

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DA LAMEIRA - REGO

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

O Plano de Pormenor da Zona Industrial da Lameira - Rego (PP da Lameira), publicado pela Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano na Declaração n.º 172/98 (2.ª série) de 13 de maio, abrange uma área de 44.287 m² situada à face estrada nacional 206, na zona noroeste do concelho de Celorico de Basto, próximo do limite do concelho de Fafe.

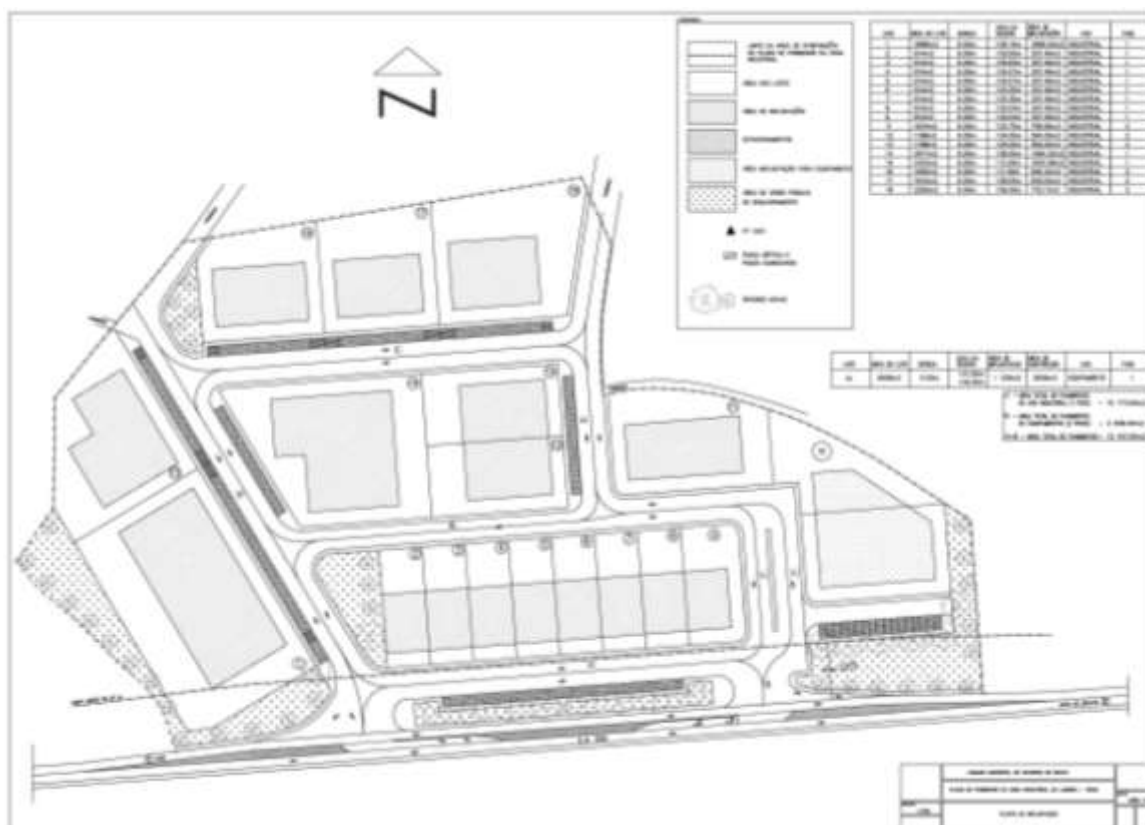


Ilustração 1 - Planta de Implantação do PP em vigor

O plano de pormenor em vigor determinou a constituição de 18 lotes, com áreas que variam entre 614 e 3986 m², dos quais 17 eram destinados a uso industrial e um a equipamento. Atualmente estão construídos 11 lotes e 2 estão ocupados sem edificação.

A decisão de alterar o PP da Lameira foi deliberada pela Câmara Municipal em 27-02-2012 e publicada no Aviso n.º 4180/2012 de 15 de março, na sequência da entrada em vigor da 3.ª alteração ao regulamento do anterior Plano Diretor Municipal que veio permitir a instalação de

comércio, serviços e equipamentos nos Espaços Industriais, antes destinados exclusivamente a indústria e armazéns.

