

2010

Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Paredes Relatório Explicativo e Justificativo



Divisão de Planeamento

Câmara Municipal de Paredes

25-03-2010

Índice

| | |
|---|----|
| 1. Enquadramento..... | 3 |
| 2. Zona Desportiva existente..... | 4 |
| 3. Cidade Desportiva Versus Revisão do Plano e Urbanização da Cidade | 5 |
| 4. Cidade Desportiva de Paredes versus Anel Verde (Zonas a Transformar em Parque Público) 6 | |
| 5. Plano de Urbanização da Cidade de Paredes em vigor..... | 6 |
| 5.1- Variante à EN 15..... | 7 |
| 5.2- Áreas de Ocupação Industrial | 8 |
| 5.3- RAN e REN | 8 |
| 5.4- Floresta Complementar | 9 |
| 6. Considerações levantadas em sede de Conferência de Serviços..... | 9 |
| 7. Primeiro Período de Discussão Pública..... | 11 |
| 8. Ponderação | 12 |
| 8.1 Ponderação por processo..... | 13 |
| 9. Redacção Proposta..... | 33 |
| 10- Anexos..... | 41 |

ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE PAREDES

RELATÓRIO EXPLICATIVO E JUSTIFICATIVO

Serve o presente relatório para explicar e justificar a proposta de alteração e o enquadramento as considerações levantadas em sede de Conferência de Serviços, cuja reunião teve lugar no dia 26 de Setembro de 2008 e cujo parecer escrito deu entrada nos serviços da Divisão de Planeamento no dia 10 de Outubro de 2008.

1. Enquadramento

O Plano de Urbanização da Cidade de Paredes em vigor foi ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 141/98, de 12 de Dezembro, e alterado pelas Resoluções de Conselhos de Ministros n.º 32/2000 e 73/2006, de 19 de Maio e 9 de Junho, respectivamente.

Da evolução das condições subjacentes ao plano e que fundamentaram as opções nele plasmadas, mostrou-se absolutamente necessário proceder à alteração parcial do PMOT, designadamente no que concerne à implantação proposta da Variante à EN 15 e à redacção dos artigos 22º - Estatuto de Ocupação (Áreas de Ocupação Industrial), 24º - Zonas Agrícolas e Florestais e 26º - Variante à EN 15:

- Artigo 22º - Clarificar a anuência de edificação de equipamentos de utilização colectiva em espaços industriais;
- Artigo 24º - Sujeitar a gestão dos solos classificados como Reserva Ecológica Nacional à legislação aplicável, permitindo a edificação de

habitação social em Floresta Complementar (esta última situação acabou por sair da redacção final);

- Artigo 26º - Clarificar a anuência de alterações à implantação da Variante à EN 15, em função de projectos de interesse municipal ou supra municipal.

A alteração descrita foi objecto de deliberação de Câmara, nas suas reuniões datadas de 4 de Abril e 7 de Maio de 2008.

Após reunião na CCDRN a 22 de Julho de 2008 ficou acordado alterar-se ainda:

- Artigo 35º- Adopção de uma nova terminologia para a “Variante à EN15” que passará a designar-se “Circular Rodoviária Externa à Cidade de Paredes”;
- Implantar o anel verde, isto é alargar as “Zonas a Transformar em Parque Público” para áreas afectas a solo rural.

2. Zona Desportiva existente

A *Zona de Equipamento Desportivo* existente, composta pelo “Campo de futebol das Laranjeiras”, pavilhão ginmodesportivo e campos de relva sintética, é reconhecidamente exígua, incapaz de dar resposta às solicitações e dada a colmatação da envolvente, sem capacidade expansiva, planta n.º 1.

Os seus equipamentos aos quais se junta a piscina municipal de Paredes, não cumprem a legislação aplicável no que concerne às dimensões e de uma forma genérica, encontram-se em mau estado de conservação, requerendo a curto prazo de obras de beneficiação e qualificação, sendo que estas não resolvem, de forma alguma os problemas de fundo.

Paralelamente às características e aos problemas intrínsecos da zona e dos equipamentos, há ainda a referir as graves limitações das acessibilidades naquela parte da cidade, sem alternativa na conjuntura actual, sendo que em alturas de actividades desportivas o caos rodoviário é absoluto.

Face a estas circunstâncias a Câmara Municipal de Paredes viu-se perante a necessidade premente de encontrar uma solução viável.

3. Cidade Desportiva Versus Revisão do Plano e Urbanização da Cidade

No âmbito dos estudos de ordenamento para a cidade de Paredes, designadamente os relativos à revisão do plano de urbanização aplicável, na 2ª fase de elaboração, demonstrou-se que a sanção dos problemas descritos, só será possível com a relocalização dos equipamentos desportivos (piscinas, “Campo das Laranjeiras”, o pavilhão ginmodesportivo e os campos de relva sintética).

Após uma exaustiva pesquisa de locais e tendo em atenção aspectos essenciais como sejam a localização estratégica relativamente à cidade e às freguesias limítrofes, a acessibilidade, a capacidade expansiva e os possíveis impactes no meio ambiente, foi apontada como única alternativa viável, uma área em Mouriz, a norte da actual zona, junto ao existente campo de futebol do “Grupo Desportivo da Saudade”, com uma área total aproximada 18,81 ha e que permitirá a implantação do campo de futebol, dos campos de relva sintética, do ginnodesportivo, das piscinas, dos edificios de apoio, dos acessos e parqueamentos, dos edificios de restauração e bebidas, e das zonas verdes de recreio e lazer, conforme planta n.º1.

A proposta de localização está prevista na revisão do plano de urbanização.

4. Cidade Desportiva de Paredes versus Anel Verde (Zonas a Transformar em Parque Público)

A localização proposta permite a simbiose dos usos inerentes e supra mencionados com os previstos para o vulgarmente designado de “Anel Verde” envolvente ao núcleo mais urbano da Cidade, com uma área aproximada de 350 ha, designadamente os seus percursos cicláveis e pedonais, contíguo à Cidade Desportiva, planta n.º 2.

O referido “Anel Verde” integrará não só solos afectos à RAN mas também à REN, à floresta e aos terrenos agrícolas complementares e visa funcionar como o pulmão de toda a cidade.

Parte da obra já se encontra concretizada no Parque da Cidade de Paredes, com uma área aproximada de 13,5 ha, e a cerca de 1 quilómetro da área-estudo, resultado da recuperação paisagística e ambiental de um troço da Ribeira Sentiais e dos terrenos envolventes, num esforço financeiro que esta Autarquia crê valer a pena e essencial para o bem-estar da população local.

