ALIJÓ
Território de Origem Demarcado

REUNIÃO DE CÂMARA
15/11/2019
Deliberação aprovada em minuta, nos termos do n.º 3 do artigo 57.º da Lei n.º75/2013, de 12/09

Ponto 4.2 – Presente Informação 2019/27 referente à elaboração do Plano de Urbanização do Pólo de Desenvolvimento da Giesteira. Contém fundamentação, que se dispensa de transcrição na ata pelo que fica rubricada pelos membros presentes.
Deliberação: Aprovado, por unanimidade, a elaboração do Plano de Urbanização do Pólo de Desenvolvimento da Giesteira. Mais foi deliberado determinar 2 (dois) anos para o prazo para a sua elaboração, 15 (quinze) dias como período concedido para a participação pública e proceder à avaliação ambiental estratégica, nos termos da fundamentação apresentada.

Os Vereadores Miguel Rodrigues (PS), Luís Azevedo (PS) e Margarida Cascarejo (PS) apresentaram a seguinte declaração de voto:
Vem hoje aqui uma proposta para elaboração do Plano de Urbanização do Pólo de Desenvolvimento da Giesteira.
Mas temos aqui de lembrar que a elaboração deste mesmo plano, foi já objeto de uma deliberação por esta Câmara Municipal em 21-05-2015 e adjudicada em 30-06-2015, com uma duração máxima prevista de 270 dias. Entretanto passaram já 4 anos e meio.

Entregue fotocópia da minuta e documento original nº 2077 Em 19/11/2019 O Assistente Técnico

Recebi os documentos supramencionados em __/__/____

4.2

ALIJÓ

TERMO DE ENCERRAMENTO

Aos quinze dias do mês de Novembro do ano de dois mil e dezanove, a fls. 31 (trinta e uma) por mim, Nuno Ricardo Gomes Madeiras, Chefe da Divisão da Unidade Orgânica Flexível de Urbanismo e Ordenamento do Território da Câmara Municipal de Alijó, rubricadas, promovo o encerramento do **Ponto 4.2 – Presente proposta de Elaboração do Plano De Urbanização do Pólo de Desenvolvimento da Giesteira,** presente na Reunião do Executivo Municipal de 15 de Novembro de 2019.

O Chefe de Divisão da U.O.F de Urbanismo e Ordenamento do Território

Nuno Ricardo Gomes Madeiras

Rua General Alves Pedrosa, n.º 13
5070-051 Alijó

T.259 957 100
geral@cm-alijo.pt
www.cm-alijo.pt

ALIJÓ

INFORMAÇÃO

[DOCUMENTO NORMALIZADO]

Despachos Informativos:

PRESENTE EM REUNIÃO DE CÂMARA DO DIA 15 | NOVEMBRO | 2019

DELIBERAÇÃO

APROVADO POR UNANIMIDADE, A ELABORAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO PÓLO DE DESENVOLVIMENTO DA GIESTEIRA. MAIS FOI DELIBERADO 2 (DOIS) ANOS PARA O PRAZO PARA A SUA ELABORAÇÃO, 15 (QUINZE) DIAS COMO PERÍODO CONCEDIDO PARA A PARTICIPAÇÃO PÚBLICA E PROCEDER À AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA, NOS TERMOS DA FUNDAMENTAÇÃO APRESENTADA.

Despachos Executivo:

Tomei conhecimento. Levar à próxima reunião de Câmara.

O vereador

4/11/2019

UNIDADE ORGÂNICA: 21020900

Informação: UOF UOT/2019/27
Assunto: Elaboração do Plano de Urbanização do Pólo de Desenvolvimento da Giesteira

1 Âmbito e justificação

No âmbito da Divisão de Urbanismo e Ordenamento do Território, submete-se à consideração superior a presente informação que visa a aprovação da Elaboração do Plano de Urbanização do Pólo de Desenvolvimento da Giesteira, que faz parte do programa de execução das Unidades Operativas de Gestão (UOPG n.º 7) das políticas de ordenamento do território contidas no Plano Diretor Municipal de acordo com o artigo 72º do respetivo Regulamento.

2 Conclusão

Em face do anteriormente descrito e, em conformidade com o artigo 76º e seguintes do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial propõe-se a V. Exa que a Câmara Municipal delibere:

- A Elaboração do Plano de Urbanização do Pólo de Desenvolvimento da Giesteira
  a) O prazo para a sua Elaboração – 2 ano;
  b) O período concedido para a participação pública – 15 dias;
  c) Proceder à Avaliação Ambiental Estratégica.

- Que a presente deliberação seja publicitada nos termos legalmente previstos.

No entanto deixo à consideração superior a decisão a tomar.

Em anexo – Fundamentação da Elaboração do Plano de Urbanização do Pólo de Desenvolvimento da Giesteira

Alijó e Paços do Município, 4 de novembro de 2019
O(A) Chefe de Divisão

Nuno Ricardo Gomes Madeiras

Nuno Ricardo Gomes Madeiras

Elaboração do Plano de Urbanização do Polo de Desenvolvimento da Giesteira

ALIJÓ

Fundamentação

julho 2019

Fundamentação da Divisão de Urbanismo e Ordenamento do Território:

Zélia Fátima de Abreu e Lima Correia Pinto (Eng. Civil)

Coordenação e Colaboração Interna:

Nuno Ricardo Gomes Madeira (Eng. Civil e Chefe de Divisão)

Julho de 2019

ALIJO

28

1. Objeto
2. Zona Industrial
3. Estratégia Global
4. Estratégia das Politicas de Ordenamento do PDM
5. Outras Estratégias de Preexistências a Ponderar
6. Outras Sugestões Estratégicas
7. Avaliação Ambiental Estratégica
8. Conteúdo Material e Documental do Plano de Urbanização
9. Execução do Plano
10. Prazos de Elaboração da Proposta do Plano
11. Equipa do Plano
12. Entidades com Interesses na Área de Incidência do Plano
13. Sustentabilidade
14. Caderno de Encargos
15. Tramitação da Decisão de Elaboração do PU PDG

7

FIGURA 1– IMAGEM DA ZONA INDUSTRIAL. 7
FIGURA 2– PLANO RODOVIÁRIO NACIONAL 8
FIGURA 3 – PLANTA DA IDENTIFICAÇÃO DAS PARCELAS A EXPROPRIAR DO CENTRO VITIVINÍCOLA, EXTRAÍDO DO RESPETIVO ESTUDO INTERNO DE 2011 10
FIGURA 4– IMPLANTAÇÃO DOS OBJETOS DO CENTRO VIINÍCOLA, CONFORME FORMALIZADO EM 2010/11 10
FIGURA 5– PARCELA DE TERRENO DESTINADO À INSTALAÇÃO DA VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA 10
FIGURA 6 - PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM RELATIVA À ZONA INDUSTRIAL, POLO DE DESENVOLVIMENTO DA GIESTEIRA E LIMITE DA REGIÃO DEMARCADA DO DOURO, COINCIDENTE COM A ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO DO ALTO DOURO VINHATEIRO. 11
FIGURA 7- PLANTA DAS MEDIDAS PREVENTIVAS, RESULTANTE DA SUSPENSÃO DO PDM, PUBLICADAS NO AVISO 20430/2011 DE 14 DO NOVEMBRO 13
FIGURA 8 – IMAGEM DO GOOGLE SOBRE A ZONA INDUSTRIAL DE ALIJÓ, AS INSTALAÇÕES DO NOVAL E DA GRAN CRUZ, A VALIANTE A NASCENTE À EN 212, A EN 212, AS ROTUNDAS ABERTAS ÀS ACESSIBILIDADES A LANÇAR, A ALBUFEIRA DA BARRAGEM DE VILA CHÃ. 14
FIGURA 9 – PLANTA DE ZONAMENTO DO ESTUDO URBANÍSTICO DO PÓLO DE DESENVOLVIMENTO DA GIESTEIRA 15
FIGURA 10 – IMAGEM CARTOGRÁFICA DA PLANTA DE ORDENAMENTO QUANTO ÀS DELIMITAÇÕES DAS UOPG 6 (PLANO DE PORMENOR DA BARRAGEM DE VILA CHÃ) E 7 (PÓLO DE DESENVOLVIMENTO DA GIESTEIRA). 16
FIGURA 11 - NUTS III QUE CONSTITUEM A NUT II DA RN 20
FIGURA 12- REGIÃO DEMARCADA DO DOURO 20
FIGURA 13 - "ADV E A REGIÃO ADMINISTRATIVA DOS CONCELHOS" 21
FIGURA 14 - SISTEMA DE ACESSIBILIDADES E CONECTIVIDADE DE ALIJÓ, 21
FIGURA 15 – ÁREAS DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL LOCALIZADAS NA REGIÃO NORTE 22
FIGURA 16 – LOCALIZAÇÃO DO PDG RELATIVAMENTE `S SEDE DO CONCELHO 25

QUADRO 1 – REDE DE INFRAESTRUTURAS E SERVIÇOS 17
QUADRO 2 – INFRAESTRUTURAS QUE PODEM SER GERIDAS DE MODO CONDOMINIAL 18
QUADRO 3 – EXEMPLOS DE SERVIÇOS QUE CONFEREM COMLEMENTARIDADE ENTRE EMPRESAS E OUTRAS AMENIDADES SOCIAIS 19
QUADRO 4 – TERMOS DE REFERÊNCIA DO POLO DE DESENVOLVIMENTO DA GIESTEIRA (ARTIGO 72º DO REGULAMENTO DO PDM) 23
QUADRO 5 – ARTIGO 59º DO REGULAMENTO DO PDM 24
QUADRO 6 – PARAMETRIZAÇÃO DAS VIAS VIÁRIAS URBANAS (ARTIGO 31º DO REGULAMENTO DO PDM 26
QUADRO 7 – PARAMETRIZAÇÃO DOS ESPAÇOS VERDES, E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS E EQUIPAMENTOS NAS UNIDADES DE EXECUÇÃO, UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO E PLANOS DE PORMENOR (ARTIGO 65º DO REGULAMENTO DO PDM) 26
QUADRO 8 – ÁREAS DO DOMÍNIO PÚBLICO APÓS A CONSTRUÇÃO DO TECIDO URBANO DOS ESPAÇOS DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS (ARTIGO 65º DO REGULAMENTO DO PDM) 26
QUADRO 9 – ARTIGO 66º DO REGULAMENTO DO PDM 27
QUADRO 10 – ARTIGO 68.º DO REGULAMENTO DO PDM 28
QUADRO 11 – ARTIGO 69.º DO REGULAMENTO DO PDM 28
QUADRO 12 – ARTIGO 70.º DO REGULAMENTO DO PDM 28
QUADRO 13 – ARTIGO 72º DO REGULAMENTO DO PDM 29
QUADRO 14 – DIREITO AO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (ARTIGO 5.º DA LEI BASE GERAIS DAS POLÍTICAS DOS SOLO, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO) 30
QUADRO 15 – ARTIGO 13.º DA LEI BASE GERAIS DAS POLÍTICAS DOS SOLO, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO 30
QUADRO 16 - ARTIGO 13.º DA LEI BASE GERAIS DAS POLÍTICAS DOS SOLO, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO 30

27

Quadro 17 - Artigo 13.º da Lei Base Gerais das Políticas dos Solo, Ordenamento do Território e Urbanismo 31
Quadro 18 – Artigo 10.º do regulamento do PDM 31
Quadro 19 – Artigo 13.º da Lei Base Gerais das Políticas dos Solo, Ordenamento do Território e Urbanismo 32
Quadro 20 - Artigo 12.º da Lei Base Gerais das Políticas dos Solo, Ordenamento do Território e Urbanismo 33
Quadro 21 – Avaliação Ambiental de acordo com o artigo 78º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 36
Quadro 22- Objeto e Âmbito de aplicação do SIR (artigo 1.º) 37
Quadro 23 – Tipologias dos estabelecimentos industriais (artigo 11.º do SIR) 37
Quadro 24 – Principais normas legais a ter em conta nas indústrias, sistemas de indústrias e sonas empresariais responsáveis 38
Quadro 25 – Formas que permitem a atividade industrial, conforme tipologia 38
Quadro 26 – Normas legais aplicáveis aos estabelecimento industriais do tipo 1 39
Quadro 27 - Normas legais aplicáveis aos estabelecimento industriais do tipo 1 39
Quadro 28 – Artigo 3.º do regime jurídico da avaliação estratégica ambiental de programas e +planos 42
Quadro 29 – Objeto geral de um PU, a adaptar para os respetivos usos (artigo 98º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial) 43
Quadro 30 – Artigo 99º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 44
Quadro 31 – Artigo 100.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 45
Quadro 32 – Artigo 19.º da lei de bases gerais do solo, ordenamento do território e urbanismo 47
Quadro 33 – Artigo 147.º do RJIGT 48
Quadro 34 – Artigo 149.º do regime jurídico dos instrumentos territoriais 48
Quadro 35 – Artigo 150.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 49
Quadro 36 – Artigo 151.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 49
Quadro 37 – Artigo 158º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial. 50
Quadro 38 – Instrumentos de gestão de execução dos planos (pertencente ao capitulo da execução e indemnização) 51
Quadro 39- Calendarização da elaboração do plano de urbanização do Pólo de Desenvolvimento da Giesteira (PU PDG) 53
Quadro 40 – Articulação entre faseamentos da elaboração do plano de urbanização do Polo de Desenvolvimento da Giesteira e a respetiva avaliação ambiental estratégica 54
Quadro 41 – Artigo 39.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 54
Quadro 42 – Artigo 76.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 57
Quadro 43 – Artigo 86.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial. 58
Quadro 44 – Objetivos da gestão territorial segundo o artigo 37º da Lei da Bases Gerais da Política Pública de solos, de ordenamento do Território e de Urbanismo 58

1. Objeto

O objeto da presente fundamentação de estratégias das políticas territoriais está relacionada com a elaboração do Plano de Urbanização do Polo de Desenvolvimento da Giesteira (PU PDG) que faz parte do programa de execução das unidades operativas de gestão (UOPG 7) das políticas de ordenamento do território contidas no Plano Diretor Municipal (PDM), de acordo com o artigo 72.º do respetivo regulamento.

2. Zona Industrial

Na década de 80 do século passado o país foi varrido por uma onda de "*Loteamentos Industriais/Zonas Industriais*" de indução à competitividade fundamentada na atividade de transformação. Assim, quase todos os municípios escolheram locais, segunda a estratégicos definida para esse efeito, relacionada principalmente com a proximidade de eixos viários, ou entroncamento de vias, ou pela proximidade com a sede de concelho na prossecução de instalarem as suas zonas industriais. Então, Alijó, conforme moda, elaborou um projeto constituído por um conjunto de lotes de diferentes dimensões e algumas infraestruturas destinado "*a instalação de pequenas e médias indústrias, unidades de artesanato, serviços complementares, sociais e de apoio, bem como de outras instalações que pelo seu caracter, se insiram nos objetivos deste empreendimento*" sobre 15,2 hectares, contíguo à EN 212 a escassos 3 km de Alijó centro.

À distância de três décadas passadas poderemos acreditar que a escolha da localização teve em conta a preexistência de uma fábrica de batatas fritas que atraiu a instalação de uma fábrica de móveis, seguida de perto por uma panificação, na zona da Giesteira. Segundo consta, a primeira unidade fabril atingiu o mercado nacional, enquanto é sabido que as outras duas penetraram o mercado supramunicipal.

26

A zona industrial foi concebida através do conceito de operação de loteamento, contem um regulamento próprio de gestão que define o objetivo e fins dos usos do solo, designadamente dos lotes, as formas de cedência e aquisição dos lotes, direitos e deveres dos utilizadores e da câmara, bem como as regras de edificação.

A operação de loteamento concebeu três tipologias de lotes, em termos de dimensão, que permitem a aglutinação quer lateralmente, quer posterior, desde que a empresa careça de espaço fabril ou equiparado edificado que determine uma ocupação superior. A ocupação encontra-se sujeita a parâmetros edificatórios quanto a alinhamentos, recuo e afastamentos laterais e posteriores, bem como índices de utilização superficial e volumétricos.

As infraestruturas são constituídas pelos arruamentos, rede de abastecimento de águas, águas residuais, rede elétrica e de iluminação pública. Foi construído um PT de apoio à alimentação elétrica, não tendo ainda sido construída a respetiva estação de tratamento de águas residuais domésticas (comuns), permanecendo o dever de cada unidade proceder à depuração dos outros tipos de águas sujas nos próprios lotes.

