

A



ALTERAÇÃO PDM
FUNDAMENTAÇÃO



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. FUNDAMENTAÇÃO DAS PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO	4
2.1 QUALIFICAÇÃO DO SOLO	4
2.2 REGULAMENTAR.....	6
3. DISPENSA DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL	11



1. INTRODUÇÃO

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial¹, os planos municipais de ordenamento do território podem ser objeto de alteração, nomeadamente sobre parte do normativo ou da respetiva área de intervenção, decorrendo: "a) da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano; b) Da incompatibilidade ou da desconformidade com outros programas e planos territoriais aprovados ou ratificados; c) da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas"².

O presente documento pretende fundamentar a 2.ª Alteração da 1.ª Revisão Plano Diretor Municipal de Tondela (PDMT), a efetuar ao nos termos do artigo n.º 118 e para efeitos do n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio³, enquadrando a oportunidade do procedimento de alteração e sintetizando os respetivos fundamentos justificativos.

A 3.ª Alteração da 1.ª Revisão Plano Diretor Municipal de Tondela engloba:

1. Alteração da qualificação do solo urbano de modo a passar uma área da categoria de Espaços Centrais de Média Densidade – Nível I, para Espaços Centrais de Média Densidade – Nível II e uma área de categoria de verde urbano para a categoria de funções residenciais (ver figuras 1 e 2).
2. Alteração Regulamentar que decorre da Conferência Decisória, relativa ao pedido de regularização submetido no âmbito do Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas – RERAE⁴.

¹ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) - Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio

² n.º 2 do artigo 115º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio

³ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) - Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio

⁴ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 165/2014 de 05 de novembro e alterado pela Lei n.º 21/2016 de 19 de julho



2. FUNDAMENTAÇÃO DAS PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO

2.1 QUALIFICAÇÃO DO SOLO

No âmbito da abertura do arruamento de estruturação urbana da parte sul / poente do aglomerado urbano da cidade de Tondela, previsto no PDMT, e da necessidade de proporcionar uma ocupação mais desdensificada, promovendo a ocupação/colmatação urbana de solo urbanizado por tipologias alternativas, cuja consolidação morfo-tipológica faça, em termos de ocupação edificada do território, uma transição mais equilibrada com a envolvente, decorre a necessidade de alteração da qualificação do solo.