Foi, entretanto, concluída a primeira revisão do PDM, que entrou em vigor em 24 de julho de 2014 e que reafirma essa diversificação de usos permitidos na atual categoria de Espaços de Atividades Económicas, na qual está integrada a área de intervenção do PP da Lameira.

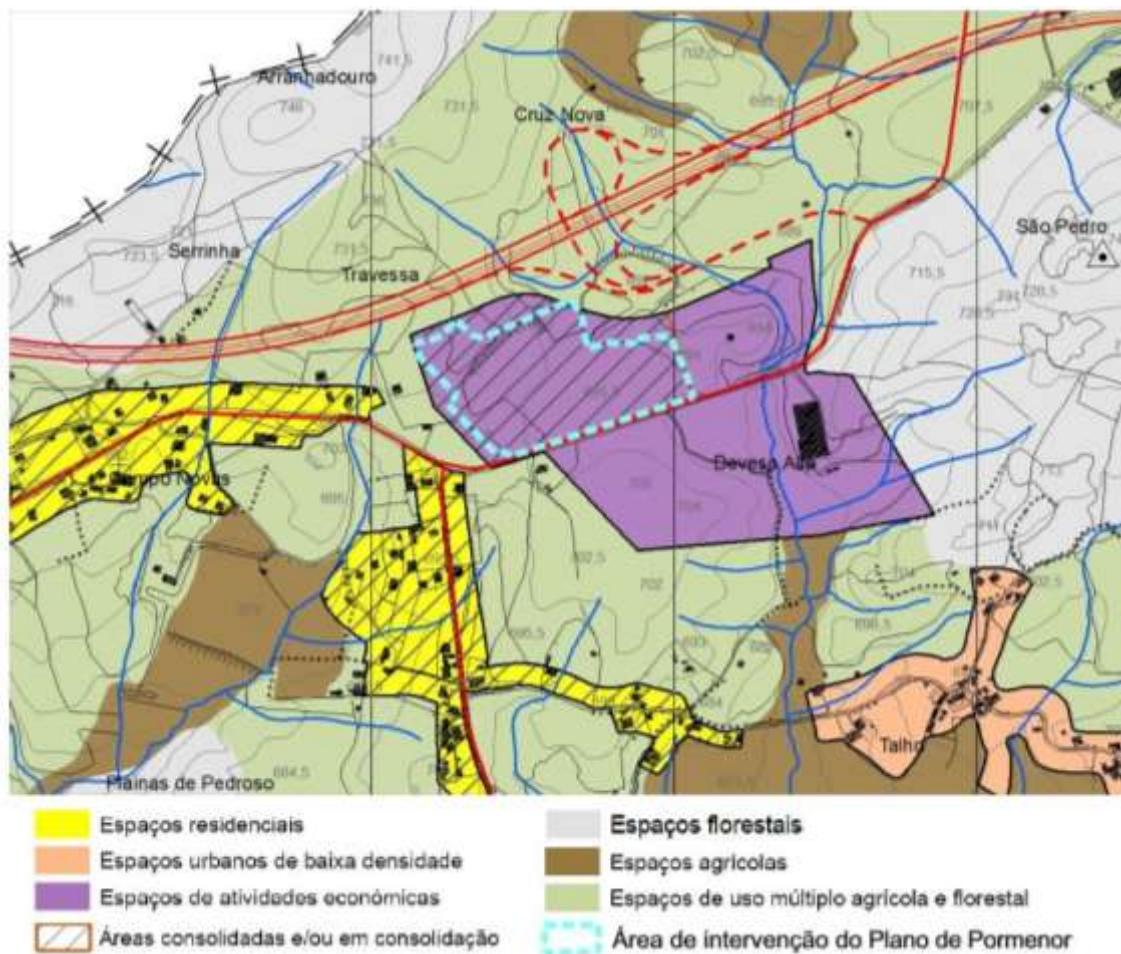


Ilustração 2 - Extrato da planta de ordenamento do PDM

Durante o prazo inicial de participação pública, que decorreu entre 16 de março e 5 de abril de 2012, não foram apresentadas quaisquer sugestões ou informações. No entanto, pouco depois, surgiu um investidor interessado em instalar uma unidade industrial de dimensão considerável, para a qual não existiam lotes com dimensões compatíveis em nenhum dos parques empresariais do concelho.

