



UNIDADE DE EXECUÇÃO DA 2ª FASE DA UOPG 1- ZONA INDUSTRIAL DE VILA VELHA DE RÓDÃO – EXPANSÃO 1

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA 2ª FASE DA UOPG U1 – ZONA INDUSTRIAL DE VILA VELHA DE RÓDÃO – EXPANSÃO 1

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO

MARÇO 2018



UNIDADE DE EXECUÇÃO DA 2ª FASE DA UOPG 1- ZONA INDUSTRIAL DE VILA VELHA DE RÓDÃO – EXPANSÃO 1

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
2. FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	7
3. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO.....	10
3.1 ENQUADRAMENTO LEGAL	10
3.2 TRAMITAÇÃO PROCEDIMENTAL	10
3.3 CONTEÚDO DOCUMENTAL E MATERIAL.....	11
4. CONFORMIDADE COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO MUNICIPAL.....	12
5. SITUAÇÃO CADASTRAL	16
6. SOLUÇÃO URBANÍSTICA DE BASE	18
7. SISTEMA DE EXECUÇÃO.....	25
8. ANEXOS	27
ANEXO I – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	29
ANEXO II – PLANTA DE ENQUADRAMENTO NO PDM EM VIGOR	31
ANEXO III – PLANTA CADASTRAL COM IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS E LIMITES FÍSICOS DA ÁREA A SUJEITAR A UNIDADE DE EXECUÇÃO.....	33
ANEXO IV – SOLUÇÃO URBANÍSTICA BASE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	35

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização das UEs da 1ª Fase (azul) e 2ª Fase (vermelho) da UOPG1	5
Figura 2 - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Vila Velha de Ródão	12
Figura 3 - Localização da UE da 2ª fase da UOPG1 - Expansão da Zona Industrial.....	15
Figura 4 - Planta de delimitação e cadastro da UE da 2ª fase da UOPG1, lotes a criar (azul – Posto de Abastecimento de Combustíveis; Vermelho – Estabelecimento Industrial) e área pública (verde)	17
Figura 5- Localização da UE da 2ª fase da UOPG1 - Foto aérea e imagens do local.....	18
Figura 6 - Delimitação da UE da 2ª fase da UOPG1.....	19
Figura 7 – Solução Urbanística	23



UNIDADE DE EXECUÇÃO DA 2ª FASE DA UOPG 1- ZONA INDUSTRIAL DE VILA VELHA DE RÓDÃO – EXPANSÃO 1

1. INTRODUÇÃO

O presente documento enquadra e define a oportunidade de elaboração da 2ª fase 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. A Câmara Municipal assinou com os promotores envolvidos, um memorando segundo o qual assume os encargos inerentes à execução do arruamento de acesso à unidade industrial e condução de adução de água e os promotores responsabilizam-se pelos encargos relativos ao tratamento de águas residuais, infraestruturas elétricas, telecomunicações e rede de gás.

Figura 1 - Localização das UEs da 1ª Fase (azul) e 2ª Fase (vermelho) da UOPG1



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 vigor¹.

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.

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

Com vista a permitir a implantação de uma unidade industrial com relevante interesse para o Município, a Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão deliberou, em 2016, a aprovação e concretização da 1ª. fase da execução da UOPG1, igualmente através de uma UE (figura 1), tendo-se assumido esta forma de execução como a mais viável para responder às necessidades e condicionantes impostas pelo tipo de empreendimentos a que se destinam aqueles espaços (unidades industriais que requerem áreas de grande dimensão).

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, consequentemente, 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.

A CMVVR foi contactada pela empresa “Plastificadora do Ródão, SA” no sentido de instalar, numa parcela incluída na UOPG 1 – Zona industrial de Vila Velha de Ródão – Expansão 1, uma unidade industrial para a impressão e revestimento de papel e/ou cartão com polímeros (filme de polietileno de baixa densidade ou de polipropileno) para utilização em embalagens destinadas à indústria alimentar e papeleira, sendo esta atividade complementada pelo processo de impressão utilizando a tecnologia de flexografia. As matérias-primas utilizadas (papel e cartão) serão provenientes de empresas terceiras, não havendo fabrico de papel ou manipulação de pasta de papel nas instalações a criar. Estima-se que a capacidade instalada ronde as 16.000 toneladas/ano, representando um investimento de aproximadamente 20 milhões de euros e prevendo a criação de 49 postos de trabalho diretos, a laborarem em 3 turnos de 8 horas cada.