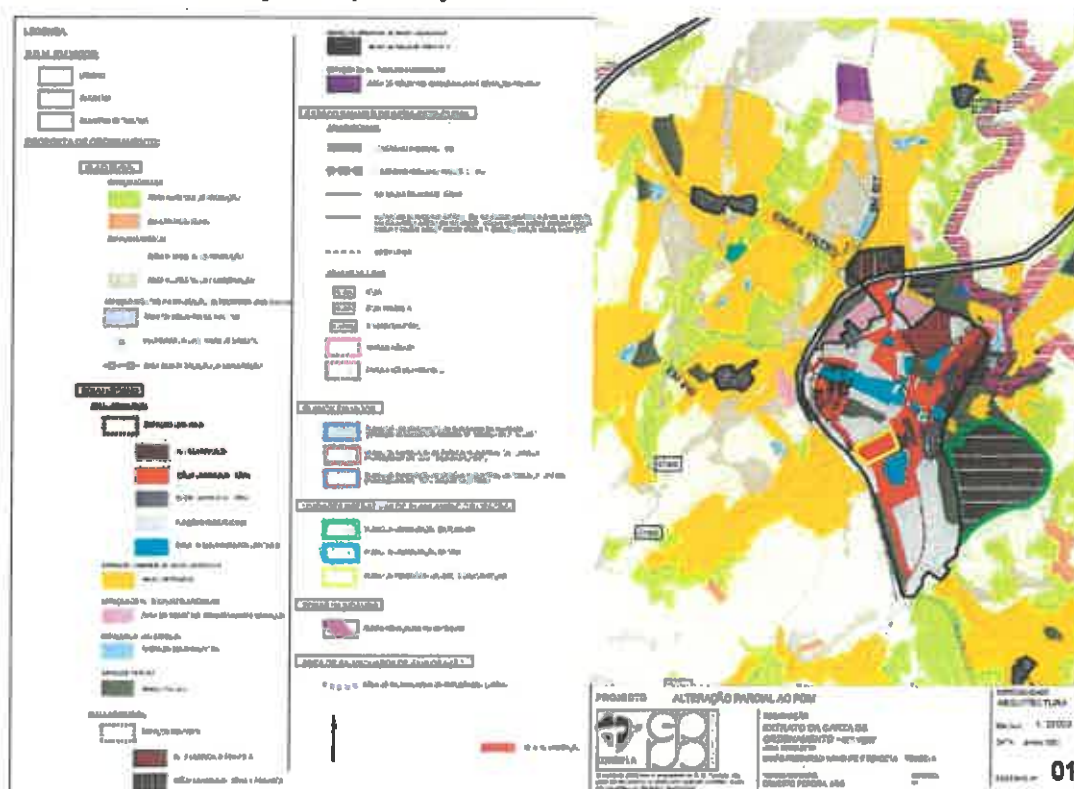


Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento em vigor

A escala deste arruamento (Av. Comunidades), configura uma estruturação urbana, cuja imagem e perfil de avenida 'rematam' a morfologia e contenção da parte sul da cidade, numa área de transição para o solo rural que lhe dá continuidade, e fazendo o enquadramento de espaços de uso especial - equipamentos e turismo atualmente existentes.

A alteração incide somente sobre a planta de ordenamento, não implicando qualquer alteração da classificação do solo, mas apenas uma alteração da qualificação – passar uma área de



Espaços Centrais de Média Densidade – Nível I, para Espaços Centrais de Média Densidade – Nível II, e uma área de categoria de verde urbano para a categoria de funções residenciais, tal como ilustrado na imagem seguinte.

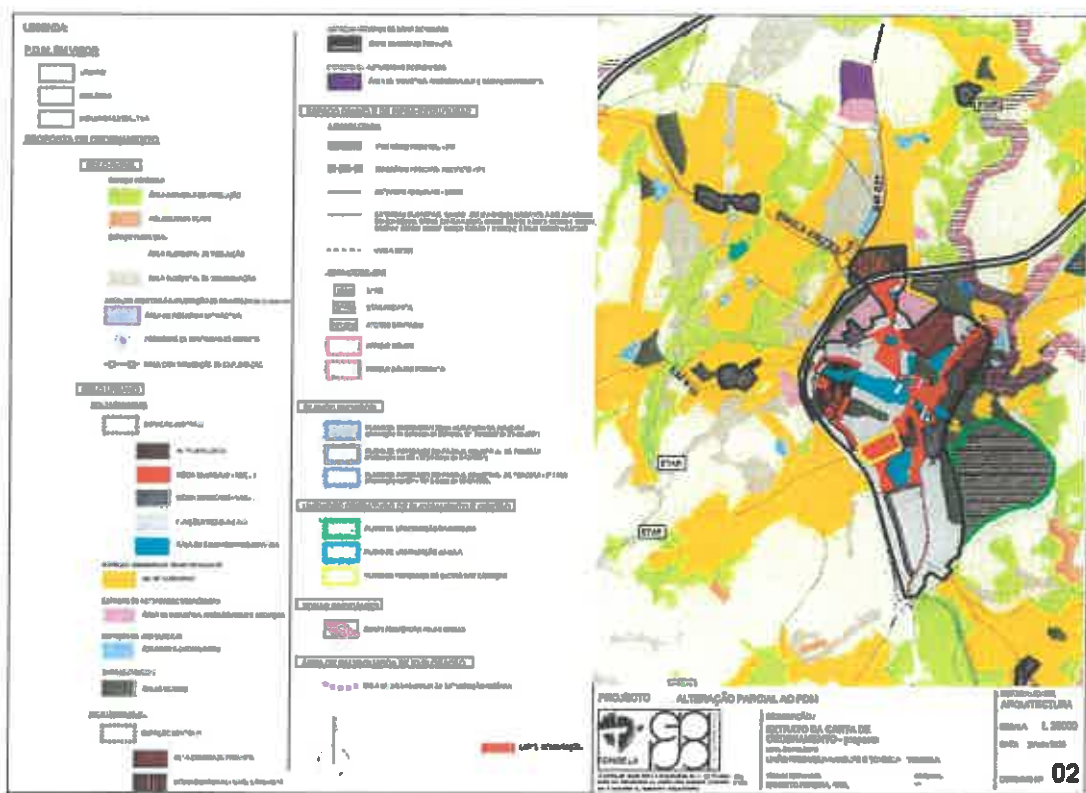


Figura 2 – Extrato da Planta de Ordenamento Proposta

A natureza da alteração não altera em nada a estratégia de desenvolvimento preconizada pelo PDMT, nem carece de ser sujeita a avaliação ambiental estratégica por não terem efeitos significativos no ambiente, tal como previsto à luz do Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

A concretização do arruamento e a sua estruturação urbana envolvente contribuirão também para a reorganização do sistema de mobilidade e transporte, privado e coletivos com consequências a nível da maior qualidade de vida urbana dos espaços centrais da cidade de Tondela.



