



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 DELIMITAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO**

JANEIRO 2016



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>2. FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO .....</b>	<b>6</b>
<b>3. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO.....</b>	<b>9</b>
3.1 ENQUADRAMENTO LEGAL .....	9
3.2 TRAMITAÇÃO PROCEDIMENTAL.....	9
3.3 CONTEÚDO DOCUMENTAL E MATERIAL.....	10
<b>4. CONFORMIDADE COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO MUNICIPAL.....</b>	<b>11</b>
<b>5. SITUAÇÃO CADASTRAL .....</b>	<b>15</b>
<b>6. SOLUÇÃO URBANÍSTICA DE BASE .....</b>	<b>17</b>
<b>7. SISTEMA DE EXECUÇÃO.....</b>	<b>24</b>
<b>8. ANEXOS .....</b>	<b>25</b>
<b>ANEXO I – DECLARAÇÃO DE INTERESSE MUNICIPAL .....</b>	<b>27</b>
<b>ANEXO II – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>31</b>
<b>ANEXO III – PLANTA DE ENQUADRAMENTO NO PDM EM VIGOR .....</b>	<b>33</b>
<b>ANEXO IV – PLANTA CADASTRAL COM IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS E LIMITES FÍSICOS DA ÁREA A SUJEITAR A UNIDADE DE EXECUÇÃO .....</b>	<b>35</b>
<b>ANEXO V – SOLUÇÃO URBANÍSTICA BASE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO .....</b>	<b>37</b>

### LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização da UE da 1ª Fase da UOPG1 .....	5
Figura 2 - Extrato do PDM de Vila Velha de Ródão.....	11
Figura 3 - Localização da UE da 1ª fase da UOPG1 - Expansão da Zona Industrial .....	14
Figura 4 - Planta de delimitação e cadastro da UE da 1ª fase da UOPG1 .....	15
Figura 5 - Localização da UE da 1ª fase da UOPG1 - Foto aérea e imagens do local.....	17
Figura 6 - Delimitação da UE da 1ª fase da UOPG1 .....	19
Figura 7 - Proposta de solução urbanística para a UE da 1ª fase da UOPG1.....	20
Figura 8 - Implantação da solução urbanística proposta - 1ª fase da instalação fabril .....	21



## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (UE), numa parte do território do concelho de Vila Velha de Ródão, situada na freguesia de Vila Velha de Ródão (no espaço compreendido entre a N241 e a Ribeira do Açafal - Figura 1) e integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão U1 – Zona industrial de Vila Velha de Ródão – Expansão 1.

Esta UE representa um instrumento de programação e execução do Plano Diretor Municipal (PDM), tendo por base a concertação e a contratualização de interesses pelo sistema de iniciativa dos proprietários, adiante explicitado, no capítulo 7.

De acordo com o novo regime dos instrumentos de gestão territorial, publicado no Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio de 2015, as UE deverão ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo ainda integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos Planos de Ordenamento e nos Instrumentos Estratégicos em vigor<sup>1</sup>.



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

Desta forma, a delimitação de uma UE deve estabelecer uma solução urbanística de base, na qual o município define os usos e parâmetros a concretizar, bem como os encargos dos mesmos a serem assumidos pelos intervenientes nas operações urbanísticas a levar a cabo para a sua concretização.

<sup>1</sup> Número 2 do Artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio de 2015

## 2. FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

O Plano diretor Municipal de Vila Velha de Ródão (PDMVVR), publicado através do Aviso nº 13372/2015, no Diário da República, 2ª série-H, n.º224, de 16 de novembro de 2015, definiu 6 UOPG, entre elas, a U1 – Zona industrial de Vila Velha de Ródão – Expansão 1.

As UE têm vindo a revelar-se instrumentos privilegiados de execução sistemática e coordenada dos planos, inclusive de PDM. Por se encontrarem ligadas aos vários sistemas de execução dos planos e por implicarem uma regulamentação na sua área de intervenção, constituem uma forma privilegiada de concertação e contratualização de interesses, servindo, simultaneamente, como mecanismos incentivadores de projetos urbanísticos determinados.

Por outro lado, a atividade industrial assume, desde há longos anos, na sede de concelho, uma importância significativa, em termos de afetação de espaços urbanos, verificando-se existir uma dinâmica e vocação instaladas em alguns setores específicos, como os associados à indústria da pasta de papel.

A dotação do concelho de uma maior capacidade para atrair atividades económicas e, conseqüentemente, criação de emprego, poderá ser determinante para imprimir alguma dinâmica populacional e urbanística, contribuindo assim para combater a tendencial perda de população que o concelho tem vindo a registar ao longo das últimas décadas.

