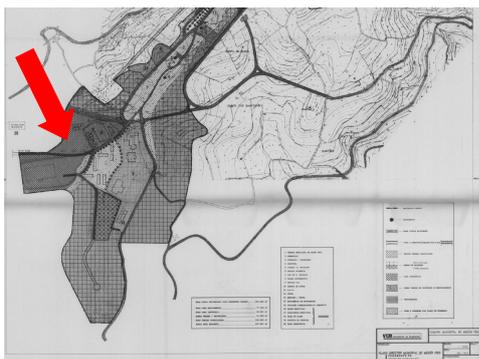


MEMÓRIA DESCRITIVA – Aditamento1

1 – INTRODUÇÃO

Em face dos pareceres desfavoráveis de algumas entidades, existe a necessidade de fazer alterações e ajustamentos na solução estudada de forma a satisfazer as suas observações, tendo-se mantido o princípio base e as linhas gerais descritas no estudo inicial. Assim:

- *Sendo a atividade industrial e a empresarial fundamentais para o desenvolvimento de qualquer localidade e como são características pela sua envolvente com grandes áreas e volumes, sempre existiu muita dificuldade em criar uma zona industrial no concelho devido aos solos inclinados que caracterizam a região do Douro e ainda á falta de solos disponíveis, pois a cultura da vinha monopoliza os melhores prédios rústicos. Por sua vez, a rede viária municipal e nacional que têm um traçado sinuoso também não ajudam a fácil e rápida circulação de pessoas e mercadorias;*
- *Apesar das dificuldades em encontrar bons solos para este tipo de atividades, sempre foram desenvolvidas algumas iniciativas no sentido de as incrementar e incentivar com a disponibilização dos primeiros terrenos pelo município e promover a sua urbanização. Assim, com a elaboração do Plano Diretor Municipal em 1993 foi criada a zona industrial de Mesão Frio a qual foi reforçada com a elaboração do Plano de Urbanização em 1996 que definiu a sua edificação em três fases designadas por ZI1, ZI2 e ZI3*



Extrato do PDM (1993)

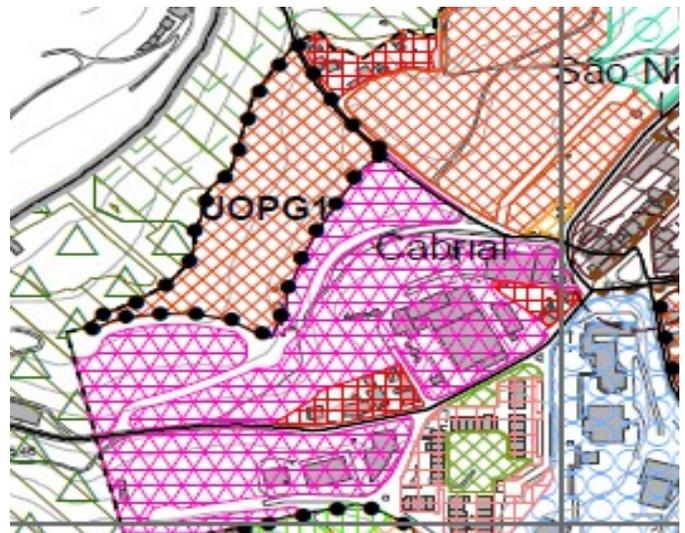


Extrato do Plano de Urbanização (1996)

A zona ZI1 foi urbanizada pelo Município, o que contribuiu para fixar no concelho algumas indústrias e por iniciativa privada foi urbanizada a zona ZI2, onde foram implantadas as atividades terciária e serviços, o que motivou efetuar-se o ajustamento das áreas devido á sua topografia que é bastante acentuada, respetivamente nos estudos do plano de urbanização e na 1ª revisão do PDM como se apresenta.



