



**DEPARTAMENTO DE OBRAS E URBANISMO**  
Divisão de Urbanismo e Reabilitação Urbana



## **PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE FEBRES**

**(1ª ALTERAÇÃO)**

**TERMOS DE REFERÊNCIA E  
OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO**

fevereiro 2018

## INDICE

1. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO .....	1
1.1 PROCEDIMENTO DA ALTERAÇÃO .....	2
2. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO .....	3
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO .....	4
4. OS ELEMENTOS DO PLANO .....	7
5. OBJETIVOS .....	7
6. CONTEÚDO DOCUMENTAL .....	7
7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL .....	8
8. PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PLANO .....	8
9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO .....	8

## **1. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO**

Pretende-se com o presente documento fundamentar a necessidade e oportunidade de elaboração da 1ª Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres (PPZI de Febres) e os parâmetros para a sua elaboração, nos termos e para efeitos dos nºs 1 e 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

A 1ª Alteração ao PPZI de Febres decorre da necessidade de adequar um plano antigo, com regras bastantes desatualizadas que não conseguem dar resposta às necessidades das indústrias ou dos armazéns existentes.

Pretende-se sobretudo uma adequação dos polígonos de implantação permitidos pela Planta de Implantação à realidade existente e às necessidades de ampliação das suas infraestruturas por parte dos empresários fixados nesta área industrial, adequando ainda os parâmetros urbanísticos de ocupação aos verificados noutras zonas industriais, uniformizando-os com os propostos pelo Plano Diretor Municipal (1ª Revisão) para a generalidade do Concelho, quer em relação aos índices quer aos usos permitidos. Serão assim alterados a Planta de Implantação e o Regulamento do PP, publicado no DR 1ª série B, nº 73, de 27 de março, através da RCM nº 52/97, e Alterado por Adaptação pelo Aviso n.º 7598/2012, publicado no DR 2ª série, nº 106, de 31 de maio.

Mais em concreto, a alteração proposta vai incidir a nível regulamentar e da planta de implantação, fazendo alterações a alguns artigos do regulamento do PP da ZI de Cantanhede, que não estão ajustados ao presente, como por exemplo:

- a) A altura máxima que o Regulamento permite, pois hoje as maquinarias e os pórticos rolantes de movimentação de carga obrigam a que o pé direito do edifício seja superior. Face a isto, no processo de Revisão do PDM e da 2ª alteração ao PU da cidade de Cantanhede, a altura das unidades industriais passou para 15 metros. Pretende-se que o Regulamento da Zona Industrial de Febres seja alterado, de forma a que também seja permitido às indústrias a construção das suas unidades até ao máximo de 15 metros, homogeneizando assim a regra e dando resposta favorável aos empreendedores que investiram ou querem investir em Febres;
- b) As ocupações permitidas para instalação na ZI de Febres, abrangendo uma maior diversidade, como por exemplo, uso industrial, comercial, serviços e armazéns;
- c) Aumento da capacidade construtiva nas parcelas, face à necessidade de as unidades industriais existentes poderem sofrer ampliações;
- d) Atualizar o articulado do regulamento de forma a que o mesmo fique mais homogéneo com o da Zona Industrial de Cantanhede;
- e) Atualizar a Planta de implantação, com a representação efetiva das edificações existentes, bem como maximizar a capacidade construtiva de cada parcela.

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/97

A Assembleia Municipal de Cantanhede aprovou, em 26 de Maio de 1995, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres.

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres foi submetido a inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e obteve os pareceres da Comissão de Coordenação da Região do Centro da Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais do Centro, da Delegação Regional da Indústria e Energia do Centro, da Junta Autónoma de Estradas, da CENEL — Electricidade do Centro, S. A., da Direcção dos Serviços Regionais de Hidráulica do Mondego e da Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

Foi verificada a conformidade formal do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

O município de Cantanhede dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/94, de 3 de Novembro, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 276, de 29 de Novembro de 1994.

Uma vez que o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres introduz alterações àquele Plano Director Municipal, nomeadamente ao artigo 19.º do seu Regulamento, na medida em que ultrapassa a cêrcea máxima e o índice de utilização máxima para cada lote previstos para a Zona Industrial de Febres, onde se insere, a sua ratificação compete ao Conselho de Ministros.

