

AGOSTO . 2017
divisão de planeamento e gestão territorial

elaboração de projeto de **plano de urbanização**
ZONA EMPRESARIAL | ALVAREDO

TERMOS DE REFERÊNCIA



ÍNDICE

1. Introdução.....	3
2. Localização e características da área de intervenção.....	3
3. Antecedentes e ocupação.....	4
4. Oportunidade e objetivos da Unidade de Planeamento e Gestão Alvaredo - UOPG 8.....	4
5. Enquadramento nos IGT em vigor.....	5
6. Critérios de delimitação do perímetro do Plano.....	6
7. Orientações sobre ocupação do solo.....	6
8. Sistema de execução.....	6

TERMOS DE REFERÊNCIA

[nº 3, artigo 76º da revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio]

1. Introdução

O presente documento enquadra e define a oportunidade de elaboração da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de Alvaredo [UOPG 8], localizada na freguesia com o mesmo, prevista no artigo 80º da revisão do Plano Diretor Municipal de Melgaço [PDM], aprovado pela Assembleia Municipal de Melgaço na sessão de 23 de fevereiro de 2013 e publicado em Diário da República com o Aviso 10929/2013, de 3 de Setembro, e para os efeitos previstos no nº 3 do artigo 76º da revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [RJIGT], aprovado pelo Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio.

A UOPG 8 – Área de Atividades Económicas de Alvaredo – pode concretizar-se através de Plano de Urbanização e encontra-se integrada na categoria de espaços de atividades económicas, conforme perímetro delimitado na Planta de Ordenamento e com regime definido nos artigos 60º e 80º do PDM.

2. Localização e características da área de intervenção

A UOPG 8, onde se prevê a execução da *"Zona Empresarial de Alvaredo"*, compreende uma área com cerca de 24,6ha de mata e floresta, que confronta a norte com a variante à EN202, a poente com via pública, a sul e a poente com terrenos de cultivo, conforme delimitação assinalada nos extratos do ortofotomapa.

Esta área é caracterizada por um relevo declivoso no perímetro voltado a norte, com variação de cotas entre os 80m e os 90m, atingindo um declive mais suave no perímetro para sul, entre as cotas entre os 95m e 100m.



Figura 1 e 2 : Extratos de ortofotomapa e de cartografia do PDM [sem escala]

Em razão da localização é abrangida por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, que constituem condicionantes à ocupação, uso e transformação do solo, nos termos dos regimes sectoriais aplicáveis, nomeadamente:

- Zona *non eadificandi* e de proteção à variante EN202;
- Rede elétrica de alta tensão e corredores de proteção;
- Reserva Ecológica Nacional, no ecossistema de Infiltrações”.

3. Antecedentes e ocupação

Na proximidade à área destinada à UOPG 8, localiza-se a Zona industrial de Penso, inicialmente estruturada para 17 lotes, mas hoje apenas com 12 lotes devido à necessidade de crescimento das empresas ali instaladas.

Esta zona industrial, sendo única no concelho, encontrando-se totalmente lotada.

As empresas instaladas operam em diversos sectores de atividade que vão desde a adega cooperativa, agroindústria, componentes plásticos para automóveis, cimentos, granitos, oficinas, entre outros.

A área da UOPG 8 encontra-se predominantemente ocupada com floresta e mata, porém inclui ainda pequenas parcelas cultivadas com vinha.

4. Oportunidade e objetivos da Unidade de Planeamento e Gestão Alvaredo - UOPG 8

Atualmente, face à dinâmica da procura, constata-se uma necessidade de dispor de uma nova zona particularmente desenhada para a instalação de atividades económicas, adaptada a uma nova realidade económica, altamente volátil, a qual importa estudar e perceber e encontrar mecanismos de (re)adaptação, motivo pelo qual a operacionalização da UOPG deve garantir uma necessária flexibilidade na ocupação.

A realidade atual induz novos desafios aos empreendedores, quer em termos da dimensão das instalações, processos de internacionalização, de marketing industrial, sem esquecer o processo de reindustrialização do país, desta feita muito ancorado na inovação tecnológica (indústria 4.0). Este contexto tem de encontrar respostas eficientes e de curto prazo, sob prejuízo de deslocalização das indústrias existentes e a não implantação de novas.

Neste enquadramento considera-se ser a oportunidade para desenvolver a estruturação da UOPG 8, através da concretização de um Plano de Urbanização, conforme previsto na alínea do nº 5 do artigo 80º do PDM.

O programa da UOPG 8 visa, genericamente, o acolhimento de atividades económicas e industriais em geral e armazéns de apoio à atividade, com especiais necessidades de afetação e organização do espaço a urbanizar, de modo a promover uma ocupação racional, rentável e equilibrada do espaço, acautelando os impactes provocados na envolvente.

