidade de instalação num terreno pensado de raiz para este tipo de actividade e a vantagem de poder conviver com actividades similares, criando sinergias e complementaridades, foram o motor para avançarmos desde já com o estudo desta área, na certeza que e mesma será executada de imediato.

Devemos salientar como principal motivo para a sua elaboração a procura específica de empresas que “exigem” um local para se instalar neste município, e a inexistência de solos programados que respondessem às necessidades da mesma, em termos de área de terreno, implantação, construção e acessibilidades.

1.3 Enquadramento Legal

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Santo Tirso para efeitos dos n.os 1 e 2 do artigo 76º do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, consubstancia os Termos de Referência para a elaboração do PP.

A presente elaboração do PP rege-se pelo disposto no artigo 76.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, na sua atual redação, observando os conteúdos identificados na Subdivisão IV do mesmo decreto e o cumprimento dos pressupostos a observar para a reclassificação para solo urbano plasmados no artigo 8º do Decreto regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.

Porque se trata de um Plano de Pormenor que irá proceder a reclassificação de solo, terá efeitos registrais nos termos do nº 2 do artigo 8 do D.R. 15/2015 de 19 de Agosto.

Parte do espaço que pretendemos reclassificar está inserido na Reserva Ecológica Nacional, A zona poente tem uma área de REN com o ecossistema áreas em risco de erosão. Na parte nascente temos cabeceiras de linhas de água.

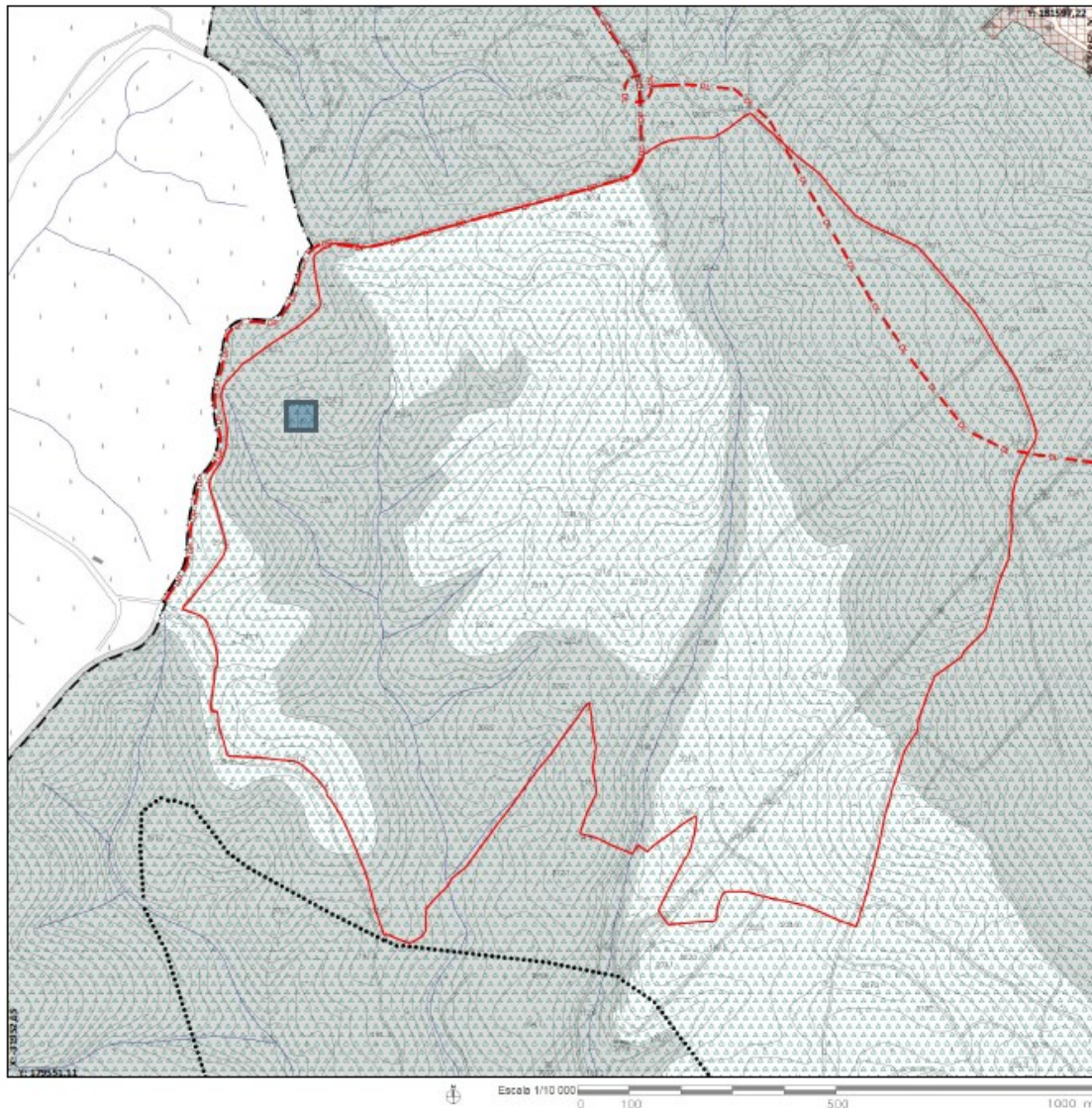
Existe ainda um pequeno troço de linha de água inserido em Reserva Ecológica nacional na parte sudoeste do terreno.