Durante o processo de revisão do PDM, recentemente concluído, a CMVVR foi contactada pela empresa “Paper Prime, S.A.”, que manifestou intenção de instalar, numa parcela incluída na UOPG 1 – Zona industrial de Vila Velha de Ródão – Expansão 1, uma unidade industrial para produção de papel *tissue*, com capacidade de produção de 30.000 toneladas anuais, representando um investimento de 35 milhões de euros e prevendo a criação de 50 postos de trabalho diretos, a laborarem em 3 turnos de 8 horas cada.

Tendo presente a conjuntura económica atual do país e a realidade concelhia, e tendo surgido interesse por parte da referida empresa em instalar-se na Zona Industrial, a CMVVR recorreu aos instrumentos de gestão urbanística que dispõe, por forma a permitir condições para a viabilização deste projeto.

Considerando a dimensão do espaço em questão e o tipo de uso e ocupação que aí se pretende instalar, a sua urbanização e edificação deve ser enquadrada na elaboração de um IGT ou num instrumento operativo/executório que, para além de disciplinar e programar a sua ocupação, assegure também o seu enquadramento com a envolvente.

Desta forma torna-se necessária a apresentação da proposta de delimitação e aprovação de uma Unidade de Execução para resolver, numa primeira instância, o enquadramento do processo de licenciamento da nova unidade industrial, considerando-se assim esta UE como uma primeira fase da execução da UOPG 1 (Zona Industrial de Vila Velha de Ródão-Expansão 1)

A criação desta UE resulta de se considerar imprescindível o desenvolvimento urbanístico desta área, tirando partido da existência de espaços urbanizáveis criados especialmente para este efeito e por a mesma conjugar a concretização de objetivos subjacentes à estratégia de desenvolvimento presente no PDMVVR, designadamente a promoção de uma ocupação estruturada, que garanta a instalação de novas atividades económicas.,

A sua definição como uma primeira fase da execução da UOPG1 justifica-se pelo facto de, no momento, não se revelar possível a definição de toda essa unidade operativa de forma concreta, estruturada e realista. A urgência na disponibilização de uma área de grande dimensão necessária para acolher o empreendimento industrial impõe assim que este seja considerado como um caso atípico, assumido pelo Município como a derradeira hipótese de aproveitar uma oportunidade de investimento com enorme repercussão na estrutura social e económica do concelho.

Esta decisão não prejudicará, posteriormente, a necessária estruturação da restante área da UOPG1, de forma a responder, numa segunda fase, a todos os requisitos a que deve obedecer este tipo de operações, nomeadamente em termos de aplicação dos mecanismos de perequação eventualmente necessários.

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 pretende a instalação de apenas uma unidade industrial, resultando assim na delimitação de apenas uma única parcela de ocupação. Ademais, prevê-se que a área delimitada corresponda, a breve prazo, a um único artigo matricial, propriedade do promotor do investimento a concretizar, já que o Município já adquiriu, previamente, todos os terrenos abrangidos, prevendo-se, de seguida, o seu

emparcelamento, de forma a resultar um único artigo. A transferência da propriedade dos terrenos envolvidos para o promotor encontra-se enquadrada em acordo estabelecido entre as duas partes.

No que respeita ao envolvimento do promotor da futura unidade industrial, após a transferência da titularidade dos terrenos, deverá o mesmo desenvolver os procedimentos de emparcelamento e concretizar os projetos e obras necessárias para o desenvolvimento da unidade industrial, integrando os objetivos definidos por esta UE, nomeadamente no que respeita a infraestruturação.

A concretização dos objetivos previstos para a UE ultrapassam claramente o limite físico e geograficamente circunscrito da mesma, na medida em que a sua materialização poderá certamente ser geradora de mais-valias indutoras de novas intervenções, nomeadamente no que se refere ao desenvolvimento das restantes parcelas pertencentes também à UOPG.

### **3. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO**

#### **3.1 ENQUADRAMENTO LEGAL**

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

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 CM, quer por iniciativa própria, quer por requerimento dos proprietários interessados.

No artigo seguinte estabelecem-se as regras para a sua delimitação, que consistem, nomeadamente, na fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação dos prédios abrangidos.

Podem corresponder a uma UOPG, à área abrangida por um Plano de Pormenor (PP), ou a parte dessa unidade (como no presente caso).

Não havendo PP aplicável à área abrangida pela UE, a Câmara Municipal terá de promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o PP.

