



PLANO DE PORMENOR DA RENOVA

PRIMEIRA ALTERAÇÃO

Termos de Referência

ABRIL DE 2025

TERMOS DE REFERÊNCIA

Primeira Alteração do Plano de Pormenor da Renova

Índice

Introdução	3
Enquadramento Legal	3
Âmbito territorial	4
Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial	6
Oportunidade e objetivos	8
Sujeição da Alteração do Plano ao Procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica	8
Conteúdo material e documental do plano	11
Prazos de execução e tramitação do procedimento de alteração do PPR	11
Deliberação	11
Elaboração e acompanhamento	12
Discussão pública	12
Versão final	13
Aprovação	13
Eficácia e publicidade	13
Equipa técnica	13

Introdução

O **Plano de Pormenor da Renova**, com efeitos registais, foi aprovado pela Assembleia Municipal de Torres Novas a 11 de maio de 2021, sob proposta da Câmara Municipal, de acordo com deliberação tomada na reunião extraordinária, realizada no dia 11 de maio de 2021, e publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 132, através do aviso n.º 12969/2021, de 9 de julho.

Face à iniciativa de particulares, e através da proposta de contrato para planeamento, previsto no artigo 79.º e seguintes do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, procedeu-se à 1.ª alteração ao Plano de Pormenor da Renova, sustentada numa atividade de relevância nacional, e sendo o desenvolvimento da atividade económica um motor de emprego, de fixação de população, de criação de riqueza para os territórios, entre outros, no contexto atual torna-se premente a promoção da competitividade das empresas instaladas em território concelhio.

Relativamente à classificação e qualificação do solo, integrado na área de intervenção do Plano, o mesmo está classificado como urbano e rústico. O solo urbano está qualificado com a categoria de Espaços de Atividades Económicas e as subcategorias de Espaços Industriais e Espaços de Infraestruturas. O solo rústico está qualificado com as categorias de Áreas de Edificação Dispersa; Espaços Florestais, subcategoria de Espaços Florestais Mistos; e de Espaços Naturais. Na planta de implantação do Plano estão ainda identificados os Espaços-Canal.

Enquadramento Legal

Nos termos da **Dinâmica**, prevista no âmbito do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Secção V, artigo 115.º e seguintes, **os planos territoriais podem ser objeto de alteração**, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação. A alteração, em concreto, pode resultar de diversos fatores, designadamente da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, subjacentes; da incompatibilidade ou desconformidade com outros programas ou planos territoriais; ou da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos, conforme alíneas a) a c) do n.º 2 do artigo 115.º e artigo 118.º do referido diploma.

A alteração que se visa promover fundamenta-se na evolução das condições que estiveram subjacentes à elaboração do Plano, denotando-se a necessidade de reformular alguns aspetos do Plano, essencialmente no que respeita ao número de pisos, sem aumentar a sua área de implantação, nem a altura máxima, mantendo-se o seu carácter estrutural, as opções estratégicas, os princípios e os objetivos, bem como a salvaguarda e valorização dos recursos e valores territoriais.

Na sua essência, esta alteração decorre da necessidade da entidade de aumentar o número máximo de pisos e conseqüentemente a área bruta de construção dos edifícios onde se encontra instalada, sem alterar a área de implantação do edifício. De facto, a altura permitida na parcela PO 1, atualmente no Plano, é de 35 metros, porém com apenas um piso. Ora se, de acordo com a alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE - Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, na sua atual redação, já se considera uma obra isenta de controlo prévio o aumento de número de pisos e conseqüentemente o aumento da área útil, sem que o mesmo resulte de um aumento da altura da fachada, julga-se que, esta alteração ao Plano está perfeitamente enquadrada na legislação atualmente em vigor.

Âmbito territorial

O Plano de Pormenor da Renova tem uma Área de Intervenção (AI) de 41ha e localiza-se junto ao limite nordeste da freguesia de Zibreira, encontra-se próximo do nó entre as autoestradas A1 e A23, e a cerca de 9 km a noroeste da cidade de Torres Novas.

A sua localização permite-lhe uma excelente acessibilidade ao norte e ao sul do país, assim como a Espanha, através da ligação a Castelo Branco e a Vilar Formoso.

A alteração pretendida incide sobre o regulamento, não se alterando os objetivos gerais estratégicos estabelecidos pelo Plano em vigor, nem o desenho de implantação.

