



MUNICÍPIO DE ESTARREJA

Divisão de Gestão Urbanística e Territorial
Setor de Planeamento Urbanístico

ÍNDICE

1. OBJETIVOS E ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO PROPOSTA

1.1 OBJECTO	4
1.2 OBJECTIVOS DA ALTERAÇÃO REGULAMENTAR	4
1.3 ANTECEDENTES	5
1.4 ENQUADRAMENTO LEGAL	6

2. ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

2.1 PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM) EM VIGOR	8
2.2 REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM)	8
2.3 PLANO DE PORMENOR DO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA (PPEEE) ...	9

3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR

3.1 NA GENERALIDADE	10
3.2 NA ESPECIALIDADE	12
3.3 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO	15

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

ANEXOS 18

- I. Aviso n.º 17054/2010 - Diário da República, 2.ª Série, n.º 167 de 27 de Agosto;
- II. Deliberação de Câmara Municipal de Estarreja n.º 76/2014 de 27 de março de 2014;
- III. Despacho n.º 26/2014 do Exmo. Sr. Presidente da Câmara, de 10-02-2014;
- IV. Publicitação na Comunicação Social e na Página da Internet da deliberação camarária n.º 76/2014 e da abertura do período de participação preventiva;
- V. Aviso n.º 5314/2014 de 23-04 - Diário da República, 2.ª Série, n.º 79 de 23 de Abril;
- VI. Plantas de localização e da Implantação do PP EEE;
- VII. Plantas de Implantação corrigidas/propostas;



1. OBJETIVOS E ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO PROPOSTA

1.1 OBJECTO

O presente documento, consiste no Relatório da Alteração Regulamentar ao Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja (adiante abreviadamente designado, PP EEE) e destina-se a descrever, em termos formais, a fundamentação técnica das propostas que constituem a alteração ao Plano.

Este Relatório refere-se ainda, ao conjunto de referências técnicas que importa organizar, cujo conteúdo técnico foi elaborado nos termos e para efeitos do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 92.º e n.º1 do artigo 96.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de Fevereiro (Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT).

1.2 OBJECTIVOS DA ALTERAÇÃO REGULAMENTAR

Alicerçada nas orientações estratégicas estabelecidas nos Termos de Referência, bem como, naquelas que são atribuições estruturantes do Município, nos domínios da "Promoção do desenvolvimento" (al. m) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei 75/2013 de 12 de Setembro – Regime Jurídico das Autarquias Locais - RJAL) e do "Ordenamento do território e urbanismo" (al. n) do n.º 2 do RJAL), a presente alteração do PP EEE, elege como objetivo estratégico geral:

Promover/Assegurar, quando a evolução/mudança da conjuntura económica social, cultural ou ambiental assim o exige (e justifica), as condições para um desenvolvimento económico e social sustentável, respondendo às exigências da procura de espaços infraestruturados para a instalação de actividades económicas, designadamente através do reordenamento/adaptação dos espaços industriais (pela alteração ou revisão dos instrumentos de gestão territorial que vigoram sobre a sua área territorial) e/ou da flexibilização das suas disposições regulamentares.

Conforme consta dos Termos de Referência, "A oportunidade de elaboração desta alteração prende-se, pois, com a necessidade de adaptação do instrumento de gestão territorial em questão (PP EEE), à nova conjuntura económica e social, calibrando algumas situações dissonantes com os parâmetros de construtibilidade consagrados no plano em vigor, numa lógica de convergência com os parâmetros

urbanísticos previstos no âmbito do processo de Revisão do Plano Director Municipal (PDM) de Estarreja.”

Na prossecução deste vetor estratégico, constituem também, objectivos programáticos específicos para o desenvolvimento da presente alteração do PP EEE:

1. Adaptar/recalibrar os indicadores urbanísticos, procurando ajusta-los às necessidades que se vieram a evidenciar, adotando parâmetros de edificabilidade mais compatíveis com intenções e compromissos existentes tendo como metas, a manutenção de postos de trabalho e a promoção do investimento por parte das empresas;
2. Fomentar a atração e a fixação de estabelecimentos industriais e de empresas em áreas complementares à atividade produtiva;
3. Garantir a expansão e a melhoria da capacidade produtiva das empresas instaladas;
4. Redefinir e flexibilizar os usos permitidos na categoria de espaço “áreas verdes” (de proteção e enquadramento), de modo a alargar o leque de serviços complementares necessários ao melhor funcionamento da zona industrial, sem colocar em causa, obviamente, a qualidade ambiental e a correta integração paisagística.

