

PLANO DE PORMENOR INTEGRADO DO PARQUE INDUSTRIAL DE POMBAL

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO - PROPOSTA DE REVOGAÇÃO

ABRIL / 2016

INDICE

1. Introdução.....	3
2. Enquadramento Legal	4
3. Enquadramento Territorial da Área de Intervenção.....	5
4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial	7
5. Plano de pormenor integrado do parque industrial de pombal	16
5.1 Síntese dos procedimentos associados ao PPIPIP	18
5.2 Estratégia e Objetivos	19
6. Avaliação da Execução do plano.....	20
6.1 Dinâmica Urbanística	20
6.2 Projetos / Ações / Unidades de Execução	22
6.3 Programa de Execução e Plano de Financiamento	24
7. Revogação do Plano.....	25
7.1 Cartografia de Base	26
7.2 Estrutura Física e Funcional	28
7.3 Estrutura Viária	32
7.4 O Loteamento do Parque Industrial Manuel da Mota.....	34
7.5 Usos e Parâmetros Urbanísticos	37
7.6 Cadastro e Perequação	38
7.7 Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública	40
7.8 Regulamento	41
8. Considerações finais	43

INDICE DE FIGURAS

Figura 1: Área de Intervenção do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal - Sobre extrato da Carta Militar	5
Figura 2: Área de Intervenção do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal - Sobre extrato de Ortofotomapa	6
Figura 3: Enquadramento da Área de intervenção do PPIPIP na qualificação do solo do PDM-Pombal	8
Figura 4: Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal - 1.ª revisão do PDM, na área de intervenção do PPIPIP.....	9
Figura 5: Planta de Ordenamento - Equipamentos de utilização coletiva e Infraestruturas - 1.ª revisão do PDM.....	10
Figura 6: Planta de Ordenamento - Recursos Geológicos e Suscetibilidade de Movimentos de Massa em Vertentes - 1.ª revisão do PDM....	11
Figura 7: Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico e Zonas de Conflito - 1.ª revisão do PDM, na área de intervenção do PPIPIP.....	12
Figura 8: Reserva Ecológica Nacional - 1.ª revisão do PDM, na área de intervenção do PPIPIP	13
Figura 9: Planta de Condicionantes - Condicionantes Gerais - 1.ª revisão do PDM, na área de intervenção do PPIPIP	14
Figura 10: Extrato da Planta de Implantação do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal	17
Figura 11: Pedidos de Informação Prévia e procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PP (até 31 de dezembro de 2015) e Alvarás de Loteamento existentes.....	20
Figura 12: Unidades de Execução do PPIPIP.....	23
Figura 13: Divergência entre as linhas de água constantes no PPIPIP e as da Carta Base da 1.ª revisão do PDM.....	27
Figura 14: Extrato da planta de implantação do PPIPIP, nomeadamente do PTEC	28
Figura 15: Exemplo de uma possível expansão do PIMM	29
Figura 16: Extrato da planta de implantação do PPIPIP, nomeadamente das células industriais	30
Figura 17: Sobreposição da UE03 sobre ortofotomapa	30
Figura 18: Extrato da planta de implantação do PPIPIP, nomeadamente do Parque de Negócios	31
Figura 19: Estrutura viária proposta junto ao Parque de Negócios, sobre ortofotomapa.....	32
Figura 20: Estrutura viária proposta no PPIPIP sobre ortofotomapa	33
Figura 21: Incompatibilidades de indústrias instaladas com os polígonos de implantação definidos no PPIPIP sobre ortofotomapa.....	34
Figura 22: Alterações efetuadas no loteamento não contempladas no PPIPIP.....	35
Figura 23: Áreas abrangidas pela suspensão parcial do PPIPIP e sujeitas a medidas preventivas sobre ortofotomapa	36
Figura 24: Usos definidos no PPIPIP	37
Figura 25: Extrato de ortofotomapa com sobreposição do cadastro existente.....	38
Figura 26: Extrato da planta de implantação do PPIPIP com sobreposição do cadastro existente	39
Figura 27 Principais alterações das servidões e restrições de utilidade pública sobre ortofotomapa.....	40

INDICE DE QUADROS

Quadro 1: Estrutura Ecológica Municipal.....	9
Quadro 2: Equipamentos de utilização coletiva - 1.ª revisão do PDM	10
Quadro 3: Área ocupada pela Reserva Ecológica Nacional	13
Quadro 4: Pedidos de Informação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PP (até 31 de dezembro de 2015).....	20
Quadro 5: Procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PP (até 31 de dezembro de 2015).....	21
Quadro 6: Operações de Loteamento existentes na área do Plano (até 31 de dezembro de 2015).....	21
Quadro 7: Execução das ações propostas pelo PPIPIP, no âmbito dos domínios temáticos de intervenção	22
Quadro 8: Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPIPIP.....	24

1. INTRODUÇÃO

Com o presente documento pretende-se justificar a necessidade de revogação do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal, adiante designado por PPIPIP ou por PP, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal, a 29 de dezembro de 2006, tendo sido publicado no Diário da República, 2.ª Série, a 6 de novembro de 2008, através do Aviso n.º 26616/2008, retificado pelo Aviso n.º 27 347/2008, de 14 de novembro. Foi também, mais recentemente, alvo de uma correção material, sob a Declaração n.º 196/2014, de 5 novembro, de uma alteração por adaptação através do Aviso n.º 12457/2014, de 7 novembro, e de uma suspensão parcial através do Aviso n.º 11 814/2015, de 15 de outubro.

Abrangendo uma área de intervenção de 282,18ha, este Plano apresentou-se como um instrumento imprescindível na política de planeamento e desenvolvimento económico do concelho, baseada na necessidade de dar resposta à elevada procura registada por parte do tecido produtivo. Contudo, ao longo da vigência do PPIPIP, surgiram novos objetivos, estratégias, contextos e dinâmicas, que impõem uma análise e ponderação do preceituado naquele instrumento, numa ótica de aferição da sua adequação face aos novos desafios e realidades emergentes que impendem sobre o território.

Em conformidade com a dinâmica intrínseca aos Instrumentos de Gestão Territorial, designadamente, o artigo 50.º, da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e o artigos 115.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, (que aprova o novo RJGT), o Plano de Pormenor pode ser objeto de alteração, correção material, revisão, suspensão e de revogação, em função da avaliação da adequação e concretização da disciplina nele consagrada.

Neste enquadramento, pretende-se com o presente relatório avaliar a evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, entre outros aspetos relevantes, que sustentem a proposta de revogação do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal, tal como preceituada no artigo 127.º do novo RJGT, decorrente do reconhecimento de que o "modelo" estabelecido naquele Instrumento de Gestão Territorial se encontra desajustado das estratégias atualmente definidas para aquela área urbana, nomeadamente em sede da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

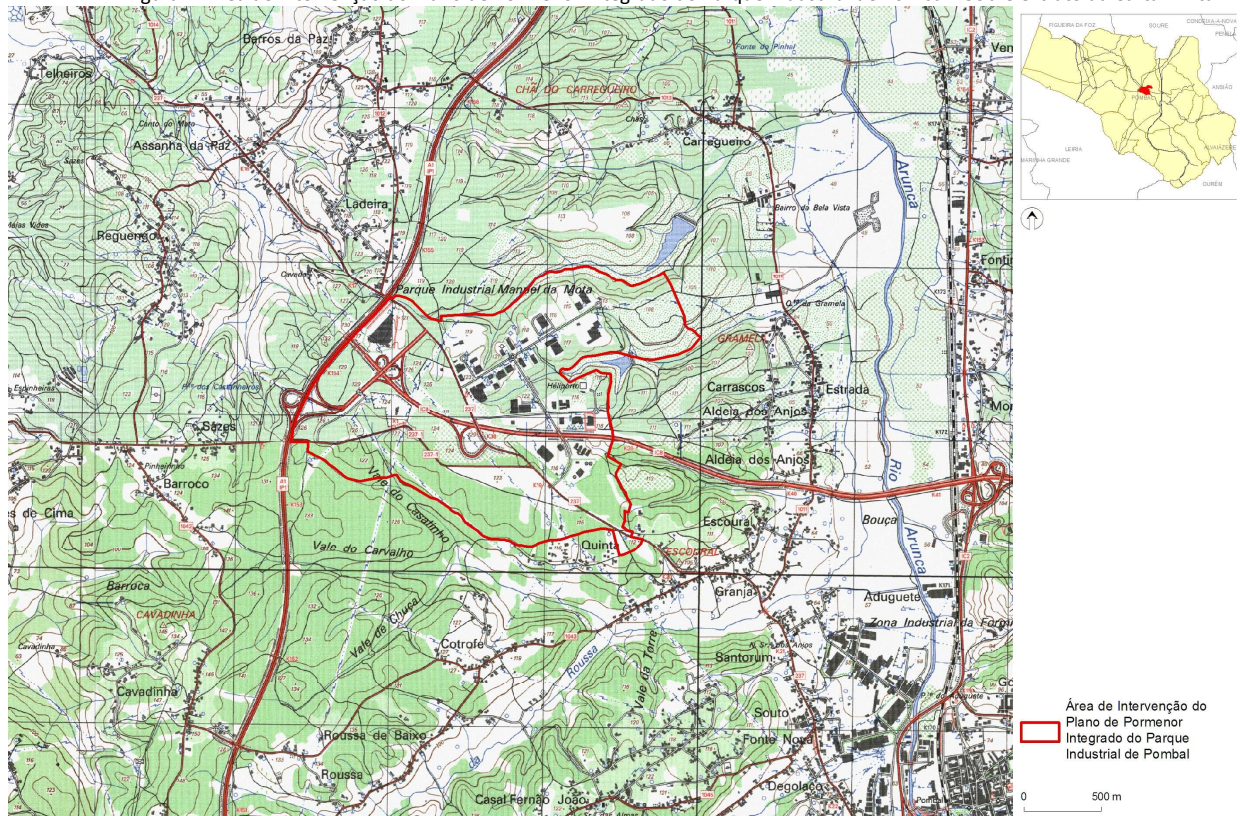
O presente documento, consubstancia o relatório justificativo referente à proposta de revogação do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal, que se submete a apreciação da Câmara Municipal, para efeitos de submissão a aprovação da Assembleia Municipal, ao abrigo do disposto no n.º 1, do artigo 90.º, por remissão do n.º 3 do artigo 127.º, ambos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

O procedimento de revogação é enquadrado pelos mecanismos de dinâmica consagrados aos programas e planos territoriais, designadamente, o n.º 1, do artigo 50.º, da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU), que refere que os "*planos territoriais podem ser objeto de revisão, alteração, suspensão ou revogação, em razão da evolução ou reponderação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais subjacentes à sua elaboração, com fundamento em relatório de avaliação a elaborar nos termos estabelecidos na lei*". Da mesma forma, o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, no seu artigo 127.º, prevê a revogação dos planos territoriais, "*sempre que a avaliação da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim o determine*".

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal situa-se a noroeste da cidade de Pombal, junto aos principais eixos viários que atravessam o concelho, nomeadamente o IP1 (A1), o IC8, a EN237 e a EN237-1.

Figura 1: Área de Intervenção do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal - Sobre extrato da Carta Militar



O Plano de Pormenor, com uma área de intervenção de 282,18ha, tem por génese o Parque Industrial Manuel da Mota, e assumiu-se como um instrumento dinamizador da economia local e regional, sendo um instrumento de gestão territorial de referência, aglutinador do setor industrial e económico, complementado por um conjunto de serviços e equipamentos.

Figura 2: Área de Intervenção do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal - Sobre extrato de Ortofotomapa



4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Em termos de Instrumentos de Gestão Territorial, a área em causa, é abrangida pela 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal (PDM), e pelo Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal.

A 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, foi publicada com o Aviso n.º 4945/2014, do Diário da República, 2.ª série, n.º 71, de 10 de abril de 2014, tendo entrado em vigor no dia seguinte ao da sua publicação. Foi ainda alvo de uma retificação e de uma correção material, publicadas através da Declaração n.º 77/2015, de 20 de abril, e da Declaração n.º 86/2015, de 24 de abril, respetivamente.

Este PMOT, de âmbito municipal, procura regular a ocupação, uso e transformação do solo na sua área de abrangência, a qual se encontra delimitada em sede de Planta de Ordenamento, à escala 1/25 000, e abrange todo o concelho de Pombal.

De salientar que a 1.ª revisão do PDM não revogou qualquer Instrumento de Gestão Territorial em vigor, referindo, em conformidade com o n.º 2, do artigo 4.º, do seu Regulamento, que os que se encontram em vigor "*prevalecem, na respetiva área de incidência, sobre as disposições do PDM-Pombal*".

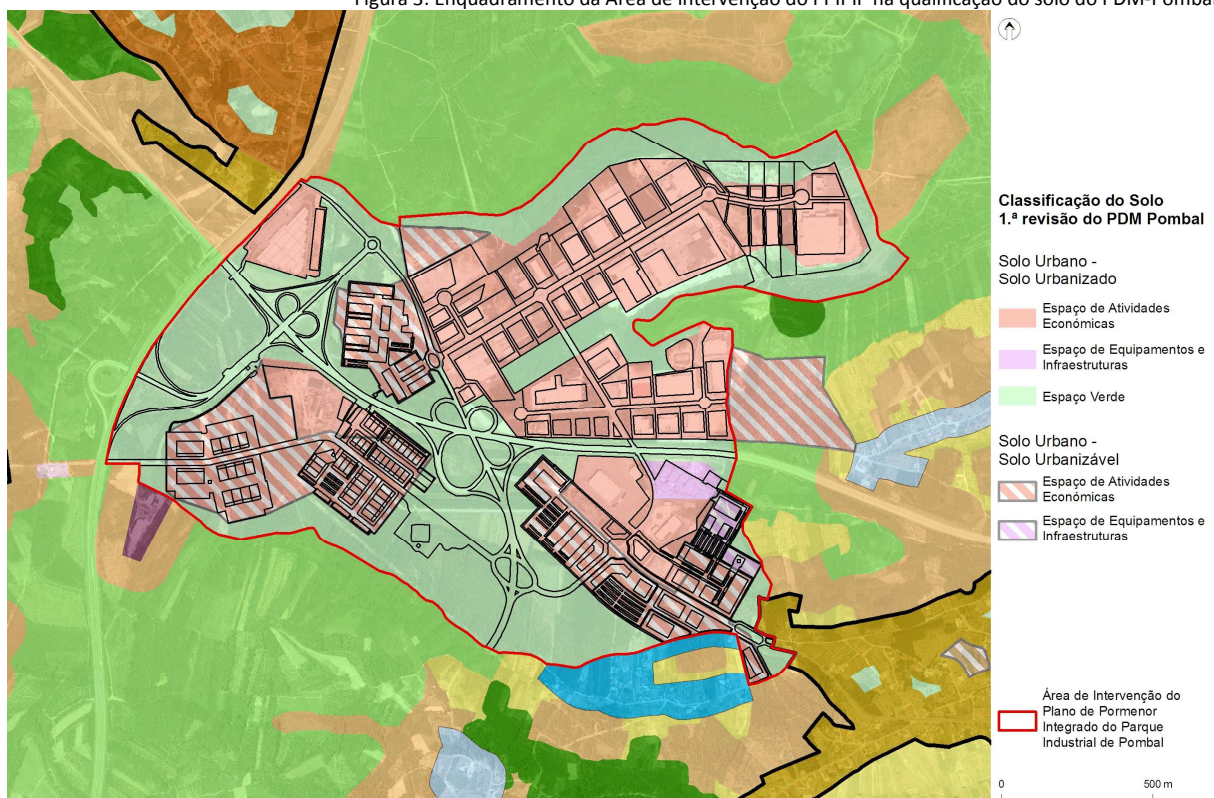
Em simultâneo com o processo de revisão do PDM, procedeu-se também à revisão da Reserva Ecológica Nacional no concelho de Pombal, tendo a aprovação da mesma completado o processo de revisão do PDM. A REN, para o concelho de Pombal, foi publicada com a Portaria n.º 38/2015, de 17 de fevereiro, tendo entrado em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Para a definição da classificação e qualificação do solo da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, foi considerada a existência do PP e a sua estrutura física e funcional, tendo a mesmo sido harmonizada com as designações de classificação e qualificação utilizadas aquando da elaboração da 1.ª revisão.