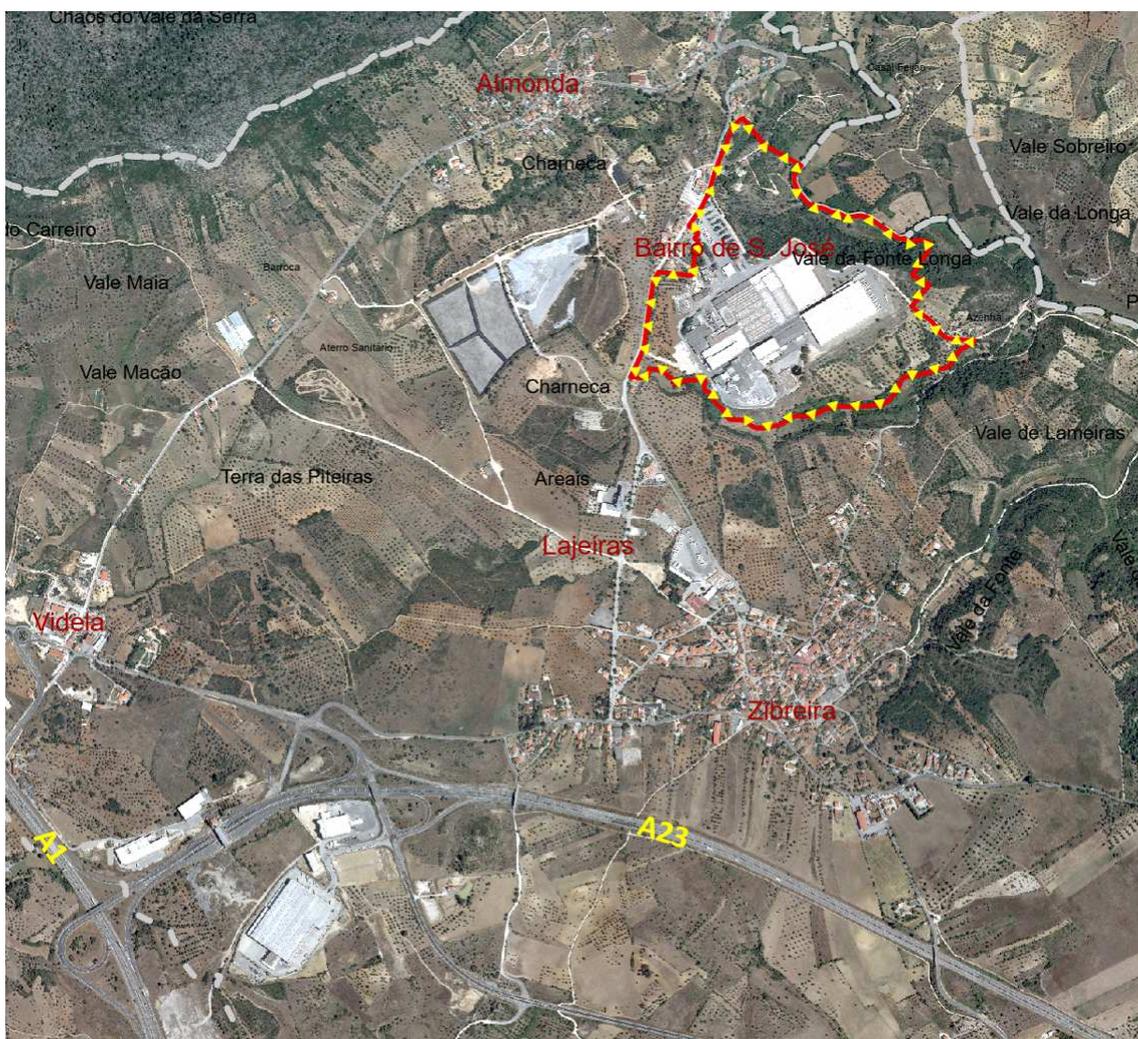


Fig. 1 - Localização da Área de Intervenção do Plano de Pormenor.

