

Anexo IV – Proposta de redefinição dos espaços industriais apresentada pela CMA e fundamentação para a não utilização de índices urbanísticos nos mesmos



ÍNDICE

Pág.

- | | |
|---|----|
| 1. Enquadramento | 2 |
| 2. Redefinição dos Espaços de Actividades Económicas | 2 |
| 3. Não Utilização de Índices Urbanísticos nos Espaços de Actividades Económicas e Relação com a Perequação Compensatória – Justificação | 10 |
| 4. Síntese | 13 |



1. Enquadramento

Na reunião sectorial realizada no dia 24 de Setembro de 2010, na sede da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, sobre o processo de revisão do Plano Director Municipal de Águeda (PDM), os representantes desta entidade, após análise dos elementos constantes entregues pela autarquia de Águeda, efectuaram referência à necessidade de reequacionar os Espaços de Actividades Económicas do concelho previstos na proposta de Ordenamento do PDM.

Esta situação resulta do facto de os Espaços de Actividades Económicas existentes apresentarem taxas de ocupação médias entre os 50% a 70%, tendo a autarquia ainda assim proposto a criação de dois novos espaços, o do Parque Empresarial do Casarão e do Parque Empresarial da Giesteira.

Deste modo, o presente documento reflecte uma proposta de alteração dos Espaços de Actividade Económicas no âmbito da revisão do PDM, fazendo um balanço entre as áreas propostas no PDM de 1995 e as propostas na revisão, efectuando-se um equilíbrio em termos de áreas previstas para este uso, assim como a justificação para a não utilização de índices de ocupação e utilização do solo nesta classe de espaço.

2. Redefinição dos Espaços de Actividades Económicas

O Plano Director Municipal de Águeda, aprovado por Resolução de Concelho de Ministros nº 3/95 de 16 de Janeiro de 1995, previa a existência de seis espaços industriais cuja área e localização se encontram identificadas no quadro abaixo.

ESPAÇOS INDUSTRIAIS	Área Total
EN1 – Norte	380,81
EN1 – Sul	450,32
Giesteira / Assequins	92,85
Fermentelos	11,50
Macinhata do Vouga	48,72
Almas da Areosa	47,01
Total	1031,21

Quadro 1 – Espaço Industriais constantes do PDM de 1995



Verificou-se, contudo, tal como referido nos relatórios e estudos sectoriais que compõem a revisão do PDM, que alguns destes espaços não se encontravam infra-estruturados e os terrenos nestes localizados eram na sua totalidade de índole privada, o que acabou por trazer consequências para o concelho em termos de especulação fundiária, e consequentemente, para o tecido empresarial, sendo que muitas empresas acabaram por se deslocalizar para concelhos vizinhos onde o custo do solo era significativamente inferior e se encontrava já na posse dos municípios.

Face a esta situação a autarquia de Águeda começou em 2006 a adquirir terrenos para a constituição de dois parques empresariais de génese municipal, a fim de evitar a situação referido no ponto anterior, a qual é tanto mais grave pelo facto de o sector secundário ter em Águeda um peso de 60%, em termos de sectores de actividade, e representar cerca de 62% do emprego. Desta política de aquisição de terrenos surgiram dois parques empresariais que se encontram constantes na proposta de revisão de Ordenamento da revisão do PDM de Águeda, nomeadamente o Parque Empresarial da Giesteira Norte e o Parque Empresarial do Casarão. Estes parques, identificados nas figuras 1 e 2, apresentam áreas entre os 17 ha (Giesteira Norte) e os 137 ha (Casarão), sendo que no caso do Parque Empresarial do Casarão, foi já elaborado um Plano de Pormenor, abrangendo cerca de 27 ha, o qual foi publicado através do Aviso n.º 6737/2010 no Diário da República, II Série, nº 64, de 1 de Abril.



