



Município de Pombal
Divisão de Urbanismo e Planeamento

I-000093/DUP/14 INF 15-09-2014

CÂMARA MUNICIPAL DE POMBAL
Apresentado à reunião celebrada
em: 19.09.2014

A.c.d.p.u. remeter a presente informação à AM para
aprovação de acordo com o proposto.
(minuta)

INFORMAÇÃO

A Reunião

15-09-2014

Vice-Presidente da Câmara,

(Ana Cristina Jorge Gonçalves - Lic.)

15-09-2014

O Vereador

A alteração por adaptação do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Pombal, torna-se no mecanismo mais célere de adaptar no referido plano, as dinâmicas económicas existentes actualmente no Parque Industrial Manuel da Mota, abrindo-se assim a possibilidade de reforçar o desenvolvimento industrial ali existente, nomeadamente ao nível da reconfiguração urbanística de algumas parcelas. Por se tratar de uma alteração de escassa relevância urbanística, o meu parecer a esta proposta é favorável.

(Pedro Murtinho - Eng.º)

Assunto: 1ª Alteração por Adaptação, Correção Material e Retificação do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal

Decorridos quase 6 anos após a entrada em vigor do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal, publicado no D.R. sob o Aviso n.º 26616/2008, de 06 de novembro, retificado pelo Aviso n.º 27347/2008, de 14 de novembro, verificam-se algumas limitações decorrentes das opções de ordenamento nele consagradas, no que respeita às dinâmicas e necessidades produtivas de algumas atividades empresariais instaladas no Parque Industrial Manuel da Mota.

Refira-se que o parque industrial se encontra abrangido por uma operação de loteamento para fins industriais, titulado pelo alvará n.º 4/90, cuja alteração e adaptação carece do respetivo enquadramento no Plano de Pormenor em vigor para aquela área do território.

Verifica-se assim, a necessidade de proceder, nalgumas parcelas, a uma reconfiguração urbanística de pormenor, associada essencialmente aos polígonos de implantação, de modo a adaptá-los aos requisitos produtivos consubstanciados na arquitetura das unidades produtivas ali instaladas. Trata-se de uma alteração de escassa relevância urbanística à semelhança das que estão tipificadas na alínea d) do n.º 1 do artigo 97.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual (RJIGT).

Tendo por base os mecanismos de dinâmica consagrados no RJIGT, propõe-se que a câmara delibere submeter a aprovação da Assembleia Municipal, no âmbito das competências definidas no n.º1 do artigo 79.º do referido



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo e Planeamento

diploma:

a) A alteração por adaptação do plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal, tendo por base o disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 93.º, conjugado com a alínea d) do n.º1 do artigo 97.º do mesmo diploma que possibilita a *"variação total máxima de 3 % da área de construção inicialmente prevista em planos de urbanização e de pormenor"*;

b) A introdução de correções materiais ao Plano, de modo a corrigir erros patentes na representação cartográfica e nos quadros de parcelamento, em particular no cadastro. As correções materiais a promover têm enquadramento no n.º 1 do artigo 97º-A do mesmo diploma.

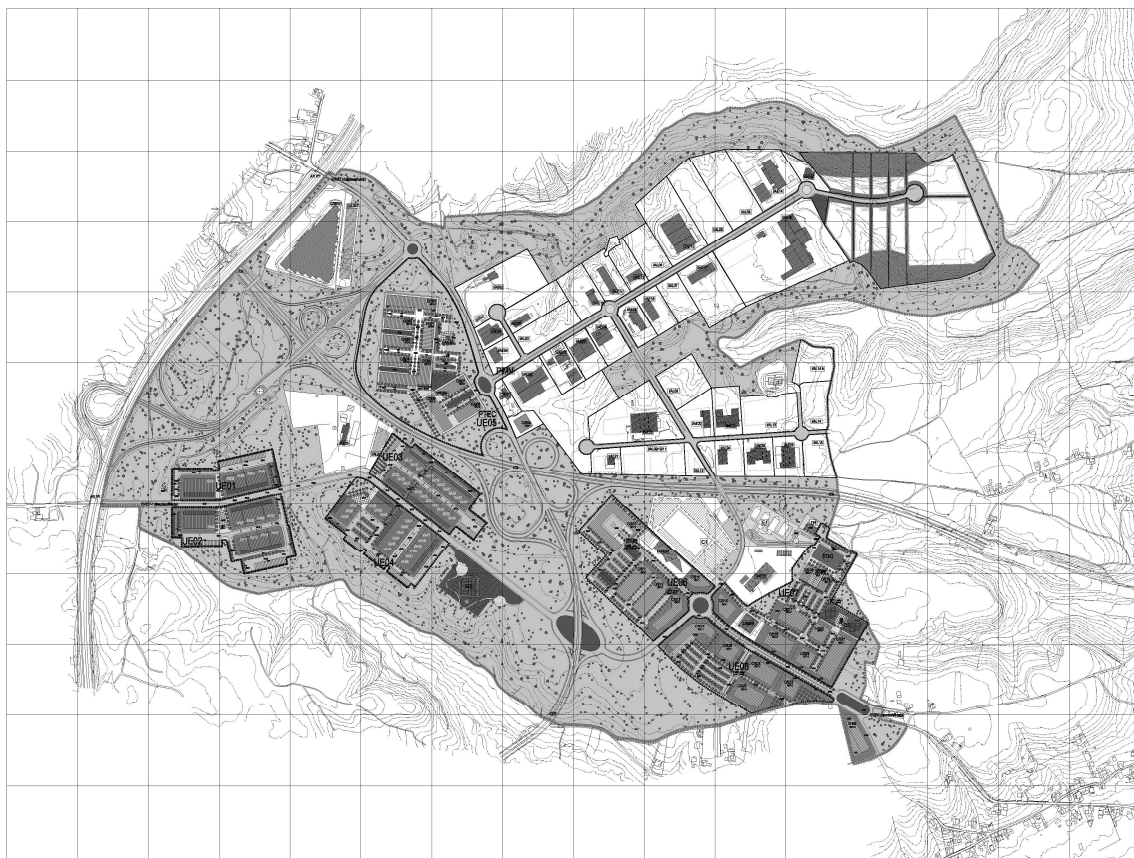
Para o efeito, junto se anexam os seguintes elementos:

- Relatório contendo a proposta alteração
- Planta de Implantação à escala 1/5000
- Planta de Implantação à escala 1/2000

A chefe de Divisão de Urbanismo e Planeamento,

(Silvia Ferreira - Lic.)

PLANO DE PORMENOR INTEGRADO DO PARQUE INDUSTRIAL DE POMBAL



1ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO, CORREÇÃO MATERIAL E RETIFICAÇÃO

INDICE

1. INTRODUÇÃO	2
2. ENQUADRAMENTO JURÍDICO	3
3. SITUAÇÃO EXISTENTE	3
4. ALTERAÇÕES PROPOSTAS	5
5. PROCEDIMENTOS	13

1 INTRODUÇÃO

O Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal, também designado por PPIPIP, foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal, a 29 de Dezembro de 2006, tendo sido publicado no Diário da República, 2ª Série, a 6 de Novembro de 2008, através do Aviso n.º 26616/2008, retificado pelo Aviso n.º 27347/2008, de 14 de novembro.

Este plano abrange o loteamento industrial titulado pelo alvará n.º 4/90, usualmente denominado como “Loteamento da Gramela” ou “Parque Industrial Manuel da Mota”.

Tendo em conta a dinâmica dos instrumentos de gestão territorial consagrada no artigo 93.º do D.L n.º 380/99 de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo D.L n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), nomeadamente a possibilidade da sua adequação à evolução das condições económicas e sociais, culturais e ambientais, conforme definido na alínea a) do n.º2 do referido artigo, verifica-se a necessidade de proceder a uma alteração do Plano de Pormenor em apreço, de modo a adaptá-lo à realidade territorial existente, bem como às dinâmicas e necessidade produtivas das atividades empresarias instaladas no Parque Industrial Manuel da Mota.

Neste contexto, esta alteração ao plano de pormenor surge na sequência da necessidade de adaptação deste instrumento de gestão territorial à evolução das condições económicas, verificando-se a necessidade de proceder a uma reconfiguração urbanística de pormenor de algumas parcelas, associada essencialmente aos polígonos de implantação, de modo a adaptá-los aos requisitos produtivos consubstanciados na arquitectura das unidades produtivas ali instaladas.

Trata-se de uma alteração de escassa relevância urbanística à semelhança da que se encontra tipificada na alínea d) do n.º 1 do artigo 97.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na qual se prevê a possibilidade de alteração por adaptação dos instrumentos de gestão territorial das situações decorrentes da variação total máxima de 3% da área de construção inicialmente prevista no Plano.

2 ENQUADRAMENTO JURÍDICO

Tendo por base os mecanismos de dinâmica consagrados no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial explícitos no artigo 93.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro (RJIGT), na sua redacção actual, a presente proposta de Alteração por Adaptação tem enquadramento no disposto na alínea a) do n.º 2 do referido artigo, conjugado com a alínea d) do n.º 1 do artigo 97.º do mesmo diploma que possibilita a *“variação total máxima de 3 % da área de construção inicialmente prevista em planos de urbanização e de pormenor.”*

Simultaneamente, importa introduzir no Plano correcções materiais, de modo a corrigir erros patentes na representação cartográfica e nos quadros de parcelamento, em particular no cadastro. As correcções materiais a promover têm enquadramento no n.º 1 do artigo 97º-A do RJIGT.