No terreno existem diversas linhas de água (porque se iniciam na propriedade não constituem domínio público hídrico) que nele se iniciam, sendo contudo linhas de escorrencias de águas pluviais,

1.4 – Enquadramento territorial da área de intervenção

A área de intervenção localiza-se no concelho de Santo Tirso na sua área sudoeste, na Freguesia de Guimarei abrangendo uma única unidade predial, de cuja proprietária a GARCIA , GARCIA S.A é legítima proprietária, de um conjunto de terrenos que correspondem à área do Plano de Pormenor do 170 PARK, adiante designado por PP170.

a) - Prédio sito em Monte Fidalgo, inscrito na matriz rústica sob o número 200 da freguesia de Guimarei e descrito na Conservatória do Registo Predial de Santo Tirso, sob o nº 701, com a área total de 1.700.000 m2;

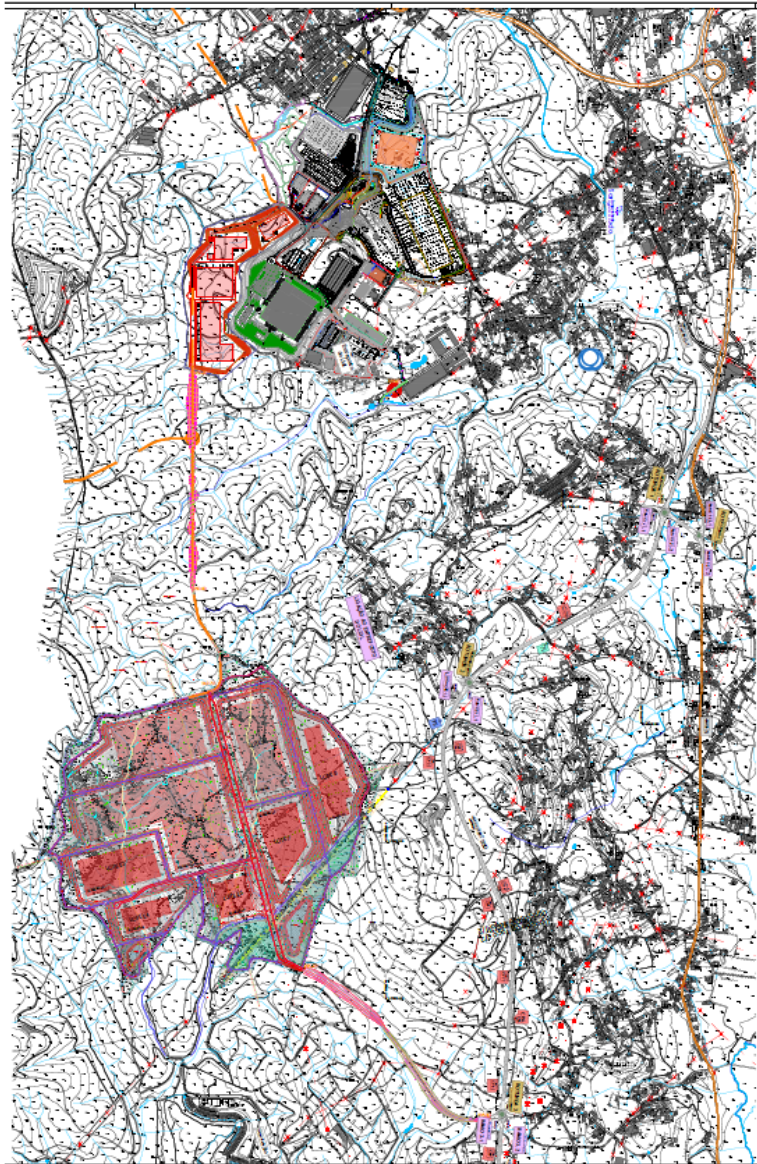


A área para o qual propomos o Plano de Pormenor está situada na área sudeste do município, a norte do empreendimento turístico do Vale Pisão.

Tem como principais acessos a EN 105-2 e sua ligação à Ermida assim como se pretende uma ligação franca à EN 105 e A41 a Sul, através de futura via de distribuição local municipal.

Na imagem seguinte, podemos ver que a área de intervenção se situa encostada ao concelho da Trofa, e à esquerda, o acesso a norte à ermida e a sul à EN 105 e A41

Imagem 2 – A intervenção do PP170 +e a mancha situado em baixo e já com uma primeira proposta de ocupação



1.5 Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial

A área de intervenção é abrangida por um instrumento de território:

- Plano Director Municipal Santo Tirso, publicado pelo *Aviso n.º 1858/202011 no Diário da República, 2.ª série — N.º 12 — 18 de janeiro de 2011*.

