PLANO DE PORMENOR DE C. POEIRO

Termos de Referência

abril 2021

penacova
MUNICÍPIO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 2

2. ÁREA DE INTERVENÇÃO 3

3. ENQUADRAMENTO NO PDM 4

5. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO 8

5.1 AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA 10

5.2 CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA 10

6. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA 11

7. CRONOGRAMA DA ELABORAÇÃO DO PLANO 11

I. INTRODUÇÃO

Na sequência da Suspensão Parcial da Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Penacova[1], e seguindo a estratégia nele preconizada, o presente documento constitui os termos de referência para a elaboração do Plano de Pormenor (PP) com Efeitos Registais para a área objeto de suspensão.

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.º5 dos artigos 2.º e 76.º, quanto ao procedimento e nos artigos 101.º e 102.º, quanto ao objeto e conteúdo material e documental.

Uma vez que a criação dos espaços de atividades económicas implica a reclassificação do solo para urbano, nas condições estabelecidas no artigo 72.º do RJIGT – reclassificação para solo urbano, implica a elaboração do plano de pormenor com efeitos registais.

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

[1] 1ª Revisão do PDM de Penacova, publicado em Diário da República, 2.ª série – N.º159 de 17 de agosto de 2015 - Aviso n.º 9079/2015

2. ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PP corresponde a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 1 – Área de Atividades Económicas – C. Poeiro – com cerca de 75 000 m². Encontra-se localizada em Vale das Éguas na freguesia de São Pedro de Alva, junto às principais acessibilidades regionais que servem o município.

Figura 1. Localização da Área de Atividades Económicas C. Poeiro

Nesta área, instalar-se-á o Complexo Logístico Vale de Éguas, resultado do crescimento da empresa e atendendo à necessidade de acolher o armazém logístico, o departamento de tráfego e o administrativo, que neste momento se encontra a funcionar em instalações rudimentares e deslocalizadas na vila de Penacova.

Com a instalação deste complexo na Área de Atividades Económicas C. Poeiro, não só a empresa vai beneficiar, como acrescentar valor à região e contribuindo para a empregabilidade e a valorização do concelho.

O Complexo Logístico Vale das Éguas tem um investimento para 50 000 m2, remanescendo terreno disponível, para num futuro, se proceder à ampliação do parque de pesados, tendo em vista os objetivos de crescimento da empresa TMM.

3. ENQUADRAMENTO NO PDM

A 1ª Revisão e consequente Alteração por Adaptação[2] do PDM de Penacova foi publicada em Diário da República a 2 de outubro de 2017, constando neste instrumento de gestão territorial, um conjunto de especificidades a ter em consideração no âmbito da elaboração do PP.

Nomeadamente para o desenvolvimento da UOPG 1, que deverá orientar-se pelos seguintes objetivos, conforme o disposto no Anexo I do regulamento do PDM de Penacova:

a) Desenvolvimento de uma área para a localização de empresas que possam beneficiar da proximidade ao IC6, contribuindo para aumentar a competitividade económica do Concelho e da Região;
b) Criar condições atrativas a um maior investimento empresarial;
c) Constituir uma bolsa de lotes que permita à Câmara Municipal vantagens no processo de negociação de instalação de unidades empresariais;
d) Potenciar o crescimento económico concelhio tirando vantagens da proximidade das importantes infraestruturas viárias na proximidade;
e) Possibilitar a instalação de equipamentos de apoio às empresas e seus utentes/utilizadores;
f) Alargar a oferta municipal de terrenos infraestruturados à procura de investimento industrial e de armazenagem.

E os parametros urbanísticos a adotar nesta área são os presentes no regulamento supracitado para as categorias de espaço respetivas.

Figura 2. Delimitação da UOPG 1 na Planta de Ordenamento
Fonte: Planta de Ordenamento do PDM em vigor de Penacova (2017)

[2] 1ª Alteração por Adaptação do PDM de Penacova, publicado em Diário da República, 2.ª série – N.º190 de 2 de outubro de 2017 - Aviso n.º 11670/2017

A figura 3 indica que a área correspondente ao PP está classificada, na Planta de Ordenamento do PDM em vigor de Penacova, como *Solo Rural*, enquadrando três categorias: de *Espaços Agrícolas de Produção, Espaços Florestais de Produção* e *Espaços Florestais de Conservação*.

No entanto, com a suspensão do PDM de Penacova, são suspensas as regras regulamentares previstas para as respetivas categorias de *Solo Rural*, adotando as constantes do plano previstas para os espaços de atividades económicas, as quais se apresentam como a referência estratégica para o desenvolvimento deste Plano de Pormenor.

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 afetadas pelos incêndios de 2017, revitalizando a estrutura económica, contribuindo para o desenvolvimento social.

Nesse sentido, a regulamentação e planeamento da UOPG 1 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 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. 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, nos termos do artigo 5º do DL n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio, dado que este plano implica a requalificação de solo rural em solo urbano.

Neste âmbito, segundo o n.º 1 do artigo 6 do RAPP, 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 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.*[3]

[3] Regulamento n.º 142/2016, publicado em Diário da República 2.ª Série – N.º27 de 9 de fevereiro de 2016.

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 do parecer final					■	■	■	■	■			
3 Porposta do plano para discussão pública 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.