



TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE MIRA DE AIRE

SETEMBRO/2018



ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	2
2.	NECESSIDADE E OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO	3
3.	ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO AO PLANO	7
4.	DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE MIRA DE AIRE.....	8
5.	OBJETIVOS E BASE PROGRAMÁTICA	11
6.	ENQUADRAMENTO COM OS IGT EM VIGOR NA ÁREA	12
7.	CONDICIONANTES LEGAIS.....	13
8.	CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO.....	14
9.	FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO	15
10.	EQUIPA TÉCNICA	16
11.	AValiação AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	17

1. INTRODUÇÃO

Um ordenamento do território equilibrado e garante da salvaguarda do interesse público e da qualidade do ambiente urbano, deve ser assegurado num quadro de instrumentos de planeamento e gestão territorial que defina, com transparência, os princípios e regras que devem orientar a ocupação, o uso e a transformação dos solos, devendo o planeamento procurar ajustar-se às dinâmicas territoriais e às oportunidades emergentes.

O Plano de Pormenor, na sua qualidade de instrumento concretizador de propostas de organização espacial para uma área específica do território, deve encerrar em si objetivos concretos e definidos de acordo, quer com a estratégia delimitada para a sua área de intervenção, quer com os princípios da disciplina urbanística e do ordenamento do território.

O presente documento elenca os *Termos de Referência* que justificam a necessidade de proceder à Alteração do **Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire** (doravante PPZIMA ou Plano), cuja avaliação do percurso, desde a entrada em vigor em 1997, compele à atuação ao nível da reflexão sobre a estratégia adotada, nomeadamente no que concerne aos usos admitidos na área de intervenção.

2. NECESSIDADE E OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire, foi publicado pela Declaração n.º 275/97, Diário da República n.º 244, 2.ª Série, 21/10/1997, tendo sido Retificado através do Aviso n.º 19770/2008, Diário da República n.º 131, 2.ª Série, 09/07/2008 (com vista a possibilitar a junção de lotes), e conta já com 21 de vigência.

A avaliação da execução e da ocupação no Plano exige que seja feita uma ponderação e eventual redefinição de estratégias para aquele instrumento de gestão territorial.

Para esta tomada de decisão devem considerar-se:

1. O parco interesse demonstrado na instalação de atividades industriais na Zona Industrial de Mira de Aire (34 lotes previstos, 17 executados, 11 ocupados e mais 2 comprometidos, o que se traduz num grau de execução de 50% e de ocupação de 32%);
2. A limitação regulamentar quanto ao tipo de atividade económica a instalar (exclusivamente industrial);
3. A escassez de pretensões registadas que acabou por conduzir à não execução da totalidade das infraestruturas e lotes;

E, também:

4. A importância de encontrar novas abordagens estratégicas de dinamização do território e contrariar o declínio económico;
5. Que a diversificação das atividades base da economia aumenta a resiliência perante cenários de crise;
6. Que a perda populacional registada naquela freguesia/zona tem sido acentuada nas últimas décadas e que a mudança poderá alavancar o aumento da oferta de emprego, fator privilegiado na fixação de população;
7. Que a proximidade física entre os diversos setores económicos contribui para o equilíbrio de esforços e de investimento, facto convidativo à instalação.

Perante os considerandos supra, conclui-se pela necessidade de intervir no PPZIMA com vista, designadamente, à diversificação dos usos admitidos (comércio, serviços, etc.).

Ambas a necessidade e a oportunidade da elaboração do PP, podem fundamentar-se nas seguintes constatações:

- Ao nível do ordenamento territorial, já no PDM em 1994 (1.ª geração), se denotava a vocação/aposta do concelho nas atividades do sector secundário, apresentando, entre existente e proposto, 195 ha reservados à indústria. Com a contabilização das áreas de indústria extrativa, existente e reservada, totalizavam-se 1078 ha (de acordo com os atuais critérios de classificação do uso do solo, os Espaços de Exploração de Recursos Geológicos não se integram nos Espaços de Atividades Económicas, constituindo-se como uma categoria independente).

A elaboração de Planos de Pormenor para os Parques Industriais de Porto de Mós e de Mira de Aire (em 1996 e 1997, respetivamente), veio confirmar o interesse na criação de espaços qualificados e regulamentados, exclusivos para a indústria.

