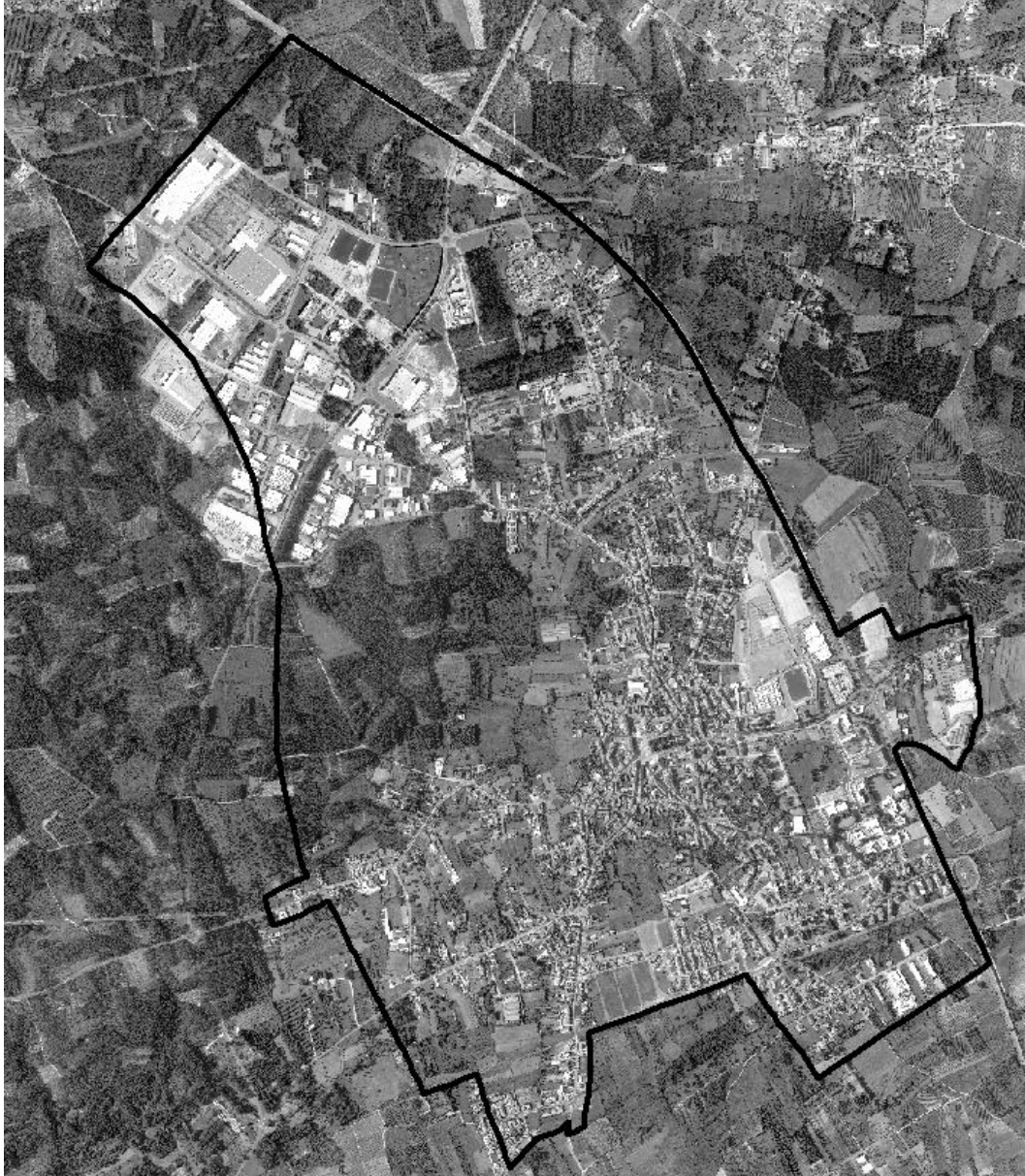




DEPARTAMENTO DE OBRAS E URBANISMO  
Divisão de Urbanismo e Reabilitação Urbana



## **PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE CANTANHEDE (4ª ALTERAÇÃO)**

**TERMOS DE REFERÊNCIA E  
OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO**

maio 2020

## INDICE

1. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO .....	1
1.1 PROCEDIMENTO DA ALTERAÇÃO.....	1
2. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO .....	2
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO .....	3
4. OS ELEMENTOS DO PLANO.....	6
5. OBJETIVOS .....	6
6. CONTEÚDO DOCUMENTAL.....	7
7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL.....	7
8. PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PLANO .....	7
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 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede e os parâmetros para a sua elaboração, nos termos e para efeitos dos n.ºs 1 e 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

A 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede corresponde apenas a alguns artigos do Regulamento do PU, publicado no DR 2ª série, nº 60, de 26 de março, através do Aviso nº 4058/2018.

*Diário da República, 2.ª série — N.º 60 — 26 de março de 2018*

que a Assembleia Municipal, em sua sessão ordinária de 26 de fevereiro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal de Cantanhede — reunião ordinária de 6 de fevereiro de 2018 — deliberou aprovar o relatório de ponderação da discussão pública e a proposta final da 3.ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede.

13 de março de 2018. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, *Pedro António Vaz Cardoso*.

### Deliberação

João Carlos Viduurre Pais de Moura, Presidente da Assembleia Municipal de Cantanhede, declara para os devidos efeitos que, a Assembleia Municipal de Cantanhede, em sua sessão ordinária realizada em 26 de fevereiro de 2018, aprovou por unanimidade, o Ponto 3 — «Apreciação, discussão e votação da 3.ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede/Relatório de Ponderação da Discussão Pública/Proposta final».

Por ser verdade, passo a presente declaração que assino e fiço autenticar com o selo branco em uso nesta Câmara Municipal.

27 de fevereiro de 2018. — O Presidente da Assembleia Municipal de Cantanhede, *João Carlos Viduurre Pais de Moura*.

### 3.ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede

A 3.ª alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, aprovado pela RCM n.º 7/2000, de 4 de março de 2000, e alterado pelo Aviso n.º 8846/2010, de 4 de maio, e pelo Aviso n.º 12643/2016, de 17 de outubro, respeita alterações apenas ao Regulamento.