5. Plano de Urbanização da Cidade de Paredes em vigor

Nos termos do disposto nos elementos escritos e gráficos em vigor, e que se anexam, a área a afectar à cidade desportiva está classificada como Áreas de Ocupação Industrial, Reserva Agrícola Nacional (RAN), Reserva Ecológica Nacional (REN - Máxima Infiltração), Variante à EN15 e sua zona non-aedificandi:

- Ocupação Industrial (44.20%);

- Reserva Agrícola Nacional (31.05%), a área impermeabilizada é de aproximadamente 21.22%, a restante área é enquadrada nas áreas verdes ajardinadas e anel verde;
- Simultaneamente Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional (24.75%), sendo que a área impermeabilizada é de 1.88%, aproximadamente. A área remanescente fica enquadrada no anel verde e áreas verdes ajardinadas.

5.1- Variante à EN 15

No que respeita à agora designada “Variante à EN 15” futura “Circular Rodoviária Externa à Cidade de Paredes” verificou-se que o traçado proposto e em vigor colide com várias pré-existências, muito especialmente de cariz habitacional, o que torna muito onerosa e nalguns caso até impossível a sua execução, pelo que a redefinição do traçado demonstrou-se essencial e premente.

Os ajustes introduzidos em sede de projecto de execução (parte deles na fase de ponderação, após o primeiro período de discussão pública), viabilizam a construção desta via, salvaguardando as preexistências e respeitando as demais características previstas no plano.

A implantação da Cidade Desportiva teve em conta os ajustes referidos.

De forma a serem salvaguardados os poucos corredores livres existentes e o levantamento das restrições impostas em locais francamente comprometidos é imprescindível a devida alteração do PMOT.

5.2- Áreas de Ocupação Industrial

O articulado das áreas de ocupação industrial - artigo 22º, mais concretamente do n.º 2, não é totalmente claro quanto ao enquadramento de equipamentos desportivos.

Atendendo a que somos da opinião de não existirem incompatibilidade entre este tipo de áreas e os espaços de actividades desportivas a criar no âmbito da cidade desportiva em apreço, parece-nos oportuno e adequado clarificar esta situação.

5.3- RAN e REN

Nos termos do disposto no plano de urbanização em vigor, os espaços integrados nas Zonas Agrícolas e Florestais, nos quais se incluem as manchas RAN e REN, mantêm-se integralmente a disciplina de uso, ocupação e transformação do uso do solo para eles estabelecida no Plano Director Municipal, em função das classes e categorias de espaços em que, nos termos daquele plano, se integram.

Ora de acordo com os normativos do PDM, designadamente o artigo 33º, que se anexa, todas as áreas de máxima infiltração delimitadas na carta REN ficam protegidas e considera-se unicamente permitido a actividade agrícola não poluente, o que impossibilita a validação / autorização de processos de Reconhecimento de Interesse Público.

Será pois de remeter a gestão deste tipo de solos para a legislação específica aplicável.

5.4- Floresta Complementar

As considerações relativas à floresta complementar / habitação social no seguimento da conferência de serviços e da reunião de Câmara de 28 de Janeiro de 2009, foram retiradas da versão final, transitando, se assim se entender oportuno para procedimentos posteriores, designadamente a revisão do PMOT, em curso.

6. Considerações levantadas em sede de Conferência de Serviços

- a) O edital remetido por esta entidade para publicação em sede de Diário da República, II Série, tal como sucedeu na publicitação em sede de Comunicação Social, e na afixação dos locais de estilo, e que se anexa exemplo, tinha em título e de uma forma inequívoca, a referência à designação do PMOT, assim como aos artigos envolvidos. Eventualmente por lapso dos serviços da INCM a publicação, naquele diário, deu-se de forma incompleta.
- b) Ocorreram dois procedimentos de participação preventiva porquanto ao longo do processo de alteração e no seguimento da posterior estabilização da proposta de implantação da Cidade Desportiva e suas acessibilidades, aferiu-se da necessidade de alterar articulados, cujos pressupostos colidiam com o projecto em apreço e que eram desconhecidos e imprevisíveis no início do processo, designadamente os relativos à rede viária. Pelo que foi impossível à data e com a informação então existente, enquadrar num procedimento único, todo o processo com os contornos actuais.

- c) A inserção de equipamentos desportivos em Zona Industrial é proposta para uma única zona, de duas na abrangência do Plano em apreço, a **Zona Industrial de Cavadas**, ponto 2, do artigo 22º.
- d) No artigo 22º, propõe-se o seguinte ajuste “... sendo que as unidades a instalar não podem ser insalubres, tóxicas ou perigosas, de acordo com a legislação aplicável”. Tal alteração visa salvaguardar a condição de não integração futura de projectos sujeitos a AIA, muito embora seja de clarificar que em termos espaciais, a designada “Cidade Desportiva” localizar-se no extremo nascente da zona industrial, com acessos viários próprios, ficando fisicamente separada da restante área por vias e construções (compatíveis) existentes. Será ainda de realçar que no âmbito da revisão do PMOT, a decorrer, a demais área deixará de ser zona industrial e a em apreço será classificada de Zona Desportiva.
- e) Adequou-se a redacção do n.º 2, do artigo 22 à terminologia usada na legislação específica (Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março).
- f) O n.º 1 do artigo 24º foi ajustado nos termos da sugestão da CCDR - Norte.
- g) Ainda no artigo 24º, exclui-se da versão final (actual) as considerações relativas à floresta complementar / habitação social.
- h) O n.º 3, do artigo 26º foi ajustado parcialmente. Parece-nos aqui oportuno clarificar a intenção: A redacção proposta e anteriormente apreciada em sede de Conferência de Serviços, visa permitir que o traçado da via (a então designada de Variante à EN15), cujo projecto, à data, se enquadra no em fase de estudo prévio, portanto sem projecto de execução, pudesse sofrer variações. Atendendo à sua relevância em termos da Cidade de Paredes e da sua envolvente, entende-se que essas só seriam admitidas em casos muito específicos e em projectos de relevante interesse, como

sejam os de interesse municipal ou supra municipal. Tentando-se por esta via restringir a possibilidade de perda de investimentos essenciais para o município e que eventualmente possam ocorrer na sua envolvente. A obrigatoriedade de apresentação das propostas dos troços alterados, assim como o restabelecimento com o restante traçado, visa aferir acerca da contribuição para funcionalidade e a exequibilidade, e do nível de comprometimento da hierarquia e da prestação pretendidas. Pelo que nos parece adequado manter, na sua essência, a redacção, com os esclarecimentos aqui apresentados.

- i) A zona non-aedificandi ao logo do traçado e as ligações propostas são no seu âmago as constantes do PMOT em vigor, sendo que no âmbito da reunião de concertação com o Instituto de Infra-estruturas, IP (INIR), no dia 10 de Fevereiro de 2009, nas instalações daquele instituto, ficou acordado que esta Autarquia assumia os custos da obra, sendo esta da responsabilidade da Câmara Municipal de Paredes.

7. Primeiro Período de Discussão Pública

O primeiro período de discussão pública da Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Paredes em título, decorreu do dia 12 de Março de 2009, a 15 de Abril de 2009, tendo dado entrada nos serviços da Divisão de Planeamento 16 processos.

