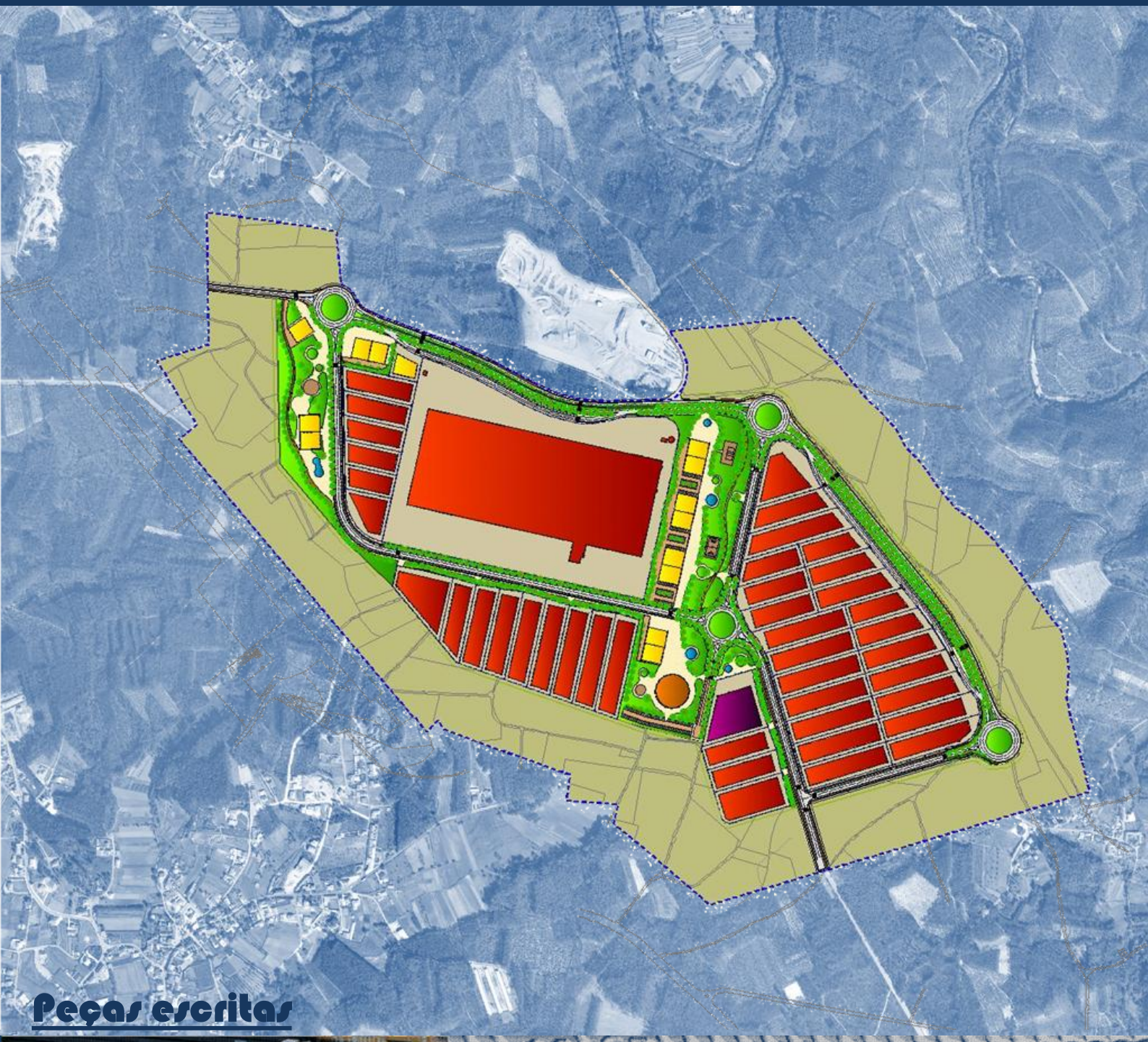
ÁGUEDA
CÂMARA MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE ÁGUEDA

Plano de Pormenor do Parque Empresarial do Casarão

Alteração por Adaptação

SETEMBRO 2011



Peças escritas

ÍNDICE

	Pág.
1. INTRODUÇÃO	4
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	5
3. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA	7
3.1. CLIMA	7
3.2. GEOMORFOLOGIA, GEOLOGIA E RECURSOS HÍDRICOS	10
3.3. VALORES CULTURAIS, PATRIMONIAIS E NATURAIS	15
3.4. OCUPAÇÃO ACTUAL DO SOLO	15
3.5. ESTRUTURA DE ORDENAMENTO E CONDICIONANTES	17
3.6. CADASTRO ACTUAL	19
4. PROPOSTA	20
4.1. OBJECTIVOS E PRESSUPOSTOS	20
4.2. ESTRUTURA VIÁRIA	23
4.3. DIVISÃO PARCELAR E TIPOLOGIA DO EDIFICADO	26
4.4. ÁREAS PÚBLICAS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA E ÁREAS DE PROTECÇÃO	28
4.5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS	31
4.6. INFRA-ESTRUTURAS	35
4.7. PEREQUAÇÃO	38
5. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E DE INVESTIMENTOS	40
6. REGULAMENTO	42
7. SÍNTESE	57
8. BIBLIOGRAFIA	58

1. INTRODUÇÃO

"O Município de Águeda tem apresentado, desde há longa data, uma dinâmica industrial significativa assente em fenómenos endógenos e numa economia de aglomeração, baseada num grande pioneirismo e empreendedorismo das suas gentes. Tal situação fez com que, durante muitas décadas, o desenvolvimento industrial se processasse sem a necessidade de uma intervenção directa do Município, já que a grande capacidade empreendedora privada foi suficiente para que o Concelho e as suas empresas crescessem de forma contínua.

Contudo, o Município de Águeda, talvez pela sua forte herança industrial e por nunca ter necessitado de captar directamente investimento, não teve uma política pró-activa neste campo, ao contrário dos concelhos vizinhos, que tiveram o cuidado de, a devido tempo, adquirir solo e disponibilizá-lo a custos relativamente reduzidos aos investidores e industriais. Este facto tem levado a que Águeda, por incapacidade de competir a este nível, tenha vindo a perder diversos investimentos externos, mas mais do que isso, tenha perdido algumas das empresas que iniciaram a sua actividade neste Concelho e que se mudam agora para os municípios vizinhos." (CMA, 2007).

Nesta lógica e como forma de ultrapassar esta situação, a Autarquia decidiu adquirir solo para a construção de parques empresariais de génese municipal, com o objectivo de disponibilizar aos investidores lotes infra-estruturados a um valor concorrencial, captando assim investimento e retendo as empresas no Concelho, reduzindo simultaneamente a especulação fundiária e permitindo o desinflaccionar dos preços de venda praticados[1].

O Parque Empresarial do Casarão, que ficará numa primeira fase contido pela área do presente plano de pormenor, resulta desta política e encontra-se enquadrado nos objectivos estratégicos para o Município

[1] Esta acção é a primeira tomada no Município de Águeda ao nível do combate directo à especulação fundiária, e reveste-se como fundamental para sustentar o crescimento equilibrado de um concelho, onde a componente industrial é vital e representa cerca de 60% do emprego total, sendo que os desequilíbrios no sector secundário têm um factor multiplicador na sociedade aguedense que importa conter e contrariar.

nos próximos anos: aumentar a actractividade para as empresas e fixá-las no Concelho, aumentar o emprego, reduzir a especulação fundiária e melhorar a qualidade formal e ambiental dos espaços de acolhimento das empresas, assim como das áreas urbanas de onde estas se deslocalizam.

Por outro lado, pretende-se que os espaços afectos a estas novas áreas de localização empresarial sejam espaços onde se registe uma transferência de conhecimentos entre os Centros de Saber e as Empresas, gerando externalidades positivas em termos de produtos e serviços e, consequentemente, com repercussões socioeconómicas locais e regionais, mas nalguns casos também nacionais.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O Parque Empresarial do Casarão ocupará, na sua forma final, uma área total de aproximadamente 129 ha (área que inclui uma faixa de gestão de combustíveis), passando a ser um dos maiores do Concelho e do Baixo Vouga. No entanto, nesta primeira fase apresentará uma área de cerca de 75 ha. O parque localiza-se a nascente da Estrada Nacional nº1 e do IC2 (cerca de 5 km), numa área com boas acessibilidades à sede do Concelho ocupando parte das freguesias da Borralha, Aguada de Cima e Belazaima do Chão, e apresenta na sua envolvente imediata dois equipamentos de grande relevância para o Concelho e ao nível regional e nacional:

- o Crossódromo Internacional do Casarão, o qual apresenta um conjunto de valências desportivas significativas relacionadas com as duas rodas, realizando-se aqui provas nacionais e internacionais (como campeonatos do mundo) de Motocross, Quadcross, Karts entre outros, e que apresenta neste momento um projecto de requalificação que em muito poderá vir a valorizar o parque empresarial e vice-versa;
- o Aeródromo Municipal, o qual apresenta já uma dinâmica em termos de aviação civil de recreio, assim como no combate a incêndios, uma vez que possui já um Grupo de Intervenção Protecção e Segurança (GIPS) estacionado permanentemente no local. Este aeródromo apresenta, igualmente, um projecto de requalificação e de ampliação, por forma a que esta infra-estrutura

possa receber no futuro os maiores meios de combate a incêndios existentes e possa inclusivamente, numa perspectiva futura integrada no sistema aeronáutico nacional, permitir a aterragem de voos low-cost (solução ainda em estudo).

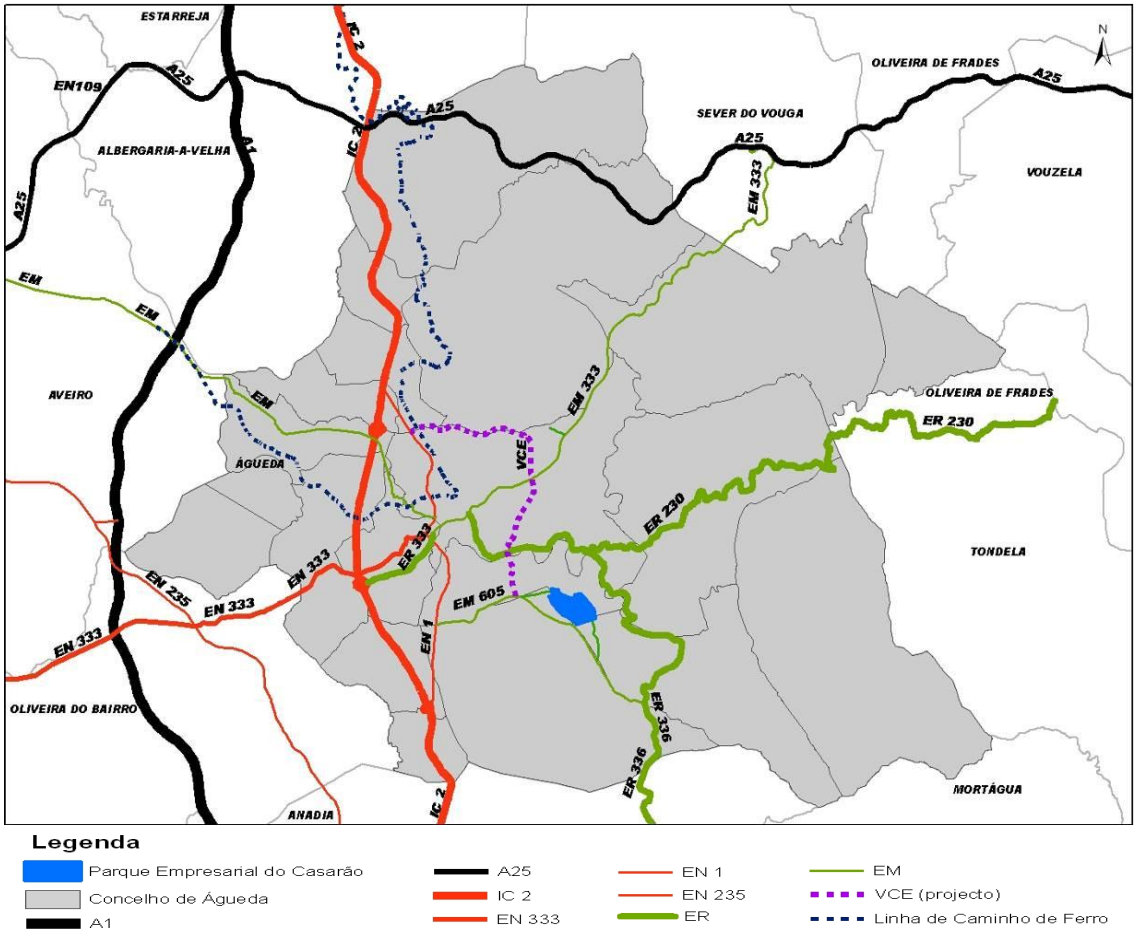


Figura 1 – Enquadramento viário e acessibilidades

Em termos de acessibilidades, importa destacar actualmente a E.M. 605, a qual apresenta um perfil bastante desafogado que efectua praticamente todas as ligações aos principais eixos que atravessam o Concelho, como seja o caso da E.N.1 e do IC2 ou à A25 (aqui através da ligação à E.N.1 e E.N.333). Por outro lado, importa realçar que se encontra prevista a execução de uma via que irá ligar a zona do parque empresarial ao futuro eixo Aveiro-Águeda, que por sua vez terá um novo nó na Auto-Estrada do Norte (A1) reforçando a fácil acessibilidade a este espaço.

Aliás, esta via, que se encontra constante na figura 1, apresentará um perfil de auto-estrada e fará ligação ao IC2, à E.N.1 e à E.N. 333 e será fundamental do ponto de vista dos acessos extra-concelhios, prevendo-se a sua execução a médio prazo. De referir que o facto de esta permitir uma mais rápida ligação ao eixo Aveiro-Águeda e consequentemente ao Porto de Aveiro, é algo estratégico do ponto de vista da rápida e mais eficaz expedição de mercadorias, matérias e produtos, e trará benefícios em termos financeiros às empresas, o que é ainda reforçado pela rápida acessibilidade à futura Plataforma Logística de Cacia (Porto seco). É de referir ainda, numa perspectiva secundária, as Estradas Regionais 336 e 230, as quais efectuam ligações ao interior da região centro, nomeadamente ao distrito de Coimbra e Viseu, respectivamente.

Em termos de Espaços Industriais existentes no Concelho (6), observa-se que este é o espaço mais a nascente no Concelho e, como tal, poderá igualmente constituir-se como um mecanismo de desenvolvimento das freguesias mais interiores, numa política de integração socio-económica e urbanística que a autarquia pretende desenvolver a partir do PEC.

3. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

3.1 CLIMA

O clima[2] da região em que o Concelho se insere é influenciado por factores regionais e locais, que salientam a sua posição geográfica na fachada atlântica do Continente Europeu e a ausência de conjuntos montanhosos significativos. Climaticamente, a região onde se insere o Parque Empresarial do Casarão possui um clima temperado atlântico, com verões quentes e secos (Julho e Agosto) e invernos moderados. A amenidade do clima, a ausência de grandes amplitudes térmicas, o número significativo de horas de sol, mesmo nos meses de Inverno facilita, entre outros, o aproveitamento e desenvolvimento natural e poderá ser um potencial a desenvolver na implementação de sistemas eco-eficientes e de gestão de energia no parque empresarial.

[2] O clima pode ser caracterizado por diversos parâmetros, como sejam a precipitação, a temperatura, o vento, a humidade e a radiação solar.