- Os referidos espaços destinados à indústria propostos em 1994, foram classificados como “Solo Urbanizado” em 2015 (Revisão do PDM), demonstrando, portanto, a sua concretização efetiva.
- A análise histórica do comportamento empresarial nas duas últimas décadas (dimensão, escolha de localização, etc.), nomeadamente ao nível da indústria, e tendo em conta os condicionamentos impostos à sua instalação fora das áreas definidas para tal, tornou clara e lógica a aposta na diversificação dos usos admitidos ou a admitir nos espaços destinados a atividades económicas.

- Necessidade de criar um espaço de acolhimento empresarial que possa receber, simultaneamente, tipos de indústria incompatíveis com os aglomerados urbanos e/ou com o solo rural, serviços, comércio e outros que se justifiquem, com vista a criar uma rede de complementaridade entre atividades.
- A deslocalização de empresas que se encontram em espaços predominantemente residenciais, continua a ser uma questão fulcral, cabendo aos Municípios, antes de mais, criar as condições necessárias para a transição para locais mais adequados e devidamente qualificados.
- A baixa taxa de ocupação do Parque Industrial existente aliada à limitação regulamentarmente imposta pelo PP em vigor, que condiciona as atividades a instalar às de cariz industrial.

As vantagens do projeto em causa ao nível municipal, são diversas e claras, destacando-se: o investimento na economia local, a projeção do concelho no mercado económico, o aumento da oferta de emprego e a diversificação dos setores de atividade, o que, em tempos de instabilidade financeira, se traduz pelo atenuar dos expectáveis efeitos negativos.

Sendo estas as mais-valias evidentes ou com maior visibilidade, outras há que, a médio/longo prazo, contribuirão para uma gestão territorial equilibrada, como sendo, um ordenamento dos espaços com maior eficácia e que contraria a disseminação geográfica destas atividades e os prejuízos que tal pode acarretar, um maior controlo em termos de impactos ambientais e paisagísticos e uma facilidade acrescida ao nível da monitorização da evolução das atividades económicas. Tais progressos tornam o processo de delineação de estratégias, por parte dos decisores, mais capaz e sustentado.

Em suma, a Alteração que se pretende implementar restringe-se à abertura dos usos admitidos aos serviços e ao comércio, facto que, acarreta a respetiva retificação da denominação do Plano de Pormenor em causa, que passará a designar-se *Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Mira de Aire*.

Tratar-se-á, portanto, de uma Alteração meramente regulamentar, nomeadamente, nos artigos que mencionem a exclusividade da instalação de atividade industrial, não se registando mudanças ao nível da Planta de Implantação ou da infraestruturização inicialmente prevista.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO AO PLANO

A Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire, rege-se pelo disposto no *D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio*, pelos *Decretos Regulamentares n.º 9/2009, de 29 de maio e n.º 15/2015, de 19 de agosto*, pelo *Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro*, bem como pelas prescrições aplicáveis de outros Instrumentos de Gestão Territorial com incidência na área de intervenção.

4. DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE MIRA DE AIRE

A área de intervenção do PPZIMA localiza-se em Covão da Carvalha, a noroeste da vila de Mira de Aire (o 2.º maior aglomerado do concelho em termos populacionais, a seguir à sede, Porto de Mós), distando desta última cerca de 1km.