Simultaneamente, a CMVVR foi também contatada, por outro promotor – Petrosende, no sentido de viabilizar a instalação, numa zona adjacente à N241, um posto de abastecimento combustíveis, numa área, também inserida na mesma UOPG.

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, aproveitando a oportunidade para enquadrar também a possibilidade de instalação do posto de abastecimento de combustíveis.

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, e tal como sucedeu com a anterior UE, destinada a uma primeira fase de execução (referida no ponto 1 deste documento), torna-se necessária a apresentação da proposta de delimitação e aprovação de mais uma Unidade de Execução para resolver, numa primeira instância, o enquadramento do processo de licenciamento da nova unidade industrial e do posto de abastecimento de combustíveis, considerando-se assim esta UE como uma segunda fase da execução da UOPG 1 (Zona Industrial de Vila Velha de Ródão-Expansão 1).

A criação da presente UE resulta do facto de se considerar imprescindível o desenvolvimento e consolidação urbanística desta área, tirando partido quer da existência de espaços urbanizáveis criados especialmente para este efeito, quer das sinergias criadas por já se encontrar instalada nesta UOPG, e em laboração, outra unidade industrial, como se referiu anteriormente, mas também pelo facto da criação da presente UE representar 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.

Não sendo possível a definição da área remanescente desta unidade operativa de forma concreta, estruturada e realista e surgindo a necessidade de disponibilização de uma área de grande dimensão necessária para acolher o empreendimento industrial, o Município assume esta

solução como atípica, mas representando uma importante oportunidade de captar um investimento com grande repercussão na estrutura social e económica do concelho.

Esta decisão não prejudicará, posteriormente, a necessária estruturação da restante área da UOPG1, como se comprova com a execução desta 2ª Fase, de forma a responder 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 e um posto de combustíveis, resultando assim na delimitação de apenas duas parcelas de ocupação e uma área pública (acesso ao estabelecimento industrial a partir da N241).

No que respeita ao envolvimento dos promotores da futura unidade industrial e posto de combustíveis, deverão os mesmos desenvolver os procedimentos de emparcelamento e concretizar os projetos e obras necessárias para o desenvolvimento quer da unidade industrial quer do posto de abastecimento de combustíveis, 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.º 4 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.

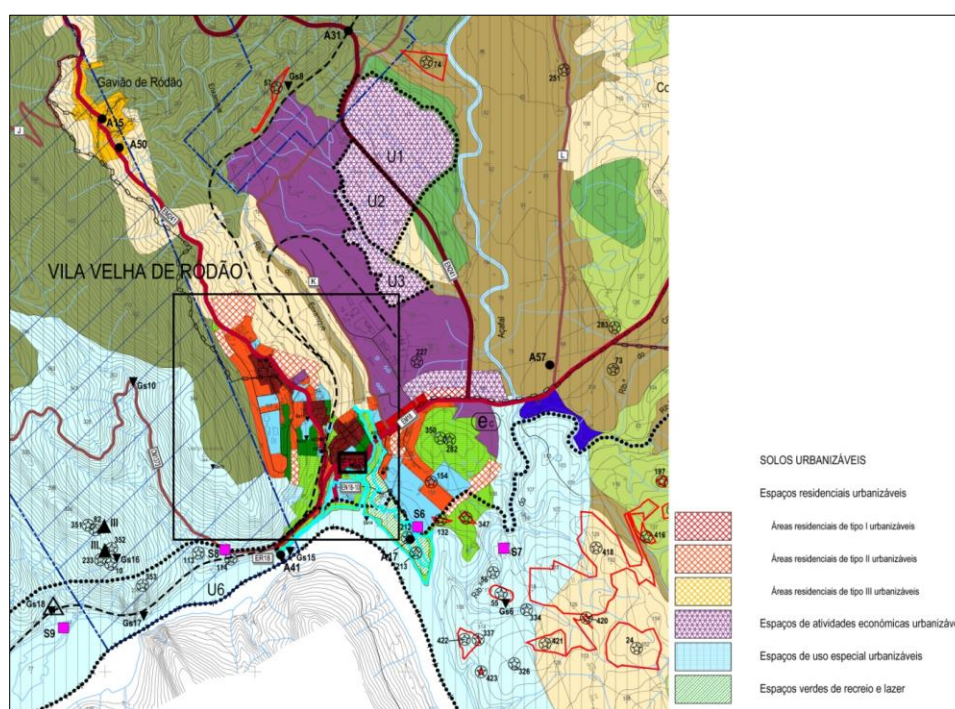
Em face do exposto, a Unidade de Execução integra a U1 – Zona industrial de Vila Velha de Ródão – Expansão 1, para além de integrar, na sua proposta, o conteúdo legal definido no n.º1 do art.º 148.º do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, ou seja, planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar 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 da 2ª Fase 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 da Planta de Ordenamento 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 classe 3 (como é o caso da unidade a instalar), não necessita, de acordo com o Regulamento do PDM, de ser precedida de declaração de interesse municipal.

