

ANÁLISE

A. PARTE ESCRITA

1. Enquadramento
 - 1.1. Plano Regional de Ordenamento do Território de Lisboa e Vale do Tejo
 - 1.2. Plano Diretor Municipal de Peniche
2. Caracterização
 - 2.1. Localização
 - 2.2. Caracterização biofísica
 - 2.3. Cadastro da propriedade
 - 2.4. Usos e edificação
 - 2.5. Infraestruturas e acessibilidades
 - 2.6. Expectativas e necessidades

Anexo – Estudos Geológicos, Hidrológicos e de Perigosidade Sísmica
na Área de Intervenção do Plano de Urbanização de Vale do Grou

B. PEÇAS DESENHADAS

- 01 – PLANTA DE ENQUADRAMENTO (1:25.000)
- 02 – PLANTA DA SITUAÇÃO EXISTENTE (1:5.000)
- 03 – PLANTA DE CADASTRO DA PROPRIEDADE (1:2.000)
- 04 – PLANTA DE USOS E EDIFICAÇÕES EXISTENTES (1:5.000)
- 05 – PLANTA DE INFRAESTRUTURAS EXISTENTES (1:5.000)

A. PARTE ESCRITA

1. ENQUADRAMENTO

A elaboração do Plano de Urbanização de Vale do Grou (PUVG) constitui uma determinação do Plano Diretor Municipal de Peniche (PDMP), publicado em 16 de novembro de 1995. Não obstante parte da área ser classificada enquanto espaço industrial existente, o facto de a sua totalidade estar fora de perímetro urbano implica que a sua ocupação deveria ser enquadrada por Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT). Por este facto, não foi possível licenciar construções no período de vigência do PDM em grande parte da área intervenção.

A elaboração do PUVG foi iniciada logo após a entrada em vigor do PDMP, tendo chegado a ser desenvolvida uma solução urbanística assim como um regulamento. Esses elementos, embora sem carácter vinculativo, chegaram a ser orientadores de alguns licenciamentos por forma a não colidirem com a rede viária então planeada.

Ao longo da década de 2000, a relevância de Vale do Grou para o concelho foi reforçada, pela contínua procura desta zona para a fixação de empresas.

Em 2009, a Magna Carta Peniche 2025, documento estratégico para a ação da Câmara Municipal de Peniche (CMP), assume, no quadro das ações de fomento da economia do mar e energias renováveis, a elaboração e concretização do PUVG como ação de natureza complementar no contexto da medida de implementação de estruturas de apoio à atividade económica.

A elaboração do PU é tomada por deliberação municipal na reunião de Câmara de 5 de maio de 2014. Nesta data, foram aprovados os Termos de Referência do PUVG, incluindo a delimitação da área do Plano, e foi ainda aprovada a não sujeição do Plano a Avaliação Ambiental Estratégica.

Esta deliberação marca o início do período de participação preventiva com a duração de 20 dias, no âmbito da qual a CMP não recebeu quaisquer sugestões ou observações por parte dos particulares.

1.1. Plano Regional de Ordenamento do Território de Lisboa e Vale do Tejo

O PROT-OVT, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009 de 6 de Agosto de 2009, posteriormente objeto de retificação pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009 de 2 de Outubro, veio estabelecer a política de ordenamento do território para a região correspondente às NUT III Oeste, Lezíria do Tejo e Médio Tejo, no contexto da qual, Peniche ocupa um lugar periférico.

O PROT-OVT inclui uma visão para a região, um conjunto de opções estratégicas de base territorial (que incluem eixos estratégicos, modelo territorial e sistemas estruturantes) e,

ainda, um manancial de normas orientadoras. Destes elementos salientam-se, de seguida, as orientações mais relevantes para a elaboração do PUVG.

A visão do PROT-OVT para a região será concretizada através da aposta em: i) novas infraestruturas de transporte; ii) na monitorização ambiental, na eficiência energética e mobilidade sustentável; iii) no desenvolvimento turístico e de lazer; iv) na estruturação de uma rede urbana polinucleada e qualificada em termos urbanísticos e de serviços às pessoas e às empresas; v) a na promoção de atividades e produções economicamente competitivas e ecologicamente sustentáveis (produtos agrícolas e florestais e energias renováveis).

A esta visão associam-se os 4 eixos estratégicos e, a estes, diversos objetivos, dos quais se destacam alguns, atentas as características do PU:

Eixo 1. Ganhar a aposta da inovação, competitividade e internacionalização

Eixo 2. Potenciar as vocações territoriais num quadro de sustentabilidade ambiental

Eixo 3. Concretizar a visão policêntrica e valorizar a qualidade de vida urbana

Eixo 4. Descobrir as novas ruralidades

O modelo territorial consubstanciado no PROT-OVT assenta em 3 sistemas estruturantes: o sistema urbano e de competitividade, o sistema ambiental e o sistema de mobilidade. A Figura seguinte constitui um extrato do esquema global do modelo territorial, com ênfase no concelho de Peniche e sua envolvente.

Das opções associadas ao **sistema urbano e de competitividade**, salienta-se aquela que se revela mais importantes do ponto de vista da formulação do PUVG:

- No que se refere à **indústria e serviços às empresas**, o PROT-OVT aposta na concentração territorial (por oposição à atual dispersão) das atividades empresariais, na densificação do tecido produtivo e na definição de uma rede de polos de acolhimento empresarial em articulação com o sistema urbano que potencie a fixação de novas atividades económicas. Para tal, o PROT-OVT define uma rede de **polos de acolhimento empresarial** (PAE) em três níveis: portas logístico-empresariais (onde predominam as funções de estruturação das atividades de logística de âmbito regional ou nacional); áreas de localização empresarial ou parques de negócios (onde predominam as funções industriais e de serviços às empresas) os quais podem ser do tipo regional, estruturante ou local/municipal. Neste domínio, ao centro urbano de Peniche surge associado um **Parque de Negócios Estruturante** - um espaço que engloba as funções, serviços, equipamentos e infraestruturas suscetíveis de desenvolver estratégias de afirmação de *clusters* e de polos de competitividade e tecnologia e, em simultâneo, estratégias que valorizem a renovação económica urbana, o reordenamento e valorização dos centros urbanos. No caso de Peniche, é clara a sua especialização em torno do *cluster* do mar.