Esta pretensão, considerada de grande interesse para o desenvolvimento local, fundamentou a suspensão parcial do PDM e do PP, publicadas respetivamente nos Avisos n.º 10868/2012 de 13 de agosto e 10930/2012 de 14 de agosto, estando a unidade em causa já construída na área correspondente aos lotes n.º 1 e 15 e a uma parcela contígua.

Foi ainda manifestada por outro interessado a pretensão de instalar uma unidade industrial no lote n.º 10, atualmente destinado a equipamento, com uma implantação diferente da prevista.

Assim, a alteração ao PP da Lameira, que inicialmente se propunha que abrangesse apenas o Regulamento, incide também sobre as plantas.

A proposta que agora se apresenta, elaborada pelos serviços técnicos municipais, teve em consideração os pareceres da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR-N), da Direção Geral do Território (DGT) e da Infraestruturas de Portugal (IP), emitidos no âmbito da conferência procedimental, e a posterior fase de concertação com a DGT.

2. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO

A principal alteração é o alargamento do leque de atividades permitidas, em conformidade com o disposto no Regulamento do atual PDM. Este refere, no seu artigo 63.º, que nos espaços de atividades económicas o uso dominante é a instalação de unidades industriais, de armazenagem e de reparação de veículos e ainda de atividades que pelas suas características sejam incompatíveis com a localização noutras categorias de solo urbano; que são usos complementares os serviços e equipamentos de apoio às empresas e que podem ainda ser autorizados outros usos que a Câmara Municipal considere compatíveis com a vizinhança de atividades industriais, designadamente superfícies comerciais, estabelecimentos hoteleiros, estabelecimentos de restauração e bebidas, serviços em geral, locais de diversão e equipamentos.

O PP da Lameira em vigor define uma área industrial destinada "exclusivamente à instalação de unidades fabris". Com a alteração agora proposta, para além de indústria e armazéns que continuam a ser os usos principais, será possível instalar atividades de comércio e serviços em geral em qualquer dos lotes, inclusivamente no que é atualmente destinado a equipamento. As condições de compatibilidade entre os diversos usos serão analisadas no âmbito do controlo prévio de operações urbanísticas.

Não se prevê o interesse, a curto prazo, de instalar equipamentos nesta área, pelo que não se justifica a manutenção de um lote destinado exclusivamente a essa finalidade. Mantêm-se no entanto essa possibilidade em aberto, permitindo equipamentos em qualquer dos lotes, desde que compatíveis com as restantes atividades.

No que se refere à volumetria dos edifícios, o PP em vigor prevê uma cêrcea de 6 m para todos os lotes, sendo que esse limite é imperativo para os lotes em banda fronteiros à EN 206 (lotes n.º 2 a 9), podendo ser ultrapassado nos restantes. Na presente alteração, define-se como cêrcea máxima 7,5 m para os lotes 2 a 18, de modo a cumprir as exigências legais de pé-direito livre, no caso de opção por 2 pisos. Esta cêrcea poderá ser ultrapassada quando devidamente justificado (por exemplo para instalação de máquinas ou equipamentos que necessitem de maior

altura), podendo também ser reduzida. Constitui exceção o lote n.º 1, licenciado ao abrigo da suspensão do PP e do PDM, que tem uma cêrcea de 11 metros.

Relativamente ao n.º de pisos, a legenda da planta de implantação do PP em vigor refere 2 pisos apenas para o lote de equipamento e um piso para os lotes industriais. Nesta alteração permite-se o máximo de 2 pisos em todos os lotes, sabendo que isso só será concretizado parcialmente e que a área total de construção é um valor máximo teórico.

Os parâmetros urbanísticos da proposta de alteração cumprem a disciplina de ocupação definida no regulamento PDM para planos ou loteamentos em espaços de atividades económicas (alínea a) do n.º 3 do artigo 64.º) que impõe um índice de utilização bruto de 0,7 m²/m² e um índice de área coberta, aplicado globalmente à área total de lotes, de 0,7 m²/m².