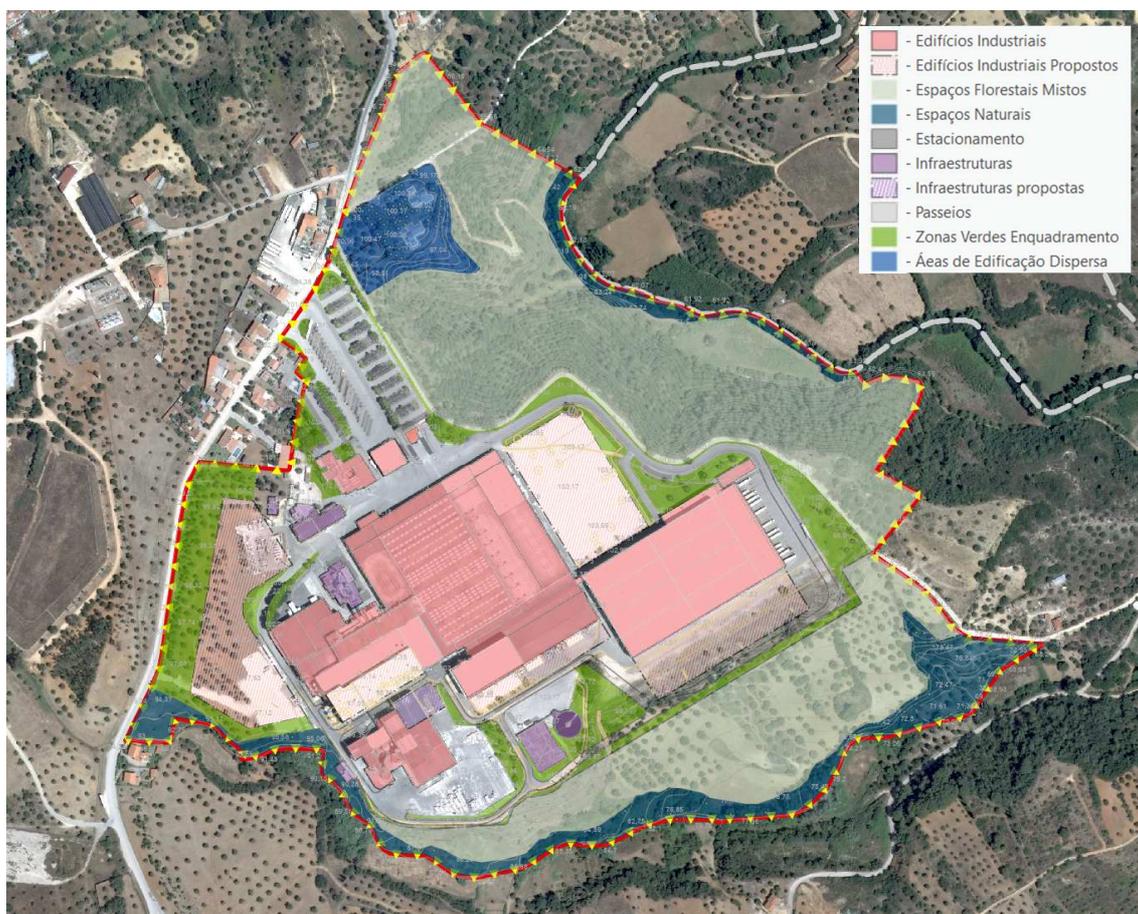


Fig. 2 - Planta de Implantação do Plano de Pormenor em vigor

Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial

O PROT-OVT, enquanto instrumento estratégico e orientador do desenvolvimento a uma escala regional, define como **Eixo Estratégico 1** “*ganhar a aposta da inovação, competitividade e internacionalização*” realçando a necessidade de elevar o posicionamento da região no espaço territorial nacional, ibérico e europeu, através da aposta na sua qualificação e abertura. É também estabelecido que, a competitividade e inovação devem estar alicerçadas na eficiência dos processos competitivos, na racionalização, diferenciação e inovação na produção de bens e serviços e na valorização das novas oportunidades logísticas no contexto da intensificação do relacionamento económico ibérico e europeu.

Para concretizar a visão de desenvolvimento económico proposto para a região, este instrumento define, entre outros, os seguintes objetivos: 1. “*Renovar o modelo de crescimento*”

TERMOS DE REFERÊNCIA

Primeira Alteração do Plano de Pormenor da Renova

económico” por via da promoção de polos de competitividade e tecnologia; 2. “Apostar na qualificação territorial através do reforço de infraestruturas de internacionalização, acolhendo atividades produtivas, logísticas e de serviços”.