Figura 1 – Espaço de Actividades Económicas da Giesteira Norte

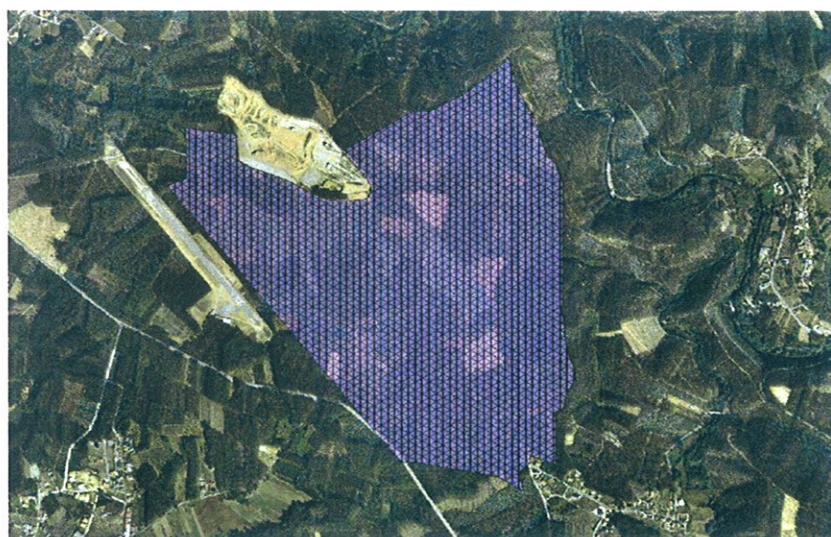


Figura 2 – Espaço de Actividades Económicas do Casarão

Para além destes dois parques, foram ainda efectuadas correcções nas áreas industriais na Freguesias de Macinhata do Vouga (junto à A25), dando origem ao Espaço de Actividades Económicas Macinhata do Vouga/A25 (44 ha), e nas freguesias de Belazaima do Chão (4,7 ha), Agadão (2,5 ha) e Travassô (2,3 ha), dando origem aos espaços de actividades económicas homónimos, conforme é possível observar nas figuras 3, 4, 5 e 6.

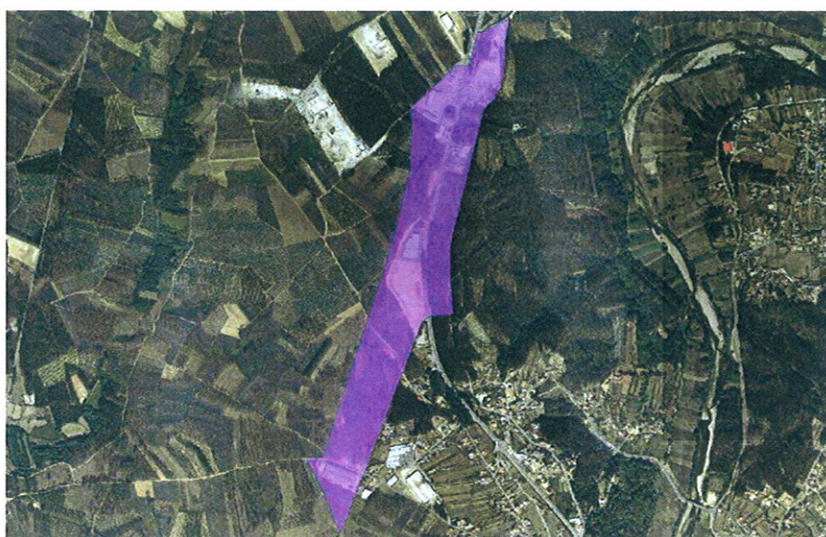


Figura 3 – Espaço de Actividades Económicas de Macinhata do Vouga / A25



Figura 4 – Espaço de Actividades Económicas de Belazaima do Chão



Figura 5 – Espaço de Actividades Económicas de Agadão

[illegible]