Figura 1 - Extrato do esquema global do modelo territorial do PROT-OVT



Por fim, o PROT-OVT define normas orientadoras, que integram normas específicas de carácter sectorial e normas de carácter territorial. Das normas de carácter sectorial, salientam-se as diretrizes (de natureza impositiva) relativas à indústria e serviços às empresas que têm aplicabilidade no âmbito do PUVG:

1. A valorização e implementação da rede de polos de acolhimento empresarial apresentados no Modelo Territorial implica:
 - 1.1. Implementar os polos de acolhimento empresarial enquanto áreas de localização empresarial (ALE);
 - 1.2. Fomentar a concretização dos diversos polos de acolhimento empresarial, tendo por base procedimentos concursais, bem como, os benefícios e incentivos a disponibilizar aos polos selecionados;
 - 1.3. Fixar os regimes de incentivos e benefícios a disponibilizar aos polos de acolhimento empresarial definidos;
2. Definir critérios de seleção e valoração das candidaturas com base nos seguintes aspetos:
 - 2.1. Viabilidade e sustentabilidade económica, ambiental e territorial do projeto, incluindo a eco-eficiência e a certificação ambiental;
 - 2.2. Condições de acessibilidade que fomentem a utilização do transporte coletivo;

- 2.3. Integração da componente de inovação e conhecimento nomeadamente rentabilizando a rede e as infraestruturas do Sistema Científico e Tecnológico e as Unidades de Investigação & Desenvolvimento já existentes;
- 2.4. Articulação com a rede de centros urbanos estruturantes regionais e com os equipamentos complementares, nomeadamente os de vocação turística e os equipamentos de serviços às famílias;
- 2.5. Desenvolvimento de parcerias no sistema de gestão e promoção da rede de condomínios empresariais;
3. Delimitar, em PDM, as áreas a afetar a PAE, ou definir as regras e parâmetros para a sua delimitação, no âmbito de Plano de Urbanização e Plano de Pormenor,
4. Desenvolver os PAE com base em Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor.

Relativamente às normas de carácter territorial, que se dividem entre normas de ordenamento do território e normas por unidade territorial, destacam-se, das primeiras, as regras de qualificação do solo urbano enquanto áreas de atividades económicas (as normas do PROT-OVT são aplicáveis, sobretudo, aos PDM).

Assim, de acordo com o PROT-OVT, aos solos urbanizados com presença de atividades económicas industriais, de armazenagem, de serviços, de comércio, de logística a manter, são impostas as seguintes diretrizes de ocupação e transformação do uso do solo:

- Estruturação e organização territorial;
- Estabelecimento de zonas de proteção, sempre que se justifique;
- Localização preferencial em áreas periféricas dos aglomerados urbanos bem servidas por redes de acessos de nível estruturante;
- Dotação de infraestruturas e estacionamento;
- Preservação da qualidade ambiental da zona e envolvente.

Por sua vez, aos solos urbanizáveis (onde se incluem os afetos a ocupações viabilizadas através da figura dos polos de acolhimento empresarial), aplicam-se as seguintes diretrizes (mais genéricas):

- Definição de densidades consonantes com o meio em que se inserem;
- Previsão de infraestruturas completas, estacionamento, equipamentos, espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada.

Em suma, das orientações do PROT-OVT, a mais relevante para o PUVG consiste na adoção de área de atividades económicas, que o PDM localiza no Vale do Grou. De referir ainda a aposta na valorização de alguns setores económicos do Concelho, nomeadamente os da pesca e da agricultura, orientação que deve estar presente na implementação do PUVG.

1.2. Plano Diretor Municipal de Peniche

O PDMP foi publicado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 139/95, de 16 de novembro. Posteriormente, foi objeto de diversas alterações e retificações: em fevereiro de 2009, foram introduzidas alterações no artigo respeitante aos espaços industriais, mais precisamente nas normas associadas aos espaços existentes; em Março de 2012, por necessidade de adaptação ao PROT-OVT, tendo sido introduzidas alterações aos artigos dos espaços agrícolas e florestais; em Janeiro de 2012, alteração ao PU da Zona Sul de Peniche.

A matriz de ordenamento do PDMP inclui as seguintes categorias de espaços:

Espaços urbanos
Espaços urbanizáveis
Áreas de equipamento
Áreas de verde urbano e de enquadramento
Espaços turísticos
Espaços industriais
Espaços agrícolas
Espaços florestais
Espaços canais
Espaços naturais
Espaços culturais

Regime dos espaços industriais

A área do PUVG abrange “Espaços Industriais”.

O PDMP entende os espaços industriais como os “espaços destinados a atividades transformadoras e serviços próprios, apresentado ou devendo vir a apresentar elevado nível de infraestruturação”. O regime dos espaços industriais, que consta do artigo 16º do Regulamento do PDMP, refere ainda que os espaços industriais são aqueles que se encontram predominantemente ocupados por estabelecimentos industriais ou os que se destinam a vir a ser ocupados por indústrias transformadoras. A dicotomia patente no conceito decorre do facto de serem delimitados diferenciadamente os espaços industriais existentes e os propostos.

O regime distingue, ainda, os espaços industriais inseridos em perímetro urbano dos que não o estão. O PDMP admite a possibilidade de surgirem pequenos estabelecimentos industriais em espaço urbano, sendo também admitida a alteração ou reconversão destes estabelecimentos. Nestes casos, os parâmetros a respeitar são os definidos na retificação operada em 2009.

