

**TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DE EXPANSÃO DA ZONA INDUSTRIAL DO PARAIMO**

1. Oportunidade de Elaboração do Plano de Pormenor

A Zona Industrial do Paraimo foi iniciada em 2002 pela Câmara Municipal de Anadia com o objetivo de criação de um espaço ordenado e infraestruturado, para acolhimento de atividades empresariais/industriais, dado cumprimento à estratégia definida no Plano Diretor Municipal de Anadia, aprovado em 1994.

Atualmente, este espaço industrial dispõe de 43 lotes de terreno, encontrando-se 95% dos lotes vendidos.

A articulação e proximidade deste espaço industrial à EN235 e EN 1 faz com que este espaço seja atualmente um dos preferidos e mais procurados para a instalação de atividades empresariais/industriais no Concelho de Anadia.

No decurso da implementação da estratégia definida no Plano Diretor Municipal de Anadia de 1994, a Câmara Municipal promoveu ainda a criação de outras duas áreas para instalação de atividades económicas:

- Zona Industrial de Amoreira da Gândara (2000): 11 lotes / 100% vendidos (presentemente decorre a elaboração de um Plano de Pormenor para ampliação da Zona Industrial)
- Zona Industrial de Vilarinho do Bairro (2012): 19 lotes / 73% vendidos

Com o processo de Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia, aprovado em 2015, foi possível definir uma área de 2.8 hectares para ampliação da Zona Industrial do Paraimo, a qual se prevê lotear a breve prazo, permitindo criar mais 4 lotes com áreas aproximadas de 5 000 m². No entanto, esta área que será objeto de loteamento é

insuficiente para responder a todas as solicitações para instalação de empresas naquele espaço industrial.

Considerando que:

- a) a localização onde se implanta a Zona Industrial do Paraimo tem evidenciado bastantes solicitações para instalação de novas empresas;
- b) é um local que beneficia de uma acessibilidade rodoviária privilegiada comparativamente a outras zonas industriais;
- c) as características do território envolvente à Zona Industrial do Paraimo são favoráveis à expansão das infraestruturas urbanísticas existentes;
- d) o contexto socioeconómico atual evidencia uma aceleração da atividade económica, com o forte contributo do tecido empresarial;
- e) a Câmara Municipal não dispõe de lotes de terreno, de dimensão relevante, para acolher novos projetos empresariais;

Propõe-se, promover a elaboração de um Plano de Pormenor de Expansão da Zona Industrial do Paraimo enquadrado nos seguintes objetivos:

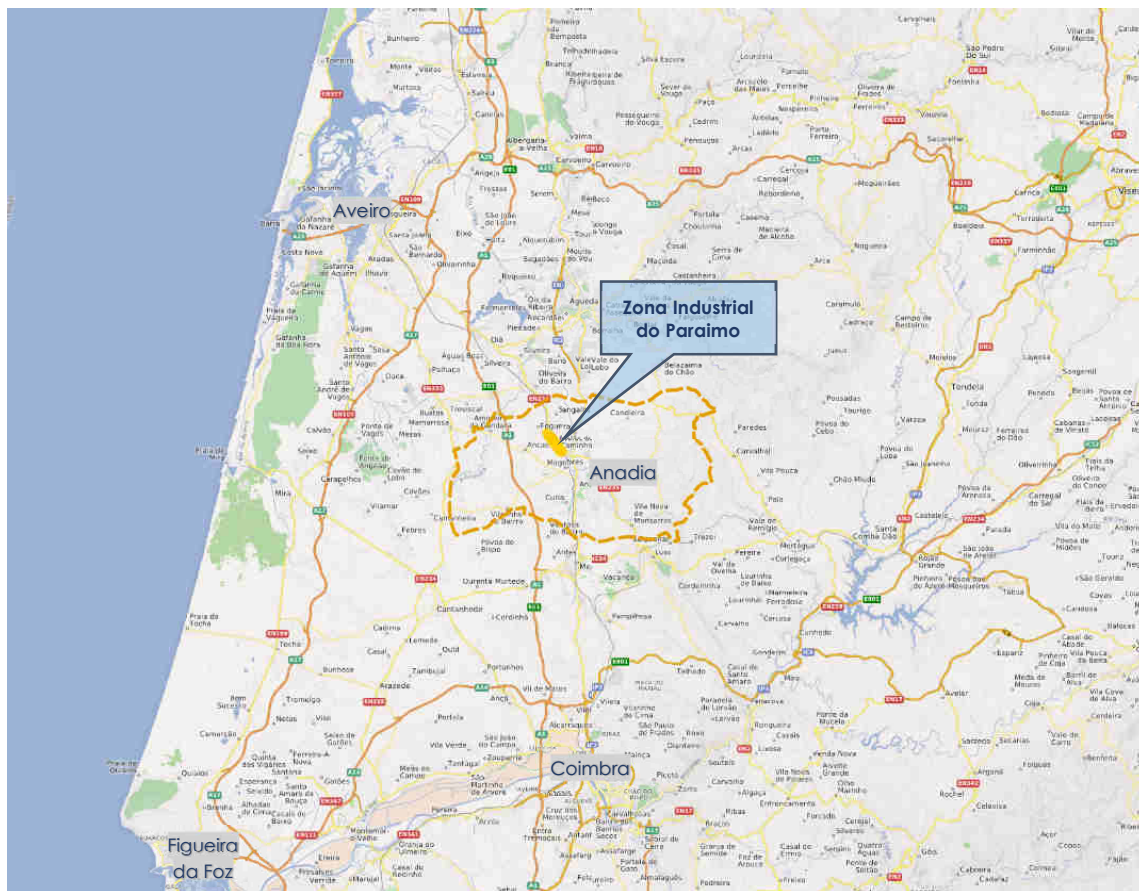
- a) Criação de uma estrutura ordenada de lotes industriais que permita acolher projetos empresariais com especiais necessidades ao nível da afetação do solo;
- b) Prever áreas para instalação de equipamentos e serviços de apoio às empresas;
- c) Promover o enquadramento do novo espaço industrial na rede rodoviária existente e proposta;
- d) Garantir a correta inserção da zona industrial com os espaços naturais envolventes.

2. Enquadramento Legal da Elaboração do Plano de Pormenor

A elaboração do Plano de Pormenor de Expansão da Zona Industrial do Paraimo será enquadrada nas disposições do RJIGT e respetivos Decretos-Regulamentares.

3. Enquadramento Territorial da Área de Intervenção

A área de intervenção do Plano de Pormenor de Expansão da Zona Industrial do Paraimo abrange a atual zona industrial e áreas confinantes situadas a Nascente, Poente e Sul, com uma dimensão de 94,43 hectares, situando-se maioritariamente na Freguesia de Sangalhos (ver planta anexa).



A ocupação do solo nas áreas propostas para expansão da Zona Industrial do Paraimo apresenta prevalência de povoamentos florestais e também parcelas com atividade agrícola.

Em termos de acessibilidade rodoviárias, este espaço empresarial dista cerca de 1,5 km do nó de Sangalhos da EN 235, permitindo o rápido acesso aos principais eixos viários da Rede Rodoviária Nacional (A1 – nó de Aveiro Sul e nó da Mealhada, EN1 e EN235) bem como a infraestruturas portuárias (Porto de Aveiro, Porto da Figueira da Foz e Porto de Leixões), ferroviárias (linha do Norte/Plataforma Logística de Cacia-Aveiro) e aeroportuárias (Aeroporto Sá Carneiro).

4. Enquadramento em Programas e Planos Territoriais

A área de intervenção do Plano de Pormenor encontra-se abrangida pelas regras definidas no Plano Diretor Municipal (PDM) de Anadia, aprovado pela Assembleia Municipal de Anadia em 19 de junho de 2015 e publicado no Aviso n.º 9333/2015 do Diário da República, 2.ª Série, n.º 163 de 21 de agosto de 2015.