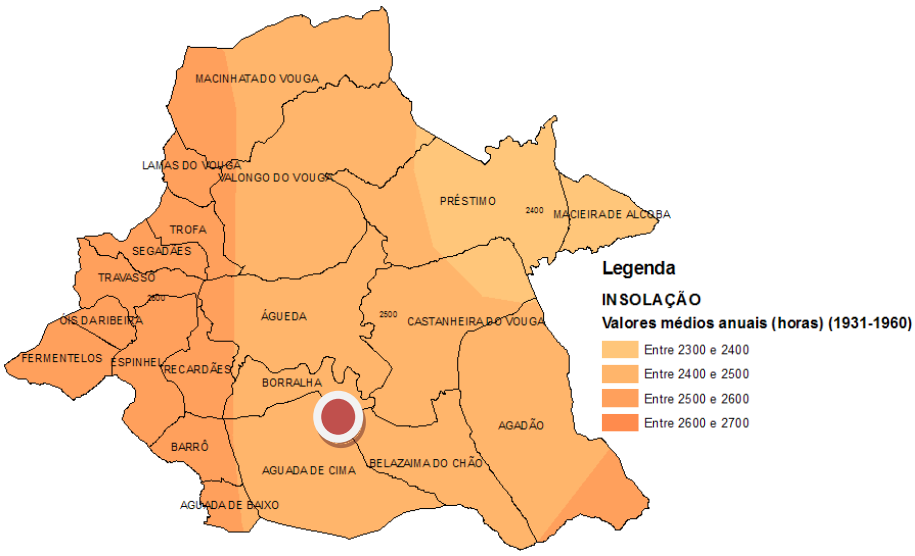


Figura 2 – Valores médios anuais de insolação no Concelho de Águeda
(Adaptado de: Atlas do Ambiente Digital – IA)

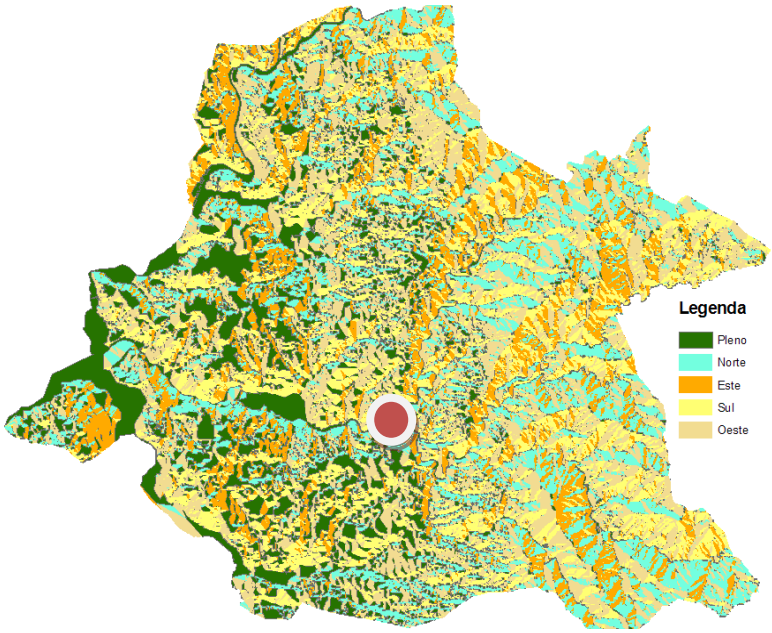


Figura 3 – Representação cartográfica da exposição solar do Concelho de Águeda
(Fonte: Estudos Sectoriais: Relatório Ambiental – Revisão do PDM de Águeda)

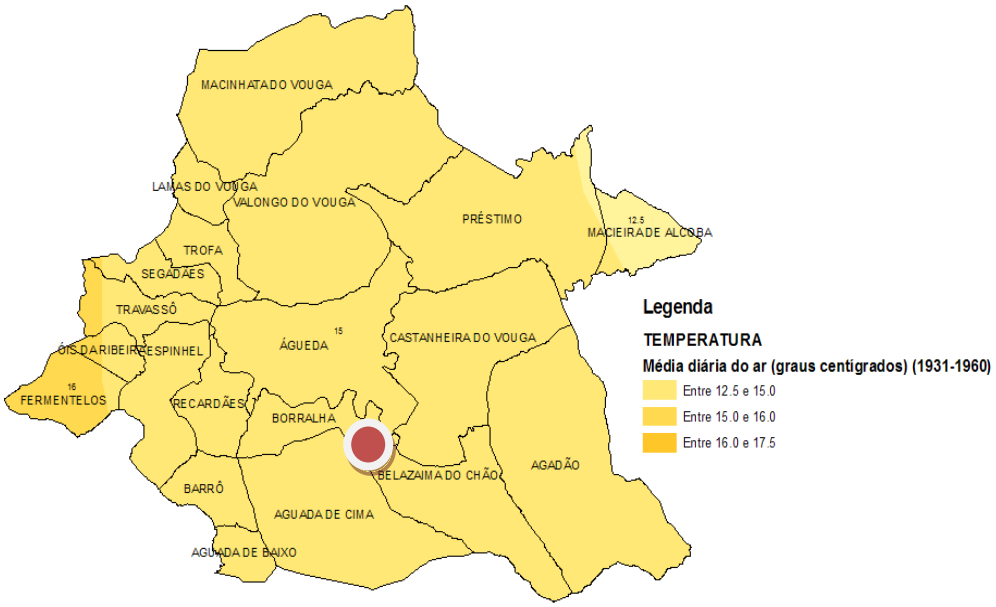


Figura 4 – Representação cartográfica da temperatura média do Concelho de Águeda
(Fonte: Estudos Sectoriais: Relatório Ambiental – Revisão do PDM de Águeda)

Aliás, a situação referida no parágrafo anterior é visível, tendo em conta a carta de exposição solar (figura 3), sendo possível observar que a área do parque recebe na sua quase totalidade uma exposição plena, embora nalguns pontos a exposição predominante seja de oeste.

Já no que se refere ao regime pluviométrico da Bacia Hidrográfica do Vouga, na qual o PEC se insere, é caracterizado por um semestre chuvoso que corresponde à estação mais fria e um semestre seco que corresponde à estação quente, características típicas de um clima mediterrânico. A distribuição sazonal da precipitação é bastante acentuada, concentrando-se no semestre húmido (Outubro a Março) cerca de 75% da precipitação (PBH do Vouga, 2001). O PEC encontra-se inserido numa faixa intermédia, com valores de precipitação a rondar os 1 400 a 1 600 mm, valores médios para a região.

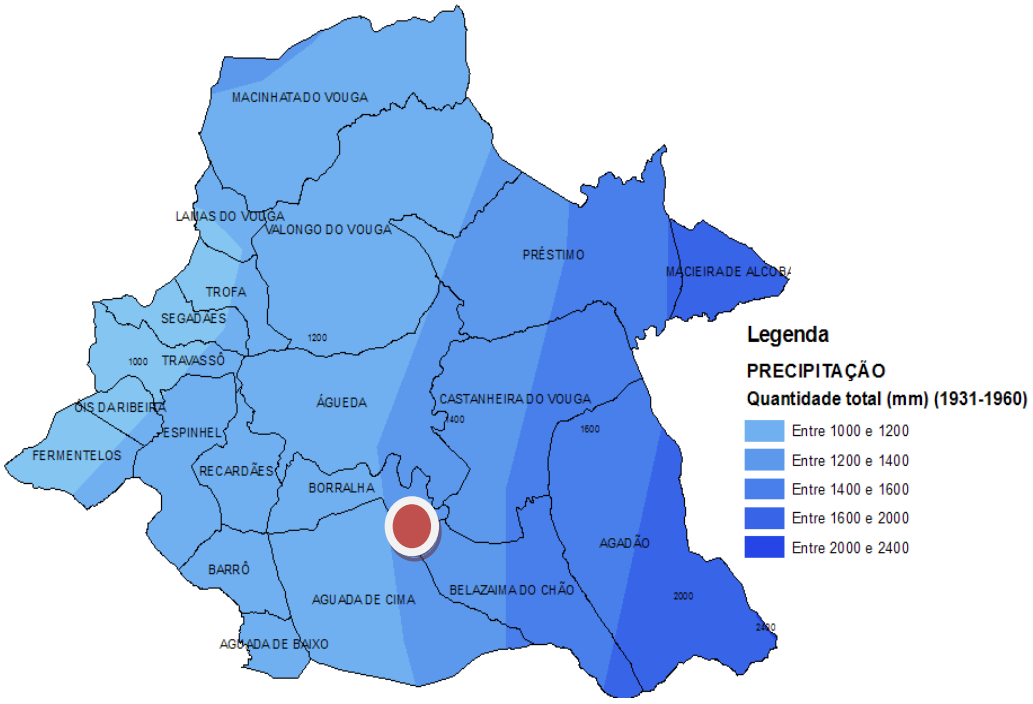


Figura 5 – Representação cartográfica da precipitação média do Concelho de Águeda
(Fonte: Estudos Sectoriais: Relatório Ambiental – Revisão do PDM de Águeda)

3.2 GEOMORFOLOGIA, GEOLOGIA E RECURSOS HÍDRICOS

O Parque Empresarial do Casarão situa-se numa zona concelhia de baixa amplitude em termos de altitude, apresentando a área onde será implantado uma variação altimétrica de aproximadamente 17m (cota máxima de aproximadamente 101m e mínima de 84m), sendo que as cotas mais elevadas se registam no topo nascente do mesmo (figura 6), numa área que ficará afecta à futura faixa de gestão de combustíveis do parque.

Verifica-se que a norte existem zonas com uma altimetria mais reduzida e que correspondem de forma geral ao Rio Águeda e às encostas do mesmo, localizando-se a uma distância mínima de cerca de 600 metros do limite do parque empresarial, sendo que a diferença de cotas impede a existência de quaisquer fenómenos associados a cheias na área do parque.

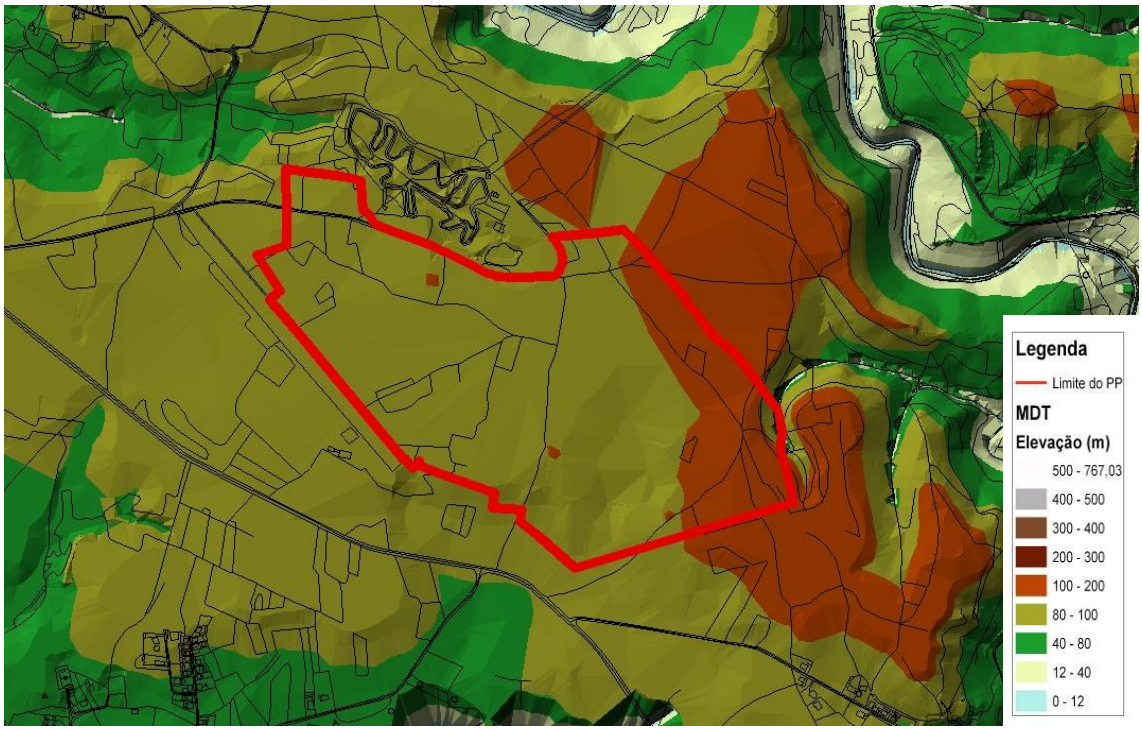


Figura 6 – Extracto da carta altimétrica

No que toca aos declives (figura 7) e no seguimento do referido relativamente à altimetria, observa-se que a área que será afecta ao parque se encontra na sua quase totalidade com declives até aos 2%, existindo apenas uma área a sudeste que apresenta inclinações que variam entre os 5 a 10%, mas ainda assim numa extensão reduzida e que ficará na sua quase totalidade inserida na faixa de gestão de combustíveis do parque, não sendo por isso alvo de alterações significativas.

Assim, verifica-se que a área afecta ao PEC é praticamente plana, sendo que a execução do parque não implicará a mobilização de grandes quantidades de solo para terraplanagens e uniformização de cotas, não se prevendo a execução de escavações significativas, ajustando-se o futuro projecto de execução do parque o mais possível às cotas do terreno, o que em muito reduzirá os impactos ambientais do mesmo, sobretudo no escoamento das águas superficiais.

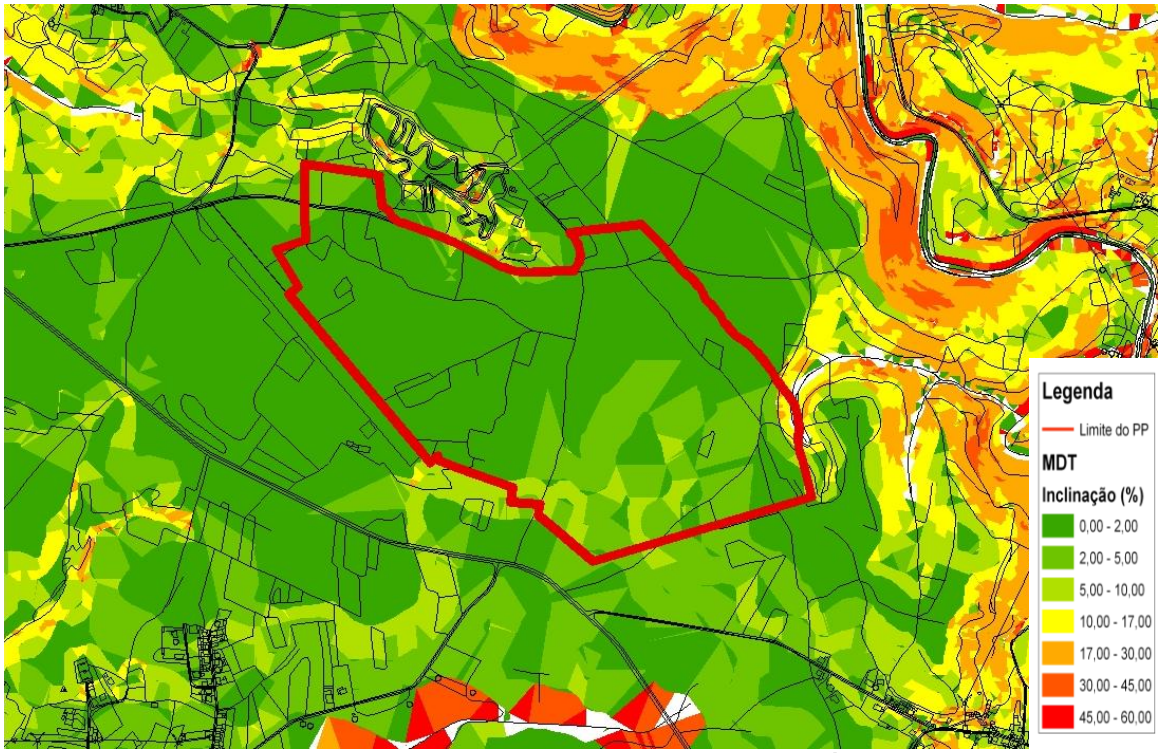


Figura 7 – Extracto da carta de declives do Concelho de Águeda

Em termos geológicos os solos afectos à área do PEC pertencem ao complexo litológico Plio-Plistocénico (figura 8), o qual se caracteriza genericamente por ter solos compostos por "areia, areia siltosa, siltes, intercalações argilosas, seixo e calhau rolado". Contudo, o solo existente no local é relativamente barrento. "Na região Sul situada na zona das Aguadas (de Baixo e de Cima) limitada a Oeste pela falha do rio Cértima e a Leste pela bordadura ocidental da Meseta Ibérica ocorrem camadas importantes de argilas mais ou menos gregosas e siltosas" (DGAA, 1987), sendo que tal descrição corresponde à situação existente na área do PEC. Esta situação, é importante no contexto de análise física, uma vez que os barros existentes conferem, por si só, uma impermeabilização natural, evitando a contaminação de aquíferos e do solo por eventuais acidentes que possam vir a ocorrer na fase de execução ou de funcionamento do futuro parque empresarial, não sendo igualmente muito importantes do ponto de vista da produtividade agrícola, como veremos mais adiante.