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

Ratificar o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres, no município de Cantanhede, cujo regulamento e planta de implantação se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 27 de Fevereiro de 1997. — O Primeiro-Ministro, em exercício, *António Manuel de Carvalho Ferreira Vitorino*.

## MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

### Aviso n.º 7598/2012

Maria Helena Rosa de Teodósio e Cruz Gomes de Oliveira, Vice Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, torna público, nos termos e para efeitos do disposto na alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de agosto, que a Assembleia Municipal, em sua sessão ordinária de 27 de abril de 2012, sob proposta da Câmara Municipal de Cantanhede — reunião ordinária de 11 de abril de 2012 — deliberou aprovar a Alteração por Adaptação do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres.

16 de maio de 2012. — A Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, *Maria Helena Rosa de Teodósio e Cruz Gomes de Oliveira*.

### Assembleia municipal

#### Deliberação

Jorge Manuel Catarino dos Santos, Licenciado em Economia e Presidente da Assembleia Municipal de Cantanhede, certifica que da ata n.º 2/2012, da sessão ordinária pública da Assembleia Municipal de Cantanhede, realizada no dia 27 de abril de 2012, exarada no Livro de Atas n.º 7, consta uma deliberação do seguinte teor integral:

“Passou-se de seguida ao Ponto 11 da Ordem de Trabalhos — «Prestação, discussão e votação da proposta de alteração por Adaptação do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres»:

O Sr. Presidente da Câmara solicitou à Mesa da Assembleia Municipal autorização para que o Sr. Eng.º Coelho de Abreu, Diretor do Departamento de Urbanismo pudesse apresentar tecnicamente o assunto.

O Sr. Presidente da Mesa passou então a palavra o Sr. Eng.º Coelho de Abreu, o qual informou que a alteração por adaptação do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres, decorre da lei, pois sempre que um Plano entra em vigor e que causa alterações em Planos que estão em vigor, a lei impõe que haja alteração por adaptação desses planos. De facto, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres aprovado por RCM n.º 52/97, publicado no *Diário da República* n.º 73, 1.ª série B, de 27 de março de 1997 delimitou uma zona de proteção do loteamento industrial de Febres que o Plano de Urbanização de Febres, aprovado pelo Aviso n.º 28562/2008, publicado no *Diário da República* n.º 232, 2.ª série, de 28 de novembro, veio a classificar parcialmente como Área Industrial Proposta, alterando-se a zona de proteção inicial do loteamento industrial, o que possibilita a construção na continuidade dos lotes já existentes. A alteração proposta incide na retificação do limite da área de intervenção do Plano de Pormenor a norte e a poente, eliminando desta forma a Zona de Proteção, passando esta área a ser gerida pelo Plano de Urbanização de Febres, que estipulou a obrigatoriedade da implementação da Área Industrial Proposta ser antecedida da elaboração de uma operação de loteamento de iniciativa municipal. Informou ainda que esta operação vai beneficiar

Fig. 1 – Extrato da publicação do PPZI de Febres na sua publicação inicial e a sua Alteração por Adaptação

Conforme estipulado no art.º 118º do Decreto-lei nº 80/2015, de 14 de maio, a alteração dos instrumentos de gestão territorial pode decorrer “*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.*” A pretensão da Câmara enquadra-se na legislação.

## 1.1 PROCEDIMENTO DA ALTERAÇÃO

A Câmara Municipal de Cantanhede tem de deliberar o início do processo de elaboração da referida alteração, no qual a 1ª fase compreende a publicação no Diário da República (2ª série) e divulgação nos órgãos de comunicação social e página da internet, a que se segue um período de audiência prévia dos interessados com um prazo de 15 dias para se pronunciarem, conforme disposto no ponto 1 do art.º 76º conjugado com o ponto 2 do art.º 88º do Decreto-lei nº 80/2015, de 14 de maio.

Prevê-se que o processo de alteração do plano não ultrapasse 6 meses.

Como instrumento de planeamento e gestão territorial, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres, é um instrumento orientador atual, que serve de suporte à gestão municipal, no que diz respeito à administração urbanística e um documento que serve de base às realizações municipais na prossecução dos seus objetivos e estratégias de desenvolvimento económico e industrial do Concelho, tirando partido das potencialidades da área de intervenção, e onde se revê quer a evolução das condições económicas, sociais e culturais verificadas quer os objectivos gerais de desenvolvimento emanados pelos instrumentos de ordenamento do território de nível superior.