#### **3.2 TRAMITAÇÃO PROCEDIMENTAL**

Ao nível da tramitação procedimental para a presente UE, perspetiva-se:

1. Definição do limite da UE (consubstanciado no presente Documento de Fundamentação);
2. Deliberação da CM que aprove a delimitação proposta da UE e o conteúdo do presente Documento de Fundamentação da opção tomada, 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 CM;
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, as eventuais sessões públicas a que haja lugar 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 adesão à UE;
7. Aprovação final da UE, pela Câmara Municipal;
8. Envio à Assembleia Municipal, caso a CM 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 programa-base.

Entende-se assim 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.

Em face do exposto, a Unidade de Execução integra a U1 – Zona industrial de Vila Velha de Ródão – Expansão 1, para além de integrar, 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, é acompanhada por planta de localização, planta de enquadramento no PDM em vigor, planta com a proposta de solução urbanística base e o presente relatório de fundamentação.

## 4. CONFORMIDADE COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO MUNICIPAL

A proposta de 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 enquadra-se nas atuais disposições do PDMVVR.

Apresentam-se de seguida as disposições aplicáveis ao processo de execução, designadamente as que dizem respeito 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.

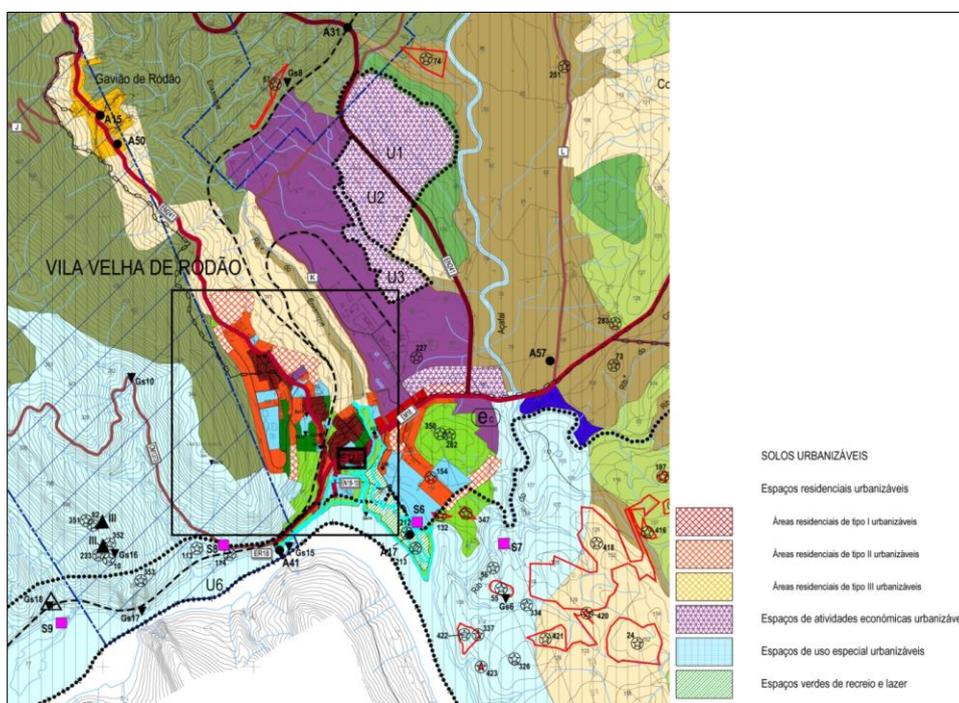


Figura 2 - Extrato do PDM de Vila Velha de Ródão

De acordo com o artigo 64º do Regulamento do PDMVVR, os Espaços de Atividades Económicas Urbanizáveis são áreas que se destinam preferencialmente à instalação de atividades industriais e empresariais e outras funções complementares, sendo admitido um conjunto de atividades, entre as quais os estabelecimentos industriais (artigo 65º).

A instalação de estabelecimentos industriais de tipo 1 (como é o caso da unidade a instalar), nos termos do nº 2 do artigo 65º do regulamento do PDM, tem de ser precedida de declaração de interesse municipal (ver Anexo 1).