Figura 1– Imagem da zona industrial.

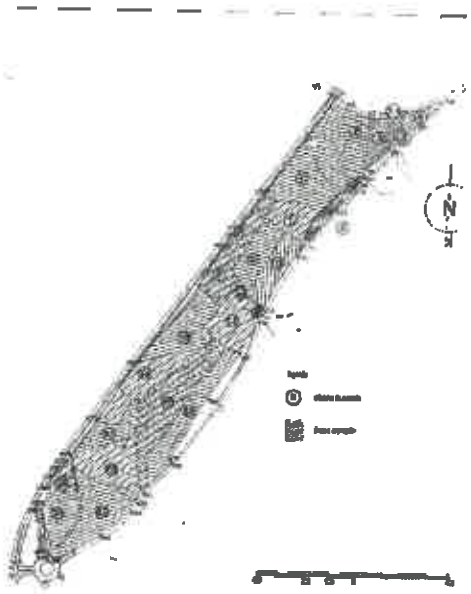
Para incentivar a atividade industrial, os lotes foram alienados a preços convidativos com o ónus de reversão para a propriedade privada do município, se não apresentassem "na Câmara Municipal, no prazo de 6 meses, a contar da data de celebração da escritura, o projeto da unidade industrial a construir", havendo o dever de "ser iniciada a obra no prazo de 1 ano".

Os incentivos de facto e de direito concedidos pela Administração não alcançaram a eficácia pretendida, resultante da incapacidade procedimental da aplicação da tramitação jurídica do efeito de reversão. Esta causa deu origem a uma ocupação de atividades diversificadas de indústrias e armazéns progressiva e lenta, passando a Administração a debater-se com a falta de oferta de terreno industrial a quem pretendia instalar-se face a um espaço infraestruturado de ocupação baixa densidade (ver figura 1).

Figura 2– Plano Rodoviário Nacional

25

A procura, mais ou menos incisivas, sempre existiu, principalmente no formato informal, tendo fomentado algumas ações. Sem conhecermos concretamente o universo da busca de lotes, poderemos citar situações de facto e outras de contactos reais conhecidas. Assim começamos pela instalação na década de 90 do século passado, logo após a entrada em vigor das políticas de ordenamento do PDM de primeira geração, do entreposto da Quinta do Noval[1]. Posteriormente, nos inícios da década de 10 deste século, o município suspendeu parcialmente o PDM, por ter reconhecido que estávamos em presença de ações de caracter excecional e de excessivo interesse económico e social local para a instalação de uma empresa destinada a um Centro Vinícola (Gran Cruz) que, à época, pediu ao município uma área constituída por 20 hectares (figura 3 e 4) e outra empresa na área do ambiente (Valorização Energética, da Kontraste Verde) que se contentava com 2 hectares (figura 4).



[1] Dentro da área de intervenção do PU e fora da Zona Industrial.

Figura 3 – Planta da identificação das parcelas a expropriar do centro vitivinícola, extraído do respetivo estudo interno de 2011

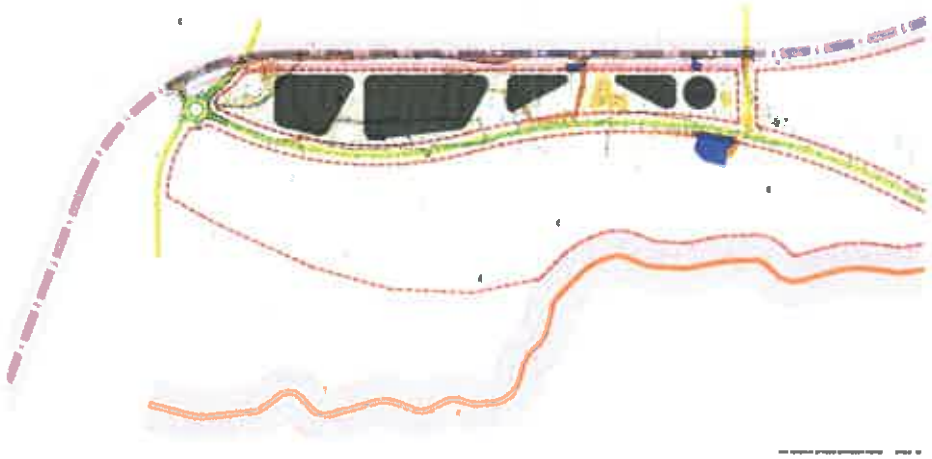


Figura 4– Implantação dos objetos do Centro Vinícola, conforme formalizado em 2010/11

Figura 5– Parcela de terreno destinado à instalação da Valorização Energética

24

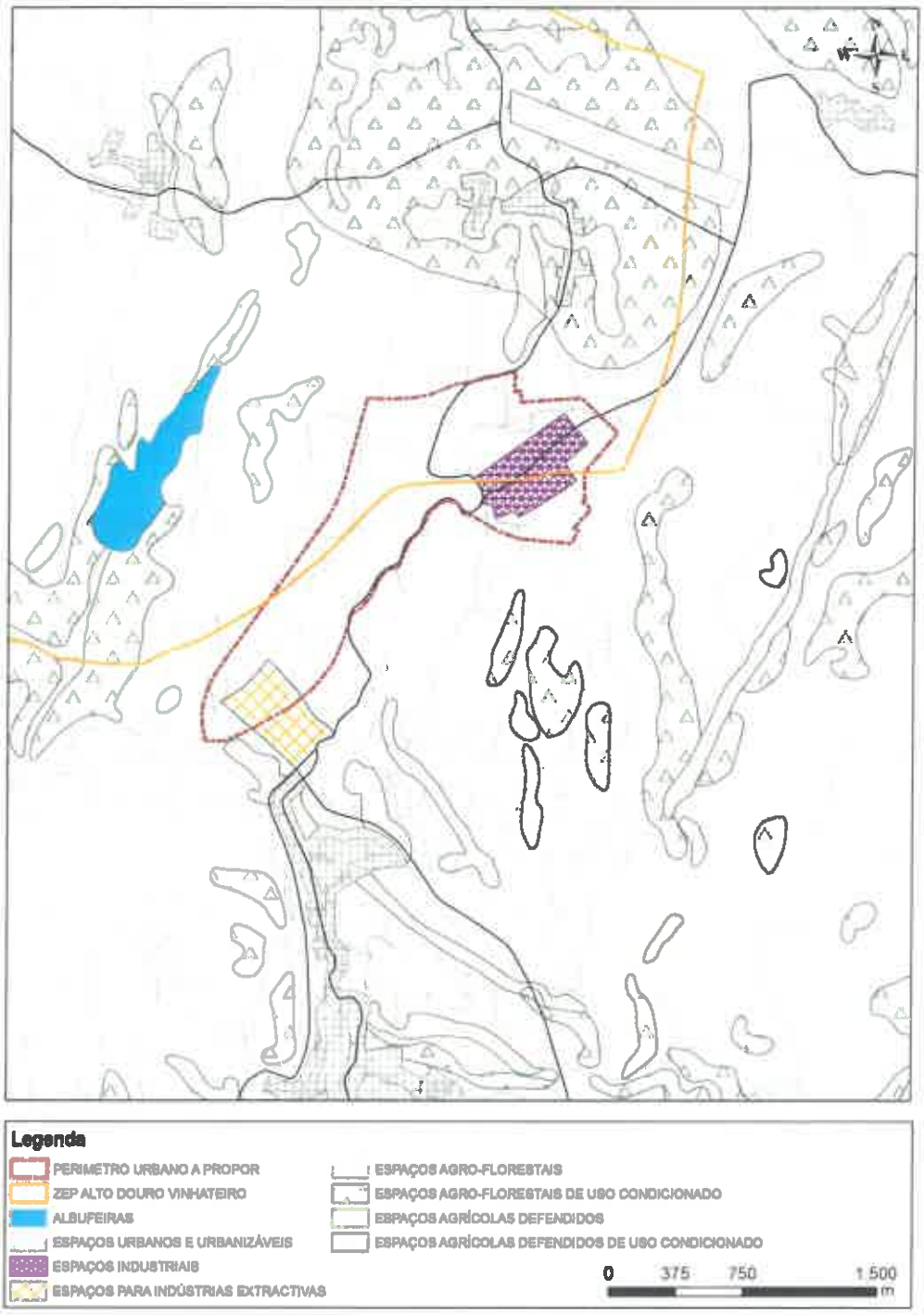


Figura 6 - Planta de ordenamento do PDM relativa à Zona Industrial, Polo de Desenvolvimento da giesteira e limite da Região Demarcada do Douro, coincidente com a zona especial de proteção do Alto Douro vinhateiro.

Concluído o reconhecimento do interesse excecional, foram suspensos cerca de 20 hectares consolidou-se na área delimitada como o futuro Pólo de Desenvolvimento da Giesteira na proposta de revisão do PDM, representado na figura 6, que tinham como fim objetivo a instalação dos dois pedidos de acolhimentos e a

construção de um dos eixos principais de entrada e saída, entre rotundas (ver figuras 7 e 9). Neste extrato da imagem cartográfica da planta de ordenamento do PDM publicado na Resolução de Conselho de Ministros 6/95 de 23 de janeiro representado na figura 7 faz parte das medidas preventivas publicadas através do aviso 20430/2011 de 14 de novembro. Nela observamos 3 manchas distintas:

- A cor-de-rosa corresponde à área suspensa para a instalação do centro vinícola (CV);
- O amarelo corresponde à área suspensa para a instalação da empresa na área ambiental destinada à valorização energética, que tinha por base as lamas das ETARs (VE);
- Enquanto o vermelho tinha como fim a construção do eixo viário, entre rotundas, estruturante quanto às acessibilidades à Variante a Nascente à EN 2012, entre o IC5 e Alijó.

Começamos por observar que nos encontrávamos em plena crise económica que arrastou várias empresas à falência. Talvez por essa razão o Centro Vinícola concluiu a sua estratégia. Para esse feito adquiriu grande parte de um conjunte de parcelas que lhe permitiam avançar e edificou aquilo que é do conhecimento comum, devido à sua visibilidade. O Kontraste Verde perdeu a candidatura e desistiu do investimento.

A Câmara elaborou um estudo urbanístico de coerência dos diferentes espaços ocupados e vazios por forma a fundamentar a metodologia viabilização e sustentabilidade entre as preexistências, os vazios e os compromissos recolhidos, na prossecução de avançar para a implementação de uma área de acolhimento empresarial de vanguarda, em função dos requisitos comummente estabelecidos.

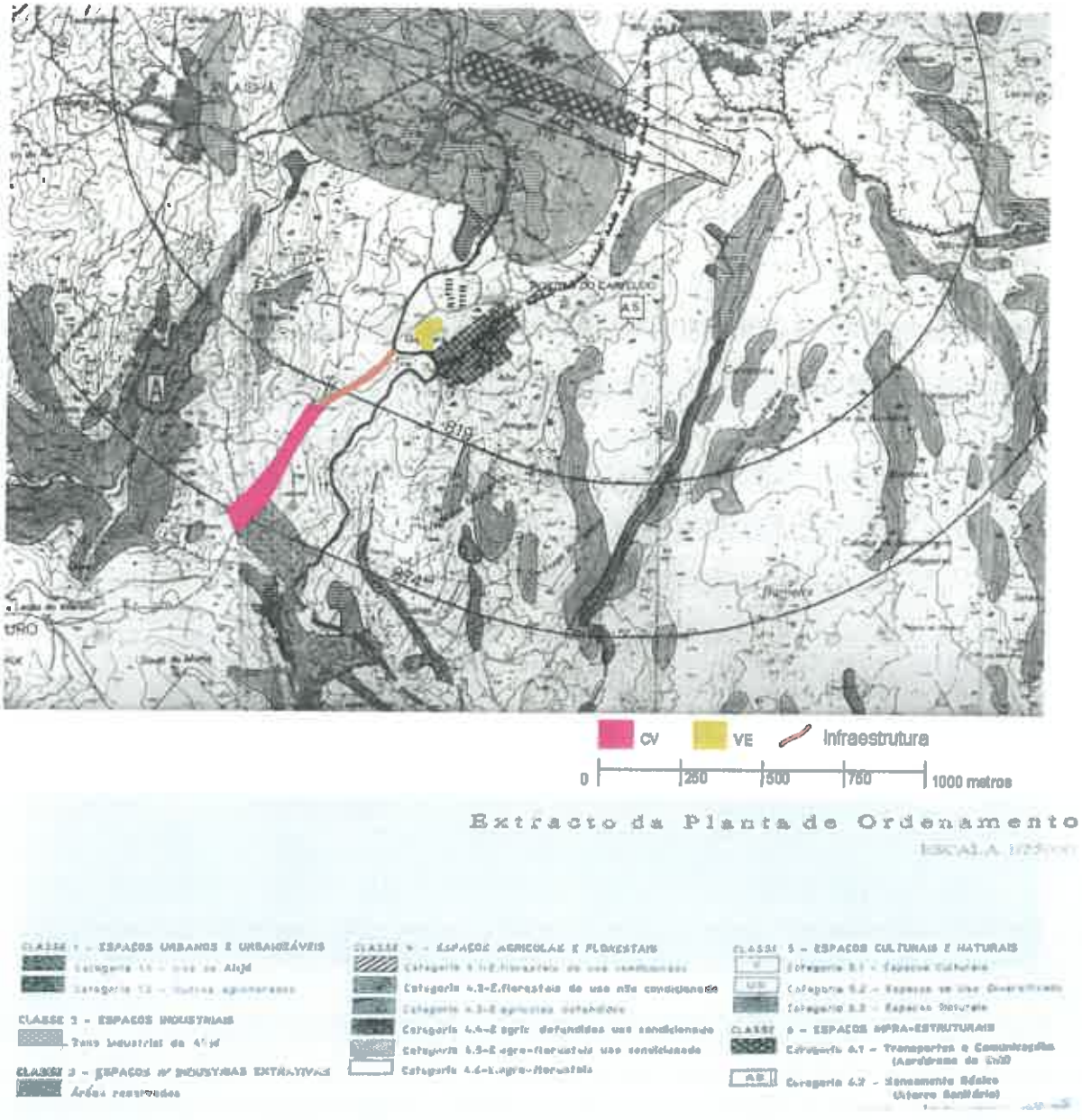


Figura 7- Planta das medidas preventivas, resultante da suspensão do PDM, publicadas no aviso 20430/2011 de 14 do novembro

Com base neste estudo urbanístico, comporto por um relatório e uma planta de zonamento (ver planta 9), foi executado o projeto de execução do eixo viário constituído por todas as infraestruturas subterrâneas (abastecimento de água,

drenagem de águas residuais, águas pluviais, energia elétrica, telecomunicações com fibra ótica) e aéreas (passeios, ajardinamento, iluminação publica, estacionamento e ciclovia) entre rotundas (ver imagem 9).

O projeto do eixo viário não foi executado.

Figura 8 – Imagem do Google sobre a Zona Industrial de Alijó, as instalações do Naval e da Gran Cruz, a Vallante a Nascente à EN 212, a EN 212, as rotundas abertas às acessibilidades a lançar, a albufeira da Barragem de Vila Chã.

A proposta do PDM integrou esta área de expansão na UOPG 7 – Polo de Desenvolvimento da Giesteira, bem como delimitou outra UOPG 6 – Plano de Pormenor da Barragem de Vila chã, de lazer e proteção à albufeira de águas públicas. As duas encontram-se unidas pelo festo do solo que parece dividir o espaço delimitado de atividades económicas e o espaço verde de proteção e salvaguarda contudo, encontram-se unidas porque ambas procuram defender o desenvolvimento sustentável e sustentado nos pilares ambiental, social, económico e cultural.