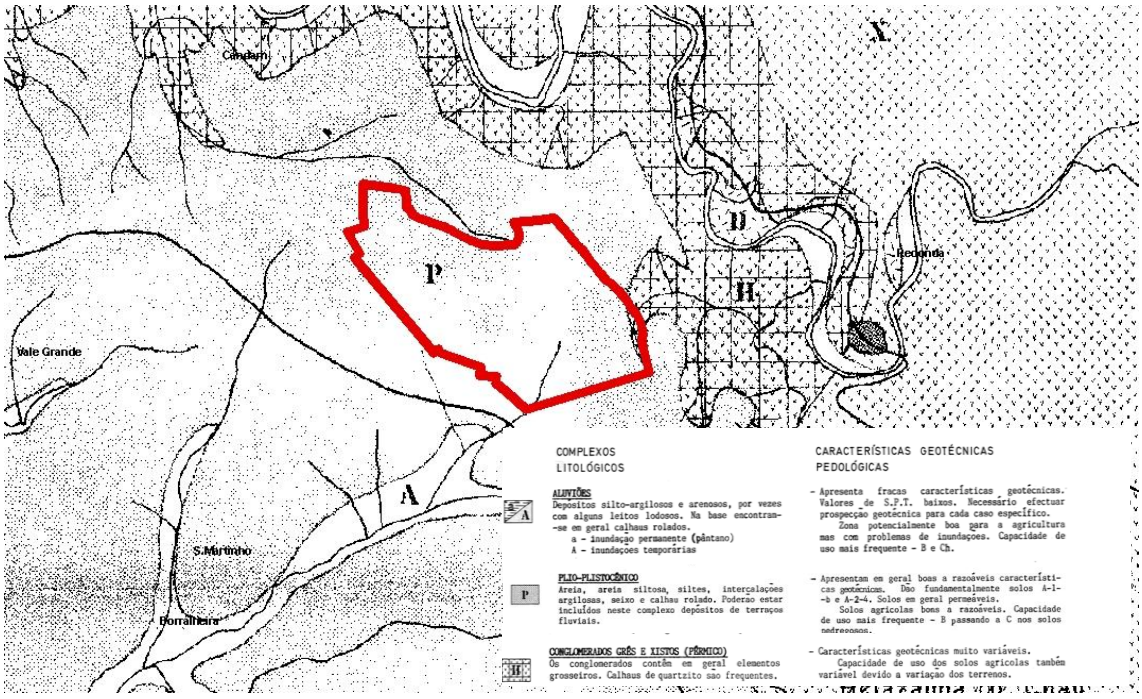


Figura 8 – Extracto da carta litológica e geotécnica do Concelho de Águeda (1:25000)
(fonte: Direcção Geral da Administração Autárquica – Ministério do Plano e da Administração do Território)

Nesta área, não se verifica, igualmente, a existência de qualquer minério passível de exploração que inviabilize, condicione ou comprometa a implementação do parque empresarial, sendo que as zonas de maior apetência para exploração de barros no Concelho, se situam ligeiramente mais a sul, na área afecta à Zona de Argilas Cativas (Portaria n.º 448/90, de 16 de Junho).

Já no que se refere aos recursos hídricos, e de acordo com a Carta Militar à escala 1/25000, apenas se verifica a existência de duas linhas de água sazonais, no extremo sul e nascente da área do plano, as quais se iniciam neste, ficando totalmente inseridas na faixa de 100m de gestão de combustíveis que o plano terá de contemplar, no âmbito do DL n.º 124/2006, de 28 de Junho, pelo que os impactes sobre as mesmas serão reduzidos ou nulos, sendo que o plano garantirá o seu tratamento e protecção, por forma a manter o seu equilíbrio natural. Contudo, no que se refere à linha de água a sul do plano, verifica-se que no terreno é practicamente imperceptível, sendo que, inclusivamente, no levantamento aerofotogramétrico do Concelho (Datum 73) à escala 1/10000 não é possível vislumbrar a mesma.

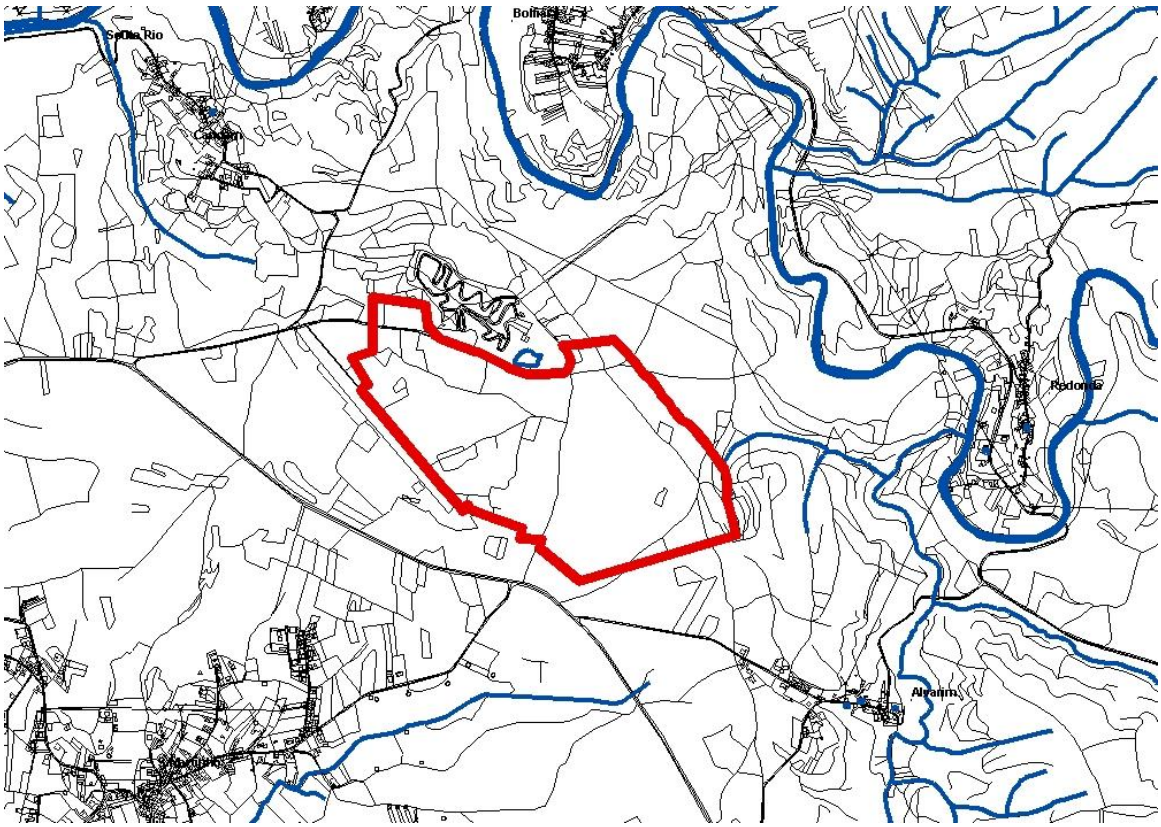


Figura 9 – Extracto da cartografia 1/10000;
(Fonte: levantamento aerofotogramétrico à escala 1/10000 – Datum 73, Marégrafo de Cascais)

Em termos de águas subterrâneas, não existem na área do plano quaisquer captações de água quer para consumo público (o depósito mais próximo localiza-se na proximidade da povoação de Alvarim), quer para particulares, sendo que o parque empresarial fará o devido encaminhamento dos efluentes gerados para as redes de drenagem (pluviais e residuais), impedindo a contaminação, quer do solo, quer dos eventuais aquíferos subterrâneos existentes. Refira-se ainda que o Rio Águeda se encontra a uma distância significativa do parque, distando cerca de 600 m em linha recta no ponto mais desfavorável, sendo que inclusivamente as cotas do terreno, onde se instalará o parque, fazem com que as escorrências das águas sejam no sentido oposto ao mesmo, contribuindo para uma maior salvaguarda deste.

3.3. VALORES CULTURAIS, PATRIMONIAIS E NATURAIS

Quanto aos valores naturais de relevo, importa referir que a área afecta ao plano, não é abrangida por qualquer zona protegida (Rede Natura 2000), nem se registam na mesma, espécies ao nível faunístico ou florístico de especial relevo, quer ao nível da observação directa, quer ao nível das referências bibliográficas para o Concelho a este nível. Também ao nível do património cultural e patrimonial não se registam quaisquer valores de relevo, não existindo inclusivamente ao nível arqueológico qualquer registo da existência de valores nesta área. Contudo, caso tais valores venham a ser descobertos no âmbito da execução do parque, os mesmos terão a devida salvaguarda, por parte dos serviços de arqueologia da Câmara Municipal.

3.4. OCUPAÇÃO ACTUAL DO SOLO

A área do PP encontra-se totalmente ocupada por explorações intensivas de eucalipto (embora estejam a decorrer intervenções de desflorestação), registando-se apenas a intervenção humana sobre o território em termos de mobilizações de solos associadas às sucessivas plantações ou reflorestações (figura 10). Aliás, estas plantações de Eucaliptos, já afectaram, negativamente, a capacidade agrícola destes solos devido à alteração das características da sua camada arável resultante de sucessivas plantações, em regime de monocultura. Os solos são actualmente pobres e impregnados de lixiviados, condicionando assim o desenvolvimento de outras espécies florísticas, bem como algumas propriedades físicas.

Como referem J. D. Ferreira, C. O. A. Coelho, R. P. D. Walsh, R. A. Shakesby, A. Ceballos and S. H. Doerr (2000), a hidrofobicidade[3] é uma propriedade que surge em solos florestados com *Eucalyptus globulus* (e com menos severidade em solos com coberto de *Pinus pinaster*), tendo os estudos realizados na região Norte e Centro do país, e em particular em áreas florestadas do Município, demonstrado que a ocorrência desta propriedade é particularmente severa durante o Verão. Tal que vem demonstrar a

[3] Medida pelo método Water Drop Penetration Time – WDPT, que traduz o tempo que a água demora a penetrar no solo e, desta forma, a sua afinidade/repelência à água.

reduzida importância destes solos numa perspectiva de utilização que não a florestal associada a espécies de crescimento rápido como o eucalipto, já que a utilização de outras espécies face à degradação do solo poderá estar comprometida (Canhoto & Laranjeira, 2006). Neste contexto, a instalação do parque empresarial numa área como esta pouco impacte apresenta quer em termos de produtividade agrícola, quer em termos florestais (sobretudo, porque o Concelho possui 60% da sua área florestada com esta espécie).

Figura 10 - Extracto do ortofotomapa
(Fonte: Câmara Municipal de Águeda – Ortofotomapa à escala 1/10000)

Quanto à rede viária existente, restringe-se ao arruamento principal a norte da área de intervenção, sendo de realçar a existência de diversos caminhos florestais (com cerca de 3 m de largura) que garantem o acesso aos terrenos existentes e auxiliam a exploração florestal. Em termos de infra-estruturas existe apenas, na envolvente próxima, abastecimento de água e abastecimento eléctrico o qual se destina única e exclusivamente ao abastecimento do aeródromo e do crossódromo municipais, não existindo qualquer área afecta a infra-estruturas de águas residuais domésticas, de águas pluviais, rede de abastecimento de gás ou de energia eléctrica.

3.5. ESTRUTURA DE ORDENAMENTO E CONDICIONANTES

De acordo com a Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal de Águeda, a área do parque empresarial insere-se em Espaço Florestal e em Espaço Agrícola (figura 11). O espaço agrícola, é coincidente com a Reserva Agrícola Nacional e ocupa uma área de aproximadamente 90 415 m^2.

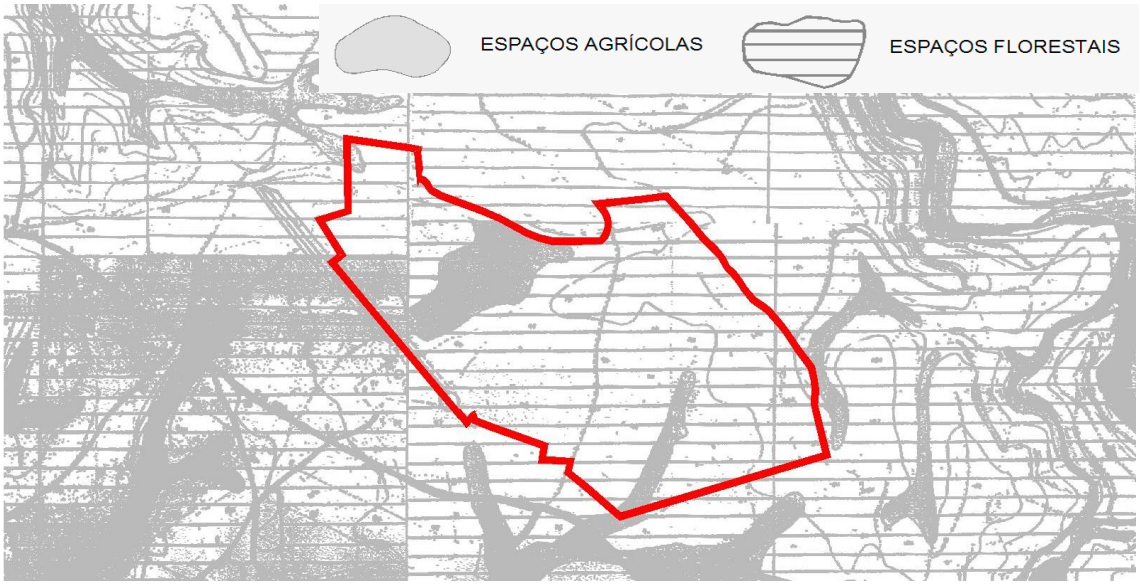


Figura 11 – Extracto da planta de ordenamento do PDM
(fonte: Plano Director Municipal de Águeda, 1995)

Observando a carta da REN[4] do PDM, verifica-se que este se encontra totalmente inserido em área afecta a esta condicionante, englobando três tipos de ecossistemas: Área de Máxima Infiltração, Cabeceira de Linha de Água e Leito do Curso de Água (figura 12). Contudo, as áreas em questão apresentam uma importância reduzida do ponto de vista do equilíbrio biofísico da área, uma vez que a linha água e cabeceira associada, não é possível de identificar no terreno.

[4] Importa, no entanto, referir que apesar da área estar afecta à REN e à RAN no PDM em vigor, e tal como já foi mencionado, esta área foi alvo de uma suspensão para a implementação do Parque, pelo que o Plano agora elaborado será alvo de apreciação pelas respectivas Comissões da REN e da RAN no sentido de ser aprovado, o que implicará obviamente uma ocupação das áreas afectas a esta condicionante.

Aliás, apesar desta eliminação das áreas afectas à REN, a zona em questão continua a estar sujeita à aplicação da Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, que estabelece as bases e quadro institucional para a gestão sustentável das águas, pelo que serão salvaguardados todos os valores que estão relacionadas com a mesma.