1.3 ANTECEDENTES

O PP EEE em vigor foi aprovado pela deliberação da Assembleia Municipal de Estarreja de 30 de Junho de 2010 e publicado, através de Aviso n.º 17054/2010, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 167 de 27 de Agosto. Esta publicitação seria ainda, retificada, através da Declaração de Retificação n.º 1807/2010 de 02 de Setembro, publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 171 de 02 de Setembro. **(Anexo I)**

A promoção da presente alteração regulamentar ao PP EEE, foi determinada pela Câmara Municipal, através da deliberação camarária n.º 76/2014 tomada na reunião ordinária de 27 de março, a qual, aprovou os “Termos de Referência e Oportunidade a Fundamentação da Não Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica” **(Anexo II)** dando, deste modo, prossecução ao Despacho n.º 26/2014 do Exmo. Sr. Presidente da Câmara, de 10-02-2014 **(Anexo III)** que, entre outras razões (tal como o requerimento de uma empresa já instalada e/ou o imperativo alargamento do regime de usos compatíveis na categoria de “espaços verdes”) fundamenta a sua decisão na necessidade de adaptação deste *“instrumento de gestão territorial à nova conjuntura económica e social, através da calibração de algumas situações dissonantes com os parâmetros de construtibilidade consagrados no plano em vigor”*.

Em cumprimento dos pontos quarto e quinto da referida deliberação camarária e de acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 74.º do RJIGT conjugado com a alínea b) do n.º 4 do 148.º e n.º 2 e n.º e do artigo 149.º do mesmo diploma legal, procedeu-se à publicação da mesma na Comunicação Social, na Página da Internet e na 2.ª Série do Diário da República, bem como promovido, nos termos e para efeitos do n.º 2 do artigo 77.º do RJIGT, um período de audiência pública prévia (participação preventiva), com a duração de 15 dias úteis, a fim de possibilitar, a todos os munícipes e interessados, a formulação de sugestões e a recolha de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas úteis no âmbito da alteração proposta ao plano. **(Anexo IV)**

Nos termos do ponto terceiro da deliberação camararia n.º 76/2014 de 27 de março, que determinou a presente alteração regulamentar, foi ainda aprovada pelo município, a sua dispensa de procedimento de Análise Ambiental Estratégica (AAE), nos termos das disposições conjugadas do n.º 3 e n.º 4 do artigo 96.º do RJIGT e do n.º 2 do Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, com os fundamentos constantes da parte B dos "Termos de Referência e Oportunidade a Fundamentação da Não Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica", por ser superiormente entendido, tratar-se de uma pequena alteração "não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente".

Tais procedimentos seriam, com efeito, consubstanciados através da publicação do Aviso n.º 5314/2014 de 23-04, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 79 de 23 de Abril de 2014 **(Anexo V)**. Durante o supra mencionado período de "participação preventiva" não foram recebidas quaisquer participações, sugestões, contributos e/ou informações que pudessem ser consideradas no âmbito da presente alteração regulamentar ao PP EEE.

1.4 ENQUADRAMENTO LEGAL

No âmbito da "dinâmica" dos instrumentos de gestão territorial (IGT's) prevista no RJIGT, a "alteração" de um plano municipal de ordenamento do território pode decorrer: "i) *Da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que lhes estão subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano, desde que revista carácter parcial, designadamente se restrinja a uma parte delimitada da respectiva área de intervenção;* ii) *Da ratificação ou da aprovação de planos municipais ou da aprovação de planos especiais de ordenamento do território que com eles não se compatibilizem ou conformem;* iii) *Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respectivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afectem as mesmas."* (alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 93.º do RJIGT)

Ora, considerando o conteúdo dos “Termos de Referência e Oportunidade a Fundamentação da Não Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica” aprovados, desde logo se constata que a proposta, em questão, de alteração regulamentar ao PP EEE, é gerada pela evolução das condições económicas e sociais que estiveram subjacentes à sua elaboração e que fundamentaram as opções definidas, revestindo carácter específico e parcial, na medida em que incide, apenas, sobre a atualização do regulamento e a sua flexibilização em aspetos particulares. Neste contexto, trata-se inequivocamente de uma alteração que se integra e revê no conceito legal de “alteração” constante do artigo 93.º, n.º 2, alínea a), que faz parte da dinâmica de IGT’s prevista no RJIGT.