A alteração ao Regulamento vai ao encontro da correção de determinadas situações detetadas no âmbito da gestão urbanística, por forma a permitir uma fácil adequabilidade à realidade dos processos, nomeadamente a capacidade construtiva permitida para os anexos, a necessidade de se rever os alinhamentos estipulados para as construções da Zona Industrial, a atualização da legislação das cedências e a correção de outras situações entretanto verificadas.

As alterações e aditamentos referem-se nos artigos 22.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 30.º, 31.º, 34.º, 35.º, 37.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 43.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º, 51.º e 52.º do Regulamento, que se republica na íntegra.

### Artigo 1.º

#### Alterações e Aditamentos

1 — São alterados os artigos 22.º, 26.º, 27.º, 28.º, 30.º, 31.º, 34.º, 35.º, 37.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 43.º, 44.º, 45.º, 46.º e 47.º do Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede.

2 — São aditados os artigos 27.º-A, 51.º e 52.º ao Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede.

3 — São ainda alterados o n.º 3 do artigo 18.º, n.º 4 do artigo 42.º, n.º 2 do artigo 45.º, n.º 5 e 6 do artigo 65.º da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, aprovado pelo Aviso n.º 14904/2015, de 21 de dezembro e com a correção material publicada pelo Aviso 4172/2016, de 28 de março.

4 — As alterações e aditamentos passam a ter a seguinte redação:

### MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

Aviso n.º 4058/2018

Aprovação da 3.ª alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede

Pedro António Vaz Cardoso, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, toma público, nos termos e para efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 maio,

Fig. 1 — Extracto da publicação da 3ª Alteração ao PU da Cidade de Cantanhede

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 Urbanização da Cidade de Cantanhede, 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 objectivos, 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 4ª Alteração do Plano de Urbanização é pontual, de forma a rever situações concretas no articulado do regulamento.**

## 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 respetiva Oportunidade de Elaboração para o processo da 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede.

