



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VELHA DE RÓDÃO

**UNIDADE DE EXECUÇÃO DA 1ª FASE DA UOPG U1 – ZONA INDUSTRIAL DE
VILA VELHA DE RÓDÃO – EXPANSÃO 1**

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

JANEIRO 2022

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	6
3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	8
3.1 ENQUADRAMENTO LEGAL	8
3.2 TRAMITAÇÃO PROCEDIMENTAL	8
3.3 CONTEÚDO DOCUMENTAL E MATERIAL	9
4. CONFORMIDADE COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO MUNICIPAL	10
5. SITUAÇÃO CADASTRAL	11
6. ALTERAÇÃO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA	12
7. ANEXOS	16
ANEXO I – DELIBERAÇÃO CÂMARA MUNICIPAL	18
ANEXO II – NOVA SOLUÇÃO URBANÍSTICA BASE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	20

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização da UE da 1ª Fase da UOPG1	5
Figura 2- Diferença de implantação da área de expansão prevista e proposta	7
Figura 3- Localização da UE da 1ª fase da UOPG1	10
Figura 4- Implantação da solução urbanística proposta - 1ª fase da instalação fabril	13
Figura 5- Solução urbanística definida pela UE da 1ª fase da UOPG1	13
Figura 6- Área de implantação atual (a amarelo) e área pretendida para ampliação (linhas vermelhas)	14
Figura 7- Proposta de alteração da solução urbanística definida pela UE da 1ª fase da UOPG1	15

1. INTRODUÇÃO

A 1ª fase de execução da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (UOPG1) definida no Plano Diretor Municipal de Vila Velha de Ródão (PDMVVR) foi concretizada em 2016, através de uma Unidade de Execução (UE), aprovada em reunião do executivo camarário de 11 de março de 2016.

A UOPG1 foi delimitada tendo em vista um alargamento do espaço urbano da sede do concelho, destinada a acolher uma expansão da área industrial já existente nesta zona, a norte do aglomerado. De acordo com a planta de ordenamento do PDMVVR, cuja revisão foi aprovada em 2015 (Aviso nº 13372/2015, de 16 de novembro), esta área encontra-se classificada como “Solos urbanizáveis - Espaços de Atividades Económicas Urbanizáveis”.

Com a aprovação da referida UE, a reestruturação fundiária e a construção das infraestruturas urbanísticas previstas e necessárias para o efeito, foram cumpridos os requisitos específicos para a efetivação deste instrumento de programação e execução do PDMVVR, tendo por base a concertação e a contratualização de interesses pelo sistema de iniciativa dos proprietários. Tal permitiu a instalação de uma nova unidade industrial, denominada como “Paper Prime, S.A.”, destinada à produção de papel “tissue”, a qual previa uma capacidade de produção de 30.000 toneladas e a criação de 50 postos de trabalho direto.

A unidade fabril em questão foi assim instalada num terreno com cerca de 13,3 ha, junto à Estrada Nacional 241, no qual foram executadas obras de edificação que resultaram numa área de implantação aproximada de 17.000 m² e de 18.400 m² de área total de construção. Teve autorização de utilização emitida em janeiro de 2018, após a conclusão das obras de edificação e de infraestruturação necessárias.

Foi invocado no processo da UE aprovado para a 1ª fase da UOPG1, que, atendendo à conjuntura económica do país e, particularmente, do concelho, face ao interesse demonstrado por parte da referida empresa em promover um investimento neste local, a Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão (CMVVR) recorreu aos meios de gestão urbanística que dispõe, nomeadamente esse instrumento operativo/executório, por forma a permitir condições para a viabilização desse projeto, considerando a dimensão do terreno necessário, o tipo de utilização e a programação da sua ocupação, assegurando um adequado enquadramento com a envolvente.

Entendeu-se que tal decisão não prejudicaria, posteriormente, a necessária estruturação da restante área da UOPG1, de forma a responder, em fases seguintes, a todos os requisitos a que devem obedecer este tipo de operações, nomeadamente em termos de aplicação dos mecanismos de perequação eventualmente necessários. Nessa medida, foi aprovada, posteriormente, uma outra unidade, correspondente a uma 2ª fase de execução da mesma UOPG1, com o fim de enquadrar a instalação de uma outra nova unidade industrial.

Atendendo ao princípio da máxima articulação entre projetos, este instrumento executório revelou-se como simplificado, no que concerne ao processo de concertação com proprietários, uma vez que se pretendeu a instalação de apenas uma unidade industrial, tendo a empresa promotora do investimento realizado o emparcelamento dos terrenos envolvidos, de forma a resultar assim a existência de um único artigo.

