

RESPOSTA AO PONTO 11 DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS AO EIA DA BA GLASS, S.A.

“11. Deverá o proponente demonstrar que as novas ações, incluindo os novos edifícios e demais intervenções, cumprem o Regulamento do PDM relativo à classe e categoria de espaço em que se inserem.”

O espaço específico ocupado pela propriedade da empresa BA Glass, S.A., no interior da qual se desenvolverá a totalidade do Projeto proposto para execução, encontra-se integralmente classificado na Carta de Qualificação do Solo da Planta de Ordenamento do PDM de Vila Nova de Gaia como Solo Urbano associado a Áreas Industriais Existentes, demonstrando o carácter já consolidado deste contínuo espaço industrial que se orienta num sentido Norte-Sul (Figura 1).

Nos escassos lotes vagos existentes ao longo do espaço envolvente identificam-se também Áreas Industriais Previstas, possibilitando a compreensão de que este é, efetivamente, um espaço industrial projetado para futura expansão, reforçando ainda mais o carácter industrial e empresarial que se deseja imprimir nesta área particular do concelho de Vila Nova de Gaia.

De acordo com o Regulamento do PDM-VNG, *“as Áreas Industriais Existentes [no interior da qual terá lugar o desenvolvimento de todo o Projeto proposto no EIA apresentado] compreendem os espaços já constituídos para a instalação de unidades industriais e de armazenagem e, ainda, de serviços afetos a essas atividades ou outros usos que, pelas suas características, se revelam indesejáveis nas restantes categorias de solo urbanizado”*.

Deste modo, nas Áreas Industriais Existentes os usos dominantes serão industriais e de armazenagem; admitindo-se a instalação de outros elementos destinados a usos complementares, de serviços e equipamentos de apoio aos usos dominantes. São igualmente compatíveis com esta categoria de uso do solo a instalação de superfícies comerciais, de instalações hoteleiras, de estabelecimentos de restauração e bebidas, locais de diversão e outros serviços e equipamentos, bem como de atividades de gestão de resíduos executadas nos termos legais em vigor. Nestes espaços não é permitido o uso habitacional, admitindo-se, somente, a edificação de estruturas de apoio ao pessoal de vigilância e segurança.

Em respeito às condições de edificabilidade em Áreas Industriais Existentes, determina o Regulamento do PDM-VNG que *“qualquer intervenção nestas áreas está sujeita às seguintes regras:*

- a) O alinhamento admissível é o dominante sem prejuízo do disposto no artigo 36.º (regulamentação de alinhamentos para construção);*
- b) O índice de construção bruto (ICB) máximo é de 2,25 m²/m².”*

Explorando em pormenor a temática dos alinhamentos, em concomitância com o Artigo 36º do Regulamento do PDM de Vila Nova de Gaia, determinam-se as seguintes orientações:

“1. Nas áreas construídas, estruturadas por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, e para os quais não existam planos de pormenor com definição de alinhamentos, a implantação das edificações deve respeitar o alinhamento dominante do arruamento onde se inserem, salvo por razões de integração urbanística, desde que devidamente fundamentadas.

2. Quando não exista alinhamento dominante, o alinhamento tem que ser definido por instrumento urbanístico adequado, incluindo loteamento.”

Face ao exposto, no caso da empresa BA Glass Portugal, S.A., proponente do Projeto em avaliação, as transformações decorrentes da execução do Projeto não se irão repercutir em radicais alterações ao conjunto geral da unidade industrial atualmente existente nem irão representar qualquer agravamento em matéria de alinhamentos relativamente às vias estruturantes envolventes. Na realidade, todas as alterações propostas para execução serão circunscritas às instalações industriais já existentes e decorrerão integralmente no interior da propriedade da empresa; pelo que não se esperam quaisquer tipos de alterações sobre o padrão de alinhamentos dominantes nesta Área Industrial Existente.

Já no que respeita ao cumprimento das normas vigentes no PDM de Vila Nova de Gaia ao nível do índice de construção bruto máximo admissível para as Áreas Industriais Existentes, é fundamental compreender que no caso concreto da empresa BA Glass Portugal, S.A., tanto no momento atual como após a execução do Projeto, os índices de construção brutos permanecem e permanecerão abaixo do valor máximo legalmente previsto; não se identificando, portanto, impedimentos de ordem legal a este nível.

