

PRESENTE À REUNIÃO

DE 19/06
24



**ALARGAMENTO DO PARQUE EMPRESARIAL DA ALAGOA
PLANO DE PORMENOR DA ALAGOA, COM EFEITOS REGISTAIS**

Termos de Referência e Definição da Oportunidade

PENACOVA, AGOSTO DE 2020



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
3. ENQUADRAMENTO NO PDM	4
4. OPORTUNIDADE E OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS DO PLANO DE PORMENOR	7
5. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	9
5.1 AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	10
5.2 CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA.....	11
6. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA.....	11
7. CRONOGRAMA DA ELABORAÇÃO DO PLANO	12
8. CONCLUSÃO	13

1. INTRODUÇÃO

A elaboração do Plano de Pormenor (PP) da Alagoa, com efeitos registais, assume-se como uma importante e urgente ação, no sentido de se consubstanciar a prossecução dos objetivos estratégicos do Plano Diretor Municipal (PDM), em matéria de desenvolvimento das atividades económicas, aumentando a competitividade económica do concelho de Penacova.

Este plano será elaborado nos termos do disposto no Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que regula o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), em concreto no n.º 5 dos artigos 2.º e 76.º, quanto ao procedimento e nos artigos 101.º, 102.º e 107.º, quanto ao objeto, conteúdo material e documental.

Dada a escala de elaboração deste tipo de planos, vinculação jurídica e inerente ligação à gestão e portanto aos cidadãos em geral, os PP obrigam a um maior cuidado na sua elaboração, desde a caracterização – onde avultam aspetos da propriedade e uso atual do solo, da avaliação económica e social, da capacidade técnica, financeira e política da Administração Pública, da evolução do mercado - de forma a que as propostas sejam exequíveis e se concretizem num prazo razoável, correspondendo às expectativas dos vários agentes envolvidos neste processo.

A elaboração do Plano de Pormenor da Alagoa irá dotar o município de espaços qualificados para o acolhimento de empresas a curto prazo.



2. ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PP tem cerca de 256 000 m² e visa a expansão do Parque Empresarial da Alagoa, já totalmente consolidado, dando sequência aos objetivos estratégicos em matéria de atividades económicas, consideradas na Revisão do PDM de Penacova.