A delimitação de uma UE pretendeu estabelecer uma solução urbanística de base, na qual o município definiu os usos e parâmetros a concretizar, de acordo com o PDMVVR, bem como os encargos dos mesmos a serem assumidos pelos intervenientes nas operações urbanísticas a levar a cabo para a sua concretização.

Tendo em conta que desta operação resultou a formalização de apenas um lote, com o objetivo específico descrito, a empresa promotora do investimento na unidade fabril executou todas as infraestruturas no interior do terreno, incluindo a instalação de um posto de transformação e alimentação de energia próprio e a construção de um sistema próprio de tratamento de águas residuais industriais e domésticas. O Município garantiu apenas a adução de água potável, à entrada do lote.



Figura 1 - Localização da UE da 1ª Fase da UOPG1

2. FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Laborando desde 2018, a empresa “Paper Prime, S.A.” considerou atualmente como necessária uma ampliação das suas instalações fabris, através de um aumento da área de implantação do edificado em cerca de 18.000 m² e um aumento da área de construção em cerca de 20.930 m², revelando-se igualmente necessária, para o efeito, uma reestruturação das vias internas de circulação viária, de que deverá resultar um deslocamento de um arruamento existente, para noroeste.

Para tal, foi apresentado um Pedido de Informação Prévia (PIP) à CMVVR, no qual foi caracterizado e justificado o tipo de ampliação pretendido, de forma descritiva e gráfica.

De acordo com as peças apresentadas nesse PIP, o qual foi objeto de análise pelos serviços técnicos municipais, os mesmos informaram que a UE da 1ª fase da UOPG1 definiu uma solução urbanística que não se revela totalmente compatível com a área de expansão pretendida pela empresa requerente, uma vez que a área prevista inicialmente para ampliação foi definida toda para norte do perímetro industrial e que a área atualmente pretendida para expansão foi agora considerada igualmente para nascente, sem que essa possibilidade tivesse sido considerada na UE aprovada.

Assim, e apesar de o parecer referir que a proposta de ampliação apresentada no PIP cumpre todos os índices urbanísticos (índices máximos de implantação, de construção, de impermeabilização, altura de fachada, etc.) previstos na UE aprovada e no PDMVVR, pelo facto de a delimitação dessa ampliação não coincidir totalmente, os serviços técnicos municipais pronunciaram-se no sentido de a decisão a emitir acerca da viabilidade desse pedido fosse antecedida de uma alteração à mesma UE, considerando as formalidades concretizadas até à sua aprovação pela entidade competente, envolvendo assim uma tramitação procedimental idêntica, como adiante se descreve.

O PIP apresentado pela empresa requerente, juntamente com o parecer emitido pelos serviços técnicos municipais foram presentes na reunião do executivo camarário de 12/11/2021, tendo sido considerado que, apesar de cumprir os índices urbanísticos definidos na UE da 1ª fase da UOPG1, a proposta representa uma alteração ao conteúdo desse instrumento, pelo que foi deliberado, de acordo com a informação dos serviços, dar início ao desenvolvimento de um processo com vista à sua alteração, de forma a permitir a viabilização da ampliação conforme pretendida pela empresa, condicionando a pronúncia relativa ao PIP à aprovação da alteração em causa.