Com efeito, é claramente assumido no aludido documento, que *“a implementação do Eco-Parque Empresarial de Estarreja, se assume como das ações mais marcantes para consubstanciar a aposta no objetivo estratégico municipal de “Desenvolvimento e Promoção da Estrutura Produtiva” enquanto vetor para o desenvolvimento local e para o reforço do concelho enquanto espaço de parceria para a atração industrial e investimento”, dentro daquelas que são as suas atribuições e competências em matéria de “promoção do desenvolvimento” local, que pelo, é da sua responsabilidade quando a evolução/mudança da conjuntura económica social, cultural ou ambiental assim o exige (e justifica), assegurar as condições para um desenvolvimento económico e social sustentável, respondendo assim, às exigências da procura destes espaços infraestruturados para a instalação de atividades económicas, designadamente através do reordenamento/adaptação dos espaços industriais (pela alteração ou revisão dos instrumentos de gestão territorial que vigoram sobre a sua área territorial) e/ou da flexibilização das suas disposições regulamentares.*

À Administração Pública, nomeadamente a Administração Pública Municipal, é exigida flexibilidade para se adaptar, com os ajustamentos necessários, a novas transformações. Esta questão é essencial para a criação de mecanismos que permitam adaptações à evolução da realidade, ao comportamento dos intervenientes e às variações do mercado.

Pena, Edília M. A. (2005), In “*Planos Municipais de Ordenamento do Território: a problemática da execução, os instrumentos legais e a ação da Administração.*” – Dissertação de Mestrado, Universidade de Aveiro

A flexibilização dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) assume-se pois, como um dos aspetos essenciais para a sua execução, uma vez que estes instrumentos de ordenamento terão que dispor da maleabilidade necessária para ajustar as suas disposições a novas circunstâncias. Se, por um lado, os planos devem estabelecer um quadro de referência estável e expectável por parte dos seus destinatários, por outro lado, não podem deixar de ser suficientemente flexíveis para se adaptarem á realidade e ser capazes de responder às dificuldades de captação de investimento e propiciar o desenvolvimento de novos projectos de desenvolvimento, não se deixando ultrapassar

pela evolução das circunstâncias e das condições socioeconómicas e culturais. Só assim, um PMOT constituirá um verdadeiro instrumento ao serviço do planeamento.

Conforme também é evidenciado nos Termos de Referência, a oportunidade desta alteração deriva também, do facto de estar presentemente em curso o processo de revisão do PDM de Estarreja permitindo-se, através de tal alteração regulamentar, reforçar o alinhamento, quer com o objetivo estratégico de “Desenvolvimento e Promoção da Estrutura Produtiva” integrante do modelo de desenvolvimento que norteou a revisão deste instrumento de gestão territorial, quer ainda, com os princípios de ordenamento propostos para as áreas de atividade económica no âmbito da revisão do mesmo, corrigindo algumas situações dissonantes com os parâmetros de construtibilidade consagrados PP EEE, em vigor.

2. ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

2.1 PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM) EM VIGOR (FEVEREIRO DE 1993)

Tal como a génese do PP EEE vigente teve como referência, o princípio estratégico de desenvolvimento e controle da dinâmica e perspetiva industrial vertida no Quadro Estratégico de Desenvolvimento do Município do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, designadamente pela assunção, ao nível da estrutura de ordenamento, do “(...) **desenvolvimento sustentado da vocação da “Quinta da Indústria” e espaços envolventes para fins de estabelecimento de unidades industriais (...)**” (Pontos 1.2 e 1.3 do Relatório do PDM, pag. 21 e seguintes), também a conceção da presente proposta de alteração do PP EEE manterá a aposta neste vetor estratégico do desenvolvimento local que constitui o reforço do concelho, enquanto espaço de parceria para a atração industrial e investimento.