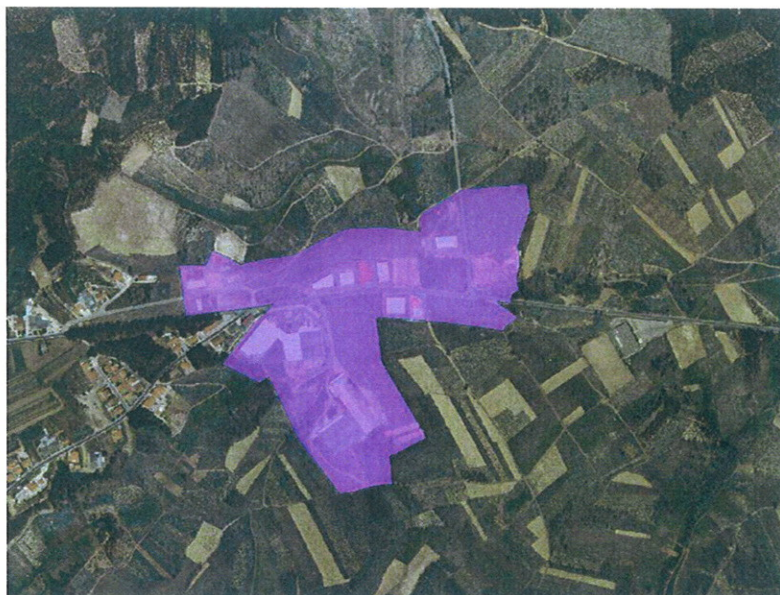


Figura 6 – Espaço de Actividades Económicas de Travassô

Desta forma, na proposta final do plano, antes da realização da reunião sectorial realizada a 24 de Setembro e já referenciada no ponto 1, a área total dos Espaços de Actividades Económicas (antigos Espaços Industriais) era de 1354 ha, o que representava um acréscimo de 322 ha relativamente à área constante no PDM de 1995, embora todo este aumento seja justificado pela criação dos parques empresariais de génese municipal e pela correcção de erros existentes em termos de zonamento do PDM de 1995.

Contudo, tendo em conta a chamada de atenção da CCDRC sobre a necessidade de contenção dos Espaços de Actividades Económicas face ao facto de estes não se encontrarem totalmente ocupados, foi efectuada uma reanálise das áreas destinadas a uso industrial. Desta forma, a autarquia vem propor a redução da área dos Espaços de Actividade Económica E.N.1/Sul (diminuição de 123 ha), do Espaço de Actividades Económicas de Macinhata/A25, (diminuição de 12 ha), do Espaço de Actividades Económicas de Macinhata (diminuição de 2 ha), de Travassô (diminuição de 2,3 ha), e no Espaço de Actividades Económicas E.N.1/Norte (diminuição de 2 ha), perfazendo assim uma redução de 141ha, conforme é possível

[Handwritten symbols and letters:]



observar nas figuras 7, 8, 9 e 10. Desta forma, verifica-se que a área total dos Espaços de Actividades Económicas que agora se propõe é de 1212 ha.