22

Figura 9 – Planta de zonamento do estudo urbanístico do Pólo de Desenvolvimento da Giesteira

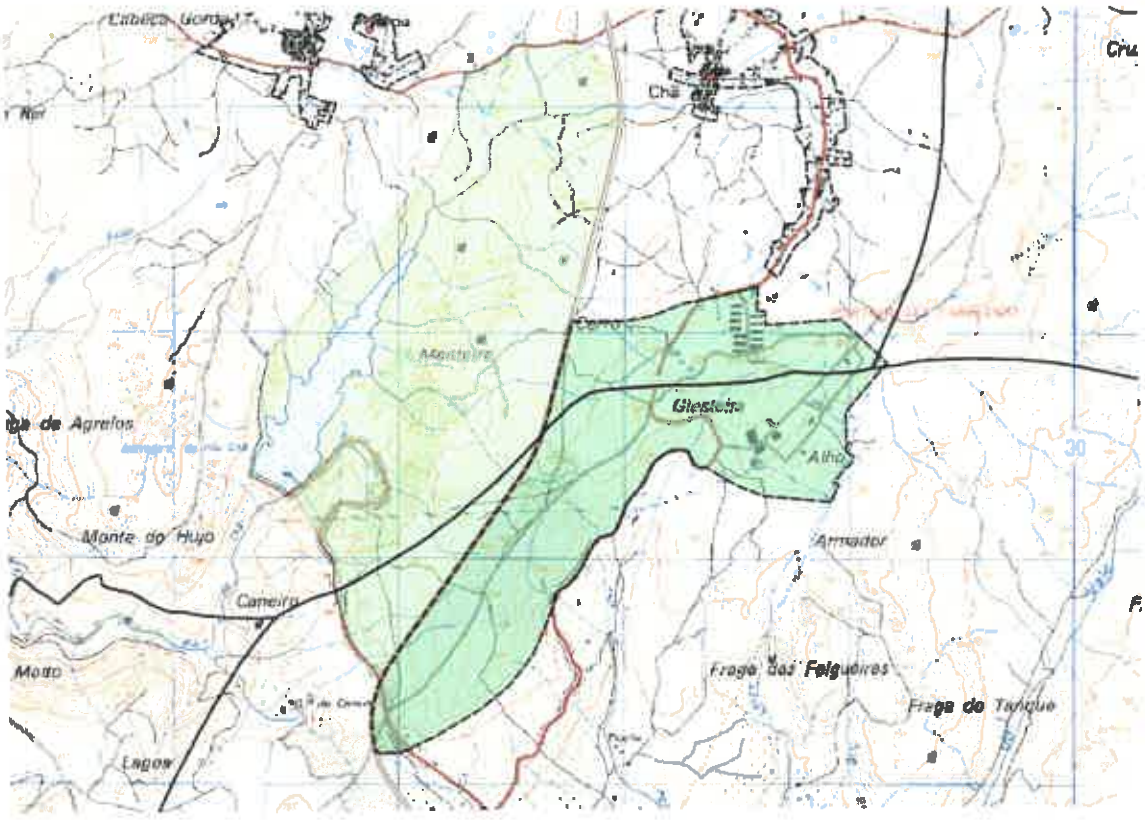


Figura 10 – Imagem cartográfica da planta de ordenamento quanto às delimitações das UOPG 6 (plano de Pormenor da Barragem de Vila Chã) e 7 (Pólo de desenvolvimento do giesteiro).

3. Estratégica global

As alterações da forma de viver em sociedade são modeladas ou encontram-se traduzidas em normas legislativas. Desde o início da instalação da Zona Industrial até aos dias de hoje a atividade industrial é um setor que tem sofrido várias revisões e alterações sucessivas que simplificam, por um lado, os procedimentos e, por outro responsabilizam gradualmente mais o industrial, na prossecução de uma indústria responsável e amiga do ambiente, em si, nas áreas da saúde e do bem-estar das pessoas (Sistema de Indústria Responsável – SIR). A par deste caminhou uma forma de instalação rígida, as áreas de localização empresarial (ALE) de difícil implementação geridas internamente por gestores. A dificuldade da implementação destas áreas conjugado com novas interpretações do que se entende por atividades económicas e empresas a CCDR-N abriu mão à mutação das áreas de acolhimento empresarial (AAE) que permitem a constituição de uma unidade composta por empresas alinhadas e distintas capazes de encontrarem elos que lhe conferem

coerência e consistência socioeconómica, como se estivéssemos em presença de uma malha de um tecido autossustentável. Foi esta a forma promovida nas políticas de coesão territorial regional e de ordenamento do território. As AAE dispõem de uma flexibilidade orgânica e permeável aos caprichos do mercado quanto à forma de instalação e gestão das atividades económicas. De uma forma grosseira, poderemos chamar a esta terceira solução um parente de ALE e das Zonas Industriais sujeita a uma gestão aberta, que cresce em função da procura, privilegiando a natureza condominial, por forma a evitar desperdícios de duplicação de funções e por forma a conter mecanismos promocionais de infraestruturas de apoio às empresas e ao empreendorismo, aonde não podem faltas elementos e ações que promovam a informação, a formação, a divulgação (e porque não a investigação) na prossecução da qualidade e gestão, modelo de governança e sustentabilidade, onde não podem faltar a componente das amenidades.

O lançamento das AAE e outras figuras de implementação análogas, já vêm a ser divulgadas há algum tempo, possuindo alguma consolidação, bem aceite (ou vendidas) pelas linhas dos programas operacionais de financiamento comunitário.

Quadro 1 – Rede de infraestruturas e serviços

Rede de Infraestruturas e Serviços	Rede de infraestruturas públicas	Abastecimento de água
		Águas residuais
		Tratamento Ambiental das águas pluviais
		Recolha, tratamento e controlo de resíduos sólidos, líquidos e gasosos
		Recolha seletiva de resíduos e, em casos específicos de espaços industriais tratamento de resíduos perigosos
		Iluminação pública
		Gás natural
		Energia elétrica
		Sistemas de aproveitamento de energias renováveis e que contribuam para uma maior autonomia energética do espaço económico
		Telecomunicações
		Infraestruturas de videovigilância
		Proteção contra incêndios
		Rede de rega
	Serviços partilhados de natureza infraestrutural ou condominial	Serviços de receção
		Serviços de segurança e vigilância
		Serviços de limpeza
		Manutenção da zona verdes, sinalética e etc.
		Manutenção de instalações
		Segurança de instalações e outros
		Gestão condominial e profissional on site
		Serviços de apoio à localização/instalação

Sucintamente, a estratégia de avaliação/validação de uma AAE é composta por de condições caracterizam a sua desenvoltura e capacidade de autossustentabilidade económico-financeira e social. Para medir a ação ou as ações parcelares e progressivas de execução dos espaços das atividade económicas.

Vamos então começar por aquilo que intuitivamente o senso comum reconhece como necessário, as respetivas redes de infraestruturas e serviços mínimos para um sistema territorial de acolhimento de empresas. Referencialmente e consideradas como mínimas, atualmente, no âmbito da criação de uma área obviamente com qualidade são as descriminadas no quadro 1.

Quadro 2 – Infraestruturas que podem ser geridas de modo condominial

Infraestruturas físicas de apoio a empresas e ao empreendimento	Apoio à gestão e Facilitadores de negócios e atração,		Edifício ou parte de edifício de apoio à gestão de empresas
			Espaços de reuniões e conferências
			Espaços de formação
			Espaços de acubação de empresas
	Possibilidade de poderem oferecer espaços destinados, poe exemplo	Serviços de informação	Legislação
			Informações de mercado
			Informações económicas e financeiras de padrões de certificação
			Patentes
		Aconselhamento e suporte direto	Planeamento
			Estratégia
			Marketing
			Publicidade
			Design
			Desenvolvimento de produtos
			Finanças
			Contabilidade
			Consultadoria de gestão
			TIC
			Jurídico
			Propriedade intelectual
		Formação	Gestão
			Marketing
			Cursos de reconversão
			TIC
		Financiamentos	Intermediação em empréstimos. Garantias e subsídios
			Intermediação na área de capital de riscos
		Organização de eventos	Conferências
			Seminários
			Feiras
			Exposições

A partilha esbarra na individualidade de alguns empresários. No entanto, ela poderá trazer benefícios de escala e partilha de despesas e benefícios (tal como acontece nos edifícios em propriedade horizontal de habitação e/ou uso misto comuns nos espaços urbanos). Esta forma de defesa coletiva, conforme deve ser entendida, deve abranger não só as infraestruturas e serviços, como pode abraçar a existência

de equipamentos que prestam serviços avançados e de apoio à gestão, conforme podem observar no quadro 2. Se o equipamento que serve serviço de apoio aos negócios também a existência de serviços tecnológicos. Obviamente apoiados pelas universidades, são mais-valias para o conhecimento, quer das empresas, quer no setor educacional e de investigação.

Faz parte da qualidade de um serviço urbano empresarial a oferta de amenidades que conferem qualidade intrínseca à operação e gestão social dos seus utilizadores, laborais e não laborais, encontrando-se elencadas um conjunto possível de amenidades no quadro 3.

Quadro 3 – Exemplos de serviços que conferem complementaridade entre empresas e outras amenidades sociais

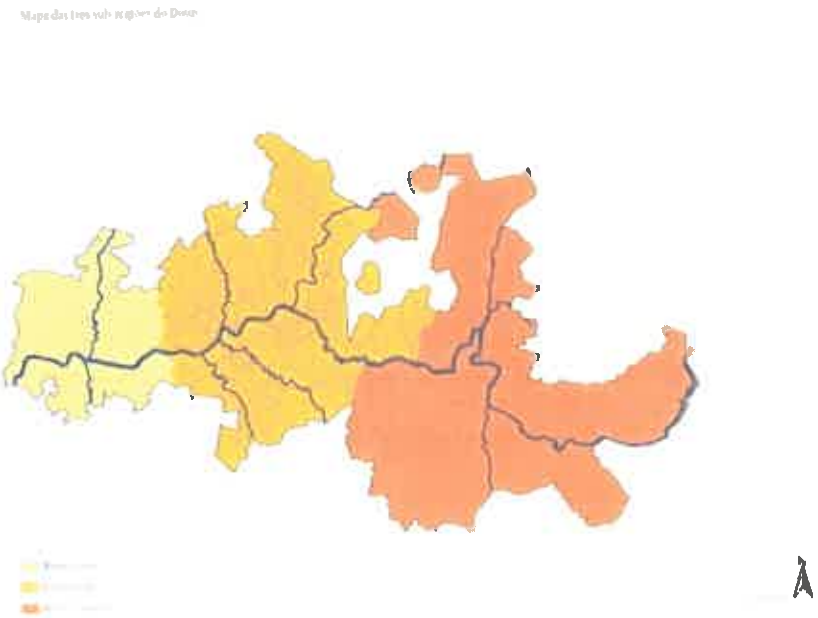
Amenidades	Equipamentos		Restantes, hotéis e lojas.
			Bancos
			Centro comercial
			Creche, ATL
			Posto de correio
			Agência de seguros
			Centros de apoio à saúde
			Farmácias
			Ginásio e outras infraestruturas de lazer
			Postos de abastecimento de combustíveis
			Estação de serviço auto
	Outras	Específicas e já equacionadas	Ciclovia
			Amenidades que podem vir a ser oferecidas pela Barragem de Vila Chã.

Obviamente que existem muitas outras estratégias, resultantes de preexistência de pontos fracos e fortes existentes, por força de circunstâncias impostas ao longo de tempo, e endógenos que, devidamente explorados nos podem fortalecer. Por exemplo, apesar de nos encontrarmos numa região de baixa densidade, ela localiza-se no centro da Região Demarcada do Douro que devem ser analisadas, ponderadas e potenciadas.

Figura 11 - NUTs III que constituem a NUT II da RN

Figura 12- Região Demarcada do Douro

Fonte: Fundação Rei D. Afonso Henriques; Candidatura do Alto Dopuro vinhateiro a Património Mundial



19

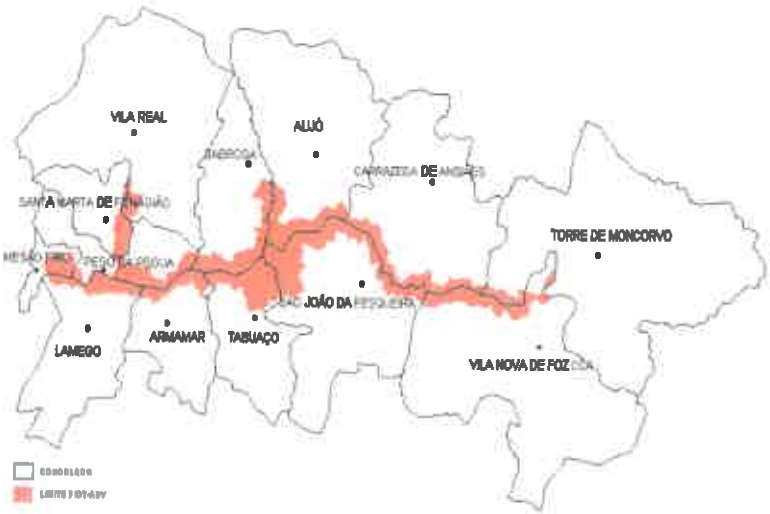


Figura 13 - "ADV e a Região Administrativa dos concelhos"

Fonte: Relatório do Plano, orientações estratégicas

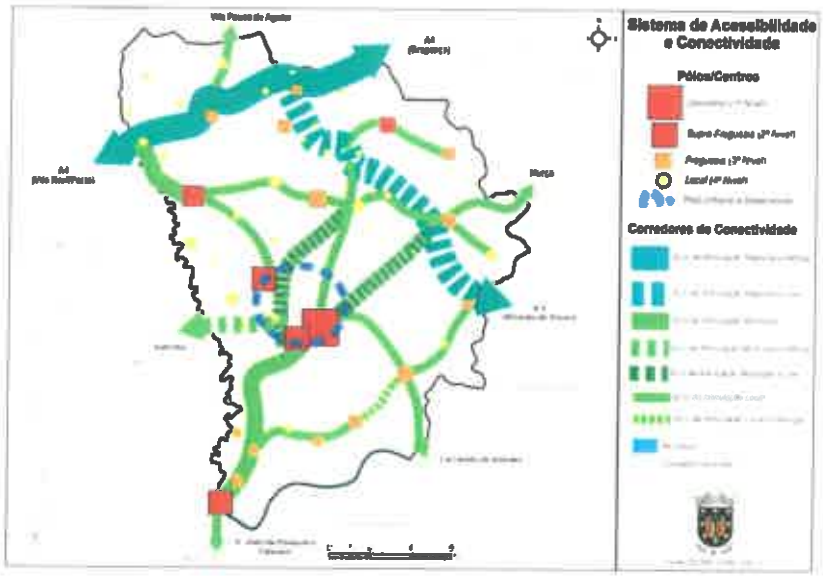


Figura 14 - Sistema de acessibilidades e conectividade de Alijó,

Fonte: Estudos da revisão do PDM

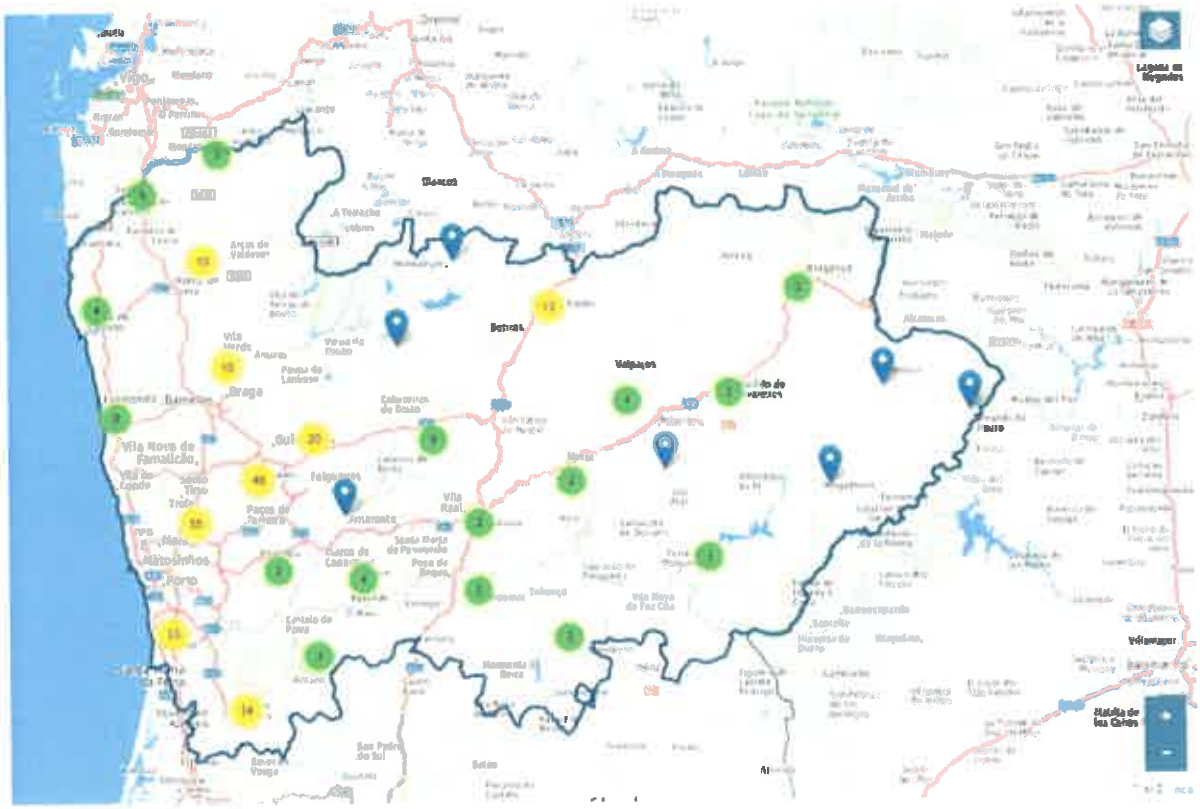


Figura 15 – Áreas de acolhimento empresarial localizadas na região norte

Fonte: Site da CCDR-N

4. Estratégia das políticas de ordenamento do PDM

Apresentada a pincelada estratégica da orgânica física de enquadramento de uma área de acolhimento empresarial passamos para a estratégia territorial contida no PDM, mais propriamente o conteúdo programático da UOPG 7, relativa ao Polo de Desenvolvimento da Giesteira, ver quadro 4, que prevê a programação do solo através da elaboração de um Plano de Urbanização – PU PDG. Contudo, esta área a programar, representada na figura 10, deverá atender também a outras regulamentares deste instrumento de gestão territorial.