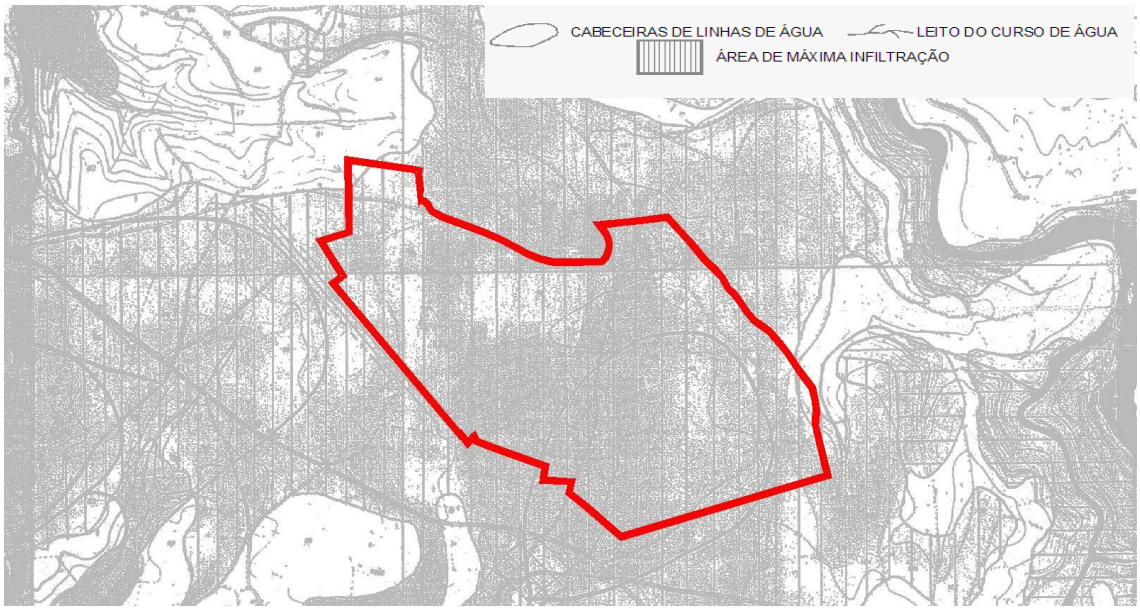


Figura 12 – Extracto da carta da REN do PDM
(fonte: Plano Director Municipal de Águeda, 1995)

Na área em causa não estão presentes quaisquer outras condicionantes ou restrições de utilidade pública que impeçam ou restrinjam as intervenções que irão ocorrer no território do plano[5], embora de futuro com a implementação do mesmo, venha a ser implantada uma faixa de 100 m de gestão de combustíveis, de acordo com o estipulado no n.º 11 do artigo 15º do D.L. n.º 124/2006, de 28 de Junho, que se apresentará como a principal condicionante na área do plano.

[5] A este respeito importa referir que o aeródromo de Águeda não se apresenta como uma condicionante actual uma vez que o mesmo não se encontra certificado. Contudo, o plano foi já desenvolvido no sentido de salvaguardar as necessárias distâncias que permitam a sua certificação de futuro como é intenção do Município.

3.6. CADASTRO ACTUAL

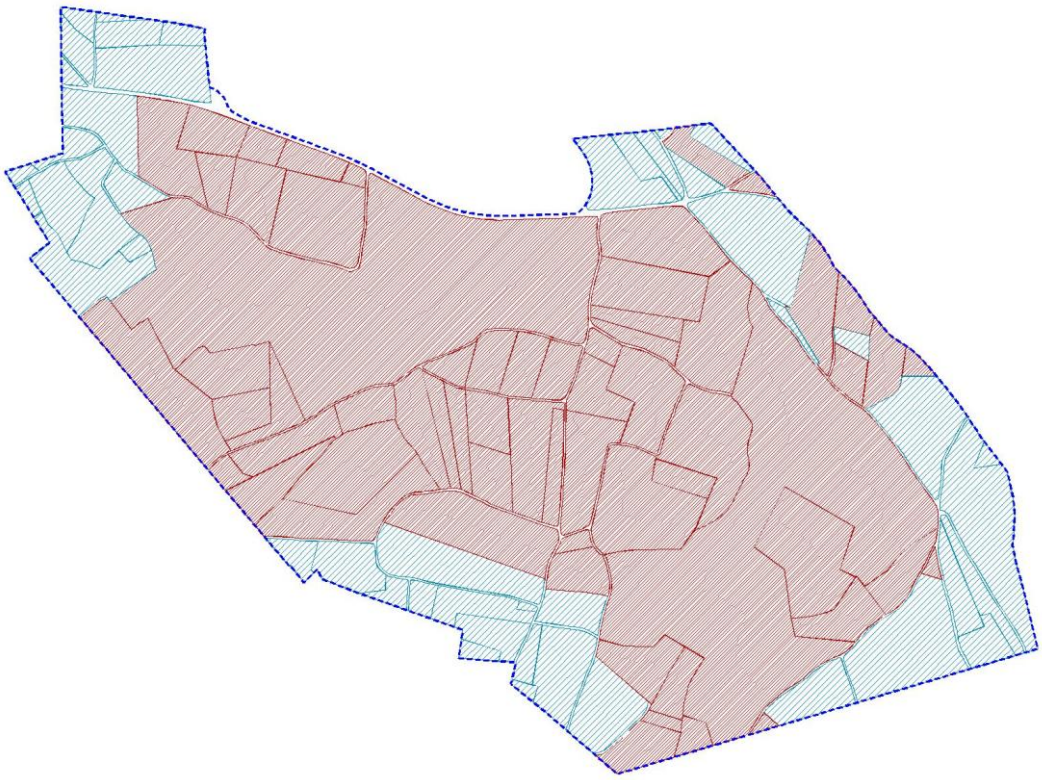


Figura 13 – Identificação dos prédios adquiridos ou com contractos de promessa de compra e venda celebrados

A área afecta ao plano abrange 109 propriedades, numa extensão de aproximadamente 75 ha. Verifica-se que a maior parte das propriedades pré-existentes já foram adquiridas pelo Município (a vermelho na figura 13) ou apresentam já acordos de compra e venda sendo (mais de 80%), aliás, aquelas onde irá recair a parte edificada do parque empresarial. Contudo, existem ainda algumas parcelas na área do plano, que são de índole privada (a azul na figura abaixo), embora as mesmas estejam integradas na futura faixa de gestão de combustíveis[6], não existindo por isso uma alteração do tipo de uso que estas hoje apresentam e como tal não sendo estritamente necessária a sua aquisição pelo Município.

[6] Importa referir a este respeito que a proposta inicial do plano não contemplava no seu interior a faixa de gestão de combustíveis, sendo que nesse caso os terrenos do Parque eram na sua totalidade do Município. Contudo, face a uma imposição decorrente do D.L. 124/2006, de 28 de Junho, tornou-se necessária a sua definição no interior da área do parque, sendo que por isso mesmo é que existem neste momento proprietários privados na área do plano, mas apenas nesta faixa.

4. PROPOSTA

4.1. OBJECTIVOS E PRESSUPOSTOS

Aos parques empresariais de génese municipal, estão associados objectivos estratégicos comuns a nível municipal, nomeadamente:

- Disponibilizar lotes industriais de génese municipal a preços acessíveis;
- Desinflacionar o mercado fundiário, em termos industriais, no Concelho;
- Criar condições favoráveis à captação de novas empresas e investimentos para o Concelho e relançar o dinamismo empresarial aguedense;
- Melhorar as condições ambientais e urbanísticas dos aglomerados urbanos e do Concelho;
- Reduzir o designado desemprego industrial que tem vindo a surgir na última década no Concelho;
- Criar espaços de vocação industrial devidamente infra-estruturados e adaptados às necessidades actuais;
- Incentivar a instalação de empresas ambientalmente sustentáveis;
- Criar oportunidade para o desenvolvimento aplicado do conceito de tripla hélice (colaboração entre empresas, centros de saber – Universidades – e Autarquias);
- Contribuir de forma clara para a economia do conhecimento.

O Parque Empresarial do Casarão irá contribuir largamente para a concretização dos objectivos concelhios enumerados. Prevê-se que este venha a tornar-se o maior parque empresarial de génese municipal do Concelho e da Região, pretendendo-se que seja uma área de "locação empresarial" de primeira escolha, e que possa, inclusivamente, vir a ser integrado no âmbito do Plano Regional do Ordenamento do Território do Centro, como uma Área de Localização Empresarial Certificada, uma vez que se pretende que esta apresente um conjunto de valências e de serviços que sejam uma referência e que sirvam de apoio não apenas ao parque em si, mas também, a outros espaços de vocação empresarial no Concelho e na Região. Para que tal seja possível é essencial que este, para além dos

serviços às empresas, apresente igualmente uma componente forte de aposta na inovação, numa interligação com os Centros de Saber (Universidades e Instituições ligadas à Investigação), como forma de gerar externalidades positivas para o tecido empresarial local e supra local, devendo igualmente pautar-se por ser um exemplo ao nível urbanístico e dos paradigmas da eco-eficiência.

Neste sentido, a proposta do Parque Empresarial do Casarão desenvolveu-se com vista a atingir os seguintes objectivos específicos:

- **A criação de um espaço moderno e adaptado às exigências das empresas actuais**

  Criar um espaço multifuncional, onde estejam presentes um conjunto de serviços de apoio às empresas, assim como, um conjunto de espaços disponíveis para a investigação de novos produtos ou para a criação de micro-empresas de base tecnológica, que apoiem as de maior dimensão que aqui se venham a instalar, criando assim condições para gerar uma economia de aglomeração local sustentada.

  Por outro lado, pretende-se com este espaço criar uma oferta diversificada de lotes industriais, armazenagem, serviços e comércio, em termos dimensionais. Tal possibilitará ajustar a oferta, tanto quanto possível, às eventuais necessidades das futuras empresas, tornando o plano mais flexível.

- **A criação de um espaço qualificado do ponto de vista urbanístico**

  Desenvolver um espaço com uma imagem urbana cuidada e adaptada às novas exigências, longe das lógicas industriais existentes, com amplos espaços verdes de fruição e um correcto dimensionamento do espaço público, com espaços comerciais disponíveis a quem trabalha e visita o parque e com edifícios de imagem arquitectónica cuidada e contemporânea.

  Nesta dinâmica, importa igualmente apostar numa rede de pistas cicláveis urbanas, reforçando a estratégia municipal no sentido de promover a reutilização da bicicleta como meio de transporte, não só lúdico, mas também de utilização quotidiana.

- **A criação de um espaço dotado de todas as infra-estruturas básicas necessárias**

  Conceber um espaço onde estejam presentes todas as infra-estruturas necessárias para a eficaz laboração das empresas, nomeadamente as redes comuns de gás, electricidade, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais assim como residuais, recolha integrada de resíduos,

microgeração de energia para iluminação de espaços públicos, telecomunicações, estando dotado de fibra óptica para acompanhar as novas tendências.

- **A criação de um espaço eco-sustentável e amigo do ambiente**

  Criar uma dinâmica de sustentabilidade do ponto de vista do consumo de energia e, paralelamente, no (re)aproveitamento eficaz da água das chuvas e residuais, o que sobretudo resultará das opões tomadas no âmbito do projecto de execução subsequente ao plano, mas que este contempla já, em parte, nas suas propostas.

- **A criação de um espaço com um cariz social**

  O que se pretende é que este espaço tenha igualmente uma dinâmica social sustentada num apoio aos trabalhadores através de equipamentos de uso colectivo, como as populações mais próximas, esbatendo assimetrias existentes no território.

- **A criação de um espaço que interligue e potencie as preexistências a nível edificado e natural**

  Desenvolver um espaço que interligue dois dos mais importantes equipamentos do Concelho, o Crossódromo Internacional do Casarão e o Aeródromo Municipal, dois equipamentos que se encontram em desenvolvimento e com projectos de melhoria em curso, assumindo-os como elementos dinamizadores e de unificação dos diferentes espaços a criar, mas cumulativamente cerzindo-os através da malha viária e do espaço público do plano.

  Estes que actualmente se encontram afastados de quaisquer equipamentos, serviços, e comércio de apoio, e desgarrado dos principais fluxos de bens, produtos e pessoas, que lhe confiram uma maior visibilidade, terão no parque empresarial uma âncora, uma possibilidade de evolução e rentabilização dos investimentos.

Assim e com base nestes objectivos e pressupostos, desenvolveu-se uma proposta de ocupação que foi elaborada numa óptica de expansão futura do Parque Empresarial do Casarão, já que o estudo agora elaborado abrange parte dos terrenos já adquiridos pelo Município, sendo a ocupação para os restantes terrenos remetidos para uma segunda fase (cerca de 54 ha, cuja proposta de ocupação será formalizada já de acordo com a Revisão do PDM em curso).

4.2. ESTRUTURA VIÁRIA

Em termos de desenho urbano, o parque empresarial desenvolve-se a partir de uma via principal a norte do mesmo. Esta via passará a ser o principal acesso à zona nascente do Concelho a partir da E.N.1, já que o actual arruamento (EM 605) será cortado com a expansão futura prevista para o aeródromo.

Assim, e tendo em conta que este arruamento passará a servir não apenas o parque empresarial, mas também o aeródromo e crossódromo, e ainda um conjunto significativo de povoações na zona nascente do Concelho, projectou-se a mesma de forma a que, na área afecta à intervenção, apresente um perfil desafogado, tendo duas faixas de rodagem em cada sentido com separador central, com vista a evitar qualquer tipo de congestionamento de tráfego entre veículos que se encontrem de passagem neste local e os que se dirijam ao parque empresarial. Adicionalmente, são criados arruamentos de serviço (by-pass) adjacentes a este último com estacionamento paralelo. Entre ambos prevê-se a execução de uma faixa com passeio de ambos os lados e uma zona arborizada com pista de ciclistas ao centro (figura 14 e 15).

A restante rede viária desenvolve-se num sistema similar ao sistema cardus/decomanus, numa perspectiva reticular, com a criação de um arruamento paralelo ao principal (figura 17), o qual nesta primeira fase irá ficar sem saída, mas que de futuro terá continuação e ligação à actual EM 605, com a rede a ser completada por duas vias de menor dimensão, que servem essencialmente de suporte às edificações e aos espaços verdes de maior dimensão.

Os arruamentos internos apresentam um perfil mínimo de 20,5 m, e possuem, em ambas as margens, passeios arborizados, pistas de ciclistas e lugares de estacionamento, sendo ainda de destacar o arruamento de acesso à futura área destinada a Incubadora/Centro de Investigação, o qual apresenta uma dimensão semelhante aos restantes arruamentos secundários, mas que se desenvolve ao nível do passeio por forma a dar continuidade ao espaço público entre a Incubadora/Centro de Investigação e Tecnológico e o equipamento proposto a nascente desta. Refira-se igualmente que esta será de futuro uma porta de entrada para o aeródromo e as instalações que venham a surgir neste.

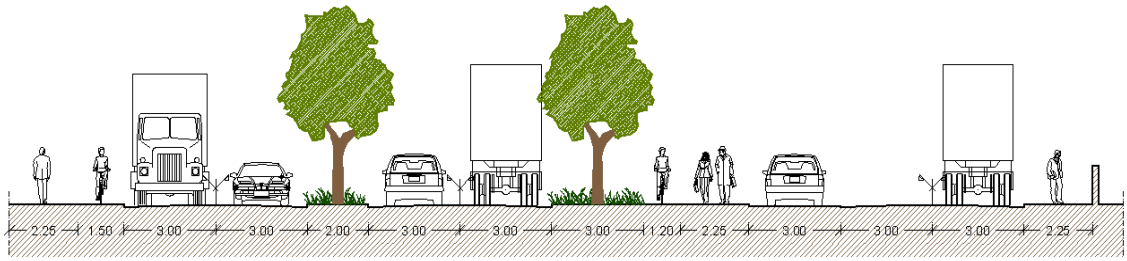


Figura 14 – Arruamento principal, com by-pass

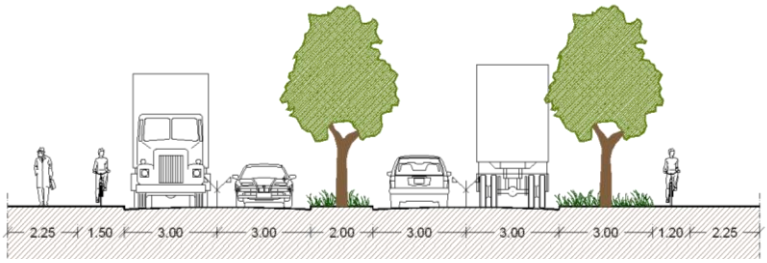


Figura 15 – Arruamento principal, sem by-pass

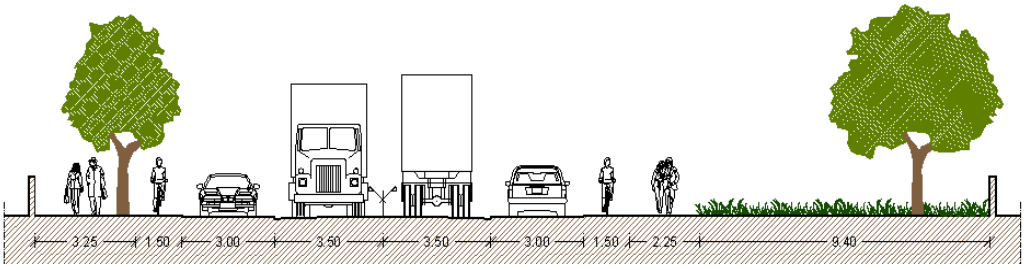


Figura 16 – Arruamento secundário

Genericamente, e em termos dimensionais, os arruamentos obedecem às dimensões mínimas estabelecidas pela Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, excepto no que diz respeito à faixa de rodagem e aos lugares de estacionamentos. Estes possuem, em alternativa aos 9,00m e 2,25m estipulados por aquela portaria, 7,00m e 3,00m respectivamente.