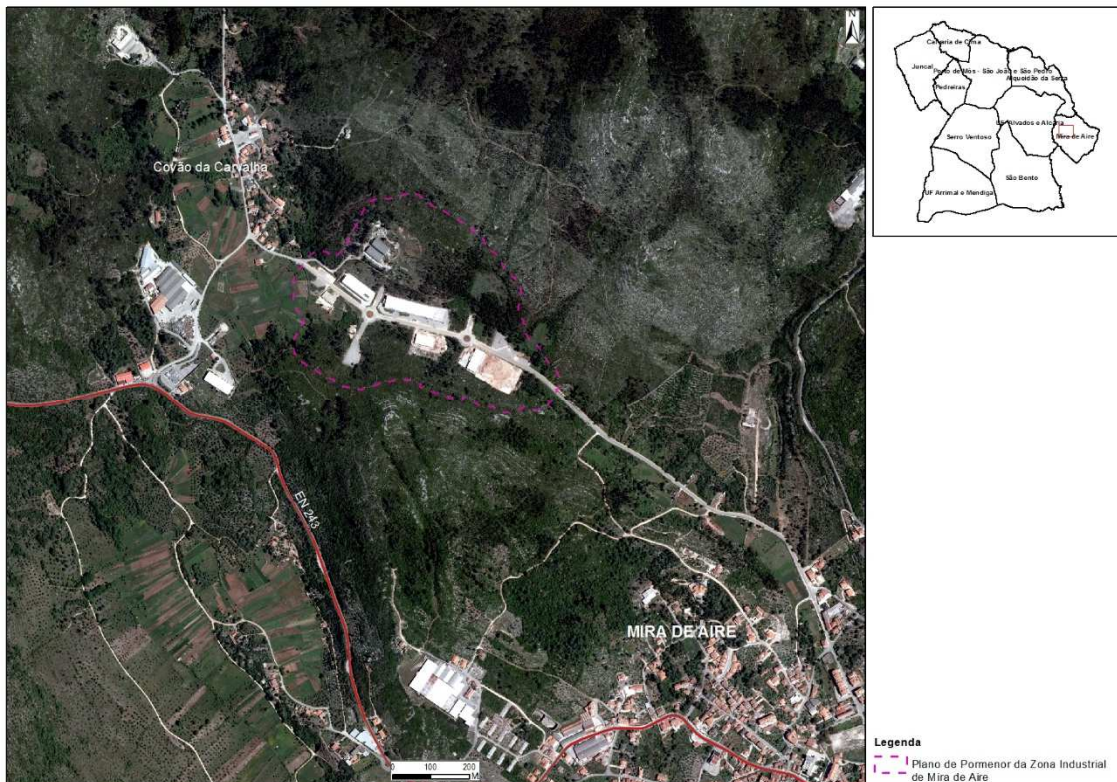


Figura 1: Enquadramento territorial do PPZIMA

Fonte: CMPM, 2016; Cartografia: Ortofotos DGT, 50cm, voo 2015

O Plano abrange uma área de cerca de 26 ha, sendo servido, em termos viários, pela EN 243, salientando-se a proximidade aos nós da A1 em Fátima (15 km) ou em Torres Novas (13 km).

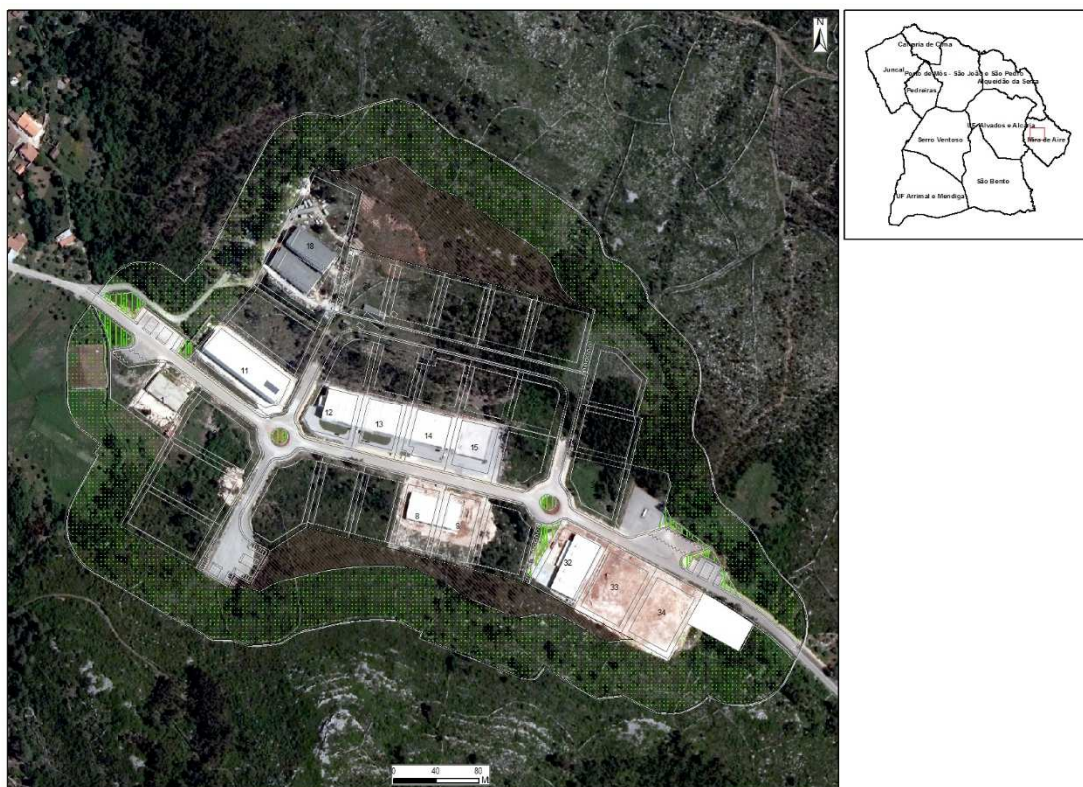


Figura 2: Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire
Fonte: CMPM, 2018; Cartografia: Ortofotos DGT, 50cm, voo 2015

Este Plano foi elaborado em função da necessidade de garantir a existência de uma área afeta exclusivamente ao uso industrial na parte nascente do concelho, devidamente pensada e que disponibilizasse as condições básicas necessárias à laboração das unidades industriais que aí viessem a localizar-se.