2.2 REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM)

A matriz estratégica, sobre a qual assenta uma imperiosa necessidade de alteração regulamentar ao PP EEE, continua a identificar-se com o objetivo estratégico de “**Desenvolvimento e Promoção da Estrutura Produtiva**”, integrante do modelo de desenvolvimento que norteou a revisão do PDM de Estarreja (em curso) mantendo-se, por conseguinte, atuais as seguintes intervenções estruturantes:

- A Promoção e a diversificação da base produtiva do tecido industrial, conferindo-lhe consistência e competitividade no quadro das vantagens comparativas que o concelho oferece,

nomeadamente, ao nível da tradição de mão-de-obra industrial local, da presença de níveis de qualificação e profissionalização relativamente elevados, da rede de acessibilidades existentes e futuras, do Eco-Parque industrial;

- Incentivar a criação e enraizamento de empresas locais, onde o município assume um papel preponderante, no desenvolvimento de mecanismos de cooperação, de estímulo, que facilitem, o acesso á informação e a serviços de apoio, que promovam a inovação, que ofereçam vantagens económicas na sediação de determinadas empresas (incentivos fiscais) etc.
- Dinamizar e criar meios de apoio e de enquadramento às estruturas empresariais, garantindo-se, por um lado, a existência de um conjunto de serviços logísticos complementares, e por outro lado, a criação de estruturas organizacionais, vocacionadas para:
 - Encaminhar projectos de investimento para as instituições financeiras e /ou partilharem o risco com o promotor, participando por tempo limitado no capital da empresa;
 - Prestar informações, aconselhar e acompanhar os agentes do tecido empresarial local;
 - Promover a prestação de serviços ás empresas nos domínios da gestão, investigação, Marketing;
 - Difundir informação ao nível de oportunidades de mercado, de incentivos fiscais existentes, normas legais etc.;
 - Promover o intercâmbio de informação e conhecimento, organizando Seminários e Fóruns, etc.

No âmbito da estrutura de ordenamento da revisão do PDM, aprovada em Assembleia Municipal de 30 de maio p.p., a área de intervenção da alteração preconizada (coincidente com a área do PP EEE em vigor), encontra-se integrada em Solo Urbano/Urbanizado – Espaço de Atividades Económicas. O presente processo de alteração não porá em causa os diversos âmbitos, planos, programas e projectos para a área em causa, nem a execução do Plano em questão, mas pautará, desde logo, por convergir para os princípios de ocupação urbanística adotados para as áreas de atividade económica no âmbito da revisão do PDM aproveitando, simultaneamente, para corrigir algumas situações dissonantes com os parâmetros de construtibilidade consagrados PP EEE, em vigor.

(Anexo VI - plantas de localização / delimitação de área de intervenção e de implantação do PP EEE)

2.3 PLANO DE PORMENOR DO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA (PP EEE)

Incidindo as metas programáticas da presente proposta de alteração do PP EEE, essencialmente sobre aspetos Regulamentares (versando a resolução de constrangimentos e omissões, o ajustamento de parâmetros urbanísticos mais compatíveis com os compromissos existentes e as exigências colocadas pelos novos perfis de “procura” de solo industrial infraestruturado e de uma melhor “oferta” de condições de acolhimento a novos projectos de investimento), as mesmas

continuam alinhadas com os objectivos do PP EEE, estabelecidos no Artigo 3.º do seu Regulamento, nomeadamente: (...)

- 1) *Desenvolver e concretizar a estratégia de ordenamento do território preconizada para esta área tal como prevista no PDM, tirando proveitos da sua integração geoestratégica assente num anel rodo-ferroviário estruturante (Linha do Norte e EM 558 e variante à EN 224);*
- 2) *Consolidar, revitalizar e diversificar o tecido produtivo local, atribuindo-lhe condições de maior qualificação e competitividade económica;*
- 3) *Promover o desenvolvimento económico concelhio baseado em princípios de forte valorização ambiental, traduzidos em medidas concretas de auto sustentabilidade deste Eco-Parque;*
- 4) *Garantir sistemas de continuidade do Eco-Parque com a envolvente, em particular nos sistemas mais estruturantes, a saber, as redes de infra-estruturas, estrutura ecológica e espaços públicos de uso colectivo;*
- 5) *Criar um espaço com condições estruturais flexíveis, capaz de dar resposta a um mercado cada vez mais competitivo e variável, permitindo uma versatilidade capaz de acolher várias tipologias de procura, assegurando, em conformidade, pequenas, médias e grandes áreas de ocupação.*
- 6) *Promover e complementar uma oferta de actividades empresariais de suporte ao Pólo Químico de Estarreja, um dos maiores, se não mesmo o maior do País neste ramo de actividade, onde se localizam unidades de grande dimensão nacional (CUF) e multinacional (Dow Chemical; Air Liquide; Cires);*
- 7) *Reforçar as condições de empreendedorismo local, para tornar o concelho de Estarreja propulsor de competitividade ambiental regional e da valorização do conhecimento científico e da promoção tecnológica, beneficiando da proximidade à Universidade de Aveiro. (...)*