Pretende-se com esta alteração de critérios (redução da faixa de rodagem) e mantendo a circulação automóvel de pesados, possibilitar a implementação de medidas de acalmia de tráfego, condicionando a adopção de boas práticas automobilísticas, em termos de velocidade de circulação e de alerta, mais compatíveis com os restantes tipos de circulação previstas na área do plano (pedonal e de ciclistas). Não podemos esquecer que esta área, cuja génese se encontra associada à função industrial, possui igualmente um conjunto de actividades complementares, que atrairão ao parque um conjunto de pessoas sem uma ligação directa à actividade industrial e sua componente produtiva e laboral e que usufrui do espaço de uma forma mais descomprometida e descontraia, sobre o qual o automobilista deve ter uma atitude de constante vigilância. Neste sentido, é de salientar que a execução, de raiz, de uma intervenção deste género, tem sempre associado a definição de arruamentos onde os traçados rectilíneos prevalecem e se prolongam por extensões consideráveis, o que associado a uma faixa de rodagem de 9.00m deixa ao condutor uma liberdade de circulação que não se coaduna com as velocidades permitidas nestes áreas (50 km/h) e com a diversidade de tipologias de circulação adoptadas. De igual forma uma faixa de rodagem com estas dimensões possibilita o estacionamento indiscriminado e aleatório de veículos em "segunda fila" o que favorece a circulação automóvel disciplinada. É pois desejável que o dimensionamento das vias restrinja a liberdade do condutor e lhe imponha, por si só, a velocidade permitida e a conduta desejável a estes tipos de locais.

Relativamente ao aumento da dimensão dos lugares de estacionamento, este possibilita o estacionamento, ainda que provisório de veículos ligeiros e pesados (ocupando em comprimentos vários lugares de estacionamento ligeiros), devendo este último ocorrer preferencialmente dentro dos lotes industriais/armazenagem, sem perturbar a restante circulação automóvel. Permite igualmente e a par da

restante dimensão do arruamento (passeio, pista de ciclistas e espaço verde) a realização de manobras de entrada e saída das novas parcelas sem criar grandes perturbações na demais circulação.

Foram pois estas razões que levaram à não adopção da dimensão da faixa de rodagem estipulada pela referida portaria, e se adoptou outros parâmetros neste plano conforme a mesma portaria possibilita.

4.3. DIVISÃO PARCELAR E TIPOLOGIA DO EDIFICADO

Em relação ao tecido edificado, a presente proposta contempla a criação de 58 parcelas, sendo que 42 destas são destinadas a indústria e armazenagem, 14 a comércio e serviços (que correspondem a cerca de 105 fracções, já que estão propostas 8 fracções por edifício[7]), um a equipamento, e outro destinado à instalação de um Centro de Investigação e tecnológico / incubadora de empresas.

A maior parte das parcelas destinadas a indústria e armazenagem localizam-se com frente para os dois arruamentos principais, e a sua área por parcela varia entre os 2500 m^2 e os 6000 m^2, aproximadamente (existe excepcionalmente uma parcela com 99478 m^2 destinado a acolher empresas de grande dimensão). No entanto, a maioria das parcelas criadas possuem entre os 3000m^2 e os 5000 m^2 (79%). Contudo, e apesar de as unidades industriais se desenvolverem de forma isolada, admite-se a eventual agregação das mesmas, caso necessitem de maior área, criando assim uma maior flexibilidade na ocupação do espaço, podendo igualmente suceder o inverso, com a constituição numa parcela de uma propriedade horizontal.

As parcelas industriais e de armazenagem propostas apresentam configurações regulares, o que também é seguido pelas destinadas a alojar as actividades comerciais ou de serviços, mas neste caso numa

[7] Estes edifícios possuirão, tal como as unidades industriais, um projecto tipo fornecido pelo Município, que as empresas poderão utilizar para se instalarem no Parque Empresarial, e o mesmo terá um conjunto de preocupações em termos de modularidade e de eco-eficiência, permitindo obviamente, alterações em função das necessidades específicas das empresas a instalar.

lógica geminada e com a área de implantação a corresponder à área total da parcela, sendo que confinam directamente com o espaço público.
Cada um destes futuros edifícios é constituído em regime de propriedade horizontal, com um máximo de 8 fracções cada, embora utilizando a mesma lógica das parcelas destinadas a indústria e armazenagem, permitindo a agregação de fracções e inclusivamente de parcelas de acordo com as necessidades das empresas que se venham a instalar nestes espaços.

Das valências propostas, destaca-se, a Incubadora de Empresas/Centro de Investigação e Tecnológico (que terá como função não só criar condições para o surgimento de micro-empresas, como também estabelecer parcerias para o desenvolvimento de produtos inovadores com as universidades) cuja configuração se pretende destacada com a envolvente, por forma a referenciá-la como um elemento marcante e singular no parque empresarial, numa linha central de enfiamento do espaço público principal, que se pretende faça de futuro a ligação entre aeródromo, crossódromo e o Rio Águeda a norte, numa perspectiva integrada de fruição de espaços.

Cumulativamente, encontra-se prevista a instalação a nascente de um equipamento destinado a uso social, onde se prevê que possa vir a ser instaladas várias valências sociais para apoio e usufruto, principalmente dos trabalhadores locais (apoio médio, cantina/refeitório, salas de desporto, entre outros), e que fará parte de uma rede de equipamentos colectivos que se pretendem vir a instalar no parque até à sua forma final, quando alcançar os 100 ha, seguindo a ideia de um espaço integrado, multifuncional e multigeracional.

O que se pretende com esta diversidade de oferta de funções é a implementação de uma lógica funcional do sistema *win-win*, isto é criar um espaço onde todos ganham face às sinergias dos usos existentes no local, quer ao nível empresarial, quer ao nível pessoal e de lazer.

No fundo, pretende-se criar um tecido urbano diversificado em termos de forma e em termos espacial e afastado das lógicas industriais vigentes ainda nalguns pontos do Concelho, onde se assiste a uma

massificação contínua das áreas de cariz industrial, com áreas significativas de unidades industriais dissonantes em termos arquitectónicos e formais.

Para esta perspectiva será fundamental a forma como o edificado se relaciona com o espaço público proposto, nomeadamente o edificado destinado a lógicas mais próximas de usufruto e de lazer ou lógicas comerciais, criando uma ambiência que se pretende não seja imediatamente conotada com a imagem industrial, mas sim com um espaço multifuncional e com uma qualidade formal acima da média.

4.4. ESPAÇOS PÚBLICOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA E ÁREAS DE PROTECÇÃO

No que concerne ao espaço público e áreas verdes, importa referir que essa foi uma das premissas principais da presente proposta, uma vez que se considerou que o parque empresarial teria que apresentar uma componente ambiental e lúdica vincada e que deveria ser entendido não apenas como um espaço de trabalho, mas também como um espaço de usufruto por parte de trabalhadores e visitantes. Neste sentido, propôs-se a criação de dois espaços verdes principais, para além de um conjunto de espaços de fruição ao longo dos eixos viários do plano.

O principal espaço verde situa-se aproximadamente no centro da área de intervenção, polarizando toda a área envolvente e criando, tal como já foi referido, uma lógica de corredor central entre os principais equipamentos existentes e projectados e o rio Águeda, quando forem executadas as restantes fases do parque empresarial.

Este espaço incorpora um conjunto significativo de edifícios destinados a serviços, comércio, equipamentos, grandes espaços relvados, zonas de circulação pedonal e para ciclistas, pequenos campos de jogos e zonas de estar, pontuados pelo elemento de água, direccionados para a função comercial, de serviços e recreativa, como se pode observar na figura ao lado.

Figura 17 – Espaço verde central

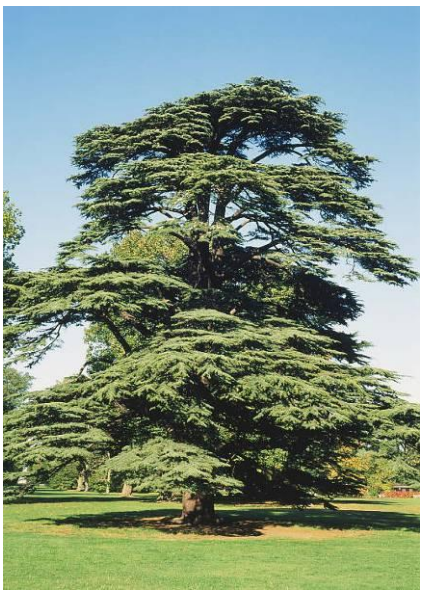
A forma como este se desenvolve visa contrariar, de alguma maneira, a forma rígida, normalmente associada ao edificado industrial e de armazenagem, e a configuração regular dos lotes, desenvolvendo-se de uma forma mais orgânica, permitindo uma fruição descomprometida, estimulando a relação das pessoas com o espaço envolvente.

Refira-se ainda que a colocação dos edifícios destinados a serviços e comércio na área contígua aos espaços verdes de maior dimensão apresenta vantagens significativas, já que permitirá aos utentes usufruir deste espaço enquanto efectuam as visitas às empresas e, simultaneamente, cria condições para a existência de esplanadas ao ar livre, gerando uma ambiência urbana que extravasará a atmosfera industrial normalmente associada a este tipo de parques.

Figura 18 – Espaço verde de recepção

Quanto ao segundo espaço público de maior dimensão, este apresenta a mesma tipologia de funções, mas assume um papel crucial na identificação do parque já que será a “zona de recepção” por excelência do mesmo. Também aqui se optou pela utilização de espaços verdes interligados com as funções empresariais, com pequenas áreas de lazer.

A interligação dos mesmos é efectuada por um “corredor verde”, de maior dimensão, direccionado para tipologias de fruição em movimento (andar, correr, andar de bicicleta), que acompanha a via paralela ao eixo principal do parque, embora se tenha optado por estender esta lógica até ao limite nascente do mesmo, para efectuar ligações a futuras áreas verdes resultantes da expansão do parque.



Figuras 19 e 20 – *Cedrus libani*

Importa ainda mencionar que se teve especial atenção ao tipo de vegetação, nomeadamente ao tipo de árvores a colocar, propondo-se a plantação de árvores de grande porte, como é o caso dos *Cedrus libani* na área verde central, na zona de entrada e junto à principal via de acesso ao parque empresarial (neste último caso porque permitem dissolver o impacto das construções industriais e criam uma ambiência "verde" na entrada deste espaço).

Por outro lado, propõe-se ainda a criação de uma cortina arbórea ao longo dos arruamentos, constituída por árvores da espécie *Ligustrum lucidum*, as quais efectuam a delimitação entre o espaço destinado ao veículo e à bicicleta e o espaço destinado, única e exclusivamente, ao peão. Estas espécies têm a característica de serem perenes, isto é, de manterem a folha durante todo o ano, dando assim um efeito cénico permanente ao parque empresarial, algo que é importante do ponto de vista da ambiência que se pretende criar.

Por último, importa mencionar as áreas de protecção, às quais dizem respeito a faixa de gestão de combustíveis, nestas áreas, permitir-se-á o uso florestal actual condicionado, contudo, às regras constantes no DL 124/2006 de 28 de Junho.

4.5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Relativamente aos parâmetros urbanísticos do plano, apresentam-se de seguida as tabelas com o resumo dos mesmos, assim como das áreas de cedência e o quadro de parcelas finais.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	
Área do Plano (m^2)	747.281
Área Total de Implantação Máxima (m^2)	177.245
Área Bruta de Construção Máxima Ac.C.S (m^2)	
Comércio e/ou Serviços	21.158
Indústria e/ou Armazenagem	321.674
Incubadora de Empresas	3.926
Equipamentos	8.062
Total	354.820
Área Bruta de Construção Máxima Ac+Ab.C.S (m^2)	
Comércio e Serviços	31.737
Indústria e Armazenagem	482.117
Incubadora de Empresas	5.889
Equipamentos	12.093
Total	531.836
Nº de Parcelas	
Comércio e Serviços	14
Indústria e Armazenagem	42
Incubadora de Empresas	1
Equipamentos	1
Total	58
Nº de Fracções	
Comércio e Serviços	105
Indústria e Armazenagem	168
Incubadora de Empresas	12
Equipamentos	1
Total	286
Nº Total de Estacionamento Público	841
Área Total de Cedência (E.V.U.C + EQ.+Arr.)	171.950
CAS	0,24
COS	0,47
Área Afecta a Lotes (com equipamentos) (m^2)	294.367

Nota: os índices constantes do quadro não incluem as áreas prevista em cave

Áreas de Cedências para Estacionamento, Espaços Verdes e Equipamentos							
Funções	**abc máxima (Ac.C.S.) m2**	**Estacionamento Público Nº Lugares**		**Espaços Verdes e de Utilização Colectiva (m^2)**		**Equipamentos de Utilização Colectiva (m2)**	
		Portaria nº216-B/2008 e PDM	**Proposto**	**Portaria nº216-B/2008 e PDM**	**Proposto**	**Portaria nº216-B/2008 e PDM**	**Proposto**
Indústria e Armazenagem	321674	322	841	73.985	64.235	32.167	6.651
Comércio	21158	353		5.924		5.290	
Serviços		95					
Incubadora de Empresas	3926	35		1.099		982	
Total	**346758**	**805**		81.009		38.438	

Estacionamento Público de acordo com a Portarian.º216-B/2008 de 3 de Março: comércio - 1lugar por cada 30m2 abc para establ. ≤ 500 m2; Serviços - 30% de um total de 3 lugares por cada 100 m2 a.c.para establ ≤ 500 m2

Estacionamento de acordo com o Regulamento do PDM: Industria e Armazenagem - 1 lugar por cada 200 m2 de abc ao qual foi acrescido os 20% de estacionamento público estabelecido pela Portaria n.º216-B/2008 em virtude do PDM não descriminar entre estacionamento privado e público

Para efeitos de diferenciação da abc total em abc para comércio e abc para serviços foi utilizada uma percentagem de 50% para cada uma destas

Tabelas 1 e 2 – Parâmetros urbanísticos e cedências estacionamento, Espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos.

Importa realçar que o plano apresenta um polígono de implantação máximo das parcelas que na realidade não corresponderá de futuro à área total de implantação, uma vez que será necessário que as empresas salvaguardem as áreas destinadas a apoio técnico (eventuais depósito de gás, postos de transformação, depósito de matéria ou produtos acabados, estacionamento ligeiros e pesados, espaços de circulação e manobras, zonas verdes e / ou não impermeabilizados, entre outras), pelo que as áreas apresentadas como máximas serão na realidade substancialmente reduzidas. Tal ocorre também com área de bruta de construção total máxima (a qual resulta do produto da área de implantação máxima pelos três pisos admitidos). Contudo a tradução destes parâmetros no território, na sequência da execução do plano, culminará numa redução significativa da área construída porque: a área de cave, de acordo com o regulamento proposto, restringe-se a situações resultantes de exigências de ordem técnica; a área do 1º piso, como já se referiu, será, na realidade, menor em função das áreas exteriores livres necessárias ao funcionamento da empresa; a do terceiro piso traduz-se no aproveitamento de volume de construção, não necessário à nave industrial (cujo pé direito é normalmente duplo), destinado aos serviços administrativos da empresa. Consequentemente conclui-se que a área bruta de construção que será efectivamente convertida em edificação terá uma redução, relativamente à admitida (considerada apenas acima da cota de soleira, uma vez que a permissão da construção de cave assume carácter de grande excepcionalidade) no mínimo na ordem dos 40%. Esta redução[8] traduz-se inevitavelmente na redução das áreas destinadas a equipamentos e a espaços verdes e de utilização colectiva e no aumento do número de lugares de estacionamentos criados além do dimensionado de acordo com a Portaria nº216-B/2008 (165 lugares).