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).

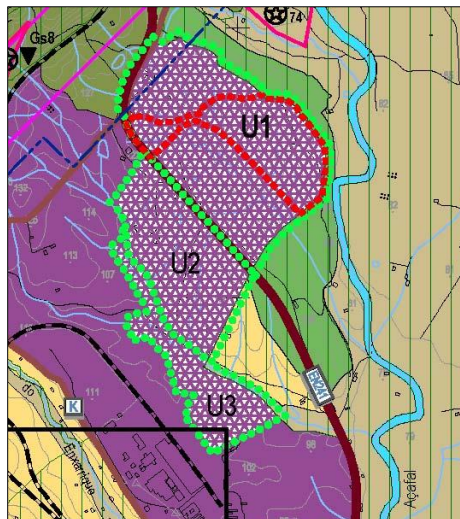
De acordo com o artigo 102º, as UOPG e a divisão destas em UE tem de ser efetuada de modo a assegurar um desenvolvimento harmonioso, uma justa repartição de encargos e benefícios e devem ainda integrar áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos de utilização coletiva.

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 UOPGs 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 realocação 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 2ª 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 incêndio florestal ou perigosidade de incêndio 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 12,6 ha correspondentes à área de intervenção da UE da 2ª fase da execução da UOPG 1 – Zona industrial de Vila Velha de Ródão – Expansão 1 abrange presentemente 6 artigos rústicos.

A planta e quadro seguintes apresentam a estrutura cadastral existente e a sua afetação à unidade de execução, lotes e área pública (arruamento).

O Posto de Abastecimento de Combustíveis, abrange os artigos 7.º e 81.º da secção BM, cuja propriedade pertence a Petrosende, Comércio de Combustíveis, S.A. e Imobiliária Alves da Rocha, respetivamente. Para a constituição deste lote encontra-se em fase de conclusão um processo de destaque do artigo 81.º e posterior emparcelamento da parcela destacada com o artigo 7.º.

O lote destinado à Plastificadora do Ródão (artigo urbano provisório 3885-P, em nome da própria), resultou do emparcelamento de vários artigos rústicos que foram vendidos pela Câmara Municipal.

O novo arruamento de acesso ao lote da Plastificadora do Ródão, abrange os artigos 5.º, 6.º, 7.º e 97.º da secção BM. Embora estes artigos ainda se encontrem em nome de António Pires Cardoso, a Câmara Municipal acordou a sua aquisição, devendo a mesma concretizar-se a curto/médio prazo. De qualquer forma, ao abrigo do acordo celebrado entre o proprietário e o município, a comunicação pública da ocupação destas áreas, através de consulta, não irá levantar qualquer entrave.

Figura 4 - Planta de delimitação e cadastro da UE da 2ª fase da UOPG1, lotes a criar (azul – Posto de Abastecimento de Combustíveis; Vermelho – Estabelecimento Industrial) e área pública (verde)



Quadro 1 - Áreas a afetar à UE da UOPG1, em cada artigo

Lote a Constituir	N.º do Art.º	Área Original (m2)	Área a Utilizar (m2)	Área Restante (m2)
Plastificadora do Ródão	3885 – P	106.540,00	106.540,00	0,00
Posto de Abastecimento de Combustíveis	7.º - Secção BM	8.120,00	6.566,22	1.553,78
	81.º - Secção BM	35.930,00	5.897,84	30.032,16
Arruamento de Acesso	5.º - Secção BM	6.720,00	1.443,16	3.833,68
	6.º - Secção BM	8.000,00	3.684,24	4.315,76
	7.º - Secção BM	8.120,00	237,10	1.316,68 ²
	97.º - Secção BM	46.865,00	1.238,85	45.626,1 5

² Valor considera a área excluída para o lote do Posto de Abastecimento de Combustíveis

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 junto à N241, confinando com o lote onde se encontra instalada a Paper Prime, S.A., e ocupando uma área de 125.607,41 m².

Figura 5- Localização da UE da 2ª 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

novas atividades económicas, suas funções complementares e respetivas infraestruturas de apoio às atividades a instalar.