18

Quadro 4 – Termos de referência do Polo de Desenvolvimento da Giesteira (Artigo 72º do regulamento do PDM)

UOPG 7 — Pólo de desenvolvimento da Giesteira	Termos de referência	Definindo-se o zonamento urbano, em função	Reconversão e expansão do loteamento industrial existente		
			Acessibilidades de atividades empresariais	Coabitam de uma forma ordenada, se possível organizadas por fileiras de atividades, nomeadamente	Indústria
					Armazenagem
					Distribuição
					Oficinas
					Valorização o de resíduos,
					Comércio
					Comércio por grosso,
					Serviços
					Estabelecimentos de restauração e bebidas,
					Estabelecimentos hoteleiro,
					Equipamentos
					E espaços verdes e de utilização coletiva,
					Bem como integrar e reordenar as atividades já existentes e valorizar ambientalmente toda a sua envolvente
		Orientações	O limite de intervenção do Plano de Urbanização deverá ser o limite da UOPG constante da Planta de Ordenamento		
			O zonamento para localização das diversas funções urbanas atenderá às categorias e subcategorias de espaços delimitadas na Planta de Ordenamento — Usos do Solo, por fileira de atividade e às respetivas disposições legais previstas no presente regulamento		
			As categorias e subcategorias de espaços devem respeitar os indicadores e os parâmetros urbanísticos previstos no presente regulamento, sendo o índice de utilização do solo de 1,2 e a altura máxima da fachada dos edifícios de 15 metros		
			O Plano de Urbanização deverá integrar várias subunidades operativas de planeamento e gestão a definir em função dos estudos a levar a cabo no âmbito da sua elaboração		
			Sem prejuízo da legislação aplicável e enquanto este não estiver aprovado admite-se a concretização das operações urbanísticas, desde que sejam cumpridos os seguintes requisitos		Sejam consideradas de interesse público pelo município
					Sejam precedidas de uma operação de loteamento que demonstre a articulação integral de todas as infraestruturas a propor com as existentes
					Seja elaborado o estudo de impacte ambiental, pelo interessado, se aplicável
					A operação de loteamento seja acompanhada da perequação de distribuição de benefícios e encargos, quando aplicável
					Seja celebrado o contrato com o município da perequação referida no ponto anterior
					Seja celebrado contrato relativo à criação, manutenção das infraestruturas necessárias à referida operação urbanística, nos termos das normas aplicáveis

Começamos assim por clarificar que o espaço urbano em causa pertence aos espaços de atividades económicas sujeito ao regime descriminado no artigo 59º do regulamento de PGM transposto no quadro 5. Observamos que o PDM considerou dois tipos de categorias de espaços económicos: um relacionado com o turismo e outro relacionado com a indústria. Em qualquer um deles descreve as respetivas atividades complementares admissíveis de ocupação: indústrias, armazéns, terciários e comércio, admitindo-se ainda a valorização de resíduos.

Quadro 5 – Artigo 59º do regulamento do PDM

<table>
<tr><td rowspan="6">Regime dos espaços de atividades económicas</td><td rowspan="5">Os espaços de desenvolvimento industriais propostos destinam-se à instalação</td><td colspan="6">Industriais</td></tr>
<tr><td colspan="6">Armazenagem,</td></tr>
<tr><td colspan="6">Terciárias</td></tr>
<tr><td colspan="6">E comerciais</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Admitindo-se ainda a instalação de equipamentos de apoio</td><td rowspan="3">Centros de valorização de resíduos,</td><td rowspan="3">Desde que salvaguardadas as condições</td><td>Segurança,</td><td rowspan="3">Tal como dispõe a legislação específica sobre esta matéria, se possível organizadas por fileiras de atividades.</td><td>Integram a UOPG 2 — Plano de Urbanização do Pólo de Desenvolvimento das Mamoas</td></tr>
<tr><td>Salubridade</td><td rowspan="2">UOPG 7 — Plano de Urbanização do Pólo de Desenvolvimento da Giesteira</td></tr>
<tr><td>Tranquilidade</td></tr>
<tr><td>Os espaços de desenvolvimento turístico propostos destina-se</td><td colspan="2">A promoção e instalação de atividades turísticas</td><td rowspan="4">Devendo os empreendimentos a instalar ser objeto de projeto específico que garanta</td><td colspan="2">O enquadramento urbano e paisagístico do conjunto</td></tr>
<tr><td colspan="2">E de respetivo apoio,</td><td colspan="2">Áreas de aparcamento automóvel de acordo com as necessidades inerentes ao uso definido</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Admitindo-se ainda complementar/ o uso</td><td>Habitacional
Comércio</td><td colspan="2">Um índice de utilização não superior a 0.7</td></tr>
<tr><td>E serviços,</td><td colspan="2">Uma área máxima de solo impermeabilizado inferior a 70 %.</td></tr>
</table>

Alijó dispõe estrategicamente de duas unidades operativas destinada a atividades económicas onde a indústria lidera as outras ocupações permitidas por forma a conferirem-lhe coerência, integração e sustentabilidade: a UOPG 2 – Pólo de Desenvolvimento das Mamoas, que pela sua localização no nó da A4 reúne condições estratégicas intermunicipais; e a UOPG 7 – Polo de Desenvolvimento da Giesteira, de interesse local com capacidade de ocupar uma importância regional por parte da sua área encontrar-se inserida na Região Demarcada do Douro e porque, se mantiveram a filosofia anteriormente equacionada, escolheu uma área de expansão pouco explorada empresarialmente e que conta já com uma empresa bem estruturada que

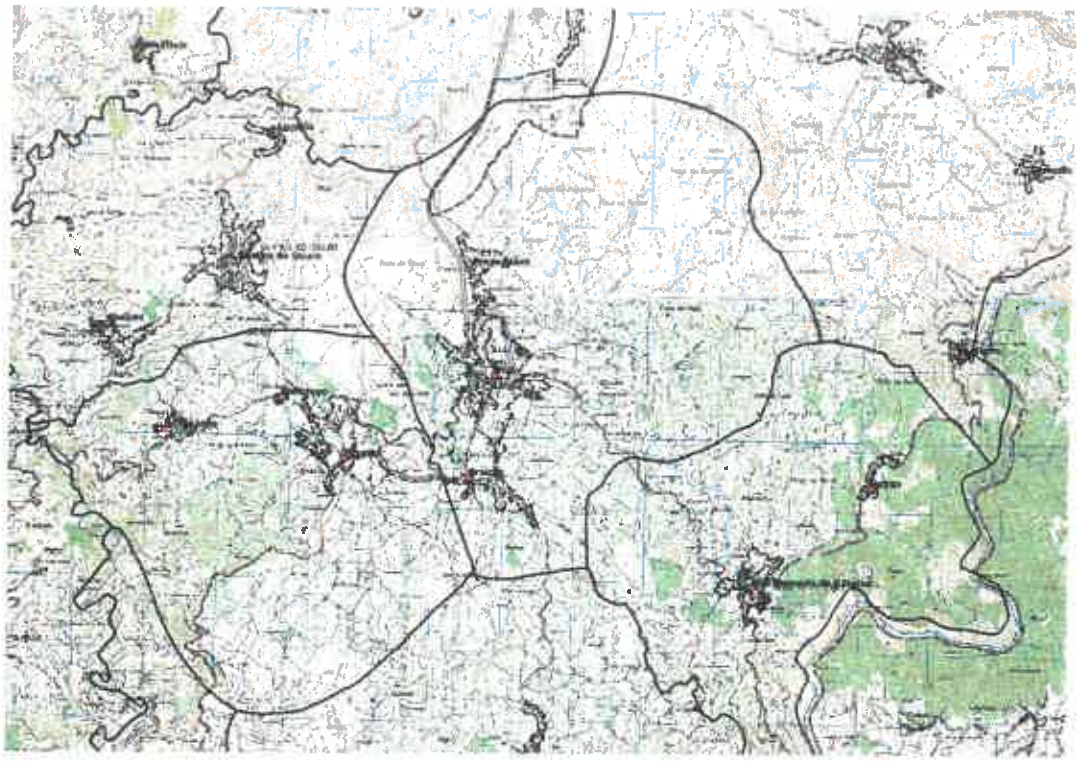
17

possui uma empresa com área de influência suprarregional (a Palmiresíduos). No entanto, a ocupação encontra-se em aberto e dependente da procura de acolhimento.

As servidões mais evidentes a ter em conta estão relacionadas com a zona especial de proteção do Alto Douro Vinhateiro, na freguesia de Alijó e as servidões infraestruturais da EN 212 e Variante â EN 212, redes de abastecimento de água e redes de saneamento, no entendo na elaboração do PU deverão ter em conta ao conteúdo do artigo 6º do regulamento do PDM.

Como o Polo de Desenvolvimento da Giesteira dista 3 km de Alijó (ver figura 9, 10 e 15), é contíguo à UOPG da Barragem de Vila Chã, classificada como albufeira de águas públicas, significando que estamos em presença de um espaço urbano a programar rodeado de espaços agrícolas e florestais, logo é um espaço que carece de determinados cuidados específicos quanto à segurança contra incêndios. Os parâmetros de dimensionamento a ponderar (manter, alterar ou revogar) das áreas destinadas a espaços verdes, e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, bem como estacionamento deverão atender ao artigo 31º conjugado com o artigo 65º e o artigo 17º do regulamento do PDM.

Figura 16 – Localização do PDG relativamente `s sede do concelho



Quadro 6 – Parametrização das vias viárias urbanas (artigo 31º do regulamento do PDM

As vias da rede viária urbana a executar	Aplica-se o dimensiona / mínimo previsto nas normas próprias	Desde que devidamente justificado por questões de integração no tecido urbano comprometido	Faixa de rodagem mínima de 9 ou 11 metros			Consoante o estacionamento se faça respetivamente numa ou nas duas margens
			Estacionamento integrado nas faixas de rodagem, de preferência apenas numa das margens			
			Deverão ser executados passeios pavimentados, de ambos os lados da faixa de rodagem	De largura variável em função do tipo de utilização		Nunca inferior a 2,25 m com arborização
						Nunca inferior a 1,50 m sem arborização
			Deverão ter arborização ao longo dos passeios marginantes,			Exceto nos casos devidamente justificados
			Nos solos urbanizáveis os novos arruamentos têm de estabelecer ligação com as vias existentes,	Não sendo admissível		Soluções em cul-de-sac,
						Ou em condições de impossibilidade
						Terão que ser implantadas soluções de rotundas com o diâmetro mínimo do círculo interior de 10 m, na extremidade do arruamento
			O traçado dos novos arruamentos	Deverá ser efetuado de forma que		Edifícios não fiquem suspensos por pilares aparentes,
						Implicando nesta situação o seu traçado de forma a satisfazer apenas uma frente de lotes que ficarão a cota superior ao do arruamento

Quadro 7 – Parametrização dos espaços verdes, e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos nas Unidades de Execução, Unidades operativas de planeamento e gestão e planos de pormenor (artigo 65º do regulamento do PDM)

UE UOPG PP	Esp. verdes Equipamento	As cedências gerais propostas pelo Plano destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e vias identificadas na Planta de Ordenamento ou nos conteúdos programáticos das UOPG
	Ruas	As cedências locais que servirão diretamente o conjunto a edificar, em acordo com o resultante do desenho urbano

Quadro 8 – áreas do domínio público após a construção do tecido urbano dos espaços das atividades económicas (artigo 65º do regulamento do PDM)

Parcelas de espaços verdes e de utilização coletiva	Ceder ao domínio municipal	Devem constituir	Contínua de, pelo menos, 50 % da área total correspondente	
		Não se admite	Área inferior a 250 m2 ou 500 m2	Consoante se trate de uma operação destinada exclusivamente a habitação unifamiliar
			A inscrição de um quadrado com 12 metros ou 16 metros de lado	Ou destinada a outras tipologias de habitação e ou outros uso
	Integrar no domínio municipal	Devem possuir	Acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização	
			Configuração serão tais que contribuam efetivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integra	
			E para o usufruto da população instalada ou a instalar no local	

16

A execução, preconizada no artigo 66.º e seguintes do regulamento citado, permita a escolha de unidades operativas de gestão (UOPG):, planos de pormenor (PP e unidades operativas (UP). Atendendo à área de intervenção deste PU, parece-nos suficiente que o PU preveja UP que permitam a execução através da celebração de contrato de urbanização do projeto de infraestruturas com ou sem o respetivo fracionamento, conforme mecanismo escolhido dos permitidos pelo regime dos instrumentos de gestão territorial (ver quadro 9 a 12) incluindo o método perequativo das medidas de distribuição de benefícios e encargos nas associações.

Quadro 9 – Artigo 66º do regulamento do PDM

<table>
<tr><td rowspan="11">Execução dos planos</td><td rowspan="2">Processa-se</td><td colspan="5">Através da concretização de ações e operações urbanísticas</td><td>De acordo com o presente Regulamento</td><td colspan="2">Enquadradas preferencial/</td></tr>
<tr><td colspan="5">Ou nos casos em que o Plano o determine como obrigatório</td><td>PU</td><td colspan="2">PP
UP</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td><td>Ou PP</td><td colspan="2">UP</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Em áreas não urbanizadas</td><td rowspan="9">A CM pode condicionar</td><td rowspan="2">Ainda a concretização das operações urbanísticas</td><td rowspan="2">À criação, manutenção</td><td rowspan="2">Das infraestruturas necessárias à referida operação urbanística</td><td rowspan="2">Através da celebração de contrato</td><td colspan="2">De urbanização do projeto de infraestruturas</td></tr>
<tr><td colspan="2">De urbanização de operação de loteamento</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Ou em áreas não urbanizadas não contíguas a áreas já urbanizadas</td><td rowspan="9">Podendo estas envolver</td><td>A associação de proprietários</td><td rowspan="9">Quando considere como desejável,</td><td>Ao aproveitamento do solo,</td><td rowspan="9">Proceder à reestruturação cadastral da propriedade</td><td rowspan="9">Nos termos previstos no regime jurídico</td></tr>
<tr><td rowspan="8">e, eventualmente, a Câmara Municipal</td><td>À melhoria formal e funcional do espaço urbano</td></tr>
<tr><td>Ou à concretização do Plano</td></tr>
</table>

Quadro 10 – Artigo 68.º do regulamento do PDM

Princípio de perequação compensatória nas UE	Mesmo que não inseridas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)	A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística e com identificação de todos os prédios abrangidos
		Deverão ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos planos de ordenamento
		Podem corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por um plano de pormenor ou a parte desta
		Na falta de plano de pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, deve a câmara municipal promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor
	Nas áreas das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) nas Unidades de Execução definidas pelos Planos de Pormenor que venham a ser elaborados e aprovados	

Quadro 11 – artigo 69.º do regulamento do PDM

Mecanismos de perequação	***Estabelecimento de um índice médio de utilização;***
	Estabelecimento de uma área de cedência média;
	Repartição dos custos de urbanização

Quadro 12 – Artigo 70.º do regulamento do PDM

Edificabilidade média	Um direito abstrato de construir dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do respetivo prédio					
	RAN	40% da edificabilidade média				
	REN	30% da Edificabilidade média				
	RAN + REN	20% da edificabilidade média				
	Edificabilidade de cada prédio é a estabelecida pelos estudos urbanísticos eficazes		Âmbito	UOPG ou Unidades de Execução	Planta de Ordenamento Conteúdos programáticos respetivos do capítulo s	
	Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média	O proprietário deverá ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso			Concentrada	1 prédio + prédios
	Quando a edificabilidade do prédio for inferior à edificabilidade média	O proprietário será compensado	*Compensação referida no número anterior deverá ser prevista em regulamento municipal através das seguintes medidas alternativas ou complementares*		*Desconto nas taxas que tenha de suportar* *Aquisição pelo município, por permuta ou compra, da parte do terreno menos edificável*	
	Admitida a compra e venda da edificabilidade		Desde que	Realizada na área abrangida		UOPG PP UE
	Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação					
	Deverão ser cedidas ao município as parcelas de terrenos			Espaços verdes de utilização coletiva Equipamento Infraestruturas viárias		
	Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média			Deverá	Realizar-se a respetiva compensação	
	Câmara Municipal pode decidir aplicar como mecanismo de perequação a repartição dos custos de urbanização					

15

Observa-se que o zonamento acústico carece de correção.