Por fim e muito embora não se refira propriamente ao enquadramento num instrumento de gestão territorial, não se pode deixar de realçar, que a presente proposta de alteração regulamentar ao PP EEE se encontra, também, em alinhamento com as metas de "Desenvolvimento económico", que integram o **Objetivo Estratégico 2** fixado, pelo executivo, para o ano de 2014.

3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR

3.1 NA GENERALIDADE

Conforme consta dos Termos de Referência e foi já repetidamente referido no ponto 1.2 deste documento, as alterações pretendidas ao PP EEE que a seguir se procurarão descrever, prendem-se, na generalidade, com a necessidade da sua adaptação regulamentar á nova conjuntura económica e social, e a um novo enquadramento legal, introduzindo, simultaneamente um conteúdo normativo que possibilite a flexibilidade, tanto na atração e fixação de estabelecimentos industriais, como também, garantindo melhores condições de expansão e de melhoria da capacidade produtiva das empresas já instaladas.

Elegem-se como casos gerais, exemplificativos da necessidade deste processo de alteração adaptativa:

1. a situação de um estabelecimento industrial já instalado em lote do Eco-Parque Empresarial, que vem enfrentando dificuldades ao seu crescimento, pelo facto de ter (face a sucessivas ampliações e reestruturações) já esgotado os índices de implantação e construção admissíveis. No sentido de se manter competitiva, dinâmica e exportadora, tal empresa requereu à Edilidade, que em sede de alteração/revisão do instrumento de gestão territorial em vigor, fossem promovidos reajustamentos aos mencionados parâmetros urbanísticos fixados no "**Plano de Pormenor até 20%**", sob pena de se estar a pôr em causa o crescimento da unidade e, conseqüentemente, castrar a geração de novos postos de trabalho.
2. o imperativo ajustamento/correção dos parâmetros de edificabilidade estabelecidos para a "Área de Equipamentos de Utilização Coletiva e Serviços - EQS", também designada Área Social ou Área de Negócios do Eco-Parque. Com efeito, no âmbito do processo de Revisão a que o Plano de Pormenor foi sujeito em 2010, os Índices de Ocupação e de Utilização do Solo (respetivamente de $\leq 10\%$ e 0,15) foram incompreensivelmente mantidos, quando na realidade, esta categoria de espaço (EQS) viu a sua área passível de intervenção reduzida para quase metade. Ora, impõe-se que estes índices sejam atualizados, de modo que, por um lado não seja necessário adquirir dez vezes mais superfície de terreno para se viabilizar a área de construção pretendida (fator que, na execução de uma operação urbanística, se veio a revelar exagerado), e por outro lado, seja calibrada/atualizada a diminuição, então sofrida, da área potencial de ocupação deste programa de uso, de 36,4 ha para cerca de 21,6 ha, sem que seja inviabilizada a concretização do projeto integral preconizado para a Área Social ou "Área de Negócios".
3. a proposta de alteração ao Plano de Pormenor em vigor, do então Vice-Presidente do executivo camarário (e-mail de 18-09-2013), no sentido de se passar a viabilizar a instalação de infraestruturas de telecomunicações, na categoria de "Espaços Verdes". Tal desígnio traduzir-se-ia fundamentalmente no flexibilidade/alargamento, em termos regulamentares, do regime de usos compatíveis já admissíveis nesta categoria de espaço (construções de quiosques, campos de jogos, áreas de recreio e lazer, zonas de estadia e mobiliário urbano) a outras atividades com carácter de complemento à função dominante, nomeadamente infraestruturas (elétricas, gás de produção de energias renováveis, etc.) e pequenos equipamentos de utilização coletiva (como por exemplo, estações de radiocomunicações/antenas de telemóveis, estações de tratamento e de bombagem, reservatórios, postos de transformação, etc.) necessários ao melhor funcionamento da zona industrial, desde que, evidentemente, não configurem intervenções que contribuam para a

descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente, e/ou delas decorram incidências paisagísticas marcadamente negativas que possam ser suscetíveis de afetar a sua correta integração na paisagem.