A redução de a.b.c. referida fundamenta também a proposta de redefinição de critérios de dimensionamento de lugares de estacionamento privado associadas ao comércio, serviços e incubadora de empresas, uma vez que de acordo com os parâmetros constantes da tabela 2, são criados 841

[8] A redução da a.b.c. máxima associada à indústria e armazenagem, em cerca de 40% (passando de 321.674 m^2 para 193.004 m^2), permite cumprir os parâmetros de dimensionamento, em termos de espaços verdes e de utilização colectiva estabelecidos pela Portaria n.º 216-B/2008 (51.415 m^2 necessários contra os 64.235m^2 criados, exceptuando-se desta contabilização a área associada às Áreas Verdes de Protecção / Faixa de Gestão de Combustíveis).

lugares de estacionamento público (incluindo os 165 lugares referidos anteriormente) associados a estas funções, destacando-se o facto de que os lugares comércio exigidos e criados serem todos públicos. Neste âmbito e cumprindo as exigências regulamentares em termos de estacionamento, privado mais público, propõe-se a redução dos lugares de estacionamento privados em função dos públicos já criados. Desta forma para estas actividades serão exigidos, através do regulamento do Plano, a criação de 1 lugar por cada 80 m² de a.b.c. de estabelecimento de comércio, serviços, e incubadora de empresas. É de salientar que o estacionamento público previsto na planta de implantação corresponde a 20% do exigido para a indústria, mais o dobro do estacionamento privado agora para as restantes actividades.

Relativamente à reduzida área prevista para equipamentos, esta prende-se com o facto de que um espaço de carácter industrial não se coadunar na totalidade com os critérios de programação exigidos para maioria dos equipamentos públicos, quer em termos de conflitos de vizinhança, que desta localização possa advir, quer em termos de critérios de irradiação, população alvo e de localização associados.

De igual forma não podemos esquecer que a política nacional em termos de distribuição de equipamentos vai cada vez mais no sentido da aglutinação e centralização dos mesmos. Tendo em conta estes aspectos, o tipo de equipamentos que aqui se poderiam implementar reduz-se substancialmente, sendo que apenas têm enquadramento aqueles que possuem uma ligação estreita com o parque empresarial e sua componente produtiva, laboral e lúdica.

Neste sentido criou-se um equipamento social de apoio aos trabalhadores locais, com uma componente desportiva associada, o qual poderá ser utilizada também pela população em geral, principalmente a residente nas imediações. De igual forma foram criados e integrados nos espaços verdes públicos, vários equipamentos desportivos a seu aberto para reforçar a componente lúdica destes espaços e do parque em geral.

QUADRO SÍNTESE													
Número da parcela	Área da parcela - m²	Polígono de implantação (máximo) - m²	Número de fracções (máximo)	Altura da edificação (máxima) - m	Número de pisos (máximo)		Área Bruta de Construção (máxima) - m²			Volume de construção (máximo) - m³			Função
					Ac.C.S	Ab.C.S.	Ac.C.S.	Ab.C.S.	Total	Ac.C.S.	Ab.C.S.	Total	
1	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
2	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
3	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
4	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
5	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
6	1818	829	1	9	2	1	1658	829	2487	7461	2487	9948	Comércio e/ou Serviços
7	3779	2426	4	9	2	1	4852	2426	7278	21834	7278	29112	Indústria e/ou Armazenagem
8	3480	2213	4	12	2	1	4426	2213	6639	26556	6639	33195	Indústria e/ou Armazenagem
9	3181	1999	4	12	2	1	3998	1999	5997	23988	5997	29985	Indústria e/ou Armazenagem
10	2882	1786	4	12	2	1	3572	1786	5358	21432	5358	26790	Indústria e/ou Armazenagem
11	2583	1572	4	12	2	1	3144	1572	4716	18864	4716	23580	Indústria e/ou Armazenagem
12	3438	1888	4	11	2	1	3776	1888	5664	20768	5664	26432	Indústria e/ou Armazenagem
13	99748	51586	4	18	2*	1	103502	51357	154859	925441	154071	1079512	Indústria e/ou Armazenagem e/ou Logística
14	5593	3719	4	8	2	1	7438	3719	11157	29752	11157	40909	Indústria e/ou Armazenagem
15	3785	2385	4	8	2	1	4770	2385	7155	19080	7155	26235	Indústria e/ou Armazenagem
16	4246	2742	4	8	2	1	5484	2742	8226	21936	8226	30162	Indústria e/ou Armazenagem
17	4511	2849	4	11	2	1	5698	2849	8547	31339	8547	39886	Indústria e/ou Armazenagem
18	4660	2955	4	12	2	1	5910	2955	8865	35460	8865	44325	Indústria e/ou Armazenagem
19	4692	3061	4	12	2	1	6122	3061	9183	36732	9183	45915	Indústria e/ou Armazenagem
20	4841	3168	4	12	2	1	6336	3168	9504	38016	9504	47520	Indústria e/ou Armazenagem
21	5107	3274	4	12	2	1	6548	3274	9822	39288	9822	49110	Indústria e/ou Armazenagem
22	5256	3380	4	12	2	1	6760	3380	10140	40560	10140	50700	Indústria e/ou Armazenagem
23	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
24	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
25	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
26	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
27	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
28	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
29	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
30	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
31	1963	1963	12	9	2	1	3926	1963	5889	17667	5889	23556	Centro de Investigação e Tecnologia e/ou Incubadora de Empresas
32	6651	4031	1	9	2	1	8062	4031	12093	36279	12093	48372	Equipamento Social
33	3669	2250	4	12	2	1	4500	2250	6750	27000	6750	33750	Indústria e/ou Armazenagem
34	3672	2250	4	12	2	1	4500	2250	6750	27000	6750	33750	Indústria e/ou Armazenagem
35	5077	3615	4	12	2	1	7230	3615	10845	43380	10845	54225	Indústria e/ou Armazenagem
36	5666	2904	4	12	2	1	5808	2904	8712	34848	8712	43560	Indústria e/ou Armazenagem
37	4152	2511	4	12	2	1	5022	2511	7533	30132	7533	37665	Indústria e/ou Armazenagem
38	5332	3354	4	12	2	1	6708	3354	10062	40248	10062	50310	Indústria e/ou Armazenagem
39	3277	2053	4	12	2	1	4106	2053	6159	24636	6159	30795	Indústria e/ou Armazenagem
40	3813	2250	4	12	2	1	4500	2250	6750	27000	6750	33750	Indústria e/ou Armazenagem
41	3719	2250	4	12	2	1	4500	2250	6750	27000	6750	33750	Indústria e/ou Armazenagem
42	4745	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
43	4577	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
44	4576	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
45	4576	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
46	4576	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
47	4576	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
48	4674	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
49	3233	1894	4	12	2	1	3788	1894	5682	22728	5682	28410	Indústria e/ou Armazenagem
50	3733	2251	4	12	2	1	4502	2251	6753	27012	6753	33765	Indústria e/ou Armazenagem
51	4233	2608	4	12	2	1	5216	2608	7824	31296	7824	39120	Indústria e/ou Armazenagem
52	3332	1965	4	12	2	1	3930	1965	5895	23580	5895	29475	Indústria e/ou Armazenagem
53	3809	2300	4	12	2	1	4600	2300	6900	27600	6900	34500	Indústria e/ou Armazenagem
54	4191	2588	4	12	2	1	5176	2588	7764	31056	7764	38820	Indústria e/ou Armazenagem
55	4469	2788	4	12	2	1	5576	2788	8364	33456	8364	41820	Indústria e/ou Armazenagem
56	4721	2938	4	12	2	1	5876	2938	8814	35256	8814	44070	Indústria e/ou Armazenagem
57	5086	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
58	4753	2900	4	12	2	1	5800	2900	8700	34800	8700	43500	Indústria e/ou Armazenagem
Total	294.201	177.245	286	-	-	-	354820	177016	531836	2336231	531048	2867279	-

Ac.C.S. - Acima da cota de soleira

Ab.C.S. - Abaixo da cota de soleira

* Admite-se 3 pisos na área administrativa

Tabela 3 – Quadro síntese das parcelas

4.6. INFRA-ESTRUTURAS

Como já foi referido anteriormente a área do plano não dispõe de qualquer rede de infra-estruturas necessárias ao funcionamento do parque empresarial, sendo necessário prever as seguintes:

- Rede de Abastecimento de Água;
- Rede de Águas Residuais Domésticas;
- Rede de Águas Pluviais;
- Rede de Rega e Incêndio;
- Rede de Iluminação Pública;
- Rede de Distribuição Eléctrica – Rede de Média e Baixa Tensão;
- Rede de Telecomunicações (com inclusão de fibra óptica);
- Rede de Gás.

Todas estas infra-estruturas serão devidamente desenvolvidas e estudadas de forma pormenorizada em fase de projecto de execução, apresentando-se apenas no plano o traçado indicativo das mesmas. No entanto, e conforme previsto pela alínea h) do artigo 91º do DL 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 316/2007 de 19 de Setembro, encontram-se definidas nas Plantas de 12 a 19 apenas a implantação das infra-estruturas, efectuada, sempre, no sub-solo sob os futuros arruamentos.

- **Rede de Média Tensão, Baixa Tensão, Iluminação Pública e Telecomunicações**

O fornecimento de energia eléctrica à área de intervenção é efectuado em média tensão, cuja proveniência é predeterminada pela EDP em função da rede existente. Prevê-se fazer a alimentação a partir do ramal para o P.T.C. do Crossódromo, em ramal misto, com rede aérea até ao início do empreendimento (contornando o Crossódromo), apoio fim-de-linha, seccionador e descida para cabo subterrâneo até ao P.T. mais próximo.

Prevendo-se uma potência eléctrica de 50 KVA por lote, para abastecimento em baixa tensão, propõe-se a instalação de três postes de transformação de 630 KVA, a implantar de forma a possibilitar uma homogénea distribuição aos centros de carga. Em termos de infra-estrutura prevê-se a instalação de três tubos de Ø 160mm, para a média tensão e dois tubos de Ø 125mm para baixa tensão (Plantas 12 e 13). Para as empresas que necessitem de maior potência eléctrica que a prevista em BT, o seu abastecimento será em média tensão.

No que se refere à rede de iluminação pública (Planta 14), esta encontra-se prevista de modo a abranger todos os arruamentos e espaços públicos projectados pelo plano propondo-se em termos de infra-estrutura um tubo de Ø 63mm. De referir que em termos de iluminação pública, se prevê a utilização futura de painéis fotovoltaicos para geração de energia nas luminárias a instalar no espaço público, como forma de tornar mais eco-eficiente a gestão energética da área abrangida pelo parque empresarial.

Relativamente à rede de telecomunicações (Planta 15) prevê-se a instalação desta infra-estrutura através de 3 tubos de Ø 110mm em todos os arruamentos propostos, de modo a que esta seja acessível por todas as futuras parcelas. A tubagem a instalar destina-se à passagem de todas as redes de telecomunicações incluindo fibra óptica. Para todas as infra-estruturas estão previstas caixas de visita de 50m em 50m bem como as travessias necessárias, quer em termos da área a servir actualmente, quer em termos de eventuais expansões do parque empresarial que venham a ocorrer. Em termos de execução, é ainda de referir que as mesmas serão efectuadas sob o passeio, e em tubagem enterrada, de modo a permitir um mais fácil acesso à mesma, bem como uma maior eficiência em termos de manutenção e segurança.

- **Rede de Abastecimento de Água, Rede Pluviais e Rede Rega / Incêndio (Rede Secundária)**

Não existindo qualquer tipo de rede de abastecimento de água na área do plano, esta será efectuada a partir de dois pontos: do reservatório de Alvarim (localizado a nascente do PP) e da conduta de distribuição existente junto ao extremo poente do parque empresarial. A área será abastecida a partir destes dois pontos de forma a não ser necessário substituir a rede existente. No entanto, e no caso de insuficiência de pressão, será executado um reservatório elevado ou uma estação de pressurização.

Prevê-se a implantação de rede em todos os arruamentos propostos e que constituem frente de construção para as novas parcelas (Planta 17).Encontra-se igualmente prevista a rede de rega e incêndio (Planta 18), a qual funcionará em estrita ligação com a rede de águas pluviais. Desta forma a rede de águas pluviais (Planta 19) está definida de forma a possibilitar a recolha das águas e a sua acumulação no novo reservatório a construir, onde se fará o tratamento de partículas suspensas de modo a que estas possam ser reintroduzidas no sistema de rega/incêndio. Em casos de emergência e na ausência de água disponível para o funcionamento desta rede, será executado um poço/captação com vista à introdução de água adicional necessária. Em casos de excesso de água pluviais recolhidas estas serão escoadas para a linha de água existente. Pretende-se, desta forma, criar um mecanismo eco-eficiente na gestão da água.

- **Rede de Águas Residuais Domésticas**

A rede de saneamento existente no Concelho encontra-se a 1600m da área do parque empresarial. Desta forma, e em função da topografia do terreno, a rede proposta efectuará a recolha dos efluentes, de forma gravítica para dois pontos devidamente identificados na Planta 17. O reencaminhamento do efluente para a rede pública será efectuado através da instalação de duas estações elevatórias, instaladas nos pontos de recolha referidos, sendo assim bombeado para a conduta de Vale Grande.

- **Rede de Gás**

O abastecimento de gás será efectuado a partir do prolongamento da conduta de distribuição de 200mm existente na zona de Vale Grande, a 2600m do novo parque. As condutas irão estar implantadas nos dois arruamentos principais, sendo a partir daí que se fará a distribuição secundária, embora não seja possível desde já definir quais as empresas que necessitaram de rede de gás, pois a maioria destas não utiliza esta forma de energia. Desta forma, e com as infra-estruturas em causa, o parque será capaz de responder a todas as necessidades das empresas em termos de funcionamento, sendo que é importante realçar a preocupação existente no que diz respeito à criação de sistemas que sejam eco-sustentáveis, e que serão desenvolvidos em pormenor na fase de projecto de execução da área do plano, indo de encontro aquelas que são algumas das principais preocupações do Município e das empresas em Águeda.

4.7. PEREQUAÇÃO

A área do plano encontra-se distribuída por 47 proprietários. Destes, 46 são privados, sendo que os terrenos do Município[9] abrangem a totalidade da área efectivamente intervencionada, ou seja, da área que será alvo de obras de urbanização com a criação de novas parcelas aptas para a edificação. A generalidade das restantes propriedades privadas encontram-se afectas à faixa de gestão de combustíveis, registando-se apenas oito que contribuem para a área intervencionada, com áreas de cedência para o domínio público, mais especificamente, para espaços de utilização pública.

Desta forma, face à área pertencente ao Município e às características das intervenções nela prevista relativamente à área total do plano, este último será executado através do sistema de imposição administrativa[10], assumindo o Município, para além da iniciativa da sua execução, todos os encargos associados, nomeadamente, elaboração do projecto de execução do parque, execução das infra-estruturas, equipamentos e espaços públicos, operações urbanísticas associadas à consolidação dos efeitos registais das novas parcelas criadas, bem como as despesas associadas à manutenção e limpeza da Faixa de Gestão de Combustíveis / Áreas Verde de Protecção[11].

Contudo, tendo em conta que a área onde será possível a edificação ser pertença do Município, apenas faz sentido que a perequação seja aplicada aos proprietários privados situados na faixa de gestão de combustíveis. O facto de se ter que aplicar o sistema perequativo a estas propriedades prende-se com o impacto que irão registar em termos de produtividade florestal, em virtude da entrada em vigor do plano, já que as normas para estas áreas, de acordo com o D.L. n.º 124/2006, de 28 de Junho, a plantação terá que obedecer a regras de espaçamento que diminuirão a rentabilidade dos mesmos.

---

[9] Como já foi anteriormente referido, o Município adquiriu terrenos a um custo de 4.53€/m2, tendo em alguns casos realizado a venda em troca de uma percentagem de terreno infra-estruturado de modo a que o custo final se mantenha inalterado (ou seja reduzido o preço de aquisição por m²).
10 De acordo com o constante do artigo 124º. do D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo D.L. n.º 316/2007, de 19 de Setembro.
[11] Conforme definido pelo n.º 11 do artigo 15.º do D.L. n.º 124/2006, de 28 de Junho.