Assim, e conforme se pode observar na figura seguinte, a área de intervenção do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal foi integrada na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo - 1.ª revisão do PDM, tendo aquela área de intervenção as seguintes qualificações de solo:

- Solo Urbano - Solo Urbanizado:
 - Espaço de Atividades Económicas,
 - Espaço de Equipamentos e Infraestruturas,
 - Espaço Verde;
- Solo Urbano - Solo Urbanizável:
 - Espaço de Atividades Económicas,
 - Espaço de Equipamentos e Infraestruturas.

Figura 3: Enquadramento da Área de intervenção do PPIPIP na qualificação do solo do PDM-Pombal



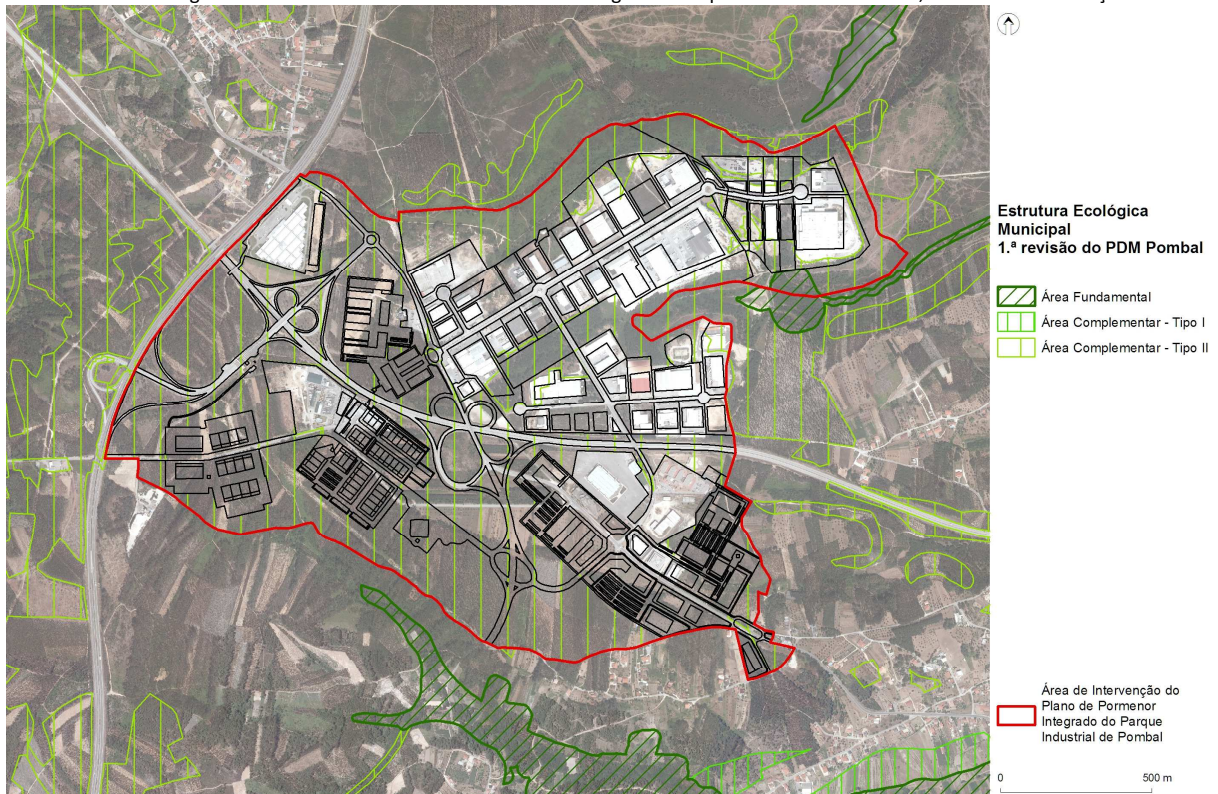
Considerando as restantes temáticas da Planta de Ordenamento, resumem-se seguidamente algumas situações de interferência com a Área de intervenção do PP.

ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

A área abrangida pela Estrutura Ecológica Municipal (EEM) ocupa, na área de intervenção do PPIPIP, uma área de 147,25ha, que coincide, essencialmente, com a Estrutura Verde definida no PP.

Conforme a figura e quadro seguintes, facilmente se observa que a EEM existente se divide em Área Fundamental e Área Complementar - Tipo II.

Figura 4: Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal - 1.ª revisão do PDM, na área de intervenção do PPIPIP



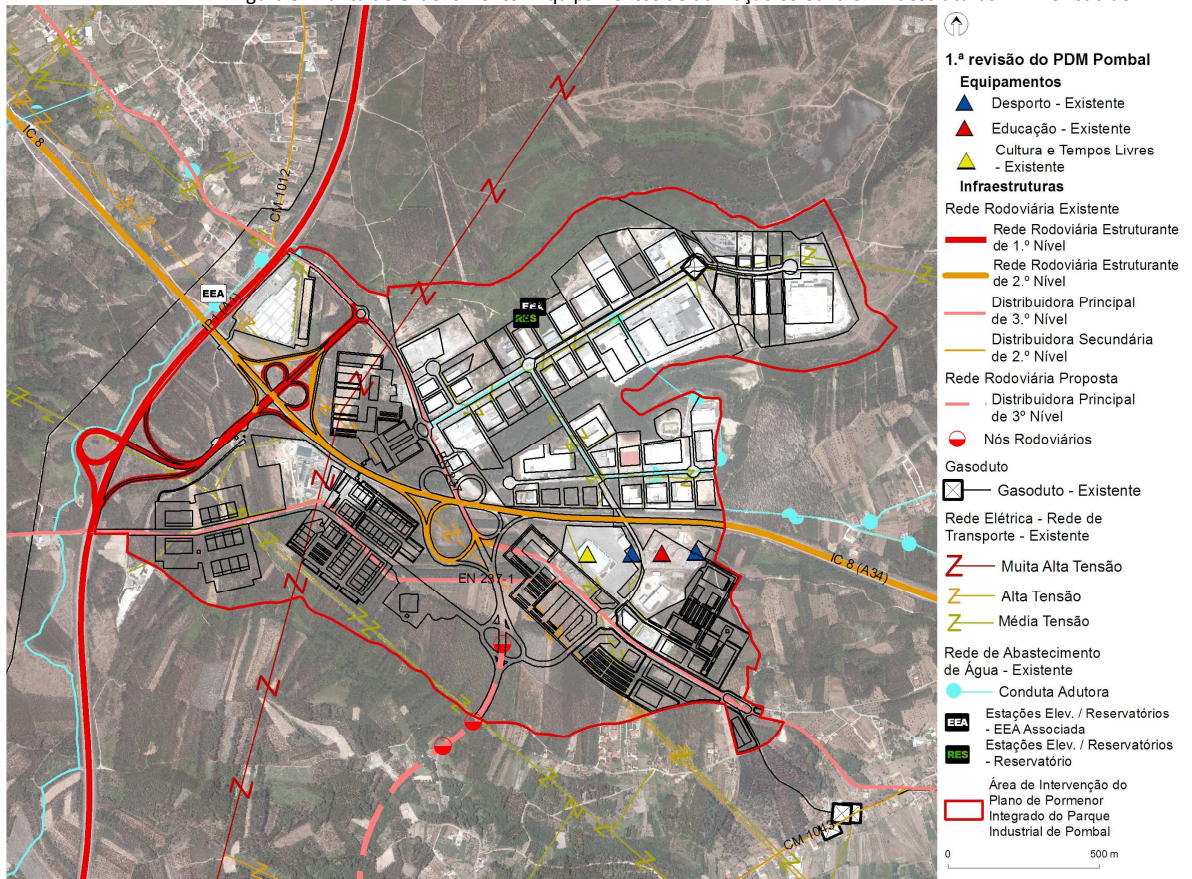
Quadro 1: Estrutura Ecológica Municipal

Estrutura Ecológica Municipal	PDM-Pombal (m ²)
Área Fundamental	10 571,13
Área Complementar - Tipo II	1 461 890,71
Total	1 472 461,84

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E INFRAESTRUTURAS

Como Equipamentos de Utilização Coletiva, foram identificados, conforme melhor identificados no quadro e figura seguintes, 4 Equipamentos dos quais 2 públicos (Expocentro) e 2 privados. (ETAP).

Figura 5: Planta de Ordenamento - Equipamentos de utilização coletiva e Infraestruturas - 1.ª revisão do PDM



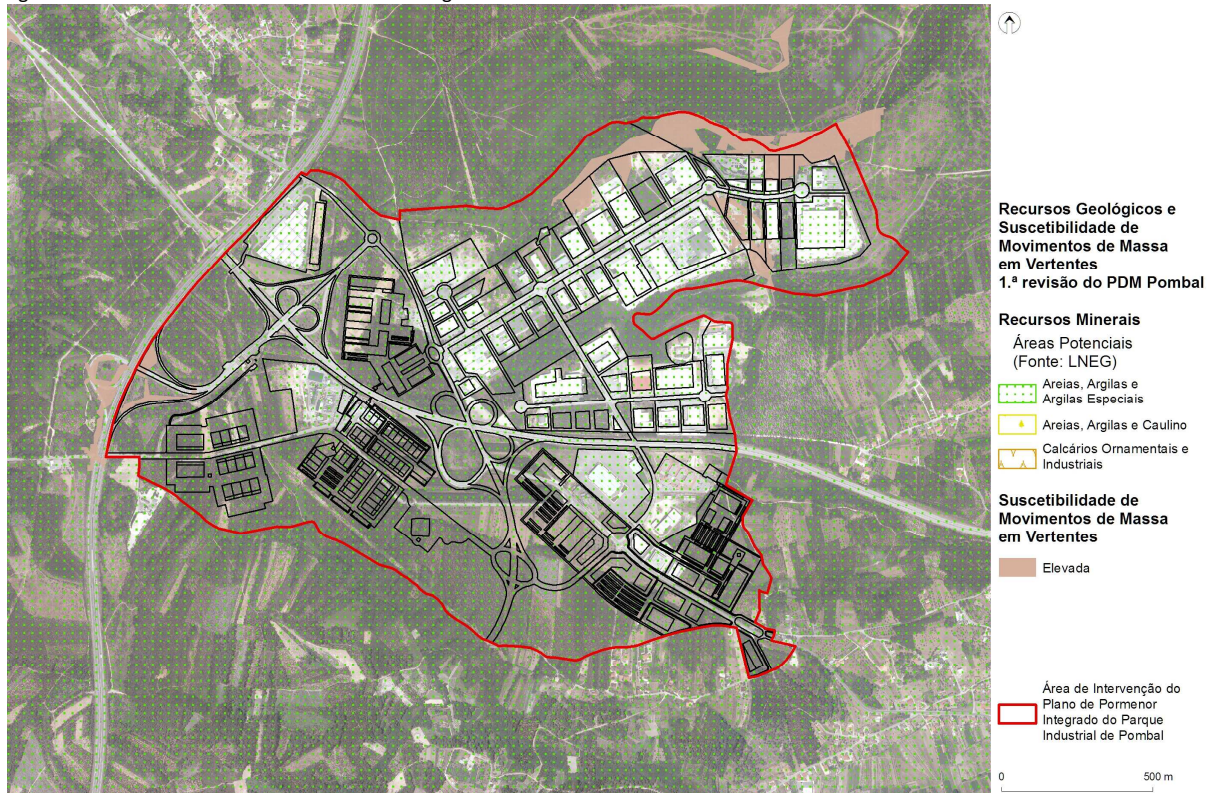
Quadro 2: Equipamentos de utilização coletiva - 1.ª revisão do PDM

Equipamentos de Utilização Coletiva - Designação	Tipologia - 1.ª revisão PDM
Expocentro	Equipamento de Cultura e Tempos Livres
Polidesportivo da Expocentro	Equipamento de Desporto
ETAP - Escola Tecnológica, Artística e Profissional de Pombal	Equipamento de Educação e Ensino
Polidesportivo da ETAP	Equipamento de Desporto

RECURSOS GEOLÓGICOS E SUSCETIBILIDADE DE MOVIMENTOS DE MASSA EM VERTENTES

A área de intervenção é abrangida, ao nível dos Recursos Geológicos - Recursos Minerais, uma Área Potencial de Areias, Argilas e Argilas Especiais., conforme se pode observar na figura seguinte.