Aos processos descritos há a acrescer mais 4 processos (processos 17, 18, 19 e 20) que deram entrada fora de prazo.

Os processos 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 visam as “Zonas a Transformar em Parque Público”, os processos 2, 3, 7, 8, 9, 11, 17, 18, 19 e 20 referem-se à

“Circular Rodoviária à Cidade de Paredes”, e os processos 1, 3, 4 e 10 versam sobre outras temáticas.

8. Ponderação

Os processos que deram entrada nos serviços competentes no âmbito do primeiro período de discussão pública, foram objecto de análise e ponderação em sede de reunião de Câmara, ocorrida no dia 3 de Março de 2010, tendo sido deliberado o seguinte:

- a) Manter os normativos relativos à “*Circular Rodoviária Externa à Cidade de Paredes*” e às “*Zonas a Transformar em Parque Público*”, reiterando o compromisso de ambos os temas serem retomados em sede de revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Paredes, a decorrer, designadamente no que concerne à implantação / servidões e às valências público e privado, respectivamente.
- b) Implantar a via de acordo com a última versão do projecto (Janeiro de 2010). Atentos a que aquela proposta interfere com áreas que não eram intervencionadas na versão submetida a discussão pública, será aberto um novo período de discussão pública para debate daquela alteração.
- c) O envio de cópia dos processos em análise à equipa responsável pela revisão para análise e possível enquadramento;
- d) Execução do levantamento topográfico e cadastral do canal a afectar à via, tendo em vista a devida e a necessária afectação dos terrenos aquela infra-estrutura e posterior enquadramento em sede da revisão.

8.1 Ponderação por processo

Atentos a que as temáticas abordadas nos processos que deram entrada na fase de discussão pública são similares e comuns, somos em forma de preâmbulo a salientar o seguinte:

- 1- Estamos perante um procedimento de alteração, cuja deliberação inicial especificou o âmbito, isto é, as modificações que se iriam processar.

O procedimento em presença visa o enquadramento da “Cidade Desportiva de Paredes”, tendo sido definido, no concreto, quais os artigos e as peças que seriam objecto de alteração. Qualquer outra temática externa às enunciadas na deliberação inicial, não é passível de ser enquadrada no presente procedimento, é o caso dos processos 1, 3, 4 e 10, ou pelo menos alguns dos seus assuntos.

- 2- No dia 22 de Julho de 2008 teve lugar uma reunião de concertação prévia, com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR – Norte) e a Estradas de Portugal (EP), conforme acta apensa, havendo a destacar o seguinte:

- b) A EP – Estradas de Portugal propôs a adopção de uma terminologia rodoviária distinta da sua, e que não suscitasse dúvidas quanto à tutela, propondo ainda a adopção da redacção do artigo 26º. Daí a designação de “Circular Rodoviária à Cidade de Paredes” que substitui a anterior “Variante à E.N. 15”;
- c) A CCDR – Norte mostrou-se preocupada com a possível especulação que as intervenções poderiam acarretar, muito concretamente a via, tendo proposto “a inclusão no presente processo de alteração das

medidas tendentes à protecção” do Anel Verde, por via da “extensão da Zona a Transformar em Parque Público e respectivo regime de uso a toda aquela área”. Tal permitiria demonstrar e clarificar que a alteração não visa criar condições para a reclassificação dos solos rurais marginais, mas tão-somente relocalizar a zona desportiva, criando as adequadas condições de mobilidade e acessibilidade.

- 3- Muito embora a definição do dito “anel verde” careça de enunciações mais específicas e não totalmente coincidentes com a redacção das “*Zonas a Transformar em Parque Público*”, designadamente no que concerne à convivência de espaços públicos e privados; hoje e após o terminus da discussão pública, entendemos que foi oportuno, do ponto de vista do esclarecimento, assumir de uma forma objectivamente, a não intenção de reclassificação dos solos na zona. Estamos em crer que a população tomou consciência desta premissa, pelo que, a nosso ver, o objectivo foi claramente atingido.
- 4- A “*Circular Rodoviária à Cidade de Paredes*” foi implantada de acordo com o projecto fornecido a esta Divisão de Planeamento (DP). De acordo com o serviço responsável pelo projecto, o perfil longitudinal tem sido ajustado designadamente em consequência das negociações com os particulares, pós discussão pública, cuja última versão foi remetida à DP no dia 26 de Janeiro do corrente.
- 5- As condicionantes associadas aquela via, são as da “*Variante à EN 15*” em vigor. O que se propõe, é deslocar o seu canal de atravessamento para áreas passíveis de serem intervencionadas sem maiores constrangimentos, designadamente os resultantes de demolições, mantendo a hierarquia e a prestação pretendida.

- 6- Tal como na actual versão, a circular visa funcionar como uma estrada de desvio do tráfego de atravessamento do centro da Cidade, que poucos ou nenhuns benefícios traz para a vivência da cidade, pelo que a permissão de edificação marginal, é recriar os problemas existentes, à data, na EN 15, problemas que pretendemos resolver, e não transmitir para outro local, pelo que a nosso ver não é de admitir a colmatação urbana com apoio naquela via.
- 7- Nesta fase e atendendo quer algumas incógnitas inerentes ao projecto quer ao acordado com a EP, ver ponto 2, propomos a manutenção da servidão. Contudo propomos que esta questão seja posteriormente aferida em sede de Revisão do plano, designadamente com base nos elementos que entretanto vierem a ter lugar, como sejam os resultantes da evolução do projecto de execução.
- 8- Os solos propostos para integrar a “Zona a Transformar em Parque Público” são na sua grande maioria rurais (Reserva Agrícola Nacional – RAN, Reserva Ecológica Nacional – REN, Floresta Complementar, e Floresta Condicionada).
- 9- A edificabilidade em solo rural é uma excepção e não a regra. A capacidade edificativa é teórica, que carece da anuência do serviço competente, mediante o adequado enquadramento na legislação aplicável.
- 10- Uma parte significativa do solo rural envolvido é REN – Máxima Infiltração, que de acordo com o instrumento de planeamento em vigor e aplicável, estão protegidos e considera-se “unicamente permitida a actividade agrícola não poluente”, pelo que a classificação proposta não traz maiores agravamentos do ponto de vista construtivos.