No que se refere aos espaços industriais fora dos perímetros, que corresponde à situação de Vale do Grou, o PDMP define um conjunto de regras, designadamente:

- a) *A ocupação (...) deverá ser enquadrada por PMOT (...);*
- b) *É interdita a construção de novos edifícios destinados a habitação, excetuando-se as residências de vigilantes, sendo compatível a existência de edifícios destinados a alojamento hoteleiro e serviços de apoio;*
- c) *É recomendável a organização de uma estrutura verde secundária, com um mínimo de afetação de 20% de área bruta afetada à operação urbanística, podendo concorrer para aquela afetação a componente do verde privado;*
- d) *A dimensão dos lotes industriais não deverá ser inferior a 2000m², admitindo-se outras áreas desde que decorrentes de plano de pormenor;*
- e) *A altura total das construções não poderá ultrapassar os 9m, salvo em instalações especiais devidamente justificadas;*
- f) *Em relação a cada lote, deverão observar-se as seguintes limitações:*
 - *Índice de ocupação volumétrica não superior a 5m³/m² área de terreno;*
 - *Índice de ocupação bruta do solo não superior a 0,5;*
 - *Afastamento mínimo da construção ao limite do lote de 5m, salvo se existirem construções geminadas e uma integração paisagística das edificações ajustada.*

Figura 2 - Extrato da planta de ordenamento do PDMP

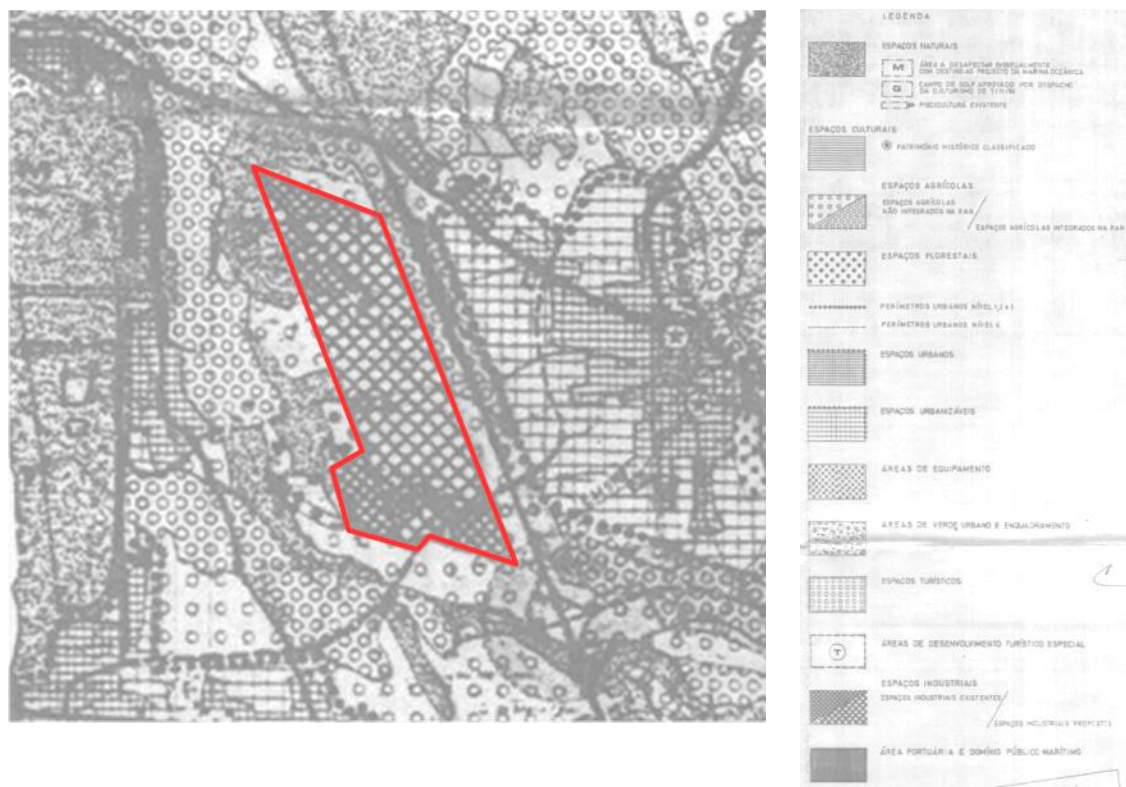
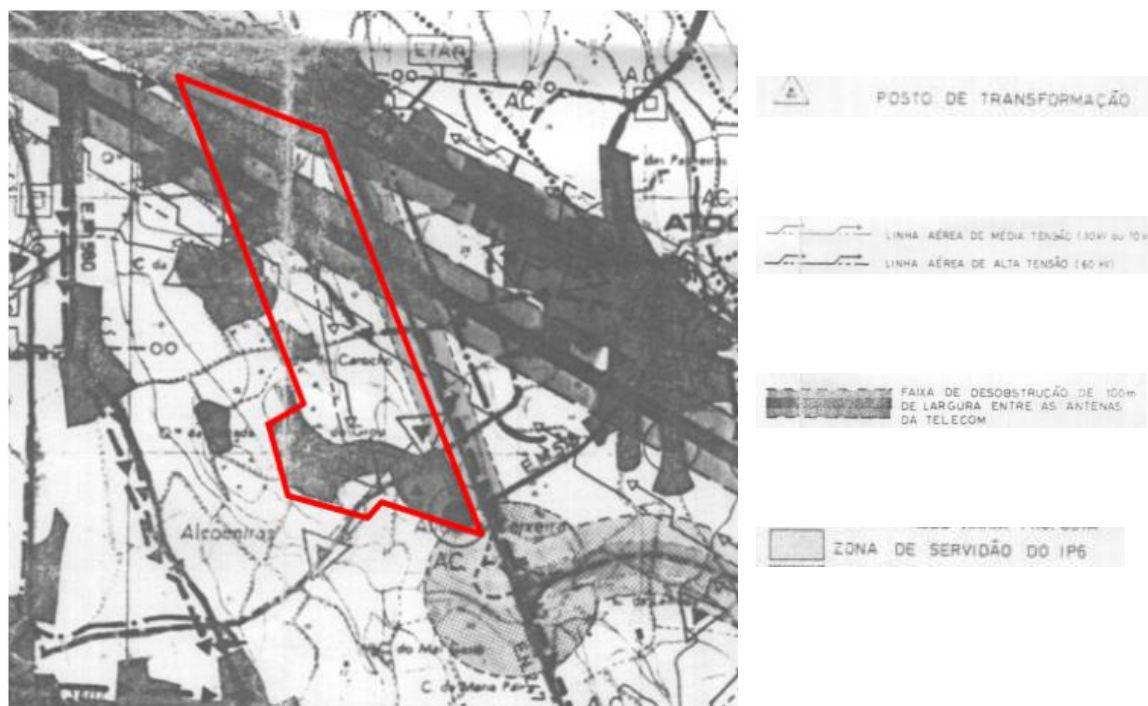


Figura 3 - Extrato da planta de condicionantes do PDMP



2. CARATERIZAÇÃO

No sentido de suportar o desenvolvimento de uma proposta de PU, foi elaborada uma caracterização sumária da área de intervenção, na qual se recolheu informação geral e de pormenor relevante para apoiar a tomada de decisão.