Por último, no âmbito do planeamento estratégico integrado a UOPG 6 acumula a importância de ser uma amenidade natural quer de Alijó, concelho e sede, quer região, bem como da presente área empresarial (ver quadro 13).

Quadro 13 – Artigo 72º do regulamento do PDM

6 — UOPG 6 — Plano de Pormenor da Barragem de Vila Chã	Objetivos a contemplar nos termos de referência	Potenciar os recursos endógenos		
		Promover políticas ambientalmente corretas de acordo com o regime jurídico vigente, uma vez que se trata de uma albufeira de utilização protegida, por forma a proteger as águas da albufeira		
		Criar um espaço económico e de lazer integrado no ecossistema existente, baseado na sustentabilidade ambiental		
		Promover as águas da albufeira, através da implementação de usos compatíveis	Nomeadamente	Promoção e regulação da pesca
				Proteção, promoção e manutenção do estado de conservação favorável de habitats naturais e de espécies da flora e da fauna
				Valorização, inventariação e integração do património edificado existente
	Regime de elaboração	A elaborar em parceria com o INAG as intervenções deverão ser precedidos da elaboração de Plano de intervenção no espaço rural de acordo com o definido no regime jurídico vigente, para esta modalidade específica de Plano de Pormenor		
	Disciplina de ocupação transitória	Enquanto não entrar em vigor o PMOT para estas áreas, a sua disciplina de ocupação rege-se pelo estabelecido no PDM		

5. Outras Estratégias de Preexistências a Ponderar

Como todos temos direito a um ordenamento do território racional, proporcional e equilibrado, começamos por referir os direitos e os deveres dos proprietários, inerentes a usos e ocupações, quer estes pertençam à propriedade privada ou pertençam ao domínio público e privada pertencente à Administração. Os direitos e deveres dos proprietários sobre o solo, em termos gerais da lei de bases gerais das

políticas dos solos do ordenamento do território e do urbanismo, conforme quadros 14 a 16.

Quadro 14 – Direito ao ordenamento do território (Artigo 5.º da Lei Base Gerais das Políticas dos Solo, Ordenamento do Território e Urbanismo)

Todos têm o direito	Ordenamento do território	Racional, Proporcional E equilibrado	De modo a que	Prossecução do interesse público	Em matéria	Ordenamento do território e urbanismo	Se faça no respeito pelos	Direitos E interesses	Legalmente protegidos

Quadro 15 – Artigo 13.º da Lei Base Gerais das Políticas dos Solo, Ordenamento do Território e Urbanismo

Direitos dos proprietários	Os proprietários do solo	Têm o direito	Utilizar o solo,	De acordo com a sua natureza			
				E com observância	Previsto	Programas E planos territoriais	
	Os proprietários	Solo rústico	Têm direito	Utilizar os solos de acordo com a sua natureza	Traduzida na exploração da aptidão produtiva desses solos	Diretamente Ou por terceiros	
				Preservando e valorizando os bens	Culturais Naturais Ambientais E paisagísticos E de biodiversidade		
	Os proprietários do solo urbano	Têm direitos	Designada/	Reestruturar a propriedade Realizar as obras de urbanização Edificar Promover a reabilitação e regeneração urbanas Utilizar as edificações		Termos e condições previstos na lei	

Quadro 16 - Artigo 13.º da Lei Base Gerais das Políticas dos Solo, Ordenamento do Território e Urbanismo

Deveres dos proprietários	Os proprietários	Têm o dever	Preservar E valorizar	Os bens	Naturais, Ambientais, Paisagísticos, Culturais E de biodiversidade			
		Têm designada/, os deveres	Utilizar Conservar E reabilitar	Imóveis	Designadamente,	O edificado existente		
			Ceder áreas	Legalmente exigíveis	Infraestruturas, Equipamentos, Espaços verdes E outros espaços de utilização coletiva,			
					Ou, na ausência Ou insuficiência	Cedência destas áreas	Compensar o município	
			Realizar	Infraestruturas, Espaços verdes E outros espaços de utilização coletiva,				
			Comparticipar	Custos	Construção, Manutenção, Reforço Ou renovação	De	Infraestruturas, Equipamentos E espaços públicos de âmbito geral	
			Minimizar	O nível de exposição a riscos coletivos				

Os limites desses direitos e deveres têm que respeitar o regime do uso do solo determinado pelos planos territoriais, que por sua vez respeitam os direitos às preexistências entretanto introduzidas no solo de forma legal, bem como a elaboração, alteração e revisão dos planos territoriais que determinam o ordenamento do território beneficiam do direito à participação dos interessados.

Quadro 17 - Artigo 13.º da Lei Base Gerais das Políticas dos Solo, Ordenamento do Território e Urbanismo

Disposições comuns das políticas de solos Regime do uso do solo	O uso do solo	Realiza-se	No âmbito dos limites previstos	Constituição Lei Planos Territoriais	Municipal E intermunicipal	Em vigor	E em conformidade com a respetiva	Classificação Qualificação			
	O regime de uso do solo			Define a disciplina relativa à respetiva				Ocupação, Utilização E transformação			
	O regime de uso do solo	É estabelecido	Planos territoriais	Através	Municipal E intermunicipal	Através	Classificação Qualificação	Solo			

Neste âmbito, poderemos acrescentar que o plano diretor municipal de Alijó consagrou um artigo ao direito das preexistências no artigo 9.º do respetivo regulamento (ver quadros 17 a 19).

Quadro 18 – Artigo 10.º do regulamento do PDM

Preexistências	Atividades Explorações Instalações	À data da entrada em vigor do PDM, qualquer das seguintes condições	Não carecerem de qualquer licença ou autorização	
			Estarem licenciados, autorizados pela entidade competente	Não tenha caducado Não tenha sido revogadas Apreendidas Informações prévias favoráveis em vigo
	A lei reconheça como tal			
	Espaços públicos vias públicas	Existentes à data de entrada em vigor do PDM, independentemente da sua localização		
	Para efeitos de regularização,	As edificações que possuam uso habitacional construídas, durante o período de vigência do PDM resultante da publicação da Resolução de Conselho de Ministros n.º 6/95, de 23 de janeiro, ao abrigo de alvará de construção, desde que esse alvará não viole	Planos especiais de ordenamento do território, Medidas preventivas, Licença de loteamento em vigor	Ou pareceres, autorizações ou aprovações legalmente exigíveis

Quadro 19 – Artigo 13.º da Lei Base Gerais das Políticas dos Solo, Ordenamento do Território e Urbanismo

Outros Direitos	Todos têm o direito	Usar	O solo	Respeito	Usos		Previstos	Lei					
		E fruir			E utilizações			Programas					
								E planos territoriais					
		Beneficiar,	Nos termos da lei		Bens do domínio público								
					E usar as infraestruturas de utilização coletiva								
		Aceder	Em condições de igualdade	Espaços coletivos e de uso público,	Desi	Equipamentos,							
						Espaços verdes							
						E outros espaços de utilização coletiva							
	Todos gozam dos direitos	Intervir	Procedimentos administrativos relativos		Solo,								
					Ordenamento do território								
					E urbanismo								
		E participar	Nomeada/	Direito de participação Efetiva nos procedimentos	Com incidência na	Ocupação	Através da apresentação	Propostas,					
						Uso		Sugestões					
						E transformação dos solos		E reclamações					
								Direito a obter uma resposta fundamentada da administração	Termos da lei				
		Direito de acesso à informação	Que as entidades públicas disponham										
			E aos documentos	Que integram os procedimentos									

Ora na área delimitada do Polo de Desenvolvimento da Giesteira poderemos encontrar:

- A "velha Zona industrial";
- Produção animal;
- O entreposto da Quinta do Noval;
- O Centro Vinícola da Gran Cruz;
- A ETA das águas da Barragem de Vila Chã;
- E uma habitação;
- Entre outras atividades e usos sem direitos adquiridos.

Os usos da zona industrial são díspares, coabitando os vinhos, a valorização de resíduos, oficinas, papel resultante de desperdícios de tecidos, armazenamento, entre outro.

Em obra, da empreitada da instalação da operação de loteamento, não cumpriram o projeto de execução, dando origem a distorções grosseira da implantação dos arruamentos e dos lotes. Por outro lado, devido ao emparcelamento, reparcelamento e constituição de lotes à época dos anos 80, a operação urbanística promovida pela Câmara foi entendida como uma operação de loteamento que carecia

13

de título de registo. Terminada a execução das infraestruturas percebeu-se que a intervenção carecia de registo predial. Como solução emitiram dois alvarás (o alvará de licença de loteamento 6/92 e 4/93), por freguesia (Alijó e Vila Chã). Assim, a "zona industrial" teceu um fracionamento imaginário baseado no limites dos lotes. Para além da não coincidência da área delimitada com o verdadeiro limite de freguesias, no momento de emissão dos registos trocaram a posição destas.

Se compararmos as peças escritas e desenhadas do projeto com o espaço real no território poderemos concluir duas situações.

- Nem todas as áreas dos lotes registadas na Conservatória do Registo Predial correspondem às áreas reais de facto.
- A maior parte dos lotes da freguesia de Alijó localizam-se em Vila Chã.
- A maior parte dos lotes da freguesia de Vila Chã localizam-se em Alijó.
- Existem lotes com áreas das duas freguesias, por registo de alvará e porque utilizaram os mecanismos de unificação de lotes.

Parece-nos que estamos em presença de uma natural futura unidade operativa (UP) que permita repor a legalidade desta confusão, bem como merece, algures no tempo, de uma operação de regeneração que confira estratégia de ordenamento interno, que o atual plano poderá propor diretrizes.

Quadro 20 - Artigo 12.º da Lei Base Gerais das Políticas dos Solo, Ordenamento do Território e Urbanismo

Áreas territoriais e reabilitar e regenerar	Estado, as Regiões Autónomas e as autarquias locais	Identificam	Programas E planos territoriais	Áreas territoriais	Reabilitar E regenerar
		E promovem	Ações adequadas	À prossecução desses objetivos	
		Estas áreas	Podem abranger	Solo classificado como	Rústico Ou urbano

Quanto aos usos não enquadráveis nas estratégias globais do PDM, por não estarem relacionadas com os setores secundários ou terciários[2] o plano deverão proceder à respetiva ponderação da seguinte forma:

- Manter os direitos adquiridos e salvaguardados, sem ampliações sobre a área de incidência do PU.
- Ou terminar com essas utilizações, sujeitas às respetivas indemnizações, através do código das expropriações, após fundamentação.

As outras edificações ou usos preexistentes poderão ser deslocalizados a custo zero para o município, proprietários do solo da área de intervenção não envolvidos e empreendedores que se pretendam instalar.

6. Outras sugestões estratégicas

Identificadas as estratégias físicas, designadamente a global contidas no PDM e preexistências, **sugerimos**, por questões de especialização, competitividade e marketing, que este espaço de acolhimento deveria possuir alguns enfoques de instalação, tais como:

- Vinhos, por representar qualitativamente e quantativamente um dos nossos recursos endógenos de referência e reconhecimento mundial, bem como grande parte da área de intervenção encontrar-se inserida na Região Demarcada do Douro, cumprindo assim os requisitos da al. b) do nº 1do art. 3º do regime jurídico do estatuto das denominações de origem e indicação geográfica da Região Demarcada do Douro (Decreto-Lei nº 173/2009, de 3 de Agosto).

[2] Usos residenciais ou usos pertencentes ao setor primário.

12

- Ambiente, devido à importância da Palmiresíduos e outras demonstrações de instalação, bem como poderemos proceder à instalação de algumas ações relacionadas com resíduos dos vinhos e correntes, ainda não resolvidos em termos intermunicipais.
- Outro que pareça importante resultante da consulta pública, da vontade do município ou da ponderação do plano.
- Mais um que absorva o tipo de atividade corrente e sobrante das tipificadas: a zona das atividades não identificadas.
- Por último, o zonamento onde o uso predominante esteja relacionado com os serviços partilhados de natureza infraestrutural e condominial (ver quadro 1), infraestruturas de apoio a empresas e ao empreendimento (ver quadro 2) e ao edificado (equipamento) relativo a serviços de amenidades (ver quadro 3)

7. Avaliação Ambiental Estratégica

Os planos de urbanização e os planos de pormenor poderão ser dispensados de avaliação ambiental quando a Câmara, com base nos artigos 3.º e 4º do regime jurídico da avaliação ambiental de programas e planos e no artigo 78º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (ver quadro 21), assim o possa entender ou enquadrar fundamentadamente. Concretamente, estas situações de dispensa referida podem acontecer se, após ponderação, a Câmara concluir que as propostas a introduzir possuem uma importância pouco significativa quanto a efeitos sobre o ambiente ou, na área de intervenção em causa não vão ser instalados intervenções cujos projetos careçam de avaliação de impacto ambiental ou avaliação de incidência ambiental (prevenção e controlo integrado da poluição) resultante da incidência de várias ações acumuladas.

Se observarmos os usos predominantes instalados na área de intervenção com impacto suprarregional ou internacional, observamos a existência de indústria dos vinhos e a valorização de resíduos. Por outro lado, se observarmos o quadro 4 que reflete a estratégia de referência deste PU articulado com o conceito de áreas de acolhimento empresarial, poderemos concluir facilmente que a atividade

7

predominante é indústria e, acoplada a ela gravitam outras atividades, dos setores secundário e terciário, capazes de complementar e oferecer consistentemente um sistema integrado de desenvolvimento socioeconómico. Partindo destes dois pressuposto de tipologias de ocupação vamos cair no Sistema de Industria Responsável, na Lei de Base do Ambiente e demais diplomas ambiente e específicos de resíduos, sem menosprezar outras atividades, designadamente as oficinas, que podem possuir um grande grau de poluição, e correspondem, em termos de classificação, a um serviço.