Em síntese, a 1ª Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres visa articular e uniformizar a estratégia de ocupação industrial no concelho, alterando os parâmetros de ocupação da área quer no articulado do seu Regulamento, quer na proposta de ocupação do solo na sua Planta de Implantação.

## **2. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO**

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Cantanhede para efeitos dos n.ºs 1 e 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, consubstancia os Termos de Referência e respectiva Oportunidade para o processo da 1ª Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres.

O presente processo da 1ª Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres desenvolve-se nos termos do definido nos artigos 115º, 119º e 76º do Decreto-Lei supracitado, abaixo transcritos:

### **“Artigo 115.º - Dinâmica**

- 1- *“Os programas e os planos territoriais podem ser objecto de alteração, de correcção material, de revisão, de suspensão e de revogação.*
  - 2- *A alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre:*
    - a) *Da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano;*
- (...)”

### **“Artigo 119.º - Procedimento**

- 1- *“As alterações aos programas e planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos, no presente decreto-lei para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, com exceção do disposto nos números e artigos seguintes:*
  - 2-
- (...)”

### **“Artigo 76.º - Elaboração**

- 1 – *A elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da câmara municipal.*

2 – (...)

3 - *Compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares.*

(...).”

### **3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

Cantanhede é o maior concelho do Distrito de Coimbra e localiza-se no centro de um triângulo geográfico de notória importância económica, em cujos vértices se situam, além da sede de distrito, as cidades de Aveiro e Figueira da Foz.

Com uma área de cerca de 400 Km<sup>2</sup>, Cantanhede integra catorze freguesias, num total de 168 povoações, ligadas por uma rede viária interna com estradas de qualidade, evidenciando ainda uma excelente acessibilidade rodoviária garantida por uma série de vias rápidas, das quais se destacam os nós da auto-estrada A1 (Lisboa-Porto), em Murte, e do itinerário-principal IP3 (Viseu-Figueira da Foz) – troço da auto-estrada A14, em Ançã, bem como a Estrada Nacional EN 109 (Aveiro-Figueira da Foz) e a auto-estrada A17 (Leiria- Aveiro) que atravessam toda a zona Oeste do Concelho.

Para além dos recursos florestais e dos elevados índices de produção de batata e leite, Cantanhede tem na vitivinicultura a sua actividade com maior expressão, fruto do reconhecimento que os seus vinhos alcançaram como verdadeiro ex-libris da Região Demarcada da Bairrada.

O Concelho enfrenta actualmente um processo de expansão económica que está a permitir ultrapassar os históricos constrangimentos decorrentes da sua tradicional dependência dos sectores agrícola e comercial. Esse processo, assente num plano estratégico de desenvolvimento sustentado, que inclui mecanismos de salvaguarda da qualidade ambiental, está já consubstanciado numa profunda transfiguração do tecido produtivo, em resultado do significativo investimento industrial que se tem vindo a registar nos últimos anos e de uma série de infra-estruturas já concretizadas e outras em vias de concretização.

A este nível é particularmente relevante o significativo crescimento das suas quatro zonas industriais, concretamente Cantanhede, Murte, Febris e Tocha, circunstância que permite distingui-lo como um Concelho de referência do País em termos de dinâmica industrial.

De referir que, como suporte e mecanismo de implementação da estratégia industrial do concelho, esta edilidade tem atuado diretamente na disponibilização de solo industrial e no apoio ao investimento, através de descontos sobre o preço dos terrenos e do pagamento de taxas e licenças.

Como principais parâmetros de avaliação dos investimentos industriais refira-se:

- ambiente e condições de trabalho;
- competitividade da empresa pós-projeto;
- valorização dos recursos humanos;

- valorização da estrutura económica e empresarial do concelho.