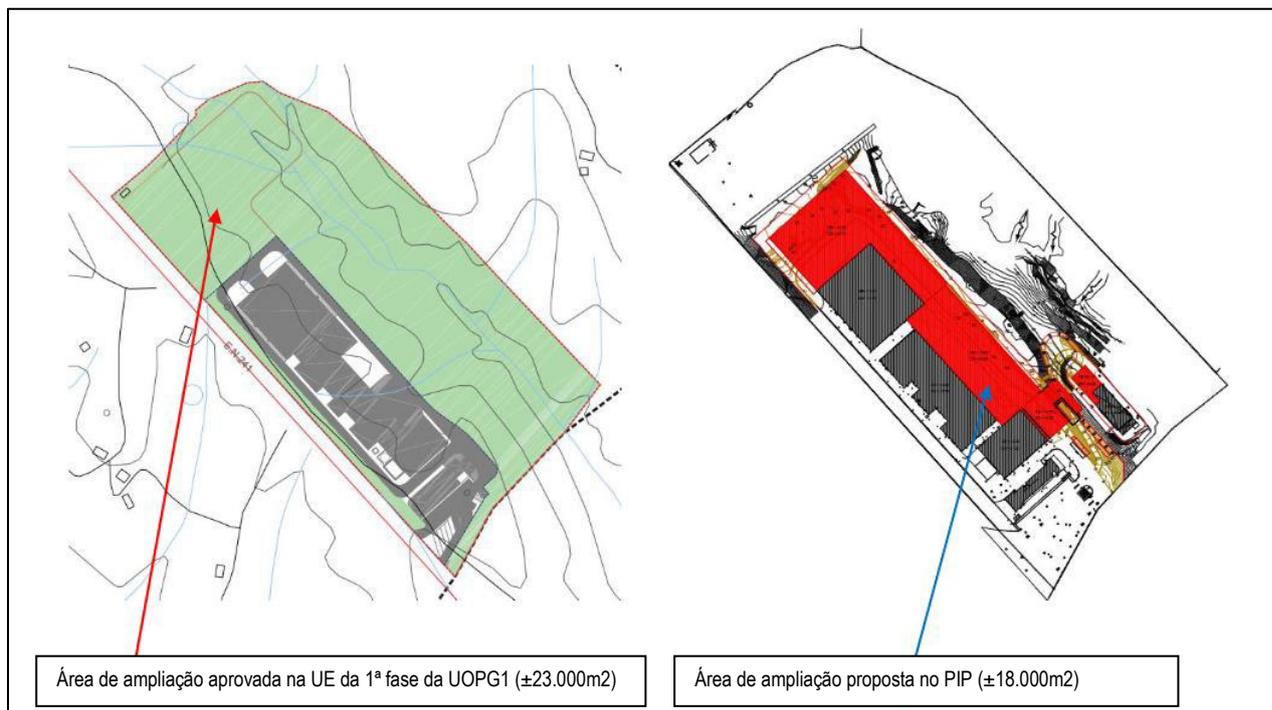


Figura 2- Diferença de implantação da área de expansão prevista e proposta

O presente documento pretende assim dar resposta à deliberação da CMVVR, avaliando o modo de melhor enquadrar as pretensões de ampliação apresentadas pela empresa “Paper Prime, S.A.” e propondo as alterações à referida UE em vigor consideradas adequadas para o efeito.

3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

3.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

As UE decorrem do quadro legal do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - RJIGT).

No n.º 2 do artigo 147º define-se que a execução dos planos se pode desenvolver no âmbito de uma UE, sendo esta delimitada pela Câmara Municipal, quer por iniciativa própria, quer por requerimento dos proprietários interessados.

Tal como atrás referido, como entidade responsável pela elaboração e aprovação da presente UE, a CMVVR deliberou agora desenvolver a alteração deste instrumento, seguindo os mesmos procedimentos adotados para a sua delimitação, pelo que deverá ser igualmente cumprido, previamente à aprovação da proposta, uma divulgação desta decisão e concedido um período de discussão pública, nos termos do disposto no nº 4 do artigo 148º do RJIGT.

3.2 TRAMITAÇÃO PROCEDIMENTAL

Tal como referido no ponto anterior, e tendo em atenção a UE existente, perspetiva-se idêntica tramitação procedimental para a presente proposta de alteração, mais concretamente:

1. Apresentação de proposta de alteração;
2. Deliberação da CMVVR que aprove o conteúdo do presente documento de fundamentação, bem como delibere proceder à abertura da discussão pública sobre o mesmo (conforme o n.º4 do art.º 148.º, conjugado com o n.º 2 do art.º 89.º do RJIGT). Refira-se que, tratando-se de um instrumento operativo/executório e não de um instrumento de gestão territorial, a sua aprovação é da competência da Câmara Municipal;
3. Período de discussão pública mínimo de 20 dias (mínimo), devendo ser anunciado com antecedência mínima de 5 dias e publicitado através de Aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, plataforma colaborativa de gestão territorial e respetivo sítio na Internet, mencionando o período de discussão, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões e os locais onde se encontram disponíveis para consulta os elementos da proposta.
4. Após a conclusão do período de discussão pública, deverá ser devidamente ponderada, respondida e esclarecida a participação dos cidadãos, conforme n.º 3, 4, e 5 do artigo 89.º do RJIGT;
5. Divulgação dos resultados da discussão pública, conforme n.º 6 do art.º 89.º do RJIGT;
6. Elaboração da proposta final e comunicação oficial aos proprietários abrangidos solicitando a confirmação, por escrito, no prazo de 10 dias úteis, da sua aceitação;
7. Aprovação final da alteração da UE, pela CMVVR;

8. Envio à Assembleia Municipal, caso a CMVVR o entenda, para conhecimento do conteúdo da versão final da proposta de delimitação da UE.

3.3 CONTEÚDO DOCUMENTAL E MATERIAL

O Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio não faz qualquer referência ao conteúdo documental deste instrumento executório, permitindo alguma liberdade na definição do conteúdo do seu programa-base.