Figura 6: Planta de Ordenamento - Recursos Geológicos e Suscetibilidade de Movimentos de Massa em Vertentes - 1.ª revisão do PDM



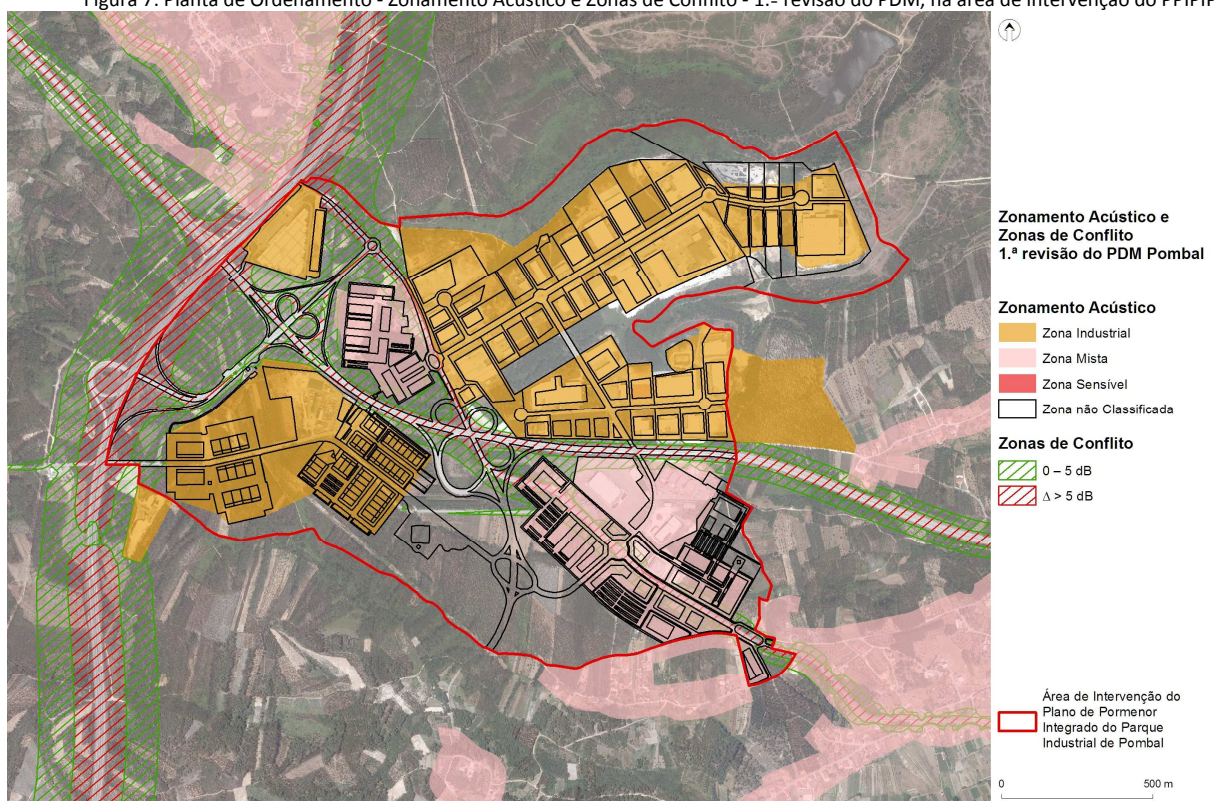
Ao nível da Suscetibilidade de Movimentos de Massa em Vertentes, a norte e a poente do Plano, existem 3 áreas de suscetibilidade elevada, colidindo, de forma parcial, com o acesso à Autoestrada IP1(A1) e com os Loteamentos existentes, nomeadamente, nas Parcelas I/AE13, I/AE14, I/AL05, I/AL06, I/A54, I/A55, I/A56, I/A57, I/A60, I/A61 e I/A62.

ZONAMENTO ACÚSTICO E ZONAS DE CONFLITO

Partindo do Mapa de Ruído - Escala Municipal promovido pela Associação de Municípios da Alta Estremadura, elaborado pelo Laboratório de Acústica (ESTG / Instituto Politécnico de Leiria), na 1.ª revisão do PDM, ao longo da Autoestrada IP1(A1), do IC8(A34) e da EN 237, foram consideradas faixas de Zonas de Conflito com $\Delta L_{den} > 5dB$ e uma franja com L_{den} de 0 a 5dB.

A nível do Zonamento Acústico, não existem quaisquer Zonas Sensíveis, existindo apenas áreas delimitadas como Zonas Industriais, nomeadamente, na área dos Loteamentos, que se destinam à atividade industrial, e Zonas Mistas, conforme se pode observar na figura seguinte.

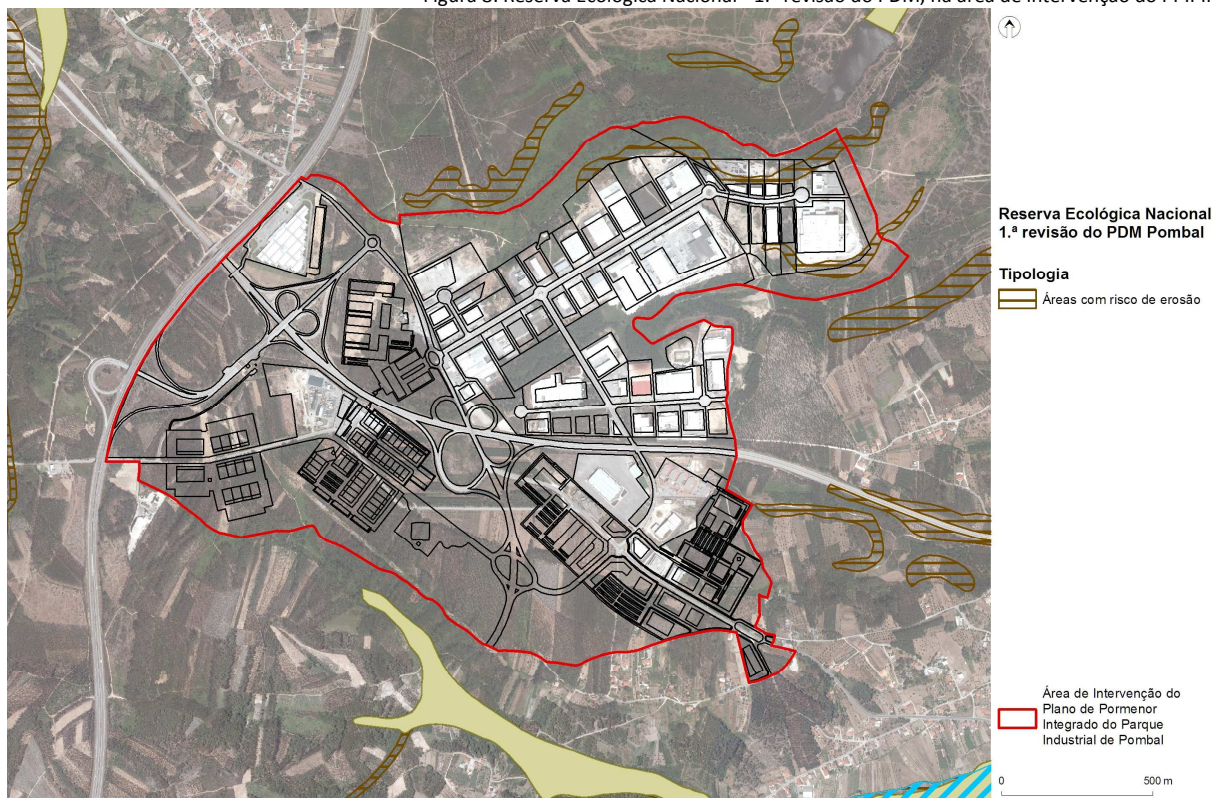
Figura 7: Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico e Zonas de Conflito - 1.ª revisão do PDM, na área de intervenção do PPIPIP



RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

Com a entrada em vigor da nova delimitação da Reserva Ecológica Nacional para o concelho de Pombal, em 18 de fevereiro de 2015, pela Portaria n.º 38/2015, de 17 de fevereiro de 2015, verifica-se que, na área de intervenção do PPIPIP, a REN abrange uma área de 5,17ha, na tipologia de Área com Risco de Erosão.

Figura 8: Reserva Ecológica Nacional - 1.ª revisão do PDM, na área de intervenção do PPIPIP



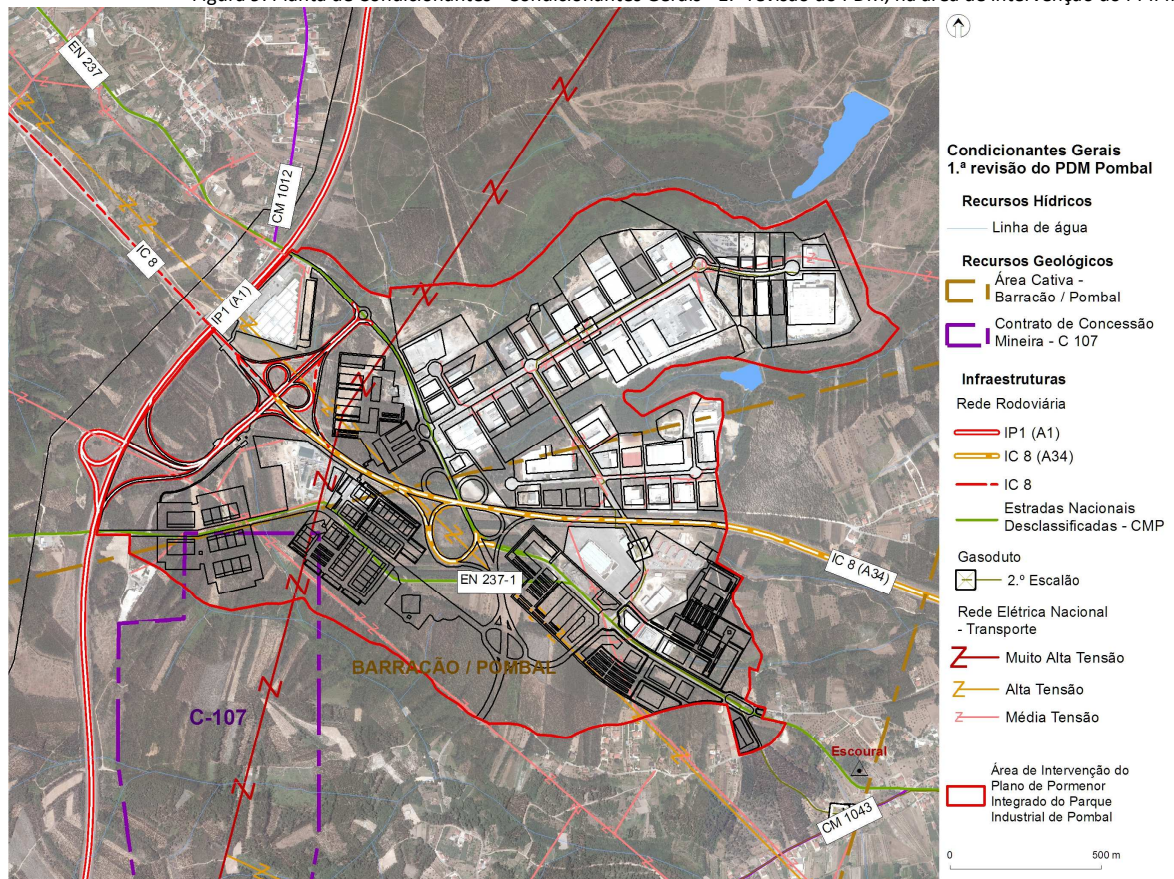
Quadro 3: Área ocupada pela Reserva Ecológica Nacional

Área ocupada por REN	PDM-Pombal (m ²)
Área com risco de erosão	51 672,13

CONDICIONANTES GERAIS

Nas próximas figuras identificam-se as "Outras Condicionantes" que afetam a área de intervenção do PPIPIP, e que se encontram delimitadas na 1.ª revisão do PDM.

Figura 9: Planta de Condicionantes - Condicionantes Gerais - 1.ª revisão do PDM, na área de intervenção do PPIPIP



RECURSOS NATURAIS:

Recursos hídricos: Linhas de Água

Na área de intervenção existem diversas linhas de água, às quais estão associadas servidões administrativas e restrições de utilidade pública, pelo que, qualquer utilização privativa do domínio público hídrico que lhes está associado carece de atribuição de licença ou concessão, por parte da entidade competente.

RECURSOS GEOLÓGICOS:

Recursos minerais:

A sul do PP existe a Área Cativa para Argilas - Barracão/Pombal, tendo sido a mesma delimitada por entrada em vigor da Portaria n.º 448/90, de 16 de junho, onde foi considerada a ocorrência de "jazidas de argilas com qualidades refratárias de grande interesse para a indústria cerâmica nacional".

Da mesma forma, a sudoeste, existe uma área afeta ao contrato de concessão de exploração do depósito mineral de caulino, a que corresponde o número C-107 de cadastro e a denominação de Roussa.

INFRAESTRUTURAS:

Rede Elétrica Nacional: Infraestrutura de Transporte de Energia Elétrica

O caráter de utilidade pública da Rede Elétrica Nacional justifica a constituição de servidão administrativa e restrições de utilidade pública que lhe estão associadas, existindo, na área de intervenção do Plano, algumas Infraestruturas de Transporte de Energia Elétrica de Muita Alta, Alta e Média Tensão.

Rede Rodoviária: Autoestrada; Itinerário Complementar; Estrada Nacional Desclassificada, sob jurisdição da Câmara Municipal

Os terrenos ao longo das vias e arruamentos públicos estão sujeitos a um regime de servidões que se destina a proteger essas estradas de ocupações que possam afetar a visibilidade e a segurança na circulação, bem como para garantir a possibilidade de futuros alargamentos ou obras de beneficiação, sendo que a largura das faixas de proteção varia consoante a classificação da estrada e a ocupação pretendida.

Gasoduto: Infraestrutura de Transporte de Gás - 2.º Escalão

As servidões devidas à passagem das instalações de gás combustível compreendem a ocupação do solo e subsolo, e ainda o direito de passagem e ocupação temporária de terrenos ou outros bens, devido às necessidades de construção, vigilância, conservação e reparação de todo o equipamento necessário ao transporte do gás.

5. PLANO DE PORMENOR INTEGRADO DO PARQUE INDUSTRIAL DE POMBAL

O Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal estabelece *“as regras e orientações a que obedece a ocupação e uso do solo dentro dos limites da área de intervenção do Plano, delimitada na sua Planta de Implantação”* sendo, *“as suas disposições de cumprimento obrigatório, quer para intervenções de iniciativa pública, quer de iniciativa privada ou cooperativa”*, conforme explicito no artigo 1.º do seu regulamento.

O Plano de Pormenor é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação (escala 1:5000);
- c) Planta de Implantação (escala 1:2000) – Folha 1/ Folha 2;
- d) Planta de Condicionantes (escala 1:5000);
- e) Planta de Condicionantes (escala 1:2000) – Folha 1/ Folha 2.

O Plano é ainda acompanhado por:

- a) Relatório fundamentando as soluções adotadas;
- b) Peças escritas e desenhadas que suportam as operações de transformação fundiária:
 - i) Planta de Execução e Gestão (escala 1:2000) – Folha 1/ Folha 2;
 - ii) Planta de Transformações Fundiárias (escala 1:5000);
 - iii) Planta de Transformações Fundiárias (escala 1:2000) – Folha 1/ Folha 2;
- c) Programa de execução das ações previstas e respetivo plano de financiamento;
- d) Elementos anexos:
 - i) Planta de Enquadramento (escalas 1:250000/ 1/25000);
 - ii) Planta de Enquadramento em Planos de Hierarquia Superior – PDM de Pombal (escala 1:25000);
 - iii) Planta de Alterações às Disposições do PDM (escala 1:5000);
 - iv) Planta de Alterações à Reserva Ecológica Nacional (escala 1:5000);
 - v) Planta de Compromissos Urbanísticos (escala 1:5000);
 - vi) Planta de Equipamentos, Espaços Exteriores, Circulação e Estacionamento (escala 1:2000) - Folha 1/ Folha 2;
 - vii) Perfis Longitudinais (escala 1:1000) – Folha 1/ Folha 2;
 - viii) Perfis Transversais Tipo (escala 1:200);

- ix) Plantas de Infraestruturas Urbanas (escala 1:2000) - Folhas 1/ Folhas 2;
- x) Levantamento Aerofotogramétrico (escala 1:5000);
- xi) Planta da Situação Existente (escala 1:2000) - Folha 1/ Folha 2;
- xii) Planta Cadastral (escala 1:2000) - Folha 1/ Folha 2;
- xiii) Peças escritas e desenhadas referentes aos Estudos de Caracterização;
- xiv) Mapa de Ruído.