O presente processo de Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede 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 Murtede, 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, Murtede, Febres e Tocha, circunstância que permite distingui-lo como um Concelho de referência do País em termos de dinâmica industrial.



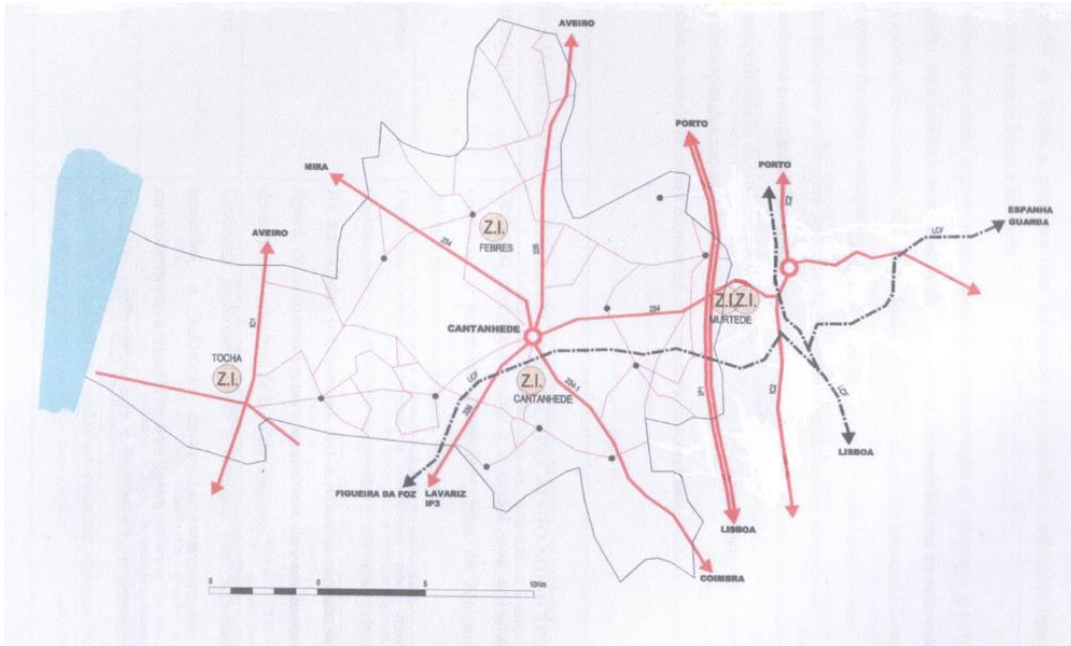


Fig . 2 – Localização das Zonas Industriais do Município de Cantanhede

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.

A existência de recursos com sólida formação, capazes de aliar o conhecimento ao domínio dos processos tecnológicos, constitui um factor decisivo na modernização das empresas industriais, e consequentemente, no desenvolvimento do País.

É nesta vertente que o Município decide apostar, tirando partido da sua localização geográfica relativamente a um “*triângulo de conhecimento*” proporcionado pela proximidade aos pólos universitários de Coimbra e Aveiro, criando parcerias entre o sector privado e aqueles centros de investigação, e condições para o desenvolvimento e implementação de um *cluster* de índole tecnológica que permita posicionar a “zona industrial” no topo da vanguarda e, consequentemente, constituir uma oportunidade para a excelência e inovação da economia local e regional.