Mantém-se o entendimento de que cada Município poderá, para as intervenções a concretizar, estruturar a melhor metodologia em face do território que possui, dos parceiros a envolver na concretização dos projetos e sistema de planeamento em vigor, no território sob sua administração.

A presente Unidade de Execução enquadrou-se na U1 (Zona industrial de Vila Velha de Ródão – Expansão 1), contendo, na sua proposta, o conteúdo legal definido no n.º1 do art.º 148.º do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, ou seja, planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística e com indicação de todos os prédios abrangidos, sendo acompanhada por planta de localização, planta de enquadramento no PDMVVR em vigor, planta com a proposta de solução urbanística base e o presente relatório de fundamentação.

De acordo com o pedido da empresa proprietária do único lote que integrou a presente UE, não se prevê qualquer alteração na sua delimitação, dado que apenas se pretende uma alteração na localização da ampliação prevista para a área edificada da unidade fabril.

Assim, considera-se que, com exceção da solução urbanística, as restantes peças gráficas da UE existente se mantêm válidas, nomeadamente o seu enquadramento no PDMVVR e a planta cadastral, sendo que esta já não corresponde à realidade, dado que os prédios envolvidos foram objeto de uma operação de emparcelamento.

No caso da solução urbanística, e como referido, a mesma identificou uma área prevista para a ampliação que não coincide, na sua totalidade, com a área de ampliação agora pretendida. Por esse motivo, a mesma deverá ser objeto de alteração, conforme se apresenta na presente proposta.

4. CONFORMIDADE COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO MUNICIPAL

A delimitação da UE 1 da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão U1 – Zona industrial de Vila Velha de Ródão – Expansão 1 e a solução urbanística de base enquadrou-se nas disposições do PDMVVR, mais concretamente no que respeita aos conteúdos programáticos que foram especificamente definidos para a categoria operativa de solo em que se inserem – Solo Urbanizáveis – Espaços de Atividades Económicas Urbanizáveis - e que orientam e promovem a concretização da proposta no seu âmbito territorial.

A presente proposta não prevê qualquer alteração que comprometa o cumprimento do regime de edificabilidade aplicável a estes espaços, concretamente definidos no artigo 66º do regulamento do PDMVVR, bem como afete as condicionantes legais existentes, pelo que se mantém, na íntegra, o conteúdo do ponto 4 da UE aprovada e em vigor.

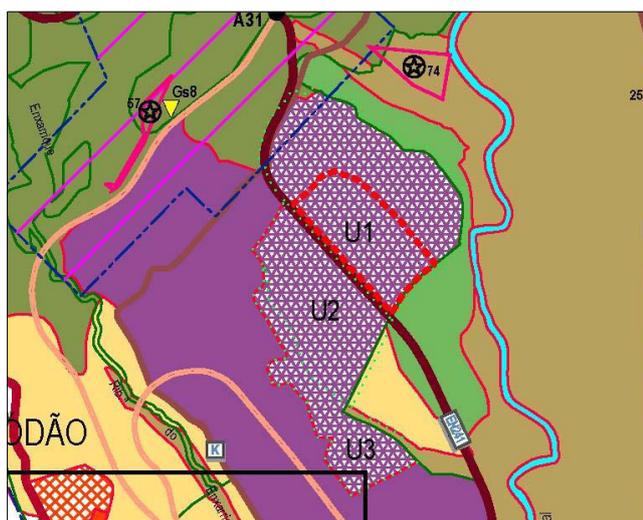


Figura 3- Localização da UE da 1ª fase da UOPG1

5. SITUAÇÃO CADASTRAL

Como já referido, os vários prédios que integravam a UE (12 artigos) foram objeto de uma operação de emparcelamento, resultando atualmente num único artigo, o qual corresponde ao prédio inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Vila Velha de Ródão com o nº 3895 e na Conservatória do Registo Predial de Vila Velha de Ródão sob o registo 5852/20160329, com uma área total de 132.910 m2.

6. ALTERAÇÃO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

Como já referido, a alteração pretendida para a presente UE deverá consistir apenas na adequação da solução urbanística, de forma a possibilitar ampliações da área edificada na unidade de execução sem necessidade de obedecer a uma delimitação prévia de implantação, desde que sejam cumpridos os indicadores urbanísticos definidos e respeitadas as condicionantes legais existentes, bem como as regras de acessibilidade e a integração paisagística da unidade.