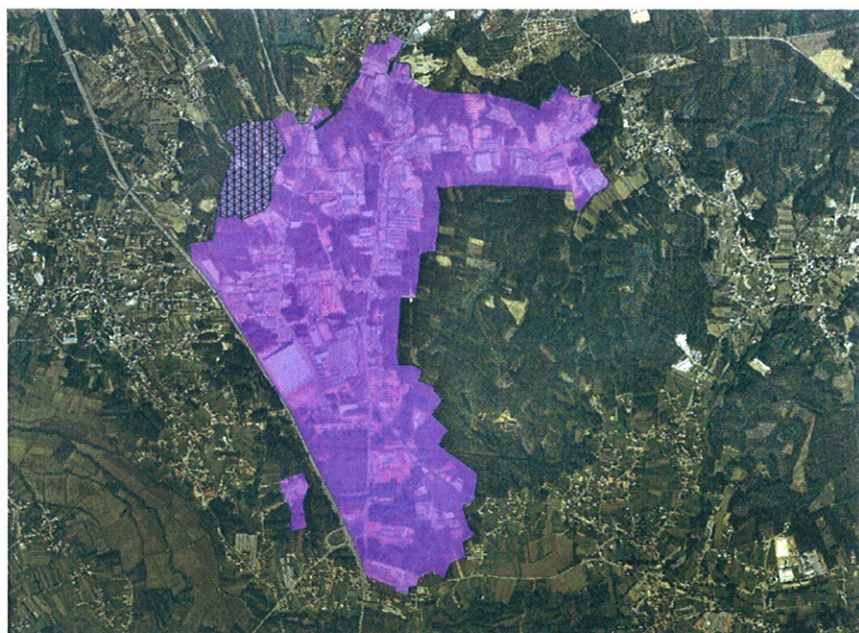


Figura 7 – Espaço de Actividades Económicas EN1 / Sul (após redelimitação)

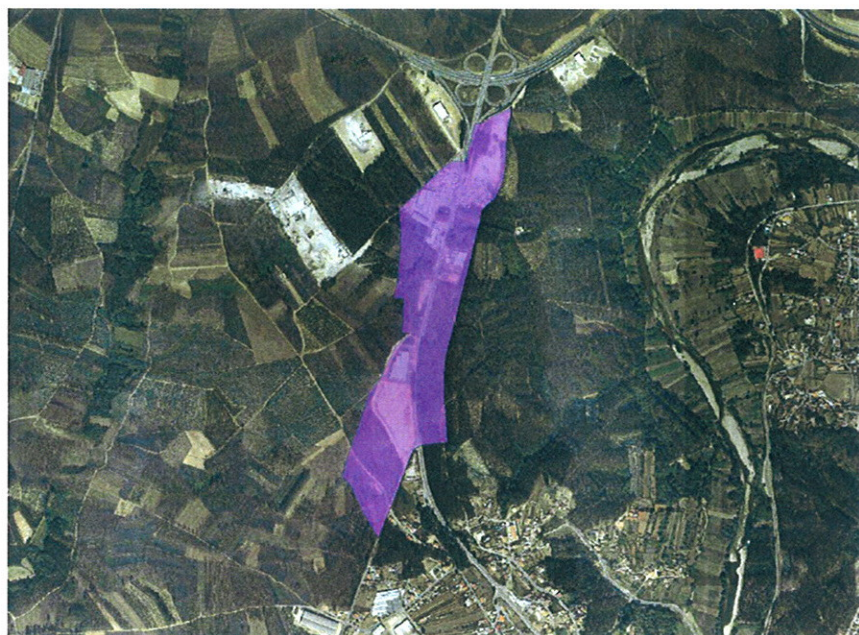
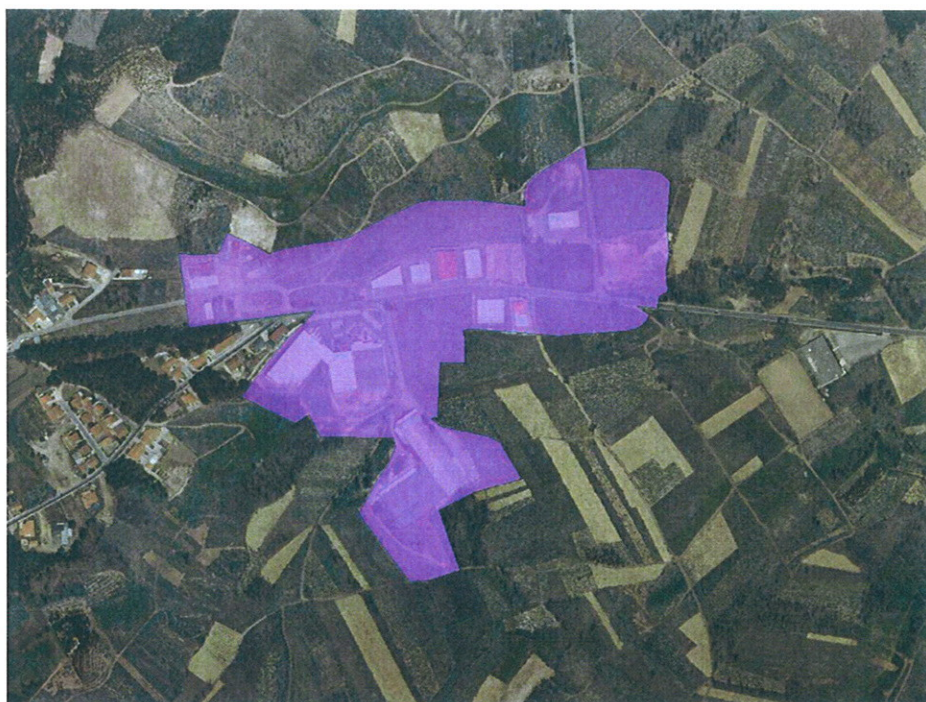