Com efeito e do que antecede, não se pretende, portanto, no âmbito da presente proposta de alteração ao PP EEE, efetuar qualquer *"reconsideração e reapreciação global com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do plano, dos princípios e objectivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e valorização dos recursos territoriais"*. (DGOTDU, 2007 – Guia das Alterações ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial). Tão pouco, se visa a modificação da estrutura de ordenamento estabelecida.

3.2 NA ESPECIALIDADE

Artigo 14.º, n.º 1 – Subsecção I da Secção I do Cap.º IV (“Ocupação dos lotes ou parcelas”)

Propõe-se que o quadro de “Parâmetros de Construção” constante da Planta de Implantação, passe também, a fazer parte integrante do Regulamento, que ora, se pretende alterar. Neste sentido, é apresentada reformulação da redação do n.º 1 do Artigo 14.º de Regulamento, que consistirá no acréscimo que a seguir de descreve (sublinhado):

“1. As obras de edificação devem respeitar o quadro de “Parâmetros de Construção” constante da Planta de Implantação e do Anexo I do presente Regulamento, que dele faz parte integrante.”

Por força da alteração regulamentar a que terá que ser submetido, essencialmente derivada, da necessária correção dos índices de ocupação do solo admitidos nas parcelas de superfície inferior a 3.000 m², bem como, do reajustamento/atualização dos parâmetros urbanísticos, de modo a melhor se poder corresponder às exigências dos compromissos existentes (unidades já instaladas) e a uma melhor adequação às condições impostas pelos novos perfis de “procura” de solo industrial infraestruturado, tornar-se-á conseqüentemente imperativo, proceder à republicação da(s) planta(s) de implantação, passando o quadro de “Parâmetros de Construção” a constituir também, um Anexo do Regulamento.

Artigo 19.º, n.º 2 (“Ocupação dos lotes ou parcelas”) – Subsecção I da Secção II do Cap.º IV

Propõe-se a alteração do quadro de parâmetros de edificabilidade definido no artigo 19.º, n.º 2, para a ocupação dos lotes ou parcelas integrantes dos Pólos Industriais (Modelados ou Não Modelados).

Por um lado, através de uma maior desagregação das classes tipológicas dos lotes/parcelas até 20.000 m² e, por outro lado, através do acerto/ajustamento dos índices de construtibilidade procurar-se-á calibrar algumas situações dissonantes com os parâmetros de edificabilidade consagrados no PP EEE, contudo, sempre numa lógica global de convergência/aproximação aos princípios de ordenamento assumidos para as áreas de atividade económica no âmbito do processo de Revisão do Plano Diretor Municipal de Estarreja (RPDME).

É o seguinte, o quadro de parâmetros de edificabilidade que se propõe passar a integrar o n.º 2 do artigo 19.º:

PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE	PARCELAS					
	≤ 2.250 m ² (*)	>2.250 m ² ≤ 3.000 m ²	>3.000 m ² ≤ 4.500 m ²	>4.500 m ² ≤ 20.000 m ²	>20.000 m ² ≤ 75.000 m ²	>75.000 m ²
Índice de Ocupação do Solo (Io)	≤ 46,4 %	≤ 49,4 %	≤ 55,0 %	≤ 65,0 %	≤ 65,0 %	≤ 70,0 %
Índice de Utilização do Solo (Iu)	≥ 0,20 ≤ 0,60	≥ 0,20 ≤ 0,60	≥ 0,20 ≤ 0,65	≥ 0,20 ≤ 0,75	≥ 0,20 ≤ 0,75	≥ 0,20 ≤ 0,75
Índice de Impermeabilização do Solo (Iimp)	≤ 0,90	≤ 0,90	≤ 0,90	≤ 0,90	≤ 0,90	≤ 0,90
	(*) – Excetuam-se os lotes ou parcelas (H01 a H18) destinados à construção em banda cujos parâmetros de edificabilidade se encontram previstos no Quadro Anexo ao presente Regulamento e que, também faz parte integrante da Planta de Implantação.					