Com efeito, a propriedade onde se encontram implementadas as estruturas laborais da BA Glass Portugal, S.A. distribui-se por um total de 160.830 m², sendo que a área bruta de construção atualmente aí alocada se reparte entre os 50.052 m² no edifício industrial a Norte e os 40.008 m² no edifício industrial a Sul, totalizando uma área bruta de construção total de 90.060 m² no interior dessa propriedade. Assim, da relação entre a área bruta de construção e a área da propriedade da empresa resulta um índice de construção bruto de aproximadamente 0,56 m²/m² à data da redação do presente texto (Figura 2).

Com o avanço e execução do Projeto proposto no âmbito do EIA apresentado, encontra-se prevista a demolição de parte da estrutura do edifício industrial a Sul para a construção de um novo forno, permitindo aumentar a produtividade desta importante empresa vidreira. De acordo com os planos estipulados, a construção do novo forno repercutir-se-á numa redução da área bruta de construção do edifício industrial a Sul face à sua configuração atual, passando o mesmo a ocupar cerca de 38.279 m². No decorrer da execução do Projeto também o edifício industrial a Norte será alvo de pequenas alterações, passando o mesmo a ocupar 49.655 m². Com a finalização das obras conducentes à plena implantação do Projeto, a combinação da área bruta de construção de ambos os edifícios industriais totalizará 87.934 m², o que, em relação com 160.830 m² totais da propriedade da empresa, resultará num índice de construção bruto de 0,55 m²/m² (Figura 3).

Desta forma, a execução do Projeto proposto resultará numa morfologia industrial que não apenas irá continuar a cumprir os limites legais estipulados pelo Regulamento do PDM de Vila Nova de Gaia para o índice de construção bruto em Áreas Industriais Existentes, como também o irá minorar, mitigando, assim, o seu efeito sobre a envolvente.

Perante o exposto, compreende-se que em matéria de ordenamento do território o Projeto proposto cumpre as condições e regulamentações legalmente exigidas para o seu avanço.