Quadro 21 – Avaliação Ambiental de acordo com o artigo 78º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

<table>
<tr><td rowspan="12">Planos municipais

Avaliação ambiental</td><td rowspan="2">Os planos de urbanização

E os planos de pormenor</td><td rowspan="2">Só são objeto de avaliação ambiental</td><td rowspan="2">No caso de se determinar</td><td colspan="5">Que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente</td></tr>
<tr><td>Ou nos casos em que constituam</td><td>O enquadramento para a aprovação de projetos</td><td colspan="2">Sujeitos a avaliação de impacto ambiental

Ou a avaliação de incidências ambientais</td></tr>
<tr><td rowspan="4">A qualificação</td><td rowspan="2">Dos planos de urbanização</td><td rowspan="4">Para os devidos efeitos</td><td rowspan="4">Compete à câmara municipal,</td><td colspan="2">De acordo com os critérios estabelecidos</td><td>No anexo do RJAEAPP</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Podendo ser precedida</td><td rowspan="3">De consulta das entidades específicas,</td><td>As quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas</td></tr>
<tr><td>E dos planos de pormenor</td><td>Possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Tendo sido deliberada a elaboração</td><td>De plano de urbanização</td><td rowspan="2">A CM</td><td rowspan="2">Solicita parecer</td><td>Sobre o âmbito da avaliação ambiental,</td><td>Nos termos do Conteúdo da avaliação ambiental</td><td>Segundo o RJAEAPP</td></tr>
<tr><td>E de plano de pormenor</td><td colspan="2">E sobre o alcance da informação</td><td>A incluir no relatório ambiental</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Os pareceres emitidos</td><td colspan="3">São emitidos no prazo de 20 dias</td><td colspan="3">Sob pena de não serem considerados</td></tr>
<tr><td>E devem,</td><td rowspan="2">Nos casos em que se justifique,</td><td colspan="3">A pronúncia sobre o âmbito da avaliação ambiental</td></tr>
<tr><td>Conter, também</td><td colspan="2">E sobre o alcance da informação a incluir</td><td>No relatório ambiental</td></tr>
</table>

Para aferir a necessidade da referida avaliação ambiental vamos refletir como se nestes 165 hectares predomina-se, em tese, a indústria. Assim começamos por dizer que a atividade indústria mantém o mesmo objetivo desde a revolução industrial, isto é, produzir através de transformação de matéria prime eficazmente, designadamente no âmbito do capital. No entanto a forma de agir tem vindo a ser corrigida sobre os eventuais efeitos colaterais que podem afetar *a saúde pública dos trabalhadores, a segurança de pessoas e bens, a segurança e saúde dos locais de trabalho, a qualidade do ambiente* baseado na aplicação das melhores técnicas possíveis e num correto ordenamento do território (ver quadro 22).

Quadro 22- Objeto e âmbito de aplicação do SIR (artigo 1.º)

Prevenir	Os riscos E inconvenientes	Resultantes da exploração dos estabelecimentos industriais	Com vista a salvaguardar	A saúde pública e a dos trabalhadores A segurança de pessoas e bens A segurança e saúde nos locais de trabalho A qualidade do ambiente E um correto ordenamento do território	Num quadro	Desenvolvimento sustentável E de responsabilidade social	Empresas	
Promover a simplificação e desburocratização	Dos atos e procedimentos da Administração Pública	Necessários à aplicação	Dos regimes jurídicos aplicáveis	Tendo em vista	Dinamização e competitividade da indústria nacional	Num quadro de políticas de desenvolvimento económico sustentável		

Por essa razão há já muitas décadas criaram categorias e subcategorias das atividades industriais que relacionam o potencial da exploração com as pessoas humanas e o ambiente. Atualmente existem 3 tipologias, (ver quatro 23) mais dois tipos de atividade de transformação que abrangem as microempresas compatíveis com o espaço urbano e com o ambiente habitacional.

Quadro 23 – Tipologias dos estabelecimentos industriais (artigo 11.º do SIR)

Tipologias dos estabelecimentos industriais	Os estabelecimentos industriais	Classificam-se	Em função do grau de risco potencial	Inerente à sua exploração	Para a pessoa humana E para o ambiente	Em 3 tipos	Tipo 1 Tipo 2 Tipo 3
	Sempre que num estabelecimento industrial	Se verifiquem circunstâncias	A que correspondam tipos diferentes	O estabelecimento é incluído no tipo mais exigente			
	A alteração superveniente de alguma das circunstâncias previstas	Que determine a inclusão do estabelecimento industrial como tipo 2	Só determina um novo processo de licenciamento	Quando as mesmas perdurarem	Por um período superior a seis meses		

Quadro 24 – Principais normas legais a ter em conta nas indústrias, sistemas de indústrias e sonas empresariais responsáveis

<table>
<tr><td rowspan="11">O Sistema da Indústria Responsável (SIR)</td><td rowspan="11">Estabelece os procedimentos necessários
Bem como o processo de acreditação</td><td>Acesso</td><td rowspan="11">De entidades no âmbito deste sistema</td><td rowspan="11">No quadro da aplicação dos seguintes regimes jurídicos ou procedimentos</td><td colspan="4">Da atividade industrial</td></tr>
<tr><td>E exercício</td><td colspan="4">Zonas Empresariais Responsáveis (ZER)</td></tr>
<tr><td>Instalação</td><td rowspan="6">LUA</td><td colspan="3">RJAIA</td></tr>
<tr><td>E exploração</td><td colspan="3">REI</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">RPGA</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">Regime geral da gestão de resíduos</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">Regime jurídico de utilização de recursos hídricos</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">CELE</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">Regime jurídico respeitante à saúde e segurança no trabalho</td></tr>
<tr><td></td><td rowspan="2">Regime jurídico exploração de atividade agroalimentar, de atividade,</td><td rowspan="2">Que utilize matéria-prima de origem animal não transformada</td><td>Que envolva a manipulação de subprodutos de origem animal</td></tr>
<tr><td>Ou de atividade de fabrico de alimentos para animais</td></tr>
<tr><td></td><td rowspan="2">Procedimentos</td><td rowspan="2">Relativos aos projetos</td><td>Eletricidade</td></tr>
<tr><td>E de produção de energia térmica</td></tr>
<tr><td></td><td rowspan="4">Regime</td><td>Instalação,</td><td rowspan="4">Equipamentos sob pressão</td></tr>
<tr><td></td><td>Funcionamento,</td></tr>
<tr><td></td><td>Reparação</td></tr>
<tr><td></td><td>E alteração</td></tr>
</table>

Quadro 25 — Formas que permitem a atividade industrial, conforme tipologia

Regimes procedimentais para instalação e exploração de estabelecimento industrial	Procedimentos para a instalação e a exploração	Estabelecimento industrial	Incluídos no tipo 1	Com vistoria prévia,
			Incluídos no tipo 2	Sem vistoria prévia,
			Incluídos no tipo 3	Mera comunicação prévia,

10

Quadro 26 – Normas legais aplicáveis aos estabelecimento industriais do tipo 1

<table>
<tr><td rowspan="6">Estabelecimentos industriais tipo 1</td><td rowspan="6">Se encontrem abrangidos pelo menos por um dos seguintes RG ou circunstâncias</td><td colspan="5">Regime jurídico da avaliação do impacto ambiental</td><td>RJAIA</td></tr>
<tr><td colspan="3">Regime jurídico da prevenção e controlo integrado de poluição</td><td>RJPCIP</td><td>Referido no Regime dos efluentes industriais</td><td>REI</td></tr>
<tr><td colspan="5">Regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas</td><td>RPGA</td></tr>
<tr><td colspan="2">Realização de operação de gestão de resíduos, resíduos</td><td>Que careça de vistoria prévia</td><td colspan="2">Ao início da exploração</td><td>A luz do regime de prevenção, produção e gestão de resíduos</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploração de atividade agroalimentar</td><td rowspan="2">Que utilize matéria-prima de origem animal não transformada,</td><td colspan="3">De atividade que envolva a manipulação de subprodutos de origem animal</td><td rowspan="2">Nos termos da legislação aplicável</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ou de atividade de fabrico de alimentos para animais que careça de atribuição de número de controlo veterinário</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ou de número de identificação individual</td></tr>
</table>

Quadro 27 - Normas legais aplicáveis aos estabelecimento industriais do tipo 1

<table>
<tr><td rowspan="4">Estabelecimentos industriais tipo 2</td><td rowspan="4">Desde que abrangidos por pelo menos um dos seguintes regimes jurídicos ou circunstâncias</td><td colspan="5">Os estabelecimentos industriais não incluídos no tipo 1</td></tr>
<tr><td colspan="4">Regime do comércio europeu de licenças de emissão de gases com efeitos de estufa</td><td>CELE</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Necessidade de obtenção de alvará,</td><td>Para realização de operação de gestão de resíduos</td><td>Que dispense vistoria prévia</td><td colspan="2">Nos termos do regime geral de gestão de resíduos</td></tr>
<tr><td>Com exceção dos estabelecimentos identificados pela parte 2-A do anexo i ao SIR</td><td>Ainda que localizados em edifício cujo alvará admita</td><td>Comércio
Ou serviços</td><td>Na condição de realizarem operações de valorização de resíduos não perigosos</td></tr>
</table>

A prossecução do crescimento competitivo percebeu que deve ter limites e que carece de equilíbrio com outros princípios fundamentais do ambiente nomeadamente os princípios da precaução e da prevenção e, em último rácio com o princípio do

poluidor pagador. A salvaguarda da precaução nos processos é tanto maior quanto maior é o risco, diretamente proporcional a um aumento de complexidade de conceção do processo e morosidade de implementação. Se a prevenção e precaução, apoiada na monotorização e na aplicação das melhores técnicas aplicáveis têm atingido graus de aperfeiçoamento e controlo apertado, também têm vindo a ser introduzidos engrenagens de flexibilização. As últimas estão associadas à responsabilização do industrial (SIR), à aprendizagem com a monotorização que tem deslocalizado algumas indústrias para níveis inferiores, logo com procedimentos mais simplificados, bem como à construção de espaços especializados em determinadas atividades onde a tramitação processual é menor (zonas empresariais responsáveis[3]).

É compreensível, em termos de senso comum, a tipificação das indústrias em função da complexidade e respetivos grau de risco quanto aos efeitos nefastos. Por esta razão talvez não se sintam perplexos com a complexidade demonstrada para a instalação das indústrias do tipo 1 e 2 segundo o disposto nos quadros 26 e 27. No entanto, não poderão deixar de se questionar: Porquê a avaliação ambiental se Alijó é um concelho do interior, de baixa densidade populacional e, infelizmente com pouca atividade industrial e muito dependentes do setor primário? Primeiro, porque vamos passar, de forma gradual e progressiva, em função da procura ou de um trabalho árduo de captação de empresas de atividade industrial, de uma área com 15,2 hectares para 165 hectares. Segundo porque a Gran Cruz é uma indústria do tipo 2. Terceiro, se o entendimento sobre aquela localização não se alterou, há outros potenciais interessados nesta localização destinada à produção de vinho. Quarto porque a Palmiresíduos também possui "licenciamentos" complexos. Quinto porque existe na área de intervenção uma instalação intensiva de produção de ovos, integrada no setor primário[4].

Sem querer maçar a análise, poderíamos avançar com outras razões credíveis de instalações que carecem de outros cuidados de salvaguarda, que também possui mecanismos de agilização com base no princípio da responsabilização que deu

[3] Heis áreas de localização empresarial (ALE).

[4] Cuja expansão, no âmbito do setor primário, não poderá ocupar área inserida dentro da área de intervenção do PU PDG.

origem ao regime jurídico do sistema de indústria responsável. Assim cada industrial pode cair num dos quatro tipos:

- Avulso: se não contrariar os instrumentos de gestão territorial e onde as infraestruturas serão suportadas apenas e só pelo empreendedor individual, bem como demais suportes de apoio de segurança, informação divulgação investigação e outros.
- Zona Empresarial Responsável (ZER): que substituam as antigas ALE, vocacionadas para determinado tipo de instalação, devidamente parametrizadas, isto é, "que passam a permitir a localização simplificada, célere e menos onerosa de novas indústrias, numa **lógica «chave-na-mão»**, contribuindo assim para um correto ordenamento do território nacional"[5].
- Velhas zonas industriais, que terão que sofrer obras de regeneração.
- Ou em Áreas de Acolhimento Empresarial: que absorveu um pouco da filosofia dos outros formatos citados.

Esta conjuntura que pretende a regeneração e expansão da Zona Industrial de Alijó, que se aspira programar e executar de forma sustentável, harmoniosa e integrada onde coabitam a indústria, comércio e serviços[6], através do zonamento e respetivos eixos estruturantes que permitam a ocupação ordenada e sem constrangimento, de construção de unidades operativas e em função da procura[7] na prossecução da racionalidade de custos.

Por último, de acordo com o artigo 3.º do regime jurídico da avaliação estratégica ambiental de programas e planos tipifica o âmbito de aplicação (ver quadro 28).

[5] Poderemos afirmar é fácil a construção e instalação da indústria, porque foi difícil criar a estrutura de infraestruturação, parametrização, formas de controlo e gestão integrada condominial.
[6] Sem espaços residenciais e sem o setor primário, salvo o preexistente legalmente instalados.
[7] Sem o espartilho do fracionamento do terreno que pode contrariar e condicionar os espaços necessários à instalação industrial.

Quadro 28 – Artigo 3.º do regime jurídico da avaliação estratégica ambiental de programas e +planos

Âmbito de aplicação	Estão sujeitos a avaliação ambiental	Planos e programas	Para os setores	Agricultura Floresta Pescas, Energia, Indústria, Transportes, Gestão de resíduos, Gestão das águas, Telecomunicações, Turismo, Ordenamento urbano e rural ou utilização dos solos	E que constituam enquadramento	Para a futura aprovação de projetos mencionados	Anexo I Anexo II	AIA
		Os planos e programas que	Atendendo aos seus eventuais efeitos	Num sítio da lista nacional de sítios Num sítio de interesse comunitário Numa zona especial de conservação Ou numa zona de proteção especial	Devam ser	Sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais ao abrigo	Impactos ambientais negativos		
		Os planos e programas que	Constituam enquadramento	Para a futura aprovação de projetos	E que sejam qualificados	Como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente			
	Compete	À entidade responsável	Pela elaboração do plano ou programa	Averiguar se	O mesmo se encontra sujeito	A avaliação ambiental			
				Promovida pela entidade competente			As entidades		
	A sujeição do plano ou programa	A avaliação ambiental	Pode ser objeto de consulta	Às quais	Em virtude das suas responsabilidades ambientais,	Possam interessar os efeitos ambientais específicas	Resultantes da aplicação do plano ou programa		
				Designada/	APA ICNB Instituto da Água ARH CCDR Autoridade de Saúde Ou municípios	As quais dispõem de 20 dias	Para apresentarem as suas observações		
	Os pareceres emitidos	Após o decurso do prazo dos 20 dias	Não são considerados	Pela entidade responsável	Para efeitos da decisão	Quanto à sujeição do plano ou programa	A avaliação ambiental		
	Consideram-se enquadramento de futuros projetos	Os planos e programas	Que contenham disposições relevantes	Para a subsequente tomada de decisões				De aprovação	
				Nomeada/ respeitantes às	Necessidade, Dimensão, Localização, Natureza Ou condições de operação				
	A qualificação de um plano ou programa	Como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente	Para os devidos efeitos	É realizada por despacho conjunto do membro do Governo responsável com o ambiente	Área do ambiente E em razão de matéria	De acordo com os critérios constantes do anexo			
					Após consulta das entidades,	As quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas	Possam interessar os efeitos ambientais resultantes	Da aplicação do plano ou programa	
	A decisão	De qualificação Ou de não qualificação	Incluindo a respetiva fundamentação	Deve ser disponibilizada ao público	Pela entidade responsável	Pela elaboração do plano ou programa	Através da sua colocação na respetiva página da Internet		
	Sempre que a um dos planos ou programas	Seja simultânea/ exigida	A realização de um procedimento de avaliação ambiental	Nos termos de legislação específica	Realiza-se unicamente o procedimento previsto neste regime	Sendo nelas incorporadas	As obrigações decorrentes dessa legislação		
	A avaliação ambiental de planos	Relativa/ aos quais seja exigível a avaliação de incidências ambientais	Impactos ambientais negativos	Compreende as informações necessárias	À verificação dos seus efeitos,	Nos objetivos de conservação de um sítio	Da lista nacional de sítios	De um sítio de interesse comunitário, De uma zona especial de conservação Ou de uma zona de proteção especial	

Assim sendo, poderemos concluir que é conveniente proceder à avaliação ambiental do PU PDG que permita uma governança mais racional, sustentável e sustentada.

8. Conteúdo Material e Documental do Plano de Urbanização

Na referida estruturação do uso, ocupação e transformação do solo, com o PU do Polo de Desenvolvimento da Giesteira pretende-se construir o modelo que, de acordo com o princípio da legalidade, desenvolve e concretiza o PDM (ver quadro 4 e seguintes), conforme descrição anterior, designadamente o seu conteúdo programático, conjugando os critérios físicos de implementação das áreas empresariais (ver quadros 1 a 4) e respetivos conceitos de gestão. Este tem como objetivo principal, oferecer um quadro referencial que permita a execução do plano de forma sustentável, ou mais propriamente, em função da procura esperada, por indicadores, e demonstrada factualmente através de propostas que devem referir os segmentos das empresas e a respetiva superfície pretendida, entre outros indicadores já parametrizados e correntes no mercado de uso e ocupação de solo, para a área delimitada (ver figura 10).