Na sequência desta visão global para potenciar os valores produtivos da região, o Modelo Urbano do PROT-OVT reconhece Torres Novas como um dos principais núcleos urbanos da região e distingue *“um eixo de acolhimento empresarial que se prolonga de Alcanena a Torres Novas (...) onde proliferam atividades industriais e a logística de abastecimento à metrópole de Lisboa”.* Face ao exposto, *“devem promover-se os espaços de concentração de atividades, Parques de Negócios, aproveitando as acessibilidades existentes, ou a criar, mas em sintonia com as centralidades já existentes e em perfeita articulação com os centros urbanos”.* Estas orientações encontram acolhimento no Modelo Territorial, que insere a área de intervenção do Plano de Pormenor dentro de uma das principais Portas Logístico-Empresariais da Região (Porta Norte, ver Fig. 3).

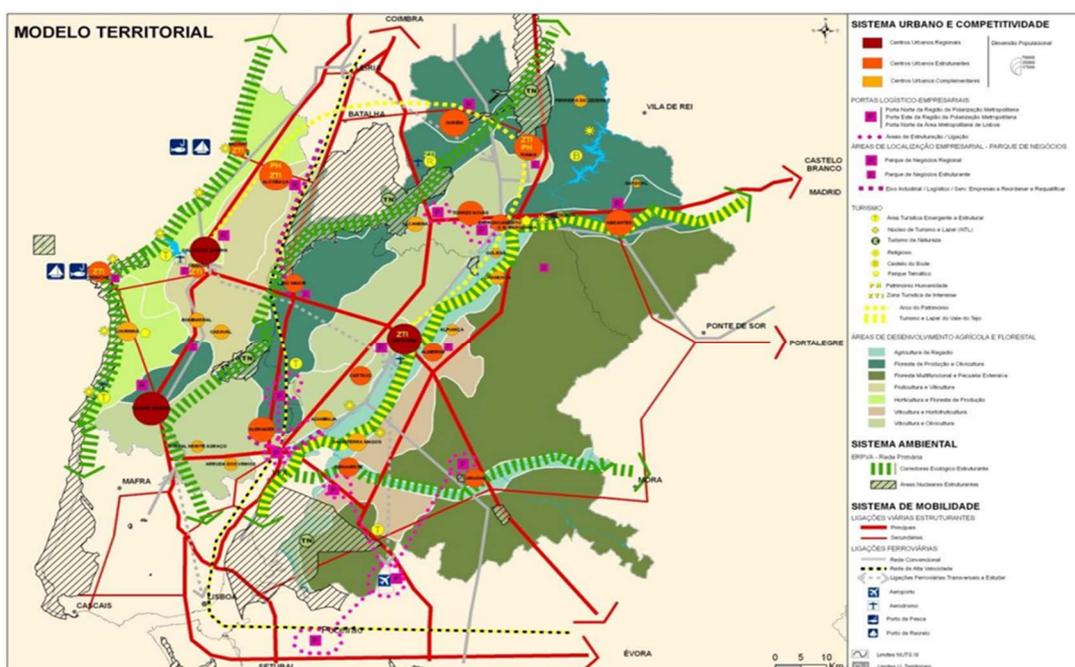


Fig. 3 - Modelo Territorial | PROT-OVT

Oportunidade e objetivos

A elaboração do presente procedimento de alteração ao PPR tem como objetivo global a adequação dos parâmetros urbanísticos às necessidades técnicas dos edifícios a construir ou legalizar nos polígonos de implantação, em situações onde o previamente definido foi omissivo, ou, cuja redação do normativo se revela desajustada, ou, insuficiente clara.

A localização desta área de atividades económicas mantém-se alinhada com o Modelo Territorial do PROT-OVT, tal como já referido, bem como com o Modelo Territorial e os objetivos estratégicos de planeamento do município que, na revisão do PDM continua a identificá-la como estrutural para o desenvolvimento económico, com especial aptidão para a localização estratégica de atividades económicas.

A proposta de alteração do Plano de Pormenor tem como principal objetivo proceder à alteração dos parâmetros urbanísticos definidos no regulamento, incidindo sobretudo na definição do número máximo de pisos admitido em cada categoria de uso do solo e polígono de implantação.

A determinação de número máximo de pisos, no normativo em vigor, encontra-se apenas estabelecida no quadro síntese e não no articulado, situação a corrigir, procedendo-se, assim, à inclusão desse parâmetro nos artigos respeitantes. Será, igualmente, alterado o número máximo de pisos permitido para a categoria de Espaços de Atividades Económicas, subcategoria Espaços Industriais, de 1 para 4, sendo mantidos os restantes parâmetros, incluindo a altura da edificação e o índice de utilização do solo. Com esta alteração, pretende-se possibilitar a divisão interior em pisos e meios-pisos, conforme as necessidades específicas de funcionamento da atividade.