- 11-Ainda no âmbito dos estudos relativos à revisão do plano de urbanização e do plano director municipal a redelimitação da área REN será muito similar à actual.
- 12- A classificação das terras pela Direcção-Geral da Agricultura e do Desenvolvimento Rural para aquela área, é na sua grande maioria de elevada e moderada aptidão agrícola, A1 e A2, pelo que nos termos do disposto no D. L. n.º 73/2009, de 31 de Março, integram a RAN, o que está a ser enquadrado no âmbito da Revisão do Plano Director Municipal de Paredes e do Plano e Urbanização da Cidade de Paredes.
- 13-No âmbito da legislação relativa à prevenção e protecção das florestas contra incêndios, designadamente o D.L. n.º 17/2009, de 14 de Janeiro, as novas edificações em espaço rural fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no PMDFCI respectivo ou, se este não existir, a garantia de distância à estrema da propriedade de uma faixa de protecção nunca inferior a 50 metros, situação que será aferida em sede das revisões do PDM e do plano de urbanização.
- 14-Nos termos do disposto na legislação aplicável, designadamente o decreto-lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção do Decreto-lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro e do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, datado de 29 de Maio, a reclassificação do solo rural como solo urbano é excepcional, devendo tais situações ser tecnicamente justificadas, sendo limitada aos casos em que tal é comprovadamente necessário face à dinâmica demográfica, ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística.

15-O solo rural não pode ser objecto de reclassificação no âmbito de um plano de urbanização, excepto se corresponder a uma adequação do perímetro urbano definido no PDM em função do zonamento e da concepção geral da organização urbana definidos.

16- Algumas das questões levantadas em sede da discussão pública são pertinentes, mas sem enquadramento neste procedimento, pelo que serão aferidas na revisão do plano de urbanização e do PDM.

Processo 1 – Reclamação: Alteração da classificação do solo de acordo com protocolo celebrado com o Município de Paredes.

A reclamação não tem enquadramento no procedimento em presença, atentos a que extravasa o âmbito do mesmo.

A sugestão, nos termos do protocolado com o município, está a ser objecto do necessário enquadramento no âmbito da Revisão ao Plano de Urbanização da Cidade de Paredes, sendo remetida para análise da equipa projectista responsável por aquele procedimento.

Processo 2 – Reclamação: Extensão da faixa de protecção non-aedificandi à Variante à E.N. 15 (“Circular Rodoviária Externa à Cidade de Paredes”)

Com os ajustes introduzidos ao perfil longitudinal da via a reclamação apresentada fica ultrapassada.

Processo 3- Reclamação: Elementos patrimoniais classificados e áreas de sensibilidade arqueológica

As áreas referenciadas encontram-se fora do actual limite do Plano de Urbanização da Cidade de Paredes.

A mais recente proposta de implantação da via (ponto 4) não introduz alterações nas zonas referenciadas no presente processo, contudo há a referir que aquela dista 54 metros, aproximadamente, da calçada medieval e do imóvel classificado de interesse municipal (deliberação da C.M.P. de 25 de Setembro de 2003, publicação no B.M. n.º 104/2003).

A proposta da via apresentada termina na E.N.15, pelo que não tem influência na necrópole romana e no povoado do século XV, contudo e atendendo a possíveis alargamentos da área de intervenção, propomos o envio da presente reclamação às equipas responsáveis pelo projecto da via e pela revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Paredes.

Processo 4 – Reclamação: Redução da área afecta a “Zonas a Transformar em Parque Público” e aumentar a “Zonas de Expansão Urbana” ao longo de todas as vias existentes

No que concerne ao aumentar a “Zonas de Expansão Urbana” ao longo de todas as vias existentes, informamos de que a pretensão extravasa o âmbito da presente alteração, não tendo por isso enquadramento. Contudo propomos o envio do presente processo para análise da equipa responsável pela revisão do plano de urbanização e do plano director municipal de Paredes.

No que respeita às “Zonas a Transformar em Parque Público” e de acordo com as indicações da CCDR – Norte, ponto 1, será de manter aquelas áreas,

assumindo o compromisso de em sede de revisão rever a delimitação daquelas áreas.

Processo 5 – Reclamação: reclamam a possibilidade de construção no Anel Verde

No que se refere às considerações relativas às alterações dos normativos restritivos à edificação actuais, há a mencionar a falta de enquadramento no procedimento em presença, atentos a que extravasa o âmbito do mesmo, propondo contudo que este assunto seja revisto na revisão do plano de urbanização e do plano director municipal.

No que concerne às considerações relativas às propostas no âmbito do presente processo de alteração há a mencionar o seguinte:

- a) A área proposta como “Zonas a Transformar em Parque Público” corresponde a solo rural (Reserva Agrícola Nacional – RAN, Reserva Ecológica Nacional – REN, Floresta Complementar, e Floresta Condicionada).
- b) A edificação em espaço rural é a excepção e não a regra.
- c) A área REN existente diz respeito ao ecossistema Máxima Infiltração, cujo único uso permitido é a actividade agrícola não poluente (n.º 5, do artigo 33º, do regulamento do PDM), pelo que o uso urbano está simplesmente proibido.
- d) A área em apreço é classificada pela Direcção-Geral da Agricultura e do Desenvolvimento Rural como elevada e moderada aptidão agrícola, A1 e A2, pelo que nos termos do disposto no D. L. n.º

73/2009, de 31 de Março, integram a RAN, o que está a ser enquadrado no âmbito da Revisão do Plano Director Municipal de Paredes e do Plano e Urbanização da Cidade de Paredes.

- e) A edificação em solos RAN carece do cumprimento de vários requisitos, designadamente do parecer favorável da entidade de tutela (cuja obrigatoriedade não advém do plano, mas da legislação nacional aplicável) e de uma área mínima da parcela de 3 000 m², excepção feita às colmatações em que tal não é aplicável, que corresponde à área exigida no concelho. Não nos parecendo numa lógica de uniformização e de salvaguarda do recurso diminuir aquela área.
- f) De acordo com a legislação da prevenção e protecção das florestas contra incêndios, as novas edificações em espaço rural fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no PMDFCI respectivo ou, se este não existir, a garantia de distância à estrema da propriedade de uma faixa de protecção nunca inferior a 50 metros, situação que será aferida em sede das revisões do PDM e do plano de urbanização, pelo que a haver alterações na área base, estamos em crer que será para aumentar e não para diminuir.
- g) A reclassificação do solo rural como solo urbano é excepcional, devendo tais situações ser tecnicamente justificadas, sendo limitada aos casos em que tal é comprovadamente necessário face à dinâmica demográfica, ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, não nos parecendo ser a situação, face à informação disponível.

- h) Sem prejuízo do disposto na alínea d), do artigo 88, do D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro na redacção do D.L. n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, a reclassificação do solo rural complementar não pode ser objecto de reclassificação no âmbito de um plano de urbanização.
- i) A extensão da “Zona a Transformar em Parque Público” e respectivo regime de uso a toda aquela área adveio da “concertação” com a CCDR – Norte.
- j) Por todas as razões atrás enunciadas não há fundamento para a reclassificação do solo rural para urbano, ou a diminuição da área mínima em solo rural para construção.
- k) Atentos à dimensão da área, à efectiva utilização de grande parte daqueles terrenos e ainda à intenção de manter parte das actividades actuais, como seja o cultivo, entendemos ser adequado afinar os normativos a aplicar ao designado “Anel Verde” em sede de revisão do plano de urbanização, designadamente no que concerne à relação público / privado.