Quanto ao regime de edificabilidade aplicável a estes espaços, o artigo 66º, define que, para além do desenvolvimento destes espaços ter de ser objeto de plano de pormenor (PP) ou integrar uma UE, deve cumprir os seguintes condicionamentos e parâmetros:

- Assegurar uma correta integração paisagística e atender-se às condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores;
- Criar uma zona de proteção envolvente da área industrial, com a largura mínima de 10 metros entre os limites dos lotes e o limite exterior da zona industrial, ocupada no mínimo em 60% da sua extensão por cortina arbórea e arbustiva, que deve dar prioridade à manutenção da vegetação original;
- O tratamento das áreas não impermeabilizadas como espaços verdes, preferencialmente, arborizados;
- Índice máximo de utilização ao lote de 0,60;
- Índice máximo de impermeabilização ao lote de 70%;
- A altura da fachada não deve exceder os 16 metros, exceto nos casos tecnicamente justificados;
- Sem prejuízo da necessidade de cumprimento da legislação em vigor, nomeadamente no que respeita às condições de segurança contra incêndios em edifícios, o afastamento mínimo da edificação face ao limite frontal do lote é de 10 metros e, face ao limite lateral e de tardoz, é de 6 metros, com exceção para as fachadas das construções geminadas ou em banda coincidentes com a estrema do lote ou parcela;
- A frente de lote não pode ser inferior a 20 metros;
- Obrigatoriedade de prever áreas de carga e descarga de veículos pesados.

Conforme já foi referido, a presente UE integra uma das UOPG previstas no número 2 do artigo 101º do PDMVVR. As UOPG são regulamentadas no Capítulo XXI (Programação e Execução), nomeadamente na sua Seção III do mesmo plano.

As UOPG demarcam espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução, prevalecendo as suas disposições sobre as restantes do Regulamento (n.º 1 do artigo 101º).

Caso se mostre necessário, são permitidos ajustes à delimitação das UOPG, adequando-os a limites cadastrais, limites físicos, taludes, linhas de água, caminhos, em sede de Planos de Urbanização (PU), PP ou UE (n.º 3 do artigo 101º).

De acordo com o artigo 102º, as UOPG e a divisão destas em UE tem de ser efetuada de modo a assegurar um desenvolvimento harmonioso, uma justa repartição de encargos e benefícios e devem ainda integrar áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos de utilização coletiva.

Na programação e execução das UOPG aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangido, devendo a CM elaborar PP ou delimitar UE para as U1, U2 e U3.

O artigo 103º do regulamento do PDMVVR define os objetivos programáticos para as UOPG definidas na Zona Industrial de Vila Velha de Rodão, nomeadamente:

- Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;
- Promover uma ocupação estruturada, que garanta a instalação e/ ou realocização de novas atividades económicas, suas funções complementares e respetivas infraestruturas de apoio às atividades a instalar;
- Permitir, nestes espaços, em complemento às ocupações e utilizações previstas nas categorias de espaço abrangidas por esta unidade, usos e funções complementares ao funcionamento das atividades económicas;
- Elaborar um estudo de tráfego, onde conste uma avaliação do número de acessos necessários, a definição de uma rede viária estruturada e de um sistema de circulação e a definição de estacionamento adequados às atividades a instalar;
- Assegurar a proteção e integração paisagística da unidade, mediante a criação obrigatória, no seu interior, de uma faixa verde de proteção envolvente à zona industrial com uma largura mínima de 40m, ocupada em pelo menos 60% por uma cortina arbórea, devendo nesta ser mantida a vegetação original sempre que ocorram árvores de grande porte;
- Salvar as linhas de água e as linhas de drenagem natural e definir uma rede de áreas verdes que permitam assegurar o desafogo, constituindo pelo menos 40% destas áreas arborizadas;
- Criar instalações próprias para deposição e tratamento de resíduos sólidos e de efluentes;
- Programar a sua implementação de forma gradual e faseada.

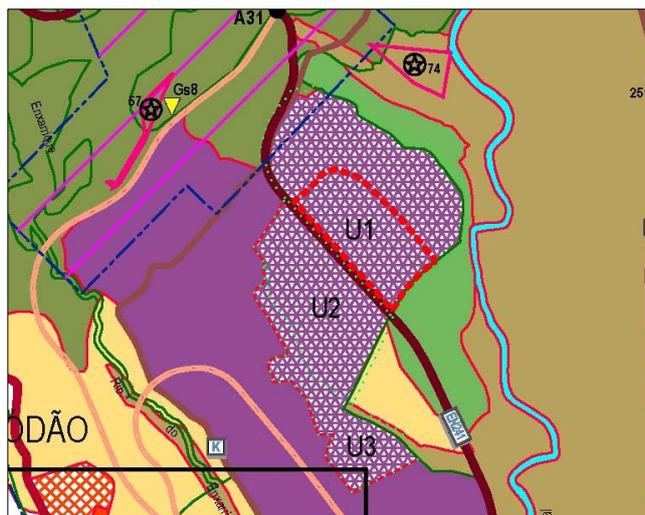


Figura 3 - Localização da UE da 1ª fase da UOPG1 - Expansão da Zona Industrial

No que diz respeito a condicionantes, a área da UE não se encontra abrangida pela RAN, por qualquer obra de aproveitamento hidroagrícola, por qualquer ocorrência da REN, área percorrida por incendio florestal ou perigosidade de incendio alta ou muito alta.