A informação recolhida incide sobre localização, caraterização biofísica, cadastro da propriedade, usos atuais e infraestruturas existentes. Este ponto conclui-se com uma referência às expectativas e necessidades que são reconhecidas para a área de intervenção, que constituem inputs para o plano.

Os métodos utilizados foram a análise documental e os levantamentos de campo.

2.1. Localização

A área de intervenção corresponde a um território com cerca de 78,9 hectares, localizado a sul da cidade de Peniche numa área de excelente acessibilidade local e regional. O polígono reservado pelo PDMP a usos industriais, localiza-se numa área adjacente ao IP6, eixo que atravessa o concelho ligando a cidade de Peniche à região e ao país através dos eixos fundamentais A1 e A8 aos quais o IP6 dá acesso. Os extremos norte e sul da área de intervenção coincidem com dois dos nós do IP6: a norte, o nó de Porto de Lobos, com ligação a Atouguia da Baleia e restantes sedes de freguesia; a sul, nó do Alto da Seixeira, com ligação à N247 que segue para a Lourinhã.

2.2. Caraterização biofísica

Em termos geológicos a área de intervenção insere-se na Bacia Sedimentar Mesozoica lusitânica, sendo os solos constituídos por depósitos sedimentares de rochas carbonatadas ou detríticas. No que se refere à geomorfologia a área de intervenção encontra-se localizada em zona próxima do litoral, de baixa aluvionar, tendo ocupado áreas de duna secundária e terciária do sistema dunar a sul de Peniche.

Foram elaborados - ver Anexo - “Estudos geológicos, hidrogeológicos e de perigosidade sísmica”, dos quais há a assinalar:

- A recomendação de manter a céu aberto as linhas de água existentes (cumprida, no essencial, na proposta de Plano);
- A utilidade de serem considerados aquando a elaboração dos projetos de execução dos edifícios a instalar.

As cotas mais elevadas localizam-se no topo Sudeste e as mais baixas no limite Nordeste. Em termos de declives, a área de intervenção possui declives suaves, não existindo situações de erosão referenciadas. Como se trata de terrenos planos, não há exposições solares dominantes.

Estas áreas dunares possuem já alguma fertilidade devido à presença da matéria orgânica no solo, o que, associado à textura arenosa dos solos, aos declives muito suaves e a uma humidade relativa bastante elevada, transformam estas áreas em áreas com potencial para a agricultura, nomeadamente para culturas hortícolas, o que justifica a dominância do uso agrícola.

A hidrografia da área de intervenção é praticamente inexistente, correspondendo a três linhas de água das quais, a mais importante, é uma linha de água profundamente transformada que corre de sudeste para noroeste ao longo de grande parte da área de intervenção, e que foi desviada do seu curso natural através da sua canalização. Estas linhas de água são de regime torrencial. As restantes linhas de água correspondem a duas linhas de drenagem localizadas na periferia da área de intervenção.

Em termos de vegetação natural, a área de intervenção está profundamente transformada não existindo áreas relevantes de vegetação natural. Importa destacar algumas áreas de plantação de pinheiro-bravo e eucalipto que constituem os únicos maciços arbóreos da zona. As linhas de drenagem estão normalmente ocupadas por canaviais.

2.3. Cadastro da propriedade

O cadastro da propriedade que se apresenta em anexo – constituído por planta e lista de artigos cadastrais, foi elaborada a partir das cartas antigas do cadastro do Instituto Geográfico Português, cujos limites foram digitalizados e depois ajustados aos elementos físicos representados na carta base do plano. Adicionalmente, foram agrupadas ou subdivididas parcelas tendo por base informação das Finanças ou recebida pela CMP no âmbito de procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas.

Assim, foram identificadas 103 parcelas dentro da área abrangida do plano, embora algumas delas se estendam para fora da mesma.

Trata-se de um cadastro eminentemente rural com parcelas de dimensão muito variada, de 140m² a 15 hectares.

2.4. Usos e edificação

A área de intervenção apresenta características rurais, sendo uma parte relevante da mesma afeta a usos agrícolas. Tendo por referência o cadastro das parcelas abrangidas pelo PU, cerca de 60% têm uma utilização agrícola, estando 20% dos terrenos abandonados.

Os restantes prédios estão associados sobretudo a usos industriais, sendo que uma parte considerável encontra-se sem uso definido.

Para além da produção agrícola, parte da qual é de carácter familiar, as atividades económicas presentes podem ser agrupadas da seguinte forma:

- Indústria de congelação e armazenamento;
- Fabrico e reparação/manutenção de embarcações, equipamentos navais e de desportos náuticos;
- Transformação e comercialização de produtos hortícolas e frutícolas;
- Produção e preparação de materiais para a construção civil (pedra e betão).

Figura 4 – Uso agrícola, eucaliptal e canavial



A edificação existente destina-se maioritariamente à atividade industrial, a qual já assume alguma presença na área. De um modo geral, as indústrias e serviços ocupam edifícios do tipo armazém ou nave industrial.

Estes usos não agrícolas estão relativamente dispersos na área de intervenção. As ocupações industriais ou logísticas existentes ocorrem sobretudo nos extremos sul e norte.

Esta mistura de funções a que se associa a baixa densidade e a dispersão dos edifícios é característica de muitas áreas rurais dos municípios do litoral. No caso específico de Vale do Grou, acresce o estado de transição entre as atividades do setor primário e as do secundário. Com efeito, a ruralidade, manifesta pela presença de estufas e suiniculturas, é muito relevante na imagem do espaço, sendo ainda incipiente a sua vocação industrial pela ausência de infraestruturas e dispersão das instalações.