Extrato do Plano de Urbanização (2005)



Extrato do PDM (2010)

Assim, enquadrando-se esta iniciativa num plano organizado, o traçado da via está contemplado nos instrumentos de planeamento municipal que no futuro será um dos principais eixos de ligação da zona industrial e da sede do concelho à rede viária nacional e ao concelho vizinho. A intervenção é, pois, estruturada tendo em conta a conjugação das seguintes diretrizes:

- A resolução das acessibilidades, sobretudo no que respeita á ligação e articulação entre o empreendimento e o perímetro urbano da Sede do Concelho uma vez que estes têm de estar fortemente interligados pois são os seus principais polos.
- A satisfação das melhores condições de implantação dos arruamentos e edificações de forma a satisfazer as necessidades de espaços para pequenas

industrias/oficinas que tão necessárias são para o Concelho.

- O faseamento dos trabalhos de forma a existir o ajuste entre as necessidades que venham a sentir-se em função da procura e a despesa a realizar com as infraestruturas.

2- FORMA DE EXECUÇÃO

A execução desta fase é da iniciativa do Município, porque não podia deixar passar a oportunidade criada pelo programa de financiamento NORTE 2020 que em 2018 abriu as candidaturas à operação NORTE-53-2017-40 para financiar este tipo de intervenções. Por sua vez, este teve a necessidade de alterar a metodologia usual que é, em primeiro lugar executar o loteamento e em segundo as obras de urbanização, porque não sendo ainda o proprietário do terreno corria o risco de terminar o processo de loteamento após o final do período das candidaturas à operação.

Assim, como a intervenção estava estudada e programada, foi adquirido o terreno e solicitados os pareceres para as obras de urbanização cujos extratos se apresentam. Com os pareceres favoráveis e o financiamento contratado é o tempo para o estudo da divisão dos quarteirões em lotes, cujo âmbito será objeto de parecer.


EXMO(a) Sr.(a)
Câmara Municipal de Mesão Frio
Avenida Conselheiro José Maria Alpoim 432, Mesão Frio
5040-310 MESÃO FRIO, Portugal

Sua referência	Sua comunicação	Ofício n.º	S-2017/447622 (C.S:1233362)
3386 de		Data	27/12/2017
04/12/2017		Procº n.º	DRCN-DSBC/2017/17-04/1862/PPA/7897 (C.S:167807)
		Cód.Manual	

Assunto: Expansão da Zona Industrial/Empresarial da Caminhoira/Cabrial, em Mesão Frio.
Lugar da Caminhoira/Cabrial, Mesão Frio
Requerente: Câmara Municipal de Mesão Frio

Comunico a V. Ex.ª que por despacho do(a) Sr.(a) Director de Serviços dos Bens Culturais de 27/12/2017, foi emitido parecer Favorável sobre o processo acima referido, de acordo com termos da informação em anexo.

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições conjugadas da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, do Decreto-Lei n.º 114/2012 de 25 de maio, e do Decreto-Lei n.º 115/2012 de 25 de maio.

Com os melhores cumprimentos,

O Director de Serviços dos Bens Culturais


(Miguel Areosa Rodrigues)

NORTE2020
Iniciativa de Desenvolvimento Regional

Concordo, cf. apresentado, com a presente proposta de decisão.

À consideração,
04-04-2019

Secretaria Técnica do STICEI do Norte 2020

Eunice Silva

A presente proposta foi aprovada, nos termos apresentados, pela Comissão Diretiva do NORTE 2020, na reunião de 04-04-2019

Secretaria Técnica Norte 2020

José Carlos Gomes

Informação nº INF-STICEI_NRL_3360/2019 Proc. nº Data 04.04.2019
Assunto Análise de Admissibilidade e Aprovação da Candidatura NORTE-02-0853-FEDER-000135 - "Expansão da Zona Industrial-Empresarial da Caminhoira/Cabrial", no âmbito do Aviso NORTE-53-2017-40 - APOIO À LOCALIZAÇÃO DE EMPRESAS