A acrescentar a esta diminuição produtiva, será ainda necessário ter em consideração a questão relacionada com as cedências que terão que existir para a criação do espaço público. Neste campo, considerou-se que o valor a aplicar na fórmula da perequação será o correspondente ao valor já pago pela Autarquia para a aquisição de terrenos na área de intervenção. Quanto aos cálculos dos valores diferenciais para a plantação florestal, estes terão que ser aplicados à perpetuidade, isto é, terão que ter em conta o tempo em que existirá uma efectiva restrição à produção florestal tal sucede actualmente sem existência do plano. Assim, propõe-se que a fórmula a aplicar seja:

Comp = 4.53€/m2 * Ac + (Rent A – Rent B)

Em que:

Ac – Área de cedência para execução do espaço público.

Rent A – Rentabilidade dos prédios tendo em conta uma florestação com compassos iguais a 2 m[12]

Rent B - Rentabilidade dos prédios tendo em conta uma florestação com compassos iguais a 4 m, conforme definido D.L. n.º 124/2006, de 28 de Junho

No entanto, importa realçar que a aplicação da fórmula terá que ter as seguintes regras:

- A parcela corresponde à aquisição de terrenos (**4.53€/m2 * Ac**) para infra-estruturas apenas poderá ser aplicada uma vez, aquando da execução das infra-estruturas que ocupem os terrenos;
- A parcela corresponde às perdas de rentabilidade florestal **(Rent A – Rent B)** deve ser aplica em cada 10 anos (data de corte de uma plantação de eucaliptos), vigorando a partir da reflorestação com o cumprimento das regras previstas no D.L. n.º 124/2006, de 28 de Junho.

[12] O valor de 2 m de afastamento corresponde, de acordo com os levantamentos do gabinete técnico florestal do Município, ao compasso comum utilizado no Concelho de Águeda e que se aplica, por conseguinte, a área em causa que apresenta as mesmas condições que as restantes áreas florestadas do Município.

- Nos casos em que a faixa de gestão de combustíveis venha a ser integrada na expansão do parque empresarial, cessa automaticamente a aplicação da fórmula e de qualquer compensação, sendo que caso os terrenos venham a ser adquiridos na totalidade pelo Município ou venham a ter capacidade edificatória, terão que ser devolvidos pelos proprietários os montantes anteriormente atribuídos, com excepção dos referentes à primeira aplicação da fórmula perequativa.

Desta forma, e de acordo com as regras acima constantes e que estão vertidas no regulamento, encontram-se salvaguardadas quaisquer questões relacionadas com a execução do plano.

5. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E DE INVESTIMENTOS

Definidas as tendências de transformação do território em causa, presentes na Planta de Implantação, Relatório (descrição da proposta) e Regulamento do PP, e assumida a iniciativa da execução do PP pela Câmara Municipal de Águeda, cabe a esta Autarquia desenvolver e desencadear todo o processo de negociação necessário à execução das infra-estruturas, equipamentos colectivos e espaços verdes. Nos quadros seguintes estão especificadas as acções e prioridades a desenvolver para a execução do PP, assim como a estimativa orçamental, a qual poderá ser alvo de ligeiras alterações aquando da elaboração dos projectos de execução necessários.

Para a concretização das acções e obras previstas definiu-se um horizonte temporal de quatro anos, sendo que o primeiro será maioritariamente afecto à realização dos projectos de execução das infra-estruturas, prevendo-se que no final do primeiro ano se iniciem as obras de execução correspondentes aos principais arruamentos de acesso às futuras parcelas (quadro 1).

A execução das obras previstas serão realizadas pela Câmara Municipal recorrendo quer a meios financeiros próprios (incluindo os provenientes da venda de lotes deste parque[13]), e a meios

[13] Cujo valor de venda ao público será de 25€/m2 de terreno infra-estruturado.

financeiros resultantes dos fundos comunitários no âmbito da contratualização realizada com os municípios pertencentes à GAMA, sendo que se encontram destinados para Águeda valores na ordem dos 2 299 450,00 € correspondentes a um investimento nas áreas empresariais de 4 312 546,89 €, como pode ser observado no quadro abaixo. O restante montante será proveniente da venda de lotes e de receitas do Município.

ACÇÕES PREVISTAS	1ºAno	2º Ano	3º Ano	4º Ano	EXECUÇÃO / ORÇAMENTO (€)
PROJECTOS DE EXECUÇÃO					
PROJECTO DE EXECUÇÃO					140.000
OBRAS DE EXECUÇÃO					
ARRUAMENTO 1					2.262.812
ARRUAMENTO 2					
ARRUAMENTO 3					
ARRUAMENTO 4					
EQUIPAMENTO SOCIAL					600.000
INCUBADORA DE EMPRESAS					490.712
ESPAÇO VERDE 1					959.022
ESPAÇO VERDE 2					
ESPAÇO VERDE 3					
ESPAÇO VERDE 4					
TOTAL (€)					4.312.547

Quadro 1 – Programa de execução e de investimentos

				INVESTIMENTO PREVISTO					
	financiamento	valor de investimento	taxa média de eixo	2008	2009	2010	2011	2012	2013
AREAS DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL	2.299.450,00	4.312.546,89	53,32%		1.300.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.012.546,89 €	

Quadro 2 – Cronograma de investimento nas áreas de acolhimento empresarial[14]

[14] Não está aqui contabilizado o montante resultante da venda das parcelas resultantes do plano.

6. REGULAMENTO

Apresenta-se de seguida a proposta de regulamento de ocupação do solo para a área do Plano de Pormenor do Parque Empresarial do Casarão – Alteração por Adaptação.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito

A área do **Plano de Pormenor do Parque Empresarial do Casarão**, adiante designado por PP, é a que se encontra delimitada na Planta de Implantação anexa a este Regulamento.

Artigo 2.º

Regime

O presente regulamento tem como objectivo a regulação da ocupação na área do PP tendo em conta as estratégias de desenvolvimento delineadas pelo Município. Quaisquer acções de iniciativa pública, privada ou mista a realizar na área de intervenção do presente PP, que tenham como consequência ou finalidade a ocupação, uso ou transformação do solo, ficam obrigatoriamente sujeitas ao disposto no presente regulamento.

Artigo 3.º

Conteúdo Material

1. O PP é constituído pelos seguintes elementos:

    Regulamento

    Planta de Implantação

    Planta de Condicionantes

2. O PP é acompanhado pelos seguintes elementos:

    Relatório e Programa de Execução das acções previstas e respectivo Plano de Financiamento

    Relatório Ambiental

Planta de Localização

Extracto da Planta de Ordenamento do PDM

Extracto da Planta de Condicionantes do PDM

Extracto da Carta da REN do PDM

Planta da Situação Existente

Planta Cadastral

Planta de Implantação/Sobreposição da Situação Existente

Perfis Transversais / Pormenores

Planta de Zonamento Acústico

Rede de BT – Infra-estruturas

Rede de MT – Infra-estruturas

Rede de IP – Infra-estruturas

Rede de Telecomunicações – Infra-estruturas

Rede de Abastecimento de Água

Rede de Drenagem de Águas Residuais

Rede de Rega / Incêndios

Rede de Drenagem de Águas Pluviais

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos deste Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

1. **PARCELA**: área de terreno marginado por via pública, destinada à construção de um único prédio e descrita por título de propriedade, constituindo uma unidade jurídica autónoma.
2. **ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO**: é a área de solo delimitada pelo perímetro exterior do contacto do edifício com o solo, acrescida, quando aplicável, da área de solo delimitada pelo perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave, na parte que se situa fora da prumada do perímetro exterior de contacto do edifício com o solo.
3. **POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO:** é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar.

4. **ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:** soma das superfícies brutas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas de ascensores, alpendres e varandas balançadas, excluindo zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços, serviços técnicos (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo) e estacionamento instalado nas caves dos edifícios, galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres, de uso público, coberto pela edificação.
5. **ALTURA DA EDIFICAÇÃO**: é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.
6. **CAVE**: espaços cobertos por laje, quando as diferenças entre a cota do plano inferior da laje de tecto desse piso e as cotas do espaço público mais próximo forem iguais ou inferiores a 0,30 metros, no ponto médio da fachada principal do edifício e inferiores a 1,20 metros, em todos os pontos das outras fachadas.
7. **UTILIZAÇÃO OU USO**: funções ou actividades específicas e autónomas que se desenvolvem num edifício.
8. **ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO:** é o quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas e a área do solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.
9. **EMPARCELAMENTO:** operação que corresponde à acção de junção de duas ou mais parcelas com o objectivo de criar uma unidade jurídica autónoma.

Artigo 5.º

Condicionantes

Na planta de condicionantes, que integra o presente PP, encontram-se assinaladas todas as condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis à área do plano, sendo que qualquer alteração ao uso do solo que ocorra nestas áreas obedece, para além das disposições constantes no presente regulamento, ao disposto na legislação aplicável.

Artigo 6º

Riscos e Vulnerabilidades

1. As intervenções, transformações e ocupações do solo previstas, deverão ter em consideração os riscos e vulnerabilidades identificados para a zona, designadamente incêndios florestais, incêndios industriais, acidentes de tráfego aéreo, acidentes industriais graves e transporte de matérias

perigosas, contribuindo para a sua intervenção e para a atenuação das suas consequências, devendo ser observada a legislação específica e os normativos aplicáveis a cada um dos riscos identificados.

2. Não deve ser autorizada nenhuma intervenção urbanística que agrave ou potencie uma situação de risco ou que ponha em causa, directa ou indirectamente, a segurança de pessoas e bens.

Artigo 7.º

Estrutura de Zonamento

Para os efeitos do presente regulamento, a estrutura de zonamento do território afecto ao PP é constituída pelas seguintes categorias, conforme a planta de implantação:

1. Áreas edificadas, as quais integram as parcelas destinadas a indústria, armazenagem, comércio (a retalho e por grosso), oficinas, serviços, equipamentos e instalações destinadas à reciclagem de produtos/operações de gestão de resíduos.
2. Áreas de circulação, as quais integram faixa de rodagem, estacionamento, pista de ciclistas, passeios, rede de percursos pedonais acessíveis e entradas de parcelas.
3. Áreas verdes, que integram as Áreas Verdes de Utilização Colectiva e as Áreas Verdes de Protecção.

CAPÍTULO II

Áreas Edificadas

SECÇÃO I

Condições Gerais de Edificabilidade

Artigo 8.º

Âmbito

As regras que orientam a ocupação das parcelas integradas nesta categoria são as que se encontram definidas na planta de implantação e no quadro síntese constante da mesma e do presente regulamento.

Artigo 9.º

Implantação das Edificações

As edificações que venham a surgir nesta categoria de espaço não podem ultrapassar a área do polígono de implantação (máximo) definido na respectiva planta de implantação, cumprindo, cumulativamente, todas as restantes regras constantes do presente regulamento.

Artigo 10.º

Coberturas

1. É permitida a existência de coberturas amovíveis até ao limite lateral das parcelas, apenas nos casos em que sirvam zonas de carga e descarga, devendo ser recolhidas quando não utilizadas para este fim e desde que sejam totalmente vazadas permitindo a circulação de veículos de emergência sob as mesmas.
2. É permitida a existência de coberturas fixas e amovíveis nos alçados anteriores e posteriores das construções, não podendo estes ultrapassar os 3 m do polígono de implantação (máximo), tendo que ser totalmente vazadas permitindo a circulação de veículos de emergência sob as mesmas.
3. No caso das coberturas a criar no alçado anterior e posterior serem fixas, estas deverão ser parte integrante da estrutura e ter um tratamento arquitectónico cuidado, nomeadamente em termos de materiais e cores. Nestes casos, a análise será sempre efectuada caso a caso, podendo a Autarquia não permitir a execução das mesmas caso estas não se coadunem com a imagem urbana que se pretende para o local.

Artigo 11.º

Índice de Impermeabilização do Solo

Não é permitido um índice de impermeabilização do solo superior a 70% da área da parcela.

Artigo 12.º

Área Livre das Parcelas

1. É permitido o depósito de materiais na área livre das parcelas, sendo que tais locais deverão ser obrigatoriamente identificados no projecto da edificação e localizar-se na parte posterior da parcela.

2. É obrigatória a criação de uma faixa de 3 m à volta da construção, destinada à circulação de veículos a qual deverá estar livre permanentemente.
3. É obrigatória a criação de uma área mínima de 5 % da área total da parcela destinada a espaços verdes. Na composição, arranjo e manutenção destes espaços, da responsabilidade e competência do proprietário da parcela, observar-se-ão as seguintes condicionantes:
    a) Deverão ser devidamente arborizados e localizados, preferencialmente, na frente da parcela;
    b) As espécies arbóreas a utilizar deverão ser autóctones, ou da família dos *Ligustrum lucidum* admitindo-se, no entanto, outras, as quais ficarão sujeitas a análise por parte da Câmara Municipal.
    c) Na sua composição devem ser utilizados relva ou similares, grelha de enrelvamento ou material compatível não impermeabilizante.

Artigo 13.º

Estacionamentos e Zonas de Carga/Descarga

1. O estacionamento público encontra-se definido na planta de implantação.
2. Para o estacionamento privado os valores a cumprir são os seguintes:
    a) Indústria e armazenagem
        1 lugar de estacionamento de ligeiros por cada 200 m^2 de área bruta de construção
        1 lugar de estacionamento de pesados por cada 1000 m^2 de área bruta de construção;
    b) Centro de Investigação e Tecnologia, Incubadora de empresas, Comércio e Serviços
        1 lugar de estacionamento de ligeiros por cada 80 m^2 de área bruta de construção.
3. Os espaços para estacionamento privado, dimensionados de acordo com os parâmetros definidos no ponto anterior, deverão conter lugares reservados para veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada, de acordo com o previsto na secção 2.8 do Anexo do DL n.º 163/2006, de 8 de Agosto.
4. Deverão ser acauteladas as zonas de carga e descarga no interior das parcelas referente a indústria e/ou armazenagem, podendo estar inseridas no interior do edifício, sendo expressamente proibida a utilização do espaço público para estas finalidades.

Artigo 14.º

Vedações

1. Não são permitidos muros de vedação confinantes com a via pública ou de estremas cujo impacte visual se considere negativo para a imagem urbana, sendo que os muros confinantes com o espaço público não poderão exceder, em todos os casos 1,20 m, podendo subir mais 1 m desde que seja com recurso a sebes vivas ou estruturas que garantam uma leitura de continuidade entre o espaço público e o espaço privado.
2. Os muros laterais e posteriores não poderão ultrapassar os 1,2 m;
3. A partir do limite do plano de fachada anterior permite-se a elevação dos muros laterais e posteriores até aos 2,5 m, com recurso à utilização de gradeamentos desde que estes sejam devidamente envolvidos com sebes verdes.
4. Os portões de acesso às parcelas deverão ser definidos de forma a permitir efectuar facilmente as manobras de entrada e saída de veículos, evitando que estes interrompam o trânsito e as normais condições de circulação automóvel, devendo recuar, sempre que necessário.

SECÇÃO II

Indústria e/ou Armazenagem

Artigo 15.º

Usos

1. Nas parcelas destinadas a indústria e/ou armazenagem, permite-se a instalação de indústrias do tipo 1, 2, 3 e armazéns.
2. Nestas parcelas podem ainda ser instaladas outras actividades consideradas complementares ou compatíveis com estas, tais como comércio por grosso, logística e operações de gestão de resíduos, a analisar caso a caso pela Câmara Municipal.
3. No caso das parcelas destinadas a gestão de resíduos, é obrigatória a execução de uma cortina arbórea à volta de toda a área destinada ao processamento de resíduos, com 5 metros de largura e, no mínimo, 2 fiadas intercaladas de árvores (preferencialmente do género *Cupressus*, *Thuya*), não sendo permitida a plantação de espécies de crescimento rápido.

Artigo 16.º

Emparcelamento

1. É permitida a agregação de parcelas contíguas para a formação de parcelas de maior dimensão, desde que possuam limites laterais comuns, sendo a autorização para tal dada, caso a caso, pela Câmara Municipal.
2. Nestes casos, o polígono de implantação (máximo) passa a corresponder à soma dos polígonos de implantação das parcelas que sejam emparceladas, mais a área compreendida entre os dois polígonos.
3. O emparcelamento implica o cumprimento por parte das parcelas unificadas das mesmas normas do regulamento como se tratassem de parcelas individualizadas.