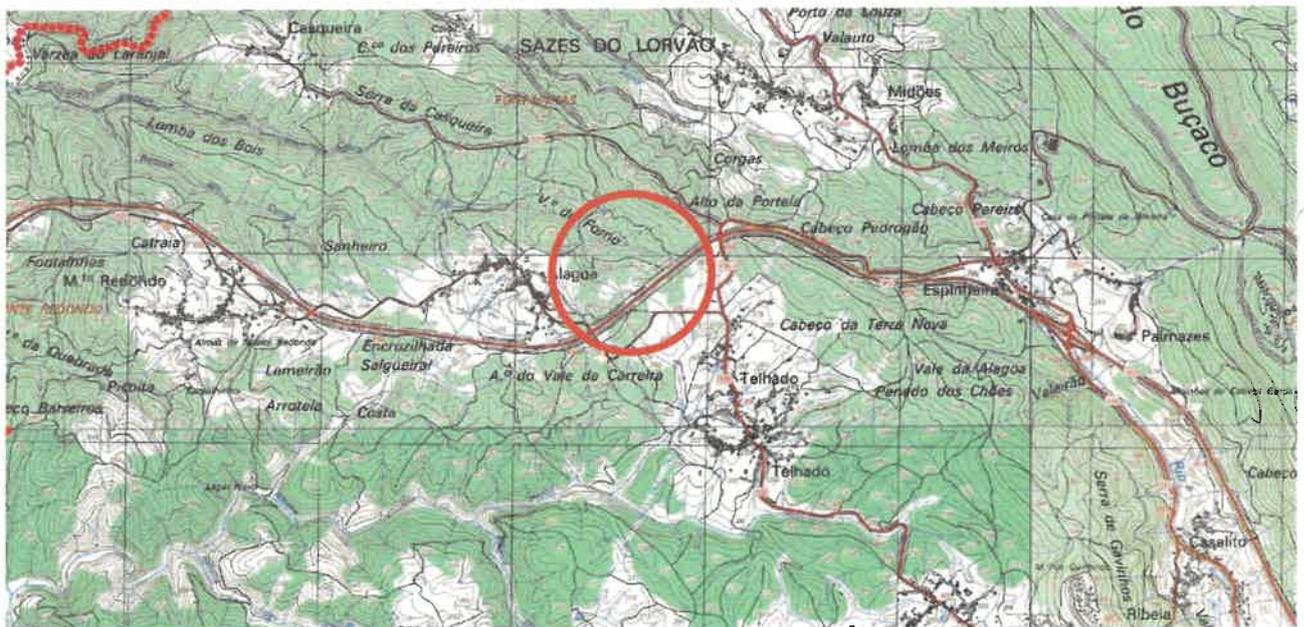


Fig. 1 – Localização da área de intervenção do Plano de Pormenor da Alagoa

Esta área localiza-se junto às principais acessibilidades do Município que servem a região, nomeadamente o IP3 e IC6, dando-lhe condições de forte atratividade face às boas condições de acessibilidade e consequentemente maior competitividade económica.

Com a ampliação do parque Empresarial da Alagoa, não só o próprio parque vai beneficiar do seu crescimento, dando resposta às empresas que procuram localizar-se na área, como vai acrescentar valor à região, contribuindo para a empregabilidade e a valorização do concelho.

3. ENQUADRAMENTO NO PDM

O Plano Diretor Municipal de Penacova teve 1.^a Revisão aprovada, sob proposta da Câmara Municipal na reunião de 25 de maio de 2015, pela Assembleia Municipal, na sessão ordinária de 27 de junho de 2015 e publicada no Diário da República, 2.^a Série – N.º 159 – 17 de agosto, através do Aviso n.º 9079/2015 e foi objeto da 1.^a Alteração por adaptação aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião de 3 de março de 2017 e publicada no Diário da República, 2.^a Série – N.º 190 – 2 de outubro de 2017, através do Aviso n.º 11670/2017. Neste instrumento de gestão territorial constam um conjunto de especificidades e parâmetros urbanísticos a ter em consideração no âmbito da elaboração do PP.