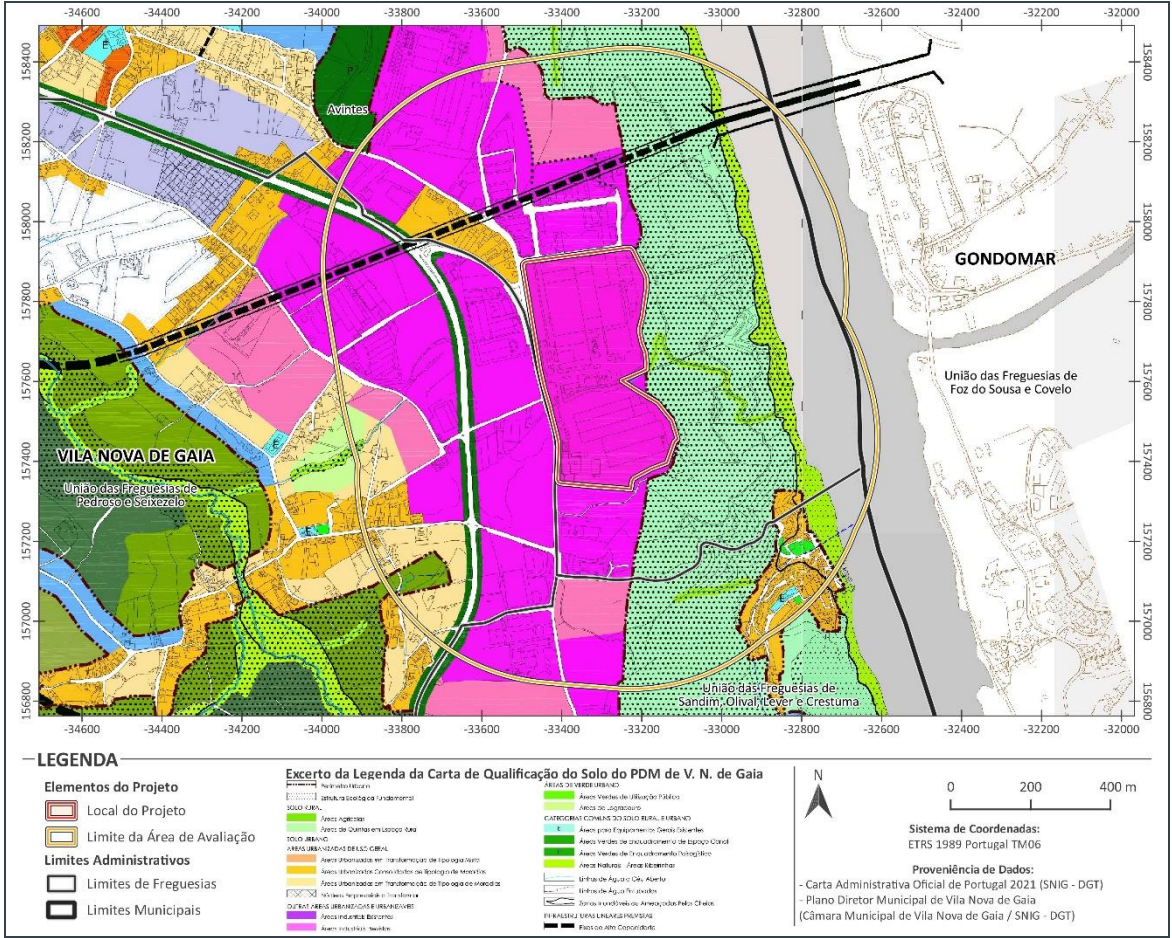


Figura 1 – Localização do Projeto na Carta de Qualificação do Solo da Planta de Ordenamento do PDM de Vila Nova de Gaia

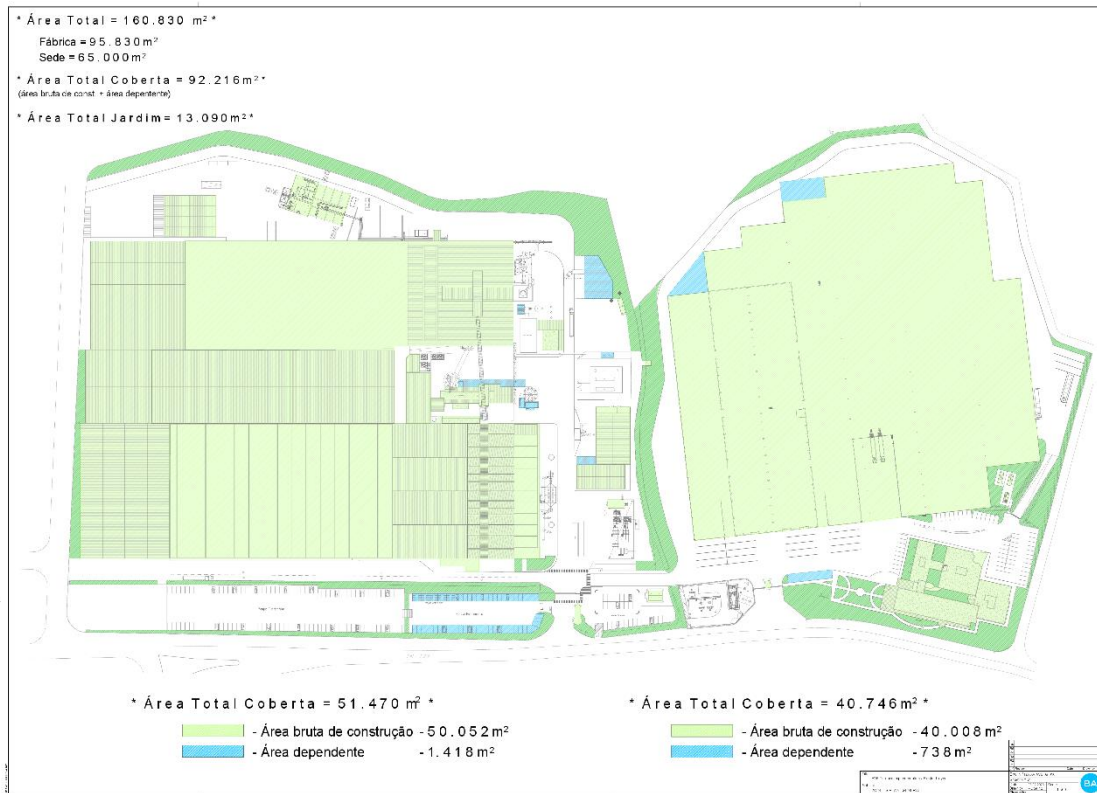


Figura 2 – Configuração atual da propriedade e instalações da empresa BA Glass Portugal, S.A.