Processo 6 – Reclamação: Direito de expropriação relativamente às zonas a transformar em “parque público” e programação da execução do plano de urbanização.

O Plano de Urbanização da Cidade de Paredes entrou em vigor em 1998, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 141/98, de 12 de Dezembro, tendo sido elaborado no âmbito de uma legislação muito distinta da actual, o D.L. n.º 69/90,

designadamente no que concerne aos mecanismos de execução e perequação, sendo que aquela data estas questões não eram sequer equacionadas.

Estamos perante um procedimento de alteração ao regulamento e à planta de Zonamento (tendo sido em tempo especificado os artigos, e as áreas a alterar em sede de zonamento) e não perante um procedimento de revisão, pelo que parte das considerações feitas serão devidamente enquadradas no âmbito da revisão a decorrer, não tendo enquadramento no procedimento em presença.

A extensão da “Zona a Transformar em Parque Público” e respectivo regime de uso a toda aquela área adveio da “concertação” com a CCDR – Norte.

As limitações legais do procedimento de alteração cria algumas restrições à devida definição das pretensões para a área designada de “Anel Verde”, pelo que atentos à dimensão da área, à efectiva utilização de grande parte daqueles terrenos e ainda à intenção de manter parte das actividades actuais, como seja o cultivo, os normativos a aplicar serão revistos e afinados em sede de revisão do plano de urbanização, designadamente no que concerne à relação público / privado.

De acordo com a requerente *“existe uma expropriação de sacrifício com direito indemnizatório, tal como o disposto no n.º 2 do artigo 143º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, relativa à inibição de construção para além das limitações dos regimes de protecção e salvaguarda em vigor”*. Ora sobre este assunto cumpre-nos informar o seguinte:

- a) O n.º 2, do artigo 143º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial diz e passo a citar *“são indemnizáveis as restrições singulares às possibilidades objectivas de aproveitamento do solo, preexistentes e juridicamente consolidadas, que comportem uma restrição significativa na sua utilização de efeitos equivalentes a uma expropriação”*.

- b) A área da requerente a afectar ao dito “anel verde” corresponde a solo rural (Reserva Agrícola Nacional – RAN, Reserva Ecológica Nacional – REN, e Floresta Condicionada).
- c) A edificação em espaço rural é a excepção e não a regra.
- d) A área REN existente diz respeito ao ecossistema Máxima Infiltração, cujo único uso permitido é a actividade agrícola não poluente (n.º 5, do artigo 33º, do regulamento do PDM).
- e) A área em apreço é classificada pela Direcção-Geral da Agricultura e do Desenvolvimento Rural como elevada e moderada aptidão agrícola, A1 e A2, pelo que nos termos do disposto no D. L. n.º 73/2009, de 31 de Março, integram a RAN, o que pressupõe a manutenção da classificação nas revisões do Plano Director Municipal de Paredes e do Plano e Urbanização da Cidade de Paredes.
- f) A edificação em solos RAN é tida como uma situação excepcional e carece do cumprimento de vários requisitos, designadamente do parecer favorável da entidade de tutela (cuja obrigatoriedade não advém do plano, mas da legislação nacional aplicável) e de uma área mínima da parcela de 3 000 m², excepção feita às colmatações em que tal não é aplicável, e para além destas, do cumprimento de outros preceitos como sejam os relativos ao ordenamento do território, pelo que no quadro actual não existem possibilidades objectivas de aproveitamento do solo para edificação.
- g) De acordo com o PMOT aplicável em solos de Floresta Condicionada a “dimensão mínima dos lotes para construção” de habitação é de 10 000 m², a área de ocupação será de 3%, para um máximo de 150 m², de área de impermeabilização, e o número máximo de pisos será de dois, não sendo

considerada a instalação de actividades industriais nestas áreas, para além do cumprimento cumulativo dos requisitos referidos, há ainda a considerar preceitos como sejam os relativos ao ordenamento do território.

- h) De acordo com a legislação da prevenção e protecção das florestas contra incêndios, as novas edificações em espaço rural fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no PMDFCI respectivo ou, se este não existir, a garantia de distância à estrema da propriedade de uma faixa de protecção nunca inferior a 50 metros, situação que será aferida em sede das revisão do PDM e do plano de urbanização, o pode significar o aumento da parcela base referida no ponto anterior, pelo que também neste caso (Floresta Condicionada) e no quadro actual não existem possibilidades objectivas de aproveitamento do solo para edificação.
- i) Face ao exposto somos a constar que as restrições singulares às possibilidades objectivas de aproveitamento do solo, preexistentes e juridicamente consolidadas, advindas da classificação como “*Zona a Transformar em Parque Público*” não comportam uma restrição significativa na sua utilização de efeitos equivalentes a uma expropriação, pelo que não há lugar a indemnização.
- j) O n.º 3 do mesmo artigo refere ainda e passo igualmente a citar “*as restrições singulares às possibilidades objectivas de aproveitamento do solo resultantes de revisão dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares apenas conferem direito a indemnização quando a revisão ocorra dentro do período de cinco anos após a sua entrada em vigor, determinando a caducidade a caducidade ou a alteração das condições de um licenciamento prévio válido*”, ora o plano em apreço entrou em vigor em

12 de Dezembro de 1998, isto é há 11 anos, pelo que não há lugar a indemnização.

Processo 7 – Reclamação: Evitar a criação de Parque Público nos termos do proposto, a criar um parque público que seja numa área junto a um ribeiro (20 metros a partir da margem), manter os terrenos na posse dos proprietários, permitindo a construção rodeada de espaços verdes, atribuir características de Via Estruturante Primária à Circular Rodoviária Externa, junto às zonas Verdes e desportivas.

O requerente refere que a afectação a “Zona a Transformar em Parque Público” trará maiores desvalorizações do ponto de vista económico do solo, ora e de acordo com que a baixo é exposto a área tem muitas limitações advindas dos regimes de protecção e salvaguarda em vigor e que não resultam do plano, referimo-nos designadamente à Reserva Agrícola Nacional – RAN, à Reserva Ecológica Nacional – REN, e à prevenção e protecção das florestas contra incêndios, de facto:

- a. A área proposta como anel verde corresponde a solo rural (Reserva Agrícola Nacional – RAN, Reserva Ecológica Nacional – REN, Floresta Complementar, e Floresta Condicionada), sendo que os terrenos demarcados pelo requerente são RAN, REN e Floresta Condicionada.
- b. A edificação em espaço rural é a excepção e não a regra.
- c. A área REN existente diz respeito ao ecossistema Máxima Infiltração, cujo único uso permitido é a actividade agrícola não poluente (n.º 5, do artigo 33º, do regulamento do PDM).