Através desta proposta de redefinição do quadro de parâmetros urbanísticos, adequando-o nomeadamente, às classes tipológicas das parcelas/lotes dominantes, torna-se assim, possível:

- Resolver as incongruências verificadas no Índice de Ocupação do Solo (**Io**) relativo às parcelas de superfície inferior ou igual a 3.000 m² que, não obstante definam atualmente 50% como **Io** máximo, nunca conseguem contudo, admitir mais de 46,4% e 49,4%, respetivamente nas tipologias de parcela/lote de 2250 m² e de 3000 m², dado o polígono de implantação máxima a que têm de se circunscrever, decorrente dos afastamentos laterais, frontais e de tardoz a respeitar previstos no artigo 22.º do Regulamento;
- Não obstar à competitividade e dinâmica das empresas já instaladas, contribuindo, através desta flexibilização das disposições normativas, às suas exigências de ampliação/crescimento melhoria da capacidade produtiva, bem como, de geração de postos de emprego;

Artigo 31.º, n.º 2 (“Regime”) – Subsecção IV da Secção II do Cap.º IV

Propõe-se a alteração do quadro de “parâmetros de edificabilidade” fixados no artigo 31.º, n.º 2, que determina os índices a que a ocupação desta “área de equipamentos de utilização coletiva e serviços” – EQS tem de obedecer, no âmbito de ações previstas em Unidades de Execução ou de operações urbanísticas, definidas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE).

Desta proposta resulta o seguinte quadro de parâmetros urbanísticos:

PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE	VALOR
Índice de Ocupação do Solo (Io)	≤ 25%
Índice de Utilização do Solo (Iu)	≤ 0.40
Índice de Impermeabilização do Solo (Iimp)	≤ 50%

Com este reajustamento/calibração dos parâmetros de edificabilidade (que, desde logo, deveria ter sido equacionado no âmbito da revisão do Plano), introduzir-se-á maior racionalidade na utilização dos recursos (pois, passará apenas, a ser necessária a aquisição de uma área de terreno quatro vezes maior para garantir a construtibilidade pretendida), sem comprometer os níveis mínimos de desafio e de fruição dos trabalhadores e utentes, dado ser acautelado o devido enquadramento de espaços verdes. Acresce ainda registar, que através da presente proposta serão criadas as condições para a concretização do projeto integral planeado para a Área Social ou “Área de Negócios”, caso superiormente seja assim deliberado.

Artigo 42.º, n.º 2 (“Regime”) – Subsecção V da Secção II do Cap.º IV

Propõe-se a alteração da redação do n.º 2 e introduzir um novo ponto no referido artigo, no sentido de se procurar corresponder á determinação superior (constante do Despacho n.º 26/2014 de 10-02, do Sr. Presidente). Em concreto, trata-se de se prever/estabelecer uma maior abrangência de usos compatíveis e complementares relativamente aos já admissíveis na categoria de “Espaços Verdes”, designadamente passando a permitir que, nesta categoria do espaço público, possam ainda, ser instaladas infraestruturas de apoio e pequenos equipamentos de carácter técnico e, que se mostrem estruturalmente necessários ao bom funcionamento desta área de atividades económicas.

Nestes termos, é a seguinte, a redação proposta para a disposição regulamentar em questão:

“ 2. São admitidas, a título de usos compatíveis, as implantações de quiosques, campos de jogos, áreas de recreio e lazer, zonas de estadia e mobiliário urbano, desde que representem estruturas amovíveis e sejam utilizados pavimentos exteriores permeáveis ou semipermeáveis;

3. Admitem-se ainda, a título de usos complementares:

- a) a implantação de infraestruturas de apoio às atividades, designadamente de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios, de telecomunicações, de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de abastecimento de energia elétrica, de gás e de produção de energias renováveis, desde que sejam dinamizadoras do uso e função da área onde se inserem e garantidamente não a prejudiquem;
- b) a implantação de equipamentos técnicos e com carácter de complemento às atividades económicas, nomeadamente estações bombagem, reservatórios de água potável, estações de tratamento de águas potável e de águas residuais, subestações elétricas e postos de transformação, desde que, não configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental, para a desqualificação estética da envolvente, e/ou delas decorram incidências paisagísticas marcadamente negativas que possam ser suscetíveis de afetar a sua correta integração na paisagem.