Figura 10: Extrato da Planta de Implantação do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal



5.1 SÍNTESE DOS PROCEDIMENTOS ASSOCIADOS AO PPIPIP

Em jeito de resumo dos procedimentos que têm acompanhado o Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal ao longo da sua vigência, apresenta-se uma síntese desses procedimentos.

ENTRADA EM VIGOR DO PPIPIP

- Abertura de concurso público para a elaboração do PPIPIP, a 26 de novembro de 1999;
- Concurso público anunciado em Diário da República, de 20 de julho de 2000;
- Aprovado por deliberação da Assembleia Municipal, a 29 de dezembro de 2006;
- Publicado no Diário da República, 2.ª Série, a 6 de novembro de 2008, através do Aviso n.º 26616/2008, retificado pelo Aviso n.º 27 347/2008, de 14 de novembro.
- Publicação da correção material do Plano - Declaração n.º 196/2014, de 5 novembro.
- Alteração por adaptação através do Aviso n.º 12 457/2014, de 7 novembro.

ALTERAÇÃO DO PPIPIP

- Abertura de procedimento de alteração (termos de referência), através do Aviso n.º 13680/2014, de 5 de dezembro;
- Abertura de um período de participação pública preventiva, 15 dias úteis, que decorreu entre 6 de dezembro de 2014 e 2 de janeiro de 2015, e da qual resultou 1 participação;
- Conferência de serviços com todas as entidades representativas dos interesses a ponderar, realizada na CCDR-C, em 08/07/2015.

SUSPENSÃO PARCIAL DO PPIPIP

- Elaboração de proposta de Suspensão Parcial do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal;
- Submissão da proposta de Suspensão Parcial do Plano à reunião da Câmara Municipal realizada em 22/07/2015, para apreciação;
- Envio de proposta de Suspensão Parcial do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal à CCDR-C, em 03/08/2015;
- Parecer favorável à Suspensão Parcial do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal, emitido pela CCDR-C, em 17/08/2015.
- Publicação da Suspensão Parcial através do aviso n.º 11 814/2015, de 15 de outubro.

5.2 ESTRATÉGIA E OBJETIVOS

O Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal, resulta da necessidade de dar resposta à elevada procura por parte do tecido produtivo que se tem feito sentir no território, pretendendo ser decisivo na política de planeamento e desenvolvimento económico do concelho., através de um processo urbanístico planeado e sustentado, Neste contexto, foram estabelecidos os seguintes vetores estratégicos:

- apoio de iniciativas empresariais inovadoras;
- promoção do desenvolvimento endógeno;
- reforço da competitividade económica do concelho;
- promoção da atividade industrial e empresarial de forma planeada e integrada;
- fomento da diversificação e da multiplicidade a todos os níveis;
- criação de postos de trabalhos, geração de riqueza e fixação de recursos humanos qualificados.

Em linha com estes vetores, o parque procura ser uma infraestrutura de serviços, geradora de inovação e de apoio às empresas, tendo o PP definido nesse âmbito os seguintes objetivos principais:

- desenvolvimento de uma estratégia coerente e coordenada de intervenção no território;
- consolidação do sistema de inovação e conhecimento (informação, ensino, formação e pesquisa) e consequente qualificação do tecido produtivo;
- reforço da coesão local através da reorganização espacial do território, assegurando a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso aos equipamentos e às mais variadas funções;
- promoção da qualidade de vida e implementação de condições favoráveis ao desenvolvimento em simultâneo de atividades económicas locais, sociais e culturais, valorizando a diversidade aos mais diversos níveis no território;
- promoção do aproveitamento racional dos recursos naturais e valorização da preservação do equilíbrio paisagístico e ambiental;
- melhoria do ambiente e das condições de acolhimento e desenvolvimento das atividades económicas.

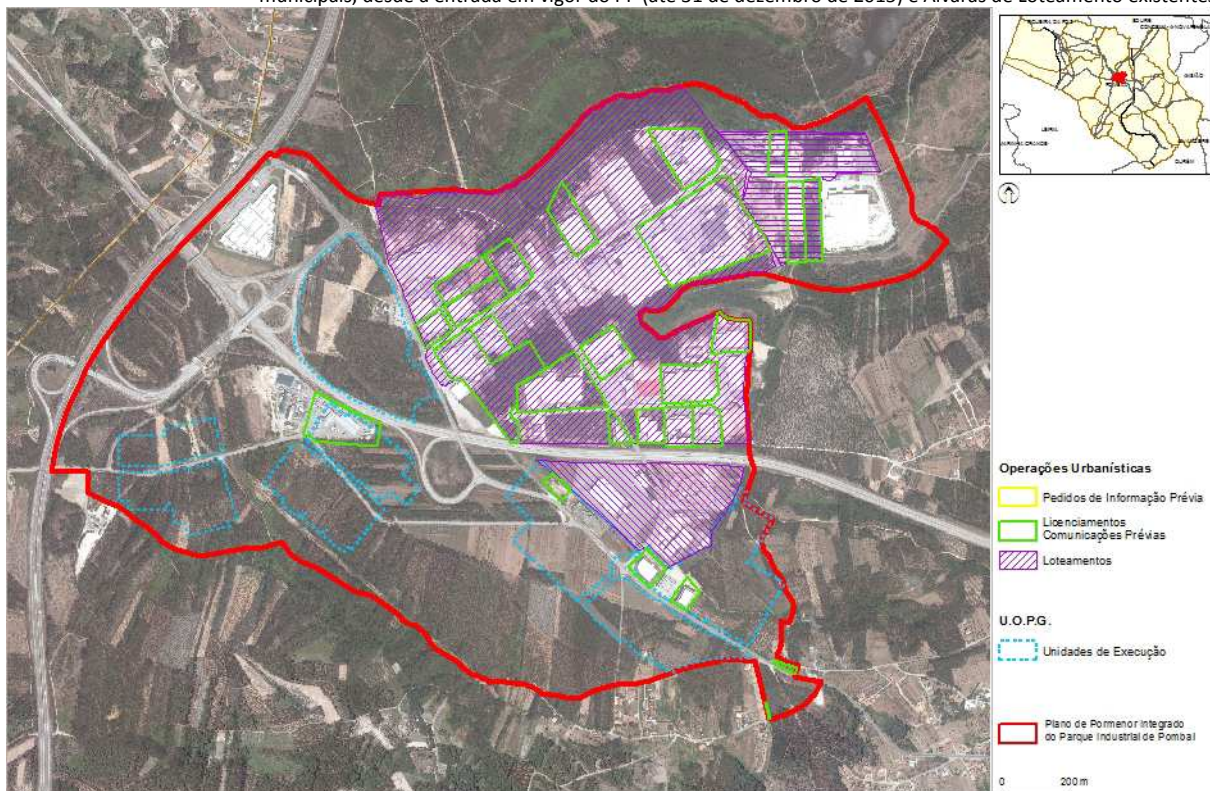
6. AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DO PLANO

Considerando a evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, são caracterizadas neste capítulo, as dinâmicas urbanísticas ocorridas durante a vigência do PP, de forma a averiguar a execução do plano, tendo em conta o programa de execução e respetivo plano de financiamento definido no relatório do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal.

6.1 DINÂMICA URBANÍSTICA

Desde a entrada em vigor do Plano de Pormenor, verificou-se a entrada de 35 processos de licenciamento / comunicações prévias, 2 pedidos de informação prévia e 1 processo de loteamento.

Figura 11: Pedidos de Informação Prévia e procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PP (até 31 de dezembro de 2015) e Alvarás de Loteamento existentes



Quadro 4: Pedidos de Informação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PP (até 31 de dezembro de 2015)

Ano	Obra	Decisão
2009	Ampliação de nave industrial	Favorável
2014	Ampliação de armazéns	Desfavorável

Quadro 5: Procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PP (até 31 de dezembro de 2015)

Ano	Processo	Obra	Decisão
2008	1927/08	Ampliação e alteração de indústria	Deferido
	2073/08	Legalização de indústria	Deferido
2009	410/09	Obras	Indeferido
	603/09	Construção de um pavilhão	Pendente
	321/09	Construção de armazém	Deferido
	407/09	Legalização de indústria	Deferido
	887/09	Construção de uma unidade industrial	Deferido
	1491/09	Construção de muro de vedação	Deferido
	1606/09	Construção de muro de vedação	Deferido
	1858/09	Ampliação de armazém	Deferido
2010	581/10	Ampliação de unidade industrial	Deferido
	813/10	Construção de tanque de apoio à ETAR	Deferido
	90/10	Legalização de muros de vedação	Pendente
	1733/10	Alteração de armazém	Deferido
	722/10	Ampliação de pavilhão industrial	Deferido
2011	1352/11	Construção de armazém	Deferido
	325/11	Legalização de um estabelecimento industrial	Deferido
	342/11	Alteração de instalação industrial	Deferido
2012	330/12	Ampliação de edifício industrial	Deferido
	973/12	Alteração de parque de estacionamento	Deferido
	807/12	Construção de unidade industrial	Deferido
2013	1049/13	Ampliação de uma unidade industrial	Deferido
	166/13	Construção de muros de vedação	Deferido
2014	750/14	Ampliação de unidade fabril – construção de armazém	Deferido
	1419/14	Ampliação de uma unidade industrial	Em Apreciação
	366/14	Ampliação de uma unidade industrial	Em Apreciação
	751/14	Ampliação de unidade fabril – construção de armazém	Em Apreciação
	769/14	Ampliação de uma nave industrial	Deferido
	1105/14	Ampliação de edifício industrial	Deferido
	1501/14	Legalização de um pavilhão	Em Apreciação
	1573/14	Ampliação de um armazém industrial	Em Apreciação
2015	280/15	Legalização de edifício industrial	Em Apreciação
	382/15	Legalização de alterações efetuadas em obra	Em Apreciação
	383/15	Construção de um edifício industrial	Deferido
	1308/15	Legalização de edifício anexo	Em Apreciação

Quadro 6: Operações de Loteamento existentes na área do Plano (até 31 de dezembro de 2015)

Ano	Obra	Decisão
1990	Loteamento Parque Industrial Manuel da Mota	Deferido
1992	Loteamento	Deferido
2008	Expansão do Parque Industrial Manuel da Mota	Deferido

Desde a entrada em vigor do PPIPIP deram entrada nos serviços municipais, 35 processos de licenciamento, dos quais 7 correspondem a pedidos de legalização, 6 a construção de unidades industriais, 3 de construção de muros de vedação e 19 processos de ampliação, alteração ou construção de armazéns de apoio a indústrias existentes.

6.2 PROJETOS / AÇÕES / UNIDADES DE EXECUÇÃO

Considerando o Relatório que acompanha o PPIPIP, onde se encontram identificadas diversas ações propostas pelo Plano, correspondentes a "propostas concretas de intervenção", para serem realizadas com a implementação do PP, apresenta-se um quadro resumo com o essencial dos domínios temáticos de intervenção identificados e as correspondentes ações propostas. No mesmo quadro, identificam-se as Unidades de Execução propostas.

Quadro 7: Execução das ações propostas pelo PPIPIP, no âmbito dos domínios temáticos de intervenção

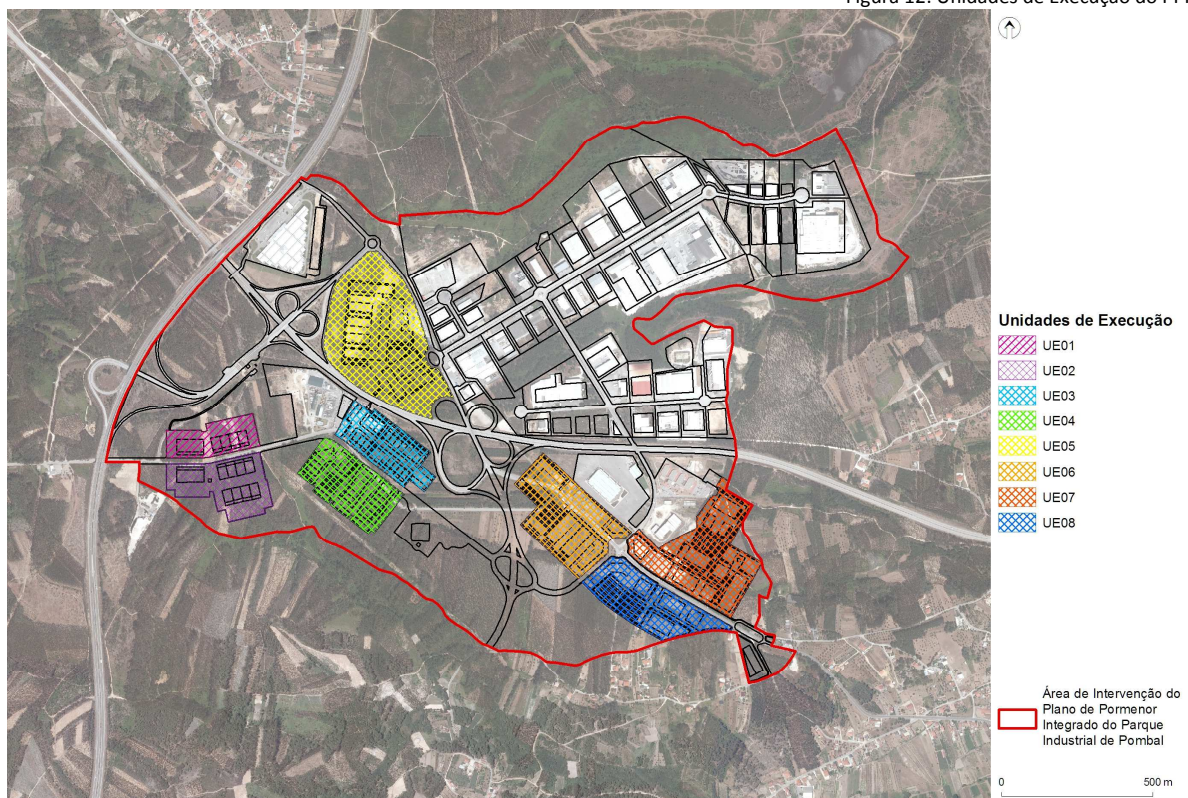
	Executado	Não Executado	Em execução	Previsto
Estrutura viária				
Circular externa de Pombal (CEP) – via projetada				
Reconversão das antigas nacionais EN237 e EN237-1 em eixos viários de nível mais local, com ligação estruturada com os principais eixos				
Remodelação do nó principal do IC8, que visa a articulação desta via com a CEP, as antigas nacionais EN237 e EN237-1				
Remodelação do nó entre as antigas nacionais EN237 e EN237-1 e a rede viária secundária				
Equipamentos Coletivos				
Equipamento EDC (Educativo, Desportivo e Cultural)				
Equipamento D2 (Desportivo)				
Equipamento D3 (Desportivo)				
Espaços Verdes Públicos (fora das Unidades de Execução)				
Verde Urbano				
Verde de proteção e enquadramento				
Áreas pedonais de recreio e de lazer				
Infraestruturas Urbanas (fora das Unidades de Execução)				
Abastecimento de Água e Saneamento Básico	*			
Infraestruturas de Energia e Telecomunicações	*			
Construções				
Loteamento de expansão do Parque Industrial Manuel da Mota				
Estabelecimento Hoteleiro (parcela EH02)				
Comércio / Serviços (parcela C/S 09)				
Indústria (parcela I/A 58)				
Unidades de Execução				
Parque Tecnológico (UE05)				
Células Industriais (UE01, UE02, UE03, UE04)				
Parque de Negócios (UE06, UE07 e UE08)				

* Executado apenas nas áreas já desenvolvidas

A execução deste Plano de Pormenor é quase nula, excetuando a extensão do Parque Industrial Manuel da Mota e parcelas confinantes com a antiga EN237.