- d. A área em apreço é classificada pela Direcção-Geral da Agricultura e do Desenvolvimento Rural como elevada e moderada aptidão agrícola, A1 e A2, pelo que nos termos do disposto no D. L. n.º 73/2009, de 31 de Março, integram a RAN, o que pressupõe a manutenção da classificação nas revisões do Plano Director Municipal de Paredes e do Plano e Urbanização da Cidade de Paredes.
- e. A edificação em solos RAN é tida como uma situação excepcional e carece do cumprimento de vários requisitos, designadamente do parecer favorável da entidade de tutela (cuja obrigatoriedade não advém do plano, mas da legislação nacional aplicável) e de uma área mínima da parcela de 3 000 m², excepção feita às colmatações em que tal não é aplicável, e para além destas, do cumprimento de outros preceitos como sejam os relativos ao ordenamento do território.
- f. De acordo com o PMOT aplicável, em solos de Floresta Condicionada a “dimensão mínima dos lotes para construção” de habitação é de 10 000 m², a área de ocupação será de 3%, para um máximo de 150 m², de área de impermeabilização, e o número máximo de pisos será de dois, não sendo considerada a instalação de actividades industriais nestas áreas, para além do cumprimento cumulativo dos requisitos referidos, há ainda a considerar preceitos como sejam os relativos ao ordenamento do território.
- g. De acordo com a legislação da prevenção e protecção das florestas contra incêndios, as novas edificações em espaço rural fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no PMDFCI respectivo ou, se este não existir, a garantia de distância à estrema da propriedade de uma faixa de protecção nunca inferior a 50 metros, situação que será aferida em sede das revisões do PDM

e do plano de urbanização, o pode significar o aumento da parcela base referida no ponto anterior.

A reclassificação do solo rural como solo urbano é excepcional, devendo tais situações ser tecnicamente justificadas, sendo limitada aos casos em que tal é comprovadamente necessário face à dinâmica demográfica, ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, não nos parecendo ser a situação.

Sem prejuízo do disposto na alínea d), do artigo 88, do D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro na redacção do D.L. n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, a reclassificação do solo rural complementar não pode ser objecto de reclassificação no âmbito de um plano de urbanização.

A extensão da “Zona a Transformar em Parque Público” e respectivo regime de uso a toda aquela área adveio da “concertação” com a CCDR – Norte.

As limitações legais do procedimento de alteração cria algumas restrições à devida definição das pretensões para a área designada de “Anel Verde”, pelo que atentos à dimensão da área, à efectiva utilização de grande parte daqueles terrenos e ainda à intenção de manter parte das actividades actuais, como seja o cultivo, os normativos a aplicar serão revistos e afinados em sede de revisão do plano de urbanização, designadamente no que concerne à relação público / privado.

O canal referenciado para a via no plano em vigor usa zonas consolidadas, cuja efectivação impõe impactes acentuados, designadamente demolições, colidindo com a área a afectar à Cidade Desportiva, pelo que aquele espaço canal tinha de ser revisto.

Tal como na actual versão a circular visa funcionar como uma estrada de desvio do tráfego de atravessamento do centro da Cidade, que poucos ou nenhuns

benefícios traz para a vivência da cidade, pelo que a permissão de edificação marginal, é recriar os problemas existentes, à data, na EN 15, problemas que pretendemos resolver, e não transmitir para outro local, pelo que a nosso ver não é de admitir a colmatação urbana com apoio naquela via.

Processo 8 – Reclamação: Não concorda com a dimensão da faixa de protecção (50 metros), nem com o traçado da Via.

Com os ajustes introduzidos ao perfil longitudinal da via a reclamação apresentada fica ultrapassada ou pelo menos largamente minorada.

Processo 9 – Reclamação: Existência de vestígios arqueológicos, bem como para prováveis impactes e prejuízos particulares.

A proposta da via apresentada termina na E.N.15, pelo que não tem influência na necrópole romana e no povoado do século XV, contudo e atendendo a possíveis alargamentos da área de intervenção, propomos o envio da presente reclamação às equipas responsáveis pelo projecto da via e pela revisão do plano de urbanização da cidade de Paredes.

Processo 10 – Reclamação: Não concorda com a alteração prevista para o terreno sito na freguesia da Madalena, confrontante com a Rua de Vilela e Rua Eng. José Torres Correia Pacheco

No que se refere à solicitação de reclassificação, informamos que não se enquadra no âmbito da presente alteração. Mais informamos que a reclassificação do solo rural como solo urbano é excepcional, devendo tais situações ser tecnicamente

justificadas, sendo limitada aos casos em que tal é comprovadamente necessário face à dinâmica demográfica, ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística.

Sem prejuízo do disposto na alínea d), do artigo 88, do D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro na redacção do D.L. n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, a reclassificação do solo rural complementar não pode ser objecto de reclassificação no âmbito de um plano de urbanização.

No que concerne às “*Zonas a transformar em Parque Público*” há a mencionar o seguinte:

- a) A área em apreço é solo rural: RAN.
- b) A edificação em espaço rural é a excepção e não a regra.
- c) A área em apreço é classificada pela Direcção-Geral da Agricultura e do Desenvolvimento Rural como elevada e moderada aptidão agrícola, A1 e A2, pelo que nos termos do disposto no D. L. n.º 73/2009, de 31 de Março, integram a RAN, o que está a ser enquadrado no âmbito da Revisão do Plano Director Municipal de Paredes e do Plano e Urbanização da Cidade de Paredes.
- d) A extensão da “*Zona a Transformar em Parque Público*” e respectivo regime de uso a toda aquela área adveio da “concertação” com a CCDR – Norte.
- e) Atentos à dimensão da área, à efectiva utilização de grande parte daqueles terrenos e ainda à intenção de manter parte das actividades actuais, como seja o cultivo, entendemos ser adequado afinar os normativos a aplicar ao designado “Anel Verde” em sede de

revisão do plano de urbanização, designadamente no que concerne à relação público / privado.

Processo 11 – Reclamação: Implantação da circular rodoviária em seus terrenos

Com os ajustes introduzidos ao perfil longitudinal da via a reclamação apresentada fica ultrapassada.

Processo 12 – Reclamação: Alteração do zonamento proposto

As limitações legais do procedimento de alteração cria algumas restrições à devida definição das pretensões para a área designada de “Anel Verde”, pelo que atentos à dimensão da área, à efectiva utilização de grande parte daqueles terrenos e ainda à intenção de manter parte das actividades actuais, como seja o cultivo, os normativos a aplicar serão revistos e afinados em sede de revisão do plano de urbanização, designadamente no que concerne à relação público / privado.

Processo 13 – Reclamação: Alteração do zonamento proposto

As limitações legais do procedimento de alteração cria algumas restrições à devida definição das pretensões para a área designada de “Anel Verde”, pelo que atentos à dimensão da área, à efectiva utilização de grande parte daqueles terrenos e ainda à intenção de manter parte das actividades actuais, como seja o cultivo, os normativos a aplicar serão revistos e afinados em sede de revisão do plano de urbanização, designadamente no que concerne à relação público / privado.