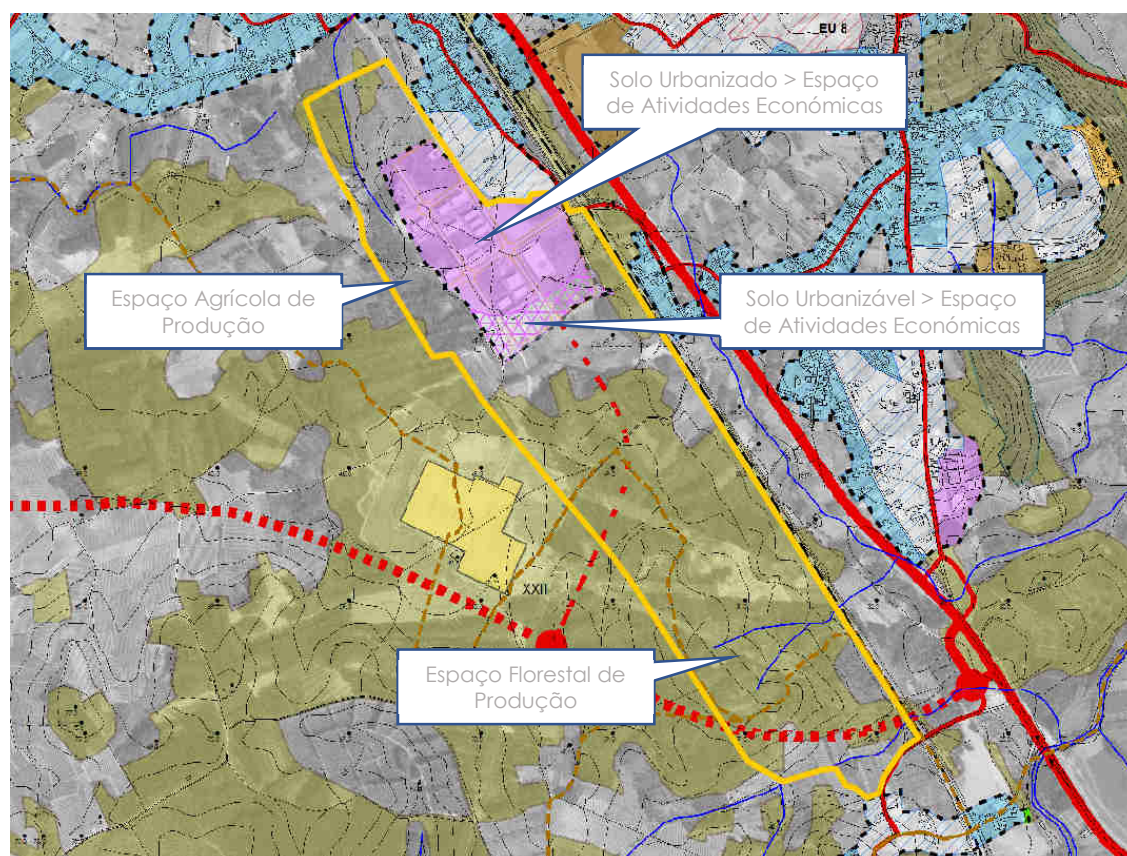
O PDM de Anadia classifica a área de intervenção nas seguintes categorias e subcategorias de espaços (ver extrato da planta de ordenamento):

Solo Urbano > Solo Urbanizado > Espaço de Atividades Económicas – abrange a área onde se encontram implantados os lotes da atual Zona Industrial do Paraimo;

Solo Urbano > Solo Urbanizável > Espaço de Atividades Económicas – abrange uma pequena área sem qualquer ocupação industrial, que o PDM consagra para expansão da zona industrial;

Solo Rural/Rústico > Espaço Agrícola de Produção – abrange as áreas adjacentes ao limite do Perímetro Urbano;

Solo Rural/Rústico > Espaço Florestal de Produção – abrange as áreas situadas a Sul da Zona Industrial, desenvolvendo-se a mancha florestal até ao limite Sul da área de intervenção.