Enquadramento

A candidatura correspondente à Operação n.º NORTE-02-0853-FEDER-000135, designada "Expansão da Zona Industrial-Empresarial da Caminhoira/Cabrial", referida em epígrafe, foi submetida pelo Município de Mesão Frio a 28/12/2017, no âmbito do Aviso NORTE-53-2017-40 - APOIO À LOCALIZAÇÃO DE EMPRESAS - Apoio a projetos de expansão ou aumento da capacidade de áreas de acolhimento empresarial e de estruturação funcional, logística e organizativa de aglomerados empresariais existentes

Segundo o promotor, o projeto visa a expansão da atual zona industrial-empresarial, capacitando e melhorando as condições de instalação de empresas que permitam desenvolver novos produtos e serviços, potenciando economias de aglomeração e de rede com impacto na competitividade das PME's, uma vez que está totalmente ocupada a atual área empresarial existente.

Esta operação carecia de cumprimento em aspetos fundamentais e obrigatórios, como a necessidade de um protocolo de parceria, dado estarmos perante um projeto em nome individual, e a legitimidade para intervir nos terrenos em apreço. Houve, de facto, uma decisão de intenção de não admissão por parte da CD do Norte 2020 em reunião de 13/09/2019. No âmbito do Período de Audiência Prévia de Interessados, o promotor solicitou uma prorrogação do prazo para a mesma, a qual foi concedida pela Comissão Diretiva do Norte 2020. Após esse período, o promotor, em interação regular com a Autoridade de Gestão e corrigindo os aspetos que impediam que a candidatura fosse elegível, apresentou os documentos necessários para a elegibilidade da operação.

Rua Raímbó D. Estrelita, 251 - 4150-031 Póvoa | T 00351 226 086 300 | F 00351 226 061 480 | www.norte2020.pt | norte2020@cadres.pt

Parecer da DRCNorte

Extrato da aprovação do financiamento

3-CARATERIZAÇÃO BIOFÍSICA DO LOCAL

O local objeto do presente estudo de loteamento situa-se numa faixa de terreno com o lado de maior dimensão na orientação Norte e com a base assente na estrada municipal que liga a vila de Mesão Frio à parte sul do concelho de Baião.

A inclinação é muito acentuada e devido á existência de um vale, o conjunto dos lotes foi organizado com base na construção de alguns muros de suporte a construir pelos donos dos lotes para criarem a plataforma onde os edifícios serão implantados. A DRCN- Direção Regional da Cultura do Norte não concorda com este princípio, pelo que se procedeu ao rebaixamento das cotas de soleira para próximo das do arruamento ficando as fachadas principais mais ajustadas a esse e ao consequente aterro dos restantes lados.

Para suporte do arruamento tiveram de ser construídos três muros de suporte com acabamento a xisto que vão servir para a delimitação dos lotes e fazem parte das infraestruturas.

4-SOLUÇÃO PROPOSTA

As tipologias propostas, no que respeita a áreas de implantação, número de pisos e cotas de soleira têm por base:

- *A flexibilidade das respostas às eventuais solicitações, permitindo, através das áreas de construção desde os 300 m² até os 750 m², com um grande leque de opções intermédias;*
- *A interpretação da natureza geológica dos solos, pois tendo por base o movimento de terras efetuado no arruamento parece que os solos são facilmente removíveis ou rochosos mas de fácil desmonte pois apresentam-se muito estratificados;*
- *O cumprimento das condições legais e construtivas definidas no regulamento dos instrumentos de planeamento em vigor.*

O tratamento vegetal que se propõe procura fazer o adequado enquadramento de toda a área com a envolvente através de uma correta integração visual e na articulação humanizada dos diferentes espaços.

5-SITUAÇÃO CADASTRAL

O prédio rústico objeto da intervenção está inscrito na respetiva matriz com o artº292 da secção 2 A da freguesia de Mesão Frio (Stº André) com a área de 31 006m² sendo para urbanizar 22 866m² e manter rústico 8 140m², ou seja, como definido no PDM vai ser loteado apenas o solo urbano e manterá as características agrícolas e florestais o solo rural. Por sua vez, na área a urbanizar, os lotes ocupam 14 600m² e a integrar no domínio público são 8 266m².