Quadro 29 – Objeto geral de um PU, a adaptar para os respetivos usos (artigo 98º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial)

PU Objeto	O PU	Desenvolve e concretiza o PDM E estrutura a ocupação do solo									
		E o seu aproveitamento,	Fornecendo o quadro de referência	Para a aplicação das políticas	Urbanas						
					E definindo a localização	Das infraestruturas E dos equipamentos coletivos		Principais			
	O PU abrange	Qualquer área do território do município,	Incluída em perímetro urbano por PDM eficaz								
			E, ainda, os solos rústicos complementares		De um ou mais perímetros urbanos			Que se revelem necessários		Para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento	
		Outras áreas do território municipal	Que possam ser destinadas,	A usos		Designada/		A localização de instalações ou parques industriais, logísticos ou de serviços			
				E a funções urbanas				Ou à localização de empreendimentos turísticos e equipamentos e infraestruturas associados			
		Nas sedes de concelho									
		E nas áreas urbanas		Com mais de 25.000 mil habitantes		O regime do uso do solo	Deve ser previsto		Preferencial/,		Em PU municipal

Quadro 30 – Artigo 99º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

PU Conteúdos Material	Adota o conteúdo material	Apropriado às condições da área territorial a que respeita											
		Aos objetivos das políticas urbanas											
		E às transformações previstas nos termos de referência											
		E na deliberação municipal que determinou a sua elaboração											
	Dispondo nomeada/, sobre	A definição			Identificando e delimitando	Os valores culturais e naturais a proteger							
		E a caracterização	Da área de intervenção,			E a informação arqueológica	Contida no solo e subsolo						
		A conceção geral da organização urbana			A partir da qualificação do solo								
					Definindo	A rede viária estruturante							
						A localização de equipamentos de uso e interesse coletivo							
						A estrutura ecológica							
						Bem como o sistema urbano	De circulação, de estacionamento						
							De transporte	Público					
								E privado					
		A definição do zonamento	Para localização das diversas funções urbanas		Designada/, a recuperar	Habitacionais							
						Comerciais,							
						Turísticas,							
						De serviços							
						Industriais							
						E de gestão de resíduos							
						Bem como a identificação das áreas			A regenerar ou a reconverter				
		A adequação	Do perímetro urbano definido no PDM ou no PDIM		Em função do zonamento	Incluindo, nomeada/	O traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais		Que estruturam o território				
									Fixando os respetivos espaços-cana				
					E da conceção geral da organização urbana definidos		Os critérios		De localização				
									E de inserção urbanística				
							E o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva						
		As condições de aplicação	Dos instrumentos		Da política de solos	Previstos na lei,	Em particular	Os que respeitam à reabilitação e regeneração urbanas		Áreas urbanas degradadas			
		Os indicadores			Urbanísticos	Aplicáveis a cada uma		Categorias		De espaços			
		E os parâmetros						E subcategorias					
		A delimitação e os objetivos			Das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão,								
					A estruturação das ações de compensação								
					E redistribuição de benefícios e encargos								
					E a identificação dos sistemas de execução do plano								

Desta forma este PU deve preocupar-se com a satisfação e ordenamento dos conteúdos programáticos com a rede viária estruturante, localização dos equipamentos que inclua os de uso de interesse coletivo, estrutura ecológica, zonamento, forma de regeneração do velho loteamento (ver quadro 30). Deve também delimitar as unidades operativas, a estruturação das ações de compensação de benefícios e encargos, identificando o sistema de execução e respetiva forma de operacionalização.

O documento final do processo é composto por um conjunto de peças que na sua forma legal corresponde ao quadro 30.

Quadro 31 – Artigo 100.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

PU - Conteúdo documental	O PU é constituído por	Regulamento						
		Planta de zonamento	Que representa a estrutura territorial					
			E o regime de uso do solo da área a que respeita					
		Planta de condicionantes	Que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor	Que possam constituir	Limitações ou impedimentos	A qualquer forma específica de aproveitamento		
	O PU é acompanhado por	Relatório	Que explicita os objetivos estratégicos do plano,	Suportada na avaliação das condições	Ambientais	Respetiva	Para a sua execução	
					Económicas,		A fundamentação técnica	
					Sociais			
					E culturais			
		Relatório ambiental	No qual se,	Identificam,	Os eventuais efeitos significativos no ambiente	Que possam decorrer da aplicação do plano	Tendo em conta	Os objetivos
				Descrevem		E as alternativas razoáveis		E o âmbito
				E avaliam				De aplicação territorial respetivos
		Programa de execução	Contendo, municipais	Designada/,	Disposições indicativas	Sobre a execução	Das intervenções previstas	
		Modelo	De redistribuição de benefícios e encargos					
		Plano de financiamento						
		E fundamentação	Da sua sustentabilidade	Económica				
				E financeira				
	O PU é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares	Planta de enquadramento	Elaborada a escala inferior	À do PU	Com indicação	Das principais vias de comunicação		
						Outras infraestruturas relevantes		
						E grandes equipamentos		
						Bem como outros elementos considerados pertinentes		
		Planta da situação existente	Com a ocupação	À data da deliberação	Plano	Do solo que determina a elaboração		
		Planta e relatório	Com a indicação	Dos alvarás de licença	De operações urbanísticas emitidos			
				E dos títulos de comunicação prévia				
				Bem como das informações prévias favoráveis em vigor				
				Ou declaração	Comprovativa da inexistência	Dos referidos compromissos urbanísticos	Na área do plano	
		Plantas de identificação	Do traçado de infraestruturas	Viárias,				
				De abastecimento de água,				
				De saneamento,				
				De energia elétrica,				
				De recolha de resíduos				
				De gás				
				E de condutas destinadas à instalação de infraestruturas	De telecomunicações	Existentes e previstas	Na área do plano	
					E demais infraestruturas relevantes			
		Mapa de ruído						
		Participações recebidas	Em sede de discussão pública					
			E respetivo relatório de ponderação					
		Ficha dos dados estatísticos	Em modelo a disponibilizar pela DGT					
	O conteúdo documental	Do PU	É adaptado ao seu conteúdo material					
	O PU	Inclui indicadores	Qualitativos que prevista	Suportem a avaliava prevista				
			E quantitativos					

9. Execução do Plano

A execução do plano que proporciona a instalação das empresas depende:

- Das políticas territoriais permitidas na área de desenvolvimento económico constantes no plano, designadamente ao sintetizado na planta de condicionantes, na planta de zonamento e respetivo regulamento (elementos que constituem o plano conforme se pode verificar no quadro 31), que têm em atenção aos demais elementos, escritos e desenhados, que acompanham o instrumento de gestão territorial;
- Da dependência socioeconómica que temos dos programas operacionais lançados nos quadros comunitários de apoio, designadamente dos seus referenciais de candidatura aos fundos;
- Dos proprietários do solo;
- Dos interessados em instalarem-se.

É do conhecimento público que, por um lado, existe procura e, por outro lado, não existe capacidade de resposta do município pela forma como a zona industrial se estruturou. Claro que a maior parte dela resulta de contactos informais. Para a execução do plano terão que, conforme consta dos referenciais standard das candidaturas aos fundos comunitários, demonstrar a respetiva procura. O ordenamento vai depender do zonamento, e dos eixos estruturantes devidamente infraestruturados do espaço urbano. Enquanto a criação de parcelas ou lotes com as dimensões específicas ao uso empresarial, poderá depender de fracionamento, emparcelamento e reparcelamento ou, eventualmente, ocupar uma parcela que não carece nenhuma das outras transformações, da localização conforme zonamento e formato da unidade operativa, bem como da respetiva forma de execução.

6

Quadro 32 – Artigo 19.º da lei de bases gerais do solo, ordenamento do território e urbanismo

Estruturação da propriedade	**Dimensionamento** **Fracionamento** **Emparcelamento** **E reparcelamento**	Propriedade do solo	Realiza-se de acordo com o previsto				Planos territoriais		
			Devendo	As unidades prediais	Ser adequadas ao aproveitamento do solo			Neles estabelecido	
	Sem prejuízo da fixação legal de unidades mínimas de cultura em solo rústico	Planos territoriais	Intermunicipais Ou municipais	Podem estabelecer	Critérios E Regras		Dimensionamento dos prédios		
					N/	Lotes ou parcelas	Resultantes das operações de transformação fundiária	Realizadas no âmbito da sua execução	
	Associações de municípios	**Podem promover**	Sua iniciativa Ou em cooperação	Com os proprietários de prédios	Reestruturação da propriedade		Nos termos da lei		
		Objetivo	Reduzir Ou eliminar	Inconvenientes socioeconómicos	Fragmentação E dispersão		Propriedade		
			Viabilizar	**A reconfiguração**	**De limites cadastrais de terrenos**				
			Contribuir para	**A execução de operações**	**Reabilitação** **E regeneração**				
	E Autarquias Locais		**Assegurar**	**A implementação**	**Política pública de solos**	**Prevista**	Programas **E planos territoriais**		
			Ajustar	**Dimensão** **E configuração**	**Prédios**	**À estrutura fundiária definida**	Programas **E planos territoriais**		
			Distribuir	**Equitativamente**	**Entre os proprietários,**	**Benefícios** **E encargos**	**Resultantes da entrada em vigor do plano territorial**		
			Localizar	Adequadamente as áreas	Necessárias à implantação designadamente	**Infraestruturas urbanísticas,** **Equipamentos** **E espaços verdes** **E outros espaços de utilização coletiva**			
	Os proprietários do solo rústico	**Podem promover**	**Individualmente** **Ou em associação**	**Reestruturação da propriedade,**	N/	Reduzir Ou eliminar	Inconvenientes socioeconómicos	Fragmentação E dispersão Propriedade	
	Os proprietários do solo urbano	**Podem**	**Reestruturar a propriedade**	n	Promovendo	Fracionamento Ou reparcelamento	Prédios destinados à construção urbana		
					Mediante	Operações urbanísticas de loteamento	Que definam a edificabilidade E os prazos da sua concretização		

As unidades operativas podem resultar da **iniciativa dos interessados** (ver quadro 34 e 35), proprietários do solo e respetivos empresários que se pretendem instalar. Por forma a regular os diferentes interesses a Administração poderá constituir unidades operativas onde lhe é permitido **cooperar** (ver quadro 34 e 37) com os

7

interessados referidos. Por último a Câmara expropria por utilidade pública e avança com o sistema imperativo (ver quadro 34 e 37).

Quadro 33 – Artigo 147.º do RJIGT

Sistemas de execução Programação e sistemas de execução	Os planos territoriais		São executados		Através dos sistemas		De iniciativa dos interessados De cooperação E de imposição Administrativa		
	A execução dos planos	Através dos sistemas	De cooperação E de imposição	Desenvolve-se		No âmbito de unidades de execução,	Delimitadas pela CM	Por iniciativa própria Ou a requerimento dos proprietários interessados	
	Os planos podem ser executados	Fora de sistema de execução	Quando se verifique uma das seguintes situações	A execução do plano territorial	De âmbito intermunicipal Ou de âmbito municipal, Ou de parte de um plano	Possa ser realizada	Por meio de operações urbanísticas,	Em zonas urbanas consolidadas	Como tal definido no RJUE
				A delimitação	De unidades de execução	Se revelar	Impossível Ou desnecessária	À luz dos objetivos delineados	Pelo próprio plano

Quadro 34 – Artigo 149.º do regime jurídico dos instrumentos territoriais

Sistema de iniciativa dos interessados Programação e sistemas de execução	No sistema de iniciativa dos interessados	A execução dos planos de âmbito	Municipal E intermunicipal	Deve ser promovida	Pelos proprietários, Ou pelos titulares de outros direitos reais				Relativos a prédios abrangidos no plano		
				Ficando estes obrigados	A prestar ao município	A compensação devida	De acordo com as regras estabelecidas		Nos planos Ou em regulamento municipal		
	Os direitos E as obrigações		Dos participantes		Na unidade de execução		São definidos		Por contrato de urbanização		
	De acordo com os critérios estabelecidos		Na lei E nos planos	Cabe aos particulares	Proceder,	À redistribuição dos benefícios e encargos		Resultantes da execução do instrumento de planeamento entre	Todos os proprietários E titulares de direitos inerentes à propriedade	Abrangidos pela unidade de execução	
						Na proporção		Do valor previamente atribuído		Aos seus direitos	
	A valorização prévia		Refere-se Sendo	A situação anterior Na falta de acordo global	Entre os intervenientes,	Estabelecida nos termos aplicáveis		A data da entrada em vigor do plano Ao processo de expropriação litigiosa		Com as necessárias adaptações	
	Nos títulos emitidos		No âmbito do procedimento	De controlo prévio administrativo		Menciona-se		A compensação prestada Ou que esta não é devida			
	É proibida		A transmissão em vida Ou o registo	Com base em título de operação urbanística		Que não contenha		Alguma das menções		A compensação prestada Ou que esta não é devida	

Determinados os fluxos principais de mobilidade e infraestruturas, as áreas verdes de utilização coletiva, a localização do equipamento (relacionada com os

serviços indispensáveis e complementares ao bom funcionamento) e o zonamento, os proprietários (interessados) podem requerer (ver quadro 34), em função da procura, a execução da unidade operativa, sujeitos às regras predefinidas para o local, quanto a dimensionamento do que é público e aos respetivos contratos de urbanização com o município que atende, segundo o modelo perequativo aplicável ao local), à distribuição de benefícios e encargos.

Quadro 35 – Artigo 150.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

Sistema de cooperação Programação e sistemas de execução	No sistema de cooperação	A iniciativa de execução do plano	Pertence	Ao município Com a cooperação dos particulares interessados	Atuando coordenada/	De acordo com a programação estabelecida	Pela CM E nos termos do adequado instrumento contratual
	Os direitos e as obrigações das partes	São definidos		Por contrato de urbanização			
		Que pode assumir as seguintes modalidades	Contrato de urbanização, entre	Os proprietários E ou os promotores	Da intervenção urbanística	Na sequência da iniciativa municipal	
			Contrato de urbanização entre	O município Os proprietários E ou os promotores da intervenção urbanística E, eventualmente, outras entidades interessadas			Na execução do plano

O sistema de cooperação é um sistema misto de execução cuja iniciativa pertence à Câmara com a cooperação dos particulares. A execução em si, também está sujeita a contratos de urbanização (ver quadro 35 do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

Quadro 36 – Artigo 151.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

Sistema de imposição administrativa Programação e sistemas de execução	No sistema de imposição administrativa		A iniciativa de execução do plano	Pertence	Ao município	Que atua diretamente Ou mediante concessão de urbanização		
	A concessão	Só pode ter lugar	Precedendo concurso público	Devendo o respetivo caderno de encargos	Especificar as obrigações mínimas,	Do concedente E do concessionário Ou os respetivos parâmetros		A concretizar nas propostas
	Na execução do plano		O concessionário exerce		Em nome próprio	Os poderes de intervenção do concedente		
	O processo de formação	Do contrato E a respetiva	Formalização E efeitos	Regem-se	Pelas disposições aplicáveis,	As concessões de obras públicas	Pelo município	Com as necessárias adaptações

O sistema imperativo depende da ação da Administração, direta ou através de concessão, onde o solo passa para a mão da administração através de expropriações por utilidade pública. A declaração de utilidade pública tem um fim e não pode ser

alienado. Neste formato pesado e mais adequado Ás zonas empresariais responsáveis, o solo é cedido através de direito de superfície com os custos correspondentes à formula perequativo ajustada para o efeito de atribuição de custos.