Sujeição da Alteração do Plano ao Procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica

Nos termos do n.º 2 do artigo 120.º do RJIGT, a sujeição da alteração do Plano de Pormenor a Avaliação Ambiental Estratégica compete à entidade responsável pela elaboração da proposta, podendo ser precedida de consulta às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades

TERMOS DE REFERÊNCIA

Primeira Alteração do Plano de Pormenor da Renova

ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano.

Nos termos do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na atual redação, que estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente, transpondo para a ordem jurídica interna as Diretivas n.º 2011/42/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de junho e n.º 2003/35/CE, do parlamento europeu e do Conselho, de 26 de maio, os planos territoriais podem estar isentos de avaliação ambiental estratégica sempre que estes envolvam a utilização de pequenas áreas a nível local ou pequenas alterações aos referidos planos.

Atenta as características da alteração pretendida, bem como os objetivos que se definem pelo presente documento, considera-se que, a elaboração da Alteração ao Plano de Pormenor da Renova não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, pelo que, e no cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 78.º do RJIGT, a proposta de alteração do Plano não se qualifica a avaliação ambiental, nos termos do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na atual redação, que estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente, tendo sido assente nos critérios constantes do Anexo ao Regime Jurídico a que fica sujeita a Avaliação Ambiental de Planos e Programas, conforme consta na seguinte matriz de análise:

1. CARACTERÍSTICAS DOS PLANOS E PROGRAMAS	
Critérios	Ponderação
a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos	Com as alterações propostas, os efeitos no ambiente não são negativos na medida em que não se prevê uma maior afetação de recursos naturais, não havendo aumento de área impermeabilizada ou qualquer outra alteração à planta de implantação, com novas ocupações do solo, ou alteração de normas que incidam sobre espaços verdes ou outros recursos naturais.
b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia	A Alteração ao Plano não incidirá sobre regras de uso e ocupação do solo, apenas sobre parâmetros urbanísticos com expressão no interior nos edifícios e, eventualmente, na arquitetura do seu alçado, não contrariando assim planos de hierarquia superior.
c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável	A Alteração ao Plano não incidirá sobre regras de uso e ocupação do solo, apenas sobre parâmetros urbanísticos com expressão no interior nos edifícios e,

TERMOS DE REFERÊNCIA

Primeira Alteração do Plano de Pormenor da Renova

	eventualmente, na arquitetura do seu alçado, não alterando assim normas referentes a questões ambientais ou de sustentabilidade.
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa	Aquando da elaboração do Plano, foi elaborada a Avaliação de Impacte Ambiental do projeto de execução da ampliação da Fábrica 2 da Renova. A execução do proposto na Alteração do Plano não terá impactes significativos no ambiente, uma vez que não haverá lugar a alterações de usos, atividades ou geometria dos polígonos de implantação ou altura das edificações, mantendo-se válidos os pressupostos da Declaração de Impacte Ambiental.
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente	A Alteração ao Plano não incidirá sobre regras de uso e ocupação do solo, apenas sobre parâmetros urbanísticos com expressão no interior nos edificados e, eventualmente, na arquitetura do seu alçado, não alterando assim normas referentes a questões ambientais ou de sustentabilidade.
2. CARACTERÍSTICAS DOS IMPACTES E DA ÁREA SUCETÍVEL A SER AFETADA	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos	Não aplicável
b) A natureza cumulativa dos efeitos	Não aplicável
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos	Não aplicável
d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes	Não se considera aplicável, uma vez que a Alteração ao Plano não incide sobre os usos e atividades permitidas e que devem respeitar a demais legislação em vigor.
e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada	Não aplicável
f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a: i) Características naturais específicas ou património cultural; ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental; iii) Utilização intensiva do solo.	Considerando os objetivos definidos para a Alteração do Plano, e a observância e respeito pelas servidões e restrições de utilidade pública presentes, considera-se que o valor e a vulnerabilidade da área em estudo não são suscetíveis de serem afetados.
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional	Não aplicável

Quadro 1 - Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente.

Em face do exposto, considera-se que a alteração do Plano não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, pelo que **não se qualifica para avaliação ambiental estratégica**.

Conteúdo material e documental do plano

Nos termos do RJGT, a alteração do Plano de Pormenor deve adotar o **conteúdo material** adequado às condições da área territorial em que se insere, bem como aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos nos termos de referência, devendo estabelecer, em termos de conteúdo material, o disposto nos termos do artigo 102.º do referido diploma.