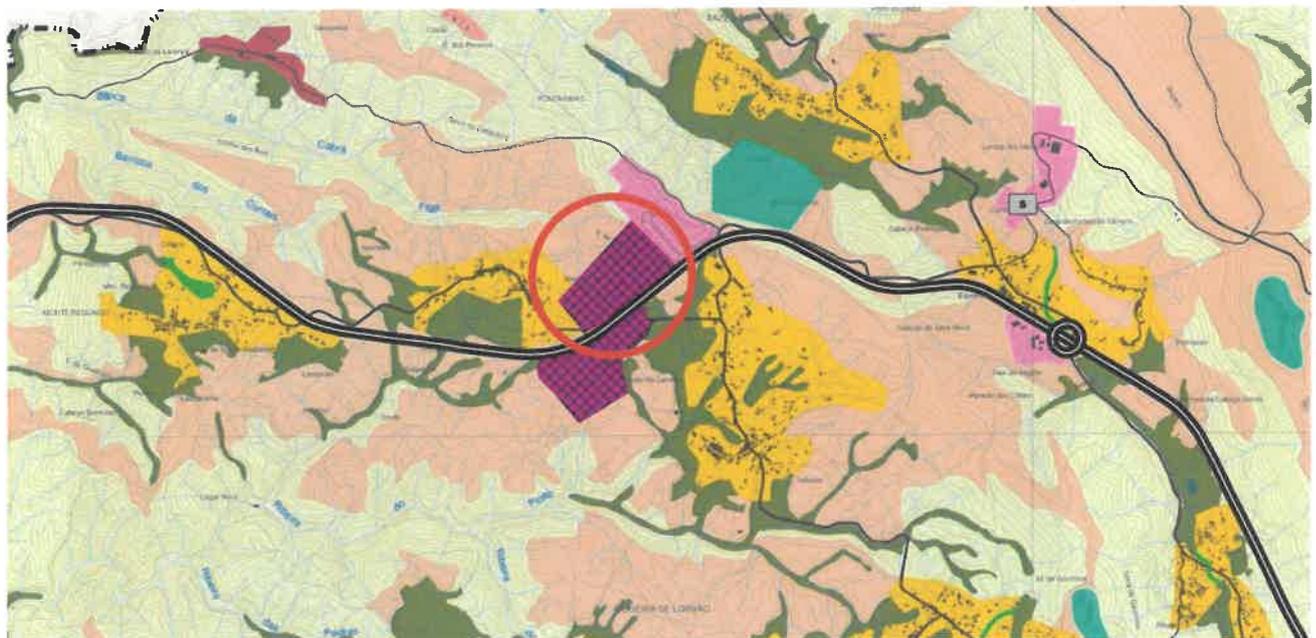


Fig. 2 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Penacova, com localização da área a intervencionar

A figura 2 indica que a área correspondente ao PP, na Planta de Ordenamento do PDM de Penacova, em vigor, está classificada parcialmente como Solo Urbano, Urbanizável na categoria de Espaços de Atividades Económicas e Urbanizado nas categorias de Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Atividades Económicas e está classificada parcialmente como Solo Rural, na categoria de Espaços Florestais de Produção e Espaços Florestais de Conservação.

O desenvolvimento do Plano de Pormenor da Alagoa deverá orientar-se pelas regras definidas no regulamento do PDM de Penacova, nomeadamente as inscritas na Secção III - Espaços de Atividades Económicas.