Figura 5 – Imagens representativas da paisagem local



Figura 6 – Usos e edificações no Plano

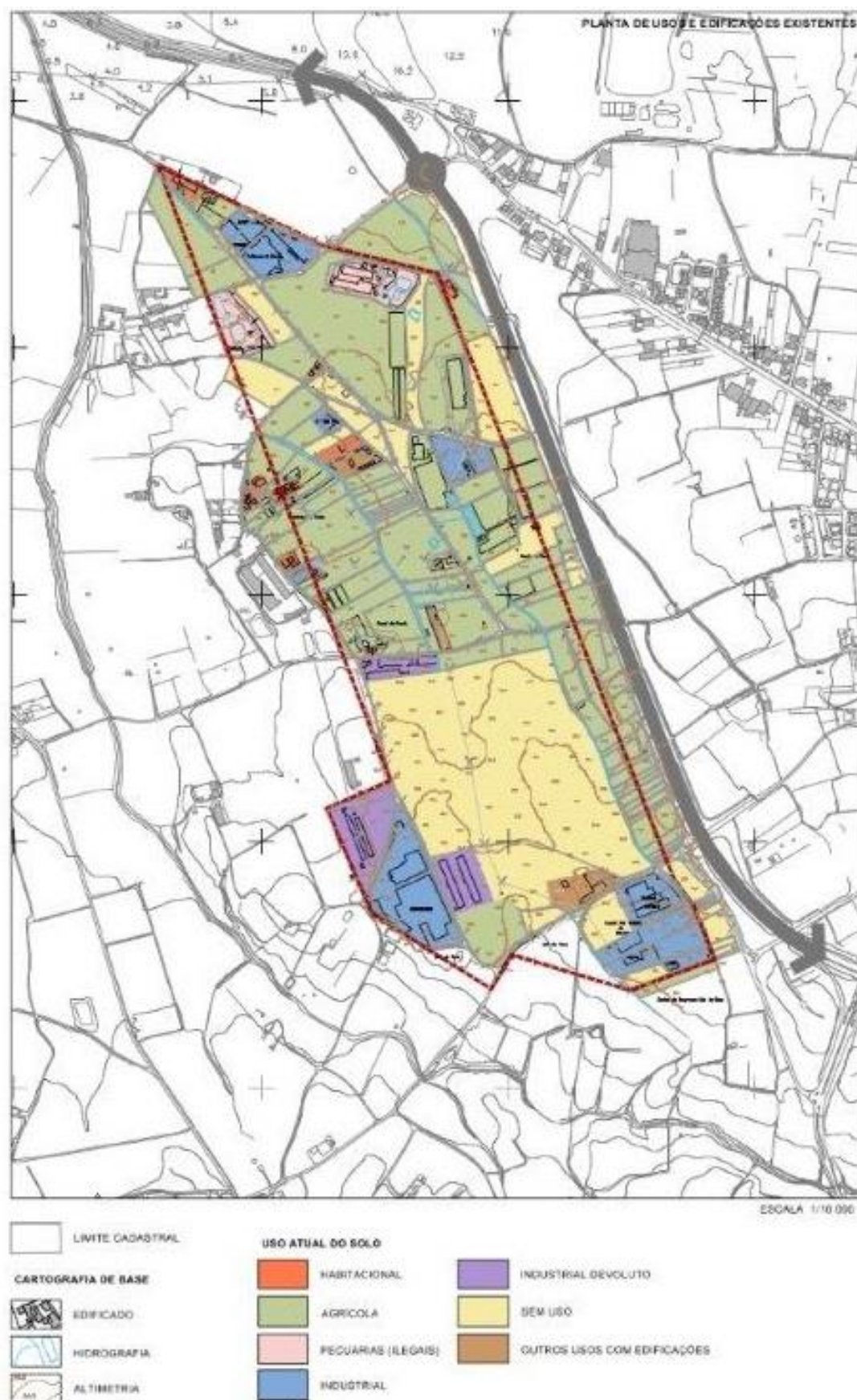


Figura 7 – Imagens de usos distintos (estufas, suiniculturas e industrias)



2.5. Infraestruturas e acessibilidades

A zona de Vale de Grou, apesar das boas condições de acessibilidade à via rápida IP6, quer na parte norte à rotunda de Porto de Lobos, quer na parte sul ao nó da Seixeira que liga ao sul da vila de Atouguia da Baleia e à estrada nacional E.N. 247, caracteriza-se por ser uma área ainda pouco infraestruturada e com uma pluralidade de usos muito diversa, o que a torna desqualificada e representa uma dificuldade acrescida para a atratividade de instalação de unidades empresariais.

Não obstante, esta situação apenas se verifica ao nível das infraestruturas locais, já que no que respeita às gerais, trata-se de uma zona estratégica, por onde passam ou confluem grande parte das redes de abastecimento de infraestruturas e serviços à cidade de Peniche, designadamente: - abastecimento de água em alta a partir da Barragem de S. Domingos; estação e conduta elevatória das redes de saneamento da zona sul do concelho para a ETAR de Atouguia da Baleia; Eletricidade em média tensão e, mais recentemente, a conduta principal de gás natural, a partir da Unidade Autónoma de Gás (UAG).

Significa isto, que para a concretização desta zona empresarial, se é uma evidência que as infraestruturas locais não existem ou têm carácter bastante precário, em contrapartida os custos para a sua previsão são bastante atenuados pela facilidade de se poderem adotar soluções técnicas relativamente acessíveis e de fácil dimensionamento, adequadas às necessidades previstas, a curto, médio e longo prazo.

Rede Viária

A área abrangida pelo presente PU situa-se nos seus limites norte e sul, junto aos nós da principal via rápida de ligação ao concelho e à cidade de Peniche, o IP6, precisamente o nó do Alto da Seixeira, com acesso a Atouguia da Baleia, à zona sul do concelho e ao nó de Porto de Lobos, que liga à estrada nacional E.N.114.

Em ambos os casos, existem ligações francas desses nós à área do Plano, a sul, com aproveitamento de um troço da antiga estrada nacional E.N. 247 e a norte com uma ligação autónoma a partir da rotunda existente.

A qualidade destas ligações viárias, quer para o exterior do concelho, quer para a cidade e para o Porto de Peniche, constituem uma mais-valia do local e poderão ser indutoras do investimento empresarial que se espera concretizar nesta área.