- Área de intervenção do plano: 51.381,6 m²
- Área de total de lotes: 33.513,9 m²
- Áreas verdes de enquadramento: 3.191,2 m²
- Área de arruamentos, passeios e estacionamento: 14.676,5 m²
- Área total de implantação: 15.563,4 m²
- Área total de construção máxima: 25.921,8 m²
- Volume total de construção máxima: 136.283,5 m³
- Índice de utilização bruto: $25.921,8 / 51.381,6 = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Índice de área coberta: $15.563,4 / 33.513,9 = 0,46 \text{ m}^2/\text{m}^2$

2.1. ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO

Propõe-se a alteração dos seguintes artigos do Regulamento:

- No artigo 3.º (Composição) é acrescentada uma nova alínea referindo a deliberação da Câmara Municipal que dispensou a avaliação ambiental. Este artigo passa a ter apenas dois números: 1 - elementos que constituem o plano e 2 - elementos que acompanham o plano, de acordo com a legislação atual;
- No artigo 4.º (Zonamento) é substituída a designação "área industrial" por "área para atividades económicas" e eliminada a "área para equipamento". Em consequência o título da secção I é alterado para "área para atividades económicas".
- O artigo 5.º (Licenciamento de obras) é eliminado, à semelhança da recente alteração ao PP da Zona Industrial de Celorico de Basto, uma vez que se trata de uma disposição redundante que resulta da lei geral.
- No artigo 6.º (Destino) é alterada a redação do n.º 1 do modo a permitir instalação de actividades de comércio e serviços compatíveis com a vizinhança de indústrias. É ainda acrescentado o n.º 3 que admite a instalação de equipamentos.

- Elimina-se o n.º 1 do artigo 7.º (Tipologia de indústrias), dado que faz referência às classes de indústria B e C, que já não têm aplicação legal, e ao PDM anterior.
- No artigo 9.º (Implantação) são efetuadas várias alterações à redação, de modo a clarificar a redação, designadamente no que se refere às condições de associação dos lotes.
- No artigo 11.º (Cércea) são alterados o n.º 1, de modo a definir como cércea máxima 11 m no lote n.º 1 e 7,5 m nos lotes n.º 2 a 18, e o n.º 2, permitindo que as condições excecionais em que a cércea definida pode ser ultrapassada se apliquem aos lotes n.º 2 a 18. É ainda eliminada a referência a indústria.
- São eliminados os artigos 18.º e 19.º (secção II), relativos à Área de Equipamentos, uma vez que deixa de haver um lote destinado especificamente a esse uso. A secção III passa a ser secção II.
- No artigo 21.º (Regime de ocupação) é alterado o n.º 1 de modo a permitir, na área verde, a localização de um ecoponto (junto ao lote n.º 2) e de um caminho pedonal (a sul do lote n.º 1) para acesso ao terreno confortante com o PP a poente, em reestabelecimento de um acesso anteriormente existente.

2.2 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

A Planta de Implantação foi elaborada sobre a nova cartografia de base, produzida de acordo com o que ficou decidido na reunião de concertação com a DGT, que aguarda a conclusão do processo de homologação. Relativamente ao PP em vigor, esta planta apresenta as seguintes alterações:

- É alterado o limite da área de intervenção, com um aumento de 7720,5 m², de modo a integrar a área da unidade industrial licenciada ao abrigo da suspensão parcial do PP e do anterior PDM, uma área de cedência no âmbito desse licenciamento, e a correção dos limites de propriedade no extremo nascente da área de intervenção.
- Altera-se a área e os parâmetros construtivos do lote n.º 1, ao qual foi anexado o lote n.º 15 e uma parcela contígua à área de intervenção do PP em vigor, onde se encontra já construída a unidade industrial atrás referida.
- Altera-se a área e os parâmetros construtivos do lote n.º 10, ao qual se anexa uma pequena parcela contígua, conformando-o com os limites de propriedade existentes. Este lote era destinado a equipamento e passará a admitir os mesmos usos que os restantes.
- A sul do lote n.º 10 foi eliminada a zona de estacionamento perpendicular (será possível o estacionamento longitudinal de um dos lados), passando a faixa de rodagem a ter largura de 9 m, à semelhança das restantes. Prevê-se o prolongamento desta via até ao limite da área de intervenção, de modo a permitir a expansão do parque empresarial para a área a nascente,

também qualificada no PDM como espaço de atividades económicas, sem necessidade de criar um novo acesso à EN 206.

