MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DE PEDIDO DE APROVAÇÃO DA PROPOSTA PARA A UOPG 41

UOPG aprovada por despacho do Presidente de Câmara Municipal de 07/07/2024

A Chefe de Unidade Orgânica - Urbanismo

(Arq. Sandra Luís)

13-08-2024

IDENTIFICAÇÃO

Requerente: **PORTEZI, LDA**

Obra: **UOPG 41**

Localização: 4935-804 – União das freguesias de Mazarefes e Vila Fria

ANTECEDENTE – 371/14-ledi

- Interesse municipal no processo de obras nº 74/22-RSP

PO 2 / 23 UOPG - Aditamento I

O presente aditamento visa dar resposta ao parecer técnico emitido e comunicado por notificação com nº 578/24 em 2024/1/11.

Relativo aos pontos indicados no parecer, expõe-se o seguinte:

1 - Apresentamos novas peças desenhadas:

A) - apresentamos a solução preconizada para esta UOPG com a definição / destinos de cada espaço, estando de acordo com desenho 3, sendo os seguintes destinos:

Zona PAE - Pavilhão Armazém existente.

Zona PAI - Pavilhão Armazém / Indústria propostos

Zona PACS - Pavilhão Armazém / comércio e Serviços

Zona CS– comércio e Serviços

B) - apresentamos as infraestruturas existentes e propostas, todas as infraestruturas serão alvo de apresentação dos respetivos projeto de obras de urbanização.

- Arruamentos

Acessibilidade rodoviária será feita pela Rua da Senrela.

Propõe-se o alargamento do perfil transversal da Rua das Breias (7,50m de largura), sendo proposto a substituição do pavimento para pavimento betuminoso.

- Abastecimento de água

Já existe rede de abastecimento de agua no local.

- Saneamento

Prevê-se a construção de uma estação elevatória, que através de uma conduta elevatória fará a ligação ao Saneamento existente junto ao complexo desportivo.

- Águas Pluviais

Prevê-se ligação à linha de agua existente no limite da propriedade, que por sua tem ligação à linha de agua existente a Norte.

- ITUR

Será apresentado projeto de infraestruturas de telecomunicação.

- EREDES

Será apresentado projeto de infraestruturas de elétricas, com ligação ao PT existente.

A proposta assenta na execução de todo a Presente Projeto em 3 fases:

1 . Fase – Nova Fabrica para produção de estruturas de Madeira " produção de painéis em 2d" (paredes), e área de comercio / serviços.

2. Fase – 2 Fabrica para produção de estruturas de Madeira, " produção de paredes em 3d" (módulos),

3. Fase – Pavilhões de pequenas dimensões para que os nossos parceiros possam laborar na mesma área de intervenção da Fábrica.

1. INTRODUÇÃO

O presente PEDIDO DE APROVAÇÃO DA PROPOSTA PARA A UOPG 41, visa sustentar a instalação de um parque empresarial de valor estratégico, ***de uma empresa local, PORTILAME, na figura da sua representada PORTEZI,*** numa antiga área degradada pela atividade de exploração de caulinos em vila Fria, e que se pretende agora privilegiar com uma ocupação que garante a sua reabilitação, rentabilidade de investimento e nova oferta em termos de serviços e de empregos, salvaguardando na sua proposta arquitetural as vertentes ambiental e paisagística.

A área em causa encontra-se estrategicamente localizada:

- Quer pela sua proximidade a Nascente com a linha Férrea que poderá acolher a Paragem para carregamento de Modal de transporte ferroviário com cerca de 1200 m, "*conforme indicado pelo* ***Secretário de Estado das Infraestruturas Frederico Francisco*** *em vídeo conferencia na assembleia municipal de Viana do Castelo no passado dia 24 de fevereiro de 2023*".

- Quer pela lógica ligação a autoestrada A28 ou ao novo acesso Rodoviário ao Sector Comercial do Porto de Viana do Castelo (Porto de Mar) que poderá ser garantida pela ligação existente junto da RESULIMA numa primeira fase e posteriormente através da nova via do Vale do Neiva

- Quer pela área de expansão estratégica da Zona industrial do NEIVA de forma a utilizar toda a área como nova zona de atividade económica que oferece as UOPG 54 (já aprovada e publicada), 39, 40 e 41 (em anexo apresentada).

(ver planta 02 das peças desenhadas do formato DWF)

2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

- Perante o regulamento do Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo em vigor a parcela de terreno, objeto da presente operação urbanística, encontra-se integrado:

Perante a planta de ordenamento em Solo Rural, em Espaços de Usos Múltiplos e está delimitada pela UOPG Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 41 (planta de ordenamento);
Perante a planta de condicionantes em Área de Recursos Geológicos Concessão/contrato de exploração (planta de condicionantes);
Perante a Rede de infraestruturas Viárias o terreno confronta com uma via não classificada.

- **Foi reconhecido de interesse municipal no processo de obras nº 74/22-RSP**, garantindo assim o cumprimento do nº 1, do Artigo 57º, do regulamento do Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo.
- Com vista a garantir o cumprimento do definido nos termos do nº3, do mesmo artigo e previamente a apresentação do pedido de licenciamento da instalação de atividade empresarial de valor estratégico descrita mais a frente, apresenta-se proposta para a UOPG 41
- Quanto ao projeto em si, estou certo da sua perfeita integração no local, enquadrando-o convenientemente quer o prescrito no P.D.M. quer os direitos de terceiros.