2.2 REGULAMENTAR

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 165/2014 de 05 de novembro, no Diário da Republica, 1.ª Série – n.º 214 (RERAE), foi estabelecido, com carácter extraordinário, um regime de regularização de um conjunto significativo de unidades produtivas que não dispõem de título de exploração ou de exercício válido face às exigências legais sobre o exercício da atividade, ou estabelecimentos e explorações que, dispondo de título válido de exploração ou de exercício, estão impossibilitados de proceder à sua alteração ou ampliação, por situações de desconformidade com os IGT, em vigor, vinculativos dos particulares e/ou com servidões ou restrições de utilidade pública, sendo aplicável às atividades industriais, pecuárias, de operação de gestão de resíduos, e ainda, à revelação e aproveitamento de massas minerais.

O Decreto-Lei n.º 165/2014 veio estabelecer um regime que visa, no essencial, permitir a regularização de um conjunto de unidades produtivas existentes que não dispõem de título de exploração ou de exercício válido face às condições atuais da atividade, designadamente (ou em especial) por motivo de desconformidade com os planos de ordenamento do território vigentes ou com servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Este regime passa pela instituição de um procedimento de apreciação da possibilidade ou impossibilidade de regularização destes estabelecimentos e explorações, onde se proceda a uma ponderação integrada dos interesses envolvidos, baseada num juízo comparativo entre, por um lado, os custos económicos, sociais e ambientais da desativação do estabelecimento ou desmantelamento das explorações e, por outro lado, os prejuízos para os interesses ambientais e do ordenamento do território na sua manutenção. Inovador neste regime é a previsão, numa lógica de simplificação de procedimentos e de eficiência de recursos, do exercício conjugado das competências das diversas entidades da Administração Pública que tenham de intervir na decisão de regularização, prevendo-se a realização de uma conferência no âmbito da qual as entidades administrativas com responsabilidades no procedimento de regularização se pronunciam em conjunto sobre a possibilidade de manutenção do estabelecimento/instalação ou sobre a viabilidade da respetiva alteração ou ampliação.

Isto significa, no caso de desconformidade da pretensão com planos municipais, que pode ter de ser desencadeado um procedimento de alteração do plano mesmo que a câmara municipal não concorde com ela: basta que a maioria das entidades chamadas a pronunciar-se decida favoravelmente a essa alteração.

Note-se que, no âmbito deste procedimento, a declaração fundamentada de reconhecimento do interesse público municipal na regularização do estabelecimento ou instalação, emitida pela assembleia municipal sob proposta da câmara municipal, é apenas um elemento da instrução do pedido inicial do primeiro dos procedimentos mencionados, que se destina a uma decisão (que deve ser tomada em conjunto) sobre a viabilidade de regularização da atividade económica. E se esta declaração não corresponde à "decisão" da câmara quanto à necessidade ou disponibilidade para alterar ou rever o plano diretor municipal com vista à regularização da referida atividade, isso não significa que não deva ser logo antecipada neste momento a sua posição futura: de que há interesse público nesta regularização, que consiste, precisamente, na manutenção da sua localização atual. Isto porque a emissão de tal declaração significa a assunção, pelos órgãos municipais, da disponibilidade para alterar o plano da sua responsabilidade, alteração essa que apenas poderá não se verificar se da análise do processo (e dos restantes elementos instrutórios) resultarem fundamentos suficientes que apontem em sentido distinto. Donde resulta que se a câmara municipal entender, por motivos vários (que devem ser devidamente explicitados), que a localização da atividade em causa não é a adequada do ponto de vista do ordenamento do território e que não se disponibiliza para promover uma alteração do plano para a acolher (por considerar que aquela localização não é a conveniente e que a atividade em causa não deve poder ser legalizada naquela localização), então não deve propor a emanação da referida declaração de interesse público municipal. Se, por sua vez, entender que pode justificar-se uma alteração do plano, mas que são necessários mais dados para se poder assumir tal posição (e que será tomada em sede da conferência decisória), a deliberação que venha a ser emitida sob proposta da câmara deve ser feita com essa reserva, com o que se esclarece devidamente que tal declaração não é uma antecipação da posição da câmara em sede de conferência de serviços.