Salienta-se que, relativamente a essa integração paisagística, se deverá atender, como antes, à preservação de uma mancha de sobreiros localizada junto do limite nordeste da área de intervenção, bem como uma faixa verde de proteção, com a largura aproximada de 10 metros, a ocupar com uma cortina arbórea, composta em parte pela vegetação original, entre o limites do lote e futuros lotes a desenvolver, contíguos as esta unidade, e o limite exterior da UOPG1 (a sudeste).

Mantém-se igualmente que a faixa destinada a garantir a referida integração paisagística será também assegurada pela existência de um espaço envolvente com as características descritas.

Deverá também atender-se, no futuro, à preservação das características deste espaço envolvente, no sentido de se assegurar essa desejável integração e enquadramento devendo igualmente ser salvaguardadas as linhas de água existentes e as linhas de drenagem natural, através de um conjunto de áreas verdes que permitem assegurar o desafogo das mesmas.

Sempre que possível, deverá optar-se pelo tratamento das áreas não impermeabilizadas como espaços verdes, maioritariamente arborizados.

Em termos de solução urbanística, constata-se que o projeto licenciado e executado cumpriu as regras definidas na UE em vigor, constituindo-se como uma primeira fase de ocupação. A atual unidade fabril desenvolve-se em cinco edifícios principais: A (administrativo), B (portaria), C (matérias primas), D (produção) e E (armazém), a que se juntou a ETARI (estação de tratamento de águas residuais industriais).

Atualmente, e constatando-se uma necessidade de ampliação, a empresa requerente veio referir que a mesma deverá envolver uma nova linha de produção, a que se associa um necessário aumento de área de armazenagem de produto acabado. Para o efeito, informa que esta nova linha de produção terá que ser implantada, por razões técnicas e

funcionais, paralelamente à existente, a qual se encontra no corpo central da unidade e próxima do armazenamento de matéria-prima.

Para tal, o projeto de ampliação pretendido deverá considerar uma ampliação com uma localização específica, que não coincide assim com a delimitada na UE em vigor. Embora a componente de armazenamento de produto acabado se possa enquadrar nessa delimitação, a nova linha de produção terá que ser instalada na zona central, para onde não se previa qualquer acréscimo.



Figura 4- Implantação da solução urbanística proposta - 1ª fase da instalação fabril



Figura 5- Solução urbanística definida pela UE da 1ª fase da UOPG1

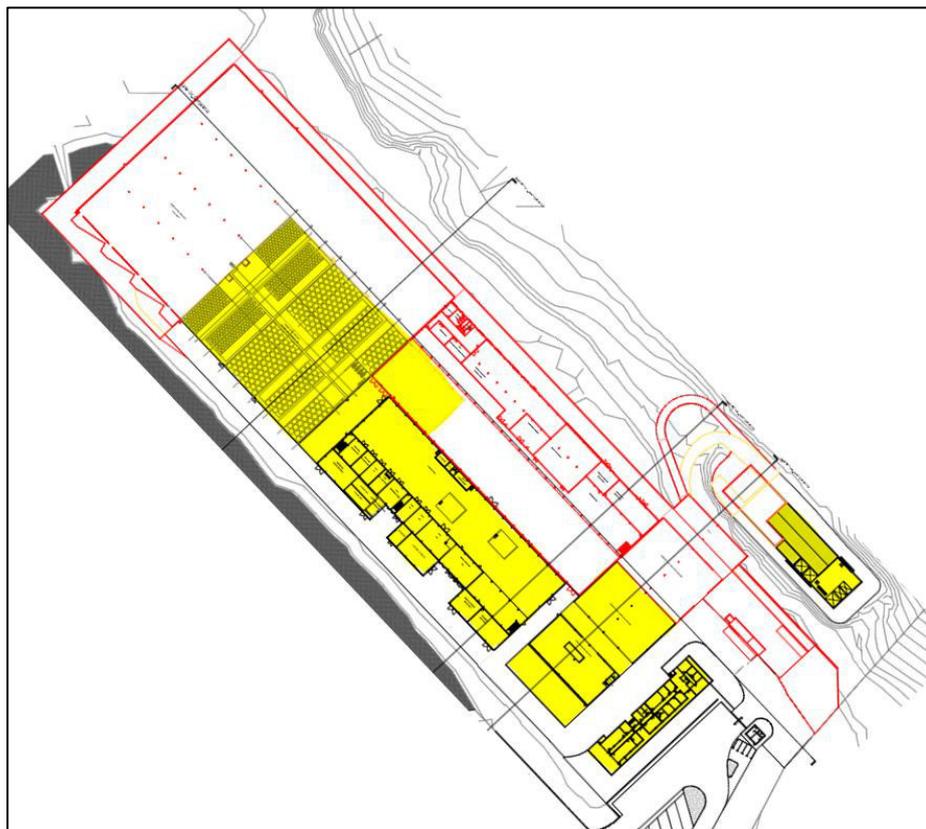


Figura 6- Área de implantação atual (a amarelo) e área pretendida para ampliação (linhas vermelhas)