Junto ao limite nordeste da UE existe uma faixa ocupada por azinheiras, a qual deverá ser preservada e, junto à EN241, a área é ligeiramente atravessada pelo ramal de gasoduto da Beiragás, situação que deverá ser acautelada na solução urbanística, através do desvio da referida infraestrutura para um alinhamento que não colida com o perímetro da unidade fabril.

## 5. SITUAÇÃO CADASTRAL

Os 13 ha correspondentes à área de intervenção da UE da 1ª fase da execução da UOPG 1 – Zona industrial de Vila Velha de Ródão – Expansão 1 abrangem 12 artigos rústicos, atualmente todos propriedade do Município de Vila Velha de Ródão.

A planta e quadro seguintes apresentam a estrutura cadastral existente e a sua afetação à unidade de execução.

A constituição de único artigo matricial, para efeitos registais será posteriormente assegurada, como já referido, através de uma operação de loteamento, que corresponderá exatamente à delimitação da presente UE.

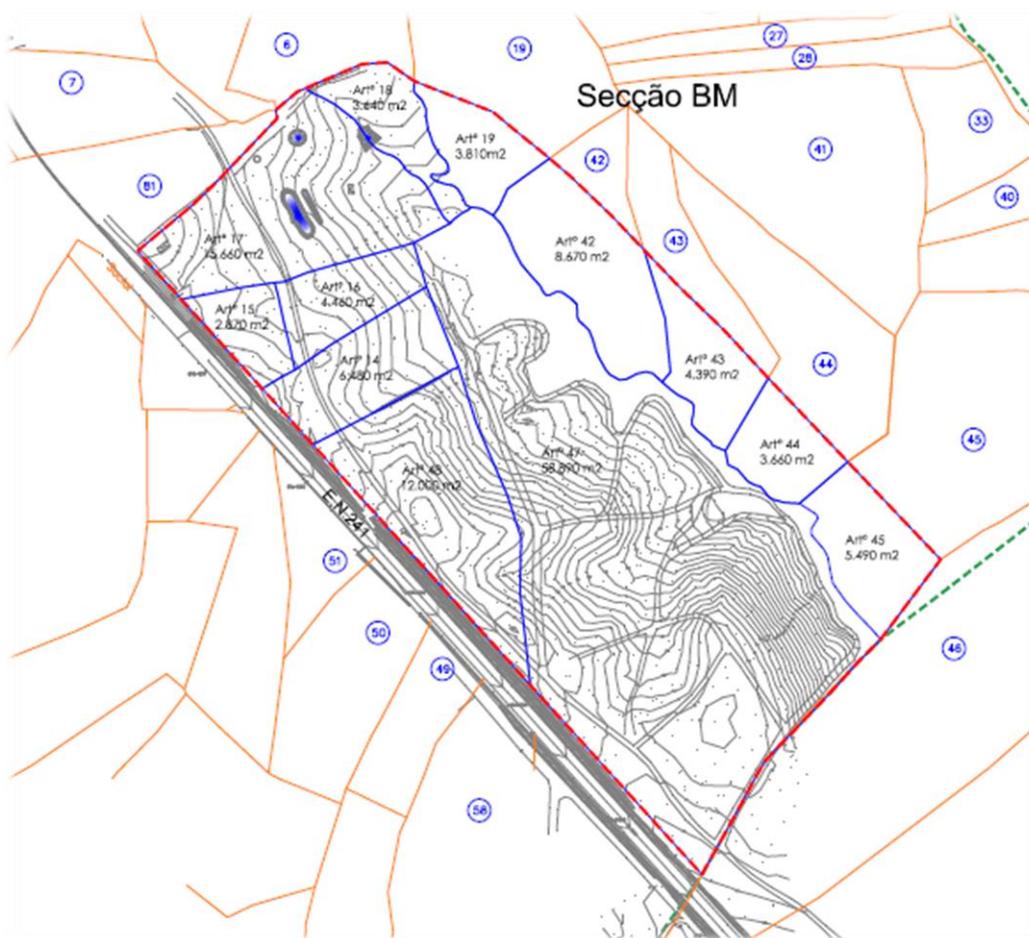


Figura 4 - Planta de delimitação e cadastro da UE da 1ª fase da UOPG1

<b>Nº Artº</b>	<b>Área original (m2)</b>	<b>Área a utilizar (m2)</b>	<b>Área restante (m2)</b>
14	6.480,00	6.480,00	0,00
15	6.960,00	2.870,00	4.090,00
16	4.460,00	4.460,00	0,00
17	15.660,00	15.660,00	0,00
18	3.640,00	3.640,00	0,00
19	18.120,00	3.810,00	14.310,00
42	10.880,00	8.670,00	2.210,00
43	9.500,00	4.390,00	5.110,00
44	14.820,00	3.660,00	11.160,00
45	25.430,00	5.490,00	19.940,00
47	74.060,00	58.890,00	15.170,00
48	12.000,00	12.000,00	0,00