No que se refere especificamente à rede viária interior à área de intervenção, tal como acontece com as restantes infraestruturas, é ainda muito precária e de características muito rurais, assenta em antigos caminhos de terra batida, relativamente estreitos e sem os perfis minimamente adequados ao tráfego pesado que, de futuro, se prevê seja cada vez mais frequente. Mesmo os dois únicos arruamentos pavimentados, que se resumem a um troço longitudinal de cerca de 1 Km, no eixo central da área, a ligar à derivação do nó do IP6, a norte, e a via conhecida como caminho da “Hortapronta”, em que parte desta coincide com o limite sul, têm características de caminhos rurais, sem garantir um nível de serviço mínimo.

Figura 8 – Imagens de troços da rede viária local



Rede de abastecimento de água

As condutas existentes que atualmente abastecem as poucas indústrias e atividades económicas que estão implantadas na área do Plano, são, em regra, de polietileno de baixa densidade, com pequenos calibres, de natureza precária e não garantem qualquer ligação em malha, nem sequer uma continuidade minimamente planeada.

No entanto, a zona é atravessada por uma conduta adutora de 450 mm diâmetro que liga a principal fonte de captação do concelho, a albufeira da barragem de S. Domingos, através da Estação de Tratamento de Água de Atouguia da Baleia (ETA), aos reservatórios de Peniche, cuja cidade depende, em grande parte, desse abastecimento.

O traçado dessa conduta coincide com caminhos existentes, conforme mostra o esquema na peça desenhada das infraestruturas existentes que constitui uma servidão administrativa de interesse público.

Para o presente Plano, se, por um lado, o facto de a zona ser atravessada pela conduta adutora principal de abastecimento à cidade constitui uma condicionante, dado que exige que seja estabelecido um corredor de proteção adequado, por outro lado, facilita o abastecimento quando a zona empresarial estiver já numa fase avançada de consolidação,

através da “picagem” da referida conduta, imediatamente a poente do IP6, intervenção já há muito prevista, para abastecimento da zona sul do concelho, conforme projeto existente nos Serviços Municipalizados de Águas e Saneamento (SMAS). De acordo com o mesmo projeto, o abastecimento definitivo à zona empresarial de Vale do Grou será levado a efeito através de uma derivação da futura conduta da zona sul do concelho, complementada com um sistema de reservatórios e de elevação, a construir próximo do limite sul da zona de intervenção deste plano, de forma a garantir as condições ideais de caudais e de pressão.

No entanto, porque a solução atrás referida, apesar de há muito estar projetada, é onerosa e enfrenta ainda dificuldades de financiamento, serão apontadas soluções técnicas faseadas, sendo a de curto prazo, através de uma conduta distribuidora, a partir dos reservatórios de Lugar da Estrada, ao longo da designada “Estrada da Hortapronta”, abrangendo parcialmente o extremo sul da área inserida neste plano. Poderá funcionar como uma alternativa mais económica enquanto a ocupação deste espaço for de baixa a média e enquanto não forem instaladas atividades do tipo industriais que necessitem de grandes caudais. Numa segunda fase, quando essa ocupação, pela sua densidade e tipologia o justificar, será então implementada a solução definitiva, através do projeto dos SMAS.

Saneamento de águas residuais e industriais

A área abrangida pelo PU não possui rede de saneamento básico. Relativamente às poucas atividades económicas e, especialmente, unidades industriais existentes, a regra é o sistema de fossa séptica, seguida de absorção no solo, com algumas exceções de sistemas autónomos. Destes, haverá que realçar as unidades com maior impacto no local e que são:

- A sul, a “Hortapronta”, um dos maiores entrepostos de legumes do país, com um caudal muito significativo de águas de lavagem de produtos alimentares provenientes diretamente da produção agrícola, ou seja, com uma água de rejeição muito rica em “solos suspensos” e “sólidos dissolvidos”, mas também com concentrações de CQO e CBO₅, não desprezíveis. Possui um sistema de tratamento próprio, o qual, pelo que nos foi dado a observar, possui apenas tratamento primário e posterior lançamento direto na linha de água existente. Esse tratamento primário inclui: - retenção de areais e sólidos suspensos pesados por decantação, gradagem mecânica e tamisagem, com 2 tamisadores em paralelo. Pela documentação facultada ao município, a descarga na linha de água está devidamente licenciada, já há mais de uma década, pelas entidades competentes, o que pressupõe que o efluente de descarga cumpre todos os parâmetros legalmente admissíveis para destino final.
-
- Sensivelmente a meio da área abrangida encontra-se uma indústria de fabrico de betão- pronto, a “Valegrou Betão”, também com grandes quantidades de rejeição

de águas de lavagem de inertes e de amassadura, ricas, sobretudo em “sólidos suspensos”. Trata-se de uma indústria cuja atividade foi, há anos, licenciada pela Direção Regional de Economia, com parecer favorável sobre a localização, da ex. DRAOT-LVT, mas que, por força dos instrumentos de ordenamento do território, as instalações nunca foram licenciadas pela Câmara Municipal. Por esse motivo, o que se conhece de tratamento autónomo é uma pequena câmara de decantação para deposição dos resíduos pesados, seguida de fossa séptica e lançamento direto na linha de água existente do lado, ao que se supõe, sem licenciamento das entidades competentes.

- A norte, é especialmente relevante a empresa António Ramos e Costa, Lda., uma unidade industrial já de dimensões significativas na área do tratamento, transformação e congelamento de pescado. Rejeita diariamente caudais importantes de efluentes com teores relativamente elevados de “sólidos dissolvidos”, “sólidos em suspensão”, “CQO”, “CBO₅”, óleos e gorduras. Possui um sistema próprio, com base em gradagem, fossas sépticas, dispostas em série e descarga diretamente na linha de água, a norte. Ao que foi transmitido por fontes da empresa, haverá uma licença de descarga na linha de água, emitida pela Agência Portuguesa do Ambiente, o que carecerá de confirmação em fase posterior do presente plano.
- De realçar ainda, na zona nordeste da área, uma antiga pecuária de médias dimensões que tem funcionado de modo intermitente, com licença da DRAP-LVT e que possui um sistema de pré-tratamento através de uma lagoa anaeróbica, com descarga posterior na linha de água. Apesar de esta atividade ter chegado a estar licenciada e ter recentemente tentado perante a DRAP-LVT, renovar esse licenciamento, a Câmara Municipal emitiu parecer desfavorável, por incompatibilidade desta atividade, quer com indústrias alimentares nas proximidades, quer com os objetivos deste próprio plano. Deste modo, porque na ótica do município, não será uma atividade a manter, também não se considera qualquer solução futura para os seus efluentes.