3 SITUAÇÃO EXISTENTE

O Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal localiza-se na freguesia de Pombal, 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.

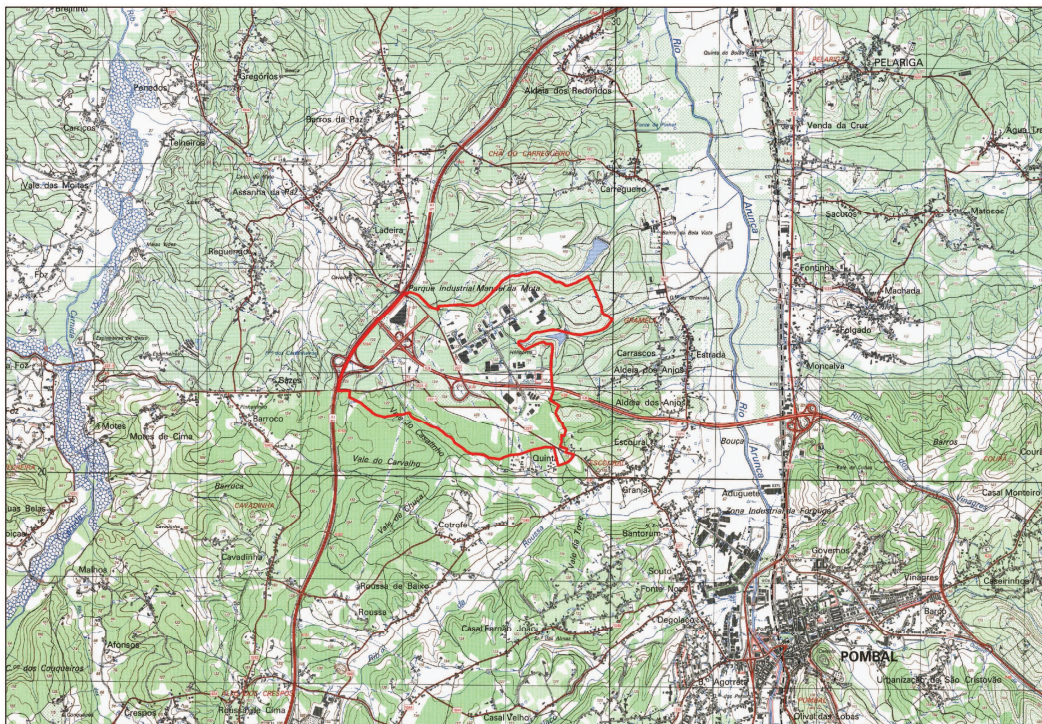


Figura 1: Planta de Localização do PPIPI

Com uma área de intervenção de 282,18ha o PPIPIP, que tem por génese o Parque Industrial Manuel da Mota, assumiu-se como um plano de referência, aglutinador do sector industrial e económico, complementado por um conjunto de serviços e equipamentos, procurando assumir-se como um instrumento dinamizador da economia local e regional.

Neste sentido, este plano apresentou-se como uma acção 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.



Figura 2: Planta de Implantação do PPIPIP

4 ALTERAÇÕES PROPOSTAS

As alterações propostas ao Plano de Pormenor, incidem em elementos constituintes do Plano, como o Regulamento (anexo II) e a Planta de Implantação.

PROPOSTA 01

Correcções/retificações do Plano às alterações introduzidas no Loteamento do Parque Industrial Manuel da Mota.

No decorrer da elaboração do Plano de Pormenor Integrado do Parque Industrial de Pombal, foram encetadas algumas alterações ao Loteamento do Parque Industrial Manuel da Mota, cuja transposição para a proposta de Plano nem sempre foi efetuada da forma mais adequada, originando incoerência entre os elementos que compõem o Plano, nomeadamente entre a planta de implantação (desenho) e o quadro de parcelamento.

Assim, propõe-se efetuar correções/retificações pontuais ao Plano, com incidência no quadro de parcelamento das parcelas a seguir indicadas:

- **Parcela I/AE17 - Lote 16:** Ampliação da área do lote.

Quadro de Parcelamento

Lote 16 Parcela I/AE17	PARCELA	EDIFICABILIDADE MÁXIMA	
	Área (m2)	Área de Implantação (m2)	Área Bruta de Construção (m2)
PPIPIP:	20.635	9.654	19.308
Alteração:	23.230	9.654	19.308

- **Parcela I/AL08 - Lote 37:** Ampliação da área de implantação e construção do lote.

