

PLANO PORMENOR AMPLIAÇÃO DO PARQUE EMPRESARIAL DE ALAGOA

PEDIDOS DE EXCLUSÃO E
INCLUSÃO NA RESERVA
ECOLÓGICA NACIONAL - REN

CÂMARA MUNICIPAL DE PENACOVA

Agosto 2024



PLANO PORMENOR DA AMPLIAÇÃO DO PARQUE EMPRESARIAL DE ALAGOA

Pedidos de exclusão e inclusão na Reserva Ecológica Nacional - REN

Câmara Municipal de Penacova | agosto 2024

Lugar do Plano – Gestão do Território e Cultura, Lda.



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. FUNDAMENTAÇÃO	7

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Extracto da Carta da REN em vigor no concelho de Penacova.....	4
Figura 2 – REN e mancha C8.	5
Figura 3 – Áreas a manter e a excluir da REN.....	6
figura 4. Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Penacova e Legenda. 2023.	7
Figura 5 – Parque Empresarial de Alagoa.....	8
Figura 6 – Planta de Implantação do PP Ampliação do Parque Empresarial de Alagoa	9
Figura 7 – Alteração da REN e respetivas áreas	10
Figura 8 – Área da REN dentro da área do PP (sobre ortofotomapa).....	11
Figura 9 – Área da mancha C8 dentro da área do PP (sobre ortofotomapa)	12
Figura 10 – Sobreposição das manchas C8, E63 e I1 dentro da área do PP (sobre ortofotomapa)	12

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Valores globais e usos da mancha a excluir da REN.....	11
Quadro 2 – Pedido de exclusão da REN	13

1. INTRODUÇÃO

A delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) para a área do Município de Penacova, foi aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/2003, publicada no *Diário da República* n.º 186, 1.ª série -B, de 13 de agosto de 2003, e alterada parcialmente pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 186/2007, publicada no *Diário da República* n.º 246, 1.ª série, de 16 de outubro de 2014.

A REN do concelho de Penacova abrange vários ecossistemas nomeadamente: leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias, albufeiras e faixa de proteção, cabeceiras de linhas de águas, áreas de máxima infiltração e áreas com risco de erosão.

Na área do Plano de Pormenor observa-se a existência de áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional. Existe uma mancha com a área de 4,8 hectares que se integra, na totalidade, na tipologia “Áreas com Risco de Erosão”.

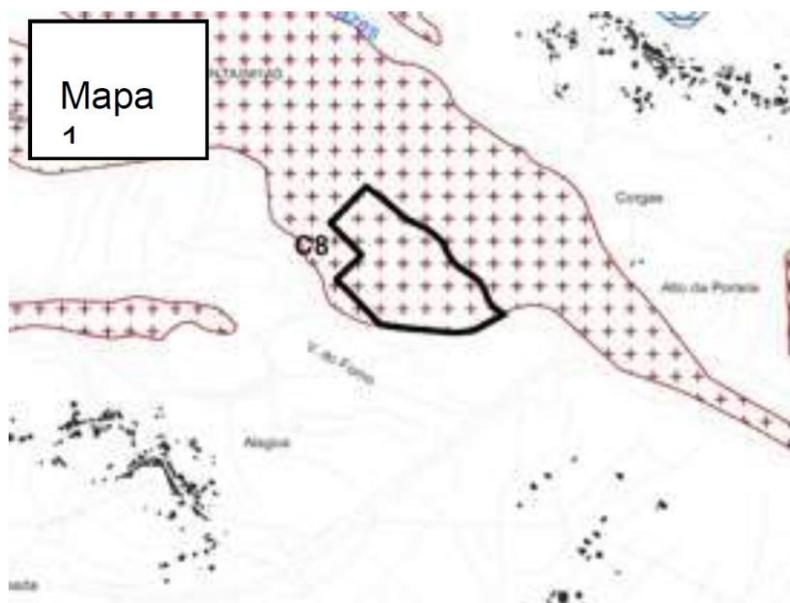


Figura 1. Extracto da Carta da REN em vigor no concelho de Penacova

Fonte: Parecer da CCDRC constante da ata da reunião de conferência porcedimental de 14/08/2024.

Uma parte desta área da REN, designada por C8 com 3,21 hectares, constitui uma mancha previamente aprovada para exclusão da REN. Encontra-se na sua totalidade integrada nos perímetros urbanos do PDM em vigor e sobre ela recai parte do loteamento do Parque Empresarial de Alagoa.

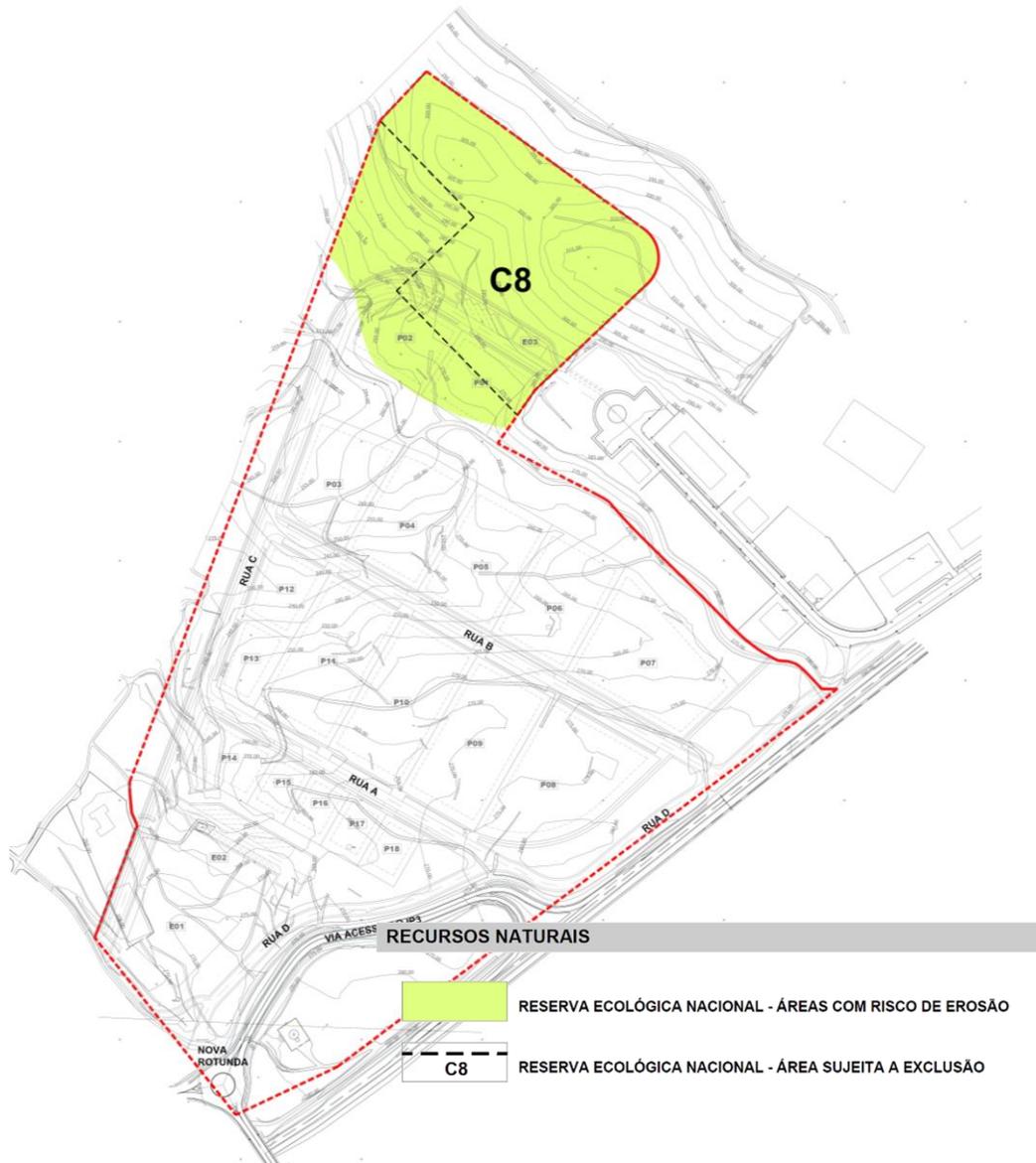


Figura 2 – REN e mancha C8.

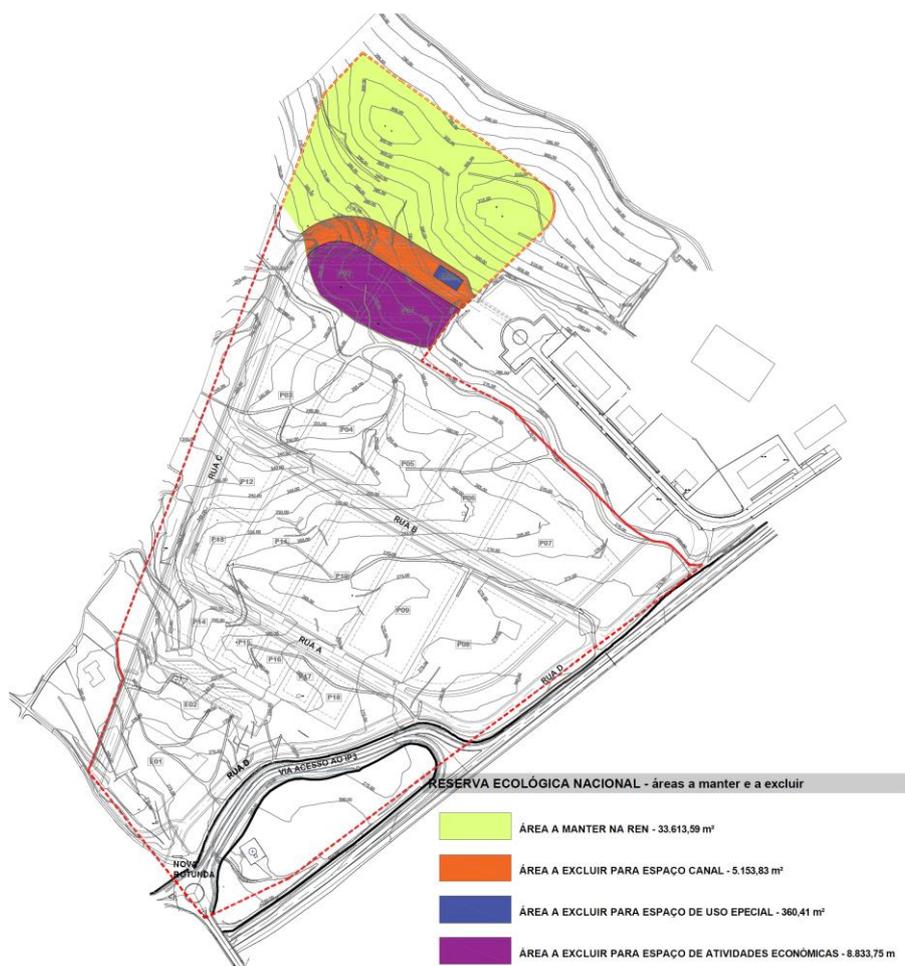


Figura 3 – Áreas a manter e a excluir da REN.

Para a execução da proposta do Plano de Pormenor será necessário proceder a exclusão de solo inserido na REN.

Da totalidade da área proposta para a exclusão:

- 0,52ha destinam-se a vias, estacionamento, passeios, canteiro e ciclovia;
- 0,04ha destina-se a um lote para uso espacial (E01);
- 0,88ha integrarão lotes para atividades económicas (P01 e P02).

A área que se pretende excluir coincide com uma parte da mancha C8, 0,71ha. Assim, a área a excluir, a mancha E63, tem 0,73ha. A área sobranste da mancha C8, classificada no PP como Verde de Enquadramento, será reintegrada na REN com a designação de I1, com 2,5ha.

Daqui decorre a necessidade de instrução deste pedido de exclusão da REN, pela Câmara Municipal.

2. FUNDAMENTAÇÃO

A área do Plano de Pormenor encontra-se classificada na Planta de Ordenamento do PDM de Penacova maioritariamente em Espaço de Atividades Económicas, em Espaços Florestais – de Produção e Conservação e, residualmente, em Espaço Urbano de Baixa Densidade, conforme imagem seguinte.

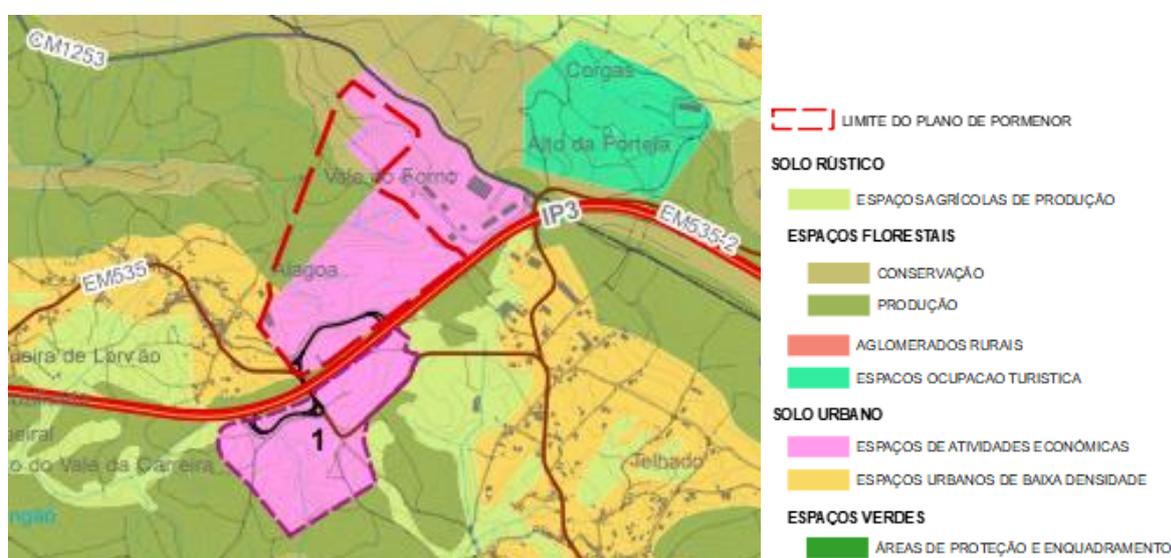


figura 4. Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Penacova e Legenda. 2023.

O Plano de Pormenor de Ampliação do Parque Empresarial de Alagoa irá dar continuidade ao parque empresarial já existente, disponibilizando solos infraestruturados para o acolhimento de novas empresas que procuram o concelho para se fixar.

O atual Parque Empresarial da Alagoa tem uma área total de 73.300 m². É um loteamento municipal (3ª alteração aprovada a 10 de março de 2022) com 16 lotes para atividades económicas e uma parcela destinada a equipamento de utilização coletiva. Dos 16 lotes para atividades económicas existentes, 14 encontram-se comercializados e, destes, 11 encontram-se ocupados.

Os lotes C23 e C24 estão disponíveis. O lote A9 já foi vendido, mas ainda não construído. Os lotes C12 e C13 foram comprados pela empresa proprietária do lote C22 (o maior deste Parque Empresarial) que pondera vir a utilizar estes dois lotes como um segundo acesso à construção

Este espaço é servido por redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, energia e telecomunicações, fibra ótica, ETAR, zonas de estacionamento e espaços verdes.

Trata-se do maior espaço de acolhimento empresarial estruturado do concelho e a sua taxa de comercialização de 87,5% revela a importância que este tipo de espaços representam na economia do concelho.

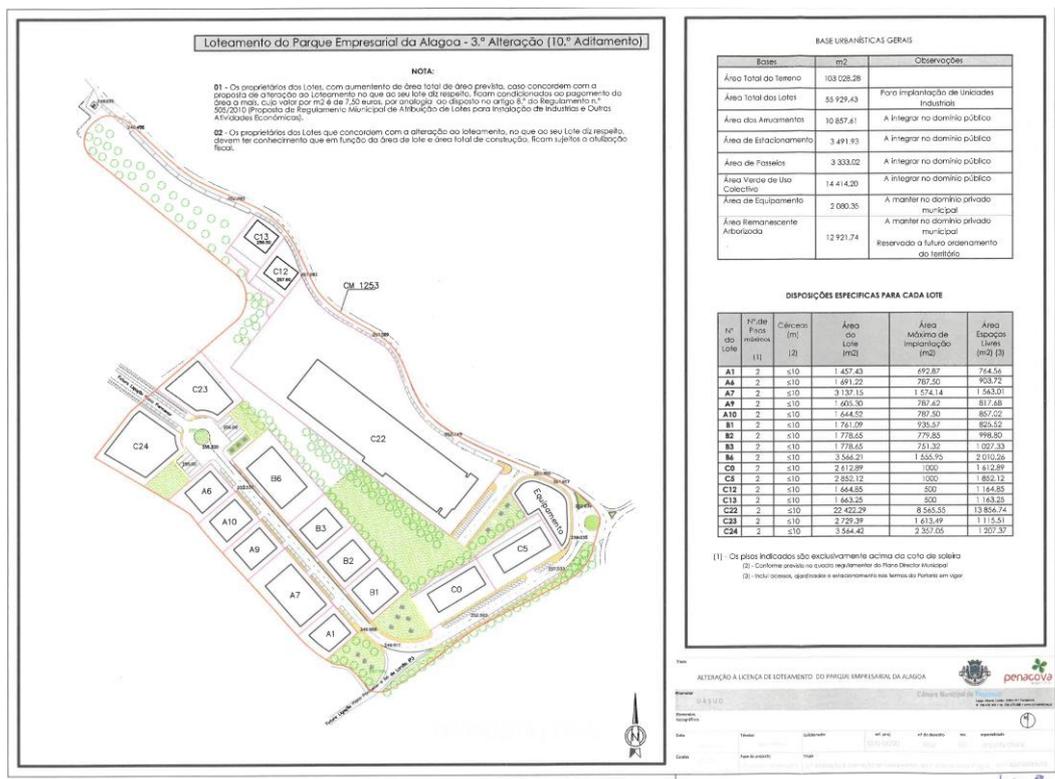


Figura 5 – Parque Empresarial de Alagoa

Fonte: site da Câmara Municipal de Penacova

Com o objetivo de dar resposta à necessidade crescente de espaços de acolhimento empresarial e, simultaneamente, dando continuidade à política de desenvolvimento preconizada para o concelho, a Câmara Municipal de Penacova entendeu promover a ampliação do Parque Empresarial de Alagoa, através da elaboração do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Alagoa.

Uma das preocupações do Plano de Pormenor foi a de promover a continuidade da rede viária existente no loteamento e integrar uma via projetada a sul, pelas Infraestruturas de Portugal, sensivelmente, paralela ao IP3 que dará continuidade à rua de acesso ao loteamento de Alagoa e assegurará uma ligação mais fácil e franca ao nó do IP3.

Assim, a rede viária proposta promove a continuidade, a norte, da via central do Loteamento do Parque Empresarial de Alagoa assegurando a sua ligação à rede municipal. As vias transversais,

que estabelecem a ligação entre o arruamento norte e a via projetada pela IP, são o suporte para a localização das futuras construções.

Esta solução de continuidade evita a existência de vias sem saída garantindo a formação de uma malha viária sem interrupções e com ligações às redes viárias municipal e nacional.



LEGENDA:

REFERÊNCIAS COMUNS

	LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
	LIMITE DO LOTE
	IDENTIFICAÇÃO DO LOTE
	POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES
	ÁREA LIVRE DO LOTE
	CONSTRUÇÕES PRÉ-EXISTENTES
	A DEMOLIR

SOLO URBANO

	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS
	ESPAÇOS DE USO ESPECIAL
ESPAÇOS VERDES	
	ENQUADRAMENTO
	UTILIZAÇÃO COLETIVA
	BACIA DE RETENÇÃO

ESPAÇOS - CANAL

	VIA EXISTENTE
	VIA PROPOSTA
	CIRCULAÇÃO PEDONAL
	CICLOVIA
	ESTACIONAMENTO PÚBLICO PARA VEÍCULOS LIGEIROS
	ESTACIONAMENTO PÚBLICO PARA VEÍCULOS PESADOS

Figura 6 – Planta de Implantação do PP Ampliação do Parque Empresarial de Alagoa

A REN existente na área do PP situa-se a norte, junto ao limite do Loteamento de Alagoa. Para estabelecer a desejável continuidade da via existente torna-se necessário ocupar uma parte da REN. Esta parte que agora se pretende ocupar não coincide na totalidade com a da mancha C8, mas ocupa uma área substancialmente inferior.

Não havendo coincidência integral com a atual mancha C8 foi delimitada uma nova mancha com a identificação E63, constituindo a área de REN não abrangida pela mancha C8. Esta área é destinada à satisfação de carências existentes em termos de atividades económicas, equipamentos e infraestruturas, que agora se pretende excluir da REN. Por outro lado, foi delimitada a mancha I1 correspondendo a uma área que será reintegrada na REN por não ser necessária à concretização do Plano e que ficará incluída na categoria de Espaço Verde de Enquadramento

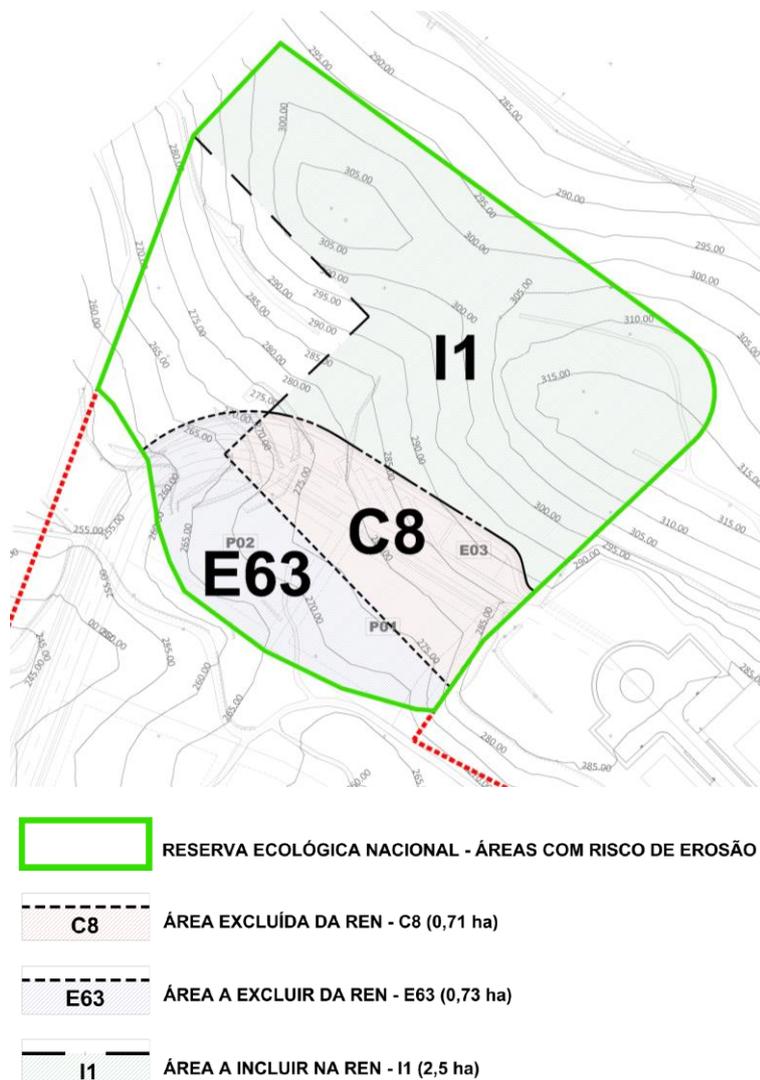


Figura 7 – Alteração da REN e respetivas áreas

No quadro seguinte encontram-se explicitadas as áreas totais e os usos a que se destina a área a excluir da REN.

Quadro 1 – Valores globais e usos da mancha a excluir da REN

VALORES GLOBAIS	
Área da REN incluída no PP	4,80 ha
Área inicial da mancha C8	3,21 ha
Área da mancha C8	0,71 ha
Área da mancha E63	0,73 ha
Área da mancha I1	2,50 ha
MANCHA C8 E E63 - A EXCLUIR DA REN	
Para Espaço canal	0,52 ha
Para Uso especial	0,04 ha
Para Atividades económicas	0,88 ha
TOTAL	1,44 ha
MANCHA I1 - A REINTEGRAR NA REN	
Para Espaço Verde de Enquadramento	2,50 ha
TOTAL	2,50 ha

Nas imagens seguintes podem observar-se as áreas de REN na área do PP, a delimitação da mancha C7, a delimitação da mancha E1 (que agora se pretende excluir) e a sobreposição entre as duas.

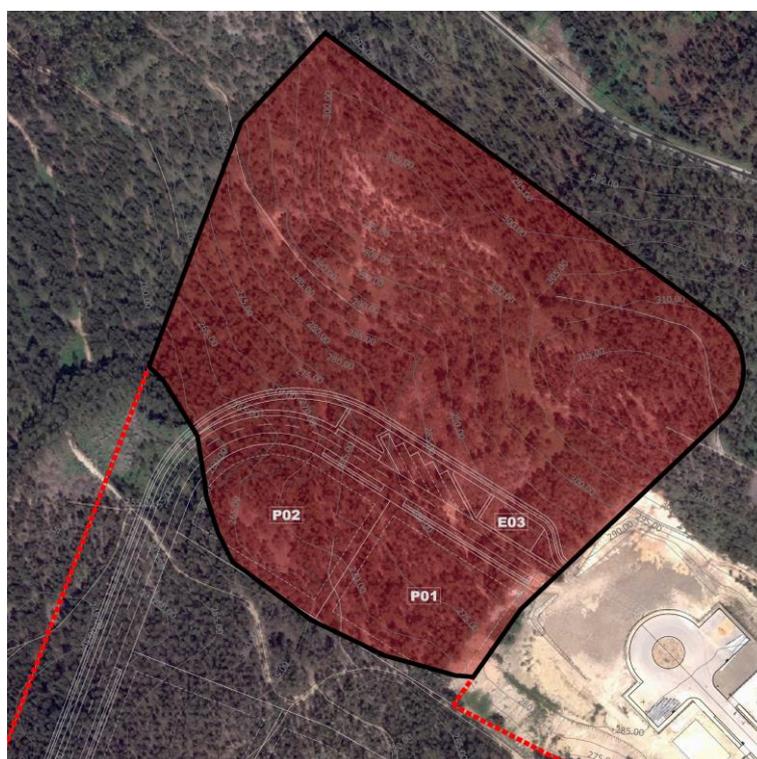


Figura 8 – Área da REN dentro da área do PP (sobre ortofotomapa)

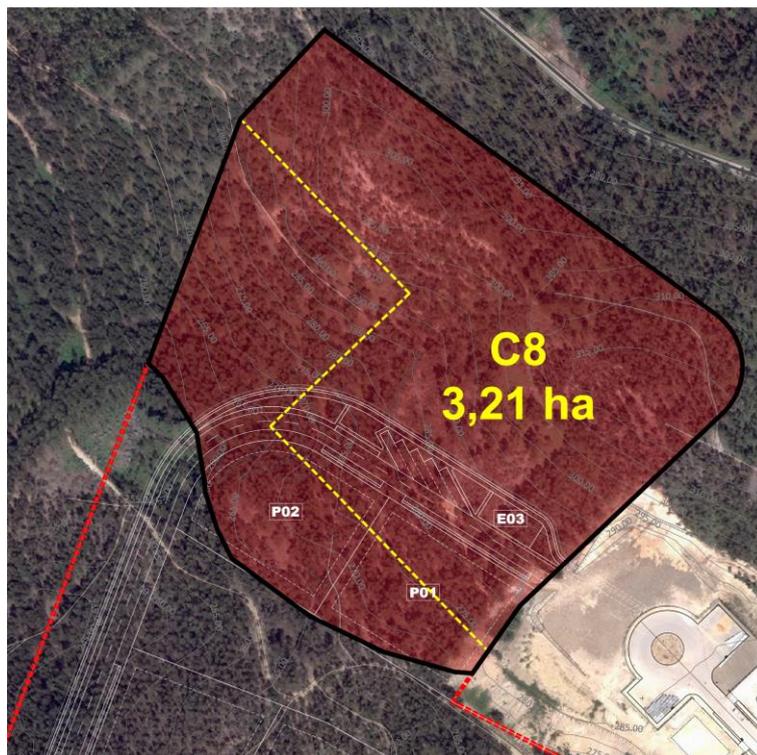


Figura 9 – Área da mancha C8 dentro da área do PP (sobre ortofotomapa)

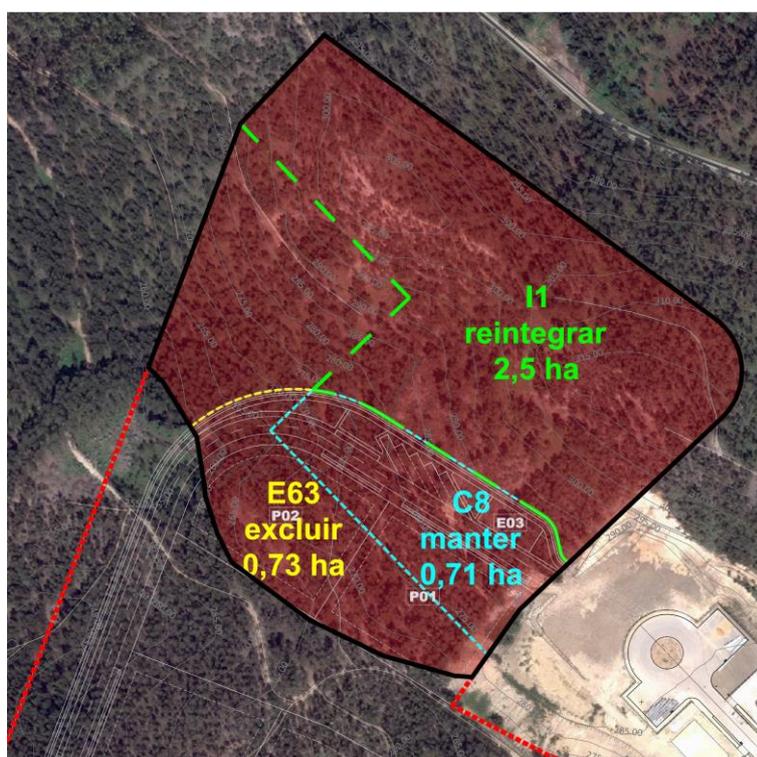


Figura 10 – Sobreposição das manchas C8, E63 e I1 dentro da área do PP (sobre ortofotomapa)

Quadro 2 – Pedido de exclusão da REN

Nº	SUPERFÍCIE	TIPOLOGIA DA REN AFETADA	FIM A QUE SE DESTINA	SÍNTESE DA FUNDAMENTAÇÃO	USO ATUAL (PDM)	USO PROPOSTO
	h a					
C8	0,71	Áreas com risco de erosão	Atividades económicas	<p>Área excluída em fase de revisão do PDM, por se encontrar na sua totalidade integrada nos perímetros urbanos definidos e na qual recai parte do Loteamento industrial localizado junto a Alagoa.</p> <p>Esta exclusão será alvo de reintegração parcial na REN, na área que não coincide com a exclusão agora proposta, porque o fim para o qual foi excluída não se efetivou. Esta área passará a integrar Espaço Verde de Enquadramento</p>	Espaço Florestal de Conservação	Espaço de Atividades Económicas
E63	0,73	Áreas com risco de erosão	Atividades económicas	<p>A proposta visa a integração de uma parte da mancha da REN em Espaço de Atividades Económicas, na contiguidade de uma área que integra o Solo Urbano, no PDM de Penacona, na mesma classe de espaço - Atividades Económicas.</p> <p>Pretende-se ampliar o Loteamento de Alagoa, já consolidado, promovendo a continuidade da via existente e a frente de lotes, a sul.</p>	Espaço Florestal de Conservação	Espaço de Atividades Económicas
I1	2,5	Áreas com risco de erosão	Espaço Verde de Enquadramento	Área a reintegrar na REN, dentro do limite da área do Plano, pois o fim para que tinha sido excluída, no âmbito da revisão do PDM, não se concretizou-	Espaço Florestal de Conservação	Espaço Verde de Enquadramento

lugar do plano

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985
+351 962 054 106

 lugaroplano@lugaroplano.pt

 www.lugaroplano.pt