

Concordo  
leve-se à reunião  
de Câmara  
3/2/2022  
FED

Município de Tondela, Divisão de Equipamentos Públicos, Reabilitação Urbana e Sig, Largo da Republica, N.º 16, 3460-001 Tondela

**TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A 2ª ALTERAÇÃO DO  
PLANO DE PORMENOR DO PARQUE INDUSTRIAL DE TONDELA  
FEVEREIRO 2022**

LLH

## ÍNDICE

1.	<u>INTRODUÇÃO</u> .....	3
2.	<u>NECESSIDADE E OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO</u> .....	3
3.	<u>ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO</u> .....	5
4.	<u>OBJETIVOS E BASE PROGRAMÁTICA</u> .....	5
5.	<u>ENQUADRAMENTO COM OS IGT EM VIGOR NA ÁREA</u> .....	6
6.	<u>CONDICIONANTES LEGAIS</u> .....	6
7.	<u>CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO</u> .....	7
8.	<u>PRAZO DA ALTERAÇÃO DO PLANO</u> .....	8
9.	<u>EQUIPA TÉCNICA</u> .....	8
10.	<u>AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA</u> .....	8

## 1. Introdução

O presente documento refere-se à fundamentação para a **Alteração do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Tondela**, adiante designado de PPPIT e enquadra-se nos termos do Decreto-Lei.º 80/2015 (RJIGT), de 14 de maio, e dos diplomas legais complementares.

## 2. Necessidade e Oportunidade de elaboração do plano

O Plano de Pormenor do Parque Industrial de Tondela (PPPIT) foi ratificado pela Declaração 23-10-91, de 3 de dezembro de 1991 (DR – II Série), visando, fundamentalmente, a instalação de indústrias, seus armazéns e oficinas, acompanhados ou não da exploração comercial, segundo os condicionalismos previstos no respetivo regulamento.

Em 2016, o PPPIT foi alvo de procedimento de alteração, cuja aprovação foi publicada através do Aviso n.º 16092/2016, de 27 de dezembro (Diário da República, 2.ª série). Esta alteração incidiu, exclusivamente, sobre o Regulamento, tendo sido alterada a redação dos artigos 3.º e 8.º, os quais dispõem sobre as condições gerais de parcelamento e sobre as condições de ocupação das parcelas destinadas a construção e estacionamento.

Neste momento, em 2022, a avaliação da execução e da ocupação do plano, bem como a constatação de que:

- as disposições do plano em vigor não permitem assegurar a expansão/ampliação de empresas já instaladas (empresas essas que necessitam, urgentemente, adotar layouts ajustados às necessidades produtivas);
- as necessidades de ampliação das unidades industrial não colocam em causa a adequada integração urbanística no Parque Industrial;
- a oportunidade de garantir a criação de novas acessibilidades rodoviárias de ligação à rede rodoviária de nível superior;

Exige que seja feita uma ponderação e eventual redefinição de aspetos do referido instrumento de gestão territorial.

É neste contexto que, perante os considerandos supramencionados, conclui-se pela necessidade de alterar o Pormenor do Parque Industrial de Tondela (PPPIT).

Na figura seguinte, apresenta-se a ocupação atual da área de intervenção do PPPIT e o seu enquadramento com a envolvente imediata, sobretudo no que se refere à estrutura rodoviária e à relação que se estabelece com as áreas de atividades económicas desenvolvidas no âmbito da execução da 2.ª fase do Parque Industrial de Tondela. Com uma área total de cerca de 20 ha, a área em causa apresenta uma ocupação plena dos lotes delimitados para afetar à instalação de atividades económicas.



Figura 1 – Enquadramento da área do PPPIT

### 3. Enquadramento legal da alteração do plano

O procedimento de alteração do **Plano de Pormenor do Parque Industrial de Tondela**, adiante designado de PPPIT, segue o disposto no RJIGT, designadamente o procedimento de **alteração do PPPIT**, de acordo com o estipulado nos artigos 118.º e 119 do RJIGT.

O Plano de Pormenor (PP) é um plano territorial de âmbito municipal, vinculativo das entidades públicas e dos particulares, que estabelece as regras de uso, ocupação e transformação de uma área específica do território municipal.

O PP desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação da área de intervenção, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

O artigo 118.º do RJIGT estabelece que os planos municipais (onde se incluem os planos de pormenor) são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos. No caso em apreço, a alteração do PP é resultado da evolução das referidas condições ambientais, económicas, sociais e culturais.