Quadro de Parcelamento

Lote 37 Parcela I/AL08	PARCELA	EDIFICABILIDADE MÁXIMA	
	Área (m2)	Área de Implantação (m2)	Área Bruta de Construção (m2)
PPIPIP:	13.217	5.740	10.480
Alteração:	13.217	6.608	11.480

- **Parcela I/AE24 - Lote 29:** Ampliação da área do lote.

Quadro de Parcelamento

Lote 29 Parcela I/AE24	PARCELA
	Área (m ²)
PPIPIP:	8.424
Alteração:	11.418

PROPOSTA 02

Alteração de polígonos de implantação

Foi opção do Plano representar os polígonos de implantação definidos em alvará de loteamento, correspondendo estes, às áreas de implantação máximas admitidas para cada lote/parcela.

Contudo, nos quase 6 anos de vigência do Plano, foram 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.

Neste sentido, e considerando a conjuntura económica em que se encontra o país, é crucial adoptar 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.

Assim, nas parcelas onde são evidentes os desajustamentos da implantação das instalações industriais relativamente aos polígonos de implantação e/ou onde se registam projetos de investimento fortemente condicionados pelas limitações do Plano de Pormenor em vigor, verifica-se a necessidade de proceder pontualmente a uma reconfiguração urbanística de pormenor, redefinindo os polígonos de implantação, de modo a adaptá-los aos requisitos produtivos consubstanciados na arquitectura das unidades produtivas ali instaladas ou a instalar.

Da reconfiguração dos polígonos de implantação não decorre um aumento da área de implantação ou de construção, com excepção das parcelas I/AE24 e I/AE 12, mas somente uma maior flexibilização da área da parcela onde é possível implantar edificação, mantendo os alinhamentos já definidos.

Com esta alteração pretende-se introduzir uma maior flexibilidade no posicionamento e distribuição das instalações industriais, possibilitando uma melhoria na operacionalização e funcionamento consoante as especificidades de cada indústria.

Sistematizam-se de seguida, as alterações por adaptação a introduzir no Plano:

- **Parcela I/AE03 - Lote 1B:** Alteração do polígono de implantação a norte e poente.

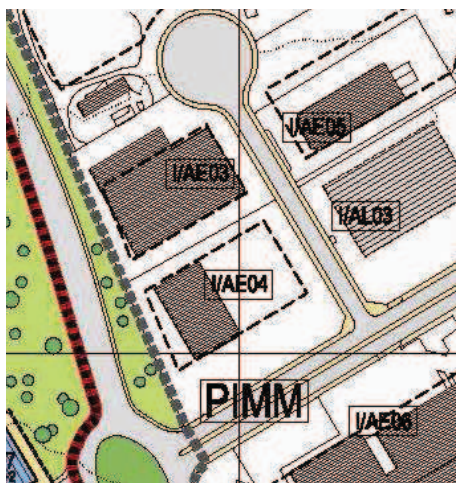


Figura 3: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, em vigor, Parcela I/AE03 - Lote 1B

Planta de Implantação

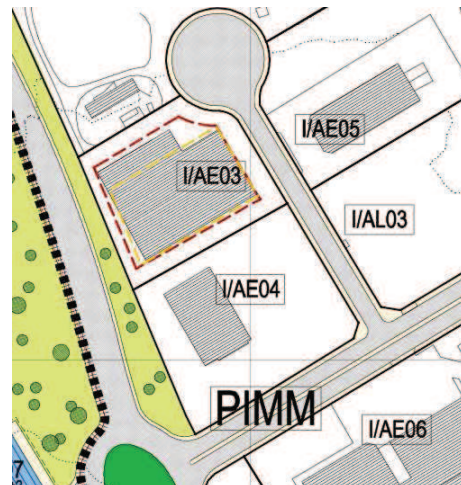


Figura 4: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, alteração, Parcela I/AE03 - Lote 1B

- **Parcela I/AE07 - Lote 11:** Alteração do polígono de implantação a tardoz.

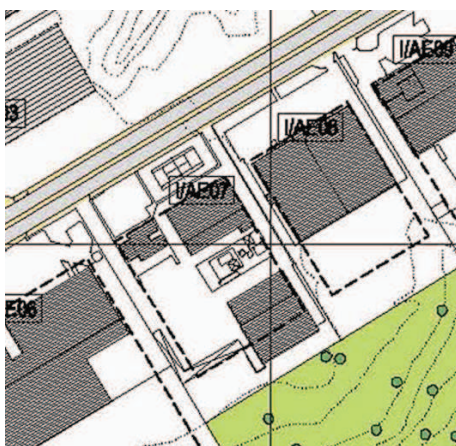


Figura 5: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, em vigor, Parcela I/AE07 - Lote 11