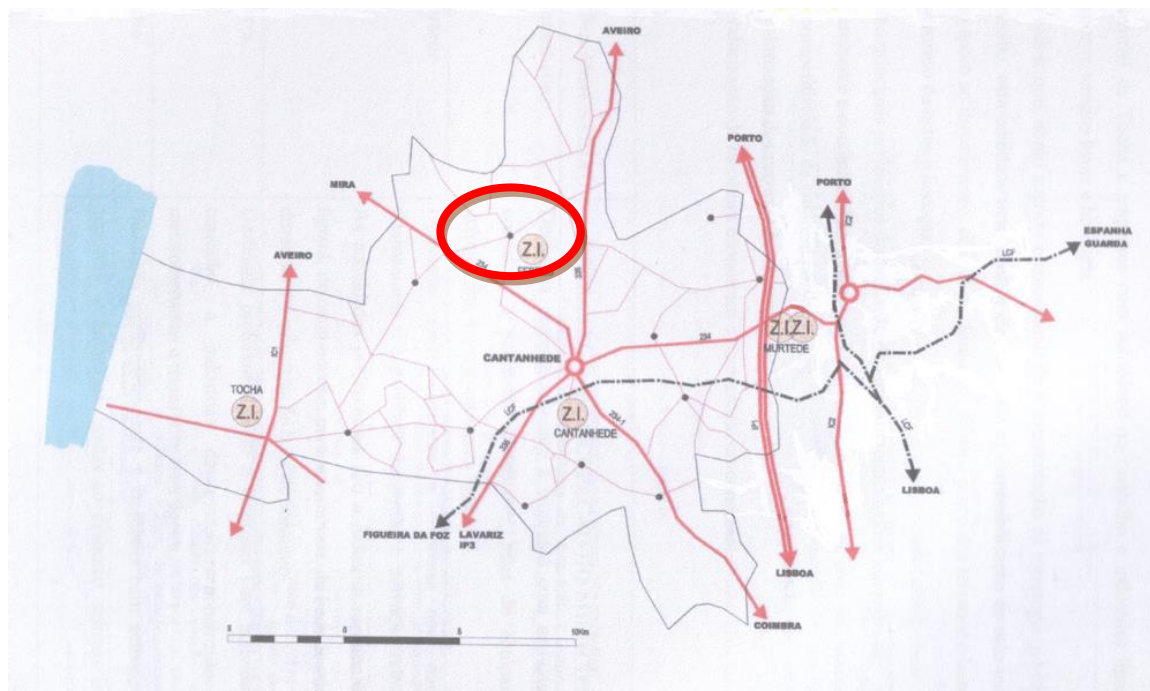


Fig . 2 – Localização das Zonas Industriais do Município de Cantanhede

No entanto, esta nova dinâmica industrial, imposta pelos condicionalismos existentes e resultantes da globalização, impõe às empresas e ao mercado, uma modificação rápida e por vezes profunda das tecnologias utilizadas e dos modos de produção, colocando as empresas em ambiente de concorrência intensa, no qual a sobrevivência implica a definição de estratégias, o aproveitamento de oportunidades e a exploração dos recursos, existentes e potenciais, de uma forma racional e eficaz.

Cabe ao Município estabelecer a sua estratégia de desenvolvimento e captação de investimento de base económica com a dinamização das suas áreas industriais, dotando-as de características específicas para albergar as várias valências pretendidas, nomeadamente área dos lotes, sua disposição, usos específicos e complementares na sua envolvente, acessibilidades, etc.

Assim e em função destas características assumiu o município a seguinte estratégia para as 4 zonas industriais:

ZONA INDUSTRIAL	ESTRATÉGIA DE OCUPAÇÃO DO MUNICÍPIO
Cantanhede	Destinada preferencialmente a empresas com atividade no concelho, a indústrias alimentares, biotecnologia, bens de equipamento, química fina, metalomecânica ligeira.
Murtede	Destinada preferencialmente a empresas com dimensão internacional, capacidade de gestão e inovação relevantes. As atividades preferenciais são a indústria metalomecânica ligeira, de componentes para automóveis, de bens de consumo duradouro e indústrias de bens de consumo.



ZONA INDUSTRIAL	ESTRATÉGIA DE OCUPAÇÃO DO MUNICÍPIO
Febres	Destinada preferencialmente a empresas com atividade no concelho, a indústrias de madeira, construção civil, metalomecânica, manutenção automóvel e transformadora ligeira.
Tocha	Destinada preferencialmente a empresas com atividade no concelho, a indústrias ligadas ao desporto, tempos livres e hotelaria.