No seguimento desta ideologia e “*para fazer face aos novos desafios, a Câmara Municipal de Cantanhede definiu como objectivo estratégico a criação de um pólo de dinamização empresarial concebido para albergar empresas de acentuada base tecnológica e manifesta vertente ecológica, a partir das quais se pretendia fazer entrar o concelho num ciclo de desenvolvimento ajustado aos desafios que a nova economia está a colocar. As áreas preferenciais a atingir eram, entre outras, as relacionadas com a nova economia. Neste âmbito, a Câmara Municipal de Cantanhede criou a Associação Beira Atlântico Parque (ABAP), uma associação privada sem fins lucrativos envolvendo municípios vizinhos, representantes das universidades de Aveiro e Coimbra e algumas associações empresariais de âmbito*

*regional. A ideia inicial consistia na constituição de um parque tecnológico de cariz multipolar com pólos especializados em cada um dos municípios envolvidos na ABAP.*

*Após um período de estudo e face às hesitações de alguns municípios, a Câmara Municipal de Cantanhede dá início em 2003 à construção do parque tecnológico, em terrenos que havia, entretanto, adquirido para este efeito, na zona industrial de Cantanhede.*

*O Biocant Park tem contribuído para mudar a estrutura socioeconómica do concelho de Cantanhede e tornou-se no motor de desenvolvimento do cluster de Biotecnologia da Região Centro”<sup>1</sup>.*

Implantado assim, na zona Industrial de Cantanhede, o *Biocant-Park*, o primeiro parque de biotecnologia em Portugal, cujo objectivo, conforme se pode ler na respectiva página da internet é, “...patrocinar, desenvolver e aplicar o conhecimento avançado na área das ciências da vida, apoiando iniciativas empresariais de elevado potencial”, torna-se o responsável pela atracção de investimentos para iniciativas empresariais na área das Ciências da Vida, criando e fixando postos de empregos qualificados e empresas de base tecnológica.

A Câmara Municipal de Cantanhede, como uma das associadas, reconhece que pela atracção de recursos humanos qualificados e de investimentos, o *Biocant Park* está a criar valor para a região, incrementando desenvolvimento económico e social.

As sinergias criadas em torno deste projecto faz com que novas empresas, da mesma base de produção e outras complementares, se pretendam aí instalar verificando-se, no entanto, que não existem condições para que tal aconteça, uma vez que a Zona Industrial onde se encontra instalado o Biocant Park já não dá resposta em termos de disponibilidade de área para a ampliação do mesmo.

A Zona Industrial de Cantanhede foi desde sempre muito procurada, quer pela sua localização, quer pelo reconhecimento por parte dos investidores que o concelho de Cantanhede, a aposta no Biocant Park e todo o cuidado que o executivo tem de uma forma continua com a imagem urbana dos seus espaços, transmitem uma valorização muito positiva dos seus investimentos.

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

A Zona Industrial de Cantanhede (ZIC) está com um índice de ocupação superior a 95%, pelo que, foi necessário no processo de Revisão do PDM delimitar uma área contigua à ZI existente para ampliação da mesma. No Regulamento do PDM, as regras de ocupação nas Zonas Industriais foram objecto de actualização, situação que se homogeneizou no Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede.

A ocupação verificada na Zona Industrial de Cantanhede (ZIC) é cada vez mais feita na base de empresas que pretendem inovar os seus processos de produção para se tornarem mais competitivas, sendo que

---

<sup>1</sup>Catarino, Jorge; Faro, Carlos.; Vargas, João - *ECONOMIA DO CONHECIMENTO E ADMINISTRAÇÃO LOCAL*, SPI – Sociedade Portuguesa de Inovação, 2007

um dos maiores custos de produção associados à atividade industrial advém dos elevados custos com energia, pelo que o setor industrial se vê impelido a buscar mais eficiência energética para elevar margens de lucro e reforçar a competitividade.

Deverá aqui o uso do solo permitir e criar de condições para que as empresas possam adotar mecanismos e infraestruturas que originem a uma eficiência energética sustentável, rumo à competitividade.