Tendo por base a proposta pretendida pela empresa proprietária da unidade industrial e a deliberação do executivo camarário, e confirmando-se que essa proposta se enquadra nos parâmetros urbanísticos e requisitos previstos na UE em vigor, considera-se que a existência de uma área destinada a ampliação da unidade fabril poderá representar uma condicionante não justificada sempre que ocorram pretensões idênticas, justificadas por circunstâncias técnicas, práticas ou laborais específicas.

Atendendo a que o Município não pretenderá impor uma condicionante relativa à melhor implantação de futuras edificações na área do lote, numa perspetiva de melhor articulação com a unidade produtiva já instalada e desde que cumpridos os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente os índices urbanísticos, considera-se como mais adequada, para os efeitos pretendidos, a supressão da delimitação da área prevista para ampliação constante no desenho nº 4 (Solução urbanística base da Unidade de Execução), representada na figura nº 7.

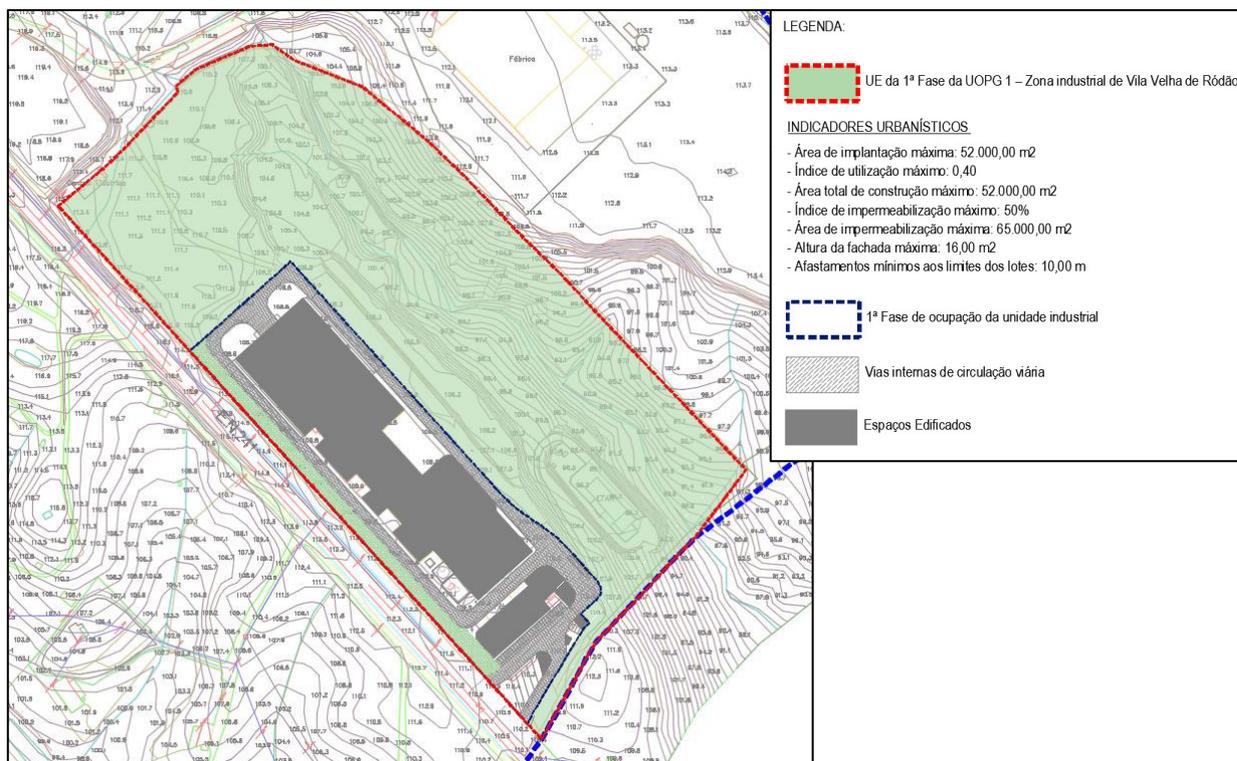


Figura 7- Proposta de alteração da solução urbanística definida pela UE da 1ª fase da UOPG1

As ampliações construtivas deverão enquadrar-se sempre nas tipologias arquitetónicas e construtivas das edificações existentes.