Nos termos do estatuto de uso e ocupação do solo definido no PDM de Anadia, apenas as áreas que integram o Solo Urbano são compatíveis com a ampliação da Zona Industrial.

Neste âmbito, deverá promover-se a reclassificação do Solo Rural/Rústico em Solo Urbano, através da elaboração de um Plano de Pormenor com efeitos registais, ou seja,

um Plano de Pormenor que em termos de conteúdo material e documental se aproxima de uma Operação de Loteamento, sendo a Certidão do Plano de Pormenor o documento necessário para registo dos novos lotes.

Ao nível das servidões e restrições de utilidade pública identificam-se as seguintes na área de intervenção do Plano de Pormenor:

- Reserva Agrícola Nacional
- Reserva Ecológica Nacional
- Rede Elétrica: Linhas de Alta e Muito Alta Tensão
- Perigosidade de Incêndio Florestal: Baixa, Média e Alta

A proposta de Plano de Pormenor deve atender aos regimes legais que regulamentam as servidões e restrições de utilidade pública anteriormente identificadas.

5. Conteúdo Material e Documental do Plano de Pormenor

Conforme referido anteriormente, o Plano de Pormenor deve ter efeitos registais.

Nos termos do RJIGT, o conteúdo material e documental a adotar pelo plano deve ser elaborado em conformidade com o disposto nos artigos 102.º e 107.º, bem como, dar resposta aos critérios que fundamentam a necessidade de reclassificação do solo rural/rústico em solo urbano, previstos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Note-se ainda que, em conformidade com o Regulamento das Normas e Especificações Técnicas da Cartografia a Observar na Elaboração das Plantas dos Planos Territoriais (Regulamento n.º 142/2016, da Direção-Geral do Território), a cartografia que suporta a elaboração do Plano de Pormenor deve ser oficial ou homologada à escala mínima de 1:2 000, com data de atualização ou homologação, inferior a 1 ano da data de início do procedimento. A Câmara Municipal não dispõe de cartografia com as características exigidas pelo que deverá providenciar a execução e aquisição da mesma.

6. Avaliação Ambiental Estratégica

O artigo 78.º do RJIGT estabelece que os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a

aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.