Artigo 17.º

Propriedade Horizontal

Admite-se a constituição de propriedades horizontais nas parcelas constantes da planta de implantação, de acordo com o definido no quadro síntese e desde que nenhuma das fracções se destine a uma tipologia industrial ou uso potencialmente perigoso para as restantes.

Artigo 18.º

Altura da Edificação

Não é permitido que a altura da edificação ultrapasse os valores constantes do quadro síntese anexo a este regulamento, com excepção das construções que, por razões de ordem técnica e/ou de *layout,* assim o necessitem, devendo tal ser devidamente justificado e analisado caso a caso pela Câmara Municipal.

Artigo 19.º

Caves

É permitida a construção de cave desde que tal resulte de exigências de ordem técnica, designadamente a criação de fossos para maquinaria ou outro tipo de equipamentos.

SECÇÃO III

Comércio e/ou Serviços

Artigo 20.º

Usos

Nas parcelas identificadas na planta de implantação como destinadas a comércio e serviços permite-se ainda a instalação de unidades industriais do Tipo 3, associadas a tecnologias de ponta e panificação.

Artigo 21.º

Propriedade Horizontal

1. Permite-se a constituição de propriedade horizontal nas parcelas destinadas a comércio e serviços, não podendo as fracções daí resultantes ultrapassar o número de fracções expresso no quadro síntese anexo ao regulamento.
2. É permitida a agregação de fracções contíguas para a formação de fracções de maior dimensão sendo a autorização dada, caso a caso, pela Câmara Municipal.

Artigo 22.º

Emparcelamento

É permitida a agregação de parcelas contíguas para a formação de parcelas de maior dimensão, desde que possuam limites laterais comuns, sendo a autorização para tal dada, caso a caso, pela Câmara Municipal.

SECÇÃO IV

Equipamento Social

Artigo 23.º

Usos

A parcela n.º 32 destina-se à instalação de equipamentos sociais, principalmente, de apoio aos trabalhadores locais.

SECÇÃO V

Centro de Investigação e Tecnologia e/ou Incubadora de Empresas

Artigo 24.º

Usos

1. A parcela n.º 31 destina-se à instalação de actividades associadas a um ou mais dos seguintes usos: incubadora de empresas, centro de investigação e tecnologia;
2. Nesta parcela admite-se ainda a instalações de actividades relacionadas com centro de negócios.

CAPÍTULO III

Áreas de Circulação

Artigo 25.º

Âmbito e Objectivos

1. Estas áreas são constituídas por faixas de rodagem, estacionamento, pistas de ciclistas, passeios, rede de percursos pedonais acessíveis e entradas das parcelas. Os arruamentos a executar terão as características geométricas definidas na planta de implantação e passarão a constituir arruamentos públicos.
2. Os passeios e rede de percursos pedonais acessíveis devem cumprir o estipulado pelo DL n.º 163/2006, de 8 de Agosto, nomeadamente em termos de inexistência de obstáculos, dimensionais, de adopção de elementos e textura de pavimentos e de legibilidade, capazes de fornecer às pessoas com mobilidade condicionada a indicação dos principais percursos e atravessamentos existentes.

CAPÍTULO IV

Áreas Verdes

Artigo 26.º

Áreas Verdes de Utilização Colectiva

1. As Áreas de Utilização Colectiva estão devidamente assinaladas na planta de implantação.

3. Nestas áreas as espécies arbóreas a utilizar deverão ser preferencialmente da família dos *Cedrus libani* e *Ligustrum lucidum*.
4. A Câmara Municipal, ou a entidade gestora do parque empresarial, é responsável pelo arranjo e manutenção destas áreas, permitindo-se a sua utilização para funções de apoio ao desporto ou ao lazer.

Artigo 27.º

Áreas Verdes de Protecção

1. As Áreas Verdes de Protecção encontram-se identificadas na planta de implantação e correspondem de forma directa à faixa de gestão de combustível envolvente ao espaço edificado.
2. Estas áreas estão sujeitas ao estipulado no n.º 11 do artigo 15.º do DL n.º 124/2006, de 28 de Julho.

CAPÍTULO V

Energias Alternativas e Eco-eficiência Hídrica

Artigo 28.º

Energias Alternativas

1. É permitida a utilização de energias alternativas pelas unidades industriais ou outros usos a instalar nas parcelas do plano, nomeadamente energia eólica, solar ou outra, desde que a Câmara Municipal, após análise do projecto, considere viável a sua utilização e que o seu impacto do ponto de vista da imagem urbana não seja prejudicial, devendo as unidades que recorram a este tipo de fontes cumprir todos os condicionalismos legais e licenciamentos existentes.
2. As medidas de ecoeficiência energética a adoptar num determinado edifício serão tidas em conta no acto de aquisição das parcelas, dando direito a bonificações, as quais serão definidas em regulamento municipal.

Artigo 29.º

Eco-eficiência Hídrica

É obrigatória a implantação, nas unidades industriais, armazéns e outros, de medidas de eco-eficiência hídrica, que permitam a redução do consumo de água.

CAPÍTULO VI

Infra-estruturas

Artigo 30.º

Depósitos de Gás

Nos casos em que existirem depósitos de gás afectos a unidades industriais, estes deverão localizar-se no interior da parcela, de modo que o seu abastecimento possa efectuar-se sem ser a partir da via pública e cumprindo as necessárias normas de segurança.

Artigo 31.º

Postos de Transformação

1. Quando se verifique a necessidade de instalação de PT privativos, estes deverão ser do tipo CB (cabine baixa), preparado para entrada e saída em média tensão (posto de seccionamento).
2. São permitidas outras soluções de PT, as quais terão que ser devidamente justificadas do ponto de vista técnico e ficar dependentes da análise, caso a caso, do Município.

CAPÍTULO VII

Execução e Programação do Plano

Artigo 32.º

Sistema e Formas de Execução do Plano

1. O plano e as operações urbanísticas serão efectuadas através do sistema de imposição administrativa, sendo a iniciativa de execução do mesmo do Município de acordo com o referido no

artigo 124.º do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção que lhe foi conferida pelo DL n.º 316/2007, de 19 de Setembro

2. O plano executar-se-á de acordo com o reparcelamento previsto na planta de implantação e através de operações urbanísticas de acordo com o DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro (RJUE).

Artigo 33.º

Mecanismos de Perequação

1. De acordo com o artigo 138.º do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção que lhe foi conferida pelo DL n.º 316/2007, de 19 de Setembro, será utilizado o mecanismo da compensação, o qual se aplica única e exclusivamente à área inserida nas Áreas Verdes de Protecção (faixa de gestão de combustíveis).
2. As compensações serão em numerário de acordo com a seguinte fórmula:

   Comp = 4.53€/m2 * Ac + (Rent A – Rent B)

   Em que:

   Ac – Área de cedência para execução do espaço público e infra-estruturas.

   Rent. A – Rentabilidade dos Prédios tendo em conta uma florestação com compassos iguais a 2 m.

   Rent. B – Rentabilidade dos Prédios tendo em conta uma florestação com compassos iguais a 4 m, conforme definido DL n.º 124/2006, de 28 de Junho.

3. A parcela corresponde à aquisição de terrenos (4.53€/m2 * Ac) para espaço público e infra-estruturas apenas poderá ser aplicada uma vez, aquando da execução das infra-estruturas que ocupem os terrenos inseridos na faixa de gestão de combustíveis.
4. A parcela corresponde à rentabilidade florestal (Rent A – Rent B) deve ser aplica em cada 10 anos, aplicando-se a partir da reflorestação com o cumprimento das regras previstas no DL n.º 124/2006, de 28 de Junho.

5. Nos casos em que a faixa de gestão de combustíveis venha a ser integrada na expansão do parque empresarial, cessa automaticamente a aplicação da fórmula e de qualquer compensação, sendo que caso essas parcelas venham a ser adquiridas na totalidade pelo Município ou venham a ter capacidade edificatória, terão que ser devolvidos pelos proprietários os montantes anteriormente atribuídos, com excepção dos referentes à primeira aplicação da fórmula perequativa.

CAPÍTULO VIII
Disposições Finais

Artigo 34º
Entrada em Vigor

O presente PP entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

Artigo 35.º
Omissões

Às eventuais situações de omissão que possam surgir da aplicação do presente regulamento, deverá aplicar-se o disposto na legislação em vigor sobre o assunto.

Anexo 1: Quadro Síntese

QUADRO SÍNTESE													
Número da parcela	Área da parcela - m²	Polígono de implantação (máximo) - m²	Número de fracções (máximo)	Altura da edificação (máxima) - m	Número de pisos (máximo)		Área Bruta de Construção (máxima) - m²			Volume de construção (máximo) - m³			Função
					Ac.C.S	Ab.C.S.	Ac.C.S.	Ab.C.S.	Total	Ac.C.S.	Ab.C.S.	Total	
1	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
2	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
3	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
4	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
5	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
6	1818	829	1	9	2	1	1658	829	2487	7461	2487	9948	Comércio e/ou Serviços
7	3779	2426	4	9	2	1	4852	2426	7278	21834	7278	29112	Indústria e/ou Armazenagem
8	3480	2213	4	12	2	1	4426	2213	6639	26556	6639	33195	Indústria e/ou Armazenagem
9	3181	1999	4	12	2	1	3998	1999	5997	23988	5997	29985	Indústria e/ou Armazenagem
10	2882	1786	4	12	2	1	3572	1786	5358	21432	5358	26790	Indústria e/ou Armazenagem
11	2583	1572	4	12	2	1	3144	1572	4716	18864	4716	23580	Indústria e/ou Armazenagem
12	3438	1888	4	11	2	1	3776	1888	5664	20768	5664	26432	Indústria e/ou Armazenagem
13	99748	51586	4	18	2*	1	103502	51357	154859	925441	154071	1079512	Indústria e/ou Armazenagem e/ou Logística
14	5593	3719	4	8	2	1	7438	3719	11157	29752	11157	40909	Indústria e/ou Armazenagem
15	3785	2385	4	8	2	1	4770	2385	7155	19080	7155	26235	Indústria e/ou Armazenagem
16	4246	2742	4	8	2	1	5484	2742	8226	21936	8226	30162	Indústria e/ou Armazenagem
17	4511	2849	4	11	2	1	5698	2849	8547	31339	8547	39886	Indústria e/ou Armazenagem
18	4660	2955	4	12	2	1	5910	2955	8865	35460	8865	44325	Indústria e/ou Armazenagem
19	4692	3061	4	12	2	1	6122	3061	9183	36732	9183	45915	Indústria e/ou Armazenagem
20	4841	3168	4	12	2	1	6336	3168	9504	38016	9504	47520	Indústria e/ou Armazenagem
21	5107	3274	4	12	2	1	6548	3274	9822	39288	9822	49110	Indústria e/ou Armazenagem
22	5256	3380	4	12	2	1	6760	3380	10140	40560	10140	50700	Indústria e/ou Armazenagem
23	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
24	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
25	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
26	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
27	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
28	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
29	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
30	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
31	1963	1963	12	9	2	1	3926	1963	5889	17667	5889	23556	Centro de Investigação e Tecnologia e/ou Incubadora de Empresas
32	6651	4031	1	9	2	1	8062	4031	12093	36279	12093	48372	Equipamento Social
33	3669	2250	4	12	2	1	4500	2250	6750	27000	6750	33750	Indústria e/ou Armazenagem
34	3672	2250	4	12	2	1	4500	2250	6750	27000	6750	33750	Indústria e/ou Armazenagem
35	5077	3615	4	12	2	1	7230	3615	10845	43380	10845	54225	Indústria e/ou Armazenagem
36	5666	2904	4	12	2	1	5808	2904	8712	34848	8712	43560	Indústria e/ou Armazenagem
37	4152	2511	4	12	2	1	5022	2511	7533	30132	7533	37665	Indústria e/ou Armazenagem
38	5332	3354	4	12	2	1	6708	3354	10062	40248	10062	50310	Indústria e/ou Armazenagem
39	3277	2053	4	12	2	1	4106	2053	6159	24636	6159	30795	Indústria e/ou Armazenagem
40	3813	2250	4	12	2	1	4500	2250	6750	27000	6750	33750	Indústria e/ou Armazenagem
41	3719	2250	4	12	2	1	4500	2250	6750	27000	6750	33750	Indústria e/ou Armazenagem
42	4745	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
43	4577	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
44	4576	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
45	4576	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
46	4576	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
47	4576	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
48	4674	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
49	3233	1894	4	12	2	1	3788	1894	5682	22728	5682	28410	Indústria e/ou Armazenagem
50	3733	2251	4	12	2	1	4502	2251	6753	27012	6753	33765	Indústria e/ou Armazenagem
51	4233	2608	4	12	2	1	5216	2608	7824	31296	7824	39120	Indústria e/ou Armazenagem
52	3332	1965	4	12	2	1	3930	1965	5895	23580	5895	29475	Indústria e/ou Armazenagem
53	3809	2300	4	12	2	1	4600	2300	6900	27600	6900	34500	Indústria e/ou Armazenagem
54	4191	2588	4	12	2	1	5176	2588	7764	31056	7764	38820	Indústria e/ou Armazenagem
55	4469	2788	4	12	2	1	5576	2788	8364	33456	8364	41820	Indústria e/ou Armazenagem
56	4721	2938	4	12	2	1	5876	2938	8814	35256	8814	44070	Indústria e/ou Armazenagem
57	5086	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
58	4753	2900	4	12	2	1	5800	2900	8700	34800	8700	43500	Indústria e/ou Armazenagem
Total	294.201	177.245	286	-	-	-	354820	177016	531836	2336231	531048	2867279	-

Ac.C.S. - Acima da cota de soleira

Ab.C.S. - Abaixo da cota de soleira

* Admite-se 3 pisos na área administrativa

7. SÍNTESE

O Plano de Pormenor do Parque Empresarial do Casarão apresenta-se como uma ferramenta fundamental para a correcta estruturação do território municipal, sobretudo no que toca à ocupação industrial, algo de extremamente premente no Concelho.

Este parque permitirá não só a criação de novas dinâmicas de âmbito empresarial e social, como terá um impacto significativo do ponto de vista urbanístico-ambiental, com a deslocalização de um conjunto significativo de indústrias localizadas nas áreas urbanas para esta área, melhorando a qualidade ambiental e a vida dos locais de onde se encontravam instaladas e, cumulativamente, dando origem a intervenções urbanísticas mais cuidadas e compatíveis com a malha urbana nessas áreas.

Por outro lado, as regras a que este espaço está sujeito permitirão ter em atenção aos novos paradigmas do ponto de vista da sustentabilidade ambiental, com reduções de consumos energéticos e poupanças nos consumos de água, algo fundamental nos dias de hoje e que deve ser replicado no território nacional.

É ainda importante perceber que pela sua localização geográfica este parque permitirá também a criação de novas sinergias nos aglomerados interiores do Concelho, sobretudo dos que se situam mais perto deste, não apenas em termos de criação de novos alojamentos e de abertura de novos espaços comerciais de apoio à população, mas também no que diz respeito aos próprios serviços e áreas de lazer que o parque poderá disponibilizar às populações, sobretudo quando atingir a sua forma final.

No fundo, este é um projecto **estratégico e estruturante para o Concelho** e fundamental para a criação de uma dinâmica sócio-económica e ambiental sustentada para as próximas décadas.

8. BIBLIOGRAFIA

Canhoto, C. & Laranjeira (2006), C. Leachates of Eucalyptus globulus in intermittent streams affect water parameters and invertebrates. Int. Rev Hydrobiol. 92 (2): 173-182

Carta Litológica-Geotécnica do Concelho de Águeda, 1987, Direcção Geral da Administração Autárquica, Ministério do Plano e da Administração do Território, Lisboa

Estudos Sectoriais da Revisão do PDM de Águeda, 2007, Divisão de Estratégia e Planeamento, Câmara Municipal de Águeda, Águeda

J. D. Ferreira, C. O. A. Coelho, R. P. D. Walsh, R. A. Shakesby, A. Ceballos and S. H. Doerr; (2000). Hydrological implications of soil water-repellency in *Eucalyptus globulus* forests, north-central Portugal; *Journal of Hydrology*; 231-232, 29 Pp. 165-177.

Suspensão Parcial do PDM de Águeda, 2007, Divisão de Estratégia e Planeamento, Câmara Municipal de Águeda, Águeda