Planta de Implantação

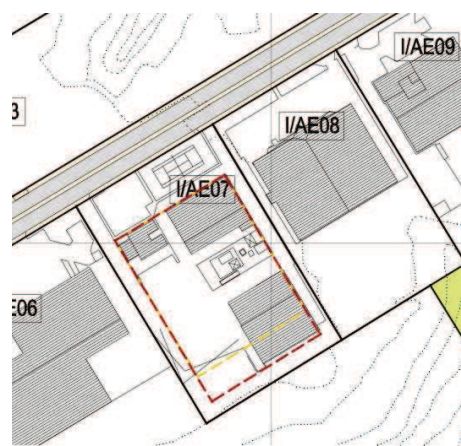


Figura 6: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, alteração, Parcela I/AE07 - Lote 11

- **Parcela I/AE12 - Lote 33:** Alteração do polígono de implantação a tardoz e aumento da área máxima de implantação.

Planta de Implantação

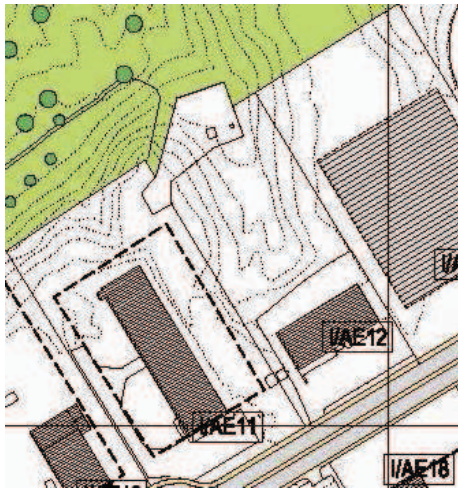


Figura 7: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, em vigor, Parcela I/AE12 - Lote 33

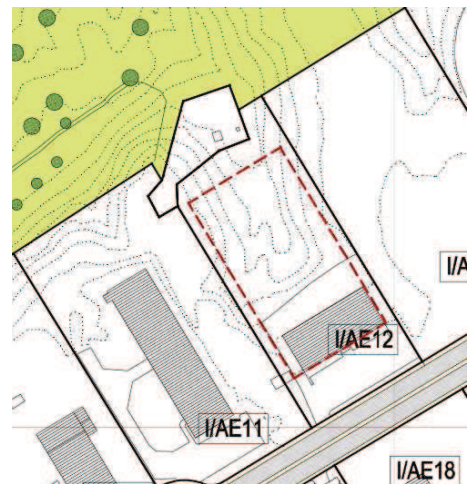


Figura 8: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, alteração, Parcela I/AE12 - Lote 33

Quadro de Parcelamento

Parcela I/AE12 Lote 33	PARCELA	EDIFICABILIDADE MÁXIMA	
	Área (m ²)	Área de Implantação (m ²)	Área Bruta de Construção (m ²)
PPIPIP:	8.640	880	2.640
Alteração:	8.640	2.640	2.640

- **Parcela I/AE13 - Lote 5:** Alteração do polígono de implantação a tardoz.

Planta de Implantação



Figura 9: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, em vigor, Parcela I/AE13 - Lote 5

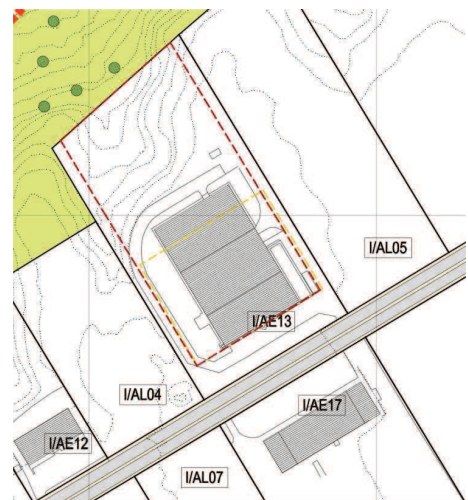


Figura 10: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, alteração, Parcela I/AE13 - Lote 5

- **Parcela I/AL05 - Lote 6:** Alteração do polígono de implantação a tardoz.

Planta de Implantação



Figura 11: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, em vigor, Parcela I/AL05 - Lote 6

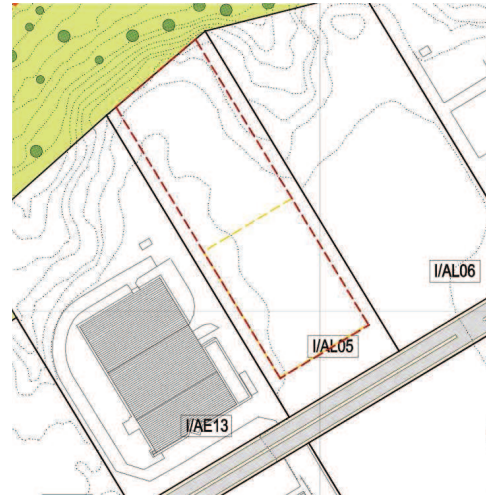


Figura 12: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, alteração, Parcela I/AL05 - Lote 5

- **Parcela I/AE14 - Lote 8:** Alteração do polígono de implantação a tardoz.