Figura 8 – Espaço de Actividades Económicas de Macinhata do Vouga / A25 (após redelimitação)

9
L
C8
G
fins!
X
mpe
M
el
Ciepa
J
Sofia
H
Am. Costa
G
P
VA





Para além destas reduções, importa ainda referir que foi eliminado o Espaço Industrial das Almas da Areosa, tendo o mesmo passado para uma área com características urbanas (Espaços Residenciais Tipo 3), o que implicou, na área afectada à actividade industrial, uma redução adicional de 47 ha.

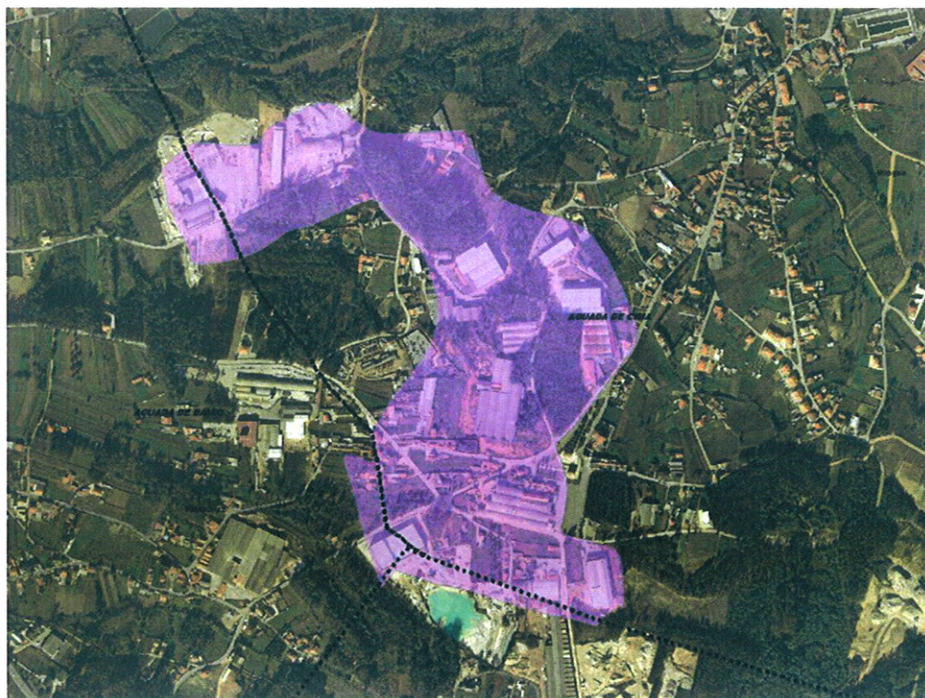


Figura 10 – Espaço Industrial das Almas da Areosa (PDM 1995) ¹

Se somarmos às eliminações efectuadas a do Espaços Industrial das Almas da Areosa e de parte da E.N.1-Norte, então o valor final passa a ser de 1160 ha.