A referida deliberação favorável ou favorável condicionada constitui título legítimo para a exploração provisória do estabelecimento ou para o exercício da atividade, até que seja emitido o título definitivo ou indeferida a respetiva emissão ou atualização e deve identificar as normas dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares a alterar, o sentido da alteração e o âmbito territorial da mesma, assim como as servidões e restrições de utilidade pública em causa e os atos a praticar.

Ao que acresce que a deliberação final da conferência decisória é notificada ao requerente e às entidades competentes em função do instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares, servidão administrativa e restrição de utilidade pública no prazo de cinco dias, para que estes possam dar início aos procedimentos de alteração daqueles instrumentos de ordenamento.



Feitas as alterações nas normas de ordenamento do território (de planeamento ou das servidões e restrições de utilidade pública), terá de ser desencadeado, de seguida, o procedimento de legalização urbanística (artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 165/2014, que equivale, no essencial, ao regime constante do artigo 102.º-A do RJUE), na sequência da qual será emitido o título de exploração ou de exercício da atividade em causa (artigo 15.º). Uma análise perfunctória de todo este regime estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 165/2014 mostra-nos que o procedimento de regularização de atividades económicas é dotado de alguma complexidade e pressupõe, até que a atividade seja efetivamente regularizada, o desencadeamento de vários procedimentos que se sucedem numa ordem lógica, a saber:

Procedimento 1: procedimento com vista à emissão de uma decisão, proferida em conferência decisória, sobre a viabilidade de regularização, a qual deve indicar, caso seja favorável, que plano ou que servidão ou restrição de utilidade pública tem de ser revisto ou alterado e serve de título legítimo, ainda que provisório, para a exploração do estabelecimento ou para o exercício da atividade (artigos 5.º a 11.º).

Procedimento 2: procedimento de revisão ou alteração do plano em causa ou da servidão e restrição de utilidade pública (artigos 12.º e 13.º, respetivamente);

Procedimento 3: procedimento de legalização urbanística, que corresponde ao procedimento a que nos referimos no ponto anterior Integrado no artigo 102.º-A do RJUE (artigo 14.º);

Procedimento 4: procedimento destinado à obtenção do título de exploração ou de exercício definitivo (artigo 15.º).

Este diploma estabeleceu o prazo inicial de um ano para os requerentes apresentarem os seus pedidos junto da entidade coordenadora/licenciadora. Este prazo, no entanto, foi prorrogado, através da publicação da Lei n.º 21/2016, na 1ª Série – n.º 137 - do Diário da República de 19-07, no âmbito da qual, e para além do âmbito temporal para a apresentação do pedido, seria também alargado o âmbito de aplicação e o objeto do regime a *"... estabelecimentos e explorações que se destinem ao apoio da atividade agropecuária, da agricultura, horticultura, fruticultura, silvicultura e apicultura, designadamente armazéns, anexos e centrais de frio."*

Como se referiu, em situações de desconformidade da localização do estabelecimento ou exploração com o IGT vinculativo dos particulares, e em conformidade com o previsto no n.º 4, alínea a), do Artigo 5.º do RERA, torna-se impreterível que o pedido de regularização seja instruído de uma "Deliberação fundamentada de reconhecimento do interesse público municipal" na referida regularização, a emitir pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Tondela (CMT).



Nos termos do RERAE, é, repete-se, competência da Câmara Municipal, nos termos do seu Artigo 12.º n.º 1, "...promover a alteração, revisão ou elaboração do instrumento de gestão territorial em causa, no sentido de contemplar a regularização do estabelecimento ou exploração...", e de cuja Conferência Decisória tenha resultado uma deliberação favorável ou favorável condicionada.

Paralelamente e em conformidade com o previsto no artigo 115.º, n.º 1 e artigo 118.º do RJIGT, os planos territoriais podem ser objeto de alteração, "...em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos."