De acordo com a imagem seguinte, a nova estrutura viária pretendida, os novos equipamentos e espaços verdes e de utilização coletiva não foram executados. Da mesma forma, as Unidades de Execução propostas também não foram executadas, com pequenas exceções na UE07, tendo sido realizadas edificações em 3 parcelas.

Figura 12: Unidades de Execução do PPIPIP



6.3 PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

Considerando o Programa de Execução e Plano de Financiamento que acompanha o PPIPIP, foram definidas diversas ações a executar num prazo de 10 anos (5 biénios) a partir da entrada em vigor do Plano, verificando-se que decorridos quase 7 anos desde a entrada em vigor do Plano, nenhuma das ações foi executada, conforme se pode constatar no quadro seguinte:

Quadro 8: Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPIPIP

PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO				EXECUÇÃO
DESIGNAÇÃO	ESTIMATIVA DE CUSTOS (€)	PLANO DE FINANCIAMENTO	PROGRAMA DE EXECUÇÃO	
Infraestruturas gerais * (redes de infraestruturas, pavimentação, expropriações de demolições) Verde Urbano (corresponde a nós viários - rotundas - inseridos na estrutura verde que não estão inseridos em Unidades de Execução nem em áreas a sujeitar a operações de loteamento ou a obras de edificação)	-	Instituto de Estradas de Portugal / CMP / Junta de Freguesia	Curto / médio / longo prazo	Não executado
Equipamentos EDC	3 600 000	CMP / Junta de Freguesia / Promoção público-privada (protocolo)	Curto / médio / longo prazo	Não executado
Equipamento D2	2 600 000	CMP / Junta de Freguesia / Promoção público-privada (protocolo)	Curto / médio / longo prazo	Não executado
Equipamentos D3	2 000 000	CMP / Junta de Freguesia / Promoção público-privada (protocolo)	Curto / médio / longo prazo	Não executado
Verde Urbano Verde de Proteção e Enquadramento** Verde Privado*** Áreas de Recreio e Lazer (espaços inseridos em unidades de execução)	17 915 000	Promoção público-privada (protocolo)	Curto / médio / longo prazo	Não executado
Construções novas	-	Promoção Privada	Curto / médio / longo prazo	Não executado
Infraestruturas locais (áreas de circulação e estacionamento inseridas em Unidades de Execução e em áreas a sujeitar a operações de loteamentos ou a obras de edificação)	23 372 000	Promoção Privada	Curto / médio / longo prazo	Não executado
Estacionamento subterrâneo (áreas de estacionamento coletivo inseridas nas Unidades de Execução)	13 800 000	Promoção Privada	Curto / médio / longo prazo	Não executado
Infraestruturas de Abastecimento de Água e Saneamento Básico	850 000	Câmara Municipal de Pombal	Curto / médio / longo prazo	Não executado
Infraestruturas de Energia e Telecomunicações	4 200 000	CMP / EDP / PT	Curto / médio / longo prazo	Não executado

* designam-se por infraestruturas gerais todas as infraestruturas programadas pela Câmara Municipal de Pombal que servem, não só a área de intervenção como toda a envolvente ao nível municipal e regional

** consideram-se apenas as áreas que serão objeto de tratamento paisagístico

*** consideram-se apenas as áreas ajardinadas afetas à utilização coletiva

7. REVOGAÇÃO DO PLANO

O Plano de Pormenor desenvolve e concretiza um modelo de ocupação territorial, definindo a implantação e a volumetria das edificações, a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas.

Ao longo da vigência do PP, emergiram novos objetivos, estratégias, contextos e dinâmicas, que, implicam a reconsideração e reapreciação global das opções estratégicas do plano e consequentemente do modelo territorial definido.

De facto, reconhece-se a necessidade de uma revogação do PP com vista a assegurar uma maior eficácia e eficiência na prossecução dos fins contextualizados no disposto no artigo 115.º do RJIGT e nos termos do artigo 127.º do mesmo diploma, decorrente designadamente:

- Da entrada em vigor da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal, publicado no Diário da República, sob o Aviso n.º 4945/2014, de 10 de abril;
- Da evolução das condições económicas e ambientais da área objeto de intervenção;
- Da entrada em vigor de leis e regulamentos que estabelecem servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

De seguida, enumeram-se as várias razões que fundamentam uma revogação do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal.

7.1 CARTOGRAFIA DE BASE

A Cartografia utilizada na elaboração do PP teve por base um levantamento aerofotogramétrico com data de edição de 1999, ou seja, bastante desfasado aquando da aprovação do plano em 2008, e completamente desatualizado face ao cenário atualmente existente no território.

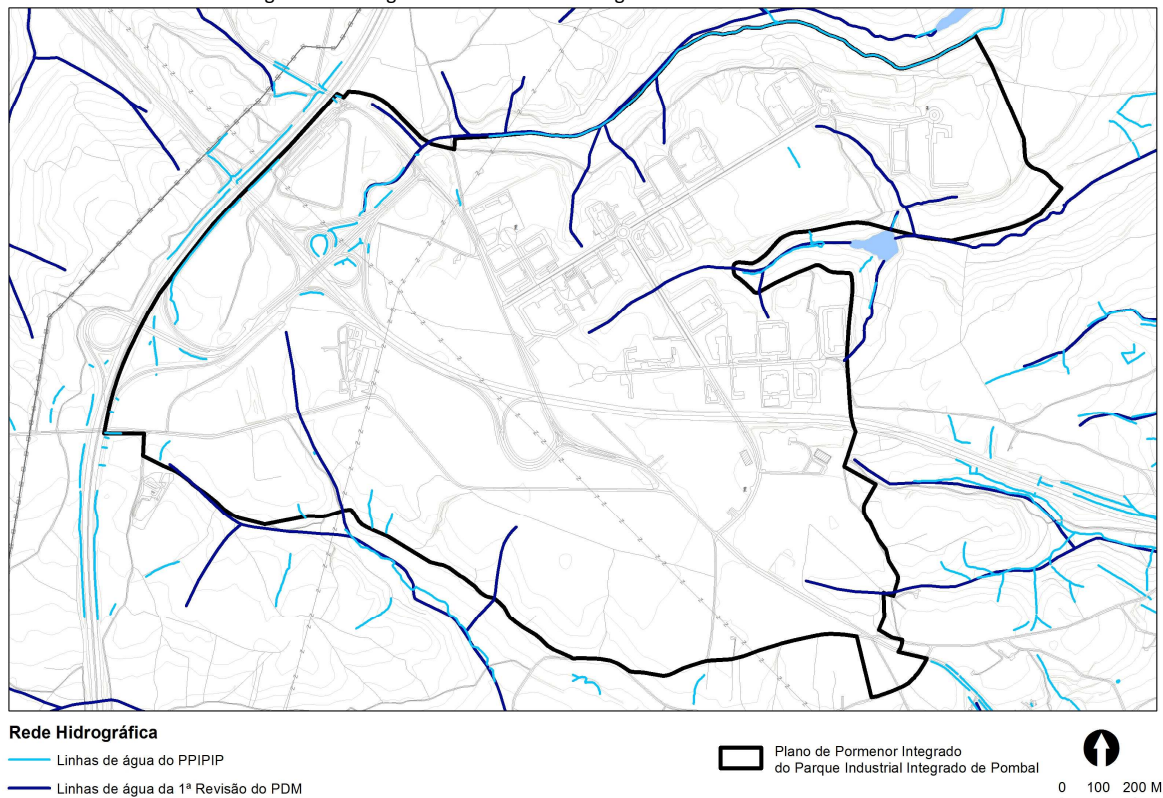
A desatualização da cartografia é evidenciada no âmbito da conferência de serviços da proposta de Alteração ao Plano, desenvolvida pelo município em 2015, tendo as entidades consultadas emitido os seguintes pareceres:

- Agência Portuguesa do Ambiente – Parecer Favorável condicionado
- Direção Geral de Energia e Geologia – Parecer Favorável
- Direção Geral do Território - **Parecer desfavorável**
- Ex- Direção Regional de Economia do Centro – Favorável (não se pronunciaram)
- EDP - Parecer Favorável condicionado
- Infraestruturas de Portugal - Parecer Favorável
- Instituto Português do Desporto e Juventude - Favorável (não se pronunciaram)
- Rede Elétrica Nacional - Parecer Favorável condicionado
- Turismo de Portugal - Parecer Favorável

Refira-se que os pareceres de teor favorável condicionado são passíveis de concertação com as entidades que os emitiram e facilmente ultrapassáveis.

Quanto ao parecer emitido pela APA (Agência Portuguesa do Ambiente), no qual é referida a existência de divergências entre as linhas de água consideradas aquando da aprovação do PPIPIP e as linhas de água delimitadas na 1ª Revisão do PDM, importa proceder à correção do seu traçado, conforme visível na figura seguinte.

Figura 13: Divergência entre as linhas de água constantes no PPIPIP e as da Carta Base da 1.ª revisão do PDM



Porém, o maior obstáculo à prossecução da alteração do Plano, provém do parecer desfavorável por parte da DGT, no qual é referido que a cartografia de referência utilizada na alteração deve ser oficial ou homologada e com uma desatualização máxima correspondente a um ano relativamente à data da sua homologação: *"a cartografia para fins de utilização pública tem de ser oficial ou homologada e no caso dos planos de Pormenor com um máximo de desatualização correspondente a um ano relativamente à da sua homologação."*

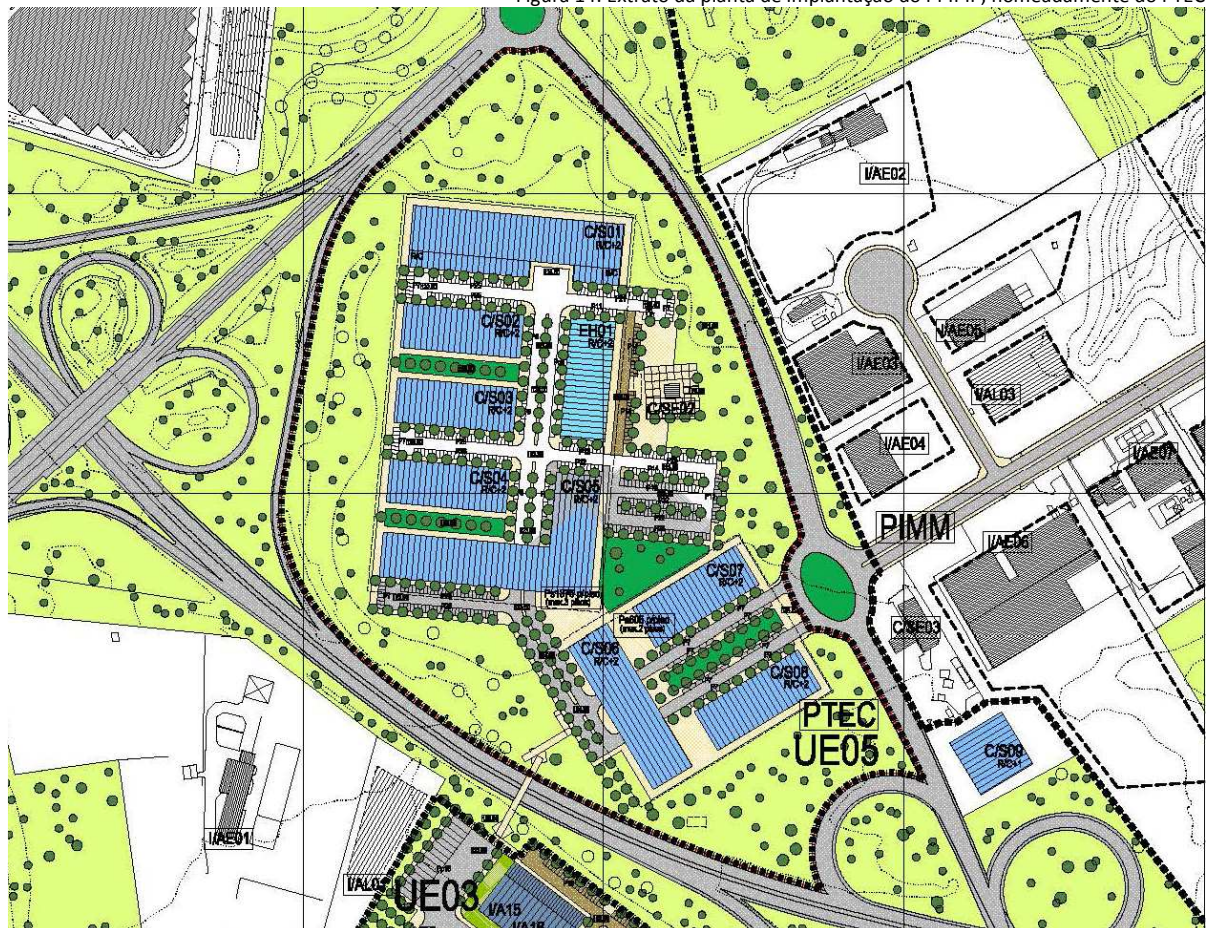
Considerando que a cartografia de referência disponível no município não se encontra homologada nem cumpre com os parâmetros de atualização definidos na legislação aplicável, para dar seguimento à alteração do PP, será necessário elaborar uma nova cartografia e proceder à respetiva homologação, o que remete para um processo moroso e de custos elevados (poderá rondar os 10.000€ mais custos de homologação).

7.2 ESTRUTURA FÍSICA E FUNCIONAL

No sentido de dar resposta às orientações e pressupostos assumidos, o plano de pormenor organizou a área de intervenção em unidades, designadamente:

- **Parque Tecnológico (PTEC - Unidade Execução 05)** – esta subunidade de aproximadamente 14 ha pretende ser a “imagem de marca” do Parque Industrial. Com acesso pela antiga EN237 e a sua área de receção diretamente ligada ao Parque Industrial Manuel da Mota, este pólo integra dois conjuntos de módulos edificadas em que num, mais central e exposto para o exterior, tenderá a concentrar serviços de apoio, de receção e ligados a informação, e o outro, que assume a expressão de um núcleo, tenderá a compilar as restantes funções, que se pretendem ligadas ao desenvolvimento tecnológico, a serviços e comércio de apoio, como eventuais agências bancárias, postos de correios e eventualmente agências seguradoras.