- No extremo noroeste da área de intervenção é prolongado o arruamento existente, por integração de uma área de cedência resultante do licenciamento do lote n.º 1, terminando num alargamento que facilita a inversão de marcha a veículos pesados. Esta solução inclui a criação de lugares de estacionamento e permite um futuro acesso ao terreno a norte.

- É ainda alterada a tabela integrada na planta, com a atualização das áreas dos lotes 1, 10 e 11 e das dimensões dos edifícios, e corrigida a legenda em conformidade com as alterações efetuadas e com o regulamento.

2.3 PLANTA DE CONDICIONANTES

A Planta de Condicionantes foi elaborada sobre a mesma base cartográfica utilizada na Planta de Implantação, representando as condicionantes em vigor na área do plano e sua envolvente próxima.

A única condicionante com incidência na área de intervenção do PP da Lameira é a que resulta da confrontação com a Estrada Nacional 206, designadamente a zona *non aedificandi* definida no artigo 32.º da Lei n.º 34/2015 de 27 de abril (estatuto das estradas da rede rodoviária nacional), com o limite de 20 metros medidos a partir do eixo da via e nunca menos de 5 m da zona da estrada.

A zona *non aedificandi* da Autoestrada A7 que passa a norte (50 m do eixo da via e nunca menos de 20 m da zona da estrada, que no presente caso é delimitada pela base do talude) não atinge a área de intervenção do plano.

3. REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

A rede viária interna deste parque empresarial encontra-se executada, possuindo as dimensões adequadas às necessidades. As alterações propostas são as descritas no ponto 2.2, no remate dos arruamentos nos extremos noroeste e sudeste da área de intervenção.

No que se refere ao estacionamento público, a eliminação dos lugares a sul do lote n.º 10 é compensada pela criação de novos lugares junto aos lotes 1 e 16. As baias de estacionamento existentes, com a largura de 3,5 m, sem demarcação de lugares, permitem tanto o estacionamento longitudinal de veículos pesados, como o estacionamento de ligeiros na diagonal.

Relativamente ao estacionamento no interior dos lotes mantém-se inalterada a disposição do PP em vigor (art. 14.º) que exige o mínimo um lugar por 150 m² de área bruta de construção.

4. REDES DE INFRAESTRUTURAS

As redes públicas de infraestruturas de abastecimento de água, saneamento, eletricidade e telecomunicações não são afetadas pelo presente procedimento de alteração, tendo em consideração que estão totalmente executadas e servem todos os lotes inclusivamente os que são objeto de alteração. A infraestrutura privada de gás que serve o lote n.º 1 também não é afetada. A alteração do PP prevê um ligeiro aumento da área a pavimentar nos topos de dois arruamentos, mas sem interferência nas redes.

5. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

De acordo com o DL 232/2007, os planos que afetem pequenas áreas a nível local, e as pequenas alterações, só são objeto de avaliação ambiental se forem suscetíveis de enquadrar projetos que possam ter efeitos significativos no ambiente, competindo à Câmara Municipal averiguar se um plano municipal está sujeito ou não a avaliação ambiental.

No caso presente, conforme foi referido na deliberação de abertura do procedimento, considera-se que não é necessária a avaliação ambiental porque o plano afeta uma pequena área, já consolidada como parque industrial, que não é sensível a nível ambiental, e porque se trata de pequenas alterações que não irão provocar maior impacto no ambiente do que a execução do plano conforme está em vigor, conforme referido na ata da reunião da Câmara Municipal de que determinou a abertura do procedimento de alteração e na informação técnica que a fundamentou.

6. CARTOGRAFIA DE BASE

Na sequência da reunião de concertação com a Direção Geral do Território (DGT), e no cumprimento do Decreto Regulamentar n.º 10/2009 de 29 de maio, foi produzida nova cartografia de base, tendo sido efetuado um levantamento topográfico, georreferenciado no sistema PT-TM06 / ETRS89, que foi enviado para homologação pela DGT.

Esta cartografia de base, utilizada na Planta de Implantação e na Planta de Condicionantes, representa a situação existente na área de intervenção do plano, designadamente os arruamentos e os edifícios construídos, bem como a configuração atual do acesso ao parque empresarial a partir da EN 206.

Celorico de Basto, novembro de 2016