Planta de Implantação

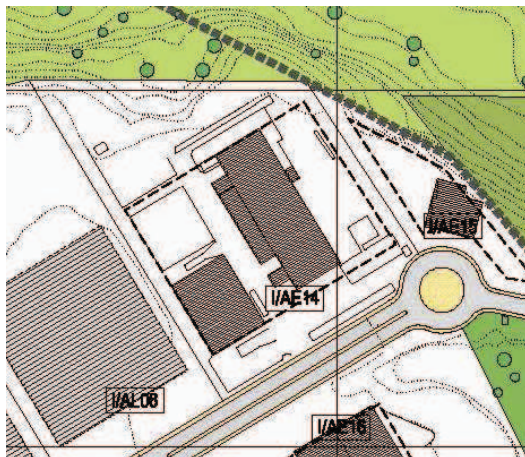


Figura 13: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, em vigor, Parcela I/AE14 - Lote 8

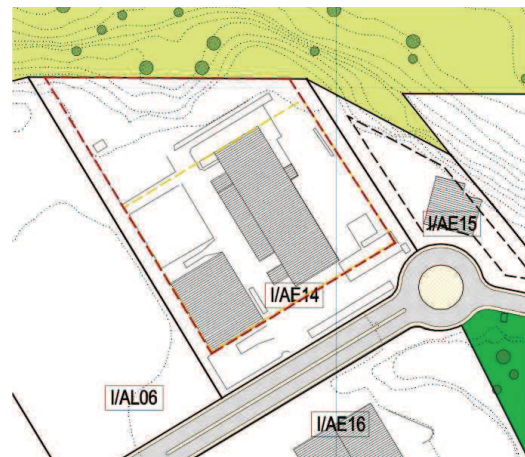


Figura 14: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, alteração, Parcela I/AE14 - Lote 8

- **Parcela I/AE16 - Lote 17:** Alteração do polígono de implantação a sul e nascente.

Planta de Implantação

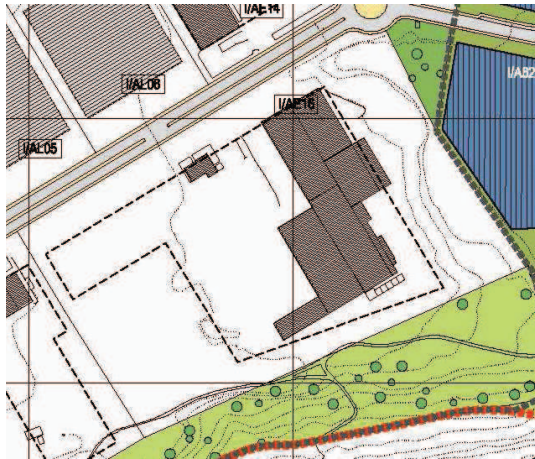


Figura 15: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, em vigor, Parcela I/AE16 - Lote 17



Figura 16: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, alteração, Parcela I/AE16 - Lote 17

- **Parcela I/AE17 - Lote 16:** Alteração do polígono de implantação a tardoz.

Planta de Implantação

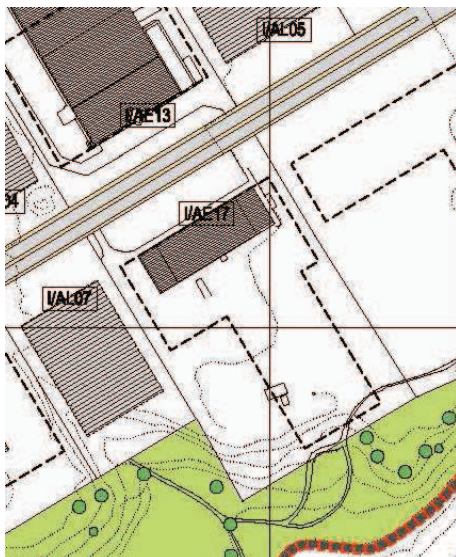


Figura 17: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, em vigor, Parcela I/AE17 - Lote 16

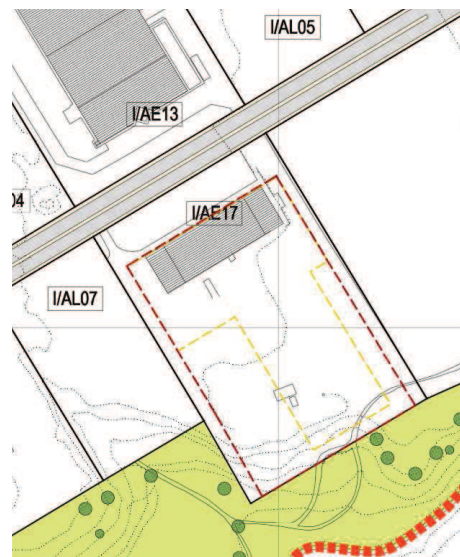


Figura 18: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, alteração, Parcela I/AE17 - Lote 16

- **Parcela I/AE20 - Lote 21:** Alteração do polígono de implantação a tardoz.