<b>Totais</b>	<b>202.010,00</b>	<b>130.020,00</b>	<b>71.990,00</b>
---------------	-------------------	-------------------	------------------

**Quadro 1** – Áreas a afetar à UE da 1ª fase da UOPG1, em cada artigo

## 6. SOLUÇÃO URBANÍSTICA DE BASE

A UE objeto da presente delimitação localiza-se na freguesia e concelho de Vila Velha de Ródão, integrando-se no limite urbano da sede de concelho.

A UE desenvolve-se paralelamente à N241 ocupando uma área de 130.020,00 m<sup>2</sup>.



*Figura 5 - Localização da UE da 1ª fase da UOPG1 - Foto aérea e imagens do local*

A ocupação territorial existente na proximidade e as orientações do PDMVVR justificam o essencial da solução adotada.

Com a definição desta UE estabelecem-se as regras e orientações relativas à ocupação, uso e transformação do solo, promovendo uma ocupação estruturada, que garanta a instalação de uma nova atividade económica, suas funções complementares e respetivas infraestruturas de apoio às atividades a instalar.

As acessibilidades consideram-se adequadas ao desenvolvimento do projeto, uma vez que é diretamente servida pela EN241 e beneficia de grande proximidade ao IP2/A23, principal eixo de acessibilidade regional. A ligação à EN241 será da inteira responsabilidade do promotor da unidade industrial, o qual deverá resolver, em projeto, e em articulação com a entidade responsável pela infraestrutura rodoviária (Infraestruturas de Portugal), a solução mais adequada para o efeito. Esta solução

integrará o projeto de licenciamento, a apresentar posteriormente, entendendo-se como necessária, para o efeito, a existência de parecer favorável da mencionada entidade.

Na proposta apresentada assegura-se uma correta integração paisagística e atende-se às condições morfológicas do terreno, encontrando-se prevista uma intervenção ao nível da valorização e qualificação dos espaços exteriores envolventes.

A localização da unidade fabril resultou da avaliação de requisitos técnicos e financeiros específicos e fundamentais, tendo-se como necessária a maior proximidade possível à unidade fabril da Celtejo, como produtora da matéria-prima necessária à laboração pretendida, a partir de onde será construída uma linha de conduta adutora (“pipeline”). Essa proximidade permitirá uma efetiva minimização de custos e de impactes visuais e ambientais.

Nesse sentido, foi prevista uma implantação, no interior da UOPG, que permitisse garantir esse objetivo, sem comprometer o necessário enquadramento da unidade. Neste contexto, entende-se como garantida a sua integração paisagística, dado que a sua envolvência direta se constitui como uma área rural, classificada no PDM como “Espaço de uso múltiplo agrícola e florestal”, onde se pode observar a existência de algumas manchas de sobreiros, azinheiras e pinheiro bravo, para além de vegetação espontânea arbustiva e herbácea.

A solução urbanística preconizada prevê a 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 a esta unidade, e o limite exterior da UOPG (a sudeste).

Considera-se assim que a faixa destinada a garantir a referida integração paisagística será também assegurada pela existência de um espaço envolvente com as características descritas. Por outro lado, dado que não existe, nessa envolvência, qualquer área urbana, ou sequer edificações com uma utilização permanente, não se registam quaisquer problemas de compatibilidade de usos que motivassem a existência de uma faixa verde de proteção estruturalmente constituída para o efeito.

Deverá contudo atender-se, no futuro, à preservação das características deste espaço envolvente, no sentido de se assegurar essa desejável integração e enquadramento.

Foram também salvaguardadas as linhas de água (não navegáveis nem fluviáveis) e as linhas de drenagem natural através de um conjunto de áreas verdes que permitem assegurar o deságüo das mesmas.

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

Refira-se ainda que a unidade industrial será sujeita, de acordo com as suas características, a Avaliação de Impacte Ambiental, no contexto da qual se fará, necessariamente, a abordagem à sua integração paisagística.



Figura 6 - Delimitação da UE da 1ª fase da UOPG1



Figura 7 - Proposta de solução urbanística para a UE da 1ª fase da UOPG1

A implantação da unidade industrial constitui o referencial estruturante de toda a ocupação. A solução adotada resulta, numa primeira fase de ocupação, na implantação de cinco edifícios principais e alguns equipamentos acessórios.