Como solução global, haverá que prever um sistema integrado e único para estas infraestruturas, convergindo para a estação elevatória principal existente, muito próximo do limite noroeste desta área, a qual concentra os emissários da zona sul do concelho e eleva os seus efluentes para a ETAR de Atouguia da Baleia, integrada num sistema em alta explorado pela empresa “Águas de Lisboa e Vale do Tejo” (ALVT). Impõe-se ainda que seja transposta e adaptada a regulamentação já existente nos SMAS de Peniche, para que todas as unidades empresariais instaladas ou a instalar, especialmente as indústrias, sejam obrigadas a um pré-tratamento individual, de modo a que, os seus efluentes fiquem com a qualidade o mais aproximada possível a “esgoto urbano comparado” e assim respeitem os parâmetros exigidos no regulamento atrás referido, para ligação às redes públicas.

Considerando que, em termos de orografia, a inclinação dominante do terreno é de baixa a média, quase sempre no sentido descendente sul-norte, é previsível que a maioria da área tenha possibilidades de ligação à principal estação elevatória da zona sul, do sistema da ALVT, e possa ser levado a efeito por gravidade.

Drenagem de águas pluviais

Nesta área não existe qualquer sistema de drenagem ou coleta de águas pluviais. Trata-se de uma zona com índices de ocupação e de impermeabilização do solo, ainda muito baixos. É servida por 3 linhas de água demarcadas na carta militar como regueiras-madre, mas de pouca expressão, com caudais quase nulos na época estival. Na época das chuvas, mesmo em situações de pluviosidade extrema, em que as regueiras existentes transportam caudais consideráveis, esta área, caracteriza-se por uma ausência praticamente total de problemas associados a cheias ou inundações, graças à pouca ocupação existente se encontrar, em regra, em cotas elevadas e com inclinações favoráveis relativamente às linhas de água e também à grande capacidade de absorção de água pelo solo, maioritariamente de natureza arenosa e ainda com uso agrícola predominante.

De futuro, com a ocupação prevista e menor impermeabilização, é indispensável que se preveja, pelo menos, as redes principais de coleta destas águas, dimensionadas em função das bacias drenantes e da capacidade de vazão das linhas de água.

Redes de energia e telecomunicações

São serviços que na zona deste Plano se caracterizam ainda por sistemas rudimentares e rurais, o que, de certo modo, é compreensível, face à dispersão da ocupação, ao baixo índice de infraestruturas básicas e à precariedade da rede viária existente.

Assim, no que respeita ao abastecimento de energia, a zona é bordejada perto do limite norte e atravessada, no sentido transversal, sensivelmente na zona central e no sentido longitudinal, em parte do limite nascente, por redes aéreas de média tensão, provenientes de subestações existentes a montante, nomeadamente a de Atouguia da Baleia, de onde partem linhas de 30 kV, que se destinam prioritariamente ao abastecimento da cidade de Peniche e várias povoações limítrofes, tais como: - Casal da Vala, Casal Moinho, Lugar da Estrada e Consolação. Ao nível local, os abastecimentos são feitos pontualmente através de derivações para alguns dos vários Postos de Transformação (PT) existentes na zona, que posteriormente se interligam, sempre por via aérea. A maior parte destes PT's estão junto a unidades fabris e oficinas, teoricamente, seriam de natureza privativa, mas, na maior parte dos casos, são geridos pelas empresas e fornecedoras e praticamente considerados como equipamentos concessionados para fins públicos.

Também, no que se refere às atuais redes no local abrangido pelo PU, estas limitam-se a linhas aéreas, compostas por cabos assentes em postes de madeira, provenientes de repetidores instalados em antenas dos operadores, fora desta área. Em regra, garantem apenas os serviços básicos, com avarias relativamente frequentes, em especial, com situações meteorologicamente adversas. A potência do sinal "Wi-Fi" é, regra geral, muito fraca, quando comparada com a das redes urbanas e totalmente inadequada para uma zona que se pretende ter um carácter fortemente empresarial e de centro de negócios.

Haverá assim que prever uma rede de abastecimento de energia devidamente dimensionada para as potências que serão previsíveis e com condutores de baixa tensão através de cabos subterrâneos. Já no que respeita a telecomunicações, é indispensável a substituição das redes casuísticas existentes pelo prolongamento das redes urbanas, através de cabos de fibra ótica, instalados no subsolo, de modo a que existam garantias de fiabilidade e potências de sinal que garantam velocidades adequadas, hoje indispensáveis, para qualquer área empresarial.

Rede de gás natural

Embora abrangido pela concessão desde 1993, até agora, o concelho de Peniche ainda não é abastecido por rede de gás natural. Finalmente, decorrem, já em fase bastante adiantada, as obras para suprir essa carência.

Contrariamente ao que acontece com os concelhos limítrofes do interior, cuja fonte de abastecimento é a conduta que liga o terminal de Sines ao centro do país pela faixa litoral, a qual passa a cerca de 10 Km do limite nascente do concelho, Peniche, por razões técnicas e económicas da empresa concessionária, não terá o seu abastecimento por qualquer derivação desse gasoduto, mas sim por unidade autónoma de gás liquefeito (UAG), em construção junto à ETAR de Atouguia da Baleia, a qual será abastecida por camiões-cisterna. É dessa Unidade Autónoma de Gás (UAG) que partem as condutas distribuidoras primárias para todo o concelho. A principal, de DN PE 200, precisamente aquela que garantirá o abastecimento à cidade de Peniche, já se encontra executada e atravessa uma faixa no extremo norte da área abrangida pelo presente plano, pelo que será necessário prever um corredor de proteção adequado.