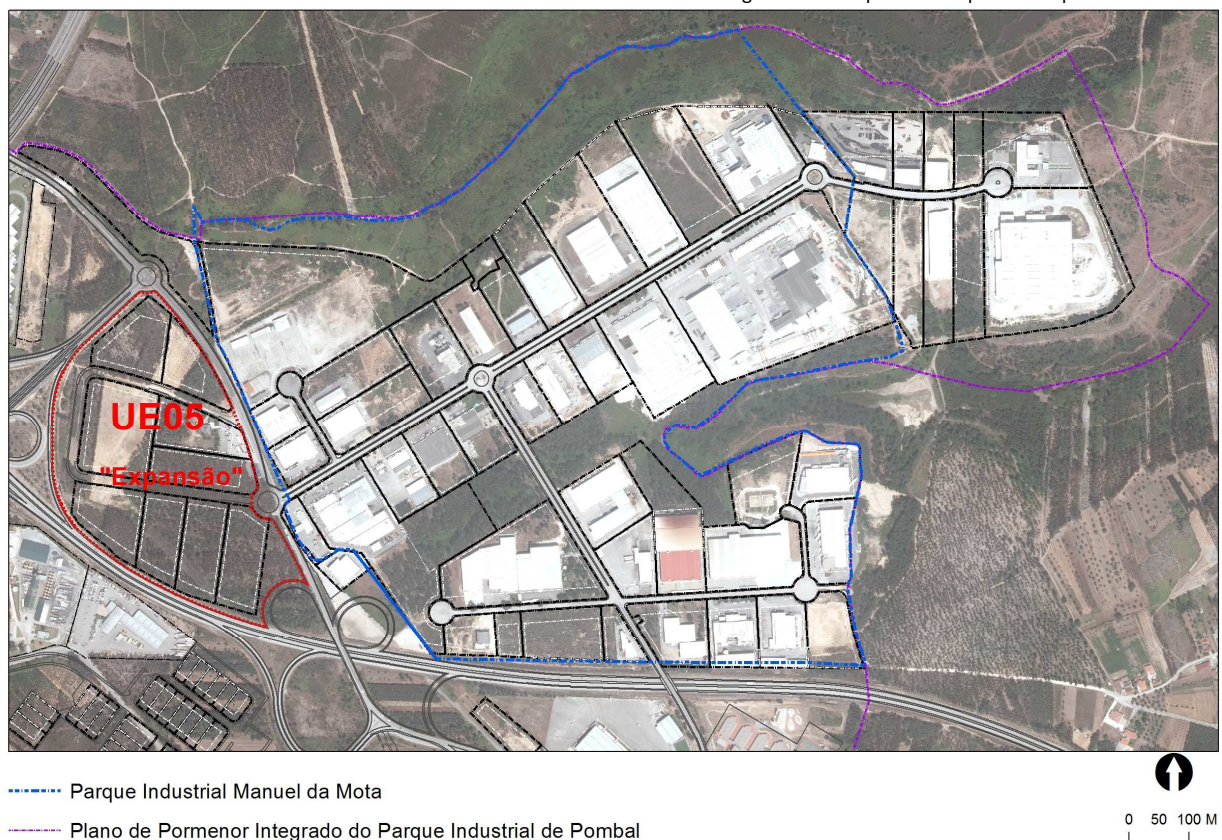
Figura 14: Extrato da planta de implantação do PPIPIP, nomeadamente do PTEC



Considerando que o Parque Industrial Manuel da Mota apresenta uma taxa de ocupação de quase 100%, entende-se que esta área é propícia à expansão do parque existente. Porém, a tipologia, uso e dimensões definidos no Plano de Pormenor para ocupação desta área não se coadunam com a ocupação industrial, não sendo viável a expansão do PIMM para esta área do território.

Será assim necessário, um desenho urbano completamente diferente para a área em causa, com lotes, parâmetros urbanísticos e usos distintos dos definidos no PP em vigor, conforme exemplificado na figura seguinte.

Figura 15: Exemplo de uma possível expansão do PIMM



- **Células Industriais (Unidades de Execução 01, 02, 03 e 04)** – a solução contempla duas células industriais, das quais resultaram quatro unidades de execução atendendo a questões de operacionalização/ gestão. A ocupação destas células consiste na concentração de atividade no interior da parcela industrial, visando a libertação de espaço público para as restantes funções – circulação, estadia, estacionamento e cargas/ descargas.

Figura 16: Extrato da planta de implantação do PPIPIP, nomeadamente das células industriais

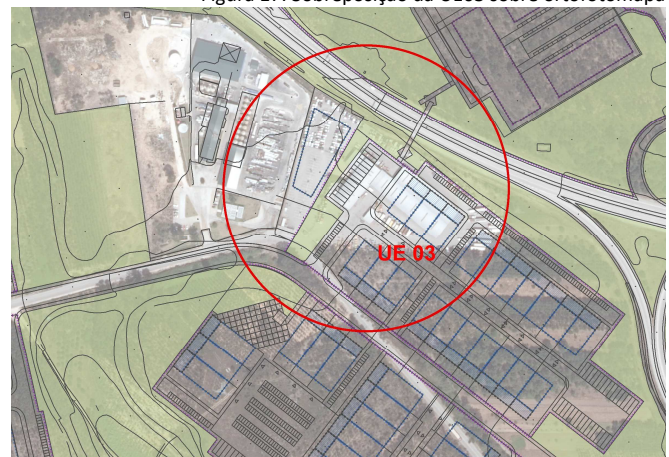


Estas células industriais, conforme denominadas no Plano de Pormenor, apresentam uma fragmentação excessiva dos lotes, resultando em lotes de pequenas dimensões, contrariando o tipo de ocupação industrial já existente no Parque e que se pretende dar continuidade na sua expansão. Refira-se que a vocação deste parque industrial, enquanto principal parque industrial do concelho, é a instalação de indústrias de média e grande dimensão.

Consequência dessa fragmentação, os custos associados com a urbanização e execução dos espaços públicos revela-se também excessiva, originando custos elevados e dificilmente suportáveis, face à situação económica e financeira do país.

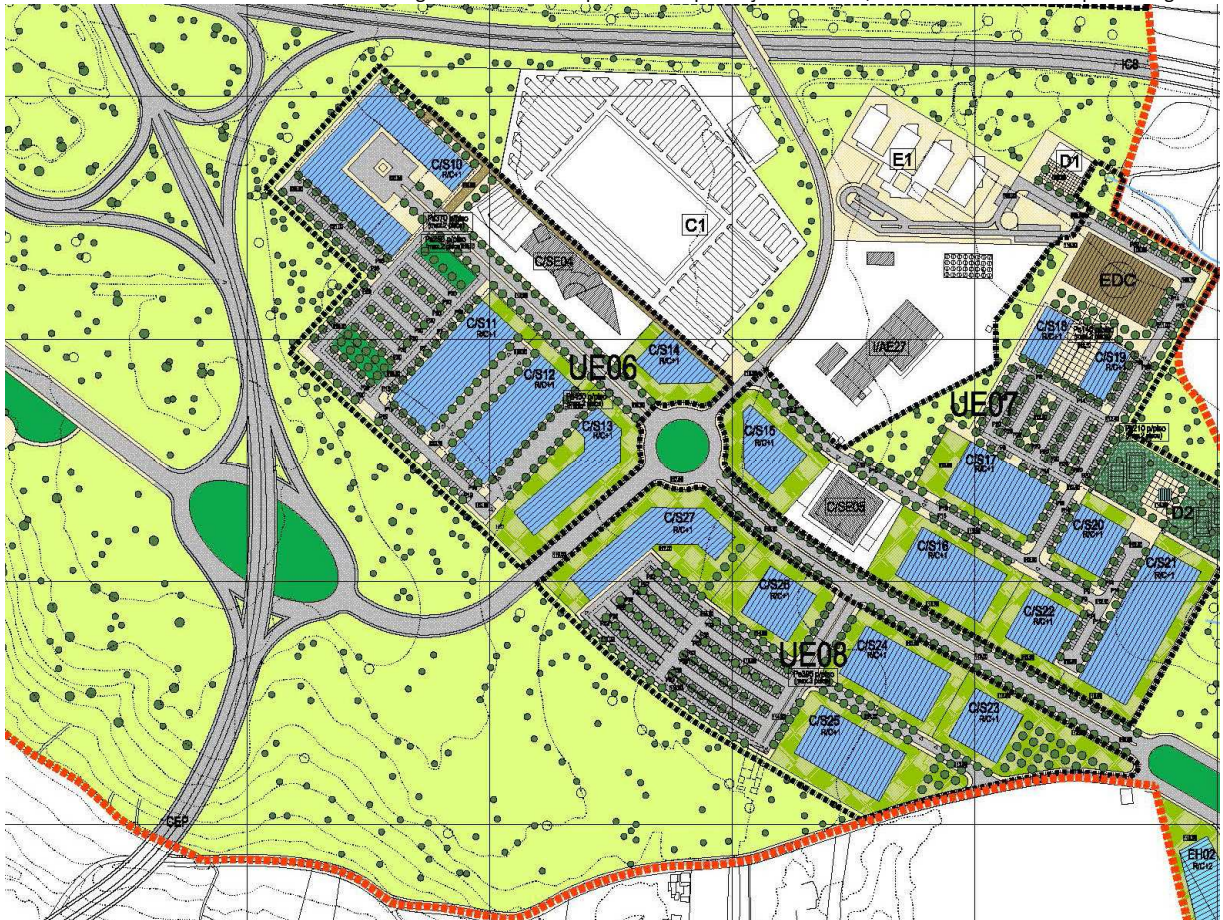
Além disso e conforme figura seguinte, a realização da Unidade de Execução 03 não é viável devido ao licenciamento de uma atividade económica durante a elaboração do plano, mais concretamente de um centro de leilão de automóveis, a qual não foi contemplada na proposta de plano, pondo em causa a exequibilidade da UE03.

Figura 17: Sobreposição da UE03 sobre ortofotomapa



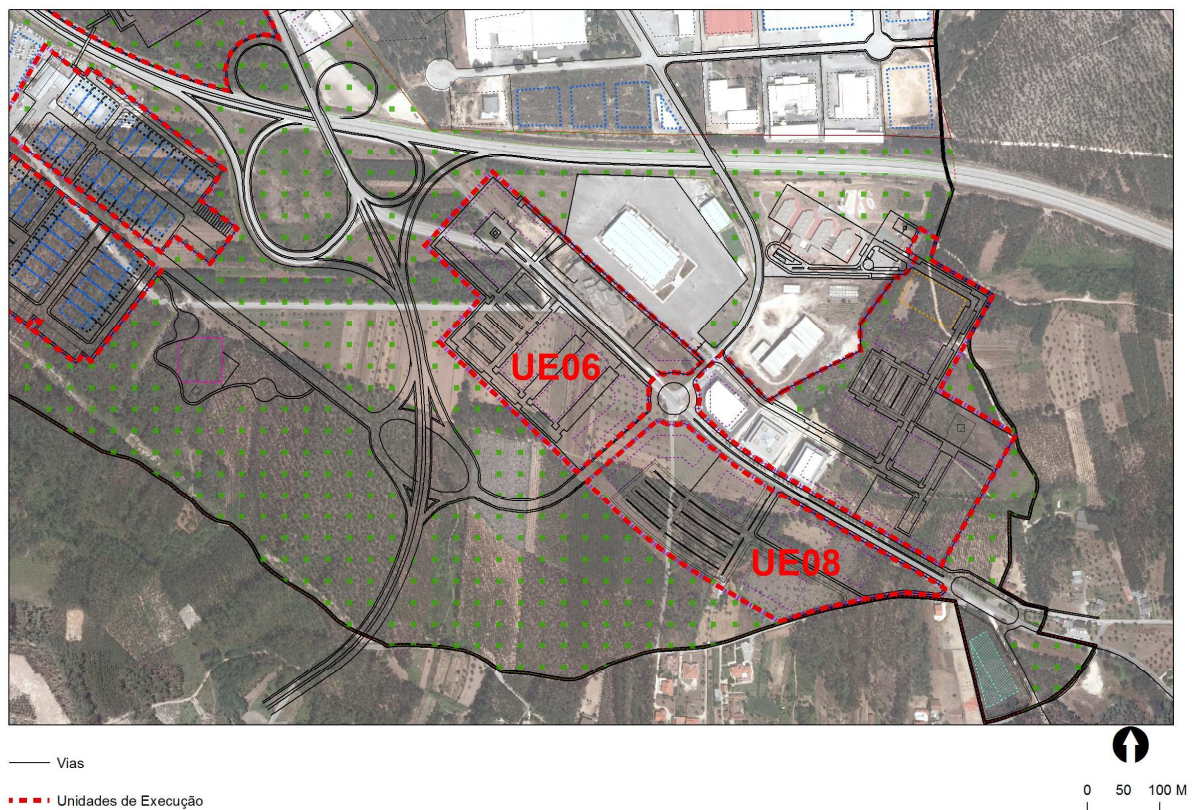
- **Parque de Negócios (Unidades de execução 06, 07 e 08)** – a área designada como Parque de negócios corresponde na realidade a três áreas diferenciadas (UE06, UE07 e UE08), interligadas não só pelo tipo de atividades como também pelo grande eixo viário, e respetivo nó, que as interseca e as coloca em permanente contato visual. Este parque constitui a terceira vertente da solução integrada do Parque Industrial – o suporte negocial, comercial e relacionado com a prestação de serviço coletivo.

Figura 18: Extrato da planta de implantação do PPIPIP, nomeadamente do Parque de Negócios



Mais uma vez, a ocupação prevista para as unidades de execução não se coaduna com as atividades económicas já instaladas, verificando-se que a execução destas unidades está dependente da realização de toda uma nova estrutura viária de suporte, de difícil implementação, conforme se explicita no ponto seguinte.

Figura 19: Estrutura viária proposta junto ao Parque de Negócios, sobre ortofotomapa



7.3 ESTRUTURA VIÁRIA

Aquando da elaboração do Plano de Pormenor, foi estabelecida uma reestruturação da rede viária de nível municipal e supramunicipal, com o objetivo máximo de garantir ao Plano um estrutura claramente hierarquizada capaz de sustentar as transformações planeadas e programadas pelo município. Assim, a proposta de redefinição da rede viária consistiu nos seguintes eixos e nós viários:

- circular externa de Pombal (CEP) – via projetada;
- reconversão das antigas estradas nacionais EN237 e EN237-1 em eixos viários de nível local, com ligação estruturada com os principais eixos viários;
- remodelação do nó principal do IC8, que visa a articulação desta via com a CEP, as antigas EN237 e EN237-1;

Figura 20: Estrutura viária proposta no PPIPIP sobre ortofotomapa



A figura anterior, evidencia a relação do sistema viário proposto no Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal com as vias existentes, visíveis no ortofotomapa, sendo perceptível que este sistema viário se revela demasiado ambicioso e de difícil execução, face aos constrangimentos económicos e à estrutura cadastral existente.

Considerando as dificuldades económicas e financeiras que tanto o setor público e privado atravessam é de todo, mais prudente e viável adotar uma estratégia para a estrutura rodoviária baseada no aproveitamento e melhoramento das vias existentes, em detrimento da execução de novas vias.