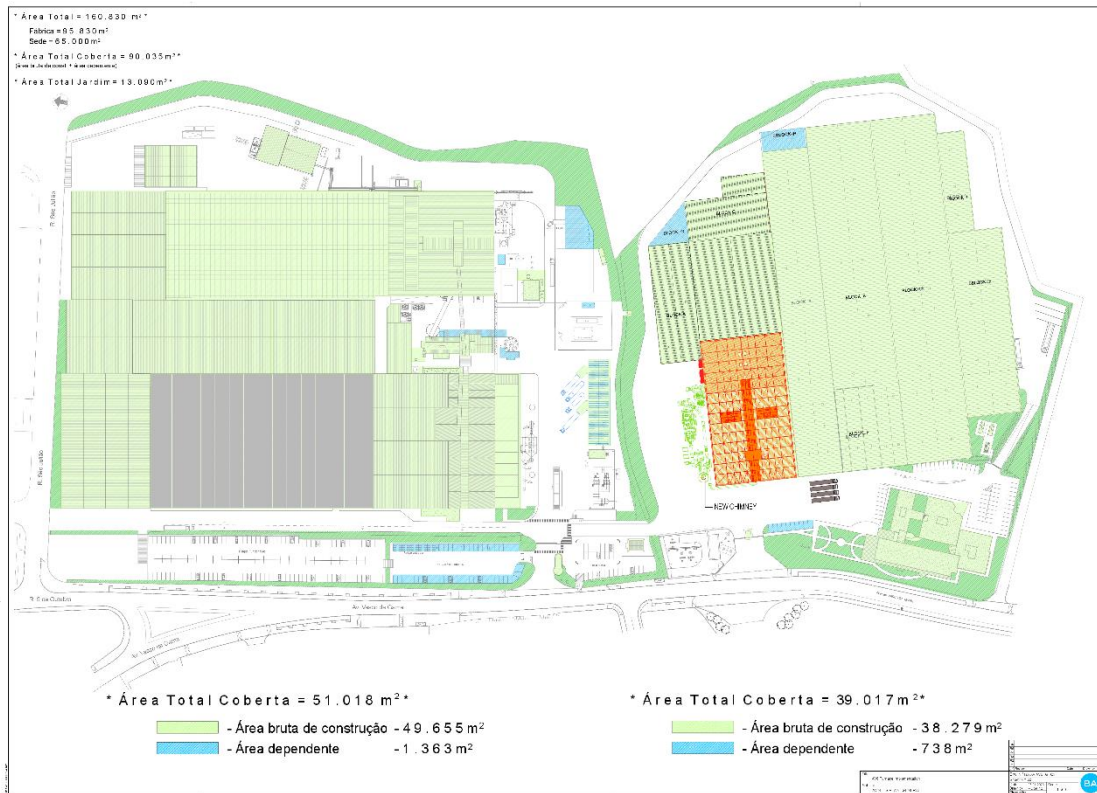


Figura 3 – Configuração prevista para a propriedade e instalações da empresa BA Glass Portugal, S.A. após a execução do Projeto

Relativamente à situação do Projeto perante a Carta de Condicionantes Gerais da Planta de Condicionantes do PDM de Vila Nova de Gaia não se identificam quaisquer servidões ou restrições à sua implantação no interior da área industrial onde virá a ter lugar (Figura 4).

Excetua-se a essa situação a condição de subordinação da área da propriedade da empresa BA Glass Portugal, S.A. à classificação da Área do Entrepósito de Comércio do Vinho do Porto de Vila Nova de Gaia, cuja delimitação é definida nos termos do Decreto-Lei n.º 89/89 de 25 de Março e que altera o até então vigente Decreto n.º 42605 datado de 21 de Outubro de 1959, estando esta condição relacionada com a área de influência em torno de diversos armazéns históricos de companhias vinícolas seculares.