As acessibilidades consideram-se adequadas ao desenvolvimento dos projetos, uma vez que são servidos por um acesso direto à EN241 e beneficiam de grande proximidade à A23/EN3, principal eixo de acessibilidade regional. A ligação da unidade fabril à EN241, na sequência do memorando de entendimento celebrado entre a Câmara Municipal e o Promotor, será assumido pelo Município. Os acessos ao Posto de Abastecimento serão da inteira responsabilidade do respetivo promotor. Os referidos acessos deverão ser resolvidos, em projeto, e em articulação com a entidade responsável pela infraestrutura rodoviária (Infraestruturas de Portugal). Estas soluções integrarão os projetos de licenciamento, a apresentar posteriormente, entendendo-se como necessária, para o efeito, a existência de parecer favorável da mencionada entidade.

Figura 6 - Delimitação da UE da 2ª fase da UOPG1



Unidade Industrial

A localização da unidade fabril resultou da avaliação de requisitos técnicos e financeiros específicos e fundamentais.

A implantação do espaço edificado da unidade industrial constitui o referencial estruturante de toda a ocupação.

O projeto apresentado apresenta uma implantação mais próxima do limite poente, prevendo-se que, numa fase subsequente, uma possível ampliação da unidade seja efetuada na sequência do alinhamento do espaço edificado, para sudeste.

A solução adotada resulta, numa primeira fase de ocupação, na implantação de portaria, um pavilhão central (com aproximadamente 125m de comprimento por 80m de largura) ao qual está acoplado um volume, de cêrcea inferior, que integrará as seguintes áreas:

- Escritórios
- Sala de reuniões
- Sala de formação
- Laboratório
- Sala do servidor informático
- Enfermaria
- Balneários
- Refeitório

A unidade é servida por um arruamento periférico, que garante a circulação, prevendo 18 lugares para veículos pesados e 60 lugares para veículos ligeiros. Foram também consideradas áreas de carga e descarga de veículos pesados

O acesso à zona de escritórios é assegurado de forma independente, através de um arruamento que contempla ainda uma zona de estacionamento automóvel reservada aos serviços administrativos e visitantes, com uma franca relação com a entrada principal do edifício de escritórios.

A proposta para os edifícios, para além de procurar satisfazer as necessidades específicas da sua utilização, procura simultaneamente a harmonia com a integração paisagística, minimizando o seu impacte visual a partir da via pública.

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.

Entende-se como garantida a 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.

Considera-se que a faixa destinada a garantir a integração paisagística do projeto será também assegurada pela existência de um espaço envolvente com as características anteriormente 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 desfogo 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, de acordo com as suas características, não necessita de sujeição legal a Avaliação de Impacte Ambiental.

A solução urbanística preconizada prevê a minimização do impacte paisagístico, com a criação de áreas verdes de enquadramento. Procurando assim uma integração mais harmoniosa da sua envolvente.

Prevê igualmente a reposição da cobertura vegetal nas áreas afetadas pela obra, especialmente nas zonas de taludes.

Toda a vegetação arbustiva e arbórea existente nas áreas não atingidas diretamente pelo projeto será protegida, de modo a não ser afetada com o movimento de máquinas e viaturas.

Proceder-se-á à remoção, armazenamento e reposição da terra viva que se situa em locais afetados pela obra, com o objetivo de preservar as características da terra removida antes do início da obra, permitindo a sua posterior utilização no revestimento de taludes.

A escolha das espécies novas a plantar ou a semear será orientada no sentido de minimizar as perdas de solo por erosão.

Na fase de exploração de forma a garantir a integração paisagística realizar-se-á a manutenção das áreas sujeitas a revestimento vegetal, para assegurar a preservação do coberto vegetal e a estabilização dos taludes.

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, os efluentes domésticos serão encaminhados para uma fossa compacta (ETAR compacta), da responsabilidade do promotor, o qual assegurará igualmente a drenagem de águas pluviais e o estabelecimento das redes elétrica e de telecomunicações, de forma aérea. O abastecimento de água será executado pela Câmara Municipal.