Não obstante o atual projeto do concessionário (Lusitaniagás, SA), ainda não o preveja, deverá ser projetada uma derivação secundária para o principal arruamento desta área empresarial, de modo a permitir o rápido abastecimento deste tipo de energia às unidades fabris já instaladas e a instalar.

2.6. Expectativas e necessidades

Como foi referido no início do presente documento, a criação de uma área no concelho para a instalação de empresas e indústrias constitui um objetivo do executivo municipal que se tem vindo a consolidar à medida que a procura de áreas desta natureza se vai verificando.

Com efeito, o Município tem recebido, na última década, pedidos para instalação de empresas cuja dimensão não se coaduna com as condições dos espaços urbanos existentes, assim como tem sentido a necessidade de colocar à disposição do tecido empresarial concelhio áreas infraestruturadas que permitam a realocação de unidades fabris que existem nas áreas urbanas e que, ora constituem focos de poluição de natureza diversa, ora requerem espaço para a expansão das suas instalações.

A partir dos dados do Anuário Estatístico da Região Centro (INE, 2012) é possível perceber que a atividade industrial tem, no município de Peniche, uma presença reduzida quando comparados os valores da população empregada neste setor a nível nacional, regional e sub-regional. Esta diferença é compensada com um peso significativo do setor primário - pesca e agricultura - no emprego que se destaca mesmo no contexto sub-regional. Acresce que o peso do setor terciário no emprego local apresenta maior significado do que à escala regional e sub-regional, situação que porventura se prenderá, pelo menos em parte, com a comercialização de pescado e produtos hortofrutícolas e serviços complementares.

Quadro 1 – Trabalhadores/as por conta de outrem nos estabelecimentos por município, segundo o setor de atividade (CAE-Rev.3) e o sexo, 2011

	Primário	Secundário	Terciário
Continente	2%	33%	65%
Centro	2%	41%	57%
Oeste	5%	34%	61%
Peniche	10%	28%	62%

De igual modo, no que se refere às empresas, embora o comportamento do concelho seja idêntico ao da sub-região, é de evidenciar, na comparação com os dados regionais, uma maior expressividade das empresas do setor primário e um menor número de empresas nos setores secundário e terciário.

Quadro 2 – Empresas por município da sede, segundo a CAE-Rev.3, 2011

	Primário	Secundário	Terciário
Continente	5%	16%	80%
Centro	6%	20%	75%
Oeste	11%	18%	71%
Peniche	11%	18%	71%

Uma das conclusões que se pode retirar destes dados é, apesar de refletir a estrutura empresarial da sub-região, as empresas dos setor secundário apresentam uma dimensão genericamente menor, empregando menos pessoas, situação que poderá estar associada, pelo menos parcialmente, à incapacidade de crescimento das instalações existentes.

Por outro lado, pode-se também referir o potencial de crescimento da indústria de transformação de produtos locais, decorrentes das principais atividades do setor primário

referidas, que pode ser despoletada pela melhoria das condições de acolhimento e efeitos de “clusterização” associados.

A concretização da área industrial de Vale do Grou é, assim, um passo de extrema importância para o desenvolvimento económico e aumento da competitividade do concelho e, ao mesmo tempo, para a melhoria da qualidade de vida nos núcleos urbanos.

Da análise da gestão urbanística da última década, é possível registar que a dinâmica construtiva na área de intervenção tem sido muito reduzida. Para além da instalação de duas indústrias, foram aprovadas sobretudo instalação de estufas e algumas obras de construção de muros.

Por sua vez, os pedidos classificados como indeferidos e pendentes dizem respeito na sua grande maioria à construção de novos armazéns e unidades industriais - foram 12 os pedidos desta natureza para além de um pedido de loteamento industrial e outro para depósito de sucatas. Foram ainda rececionados na CMP dois pedidos para construção de habitação e um para turismo rural.

Com efeito, para além dos pedidos que formalmente dão entrada na CMP, reconhece-se que na última década foram sendo veiculadas outras pretensões de fixação de grandes unidades empresariais no concelho para as quais não havia outra alternativa, assim como a necessidade de deslocalizar unidades industriais existentes, atualmente localizadas em meio urbano, que carecem de área para expansão ou para viabilização de processo de certificação.

No concelho existem atualmente 3 zonas industriais, para além de Vale do Grou. Duas situam-se na cidade de Peniche - Abalo e Prageira – e duas na freguesia de Serra D’El Rei.

A zona industrial do Abalo situa-se a norte da península e corresponde a uma área de 16,6 ha, estando por ocupar cerca de um terço. Esta zona está ocupada com diversos tipos de atividades: oficinas diversas, indústria de poliestireno expandido, transformação e congelação de pescado, indústria conserveira, indústria de produtos pré-confeccionados, indústria de frio e comércio de pescado. Embora ainda tenha capacidade para acolher mais empresas, esta área encontra-se muito próxima do núcleo urbano, tendo diversas habitações dispersas. Por outro lado, encontra-se num local periférico em relação ao concelho, inserido na orla costeira e com potencial turístico.

A zona industrial da Prageira está implantada sobre o istmo de Peniche, mesmo à entrada da cidade e corresponde à maior área industrial do concelho com cerca de 34,2 ha, beneficiando de uma forte ligação ao Porto de Pesca. Esta área da cidade está ocupada por zonas de comércio, desde o alimentar às lojas de apoio às pescas, transformação e congelação de pescado, construção civil, oficinas de mecânica, barcos e fibras. Esta zona está já densamente ocupada, com lotes constituídos e infraestruturas, estimando-se existirem apenas 2ha disponíveis.

Por fim, na Serra D’El Rei está prevista no PDMP, tal como para a zona Vale do Grou, uma zona industrial a poente do aglomerado urbano e confinante com a EN 114. Contudo, esta

área com cerca de 40ha tem apenas uma indústria de cerâmica desativada que ocupa 3,8ha.

Face ao exposto, Vale do Grou assume-se como a melhor alternativa para a criação de espaço destinado a atividades económicas e industriais ao nível do concelho pois permite complementar o espaço existente na Prageira, beneficiando de centralidade, bons acessos e tira partido da preexistência de inúmeras indústrias dispersas.