Este parque industrial, ao longo dos últimos anos, tem-se caracterizado pela baixa procura de lotes apresentado, a execução do Plano, o seguinte balanço:

LOTES PREVISTOS	LOTES EXECUTADOS	LOTES DISPONÍVEIS
34	20	7

Fonte: CMPM, 2018

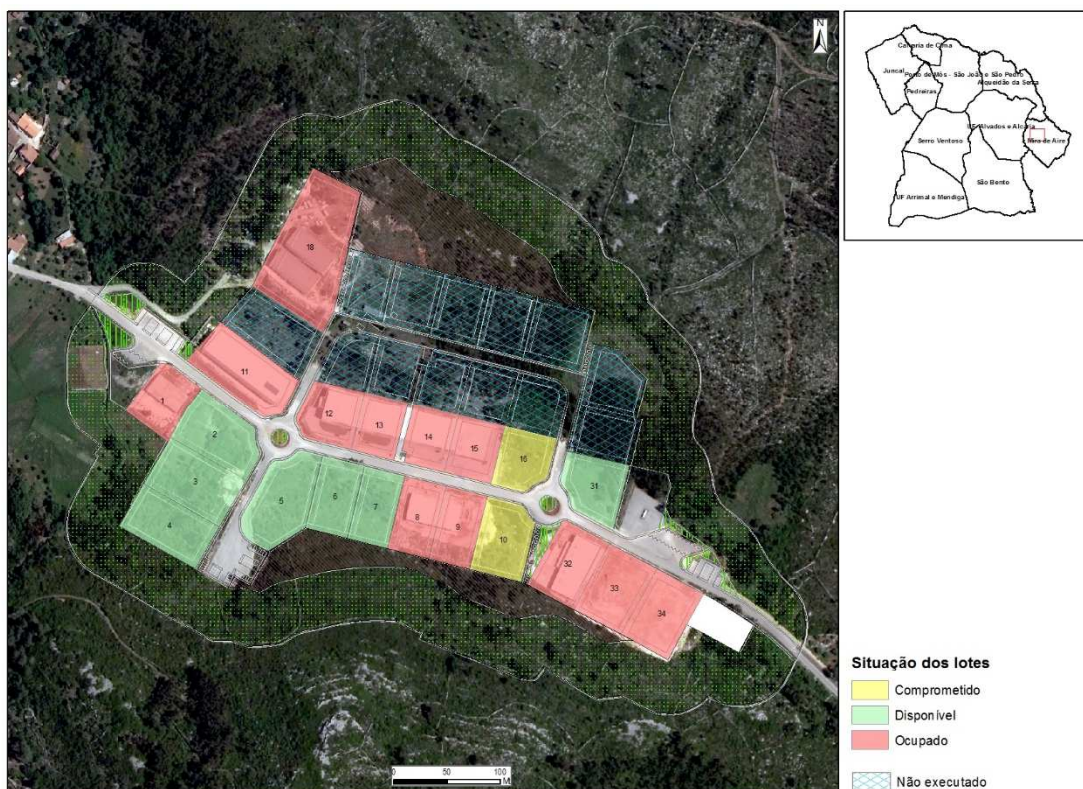


Figura 3: Situação dos lotes no PPZIMA

Fonte: CPM, 2018; Cartografia: Ortofotos DGT, 50cm, voo 2015

Daqui resulta que, em 21 anos de vigência, apenas 58% dos lotes previstos foram executados tendo sido ocupados 65% destes. Tal balanço reforça a necessidade de intervenção neste Plano, nomeadamente, ao nível da diversificação de usos admitidos (a situação atual deve-se, também, à restrição regulamentar no que toca aos tipos de empresas permitidos), com vista à rentabilização da área e da respetiva infraestruturação existente.