Já no artigo 119.º, refere-se que as alterações dos planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos para a sua elaboração. Esta disposição legal aplica-se não só aos procedimentos de decisão de alteração do plano, acompanhamento institucional, participação/discussão pública e aprovação, mas também à definição do âmbito documental, a qual se deverá adaptar ao âmbito material da alteração em causa.

### 4. Objetivos e Base programática

Considerando as observação e constatações apresentadas nos pontos anteriores, estabelecem-se como objetivos a prosseguir com alteração do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Tondela (PPPIT) os seguintes:

- Alterar e redimensionar das áreas de lotes identificadas no plano em vigor, por forma a salvaguardar as condições de ampliação de unidades industriais pré-existentes, nomeadamente da empresa Bodum Portuguesa - Produção de Artigos Metálicos, S.A.;
- Alterar e redimensionar os espaços de circulação e domínio público no interior da área de intervenção do plano e de implantação de novas acessibilidades rodoviárias de ligação à rede rodoviária de nível superior;
- Garantir que, no mais curto prazo, são criadas as condições legais que possam viabilizar a execução das intervenções de alteração e ampliação das parcelas e unidades industriais pré-existentes.

Em suma, estamos perante circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, impeditivas do desenvolvimento expectável e que retiram ao município as condições necessárias para dar cumprimento às perspetivas de desenvolvimento e à concretização de interesses relevantes para o concelho de Tondela.

## 5. Enquadramento com os IGT em vigor na área

A proposta de alteração do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Tondela (PPPIT) deverá enquadrar-se e articular-se com os instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção.

Na área do PP incidem, então, os seguintes planos eficazes:

- Plano Diretor Municipal de Tondela
- Plano Rodoviário Nacional:
- PNPOT
- Plano nacional da água
- PROF Centro Litoral
- POAAP Albufeira da Aguieira
- PGRH região hidrográfica Vouga, Mondego e Liz (RH4):

## 6. Condicionantes legais

Na área de intervenção do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Tondela (PPPIT) são observadas as seguintes disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

#### 1. Infraestruturas:

- a. Infraestruturas de abastecimento de água - conduta gravítica
- b. Rede elétrica de média tensão;
- c. Rede de distribuição de gás;
- d. Rede rodoviária - zona de servidão *non aedificandi* do IP3.

As áreas abrangidas por servidões administrativas de utilidade pública regem-se pelo respetivo regime legal.

Na área do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Tondela (PPPIT) não se verifica a existência de quais áreas RAN ou REN.

### 7. Conteúdo material e documental do plano

Os conteúdos material e documental do plano devem cumprir o disposto no RJIGT.

Assim, de acordo com o artigo 102.º do RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio), o conteúdo material de um PP, que deve ser ajustado às características da área de intervenção e aos objetivos estratégicos do plano, inclui:

- A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
- A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
- As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;

- As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
- A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;
- Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados.
- A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.

## 8. Prazo da alteração do Plano

O prazo para a elaboração da alteração do plano é de 2 (dois anos), podendo ser prorrogado por mis 1 (um), caso tal se afigure necessário.

## 9. Equipa Técnica

A alteração ao plano será elaborada por uma equipa técnica multidisciplinar coordenada pelo Departamento de Planeamento, adequada aos requisitos exigidos pela alteração em causa, definida nos termos do decreto-lei n.º 292/95, de 14 de novembro.

## 10. Avaliação Ambiental Estratégica

Nos termos do disposto do artigo 120º do RJIGT “as pequenas alterações aos programas e planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”.

As alterações que se pretendem implementar incidem, apenas, na Planta de Implantação e no Regulamento, sendo as implicações ou interferências que se farão sentir são apenas no sentido da alteração e redimensionamento das áreas de lotes e da reformulação dos espaços de circulação e domínio público, não sendo expectável que ocorram quaisquer efeitos significativos no ambiente, nomeadamente:

- A alteração do plano não tem enquadramento nos projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;



- A alteração ao plano não influencia outros planos ou programas;
- Da alteração ao plano não resultam problemas ambientais pertinentes para o plano;
- A alteração ao plano não acrescenta, nem implementa normativos em matéria ambiental.

Assim, considera-se que os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente são de fraca magnitude para efeitos de eventual sujeição do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Tondela a Avaliação Ambiental Estratégica, razão pela qual se considera que a alteração proposta não qualifica o plano como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, encontrando-se assim isento de avaliação ambiental estratégica.

Tondela, 3 de fevereiro de 2022



O diretor de Departamento

Ernesto Manuel Matos Pereira