Conforme imagem seguinte, o projeto da primeira fase da unidade industrial identifica três zonas: uma reservada para o acesso e estacionamento de veículos, onde se destacam o Edifício A – Administrativo e o Edifício B – Portaria e uma segunda zona, dedicada à preparação e ao fabrico, acolhendo os edifícios C (matérias primas) e o Edifício D (Produção). Por último, a zona de armazenamento do produto acabado e a sua expedição, Edifício E – Armazém e cais coberto.



Figura 8 - Implantação da solução urbanística proposta - 1ª fase da instalação fabril

O projeto apresentado nesta primeira fase de construção apresenta uma implantação mais próxima do limite sudeste, prevendo-se que, numa fase subsequente, uma possível ampliação da unidade seja efetuada na sequência do alinhamento do espaço edificado, para noroeste (ver fig. 9).

Quanto ao sistema construtivo e revestimentos, o edifício predominante industrial terá estrutura prefabricada de betão armado com um revestimento em chapa metálica com o núcleo em lã mineral, sendo que nos restantes edifícios (portaria e edifício administrativo), a estrutura será em Betão armado com um revestimento de reboco térmico ou fachada ventilada com painéis cimentícios, assegurando-se, apesar da linguagem diferente, uma relação cromática com os restantes.

Assim embora a proposta para os edifícios procure satisfazer as necessidades específicas da sua utilização, procura simultaneamente a harmonia com a integração paisagística, quer através de um revestimento que possibilite uma dinâmica de painéis verticais de diferentes cores, originando uma quebra na leitura horizontal que a unidade fabril tem pelo seu desenvolvimento em planta, quer pelo facto da implantação dos edifícios fabris ser a uma cota inferior à da Estrada Nacional menorizando o seu impacto na via pública.

No que diz respeito ao estacionamento, prevê 5 lugares para veículos pesados e 31 lugares para veículos ligeiros. Foram também consideradas áreas de carga e descarga de veículos pesados

A solução apresentada propõe a criação de instalações próprias para deposição e tratamento de resíduos sólidos e de efluentes.

No que diz respeito à infraestruturas urbanas, o abastecimento de água será assegurado através de um pipeline dedicado com início nas instalações da Celtejo e o tratamento de esgotos será garantido por uma estação compacta (para os afluentes domésticos) e por uma ETAR'i (para efluentes industriais). Em ambos os casos, após o devido tratamento, os efluentes serão enviados para uma linha de água que atravessa o terreno,

A recolha das águas pluviais das áreas impermeabilizadas será encaminhada de forma gravítica para a linha de água

Prevê-se uma potência instalada de 8,75 MVA.

No quadro seguinte é quantificada a proposta, estabelecendo-se a comparação com os valores permitidos pelo PDMVVR:

Área da UOPG 1 – 399.924 m <sup>2</sup> (39,99 ha)	
Área da Unidade de Execução – 130.020,m <sup>2</sup> (13,00ha)	
Área de implantação máxima - 52.000 m <sup>2</sup>	
Área total de construção máxima – 52.000m <sup>2</sup>	
Área de impermeabilização máxima – 65.000m <sup>2</sup>	
<b>PROPOSTA</b>	<b>PDMVVR</b>
Altura máxima da fachada – 16,00m	16,00 m
Índice máximo de utilização – 0,40	0,60/0,65
Índice máximo de impermeabilização – 50%	70%;
Afastamento mínimo da edificação face ao limite frontal do lote – 10,00m	10,00 m
Afastamento mínimo da edificação face ao limite lateral e de tardoz - 10,00m	6,00 m
Frente do Lote – 558,70 m	20,00 m

Considera-se desta forma que a solução proposta assegura uma correta articulação formal e funcional com a envolvente e não prejudica ou compromete o ordenamento urbanístico futuro.

A solução urbanística descrita neste capítulo corresponde a uma primeira fase, prevendo a existência de futuras ampliações da unidade.

## **7. SISTEMA DE EXECUÇÃO**

Prevê-se o recurso ao sistema de iniciativa dos interessados, de acordo com o disposto no artigo 149.º do RJIGT, para a concretização da presente UE.

Neste sistema, a execução é promovida pelo proprietário, ficando este obrigado a prestar ao município a compensação devida, de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou regulamentos municipais.

Atendendo ao facto de estarmos perante uma intervenção urbanística que envolve um único proprietário, não há lugar à definição de mecanismos que assegurem uma justa repartição de benefícios e encargos, não se justificando portanto a aplicação de critérios perequativos.