Para além da solução apresentada na peça gráfica anexa, representada na figura 7, a presente proposta não prevê mais nenhuma alteração à UE original, nomeadamente em termos de áreas, índices urbanísticos, altura máxima da fachada e afastamentos.



7. ANEXOS



ALTERAÇÃO À UNIDADE DE EXECUÇÃO DA 1ª FASE DA UOPG 1- ZONA INDUSTRIAL DE VILA VELHA DE RÓDÃO

ANEXO I – DELIBERAÇÃO CÂMARA MUNICIPAL



MUNICÍPIO DE VILA VELHA DE RÓDÃO

CÂMARA MUNICIPAL
02-DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

MINUTA N° 024/2022

**ALTERAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DA 1ª FASE DA UNIDADE
OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO 1 (EXPANSÃO DA ZONA
INDUSTRIAL DE VILA VELHA DE RÓDÃO)**

Foram presentes as informações nº 039/2022, de 19/01/2022, e nº 394/2021, de 16/12/2021, ambas da DOUA, nas quais se refere que, motivado pela pretensão apresentada pela empresa “Paper Prime, S.A.”, através de um pedido de informação prévia, com o fim de realizar uma ampliação da sua unidade fabril em Vila Velha de Ródão, o executivo camarário deliberou, em 19/12/2021, dar início ao desenvolvimento de um processo de alteração da Unidade de Execução da 1ª fase da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (UOPG1), de forma a viabilizar a referida pretensão. -----

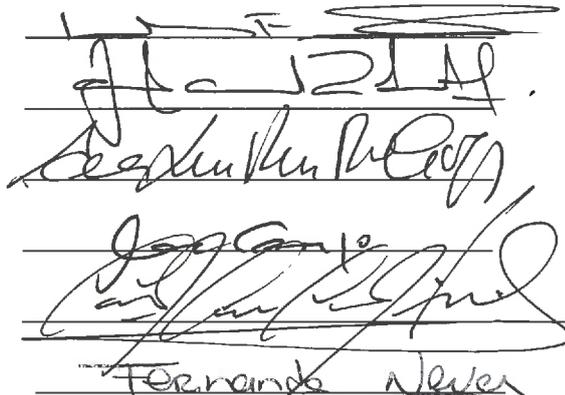
Concluída tal tarefa, os serviços técnicos da DOUA vêm apresentar a proposta de alteração da referida UE, onde se refere que, nos termos do desenvolvimento do processo, deverá ser assumida a mesma tramitação de aprovação desenvolvida para o processo original, pelo que se prevê a sua análise e aprovação prévia, pelo executivo camarário, e a sua sujeição a um período de discussão pública, antes da aprovação final. ---

Considerando que os elementos instrutórios da proposta apresentada especificam e justificam a decisão e pretensão da mesma, bem como o seu enquadramento legal, a Câmara Municipal, vistos os documentos acima referidos, deliberou, por unanimidade de, o seguinte: -----

1- Aprovar a proposta de alteração da Unidade de Execução da 1ª fase da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (Expansão da Zona Industrial de Vila Velha de Ródão); -----

2- Nos termos do disposto no nº 4 do artigo 148º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a abertura de um período de discussão pública da proposta de alteração da Unidade de Gestão atrás referida, com uma duração de 20 dias, contados a partir do 5º dia útil após a publicação de aviso no Diário da República, 2ª Série. -----