O previsto no RJIGT é corroborado pelo n.º 2 do artigo 12º do RERAE, segundo o qual "A alteração do instrumento de gestão territorial está sujeita a discussão pública pelo prazo de quinze dias, sem prejuízo das regras de aprovação, publicação e depósito, nos termos do RJIGT em vigor, não sendo aplicada os demais trâmites previstos neste regime incluindo a respetiva avaliação ambiental".

Neste contexto, o procedimento de alteração, deve seguir o consagrado no artigo 119.º do RJIGT, com as devidas adaptações estabelecidas no RERAE, mais precisamente o previsto no referido artigo, 12.º, n.º 2, do qual decorre uma significativa simplificação das suas regras de elaboração e dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

De modo a cumprir as condições impostas na Conferência Decisória do pedido de regularização da atividade pecuária de produção de carne de aves, submetido no âmbito do RERAE, que mereceu deliberação final favorável condicionada, deve-se proceder a uma alteração regulamentar ao PDM de Tondela. Esta alteração deve acautelar uma norma de excecionalidade ao cumprimento das disposições do PDM com a qual a exploração pecuária se encontra em desconformidade.

A exploração é composta por dois pavilhões de produção, sendo que um deles foi parcialmente destruído durante os incêndios de outubro de 2017 e, por isso, carece de recuperação/reconstrução. A área afeta à exploração situa-se na sua totalidade em Área Florestal de Produção e, em termos de uso, é compatível com essa categoria de espaços. No entanto, não são cumpridos alguns parâmetros do respetivo regime de edificabilidade, nomeadamente a dimensão mínima da parcela, a área total de construção e índice de impermeabilização máximo. A deslocalização da atividade não se apresenta como uma solução exequível, uma vez que o edificado existente visava a criação de condições em termos de



estruturas e infraestruturas com vista à produção, contribuindo assim para o reforço do dinamismo económico local. Aspetos esses que contribuíram para a deliberação favorável condicionada na Conferência Decisória.

Desta forma, para efeitos de licenciamento da atividade pecuária, a alteração do PDM de Tondela, deverá permitir excecionar a exploração, da aplicação do regime de edificabilidade descrito no Quadro 2 artigo 46.º, sendo vertida no aditamento de um artigo ao regulamento do plano.

Assim, propõe-se que a seguir ao Artigo 107º do Regulamento do PDM de Tondela, seja introduzido o Artigo 107º-A, nos termos seguintes:

Artigo 107.º - A

Regime Excecional de Regularização das Atividades Económicas

As operações urbanísticas que se enquadram no regime extraordinário de regularização das atividades económicas (RERAE) e cujos processos de regularização tenham obtido, ao abrigo do regime consagrado neste diploma, deliberação favorável ou favorável condicionada, tomada em conferência decisória, podem ficar dispensadas do cumprimento, parcial ou integral das prescrições do PDM, nos termos definidos nas respetivas atas dessas conferências.

3. DISPENSA DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Esta 3.ª Alteração da 1.ª Revisão PDM de Tondela considera a alteração de qualificação solo, nos termos do n.º1 do artigo 74, que não é suscetível de produzir efeitos significativos no ambiente, uma vez que, e tal como previsto à luz o n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho:

- não são previsíveis quaisquer efeitos da implementação do plano no ambiente, uma vez que todas as atividades e usos, existentes como previstos, são de baixo impacto e limitados à área de intervenção;
- não se trata de uma área com características naturais específicas ou património cultural protegido;
- não decorrem das disposições do plano riscos para a saúde humana ou para o ambiente, devido a acidentes.

Assim como considera uma alteração regulamentar no âmbito do RERAE, que por corresponder a uma atividade existente, que se pretende regularizar, e através leitura articulada do n.º 2 e n.º 4 do artigo 12.º do RERAE, com os n.ºs 1 e 6 do artigo 3.º e o n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, não está sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica.

De acordo com os critérios elencados, pode concluir-se que, pela diminuta probabilidade de efeitos significativos no ambiente, pode a Câmara Municipal fundamentar a não qualificação da 3.ª Alteração da 1.ª Revisão PDM de Tondela para efeitos da avaliação ambiental.

Tondela, 22 de janeiro de 2020

O Chefe de Divisão



Manuel Andrade