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

**Nenhum outro elemento do plano, para além do Regulamento vai sofrer alterações.**

#### **5. OBJETIVOS**

A melhoria da qualidade de vida do ser humano está diretamente ligada à utilização de energia. Além disso, com a crescente demanda global por energia, associada à importância do impacto das políticas energéticas sobre a sociedade e o meio ambiente, reforça a necessidade cada vez maior de utilizar uma fonte de energia, que possa abastecer a humanidade de forma inesgotável, servindo de base para um desenvolvimento sustentável. Esse é o caso da energia solar.

A autossuficiência energética é hoje um fator muito importante, quer na capacidade competitiva das empresas, pela redução dos seus custos de produção, quer na vertente da diminuição do impacto ambiental que esta situação encerra, reduzindo a pegada ecológica.

Desta feita, o tecido empresarial tem demonstrado vontade em inovar e implementar projetos de visam esta autossuficiência, mas, se por um lado, se considera importante as empresas inovarem nestas vertentes, por outro lado a capacidade construtiva dos seus lotes para acolher estas infraestruturas e projetos, pode ser posta em causa, uma vez que pode condicionar, ou ser condicionada, pela capacidade ou necessidade edificatória, prevista nestes lotes.

Considerando a natureza das infraestruturas, como os sistemas de geração de energia, nomeadamente elétrica através de painéis fotovoltaicos, e do seu baixo impacto, quer visual, quer de impermeabilização do solo, poderemos olhar para estas ocupações como possíveis fora dos limites impostos à implantação do edificado previsto para os lotes, para justamente não condicionar as empresas nessa sua necessidade edificatória.

**Considerando esta problemática, é objetivo do executivo municipal para a 4ª Alteração do PU da Cidade de Cantanhede, alterar o regulamento nos artigos que considera que não estão ajustados a realidade e exigências atuais colocadas pela gestão urbanística, equacionando também a capacidade de instalação de sistemas de geração de energia elétrica (painéis fotovoltaicos) e outras estruturas indispensáveis às exigências funcionais das atividades previstas na Zona Industrial, em solos classificados como Zona Natural (correspondente a uma zona *non aedificandi*) integrados nos lotes.**



Pretende-se assim, permitir o aproveitamento destas áreas para a possível instalação deste tipo de infraestruturas de apoio à atividade industrial, sem prejuízo de ser acautelada a devida minimização do impacto visual, do enquadramento paisagístico e da imagem urbana daquela Zona Industrial.

A 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede vai incidir apenas a nível regulamentar, fazendo alterações pontuais a alguns artigos do Regulamento do PU, publicado através do Aviso nº 4058/2018 de 26 de março. Estas alterações refletem a necessidade do ajustamento deste normativo à realidade e às exigências do presente colocadas à gestão urbanística no processo de gestão da cidade.

A título de exemplo, prevê-se o ajustamento e esclarecimento do articulado de alguns artigos, nomeadamente quanto ao conceito das áreas não contabilizadas para o cálculo do COS, a altura dos anexos, as frentes das parcelas e as profundidades das construções unifamiliares, os alinhamentos estipulados para a Zona Industrial, a ocupação permitida na Zona Natural (portarias e painéis fotovoltaicos), a utilização em algumas zonas de expansão e as oficinas existentes.

As regras de ocupação da cidade têm que estar cada vez mais atuais, devendo as mesmas, deixarem alguma flexibilidade e discricionariedade aos técnicos responsáveis pela gestão urbanística, até porque, é impossível prever em norma toda a diversidade da realidade da ocupação e desenvolvimento da cidade.

A alteração reflete-se assim nos artigos 4º, 22º, 25º, 26º, 27º, 28º, 35º, 36º, e 37º do Regulamento.

## **6. CONTEÚDO DOCUMENTAL**

Elementos que constituem o Plano:

- Regulamento – única peça alterada;

## **7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL**

De acordo com os critérios referidos no DL nº 232/2007, de 15 de junho, as alterações a introduzir no Regulamento do PU em vigor não são susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que são pequenas alterações de pormenor, pelo que, considera-se 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 Urbanização da Cidade de Cantanhede.

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

Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos da Alteração do Plano de Urbanização, 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, maio de 2020