Planta de Implantação

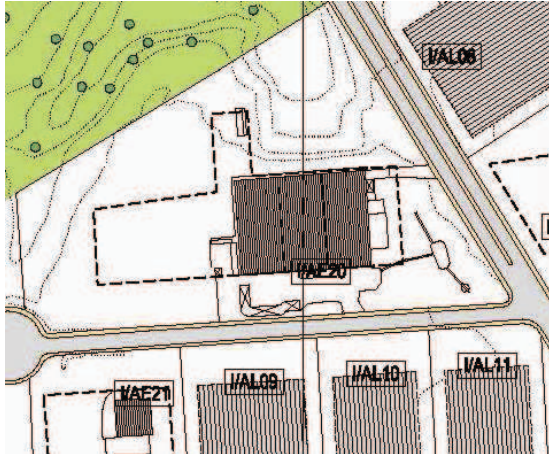


Figura 19: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, em vigor, Parcela I/AE20 - Lote 21

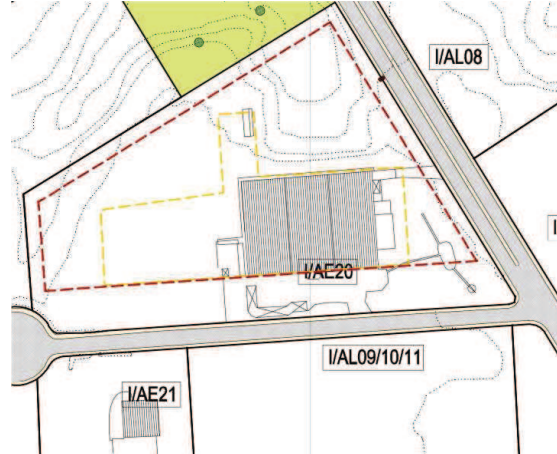


Figura 20: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, alteração, Parcela I/AE20 - Lote 21

- **Parcela I/AE23 - Lote 23:** Alteração do polígono de implantação a tardoz.

Planta de Implantação

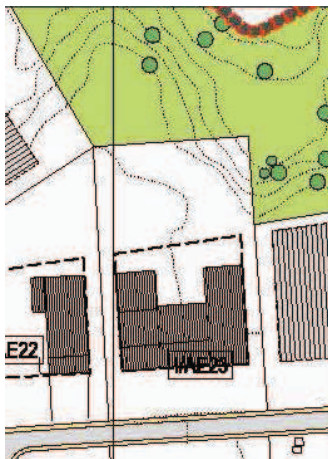


Figura 21: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, em vigor, Parcela I/AE23 - Lote 23



Figura 22: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, alteração, Parcela I/AE23 - Lote 23

- **Parcela I/AE24 - Lote 29:** Alteração do polígono de implantação a sul e nascente e aumento da área de implantação.

Planta de Implantação

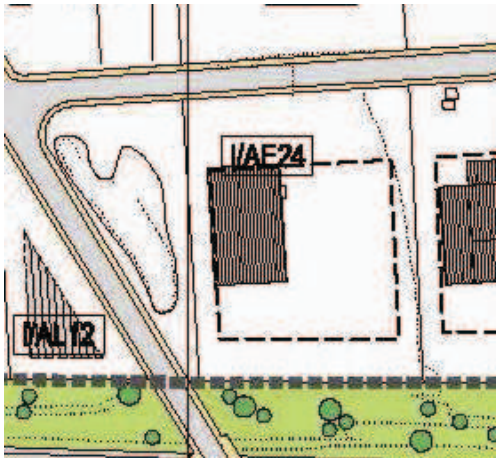


Figura 23: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, em vigor, Parcela I/AE24 - Lote 29