Quadro 1 – Estratégias de ocupação das Zonas Industriais do Município de Cantanhede

A Zona Industrial de Cantanhede está com um índice de ocupação superior a 95%, pelo que, foi necessário no processo de Revisão do PDM delimitar uma área contígua à ZI existente para ampliação da mesma.

A Zona industrial de Murte de encontra-se ocupada na sua totalidade, bem como, a Zona Industrial de Febres inserida no Plano Pormenor, restando aqui a ampliação prevista pelo Plano de Urbanização de Febres aprovado pelo Aviso n.º 28562/2008, de 28 de novembro.

Porém, é preciso ir dando respostas positivas para que os empreendedores possam ter capacidade de desenvolver os projetos das suas unidades industriais, adaptados às realidades das exigências dos dias de hoje, de forma a que todo o investimento seja bem aplicado.

No Regulamento do PDM, as regras de ocupação nas Zonas Industriais foram objeto de atualização, situação que se pretende homogeneizar agora no Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres.



Fig .3 – Vista geral da Zona Industrial de Febres



#### **4. OS ELEMENTOS DO PLANO**

Os elementos do plano a sofrer alterações serão o Regulamento e a Planta de Implantação.

#### **5. OBJETIVOS**

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres, trata-se de um plano antigo, com regras bastantes desatualizadas que não conseguem dar resposta às necessidades das indústrias ou dos armazéns existentes.

O objetivo do executivo municipal para a 1ª Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres, visa adaptar o Regulamento e a Planta de Implantação à realidade existente e ajustar as condições de ocupação e respetivos parâmetros urbanísticos, em consonância com o definido na 1ª Revisão do PDM bem como, com outros instrumentos de gestão urbanística, no que concerne à ocupação industrial, nomeadamente:

- A altura máxima que o Regulamento permite, pois hoje as maquinarias e os pórticos rolantes de movimentação de carga obrigam a que o pé direito do edifício seja superior. Face a isto, no processo de Revisão do PDM e da 2ª Alteração ao PU da Cidade de Cantanhede, a altura das unidades industriais passou para 15 metros. Pretende-se que o Regulamento da Zona Industrial de Febres seja alterado, de forma a que também seja permitido às indústrias a construção das suas unidades até ao máximo de 15 metros, homogeneizando assim a regra e dando resposta favorável aos empreendedores que investiram ou querem investir em Febres;
- As ocupações permitidas para instalação na ZI de Febres, abrangendo uma maior diversidade, como por exemplo, uso industrial, comercial, serviços e armazéns;
- Aumento da capacidade construtiva nas parcelas, face à necessidade de as unidades industriais existentes poderem sofrer ampliações;
- Atualizar o articulado do regulamento de forma a que o mesmo fique mais homogéneo com o da Zona Industrial de Cantanhede;
- Atualizar a Planta de implantação, com a representação efetiva das edificações existentes, bem como maximizar a capacidade construtiva de cada parcela.

#### **6. CONTEÚDO DOCUMENTAL**

Elementos que constituem o Plano:

- **Regulamento – peça a alterar;**
- **Planta de Implantação – peça a alterar.**

## **7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL**

De acordo com os critérios referidos no DL nº 232/2007, de 15 de junho, as alterações a introduzir no Plano de Pormenor em vigor não são susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que são pequenas alterações de pormenor relativas à implantação dos edifícios e ao seu uso de acordo com o previsto no Plano Diretor Municipal, pelo que, se considera não ser necessário que o plano tenha que ser objeto de Avaliação Ambiental (AA).

## **8. PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PLANO**

Nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, estabelece-se um prazo de 15 dias para que os interessados possam formular sugestões ou apresentar informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres.

Prevê-se um prazo de 6 meses, para a elaboração da proposta técnica da Alteração do Plano de Pormenor.

Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos da Alteração do Plano de Pormenor, em conformidade com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

## **9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO**

A equipa técnica responsável pela elaboração do Plano é interna, sendo constituída pelos elementos que integram a Divisão de Urbanismo e Reabilitação Urbana da Câmara Municipal de Cantanhede. A sua constituição é multidisciplinar.

Cantanhede, fevereiro de 2018