De acordo com a Planta de Ordenamento, a área de intervenção de 344.896,96 m² do Plano de Pormenor, abrange as seguintes categorias de espaço:

Solo rural: Área Total – 1700000 m²

Espaço florestal multifuncional – 1700000 m²

Praticamente toda a área está ainda abrangida por estrutura ecológica municipal.

1.6 Condicionantes legais

Em termos de condicionantes, apenas encontramos as áreas afetadas à Reserva Ecológica Nacional de acordo com a Planta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal, designadamente áreas em Risco de erosão, cabeceiras de linhas de água e linha de água.

O terreno é ainda atravessado por uma linha de alta tensão;

Não existem na área de intervenção mais servidões ou restrições de utilidade pública.

1.7 Base programática para o desenvolvimento da solução urbanística

A base programática para a elaboração do Plano de Pormenor é a realização e execução de uma zona industrial sustentável prosseguindo, designadamente um **Ecoparque industrial**.

O facto de o terreno pertencer à empresa que elabora este plano, garante desde logo a sua execução, tal como aconteceu no Plano de Pormenor da Zona industrial da Picaria e e Plano de Pormenor da Quinta das Chinesas já aprovados e em execução, condição indispensável à permanência da classificação do solo como urbano, assim como a viabilidade económica e financeira que se irá demonstrar, dando cumprimento ao nº 5 do artigo 8º do Decreto Regulamentar 15/2015 de 19 de agosto.

Para uma maior coordenação e suporte de todo este espaço empresarial que se pretende que seja um ecoparque industrial em termos similares aos definidos pela ONUDI (Organização das Nações Unidas para o Desenvolvimento Industrial), ponderamos também a possibilidade de o mesmo poder ter uma gestão privada de toda a sua área, gestão dos espaços públicos, acessos incluídos.

Existem já alguns modelos de parcerias público-Privadas para gestão de parques industriais com grande sucesso, quer na dinâmica empresarial local como regional.

O urbanismo e o planeamento acompanham e sempre acompanharam as realidades económicas e sociais, procurando sempre o equilíbrio entre o bem público e as expectativas das populações e dos empresários.

O planeamento não deve ceder a vontades privadas, mas não as pode ignorar, e também não se pode limitar a ser um mero exercício académico e utópico, longe da realidade de quem investe.

É pois nosso papel propor a devida execução e natural evolução dos instrumentos urbanísticos através da figura de Plano de Pormenor, sem comprometer o interesse público e o correto desenvolvimento do território e as valências a ele associadas.

Em síntese, são estes os objetivos do PP;

1. – Estruturar e preparar uma área do território de forma a receber, de uma forma organizada e devidamente estruturada, actividades e edifícios empresariais/industriais.

2. – Reclassificação do solo, de rústico para urbano, e destinado a espaço empresarial/industrial.

1.8 Definição do conteúdo material e documental do Plano

O conteúdo material e documental do PP é o definido pelo disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, com, bem como pela Portaria que fixa os demais elementos que devem acompanhar um Plano de Pormenor com efeitos registrais.

1.9 Definição das fases e prazos para a elaboração do plano

A Participação Preventiva irá decorrer durante 15 dias úteis a iniciar no 5º dia após a publicação do Aviso em Diário da República (II série).

Admite-se que após a apreciação da Proposta Preliminar pela Câmara Municipal, venha a ser deliberado introduzir ajustamentos aos limites e ao conteúdo dos Termos de Referência que se justifiquem no âmbito do desenvolvimento do plano.

São os seguintes os prazos para a elaboração PP, de acordo com o seguinte faseamento

1ª Fase 45 dias	Deliberação da Câmara Municipal sobre os termos de referência e período de participação pública, formulação de sugestões e apresentação de questões/observações que possam ser formuladas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração Deliberação da Câmara Municipal sobre a sujeição do Plano a Avaliação Estratégica Ambiental Deliberação da Câmara Municipal sobre o contrato de planeamento com a Garcia Garcia, SA. para a elaboração do Plano de Pormenor nos termos do artigo 6º do D.L. 80/2015, de 14 de maio.
2ª Fase 45 dias	Elaboração da proposta do Plano, com base nos contributos e no levantamento e identificação das situações passíveis de ser incorporadas na proposta. Elaboração da Avaliação Ambiental Estratégica.
3ª Fase 15 dias	Elaboração da proposta final do PP

Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos do Plano de Pormenor, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, designadamente os referentes a pareceres e consultas, concertação, participação pública e aprovação nos órgãos municipais.

Prevemos um total de cerca de 365 dias desde a deliberação da abertura do procedimento até à aprovação em Assembleia Municipal.

1.10 Definição da constituição da equipa técnica do plano

A equipa técnica responsável pela elaboração da proposta técnica do Plano terá uma composição pluridisciplinar, coordenada por um dos seus elementos que constituirá o interlocutor técnico dos serviços do Município, devendo integrar no mínimo especialistas nas áreas de arquitectura, arquitectura paisagística, ambiente, urbanismo, engenharia civil, economia, e um licenciado em Direito, com experiência profissional de, pelo menos, três anos, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei nº 292/95, de 14 de setembro

1.11 Plantas

- a) Extrato do Plano de Director Municipal de Santo Tirso
- b) Delimitação da área a intervir – Levantamento topográfico