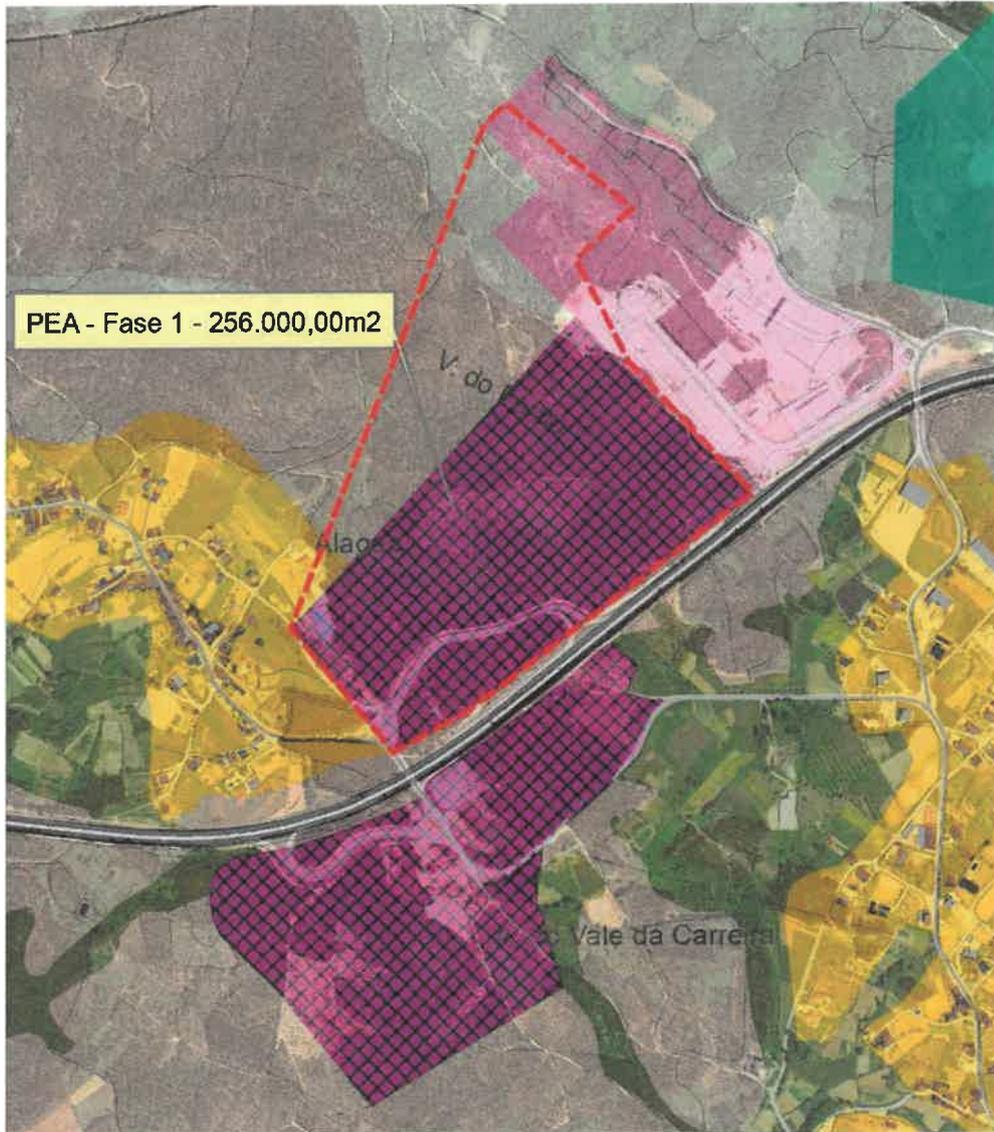


Fig.3 – Delimitação da área a intervir no Plano de Pormenor da Alagoa

A figura 3 estabelece a delimitação da área a ser abrangida pelo Plano de Pormenor da Alagoa, com efeitos registais. Trata-se de uma área com 256 000 m² contígua ao Parque Empresarial da Alagoa e a norte do IP3.

4. OPORTUNIDADE E OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS DO PLANO DE PORMENOR

A elaboração do PP decorre do reforço e pretensão do município de dotar o território de um espaço que possa acolher unidades industriais, revitalizando a estrutura económica, contribuindo para o desenvolvimento social.

Nesse sentido, a ampliação do Parque Empresarial da Alagoa é determinante e o PP constitui-se como o instrumento adequado para estruturar uma área estratégica fundamentalmente direcionada para o acolhimento de atividades económicas.

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

1. Programar uma área para a localização de atividades económicas devidamente articuladas com a rede de acessibilidades e de transportes públicos, de modo a promover a qualificação e reforço funcional concelhio;
2. Promover a valorização da indústria local, 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 partido 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 aos aglomerados urbanos, tirando partido do nível de infraestruturização 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. 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.



Face ao exposto, o desenvolvimento deste plano considera-se uma oportunidade para a valorização industrial, permitindo o desenvolvimento e aumento da competitividade económica, gerando empregabilidade e melhores condições de vida para a população, e, assim, antecipar um impacto positivo no tecido socioeconómico local e regional.

5. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

De acordo com o previsto no artigo 102.º do RJIGT, o conteúdo material do PP deve ser adaptado à área territorial em causa, respeitando o estabelecido nos termos de referência e na deliberação municipal. Neste contexto, deve ser contemplado:

- a) *A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;*
- b) *As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;*
- c) *O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;*
- d) *A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;*
- e) *As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;*
- f) *As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;*
- g) *A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;*
- h) *Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;*
- i) *A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;*
- j) *A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.*

Por sua vez, o conteúdo documental do Plano deve obedecer ao disposto no artigo 107.º do RJIGT.