6- ENQUADRAMENTO COM O P.D.M

6.1-Aspetos regulamentares

A área industrial de Mesão Frio encontra-se regulamentada pelo art.º 67 do Regulamento do Plano Diretor Municipal e demarcada na Planta de Ordenamento, estando aí definida a ocupação para estabelecimentos destinados à atividade industrial, de armazenagem, a atividades terciárias e empresariais. Quanto aos parâmetros urbanísticos, esse artigo remete para o artº19, onde os afastamentos e a cêrcea são as principais condicionantes que são 10m à frente do lote, 5m nos restantes lados e 7m para a altura máxima. A área de implantação em todos é inferior a 60% da área do lote

O artº78 desse regulamento define o regime de cedências, onde para o dimensionamento dos arruamentos e dos espaços públicos fixa que se aplica a Portaria nº216-B/2008 de 3 de Março e para os aparcamentos o artº 21 do regulamento do PDM. No que diz respeito às áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, foram dispensadas com base legal no nº3 desse mesmo artigo pois nos estudos definidos nos planos para esta 3ª fase não foram considerados como necessários.

Assim, os perfis tipo da rede viária, apresentam as dimensões definidas na referida Portaria que são 12,2m, sendo 9m a faixa de rodagem e 1,60m em cada lado para passeios. O estacionamento público, foi acrescentado numa faixa em cada lado com 2,5m nos troços onde esse tem condições para funcionar, sendo o seu dimensionamento nos termos do artº21 do regulamento do PDM que no seu nº4 remete para a Portaria o que se apresenta:

1 lugar / 75m ² a.c. ind/armaz.	no interior do lote para ligeiros
1 lugar / 500m ² a.c. ind/armaz.	no interior do lote para pesados
20% no domínio público(71lugaresx20%=15)	41 lugares projetados

6.2-Aspetos de ordenamento

Como a configuração do terreno objeto do presente estudo não se adapta ao limite dos espaços definidos na Planta de Ordenamento do PDM, ao abrigo do nº2, artº84 do Regulamento houve a necessidade de reajustar o limite da Unidade Operativa (UOPG1) com o limite das propriedades que em simultâneo permite solucionar o problema que seria criado com a mudança de tipo de ocupação industrial /habitacional.

No âmbito da Área Classificada do Alto Douro Vinhateiro, além de terem sido cumpridas os aspetos regulamentares também foram tidas em consideração as observações da entidade da tutela a DRCN- Direção Regional da Cultura do Norte com o ajustamento das cotas de soleira e da implantação dos edifícios ao arruamento, com a definição dos aspetos construtivos a utilizar na edificação dos edifícios no ponto 7 desta memória descritiva, funcionando esse como um regulamento.

6.3-Aspetos de condicionantes

Tendo em consideração as condicionantes identificadas na Planta de Condicionantes do PDM, foi consultada a CCDR-Norte no âmbito da Reserva Ecológica e como o seu parecer foi negativo procedeu-se á demarcação dessa reserva na planta de enquadramento, onde se demonstra que a parte do terreno a manter rustico é a que pertence à Reserva Ecológica Nacional e a parte a urbanizar está classificada como uma zona mista no que diz respeito ao ruído, portanto perímetro urbano, cumprindo-se as disposições dos respetivos regimes jurídicos. Assim, a área a ocupar com os lotes e as respetivas infraestruturas não vão além da área definida na planta de ordenamento como “SOLOS DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA” nem a reserva será intervencionada.

1. INTRODUÇÃO

Requerente: Município de Mesão Frio

Local objeto do ensaio: Loteamento – Rua das Cerdelras

Com o presente ensaio pretende-se verificar as condições acústicas (Ruído Ambiente) e avaliar se as mesmas são compatíveis com o uso de serviços previsto para o terreno.