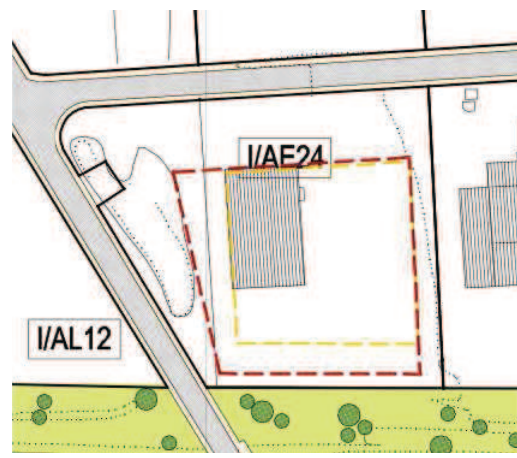


Figura 24: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, alteração, Parcela I/AE24 - Lote 29

Quadro de Parcelamento

Parcela I/AE24 Lote 29	EDIFICABILIDADE MÁXIMA	
	Área de Implantação (m ²)	Área Bruta de Construção (m ²)
PPIPIP:	4.212	8.424
Alteração:	5.709	8.424

- **Parcela I/AE26 - Lote 31:** Alteração do polígono de implantação a tardoz.

Planta de Implantação

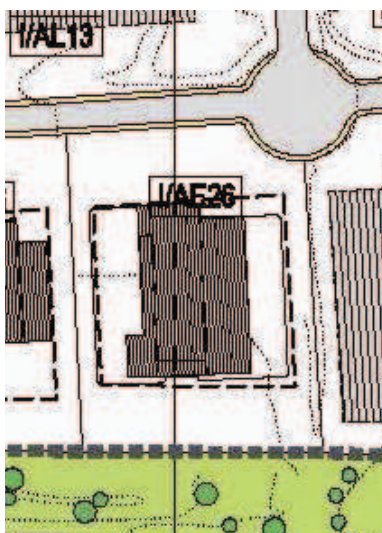


Figura 25: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, em vigor, Parcela I/AE26 - Lote 31

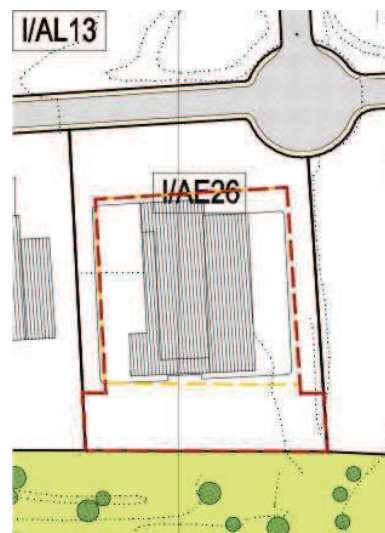


Figura 26: Extracto da Planta de Implantação do PPIPIP, alteração, Parcela I/AE26 - Lote 31

- **Parcela I/AL08 - Lote 37:** Alteração do polígono de implantação a norte e nascente.

Planta de Implantação

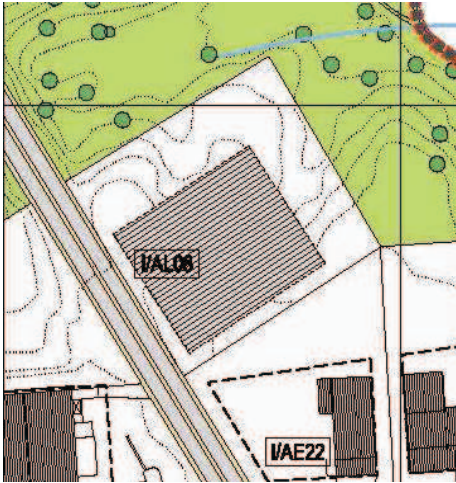


Figura 27: Extracto da Planta de Implantação do PPIIP, em vigor, Parcela I/AL08 - Lote 37

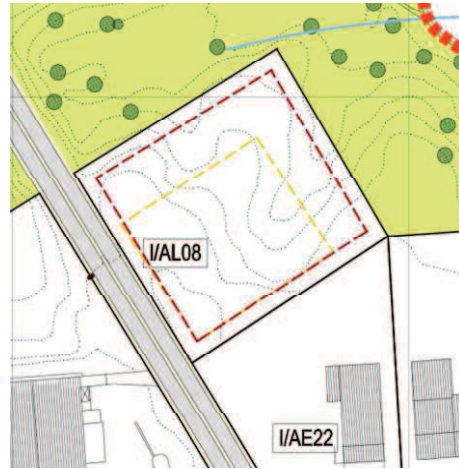


Figura 28: Extracto da Planta de Implantação do PPIIP, alteração, Parcela I/AL08 - Lote 37

5 PROCEDIMENTOS

Os procedimentos associados à presente proposta de alteração por adaptação são sucintos, não sendo necessários períodos de discussão pública ou participação de particulares ou entidades, de acordo com a tipologia das alterações pretendidas, quando fundamentada por questões de gestão urbanística, de rectificações e correcções, entre outras.