Para o efeito deverão ser produzidos os seguintes documentos:

Elementos constituintes do Plano

- *Regulamento;*
- *Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a*



altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;

- Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

Elementos que acompanham o Plano

- Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;

- Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;

- Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;

- Programa de execução das ações previstas;

- Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;

- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

5.1 AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

A Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) visa estabelecer um nível elevado de proteção do ambiente e promover a integração das questões ambientais de sustentabilidade nas suas diversas fases de preparação e desenvolvimento de políticas, planos e programas, que assegurem uma visão estratégica e contribuam para processos de decisão ambientalmente sustentáveis.

Deverá a Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 e 3 do artigo 78º do RJIGT, qualificar este Plano como sujeito a Avaliação Ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

Neste âmbito, a Câmara Municipal deve elaborar um relatório ambiental no qual identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do PP, as suas alternativas razoáveis



Câmara Municipal de Penacova

que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos, e do qual constam, atendendo à prévia definição do seu âmbito.

5.2 CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA

A cartografia base a utilizar na elaboração do Plano terá de obedecer ao estipulado no Regulamento das Normas e Especificações Técnicas da Cartografia topográfica e topográfica de imagem a utilizar na elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais e na cartografia temática.



6. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica para integrar a elaboração do Plano deverá ser multidisciplinar e composta pelas seguintes valências:

- Planeamento e Ordenamento do Território; Sistemas de Informação Geográfica;
- Arquitetura;
- Arquitetura Paisagista; Engenharia Civil;
- Engenharia do Ambiente; Direito;
- Economia.

7. CRONOGRAMA DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O prazo de execução para a elaboração do PP é de 12 meses, apresentando o seguinte cronograma de faseamentos dos trabalhos.

FASEAMENTO	NÚMERO DE MESES											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1 – Proposta Preliminar do Plano	■	■	■	■								
2 – Proposta do plano para a emissão de parecer final					■	■	■	■	■			
3 – Proposta do plano para aprovação da Câmara Municipal e discussão pública *										■	■	
4 – Proposta do plano para aprovação em Assembleia Municipal **												■

* A Câmara Municipal de Penacova procederá à abertura do período de discussão pública, anunciando-o com a antecedência mínima de cinco dias, e não pode ser inferior a 20 dias.

** A publicação no Diário da República deverão ser realizadas no prazo máximo de 30 dias, após a aprovação em Assembleia Municipal.

8. CONCLUSÃO

A elaboração deste plano de pormenor, com efeitos registais, consubstanciará uma oportunidade para criar condições atrativas à atual procura por parte do investimento empresarial, alargar a oferta municipal de terrenos infraestruturados à procura de investimento industrial e de armazenagem e consequentemente potenciar o crescimento económico concelhio, tirando vantagens da proximidade das importantes infraestruturas viárias na proximidade.

Face ao exposto, em cumprimento do disposto nos termos do RJIGT, propõe-se que a Câmara Municipal delibere:

1. Aprovar o início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Alagoa, com efeitos registais, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT, bem como aprovar os termos de referência e a definição da oportunidade, nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT;
2. Solicitar à CCDRC o acompanhamento da elaboração do plano, nos termos do n.º 2 do artigo 86º do Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio;
3. Aprovar, nos termos do n.º1 do artigo 76.º do RJIGT, o prazo de 12 meses para a elaboração do plano;
4. Estabelecer o período de participação de todos os interessados para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do presente procedimento de elaboração do plano de pormenor, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 88.º, do Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por um período de quinze dias, contados a partir do quinto dia útil à data da sua publicação no *Diário da República*;
5. Aprovar a sujeição deste procedimento de elaboração do plano a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do previsto no n.º 2 do artigo 120.º do RJIGT, conjugado com o disposto no artigo 3.º, do DL n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio;
6. Publicar a deliberação da Câmara Municipal, que determina a abertura do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Alagoa, com efeitos registais, na 2.ª série do *Diário da República*, bem como a sua divulgação através da comunicação social, da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) e no sítio da internet da Câmara Municipal.

Penacova, agosto de 2020