Figura 1: Identificação do local e do ponto de medição

Medições acústicas

5. CONCLUSÕES

Do ensaio realizado conclui-se que, atualmente, do ponto de vista acústico, o local em apreciação, em Mesão Frio, cumpra os requisitos definidos, encontrando-se dentro dos limites legais aplicáveis a zonas mistas, que são 65 dB(A) para o indicador L_{den} e 55 dB(A) para o indicador L_n , conforme o estabelecido no n.º 1 do artigo 11.º da RGR, aprovado pelo D.L. n.º 9/2007 de 17 de janeiro.

A avaliação da conformidade é baseada na comparação dos valores obtidos com os valores legais, sem contabilizar o valor da incerteza.

Nota: estes resultados são válidos para a situação analisada, descritas no presente relatório

Esta conclusão baseia-se no pressuposto de que o ponto de medição está inserido numa zona mista, contudo, mantém-se válida para qualquer classificação atribuída. A classificação das zonas é da competência das autarquias e está fora do âmbito de acreditação do Laboratório.

Elaborado por:



Pedro Ribeiro
Técnico do Laboratório de Ruído

Verificado por:



Cristina Leão
Resp. Técnico do Laboratório de Ruído

Relatório acústico

Por sua vez dada a identificação de uma linha de água na referida planta de condicionantes também foi consultada a APA-Agência Portuguesa do Ambiente. Como essa linha não existe, foi descrita e justificada essa situação tendo essa aceite e emitido o seu parecer condicionado à apresentação de peças desenhadas e escritas com as soluções para as águas residuais, para as águas pluviais e para a modelação do terreno as quais passamos a descrever:

1-Águas residuais

Devido à orografia característica da região e à forma como o aglomerado urbano está distribuído na encosta, a linha principal da rede de esgotos que é onde está concentrada a maior parte dos edifícios, é drenada de forma gravítica para uma ETAR localizada a sul que também recebe o afluente dos edifícios mais dispersos do tipo unifamiliar que por essa encosta estão distribuídos. Assim, a solução utilizada é a mesma de outras redes localizadas a Norte da linha de cumeeada da encosta voltada ao Rio Teixeira que é a bombagem para o troço gravítico mais próximo.

Como todos os efluentes do aglomerado estão concentrados, de forma gravítica ou com o recurso a estações elevatórias, na referida ETAR que é gerida pela empresa ÁGUAS DO NORTE, Ep optou-se pela construção de uma estação elevatória designada por EEE que tem uma solução tradicional constituída por três compartimentos, um para gradagem e limpeza

dos resíduos mais sólidos e outro para cada bomba o que permite aumentar a capacidade de armazenagem, de bombagem e diluição da matéria orgânica. A descarga de emergência será conduzida para a valeta de drenagem de água pluviais localizada a poente do terreno que no âmbito das obras será para pavimentar com meias manilhas de betão.

2-Águas pluviais

Como a área a impermeabilizar é reduzida relativamente á área da encosta que é praticamente toda ela agrícola bem como é apenas 12% da área total do prédio, na rede para drenagem das águas pluviais propõe-se utilizar uma solução mista com um troço a descarregar num reservatório para rega gravítica dos espaços ajardinados e da parte do prédio que se vai manter rústica, sendo o troço mais curto com drenagem na valeta existente no limite com o prédio vizinho, prevendo-se beneficiar e melhorar a sua capacidade de escoamento.



Troço sem limpeza



Troço com limpeza recente

Ainda para minimizar o risco de cheia no Rio Teixeira, a extensa área de taludes ajardinados que vão ser criados e o solo agrícola que não vai ser urbanizado e separa o rio da área de intervenção, absorvem praticamente todas as escorrências de águas pluviais que vão ser

criadas com as áreas impermeáveis.