5. OBJETIVOS E BASE PROGRAMÁTICA

Concomitantemente com as observações e constatações advindas dos pontos anteriores deste documento, assumem-se como primordiais objetivos da Alteração do PPZIMA, os seguintes:

1. Promover a alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial em vigor, em resultado da parca ocupação existente, possibilitando a integração, simultaneamente, de indústria, serviços, comércio e outros que se justifiquem, afigurando-se como uma mais-valia no âmbito da complementaridade entre atividades.
2. Responder à necessidade de localizar empresas de comércio e serviços na área de intervenção do Plano de Pormenor.
3. Alterar a denominação do Plano de Pormenor (para *Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Mira de Aire*) por forma a adequar-se à nova estratégia assumida.

As orientações programáticas que norteiam a Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire, são as subsequentes:

- Integrar as opções estratégicas, orientações e determinações definidas na 1.ª Revisão do PDM de Porto de Mós;
- Promover e sublinhar a importância da área de intervenção, no modelo de desenvolvimento empresarial definido nos níveis municipal, intermunicipal e nacional;
- Definir uma estrutura de base que permita criar condições para a fixação de atividades económicas, nomeadamente indústrias, serviços e comércio, e outras funções complementares;
- Dinamizar uma área de acolhimento empresarial infraestruturada e, neste momento, subaproveitada.

6. ENQUADRAMENTO COM OS IGT EM VIGOR NA ÁREA

A proposta de Alteração do Plano 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:

A - Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo (PGBHT) - Resolução do Conselho de Ministros n.º 16-F/2013, de 22 de março.

B – Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000) - Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho

C – Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL) - Decreto Regulamentar n.º 11/2006, de 21 de julho

D - Plano Diretor Municipal de Porto de Mós – Aviso n.º 8894/2015, de 12 de agosto

7. CONDICIONANTES LEGAIS

Na área de intervenção do PP são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública seguintes:

1. Recursos Hídricos
 - a. Domínio Hídrico (Leitos e margens);
 - b. Captações subterrâneas para abastecimento público (*Alviela*).
2. Recursos Ecológicos
 - a. Reserva Ecológica Nacional;
 - b. Rede Natura 2000.
3. Recursos Agrícolas e Florestais
 - a. Reserva Agrícola Nacional;
 - b. Áreas Florestais percorridas por Incêndios
4. Infraestruturas:
 - a. Rede Elétrica (Rede Nacional de Transporte de Eletricidade — RNT — e Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade — RND);
 - b. Telecomunicações.

As áreas nas quais se verifica a existência de RAN e REN coincidem com a faixa *non aedificandi* de proteção e enquadramento da Zona Industrial pelo que, não se procede à exclusão por se tratar de uso compatível.

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

8. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

Os conteúdos material e documental do Plano devem cumprir o disposto nos artigos 102º e 107º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, com as devidas adaptações ao procedimento em questão, não obstante a introdução de outros elementos decorrentes de regimes especiais.

9. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

O faseamento e os prazos propostos para a elaboração da Alteração do PPZIMA, serão os elencados a seguir:

1ª Fase - Proposta de Alteração do Plano (a contar da publicação do Aviso de abertura do procedimento no Diário da República e passada o respetivo período de Participação Pública) - 4 meses

2ª Fase – Proposta de Plano para Discussão Pública – 2 meses

3ª Fase – Versão Final do Plano para aprovação pela Assembleia Municipal (esta fase inclui a preparação dos elementos para publicação e depósito) – 2 meses

Nos moldes previstos, **estima-se um prazo global de 8 meses** para a elaboração da Alteração do Plano, excluindo os períodos associados à tramitação legal do procedimento.

10. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração da Alteração do Plano de Pormenor será multidisciplinar, conforme disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro.

A coordenação do acompanhamento interno do Plano será assegurada pelos técnicos nomeados pela Câmara Municipal.

11. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

O Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, que resulta da transposição da Diretiva 2001/42/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 21 de julho, corporiza, num contexto jurídico-administrativo, a avaliação das consequências da execução de determinados planos e programas no ambiente.

A orientação dada pelo preâmbulo do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, refere que *“a avaliação ambiental de planos e programas pode ser entendida como um processo integrado no procedimento de tomada de decisão, que se destina a incorporar uma série de valores ambientais nessa mesma decisão.”*

O grande objetivo destes instrumentos é assim estabelecer um nível elevado de proteção do ambiente e do processo de decisão, integrando as preocupações ambientais, sociais, económicas, políticas e institucionais nas diversas fases de preparação de determinados planos e programas.

De acordo com o n.º 1 do artigo 78.º do RJIGT, *“Os planos de urbanização e os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.”*

Tendo em consideração de que a Alteração ao PPZIMA que se pretende levar a cabo, se limita a uma mera modificação regulamentar, sem impacto significativo ao nível ambiental, o procedimento não será sujeito a AAE.