Como objetivos programáticos de suporte à matriz do desenho urbano devem ser observados os previstos no nº 3 do artigo 80º do PDM:

- Disponibilizar solo urbano adaptado à procura verificada para o desenvolvimento de potenciais atividades económicas;

- Definir padrões de qualidade que garantam uma solução equilibrada de aproveitamento urbanístico;
- Potenciar atividades económicas e a criação de emprego;
- Reduzir os impactos de tráfego rodoviário de pesados na zona urbana;
- Articular e compatibilizar com a zona industrial existente e outras áreas destinadas a atividades económicas a desenvolver.

O Programa de Execução do PDM estabelece como objetivos operacionais da UOPG 8:

- Expansão do parque empresarial;
- Criar condições atrativas a um maior investimento empresarial nacional e transfronteiriço;
- Constituir uma bolsa de lotes que permita à Câmara Municipal vantagens no processo de negociação de instalação de unidades empresariais;
- Potenciar o crescimento económico concelhio tirando vantagens da proximidade das importantes infraestruturas viárias na proximidade.

Pretende-se, ainda, que a estratégia urbana permita prosseguir com os seguintes objetivos específicos:

- Estruturar uma malha urbana que admitia a reorganização das parcelas, potenciando a diversificação na dimensão dos lotes e da implantação das estruturas empresariais;
- Permitir a reconfiguração dos polígonos de implantação das unidades industriais por imperativos da dinâmica de funcionamento das unidades instaladas ou a instalar;
- Permitir a ampliação das instalações tendo em atenção o reforço da área como espaço multifuncional, num contributo para a dinamização da economia municipal;
- Potenciar a execução programada, através de operações de loteamento que ajudem na gestão urbanística municipal;
- Atender à otimização funcional do conjunto, mas conferindo formalmente uma imagem de coerência e continuidade;
- Assegurar e defender um modelo de gestão sustentável em termos ambientais.

5. Enquadramento nos IGT em vigor

Por força da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento de Território e de Urbanismo [LBGPPSOTU], aprovada com a Lei 31/2014, de 30 de maio, a proposta de Plano deverá desenvolver e concretizar as diretrizes do PDM, nomeadamente, quanto à estrutura da ocupação e aproveitamento do solo, definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais, bem como dar cumprimento ao previsto para a categoria de espaços de atividades económicas e para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de Alvaredo [UOPG 8].

Às áreas abrangidas por restrições de utilidade pública aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor, que prevalecem sobre o regime da categoria de espaço regulamentado no PDM.

6. Critérios de delimitação do perímetro do Plano

A delimitação da UOPG 8 corresponde ao perímetro do Plano identificado na Planta de Ordenamento do PDM, que deve constituir um dado orientador, considerando-se que este deverá ser ajustado à planta cadastral dos limites físicos da área de intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos, nos termos previstos no artigo 148º do RJGT.

7. Orientações sobre ocupação do solo

O Plano a desenvolver reger-se-á pelas condições de edificabilidade em vigor, nomeadamente as estabelecidas no artigo 60º do PDM, uma vez que a execução da UOPG 8 remete para a aplicação do regime previsto na categoria de uso de solo circunscrito pelo perímetro respetivo, nos termos do nº 4 do artigo 80º do PDM:

- a. São admitidos edifícios destinados a comércio e serviços, com os seguintes parâmetros:
 - Altura máxima de edificação 10 m, à exceção dos edifícios complementares ao edifício principal destinados a armazenagem com altura máxima de 5 m;
 - Índice de ocupação do solo 0,9, à exceção dos edifícios complementares ao edifício principal destinados a armazenagem índice de ocupação 0,1;
 - Índice máximo de impermeabilização 1.
- b. São admitidos edifícios destinados a indústria, armazéns e apoio à atividade industrial, com os seguintes parâmetros:
 - Altura máxima de edificação de 7 m, salvo situações, decorrentes da necessidade de processos de fabrico ou equipamento a instalar, em que a altura máxima de edificação poderá atingir os 10 m;
 - Índice máximo de ocupação 0,5;
 - Índice máximo de impermeabilização 0,75.
- c. É interdita a construção de edifícios destinados exclusivamente a habitação.

Da edificabilidade prevista devem ser deduzidas as áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, assim como para a rede viária, passeios e estacionamento com os perfis transversais previstos no artigo 69º do PDM, assegurando-se as condições de acessibilidade.

8. Sistema de execução

Nos termos do artigo 147º, 148º e 150º do RJGT, considera-se adequada a execução do Plano através do sistema de cooperação, sendo do Município a iniciativa de delimitação e elaboração do Plano, bem como o controlo da programação e da execução, ficando a execução aberta à cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.