Face a esta situação, julgamos que se encontra sanada a questão levantada pela CCDRC, uma vez que foi reposto o equilíbrio em termos de áreas destinadas à ocupação industrial, cumprindo as questões constantes no Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio, relativamente às reconversões de solo urbano em solo rural e vice-versa.

¹ Parte das áreas retiradas dos Espaços de Actividades Económicas, prendem-se não só com o reequilíbrio da área prevista para estes espaços, mas também pelo facto de algumas das novas áreas propostas terem sido abrangidas por incêndios nos últimos 10 anos, pelo que de acordo com referido no nº3 do artigo 1 do D.L. 55/ 2007, não é possível a sua reclassificação em solo urbano. Foram estes os casos do Espaço de Actividades de Macinhata do Vouga / A25, de Macinhata e de Travassô.

Handwritten notes and signatures in the right margin, including the word "confirmar" and various initials.



3. Não Utilização de Índices Urbanísticos nos Espaços de Actividades Económicas e Relação com a Perequação Compensatória – Justificação.

Outra das questões colocadas pela CCDRC, prende-se com o facto de a proposta de regulamento da revisão do Plano Director Municipal, não incluir a definição de índices urbanísticos, mormente índices de ocupação e de utilização para os Espaços de Actividades Económicas do Concelho de Águeda. Como é possível observar no artigo 92º do regulamento (abaixo transcrito), as regras em termos de ocupação do solo nos Espaços de Actividades Económicas, estão sobretudo relacionadas com a necessidade de cumprimento dos afastamentos aos limites do lote/parcela.

Artigo 92.º

Regime de Edificabilidade

1. Nos Espaços de Actividades Económicas, as edificações terão que cumprir um afastamento mínimo de 5 m a todas as extremas, devendo desses, 3 m serem livres para circulação automóvel, exceptuando o referido no artigo 93º.
2. As instalações de apoio ao pessoal de segurança e vigilância, não podem ultrapassar os 120 m² de área total de construção.
3. As edificações em banda ou as edificações geminadas não poderão ultrapassar os 250 m de frente.
4. Nos casos de bandas construídas ou de edificações geminadas, existentes à data de entrada em vigor do PDM, que excedam a dimensão constante no número anterior, admite-se o licenciamento das construções nela inseridas desde que:
 - a) Cumpram o estipulado no número 2 do presente artigo;
 - b) As fachadas anteriores e posteriores sejam acessíveis a veículos de emergência através de arruamento ou caminho público.

Estas regras são aqueles que hoje se encontram a funcionar com sucesso no concelho e que vigoram já desde 1995, não existindo alteração nesta matéria em termos de revisão do Plano. Na realidade o que se propõe é a continuidade das mesmas de forma a evitar os problemas que serão sem dúvida gerados pela imposição de um índice urbanístico, seja este de ocupação, seja de utilização, desde logo porque:

- A maior parte das unidades industriais existentes apresenta uma área utilização do solo muito significativa (muitas delas encontram-se encostas a extremas), pelo que a implementação de qualquer índice ocupação inferior a 0,9 iria

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'G', 'J', 'G', 'J', 'C', 'M', 'EN', 'J', 'S', 'A', 'L', 'P', 'A']



automaticamente impedir a sua ampliação e criar problemas graves às mesmas;

Na sequência do referido anteriormente, não seria correcta a utilização de um índice acima de 0,9 para as unidades industriais existentes e menor para as novas, apenas por que são novas, uma vez que estas se irão debater com o mesmo tipo de desafios no tempo, não se vendo por isso mesmo necessidade de implementação do índice de ocupação para Águeda, tanto mais, como já referido, porque este nunca existiu.