Quanto ao **conteúdo documental**, este deve ser o apropriado às alterações previstas, atento o disposto no artigo 107.º do RJGT, acautelando os efeitos registais do Plano.

Prazos de execução e tramitação do procedimento de alteração do PPR

Deliberação

A CM delibera, em reunião pública, sobre:

- Oportunidade e termos de referência;
- Os objetivos a prosseguir com a alteração;
- O prazo de elaboração (12 meses);
- O período de participação pública, por um prazo não inferior a 15 dias, “para formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de alteração do plano”;
- O período de discussão pública do contrato para planeamento que, pese embora o seu prazo mínimo sejam 10 dias, optou-se, por questões de coerência processual, igualar ao período de participação preventiva, ou seja, pelo período de 15 dias.

- Não qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental Estratégica, com base na fundamentação qualificação do plano para Avaliação Ambiental Estratégica AAE (RJAAE e n.º 2 do art.78.º do RJIGT).

Elaboração e acompanhamento

A proposta de alteração do Plano que se visa elaborar, essencialmente por proposta dos interessados, suporta-se na celebração de **Contrato para Planeamento** (nos termos dos artigos 79.º a 81.º do RJIGT), tendo por princípio que, a proposta urbanística dos interessados é, na generalidade, compatível e prossegue os interesses municipais ao nível do ordenamento do território.

Nos termos do artigo 81.º do RJIGT, a celebração do contrato para planeamento depende de deliberação da Câmara Municipal devidamente fundamentada, estando a proposta de contrato e a deliberação sujeitas a discussão pública pelo prazo mínimo de 10 dias. O contrato é publicitado com a deliberação de alteração do Plano e acompanha a proposta do Plano no decurso da discussão pública.

A proposta do Plano é apresentada pela Câmara Municipal à CCDRLVT, para efeitos de parecer, que, no prazo de 5 dias, remete a documentação às Entidades Representativas dos Interesses a Ponderar (ERIP) e as convoca para conferência procedimental a realizar no prazo de 15 dias a contar da data da expedição da referida documentação (n.º 3 do art.º 86.º do RJIGT).

Discussão pública

Em conformidade com o disposto no artigo 89.º do RJIGT a Câmara Municipal anuncia, com 5 dias de antecedência, a abertura do período de discussão pública, pelo prazo mínimo de 20 dias, através de aviso no Diário da República, II série, divulgado, simultaneamente, na comunicação social e na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT).

Versão final

A Câmara Municipal pondera os resultados da discussão pública e elabora a versão final do Plano, que remete à Assembleia Municipal para efeitos de aprovação.

Nesta fase, deve, igualmente, ser organizada a Minuta do aditamento à Certidão do Plano para efeitos registais, conforme previsto no artigo 108.º do RJIGT.

Aprovação

A aprovação do plano cabe à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal (cf. n.º 1 do art.º 90.º do RJIGT).

Eficácia e publicidade

A eficácia do plano depende da sua publicação em Diário da República, pelo que a Câmara Municipal envia para publicação em Diário da República, II série, a deliberação da Assembleia Municipal e os elementos que constituem o plano alterados.

Em simultâneo, é enviado para depósito na Direção-Geral do Território o dossier completo respeitante à alteração, com todos os elementos que o integram e acompanham nos termos do artigo 107.º do RJIGT, assim como, pareceres emitidos e a ata de Conferência Procedimental.

A entrada em vigor do plano deverá ser divulgada no boletim municipal, com disponibilização do mesmo em permanência no sítio oficial da internet do município.

Equipa técnica

A elaboração da proposta de alteração do plano será feita internamente pela equipa dos Sistemas de Informação Geográfica e Planeamento Urbanístico, composta por arquiteto, com especialização em urbanismo, engenheiro civil, geógrafo, gestor do território e técnicos de SIG, contando com a colaboração de licenciado em direito, qualquer deles, com experiência profissional efetiva de mais de 3 anos, em conformidade com o disposto no n.º 2 do art.º 2.º do

TERMOS DE REFERÊNCIA

Primeira Alteração do Plano de Pormenor da Renova

Decreto-lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua atual redação, que determina que a alteração do Plano deve ser elaborada por equipa multidisciplinar que integre “pelo menos um arquiteto, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil, um arquiteto paisagista, um técnico urbanista e um licenciado em direito, qualquer deles com experiência profissional efetiva de, pelo menos, três anos”.