Quadro 37 – Artigo 158º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

<table>
<tr><td rowspan="10">Delimitação das unidades de execução

Programação e sistemas de execução</td><td colspan="2">A delimitação de unidades de execução</td><td>Consiste</td><td>Na fixação em planta cadastral</td><td>Dos limites físicos</td><td colspan="3">Da área a sujeitar a intervenção urbanística</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td>Acompanhada</td><td>Da identificação</td><td colspan="3">De todos os prédios abrangidos</td></tr>
<tr><td rowspan="3">As unidades de execução</td><td rowspan="2">Devem ser delimitadas</td><td rowspan="2">De modo a assegurar</td><td colspan="4">Um desenvolvimento urbano harmonioso</td></tr>
<tr><td colspan="2">E a justa repartição de benefícios e encargos</td><td colspan="2">Pelos proprietários abrangidos</td></tr>
<tr><td>Devendo integrar</td><td colspan="3">As áreas a afetar a espaços públicos
A infraestruturas
Ou a equipamentos</td><td>Previstos</td><td>Nos programas
E nos planos territoriais</td></tr>
<tr><td colspan="2">As unidades de execução</td><td>Podem corresponder</td><td colspan="2">A uma unidade operativa de planeamento e gestão</td><td>À área abrangida</td><td>Por plano de urbanização
Ou por plano de pormenor</td><td>Ou a parte desta</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Na falta</td><td>De PU
Ou de PP</td><td>Aplicável à área abrangida</td><td>Pela unidade de execução</td><td>Deve a CM promover</td><td>Um período de discussão pública</td><td>Previamente à aprovação,</td><td>Em termos análogos aos previstos para o PP</td></tr>
</table>

Para a elaboração do plano necessitamos de cartografia à escala e cadastro, por forma a perceber o território, ajudar a delimitar as unidades operativas e a conceber a fórmula perequativa de distribuição de benefício e encargos. Nesta fórmula ou fórmulas, devem entrar todos os custos, desde os administrativos, estudos e projetos, execução de obra e a manutenção das infraestruturas, espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos.

Poderão, conforme os objetivos específicos a alcançar, ser escolhidos diferentes tipos de sistemas de execução e, neles ou para cada um deles, poderão ser utilizados os instrumentos de execução previstos no artigo 153.º e seguintes do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (ver quadro 38).

Quadro 38 – Instrumentos de gestão de execução dos planos (pertencente ao capitulo do execução e indemnização)

Instrumentos de execução dos planos	Domínio do Estado e políticas públicas do solo
	Reserva de solo
	Direito de preferência
	Direito de superfície
	Demolição de edifícios
	Concessão de utilização e exploração do domínio público
	Expropriação por utilidade pública
	Venda forçada
	Arrendamentos forçados
	Estrutura de propriedade
	Direito de expropriação
	Reparcelamento do solo urbano
	Procedimentos das operações de reparcelamento do solo urbano
	Reparcelamento do solo de iniciativa particular
	Reparcelamento do solo de iniciativa da câmara municipal
	Critérios para o reparcelamento
	Efeitos do reparcelamento
	Obrigações de urbanização

10. Prazos da Elaboração da Proposta do Plano

Não fazem parte desta fundamentação a formulação dos contratos de elaboração deste serviço, bem como os respetivos cadernos de encargos e programas de concurso, pois, neste momento, apenas está em causa a resolução de mandar elaborar o plano de urbanização do Polo de Desenvolvimento da Giesteira.

Assim sendo vamos admitir 5 fases na elaboração do plano, logo após a adjudicação da elaboração do plano, da seguinte forma:

Fase 1:

- Enquadramento territorial
    - Identificação das normas e regulamentos a atender, bem como orientações estratégicas de planos e programas.
- Levantamento da situação existente de referência:
    - Levantamento das servidões e restrições de utilidade pública;
    - Levantamento dos valores culturais e naturais a proteger
    - Caracterização ambiental e do solo;
    - Caracterização económica e social;
    - Caracterização do edificado quanto aos usos e níveis de conservação dos edifícios existentes, por forma a identificar o que é necessário reabilitar e regenerar;
    - Caracterização da rede viária estruturante;
    - Inventariação e caracterização dos equipamentos e infraestruturas;
    - Caracterização do sistema urbano quanto estacionamento e mobilidade;
    - Caracterização e identificação das funções urbanas e confirmação da respetiva legalidade;
    - Caracterização e identificação dos direitos adquiridos.
- Levantamento da procura empresarial.
- Definição de âmbito da avaliação ambiental estratégica.

Fase 2:

- Análise conjunta da inventariação e caracterização com apresentação de cenários de simulação;
- Relatório dos fatores críticos, respetivos pontos fortes e pontos fracos, para a decisão;
- Proposta preliminar;
    - Relatório da situação de referência e diagnóstico,
    - Pré-proposta do modelo territorial.
- Reuniões setoriais.

3

- Identificação das eventuais incompatibilidades com planos territoriais ou com programas.

Fase 3:

- Entrega do conteúdo documental, constante no quadro 31, da proposta do plano, contendo o conteúdo material do quadro 30.
- Relatório ambiental.
- Reunião de concertação e parecer final.
- Reunião de Câmara.

Fase 4:

- Discussão pública;
- Relatório de ponderação da discussão pública;
- Versão final da proposta do plano;
- Declaração ambiental;
- Reunião da câmara.

Fase 5:

- Aprovação pela Assembleia Municipal;
- Publicação;
- Depósito.
- Execução e monotorização do plano.

Quadro 39- Calendarização da elaboração do plano de urbanização do Pólo de Desenvolvimento da Giesteira (PU PDG)

Fase 1	6 Meses
Fase 2	10 Meses
Fase 3	4 Meses
Fase 4	4 Meses
Fase 5	4 Meses

4

A articulação da elaboração do plano, em si, com a respetiva avaliação ambiental, encontra-se planificada no quadro 40.

Quadro 40 - Articulação entre faseamentos da elaboração do plano de urbanização do Polo de Desenvolvimento da Giesteira e a respetiva avaliação ambiental estratégica

PU PDG		AAE do PU PDG	
Caracterização e diagnóstico	↔	**Definição de Âmbito**	**Participação pública e institucional**
↓		↓	
Proposta preliminar		**Fatores Críticos**	
↓		↓	
Proposta do plano	↔	**Relatório ambiental**	
↓		↓	
Publicação do plano e depósito	↔	**Declaração ambiental**	
↓		↓	
Implementação do plano	↔	**Execução e monotorização do plano**	

O tempo atribuído à equipa corresponde a 2 anos, restando 4 meses para proceder à aprovação da Assembleia Municipal dos quais 30 dias uteis são destinados aos procedimentos administrativos após a respetiva aprovação para a respetiva publicação e depósito, de acordo com o artigo 92.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (ver quadro 40)

Quadro 41 – Artigo 39.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

<table>
<tr><td rowspan="2">Planos municipais</td><td colspan="2">A elaboração dos planos municipais</td><td>Considera-se concluída</td><td>Com a aprovação</td><td>Da respetiva proposta</td><td>Pela AM</td><td colspan="2">Salvo quando careça de ratificação</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Conclusão de elaboração e prazos de publicação</td><td rowspan="2">Os procedimentos administrativos</td><td rowspan="2">Subsequentes à conclusão</td><td rowspan="2">Da elaboração dos planos municipais</td><td rowspan="2">Devem ser concretizados de modo a que, entre a respetiva</td><td>Aprovação</td><td rowspan="2">Medeiem os seguintes prazos máximos</td><td>PDM:</td><td>60 Dias</td></tr>
<tr><td>E a publicação no DR</td><td>PU</td><td>30 Dias</td></tr>
<tr><td colspan="2">Os prazos fixados</td><td colspan="3">Suspendem-se</td><td colspan="2">A ratificação pelo Governo de PDM</td><td>PP</td><td>30 Dias</td></tr>
</table>

11.Equipa do Plano

A equipa de elaboração deverá ser multidisciplinar, parecendo-nos aconselhável uma equipa constituída por: Engenheiro Civil, Engenheiro Eletrotécnico,

Arquiteto, Arquiteto Paisagista, Técnico Urbanista, Economista, Técnico de Marketing, Licenciatura em Direito; e Coordenador.

12. Entidades com Interesses na Área de Incidência do Plano

As entidades envolvidas, para este caso concreto, em funções das suas servidões e restrições de utilidade pública e usos, propomos: Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional, Infraestruturas de Portugal, Agencia Portuguesa do Ambiente, Direção Regional da Cultura, Direção Regional da Agricultura, IAPMEI, I.P. - Agência para a Competitividade e Inovação, I.P.

13. Sustentabilidade

Por nos encontrarmos numa área que ambiciona transformar-se num polo de desenvolvimento económico, contíguo, através de um festo físico, da vertente da albufeira de águas públicas de Vila Chã com algumas servidões e restrições na área, leva-nos a equacionar a implementação de desenvolvimento sustentável nos seus diferentes vetores: económico, social, ambiental e patrimonial. Assim, por forma a racionalizar recursos parece-nos pertinente convidar as entidades envolvidas quanto às suas ações setoriais de implementação no local, por forma a serem ponderadas e integradas no plano. Porquê? Porque as políticas de um plano territorial vinculam a administração e os particulares, por um lado, e porque deveremos racionalizar e ponderar, intenções, tempo e recursos.

14. Caderno de Encargos

Conforme foi possível apurar, existe um caderno de encargos considerado válido. No entanto, após a deliberação de mandar elaborar o presente plano de urbanização do Polo de Desenvolvimento da Giesteira (PU PDG), se assim for entendido, poderá ser retificado ou introduzida uma adenda.

15. Tramitação da Decisão de Elaborar o PU PDG

A tramitação terá que respeitar o artigo 76.º e seguintes do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (ver quadro 41). Assim sendo, a Câmara Municipal, para os devidos efeitos deverá:

1. A decisão sobre a elaboração dos planos são da competência da câmara. Logo, com base no n.º 7 do artigo 89.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, o presente plano carece da respetiva decisão coletiva em reunião de câmara obrigatoriamente pública.
2. Da decisão, através de deliberação da elaboração do plano de urbanização do Polo de Desenvolvimento da Giesteira (PU PDG) de acordo com a fundamentação apresentada com as alterações introduzidas, se eventualmente for caso disso, consideradas definição de oportunidade e dos termos de referência do Plano, de acordo com o nº 3 do artigo 76.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, bem como os objetivos a prosseguir, por forma a facilitar a participação pública[8].
3. Dessa deliberação deve constar deve ainda constar expressamente:
    a. O prazo de elaboração até à aprovação da Assembleia municipal (foram considerados adequados 2 anos)[9].
    b. Um prazo, nunca inferior a 15 dias, destinado à consulta pública prévia, de acordo com o nº 2 do artigo 88.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.
    c. A necessidade de se proceder à avaliação ambiental estratégica. Para esse efeito, de acordo com os critérios constates no anexo II do regime jurídico de avaliação ambiental de programas e planos.

[8] Contidos na presente fundamentação.
[9] O não cumprimento do prazo concedido para a elaboração determina a caducidade dos procedimentos, salvo se prorrogarem fundamentadamente, o respetivo prazo.

Quadro 42 – Artigo 76.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

Planos municipais Elaboração	É determinada por deliberação	Da CM	A qual estabelece	Os prazos de elaboração O período de participação	Sendo	Publicado no DR E divulgado através	Comunicação social Plataforma colaborativa de gestão territorial E no sítio da internet	
	Compete	À CM	A definição da oportunidade E dos termos de referência dos planos municipais		Sem prejuízo da posterior intervenção		Outras entidades públicas Ou particulares	
	Obriga	Identificar E ponderar	Os	Programas Planos E projetos	Com incidência na área em causa	Considerando os que já existem E os que se encontram em preparação	Por forma a assegurar as necessárias	Compatibilizações
	Pode decorrer em paralelo	Com a elaboração	Programas	Que incidam sobre a mesma área territorial	Aplicando-se com as necessárias adaptações	O procedimento previsto para este efeito		
	O prazo de elaboração	Pode ser prorrogado	Por 1 única vez	Por 1 período máximo igual ao previamente estabelecido				
	O não cumprimento dos prazos estabelecidos determina a caducidade do procedimento							
	A deliberação que determina	A elaboração do PDM	Deve assentar	Estratégia de desenvolvimento local	A qual define	As orientações estratégicas da implementação E da gestão estruturada dos processos de desenvolvimento E da competitividade do município		

4. A deliberação deverá ser publicitada, com base no n.º 1 do artigo 76.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, nos seguintes locais:
   a. Na 2.ª série do Diário da República, com base na al. c) do n.º 4 do artigo 191.º,
   b. Divulgado através da comunicação social,
   c. Divulgado na plataforma colaborativa da gestão territorial,
   d. E no sítio da Internet da câmara.
5. O acompanhamento pela CCDR durante a elaboração do Plano é facultativa, com base no artigo 86.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (ver quadro 42). Desta forma, se entenderem que poderá ser benéfico a presença desta entidade, deverão expressar na vontade na deliberação.

Quadro 43 – Artigo 86.º do regime jurídico dos Instrumentos de gestão territorial.

Planos municipais Acompanhamento dos PU e PP	O acompanhamento da elaboração					Dos PU E dos PP			É facultativa			
	No decurso da elaboração dos planos	A CM	Solicita o acompanhamento que entender necessário	Designada	A emissão de pareceres,	Sobre as propostas de planos Ou a realização de reuniões de acompanhamento Ou às demais entidades representativas			À CCDR Dos interesses a ponderar			
	Concluída a elaboração	A CM apresenta	A proposta de plano E o relatório ambiental	À CCDR	Que, no prazo de 10 dias,	Remete a documentação recebida Convocando-as para uma conferência procedimental, Aplicando-se,	A todas as entidades representativas A realizar no prazo de 20 dias Com as necessárias adaptações		Dos interesses a ponderar A contar da data de expedição da referida documentação O disposto para Representação na comissão consultiva			
	São convocadas	Para a conferência procedimentais	As entidades às quais	Em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas		Possam interessar	Os efeitos ambientais		Resultantes da aplicação do plano			
	O acompanhamento		Dos PU E dos PP	É assegurado		Mediante o recurso			A plataforma colaborativa de gestão territorial			

Quadro 44 – Objetivos da gestão territorial segundo o artigo 37º da Lei da Bases Gerais da Política Pública de solos, de ordenamento do Território e de Urbanismo

Objetivos da Gestão Territorial	Visa executar			Política de solos, Ordenamento do território E urbanismo			
	E garantir	Melhoria		Condições de vida E de trabalho		Populações	
		Correta		Distribuição E localização	Território	Atividades económicas Funções	Habitação Trabalho, Cultura E de lazer
		Criação	Oportunidades diversificadas de emprego	Meio para a fixação das populações		Particularmente nas áreas menos desenvolvidas	
		Preservação e defesa	Solos com potencialidade para aproveitamento com atividades	Agrícolas, Pecuárias Ou florestais Conservação da natureza Turismo e lazer Produção de energias renováveis Ou de exploração de recursos geológicos	De modo a que a afetação daqueles solos a outros usos se restrinja às situações em	Que seja efetivamente necessária E se encontre devidamente comprovada	
		Adequação	Níveis de densidade urbana	Impedindo	Degradação da qualidade de vida Desequilíbrio da organização desequilíbrio da organização	Económica E social	
		Rentabilização	Infraestruturas	Evitando	Extensão desnecessária das redes Perímetros urbanos E racionalizando o aproveitamento das áreas intersticiais		
		Aplicação	Política de habitação	Que permita resolver	Carências existentes		
		Reabilitação e a revitalização	Centros históricos E dos elementos do património cultural classificados	Respetivo parque habitacional	Detrimento de nova construção		
		Promover a acessibilidade	Acessibilidades de todos os cidadãos	Edifícios Espaços públicos e de uso coletivo			
		Recuperação e regeneração		Áreas degradadas			
		Prevenção e redução		Riscos coletivos			

ALIJÓ

TERMO DE ABERTURA

Contém o **Ponto 4.2 – Presente proposta de Elaboração do Plano De Urbanização do Pólo de Desenvolvimento da Gesteira,** presente em Reunião do Executivo Municipal no dia 15 de Novembro de 2019, 31 (trinta e uma) folhas, numeradas e por mim Nuno Ricardo Gomes Madeiras, Chefe de Divisão da Unidade Orgânica Flexível de Urbanismo e Ordenamento do Território da Câmara Municipal de Alijó, rubricadas, que será presente na Reunião do Executivo Municipal de15 de Novembro de 2019.

O Chefe de Divisão da U.O.F de Urbanismo e Ordenamento do Território

Nuno Ricardo Gomes Madeiras

Rua General Alves Pedrosa, n.º 13
5070-051 Alijó

T.259 957 100
geral@cm-alijo.pt
www.cm-alijo.pt