Todavia, não obstante esta servidão que abrange uma vasta área do município gaiense, não se vislumbram demais servidões ou restrições que possam vir a constituir impedância ao avanço do Projeto, até porque toda a intervenção a realizar se desenvolverá no interior de uma área industrial existente e consolidada, sendo que as suas condições de implementação cumprem em pleno todas as exigências vertidas no PDM de Vila Nova de Gaia.

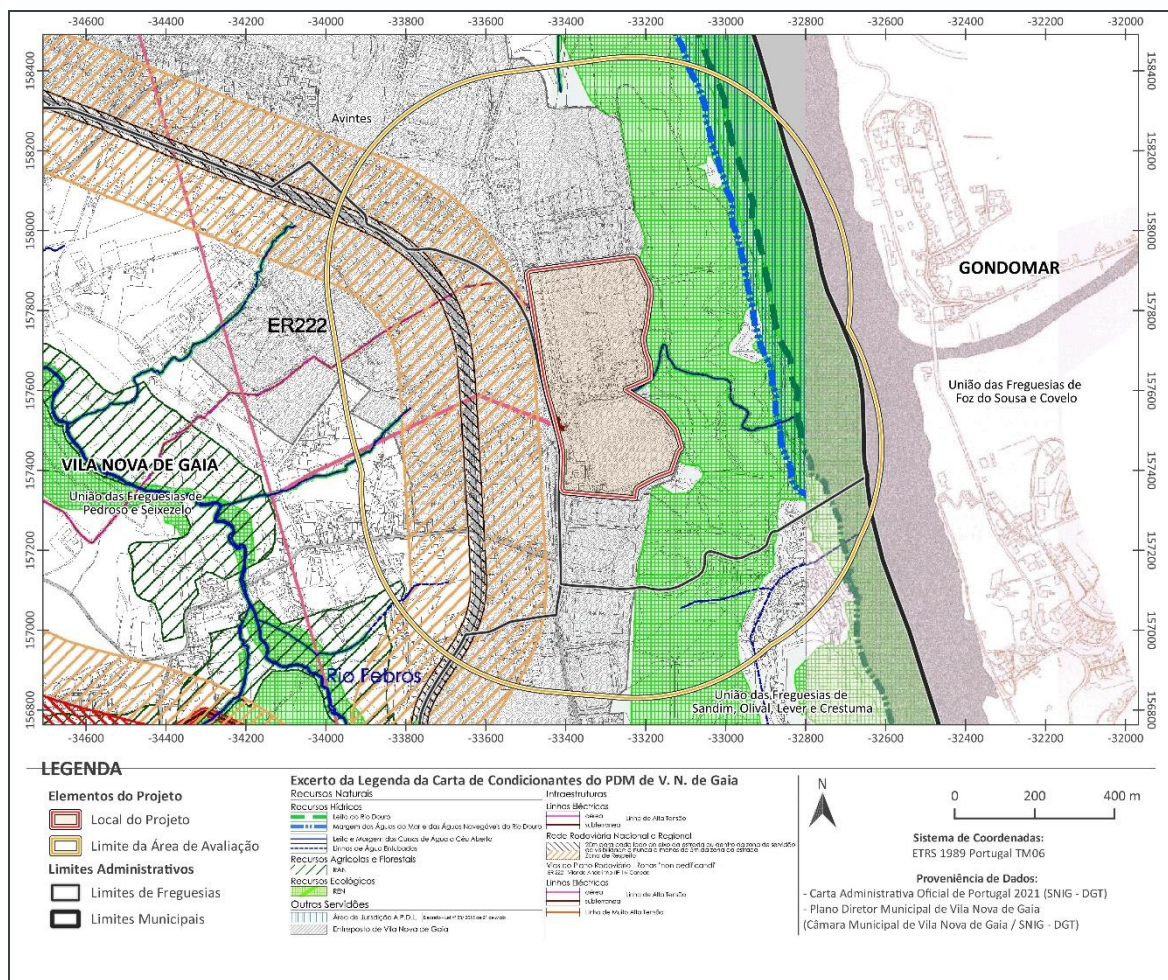


Figura 4 – Localização do Projeto na Carta de Condicionantes Gerais da Planta de Condicionantes do PDM de Vila Nova de Gaia