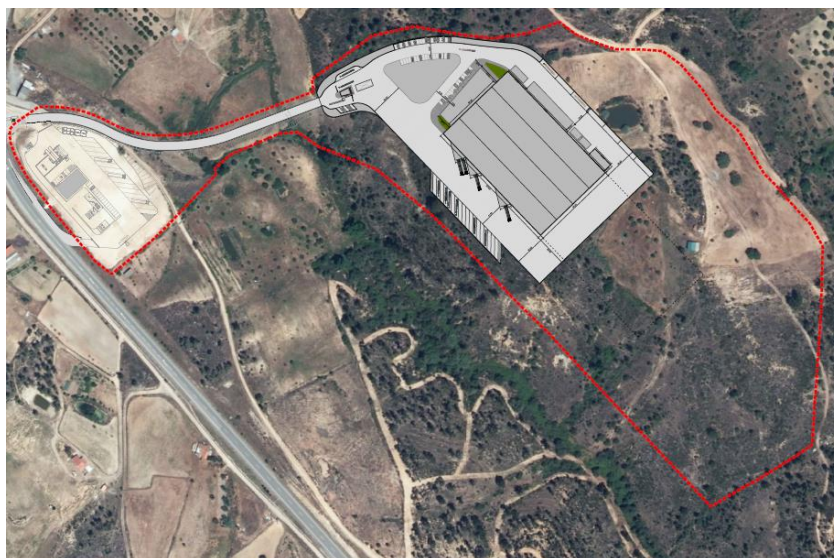
Posto de Abastecimento de Combustíveis

O lote destinado ao posto de abastecimento de combustíveis localiza-se na extremidade poente da HÁ, paralelo à N241.

Para além dos postos de abastecimento inclui restauração, loja de conveniência, zonas de descanso, entre outros.

Prevê 15 lugares de estacionamento para pesados e 21 para ligeiros, 1 dos quais reservado a pessoas portadoras de deficiência.

Figura 7 – Solução Urbanística



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

Área da UOPG 1 – 399.924 m ² (39,99 há)			
	Unidade de Execução	Lote da Unidade Industrial	Lote do Posto de Combustível
Áreas	125.607,41 m ²	106.540,00 m ²	10.225,58 m ²
Área de construção máxima	75.364,45 m ² ³	63.924,00 m ² ²	6.135,35 m ² ²
Área de impermeabilização máxima	87.925,19 m ² ⁴	74.578,00 m ² ⁴	7.157,91 m ² ⁴
Altura máxima da fachada	16m ⁵	16 m	16 m
Afastamento mínimo da edificação face ao limite lateral e de tardoz	10m/20m ⁶	29m/56m	11m/135m
Frente mínima do Lote	20m	60m	42 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.

³ Decorrente da aplicação do Índice Máximo de Utilização (0,6) permitido pelo PDM para os Espaços de Atividades Económicas

⁴ Decorrente da aplicação do Índice Máximo de Impermeabilização (70%) permitido pelo PDM para os Espaços de Atividades Económicas

⁵ Altura Máxima da Fachada permitida pelo PDM para os Espaços de Atividades Económicas

⁶ Afastamentos mínimos da edificação aos limites tardoz e lateral definidos pelo PDM para os Espaços de Atividades Económicas



UNIDADE DE EXECUÇÃO DA 2ª FASE DA UOPG 1- ZONA INDUSTRIAL DE VILA VELHA DE RÓDÃO – EXPANSÃO 1

No que respeita à unidade industrial, a solução urbanística descrita neste capítulo corresponde a uma primeira fase, prevendo a existência de futuras ampliações da unidade.

7. SISTEMA DE EXECUÇÃO

A execução da presente terá por base a concertação e a contratualização de interesses.

Como foi referido anteriormente, a Câmara Municipal assinou um memorando onde assume os encargos relativos à execução do acesso à unidade industrial bem como o abastecimento de água e cada promotor assumirá os encargos referentes à execução das restantes infraestruturas.

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 promotor da unidade industrial adquiriu os terrenos necessários à sua implementação, o promotor do posto de combustível adquiriu um terreno que emparcelará com o seu por forma a constituir o lote onde pretende edificar e a Câmara Municipal adquiriu os terrenos necessários à execução do arruamento, ficando por conta dos proprietários os eventuais procedimentos conducentes ao emparcelamento cadastral e à realização de todas as restantes obras de urbanização necessárias, no interior da Unidade de Execução (com exceção das obras acima mencionadas).

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.



UNIDADE DE EXECUÇÃO DA 2ª FASE DA UOPG 1- ZONA INDUSTRIAL DE VILA VELHA DE RÓDÃO – EXPANSÃO 1



UNIDADE DE EXECUÇÃO DA 2ª FASE DA UOPG 1- ZONA INDUSTRIAL DE VILA VELHA DE RÓDÃO – EXPANSÃO 1

8. ANEXOS



UNIDADE DE EXECUÇÃO DA 2ª FASE DA UOPG 1- ZONA INDUSTRIAL DE VILA VELHA DE RÓDÃO – EXPANSÃO 1

ANEXO I – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO II – PLANTA DE ENQUADRAMENTO NO PDM EM VIGOR

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

ANEXO IV – SOLUÇÃO URBANÍSTICA BASE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO