

**ACTA DA 17.ª REUNIÃO SECTORIAL NO ÂMBITO DA  
REVISÃO DO PDM DE VILA NOVA DE GAIA**  
(15 DE JULHO DE 2005)

A 17.ª Reunião Sectorial do PDM de Vila Nova de Gaia, em que participaram representantes da CCDR-N, DREN, DGT e Equipa do PDM para análise do Relatório Sectorial das Actividades Económicas, no âmbito da revisão do PDM de Vila Nova de Gaia, realizou-se nas instalações da CCDRN, com a seguinte ordem de trabalhos:

- 1—Avaliação do Relatório Sectorial das Actividades Económicas;
- 2—Contribuições sectoriais para o Regulamento do PDM e Zonamento das Actividades Industriais e de Armazenagem;
- 3—Contribuições sectoriais para o Regulamento do PDM e Zonamento das Actividades Turísticas, de Recreio e Lazer;
- 4—Conclusões.

Na reunião estiveram presentes:

Eng.ª Maria Teresa Ponce de Leão – Representante da CCDR do Norte na CMC;  
Arq.ta Manuela Juncal, Directora do Departamento de Planeamento Urbanístico da Gaiurb, EM;  
Eng.ª Maria Júlia Silva Loureiro – Representante da DRE-Norte na CMC;  
Arq.ta Ana Cristina Pinto – Representante da DGT na CMC;  
Eng.ª Paula Ramos, Técnica da Gaiurb, EM e membro da equipa de revisão do PDM.

**1—Avaliação do Relatório Sectorial das Actividades Económicas**

A Arq.ta Manuela Juncal apresentou uma nova carta actualizada do Relatório n.º 2.2 – Actividades Económicas, de Maio de 2005, à escala 1:25.000 e fez uma breve caracterização da distribuição das actividades económicas no concelho.

A informação de base relativa à Industria Extractiva foi fornecida pela Direcção Geral de Geologia e Minas, quer no que se refere às concessões mineiras, quer quanto às pedreiras.

No trabalho de campo realizado pela equipa do PDM foram identificadas várias pedreiras, algumas das quais estarão licenciadas e em situação legal de laboração e outras não. A lista de pedreiras e o quadro de situação de que dispõe a equipa foi compilado a partir da informação disponível na Agenda 21 local mas carece de confirmação/actualização.

A Eng.ª Maria Júlia Loureiro vai verificar na DRE-Norte a situação das pedreiras do concelho, de acordo com a informação disponível nesse organismo.

As concessões mineiras e as pedreiras legais, com a respectiva zona de protecção, constarão da Planta de Condicionantes do PDM.

## **2—Contribuições sectoriais para o Regulamento do PDM e Zonamento das Actividades Industriais e de Armazenagem**

A Arq.ta Manuela Juncal aludiu à actual dispersão das actividades industriais por todo o concelho e à sua frequente contiguidade com a habitação. A maioria das indústrias localiza-se fora das áreas industriais e o licenciamento dos últimos anos manteve essa tendência.

Foram abordadas, na generalidade, algumas questões que se prendem com o licenciamento de instalações industriais e de armazenagem, fora de áreas vocacionadas para as actividades industriais e de armazenagem. Do ponto de vista da equipa interessará atrair indústria para as áreas industriais onde está prevista a instalação de parques empresariais.

A Eng.<sup>a</sup> Maria Júlia Loureiro referiu a actual legislação sobre o licenciamento industrial, significativamente diferente daquela que existia aquando da elaboração do PDM em vigor. Nestas condições, será necessário adequar o Regulamento do PDM à referida legislação que classifica os estabelecimentos industriais de 1 a 4, por ordem decrescente do grau de risco potencial para o homem e o ambiente inerente ao seu exercício. No actual sistema de licenciamento industrial, as regras específicas de localização dos estabelecimentos industriais são estabelecidas pelos instrumentos de ordenamento do território e pelas entidades responsáveis pela gestão dos parques ou zonas previstas para a sua instalação.

De acordo com o Decreto Regulamentar n.º 8/2003, de 11 de Abril, a entidade responsável pela autorização de localização dos estabelecimentos industriais que dela careçam, depende da existência ou não de PMOT eficaz, da vocação e características e regulamentação dos espaços para a utilização industrial definidos nos PMOT em vigor e ainda do tipo de estabelecimento industrial que se pretende instalar. Os estabelecimentos industriais do tipo 2 e 3 a instalar nas chamadas “Outras localizações” referidas na alínea e) do n.º 2 do artigo 4.º do diploma referido, carecem de prévia autorização de localização da CCDR (ex - DRAOT).

A Eng.<sup>a</sup> Maria Júlia Loureiro aludiu aos constrangimentos existentes em inúmeros regulamentos de PDM que inviabilizam o licenciamento industrial fora de zonas industriais, sem atender ao grau de risco potencial para o homem e o ambiente inerente ao exercício das actividades requeridas e recomendou especial atenção na regulamentação da localização e licenciamento industrial no PDM em revisão.

A equipa referiu a possibilidade de prever no regulamento do PDM uma majoração do índice de construção nos terrenos libertados em solo urbano, para empresas industriais insalubres ou mal integradas urbanisticamente, como incentivo e compensação dos custos de deslocalização e de reinstalação em locais acordados entre a Câmara Municipal e os empresários industriais. Este regime de excepção seria também aplicável em situações de necessidade de ampliação de instalações existentes mal localizadas e/ou sem terrenos aptos para a construção na envolvente, condicionado à transferência das insta-

lações e à sua ampliação em locais adequados e com disponibilidade de terrenos para construção, no interior do concelho.

Foi também referida a necessidade de estabelecer no Regulamento do PDM condicionamentos à localização de armazéns de grande dimensão e de estabelecimentos de armazenagem de produtos insalubres e perigosos, que terá de acautelar graus de elevada exigência quanto a acessos, tráfego e estacionamento, devendo os estabelecimentos insalubres e perigosos considerar-se incompatíveis com zonas habitacionais.

A Eng.<sup>a</sup> Maria Teresa Ponce de Leão recordou a legislação existente quanto à localização de parques de sucata e os condicionamentos para a sua implantação estabelecidos respectivamente nos artigos 3.º e 4.º do Decreto-Lei n.º 268/98, de 28 de Agosto. Esta actividade terá de desenvolver-se obrigatoriamente em parques de sucata localizados e implantados de acordo com o diploma referido e que terão de ser identificados na Planta de Ordenamento do PDM.

O ordenamento desta actividade económica passa pela sua concentração em locais compatíveis com a legislação em vigor e encerramento e deslocalização das unidades existentes em locais desadequados.

O inventário dos depósitos de sucata existentes e das actividades económicas a eles associadas e a identificação na Planta de Ordenamento do(s) novo(s) parque(s) de sucata serão os primeiros passos para o necessário ordenamento desta actividade no concelho.

### **3—Contribuições sectoriais para o Regulamento do PDM e Zonamento das Actividades Turísticas, de Recreio e Lazer**

A Arq.ta Ana Cristina Pinto forneceu à equipa do PDM uma listagem relativa ao alojamento turístico classificado de acordo com informação disponível no Inventário de Recursos Turísticos da DGT, no Concelho de Vila Nova de Gaia e vai também enviar as moradas das empresas deste sector, de acordo com a informação disponível na DGT.

A Arq.ta Ana Cristina Pinto referiu que no Cartograma 3 do Relatório n.º 2.8, sobre Dinâmica do Território 1994-2004, existe uma imprecisão na legenda, que refere “Estudos Urbanísticos e Campos de Golfe” que não estão assinalados.

A Arq.ta Manuela Juncal entende que a possível localização de novos campos de golfe no concelho não decorrerá de propostas isoladas de construção de equipamentos desta natureza, como se de simples equipamentos desportivos se tratasse. Assiste-se a uma tendência de integração destes equipamentos em empreendimentos diversificados de maior dimensão, como é o caso do projecto do novo campo de golfe de Grijó que está já integrado num empreendimento imobiliário.

Este é um fenómeno recente no concelho, em que os promotores de possíveis novas instalações de campos de golfe estão interessados em assegurar a sua viabilidade económica através da sua integração em empreendimentos imobiliário que associem outras valências diversificadas de oferta turística e de lazer, em áreas especiais de vocação para estas actividades.

Na revisão do PDM é intenção da equipa propor o concelho de Vila Nova de Gaia como destino Golfe.

Foi referido também o projecto do Drive Range previsto pelo Gaia Polis e integrado em área urbana.

A equipa do PDM analisou com os representantes da CMC, a possível criação ou não no regulamento do PDM, de um regime de excepção para o n.º de pisos ou para os índices de construção em unidades hoteleiras, desde que justificados pela área mínima necessária à viabilidade económica do empreendimento, mas cuja aplicação ficaria sempre condicionada ao reconhecimento da conveniente localização, da qualidade arquitectónica e do adequado enquadramento urbanístico e paisagístico do projecto. Esta proposta da Equipa do PDM visa apenas as “áreas de aplicação regulamentar dos PMOT” abrangidas pelo POOC de Caminha-Espinho e tem como objectivo inibir a localização de actividades de armazenagem na faixa litoral e incentivar a ocupação turística de qualidade nessas áreas.

A Eng.<sup>a</sup> Maria Teresa Ponce de Leão referiu a necessidade de acautelar que os referidos “regimes de excepção” disponham de um enquadramento regulamentar claro e objectivo quanto às condições da sua aplicabilidade e que não venham na prática a tornar-se “regimes gerais”.

A Arq.ta Manuela Juncal referiu que este regime de excepção poderia incidir em áreas de vocação turística e em áreas da Estrutura Ecológica Municipal, identificadas na Planta de Ordenamento do PDM, para as quais se prevêem índices de construção muito baixos e actividades predominantemente de ar livre.

#### **4—Conclusões**

A equipa de revisão do PDM vai prosseguir com o desenvolvimento das propostas de qualificação do solo, a referência espacial dos usos e das actividades, a definição de estratégias de localização e desenvolvimento de actividades económicas, nomeadamente, industriais, comerciais e turísticas e concretizar o Regulamento do PDM e o regime de uso do solo.

Oportunamente será agendada nova reunião sectorial, para análise das propostas do PDM, no que concerne à regulamentação das actividades económicas e sua referência espacial.

Nada mais havendo a tratar, foi dada por encerrada a reunião.

CCDR-N, em 15 de Julho de 2005