3. CARACTERIZAÇÃO DO EXISTENTE

O terreno tem 57933.70 m2, situa-se na União de Freguesias de Mazarefes e Vila Fria, concelho de Viana do Castelo, é uma área degradada pela atividade de exploração de caulinos em vila Fria, que se pretende agora a instalação de um parque empresarial que irá privilegiar uma ocupação que garante a sua reabilitação, rentabilidade de investimento e uma nova oferta em termos de serviços e de empregos, salvaguardando na sua proposta arquitetural as vertentes ambiental e paisagística.

Para além de reabilitar um espaço deixado ao abandono, a proposta irá contribuir para a modernização e desenvolvimento económico deste concelho, colocando à disposição das empresas locais um conjunto de serviços de reconhecido interesse para as mesmas e para a própria empresa aí a instalar. Pretende desenvolver diferentes áreas com vocações específicas, nomeadamente, edificação de unidades industriais do tipo 3 (sujeito a prévia aprovação da Câmara Municipal de Viana do Castelo), armazéns, edifícios de comércios e serviços e um equipamento hoteleiro para os trabalhadores da empresa, bem como áreas verdes e infraestruturas comuns, como arruamentos e redes de saneamento básico, captação e redes de abastecimento de água, instalações elétricas, telefónicas, de gás e fibra ótica.

A necessidade de criar uma unidade de transformação de pinho nacional que garanta a cadeia de fornecimento dos consumos necessários para a concretização deste arrojado projeto, muitos benefícios trarão ao desenvolvimento socioeconómico da região, incluindo, a criação de emprego na à região de Viana do Castelo.

O terreno é servido por um arruamento com infraestruturas básicas de acesso automóvel conforme estipulado no art.º 63 do regulamento do PDM, estando o caminho publico devidamente pavimentada, possui iluminação pública, rede de abastecimento de água potável, rede de águas residuais, rede de eletricidade e rede de telecomunicações.

4. APRESENTAÇÃO DO ESTUDO

Como referido na introdução, e apesar de ainda não ser uma realidade, o Modal de transporte ferroviário, a implantar na zona adjacente, a Nascente do presente estudo, irá:

- necessitar de uma ligação ao recente Acesso Rodoviário ao Sector Comercial do Porto de Viana do Castelo (Porto de Mar) terminado em 2022, a qual poderá ser garantida pela ligação existente junto da RESULIMA numa primeira fase e posteriormente através da nova via do Vale do Neiva

- Permitirá requalificar a extensa área degradada pela atividade de exploração de caulinos delimitada na planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo pelas UOPG 54 (já aprovada e publicada), 39, 40 e 41 (cujo a proposta se apresenta nesta fase).

- Garantir o crescimento da zona industrial de Neiva e Alvarães para poente da A28.

5. PLANO DE INVESTIMENTO E VIABILIZAÇÃO ECONÓMICA

- **O Investimento associado**

Este megaprojeto envolve várias empresas e entidades do sistema cientifico nacional, prevendo-se um ***investimento global superior a 200 milhões de euros no âmbito do programa PRR, com é do conhecimento do presidente da câmara, dos quais 9 milhões são de responsabilidade da*** PORTEZI, LDA***.*** A presença da PORTEZI, LDA neste consórcio é motivo de orgulho para os seus responsáveis, mas também para a região de Viana do Castelo, pois foi a empresa selecionada pela DST e Universidade do Minho para representar os sistemas construtivos em madeira no consórcio.

- **O número de postos de trabalho a implementar para a criação ou qualificação de emprego direto local.**

Este megaprojeto prevê a criação de 100 postos de trabalho direto e cerca de 150 postos indiretos.

- **A caracterização / atividades conexas**

As indústrias que compõem a Fileira Florestal têm uma importância inquestionável no contexto da economia nacional, pela criação de valor acrescentado nacional e pela geração de emprego, não só através do elevado número de agentes envolvidos na produção, na transformação e na comercialização dos seus

produtos, mas também pelo seu papel na fixação das populações nas regiões mais desfavorecidas. A floresta, como recurso natural endógeno e renovável, e a extensão da sua ocupação territorial pelo país, fazem com que este seja um dos mais importantes recursos a nível da criação e da distribuição regional de riqueza em Portugal.

A participação ativa da PORTEZI, LDA no consórcio "R2U TECHNOLOGIES | MODULAR SYSTEMS", liderado pela DST no âmbito das Agendas de Inovação do PRR, cuja orientação visa a criação de uma forte cadeia de valor no domínio da construção modular sustentável tem como objetivo incorporar 20% de madeira nacional nas suas construções.

Esta escolha decorre do track-record e expertise da PORTILAME no domínio das soluções construtivas modulares em madeira, que nesta fase, a tornam na referência nacional no domínio dos Engineered Wood Products.

Pretende a PORTILAME, na figura da sua representada PORTEZI, A aprovação da proposta para a UOPG 41, ao abrigo do enquadramento estratégico Fileira da Madeira, no investimento que nos propomos a fazer em Vila Fria.

5. O ESTUDO URBANÍSTICO

O estudo urbanístico é composto por SEIS peças desenhadas:

1. **LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO, CEDÊNCIAS E IDENTIFICAÇÃO DE PERFILS**
2. **ESTUDO DE ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA URBANÍSTICA**
3. **PLANTA DE CENÁRIO**
4. **PLANTA DE PAVIMENTOS PROPOSTOS**
5. **PERFILS LONGITUDINAIS "AA" E "BB"**
6. **PLANTA DE FASEAMENTO**
7. **PLANTA DE INFRAESTRUTURAS**

Viana do Castelo, Abril de 2024

O técnico responsável:

Jose Filipe Penteado Ribeiro