3-Modelação do terreno

O solo desta região é do tipo xistoso que é característico pela mistura de rochas de pequena dimensão com areias e outras matérias de xisto que apresentam elevada capacidade de compactação e coesão. Como se apresenta na planta topográfica a modelação do terreno está totalmente executado, os taludes já se encontram estabilizados, brevemente vão ser arborizados e como se apresenta na planta de enquadramento no PDM, a parte do prédio que está inserida na REN é a que não é urbanizada.

7-REGULAMENTO DO LOTEAMENTO

Com o objetivo de se obterem os parâmetros e diretrizes projetadas, foram desenvolvidas as seguintes regras que terão de ser consideradas no licenciamento, assim como na construção dos edifícios e dos lotes.

Artigo 1.º

Parâmetros de edificabilidade

- 1- A implantação, a volumetria e as dimensões definidas na planta de síntese e restantes peças desenhadas não podem ser excedidas. Por sua vez, a altura da edificação terá de ser sempre de 7m.
- 2- O número de pisos pode ser reduzido para 1, no todo ou em parte da área, mas terá de ser mantida a altura da edificação.
- 3- As entradas e as cotas de soleira também não podem ser alteradas.

Artigo 2.º

Cobertura

Na cobertura dos edifícios só é permitida a utilização de chapas perfiladas de aço pintadas na cor cinzenta podendo ter a forma plana, inclinada ou curva.

Artigo 3.º
Fachadas

- 1- As fachadas têm de ser desenhadas tendo como base os desenhos apresentados no presente processo.
- 2- O material a utilizar nas fachadas das edificações tem de ser em chapa perfilada de aço pintada na cor cinzenta.
- 3- As caixilharias serão em ferro ou alumínio, respetivamente, pintado ou lacado na cor cinzenta RAL7030.
- 4- As portas podem ser de qualquer tipo, mas os materiais têm de ser o alumínio ou a chapa perfilada de aço à cor cinzenta RAL7030.

Artigo 4.º
Logradouros

- 1- O solo envolvente ao edifício destina-se a apoiar a atividade que venha a ser desenvolvida no lote, pelo que será constituída por uma parte a impermeabilizar para circulação e estacionamento, sendo a restante para ajardinar ou ocupar com equipamentos e matérias de apoio á atividade.
- 2- Os logradouros não podem servir para depósito de lixos ou resíduos industriais, bem como materiais ou produtos que não tenham utilização no funcionamento da unidade.
- 3- Os elementos técnicos tais como antenas, painéis solares e outros semelhantes, têm de ser localizados e tratados de forma a criarem o menor impacto possível.
- 4- São proibidas construções provisórias ou definitivas nos logradouros

Artigo 5.º
Muros

- 1- Os muros de vedação dos lotes ao longo dos arruamentos serão construídos em alvenaria rebocada com altura máxima de 1.2m encimados com grade de ferro, alumínio ou chapa, mas em que o conjunto dos dois elementos não exceda a altura de 1,8m.

- 2- Os muros de separação entre os lotes poderão ter as mesmas características, mas a altura medida no lado mais baixo não poderá exceder os 2m.
- 3- As cores a utilizar será o betão á vista ou a cor branca nas alvenarias e a cor cinza RAL7030 nos elementos em ferro, alumínio ou chapa.

Artigo 6.º

Letreiros e reclusos

- 1- A aprovação de elementos publicitários e toldos, está sujeita ao disposto na legislação em vigor e ao disposto nos pontos seguintes.
- 2- Os projetos de letreiros ou placas publicitárias têm de ser apresentados e integrados nos projetos de arquitetura dos edifícios.
- 3- O "lettering" a aplicar deve ser em néon vermelho ou azul.

Mesão Frio, julho/2023

A equipa Técnica

Jorge Sequeira

Nelson Soares

Luís Azevedo

Artur Figueiredo

Carlos Pombo

.....
(Arquiteto)

.....
(Arqtº Paisagista)

.....
(Engº Civil)

.....
Engº Eletrotécnico)

.....
(Jurista)