Processo 14 – Reclamação: Alteração do zonamento proposto

As limitações legais do procedimento de alteração cria algumas restrições à devida definição das pretensões para a área designada de “Anel Verde”, pelo que atentos à dimensão da área, à efectiva utilização de grande parte daqueles terrenos e ainda à intenção de manter parte das actividades actuais, como seja o cultivo, os normativos a aplicar serão revistos e afinados em sede de revisão do plano de urbanização, designadamente no que concerne à relação público / privado.

Processo 15 – Reclamação: Alteração nas margens do ribeiro de Sentiais e junto às estradas

Atentos a que estamos perante um procedimento de alteração, propomos manter o Zonamento em vigor. Contudo esta situação será aferida detalhadamente em sede de revisão do plano de urbanização e do PDM.

Processo 16 – Reclamação: Não concorda com a afectação do seu terreno às “Zonas a Transformar em Parque Público”

Atentos a que estamos perante um procedimento de alteração, propomos manter o Zonamento em vigor no espaço urbano. Contudo esta situação será aferida detalhadamente em sede de revisão do plano de urbanização e do PDM.

Processo 17 – Reclamação: Alteração da implantação da “Circular Rodoviária Externa da Cidade de Paredes” e Anel / Parque Ecológico

O processo em apreço entrou nos serviços competentes fora do prazo.

Somos a informar de que as alterações propostas ao perfil longitudinal afastam a infra-estrutura em apresso do núcleo construído da quinta, e do solo urbano, pelo que cremos ir de encontro às pretensões apresentadas.

Processo 18 – Reclamação: Alteração da implantação da “Circular Rodoviária Externa da Cidade de Paredes”

O processo em apreço entrou nos serviços competentes fora do prazo.

De acordo com as indicações do serviço responsável pelo projecto e atentos ao tipo de via, aos núcleos urbanos existentes e demais condicionantes, a solução apresentada é a mais adequada. Contudo e com o desenvolvimento do projecto de execução ter-se-á em consideração a habitação, tentando-se encontrar soluções que venham de encontro ao interesse público e privado.

Processo 19 – Reclamação: Alteração da implantação da “Circular Rodoviária Externa da Cidade de Paredes”

O processo em apreço entrou nos serviços competentes fora do prazo.

A via em apreço não é uma pretensão nova, ela encontra-se prevista no plano de urbanização em vigor. A presente alteração visa deslocar o canal de atravessamento para áreas passíveis de serem intervencionadas sem maiores constrangimentos, designadamente os resultantes de demolições, e sem colidir com a Cidade Desportiva de Paredes, mantendo a hierarquia e a prestação pretendida.

Recorda-se que a implantação em vigor interfere igualmente com o solo rural e numa proporção maior do que a actual proposta.

Várias foram as soluções estudadas pelos serviços técnicos competentes, não estando o processo encerrado, e todas as hipóteses têm impactes naquele solo. É de todo impossível definir-se um perfil longitudinal com aquelas características específicas, que não crie impactes no solo rural.

De acordo com o serviço responsável pelo projecto, a solução apresentada é a que melhor satisfaz o interesse público, com menores impactes no solo rural e urbano. Contudo a equipa projectista está disponível para avaliar as soluções e hipóteses que os munícipes entendam como oportunas e adequadas e que a sê-lo, serão enquadradas no âmbito da revisão do plano de urbanização ou do PDM, caso não haja enquadramento no presente procedimento.

A implantação apresentada será em tempo objecto de parecer das entidades de tutela da RAN, da REN e do domínio hídrico, sendo garantidas todas as soluções que minimizem os possíveis impactes.

Processo 20 – Reclamação: Alteração da implantação da “Circular Rodoviária Externa da Cidade de Paredes”

O processo em apreço entrou nos serviços competentes fora do prazo.

De acordo com as indicações do serviço responsável pelo projecto e atentos ao tipo de via, aos núcleos urbanos existentes e demais condicionantes, a solução apresentada é a mais adequada. Contudo e com o desenvolvimento do projecto de execução ter-se-á em consideração a habitação, tentando-se encontrar soluções que venham de encontro ao interesse público e privado.

9. Redacção Proposta

Onde se lê:

Artigo 22º - Estatuto de Ocupação

- 1- Incluem-se nesta área a Zona Industrial de Cavadas e o Núcleo Industrial de Pias, conforme delimitação constante da planta de zonamento, e que se destinam à instalação de unidades industriais, oficinas, armazéns ou outras actividades que, pelas suas características, se revelem incompatíveis com a sua localização nas restantes áreas que integram o território objecto do Plano de Urbanização.
- 2- Admite-se ainda a instalação nos espaços que integram esta área de actividades complementares das indústrias ou compatíveis com elas, como sejam serviços de apoio às empresas, actividades empresariais em geral e respectivos serviços e equipamentos de apoio, e ainda, no caso da Zona Industrial de Cavadas, grandes superfícies comerciais.
- 3- Nestes espaços não é permitida a construção de habitação, podendo, porém, as instalações referidas no número anterior englobar uma componente residencial, se tal for compatível com a natureza das actividades a desenvolver e se o município considerar que se justifica para atender a qualquer das seguintes situações:
 - a) Alojamento colectivo de pessoal ao serviço;
 - b) Alojamento de pessoal de vigilância ou segurança.
- 4- Quando for autorizada uma componente habitacional nos termos do número anterior, cumprir-se-ão as seguintes regras:

- a) A área edificada destinada a fins residenciais será contabilizada para efeitos de cumprimento dos índices urbanísticos estabelecidos para a zona;
 - b) A referida área não poderá constituir-se em fracção autónoma da restante área edificada, passível de comercialização separada desta;
 - c) Se a instalação se construir por fases, a licença de utilização da parte edificada destinada a alojamento só será concedida em simultâneo com a da última fase.
- 5- Serão encargo das entidades proprietárias das unidades a instalar, mediante compromisso formal assumido por quem juridicamente as obrigue, a construção, a manutenção e a gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controlo e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração e a preservação ou utilização controlada dos recursos naturais.
- 6- Cumulativamente com todas as disposições anteriores, na instalação e laboração das unidades existentes ou a criar nestes espaços serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e actividade concreta.
- 7- Nas áreas dos lotes ou parcelas que medeiem entre fachadas das edificações e as vias com que confrontam é interdita a deposição de matérias-primas, de resíduos e desperdícios resultantes da laboração, ou dos produtos desta destinados a expedição.

- 8- A ocupação da Zona Industrial de Cavadas deverá ser disciplinada por plano de pormenor, a elaborar de acordo com as directivas que constam da parte aplicável do Capítulo VI do presente regulamento.