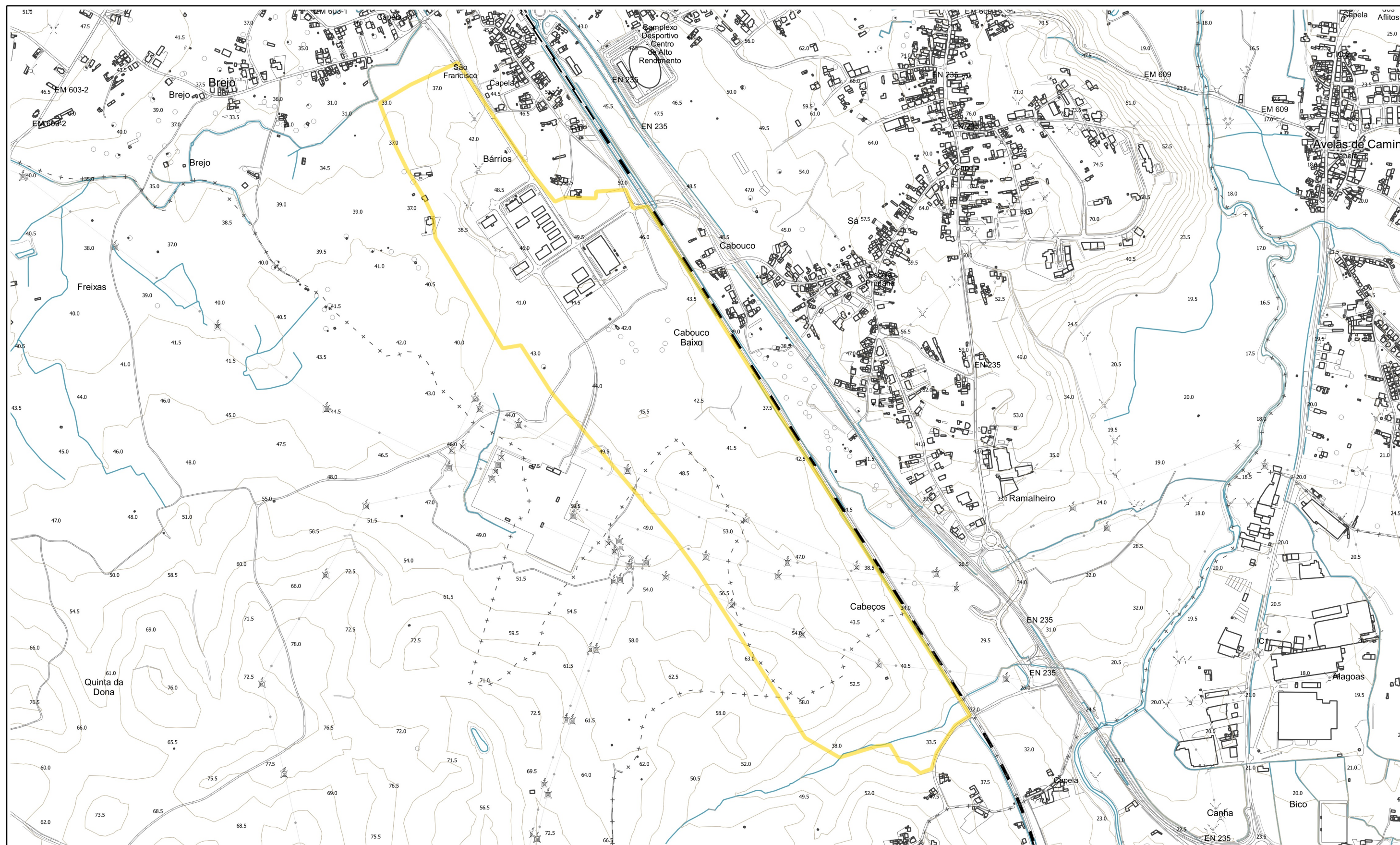
O Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual) estabelece que os projetos de infraestruturas referentes a Parques Industriais ou Loteamentos Industriais com área superior a 20 hectares são obrigatoriamente sujeitos a procedimento de avaliação de impacte ambiental.

Neste contexto, o Plano de Pormenor de Expansão da Zona Industrial do Paraimo será objeto de procedimento de Avaliação Ambiental Estratégia, nos termos definidos pelo Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho - estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente.

7. Prazo de Elaboração do Plano de Pormenor

É fixado o prazo de 3 anos para elaboração do Plano de Pormenor de Expansão da Zona Industrial do Paraimo, desenvolvendo-se neste período as seguintes fases:

- 1ª Fase – Período de Participação Inicial – 15 dias
- 2ª Fase – Elaboração da Proposta de Plano de Pormenor
- 3.ª Fase – Realização da Conferência Procedimental/ Emissão de Parecer Final
- 4.ª Fase – Período de Discussão Pública
- 5.ª Fase – Elaboração da Versão Final de Plano de Pormenor
- 6.ª Fase – Aprovação do Plano de Pormenor pela Assembleia Municipal



área de intervenção do Plano de Pormenor
(94,43 hectares)

CÂMARA MUNICIPAL DE ANADIA
divisão PLANEAMENTO E URBANISMO



Plano de Pormenor de Expansão da Zona Industrial do Paraimo

Limite da área de intervenção

Escala 1:10.000
Data fevereiro 2018