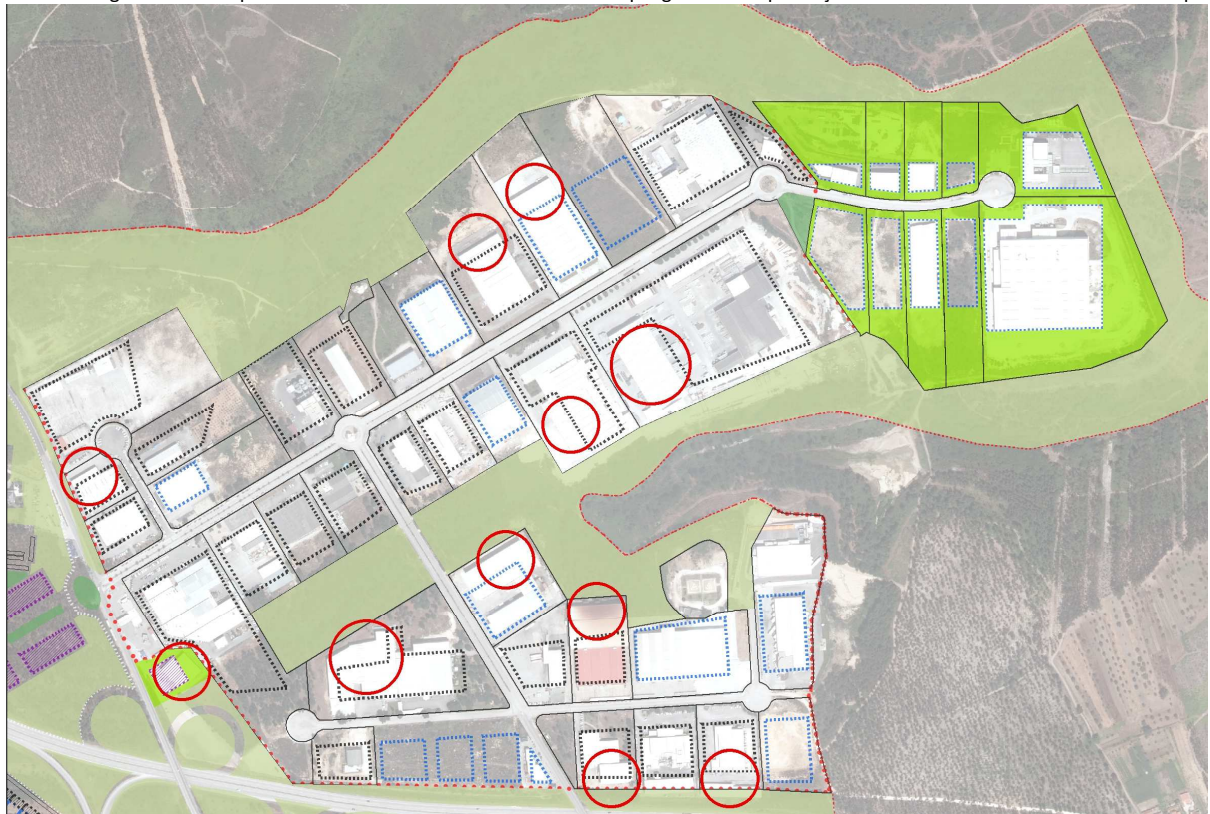
7.4 O LOTEAMENTO DO PARQUE INDUSTRIAL MANUEL DA MOTA

Na área do Loteamento do Parque Industrial Manuel da Mota, o Plano de Pormenor optou por verter na íntegra o desenho dos lotes e os parâmetros urbanísticos definidos no Loteamento aquando da elaboração do PPIPIP.

Ora, esta opção do plano acabou por retirar flexibilidade ao loteamento, isto é, qualquer alteração necessária ao loteamento encontra-se inviabilizada pelas disposições do PP. A título de exemplo, refira-se que o Plano de Pormenor representou os polígonos de implantação definidos em Alvará de loteamento, correspondendo estes, às áreas de implantação máximas admitidas para cada lote/parcela. Esta rigidez dos polígonos de implantação condiciona fortemente os layouts produtivos a adotar por parte das unidades industriais que na maioria das vezes têm necessidades específicas de laboração.

Esta solução fez com que nos quase 8 anos de vigência do Plano, tivessem sido registados diversos constrangimentos à instalação e/ou ampliação das unidades industriais existentes no Parque Industrial Manuel da Mota, decorrentes das limitações impostas pela definição de um polígono de implantação pouco flexível, desajustado das dinâmicas empresariais e das necessidades produtivas e tecnológicas das próprias instalações.

Figura 21: Incompatibilidades de indústrias instaladas com os polígonos de implantação definidos no PPIPIP sobre ortofotomapa



Neste sentido, e considerando a conjuntura económica em que se encontra o país, é crucial adotar uma estratégia que permita a fixação e adaptação das unidades industriais existentes às suas necessidades laborais, sem colocar em causa a sua adequada integração urbanística.

Por outro lado, durante a elaboração do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal e do seu processo de aprovação e publicação em Diário da Republica, promoveram-se várias alterações ao Loteamento do Parque Industrial Manuel da Mota que não foram contempladas no PPIPIP, designadamente:

- Parcela I/AE06 – Ampliação da área da parcela, da área de construção e da área de implantação;
- Parcela I/AE25 – Ampliação da área de ocupação e de construção;
- Parcela I/AL14 – Subdivisão da parcela em duas parcelas;
- Parcela I/AL10 e I/AL11 – Fusão destas parcelas numa única parcela;
- Parcela I/AL12 – Ampliação da área da parcela.

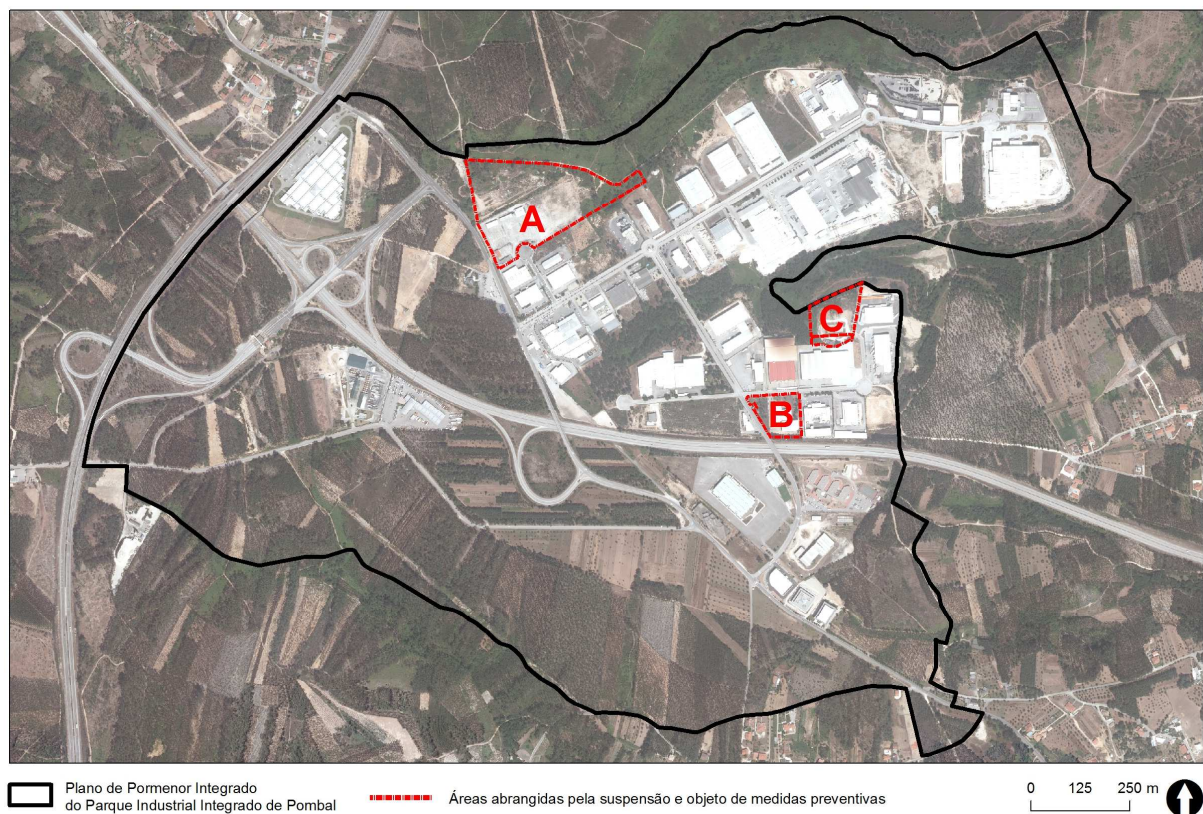
Figura 22: Alterações efetuadas no loteamento não contempladas no PPIPIP



Neste contexto, e tendo em conta a existência de um conjunto de intenções de investimento por parte de indústrias existentes e de instalação de novas unidades industriais, foi necessário recorrer recentemente a uma suspensão parcial do Plano de Pormenor. Esta suspensão surge para possibilitar o aumento de área de uma parcela e a constituição de uma nova parcela, fomentando o investimento e desenvolvimento económico, assim como a criação de postos de trabalho. As parcelas são as seguintes:

- Parcela I/AE02 – Ampliação da área da parcela, de 27.320m² para 65.480m²;
- Criação de uma nova parcela, PIMM38, com uma área de 12.000m², no local onde se situava o heliporto entretanto deslocalizado para outro local, já na vigência do Plano.

Figura 23: Áreas abrangidas pela suspensão parcial do PPIPIP e sujeitas a medidas preventivas sobre ortofotomapa



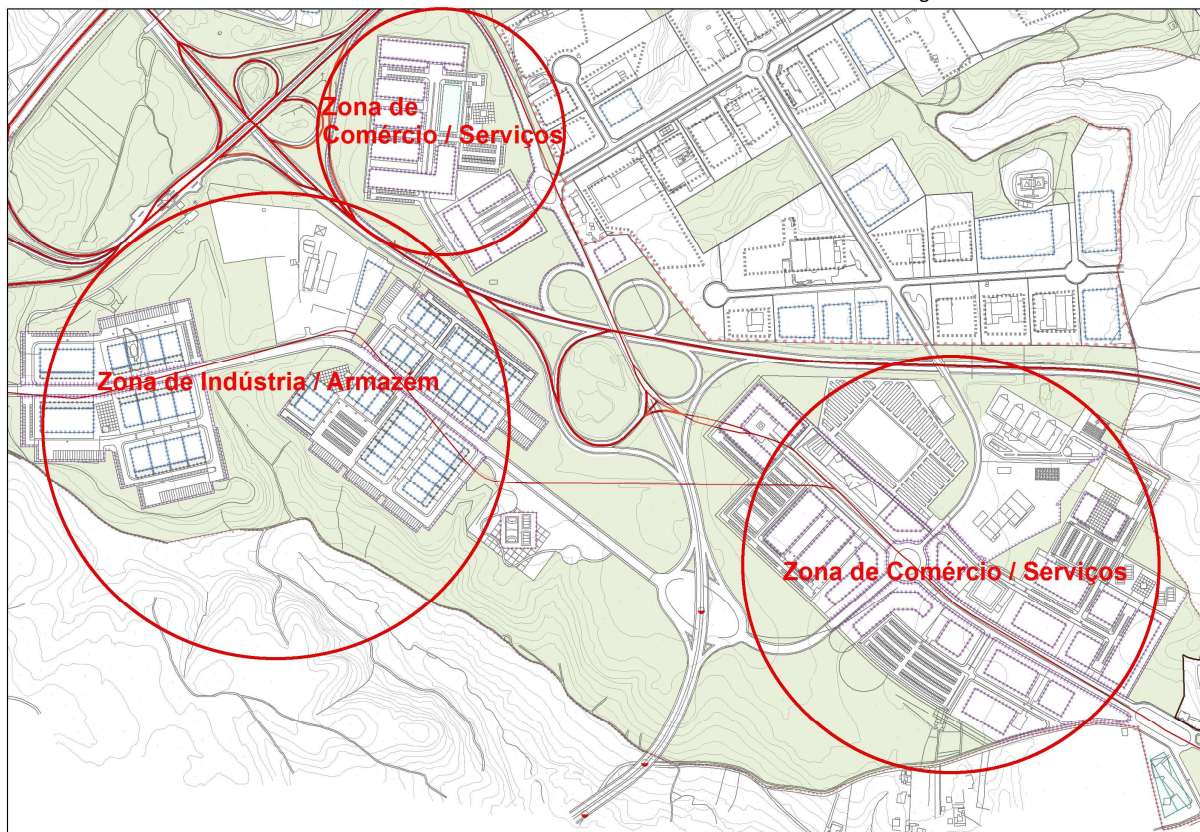
Por fim, foram ainda detetadas várias incongruências entre as áreas das parcelas definidas no Quadro de Parcelamento e o desenho dessas parcelas na planta de implantação, como por exemplo, nas parcelas, I/AL04, I/AE15, I/AE16, I/AE24, I/AE25, I/AE26 e I/AL15, em que o desenho da parcela a tardoz não está em conformidade com o loteamento.

7.5 USOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

O Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal revelou-se demasiado rígido na definição de usos/funções e excessivo na compartimentação dos lotes na Zona de Indústria/Armazém face às dinâmicas económicas e sociais registadas nos últimos tempos.

Verifica-se assim, e conforme plasmado na figura seguinte, que as Zonas de Comércio/Serviços são excessivas tanto em quantidade como na dimensão das parcelas face à procura de mercado existente nos dias de hoje.

Figura 24: Usos definidos no PPIPIP



Neste contexto, a revogação do PPIPIP permitirá adotar a estratégia do PDM, que ao classificar estas zonas como espaço de atividades económicas proporcionará, por um lado uma grande flexibilidade de usos e funções, e por outro, uma homogeneização dos parâmetros urbanísticos para a área em causa, acabando com as divergências existentes entre os referidos planos de ordenamento do território.