O instrumento que preferencialmente será utilizado na execução da Unidade é o reparcelamento, nos termos dos artigos 164.º a 170.º, do RJIGT.

Em termos práticos, e como referido anteriormente, o Município resolveu, desde o início do processo, declarar o interesse municipal do investimento e diligenciar, desde logo, a prévia negociação conducente à aquisição dos terrenos envolvidos, com vista a realizar o seu posterior reparcelamento, após o que se efetuará a transferência das propriedades para o promotor da unidade fabril, (nos termos do protocolo já celebrado entre as duas entidades), ficando da sua conta os procedimentos conducentes ao emparcelamento cadastral e à realização de todas as obras de urbanização necessárias, no interior da Unidade de Execução.

Como igualmente referido, a harmonização final da presente UE no contexto da totalidade da UOPG1 será realizada posteriormente, através de uma nova UE para a restante área, devendo aí ser igualmente acauteladas todas as normas e requisitos legais e regulamentares a que este tipo de operações obedecem, nomeadamente em matéria de cedências para o domínio público, integração ambiental e paisagística, infraestruturas gerais e correta repartição de encargos e benefícios. Contudo, desde logo se revela que, por iniciativa do Município de Vila Velha de Ródão, e no intuito de reduzir ao máximo as necessidades de negociação futuras, já foram igualmente adquiridos e negociados outros terrenos que se incluem na mesma UOPG1, embora excluídos da presente UE.

## **8. ANEXOS**



## **ANEXO I – DECLARAÇÃO DE INTERESSE MUNICIPAL**





MUNICÍPIO DE VILA VELHA DE RÓDÃO  
CÂMARA MUNICIPAL

**CERTIDÃO**

Fernanda Maria Ferreira da Silva Neves, Chefe de Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão CERTIFICA QUE, em sessão de 18/12/2015 a assembleia Municipal deliberou, por unanimidade, **declarar de interesse municipal** a instalação de uma unidade industrial de fabricação de papel tissue, requerido pela firma Paper Prime, S.A., para cumprimento do disposto no nº2 do artº 65º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, sob proposta da Câmara Municipal aprovada na reunião de 04/12/2015, que se transcreve:

*“Foi presente o requerimento apresentado pela firma “Paper Prime, S.A.”, solicitando a emissão de uma declaração de interesse municipal, para cumprimento do disposto no nº 2 do artigo 65º do regulamento do Plano Diretor Municipal, a fim de permitir a devida instrução do processo de licenciamento da unidade industrial de fabricação de papel tissue, que essa firma pretende vir a concretizar em Vila Velha de Ródão. -----  
Juntando Memória Descritiva e plantas da pretensão, que se anexam, a firma requerente refere, nomeadamente, a intenção em iniciar a atividade em dezembro de 2016, a existência de um investimento próximo dos 30 milhões de euros e criação de 50 postos de trabalho, entre 2016 e 2018, para além dos impactes na economia local, regional e nacional. -----*

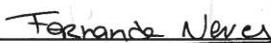
A Câmara Municipal, atendendo a que: -----

- 1-Se trata de uma unidade industrial com grande interesse e importância para o contexto económico e social do Município; -----*
- 2-Existe uma relação entre a empresa e a Câmara Municipal, materializada através de memorando de entendimento, no qual se previu a isenção de taxas municipais de licenciamento relativas ao processo de implementação da unidade industrial e a colaboração da Autarquia no desenvolvimento de ações com vista, nomeadamente, à aquisição dos terrenos necessários à instalação da mesma unidade; -----*

*Se comprovou, como previsto no memorando referido no número anterior, a criação de uma nova empresa (a própria "Paper Prime"), com sede em Vila Velha de Ródão. -- deliberou, por unanimidade, **declarar como de interesse municipal a instalação da unidade industrial em causa, remetendo para a Assembleia Municipal a competente decisão, que se deverá materializar, se assim for decidido, na emissão de declaração própria, que será junta ao processo de licenciamento, para cumprimento do disposto no artigo 65º do regulamento do Plano Diretor Municipal.** -----*

Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão, 29/12/2015

A Chefe de Divisão



Fernanda Maria Ferreira da Silva Neves, Dr<sup>a</sup>

## **ANEXO II – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO**



## **ANEXO III – PLANTA DE ENQUADRAMENTO NO PDM EM VIGOR**



## **ANEXO IV – PLANTA CADASTRAL COM IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS E LIMITES FÍSICOS DA ÁREA A SUJEITAR A UNIDADE DE EXECUÇÃO**



## **ANEXO V – SOLUÇÃO URBANÍSTICA BASE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO**