3.3 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

Conforme alusão já feita anteriormente, por força da necessária **correção** (dos índices de ocupação do solo admitidos, concretamente nas parcelas de superfície inferior a 3.000 m²) e **calibração** (para melhor se poder satisfazer as atuais exigências dos estabelecimentos já instalados e melhor responder aos novos perfis de “procura” de solo industrial) **dos valores constantes do quadro de “Parâmetros de Construção” integrante da Planta de Implantação, tornar-se-á imperativa a republicação da mesma**, não obstante este quadro passe também, a constituir elemento anexo ao Regulamento. **(Anexo VII)**

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Da presente proposta de alteração regulamentar ao PP EEE, resulta claramente um ligeiro acréscimo dos parâmetros de implantação e de construção, mais propriamente no “espaço de atividades económicas” e na “área de equipamentos de utilização coletiva e serviços”, pelos motivos já cabalmente justificados. Não obstante esta alteração se traduza num pequeno aumento da “carga urbanística” impõe-se, no entanto, deixar claro, o seguinte:

- Os novos índices brutos de ocupação e utilização do solo agora propostos (respetivamente 39,1 % e 45,2 %), que exprimem a relação entre as áreas do solo efetivamente ocupadas com edificações e o solo considerado, mantêm-se muito aquém dos valores estabelecidos, quer no Plano Diretor Municipal (PDM) neste momento em vigor, para a classe de “Espaço

15

Industrial Transformador - Existente" (respetivamente de 0.50 e 0.60), quer ainda, no âmbito da estrutura regulamentar prevista na Revisão do PDM (que a todo o tempo, se apresta a obter a "plena eficácia"), para a classe de "Espaço de Atividades Económicas", onde a edificabilidade passará a estar condicionada ao cumprimento de índices de ocupação e de utilização do solo, de 0.60 e 0.70, respetivamente. Nestes termos, apesar de se preverem índices um pouco superiores aos preconizados, tanto pelo PDM como pela sua proposta de revisão, quando calculados lote a lote, numa análise mais lata da intervenção pode concluir-se que a proposta se mantém em conformidade com os princípios gerais de ordenamento que ambos os instrumentos de planeamento preveem como referências urbanísticas para os espaços de atividades económicas do município.

- Tal como reflete a leitura do QUADRO 10 – Quadro global de dados quantitativos, constante do ponto 7.4.4 ("Funções e parâmetros urbanísticos") do Relatório do Plano (a fls. 50 e seguinte), em anexo, que no âmbito deste processo de alteração se entendeu pertinente e imperativo também atualizar, as áreas de uso público constituídas pelos "espaços verdes", pelos espaços canais e ainda, pelas superfícies afetas às bacias de retenção, continuam a representar cerca de um terço da área do PP EEE (838.498 m²). De realçar que, neste valor não se encontram contabilizados os espaços verdes e de utilização coletiva previstos na parcela destinada a Área de Equipamentos e Serviços (EQS), o que, em caso de inclusão, se traduziria num incremento de, pelo menos, mais 45.750 m², num valor total de 884.248 m² (30.5% da área do Plano).
- As áreas verdes públicas que cumprirão funções de proteção, enquadramento/integração paisagística, de recreio e lazer, continuam a perfazer 412.851 m², correspondendo a 14,3% da área total do Plano. Se se considerar como referência a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, que fixa os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas, nomeadamente, a espaços verdes nos projectos de loteamentos, constata-se que as áreas previstas de espaços verdes se mantêm significativamente superiores aos valores mínimos estabelecidos pela referida Portaria (299.046 m², resultantes da aplicação do parâmetro de 23 m²/100 a.c.)

Em suma, julga-se poder concluir, que na definição desta proposta de alteração se mantiveram intactas todas as preocupações ambientais que já se tinham sido determinantes na conceção do Plano inicial.



ANEXOS