Para o efeito, os parâmetros de edificabilidade definidos para o espaço de atividades económicas, no âmbito do PDM, são os seguintes:

Índice de Ocupação = 60%; Índice de Utilização = 70%; Índice de Impermeabilização = 90%;
Altura da Fachada = 12m

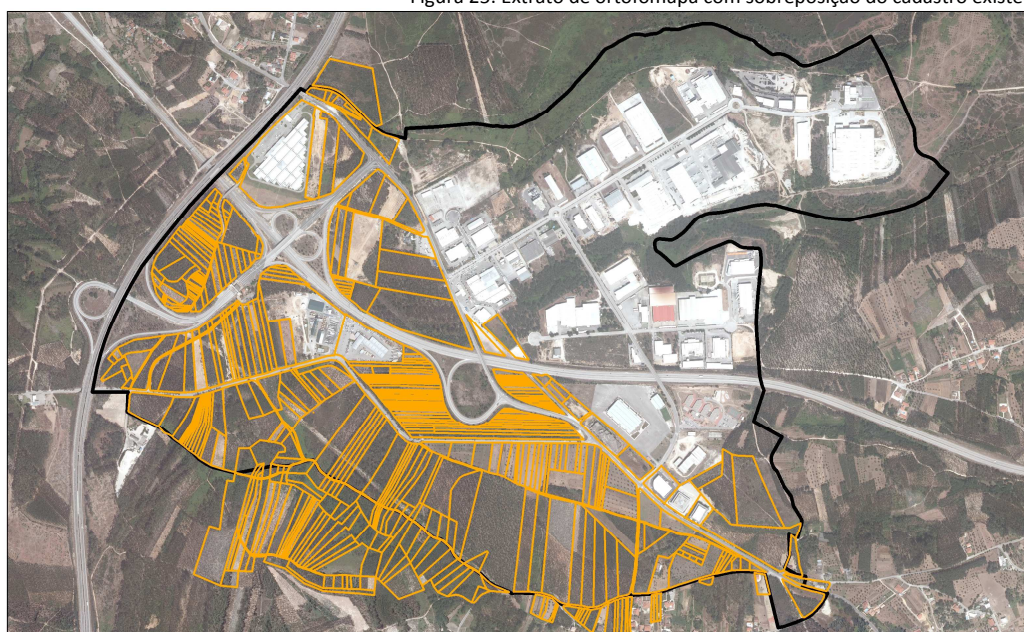
7.6 CADASTRO E PEREQUAÇÃO

A opção por um mecanismo de execução de um plano, ou por uma combinação de técnicas, resulta da especificidade da operação urbanística: das características físicas (regime de propriedade, características do parque edificado, condicionantes físicas), das características funcionais (enquadramento na estrutura funcional local, em termos de acessibilidade e mobilidade, usos); da realidade socioeconómica; da atividade do mercado local (economia local); da capacidade institucional (sistema de planeamento) e da estrutura administrativa. Mas, seja qual for a técnica adotada, está-se perante um objetivo comum: o estabelecimento de uma regra de perequação equitativa de benefícios e encargos (sendo a perequação compensatória um direito do cidadão e um dever da administração), abraçando o princípio de neutralidade de interesses, intuindo a indispensabilidade de corrigir, ou pelo menos atenuar, as desigualdades introduzidas pelos instrumentos de gestão territorial.

Conscientes de que os planos criam desigualdades entre os proprietários, o dever e o direito da perequação compensatória, traduzem a necessidade de colocar em prática os três princípios fundamentais da atividade administrativa: igualdade, justiça e imparcialidade.

Para aferir as reais implicações da formulação e aplicação dos mecanismos de perequação foi elaborada a Planta Cadastral, em fase subsequente à aprovação do Plano, a qual se encontra representada na figura seguinte.

Figura 25: Extrato de ortofotomapa com sobreposição do cadastro existente



— Cadastro existente

▭ Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial Integrado de Pombal



0 100 200 M

Figura 26: Extrato da planta de implantação do PPIPIP com sobreposição do cadastro existente



Na formulação dos mecanismos para a área do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal é visível, conforme figura anterior, que a estratégia e desenho urbano adotados originam mudanças assinaláveis ao atual cadastro que derivam do reparcelamento das propriedades existentes em parcelas regulares e infraestruturadas, da introdução de espaços verdes de utilização coletiva e do redimensionamento e reordenamento viário, resultando por isso cedências para o domínio público, reformulação de parcelas existentes e a criação de novas parcelas privadas, influenciando claramente de formas opostas a valorização dos respetivos terrenos.

Face a todo este complexo processo de transformação fundiária e perequação, e devido à situação cadastral existente muito fracionada, este tipo de operação revela-se de muito difícil implementação e execução.

Esta complexidade levou a que nenhuma unidade de execução tenha sido realizada ou sequer iniciado um processo de urbanização ou esboçado uma intenção de concretizar uma das células industriais previstas pelo Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal.

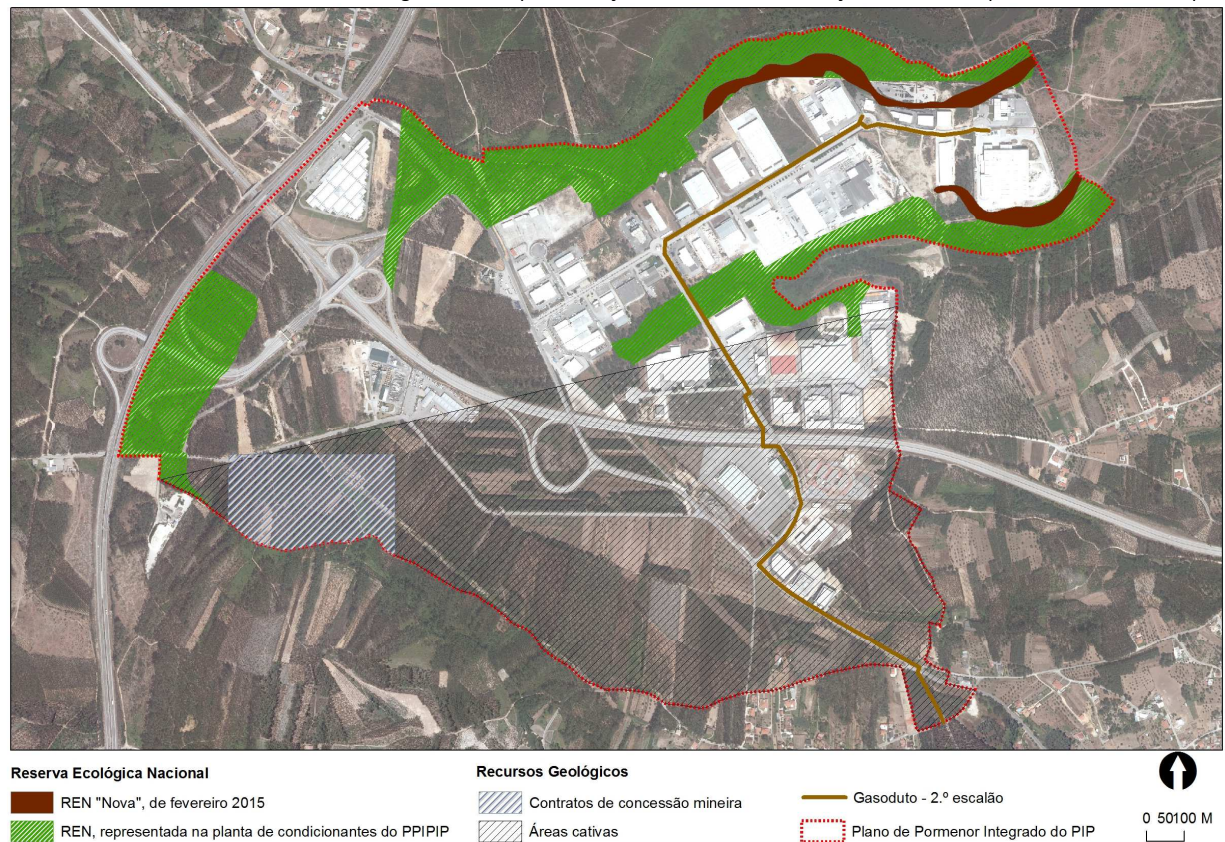
7.7 SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

A planta de condicionantes do Plano carece de atualização face às servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor.

Neste sentido, as principais alterações a registar incidem sobre a delimitação:

- da Reserva Ecológica Nacional, decorrente da entrada em vigor da Nova Carta da REN para o concelho de Pombal, em fevereiro de 2015, registando-se uma substancial diminuição da REN na área do Plano;
- dos recursos geológicos, nomeadamente, de uma área cativa e de uma concessão mineira que não se encontram representadas na planta de condicionantes do Plano;
- dos gasodutos, passando a representar-se uma conduta de 2.º escalão, inexistente na planta de condicionantes do Plano.

Figura 27 Principais alterações das servidões e restrições de utilidade pública sobre ortofomapa



7.8 REGULAMENTO

Analisando o Regulamento do PP, verificou-se a existência de diversas incongruências, onde se destacam algumas necessidades prementes:

- harmonização de alguns termos utilizados no Regulamento e nas Plantas que constituem o Plano, dirimindo assim algumas incongruências detetadas;
- adaptação às normas legais e regulamentares em vigor;
- supressão de erros ou omissões detetados durante a sua aplicação;
- correção e retificação de interpretações ambíguas, pouco claras ou incorretas, ao nível da aplicação regulamentar;

Justificando o anteriormente exposto, enumeram-se, seguidamente, algumas das situações detetadas:.

1. Secção II, Capítulo III, os artigos 13.º, 14.º, 15.º e 16.º, referentes aos materiais e cores dos revestimentos restringem a utilização de diversos materiais (estores, azulejo, mármore ou granitos polidos, marmorites, imitações de pedra ou rebocos no revestimento de paredes exteriores), considerando-se que esta restrição não deverá ser aplicada pois não significa que a utilização destes materiais comprometa uma harmoniosa integração urbanística e paisagística e a valorização estética do conjunto.
2. Artigo 18.º - Parcelas/ Construções novas, no n.º 3 não se encontra justificação para o plano definir a localização dos escritórios de uma indústria. Este tipo de exigência poderá comprometer o correto funcionamento da atividade a instalar. No n.º 6 do mesmo artigo, não se entende qual o fundamento que sustenta a constituição de servidões públicas de natureza perpétua para as áreas livres das parcelas.
3. No artigo 21.º, referente aos "Equipamentos de Utilização Coletiva", verifica-se que há discrepâncias entre as designações que constam no Regulamento e na Planta de Implantação.
4. No artigo 25.º, referente à "Área pedonal de recreio e de lazer", é referido, no seu n.º 2, que são permitidas alterações à localização das unidades multifuncionais de apoio, contudo, o restante articulado não especifica as eventuais localizações, nem a utilização a dar ao solo no

caso de alteração da localização, considerando-se que poderá haver interpretações distintas e ambíguas deste articulado.

5. O Regulamento obriga à implementação de medidas de segurança no atravessamento de peões, conforme o seu artigo 31.º, contudo, é muito restritivo nessas medidas de segurança, impondo apenas que as passadeiras devam ser sobrelevadas nos principais pontos de atravessamento pedonal, o que restringe outro tipo de soluções que, dependendo da situação poderão ser mais adequadas.

É ainda de referir a entrada em vigor de diversas normas legais e regulamentares, nomeadamente:

- a alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), introduzida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

Este diploma vem introduzir algumas matérias bastante relevantes para as operações urbanísticas existentes na área de intervenção do PP, nomeadamente a legalização de operações urbanísticas ilegais, pelo facto de se verificar a existência de alguns pedidos de legalização de edificações existentes.

- o Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial.

Este diploma vem retirar alguns conceitos existentes, como sejam a *cércea* e a *área bruta de construção*, e alterar a definição de diversos outros conceitos, como sejam a *área de implantação* ou o *alinhamento da construção*.

Considera-se que, e apesar de no Regulamento do PP existir um artigo dedicado às definições, a aplicação deste Regulamento poderá suscitar dúvidas pelo desfasamento entre as definições que nele constam e as definições a utilizar a nível nacional.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através dos dados recolhidos, para além da contextualização do PPIPIP, pretendeu-se avaliar, retrospectivamente, entre outros, a materialização dos objetivos definidos pelo PP e o subsequente grau de concretização e cumprimento do Programa de Execução para se poder avaliar se continua a ser pertinente, atualmente, a prossecução dos objetivos estipulados e se os mesmos se coadunam com a atual estratégia municipal, quer para o concelho, quer para aquela área territorial.

Presentemente, o território abrangido pelo PP não constitui o reflexo daquilo que foi idealizado aquando da sua elaboração, sendo o próprio plano a dificultar as dinâmicas registadas naquela área.

Neste sentido, é de realçar que a execução deste Plano de Pormenor é quase nula excetuando a extensão do Parque Industrial Manuel da Mota para Nascente e as parcelas confinantes com a antiga EN237. Isto é, a nova estrutura viária proposta, os novos equipamentos e espaços verdes coletivos não foram executados, assim como as Unidades de Execução, com pequenas exepções na UE07.

Assim, a implementação deste plano de pormenor tem dois lados distintos, ou seja, a zona do Parque Industrial Manuel da Mota, e a zona restante, que diz respeito às Unidades de Execução.

Se por um lado o PIMM apresenta uma taxa de ocupação de quase 100% e um crescimento das indústrias existentes como se constata com os vários pedidos de ampliação de unidades industriais. Por outro, no que respeita às novas parcelas previstas no PP para acolherem atividades económicas, integradas em Unidades de Execução, verifica-se que em quase 8 anos de vigência, não foram objeto de qualquer concretização, originando um défice de oferta de espaços infraestruturados para a instalação deste tipo de atividades.

Em suma, a rigidez do PPIPIP atualmente em vigor constitui um constrangimento à instalação e desenvolvimento de atividades económicas, assim como, a execução do próprio Plano, sendo fundamental proceder à sua revogação.

Considerando que a 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal se afigura como a âncora desta revogação e atendendo à ponderação da execução do PP em vigor, a presente revogação do Plano, permitirá:

- Ponderar novas opções de desenho urbano face à classificação e qualificação do solo prevista em sede de PDM, bem como acolher as dinâmicas urbanísticas decorrentes da evolução das condições económicas e ambientais ocorridas durante a vigência do Plano;

- Criar mecanismos mais flexíveis que permitam viabilizar a ampliação de indústrias existentes e a instalação e desenvolvimento de atividades económicas;
- Adequar as opções de ocupação urbana, tendo por base a estratégia do PDM, em particular para o espaço classificado, neste último, como Atividades Económicas;
- Elaborar novas Unidades de Execução de forma individualizada de acordo com as necessidades do tecido empresarial, tendo por base o cadastro e a estrutura viária existentes.

Importa ainda, tomar em devida consideração diversos fatores que contribuíram para a desadequação do PP e que fundamentam a sua revogação, nomeadamente:

- A cartografia de base utilizada na elaboração do PP, já desatualizada àquela data, carece de atualização. Uma eventual alteração ou revisão deste instrumento de gestão territorial pressupõe a elaboração e homologação de nova cartografia de base, com os encargos financeiros associados e o tempo necessário para o efeito.
- A entrada em vigor de leis e regulamentos que estabelecem servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, nomeadamente a entrada em vigor da delimitação da REN para o concelho de Pombal, publicada em Diário da República, sob a Portaria n.º 38/2015, de 17 de fevereiro;
- A entrada em vigor de um novo quadro jurídico em matéria de ordenamento do território e urbanismo, nomeadamente:
 - o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, revogado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo;
 - o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;
 - o Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, que estabelece os conceitos técnicos de ordenamento do território e urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial;
 - a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro, que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, encontrando-se em vigor a Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de março;

- o Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio, que cria o Sistema da Indústria Responsável, que regula o exercício da atividade industrial, a instalação e exploração de zonas empresariais responsáveis, bem como o processo de acreditação de entidades no âmbito deste Sistema.

Neste contexto, constata-se que o Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal deixou de se ajustar e adaptar às necessidades de desenvolvimento urbanístico desta área territorial, assumindo-se a sua revogação como a opção mais adequada.

Assim, e em consonância com o previsto no n.º 1, do artigo 50.º, da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU), no n.º 1, do artigo 127.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por terem havido alterações relevantes no contexto urbanístico de base à implementação do PPI do Parque Industrial de Pombal, considera-se oportuno ponderar a sua revogação.

No mesmo sentido, o PDM em vigor (1.ª revisão) introduz um quadro normativo adequado à realidade do espaço geográfico em causa, com uma visão adequada das vocações territoriais atuais, pelo que se afigura pertinente que este instrumento passe a constituir a figura de planeamento aplicável àquele território.