Artigo 24º- Zona Agrícolas e Florestais

Para os espaços integrados nestas zonas mantêm-se integralmente a disciplina de uso, ocupação e transformação do uso do solo para eles estabelecida no Plano Director Municipal, em função das classes e categorias de espaços em que, nos termos daquele plano, se integram.

Artigo 26º- Variante à EN 15

- 1- A Variante à EN 15 proposta no presente Plano de Urbanização destina-se em princípio a integrar a rede de estradas nacionais.
- 2- Independentemente do estatuto final que vier a ser adoptado para esta variante, o seu projecto de execução deverá contemplar, sem prejuízo de outras características técnicas julgadas por convenientes, os seguintes requisitos:
 - a) ...
 - b) Não serão permitidos acessos particulares directos à via, devendo ser criadas vedações laterais à zona da estrada em toda a extensão da variante;
 - c) Será restabelecida a continuidade das vias públicas que a cruzam, através da criação de passagens desniveladas ou de

vias rurais paralelas à variante, nos casos a definir pelo município;

- d) Os acessos de tráfego à variante realizar-se-ão através de cruzamentos, entroncamentos ou nós nos locais assinalados na planta de zonamento, com configuração concreta a estudar no referido projecto

Artigo 35º- Faixa de Protecção Preventiva à Variante à EN 15

1- Será respeitada preventivamente uma faixa de protecção non-aedificandi à variante à EN 15, constituída pela área compreendida entre duas linhas paralelas ao seu eixo traçadas à distância de 50 metros do mesmo, de acordo com a implantação estabelecida para a referida variante na planta de zonamento.

2- ...

3- ...

Deve ler-se:

Artigo 22º - Estatuto de Ocupação

- 1- Incluem-se nesta área a Zona Industrial de Cavadas e o Núcleo Industrial de Pias, conforme delimitação constante da planta de zonamento.
- 2- O Núcleo Industrial de Pias destina-se à instalação de unidades industriais, oficinas, armazéns ou outras actividades que, pelas suas características, se revelem incompatíveis com a sua localização nas restantes áreas que integram o território objecto do Plano de Urbanização.

- 3- A Zona Industrial de Cavadas destina-se à instalação de unidades industriais, oficinas, armazéns ou outras actividades, se que revelem incompatíveis com a sua localização nas restantes áreas que integram o território objecto do Plano de Urbanização, desde que não sejam insalubres, tóxicas, perigosas, bem como as que careçam de AIA, de acordo com a legislação aplicável.
- 4- Admite-se ainda a instalação nos espaços que integram esta área de actividades complementares das indústrias ou compatíveis com elas, como sejam serviços de apoio às empresas, actividades empresariais em geral e respectivos serviços e equipamentos de apoio, e ainda, no caso da Zona Industrial de Cavadas, de superfícies comerciais, serviços, equipamentos hoteleiros e similares e equipamentos de utilização colectiva.
- 5- Nestes espaços não é permitida a construção de habitação, podendo, porém, as instalações referidas no número anterior englobar uma componente residencial, se tal for compatível com a natureza das actividades a desenvolver e se o município considerar que se justifica para atender a qualquer das seguintes situações:
 - a) Alojamento colectivo de pessoal ao serviço;
 - b) Alojamento de pessoal de vigilância ou segurança.
- 6- Quando for autorizada uma componente habitacional nos termos do número anterior, cumprir-se-ão as seguintes regras:
 - a) A área edificada destinada a fins residenciais será contabilizada para efeitos de cumprimento dos índices urbanísticos estabelecidos para a zona;

- b) A referida área não poderá constituir-se em fracção autónoma da restante área edificada, passível de comercialização separada desta;
 - c) Se a instalação se construir por fases, a licença de utilização da parte edificada destinada a alojamento só será concedida em simultâneo com a da última fase.
- 7- Serão encargo das entidades proprietárias das unidades a instalar, mediante compromisso formal assumido por quem juridicamente as obrigue, a construção, a manutenção e a gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controlo e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração e a preservação ou utilização controlada dos recursos naturais.
- 8- Cumulativamente com todas as disposições anteriores, na instalação e laboração das unidades existentes ou a criar nestes espaços serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e actividade concreta.
- 9- Nas áreas dos lotes ou parcelas que medeiam entre fachadas das edificações e as vias com que confrontam é interdita a deposição de matérias-primas, de resíduos e desperdícios resultantes da laboração, ou dos produtos desta destinados a expedição.
- 10- A ocupação da Zona Industrial de Cavadas deverá, preferencialmente, ser disciplinada por plano de pormenor, cuja elaboração deve contemplar as directivas que constam da parte aplicável do capítulo VI – “*Disposições Programáticas*” do presente regulamento.

11-Enquanto não entrar em vigor o plano de pormenor referido no ponto anterior, é permitida a instalação avulsa das instalações referidas no número 4, do presente artigo, as quais devem cumprir o disposto na legislação aplicável e os parâmetros urbanísticos relativos á “Zona Central Alargada”.

Artigo 24º- Zona Agrícolas e Florestais

Para os espaços integrados nestas zonas mantêm-se integralmente a disciplina de uso, ocupação e transformação do uso do solo para eles estabelecida no Plano Director Municipal, em função das classes e categorias de espaços em que, nos termos daquele plano, se integram, salvo as áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional, às quais se aplica o disposto na legislação aplicável.

Artigo 26º- Circular Rodoviária Externa à Cidade de Paredes

- 1- A via proposta no presente Plano de Urbanização destina-se em princípio a integrar a rede de estradas municipais.
- 2- Independentemente do estatuto final que vier a ser a adoptado para esta via, o seu projecto de execução deverá contemplar, sem prejuízo de outras características técnicas julgadas por convenientes, os seguintes requisitos:
 - a) ...
 - b) Não serão permitidos acessos particulares directos à via, devendo ser criadas vedações laterais à zona da estrada em toda a sua extensão;

- c) Será restabelecida a continuidade das vias públicas que a cruzam, através da criação de passagens desniveladas ou de vias rurais paralelas, nos casos a definir pelo município;
- d) Os acessos de tráfego realizar-se-ão através de cruzamentos, entroncamentos ou nós nos locais assinalados na planta de zonamento, com configuração concreta a estudar no referido projecto.

3- O traçado proposto pode ser alterado em função de projectos de interesse municipal ou supra municipal que vierem a ser aprovados, devendo os referidos projectos apresentar as propostas dos troços alterados, assim como o restabelecimento com o restante traçado.

Artigo 35º- Faixa de Protecção Preventiva à Circular Rodoviária Externa à Cidade de Paredes

1- Será respeitada preventivamente uma faixa de protecção non-aedificandi, constituída pela área compreendida entre duas linhas paralelas ao seu eixo traçadas à distância de 50 metros do mesmo, de acordo com a implantação estabelecida para a referida via na planta de zonamento;

2- ...

3- ...

10- Anexos