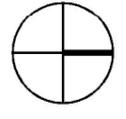
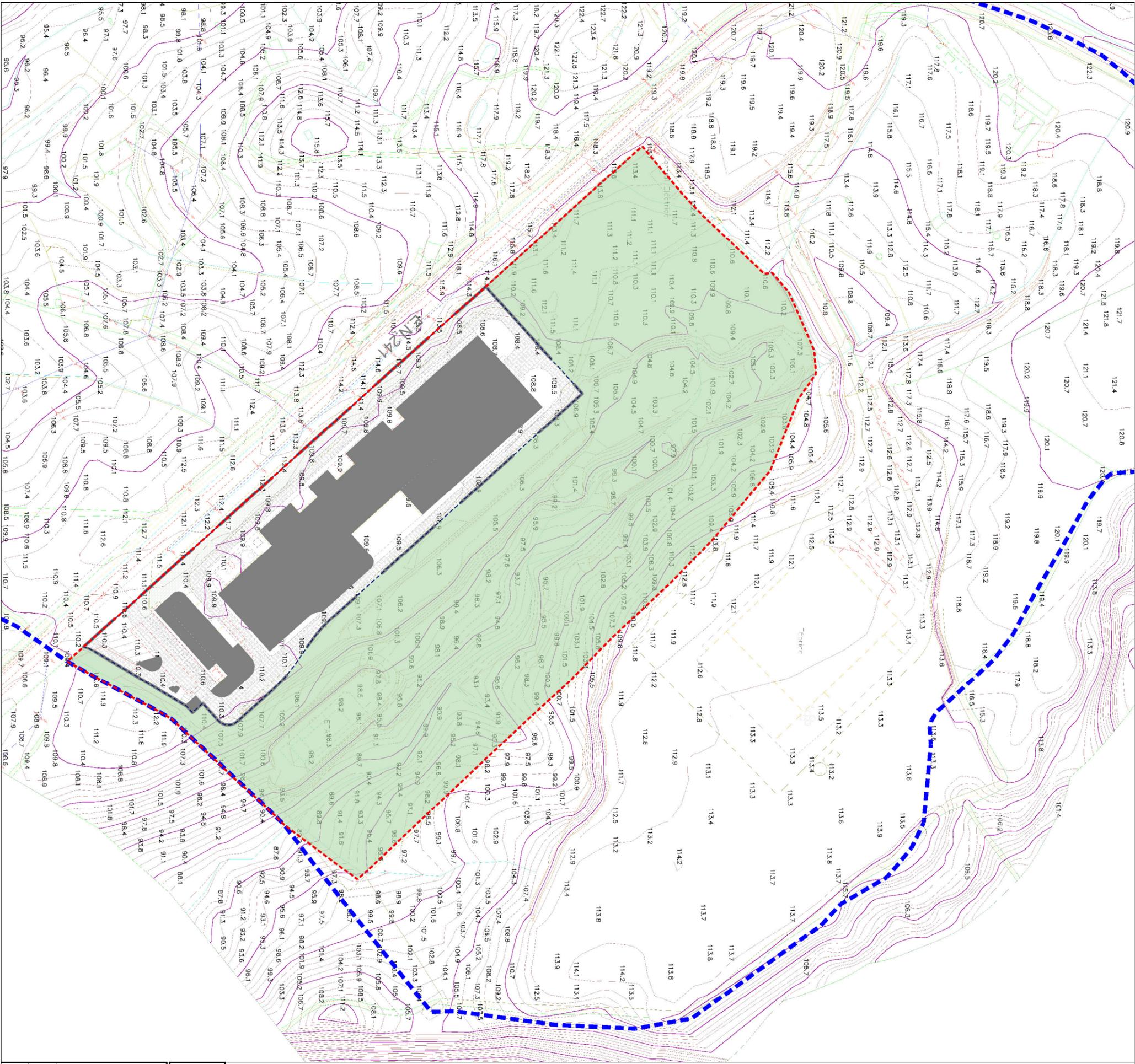
A presente deliberação foi aprovada em minuta, e vai ser assinada pelos que nela participaram, e por mim, Fernando Neves, que secretariei a reunião. -----


Fernando Neves

(O secretário da reunião)

Reunião de 04/02/2022

ANEXO II – NOVA SOLUÇÃO URBANÍSTICA BASE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO



LEGENDA:

- - - Limite da UOPG 1 - U1 - Zona Industrial de Vila Velha de Rodão - Expansão 1
- - - UE da 1ª Fase da UOPG 1 – Zona Industrial de Vila Velha de Rodão

INDICADORES URBANÍSTICOS

- Área da UE da 1ª Fase de UOPG 1 – Zona Industrial de Vila Velha de Rodão - Expansão 1: 130.020,00
- Área de implantação máxima: 52.000,00 m²
- Índice de utilização máxima: 0,40
- Área total de construção máxima: 52.000,00 m²
- Índice de impermeabilização máxima: 50%
- Área de impermeabilização máxima: 65.000,00 m²
- Altura de fachada máxima: 16,00 m
- Afastamentos mínimos aos limites dos lotes: 10,00 m

- 1ª Fase de ocupação da unidade industrial
- Vias internas de circulação viária
- Espaços Edificados



VILA VELHA DE RÔDÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VELHA DE RÔDÃO

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA 1ª FASE DA UOPG U1 - ZONA INDUSTRIAL DE VILA VELHA DE RÔDÃO - EXPANSÃO 1

Nome do Projeto		Data		Desenho	
LEI UOPG U1 ZIMDVAR EXPANÇÃO UOPG U1		Dezembro 2021		04	
Escala		Versão		Página	
1:2.000		V1		04	

SOLUÇÃO URBANÍSTICA BASE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO - ALTERAÇÃO

Projeto

Título

Classificação

Outros dados