Refira-se, aliás, a este propósito, que em 2007 foi efectuada uma alteração do Plano Director Municipal de Águeda, publicada através da Deliberação nº 2130/2007, Diário da República, II Série, n.º203, de 22 de Outubro, que tinha na sua génese exactamente as questões de limitação da área de ocupação do solo para as unidades industriais preexistentes, tendo sido proposta a alteração dos parâmetros de estacionamento e dos afastamentos às extremas para resolução do problema. Ora, a imposição de um índice, irá mais uma vez criar situações de impossibilidade de ampliação das unidades industriais, o que se pretende evitar a todo custo.

- A actividade industrial não é complacente com a utilização de um índice de utilização, já que hoje em dia as exigências técnicas podem conduzir à necessidade de lay-out diversos que impliquem, às unidades industriais, alturas e dimensões para além dos "padrões" estabelecidas, facto que muito sucede em Águeda.

Cumulativamente, e como forma de salvaguarda, mesmo sem a existência de índices, verifica-se que com cumprimento dos afastamentos de 5 metros às extremas impostos pelo regulamento do Plano, o índice de ocupação em média será de 0,7, pelo que a questões do índice de ocupação está desde logo salvaguardada implicitamente pela imposição dos afastamentos laterais.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including names like G, Juli, António, and others.



Por outro lado, e quanto à questão da relação entre a existência de índices urbanísticos e os mecanismo de perequação, não se vê que exista qualquer tipo de inconveniente no facto de estes não serem definidos em termos de regulamento para os Espaços de Actividades Económicas, por quanto, de acordo com o exposto no artigo 127.º do regulamento do Plano, o cálculo do índice médio pode ser alcançado através da média dos índices de utilização do solo das parcelas que constituem o Plano ou Unidade de Execução, resultante do desenho urbano do Plano ou Unidade de Execução, tal como está exposto no ponto 2 do referido artigo (abaixo transcrito).

Artigo 127.º

Mecanismos de perequação

1. Os mecanismos de perequação a utilizar pelo Município de Águeda para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do plano são os previstos no RJIGT, respectivamente o estabelecimento de um índice médio de utilização e de uma área de cedência média.
2. Os valores numéricos do índice médio de utilização serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de pormenor ou unidade de execução, sendo calculados através da média dos índices de utilização do solo das parcelas que constituem o Plano ou Unidade de Execução, resultante do desenho urbano do Plano ou Unidade de Execução:
3. A cedência média é a mesma para os Plano de Pormenor e para as Unidades de Execução, sendo de 0,53.

Aliás, como os mecanismos de perequação se aplicam apenas aos Plano de Pormenor e às Unidades de Execução, estas terão sempre que apresentar um desenho urbano, do qual surgirá automaticamente um índice médio a aplicar, não sendo por isso sensato aplicá-lo à cabeça, tanto mais que, como já referido anteriormente, para as áreas industriais, a tipologia de ocupação do solo pode variar significativamente, dando origem a índices diferenciados que, quando impostos sem o desenho urbano que os suporta, podem acarretar situações de desigualdade que se pretendem combater. De referir que a cedência média está sempre assegurada, uma vez que o plano impõe que esta seja sempre, e para todos os casos, de 0,53.



4. Síntese

Face ao exposto, julga-se que as propostas e as justificações apresentadas no presente documento vão de encontro às pretensões da CCDRC no que diz respeito à redelimitação dos Espaços de Actividade Económicas, e ao espírito constante no Decreto Regulamentar n.º 11/2009 de 29 de Maio, respondendo igualmente às questões de inexistência de índices urbanísticos nos Espaços de Actividade Económica.

Assim, julga-se que com as alterações efectuadas, será agora possível efectuar uma aprovação final dos perímetros industriais, assim como da proposta de regulamento do Plano Director Municipal.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'G', 'e', 'G', 'ful', 'X', 'Comp', 'm', 'G', 'Jy', 'Instituto', 'Auctor', 'lu', 'LA']