



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Ex.mo Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Tondela
Lg da República, 16
3464-001 Tondela

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

Data

DOTCN 350/20

20/07/09

Proc: PDM-VI.21.00/1-20

ID 128290

**ASSUNTO: 2ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Tondela
Emissão de parecer final, nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 86º do RJIGT**

Essa Câmara Municipal de Tondela remeteu, via PCGT, uma proposta de 2ª alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Tondela, para emissão de parecer final em conferência procedimental (CP), nos termos do disposto no artigo 86º do RJIGT; a referida CP foi agendada para o dia 08.07.2020 e convocadas as entidades com interesses a salvaguardar na área do plano, neste caso apenas a Direção-Geral do Território (DGT) para além desta CCDRC.

Para esse efeito, a CM disponibilizou os seguintes elementos:

- Deliberação
- Fundamentação da alteração
- Regulamento alterado
- Planta de Ordenamento Alterada

Face ao atual contexto excecional que estamos a viver e às restrições que têm sido transmitidas quer pelas autoridades governamentais, quer de saúde, nomeadamente sobre a não realização de reuniões como medida de prevenção da propagação do "Coronavírus", na convocatória foi referido que a Conferência Procedimental (CP) não se realizaria presencialmente, sendo dadas às entidades duas alternativas: o envio prévio do respetivo parecer ou a realização de videoconferência caso considerassem necessário.

A DGT não enviou o seu parecer até à data da CP e não solicitou a sua participação na CP através de videoconferência pelo que, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 84º, por remissão do n.º 3 do artigo 86º do RJIGT, considera-se que aquela entidade nada tem a opor à proposta apresentada.





Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Quanto à posição desta CCDRC, analisados os documentos disponibilizados, cumpre-nos informar V. Exa. o seguinte:

1. Enquadramento e fundamentação

A presente proposta de alteração foi deliberada em reunião ordinária de 28.01.2020, tendo essa deliberação sido publicada no DR, 2ª série, n.º 42, de 28.02.2020, através do Aviso n.º 3465/2020.

Em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 76º do RJIGT, na referida deliberação foi estabelecido o prazo de um ano para a conclusão deste procedimento e foi incluída a decisão de não sujeição deste processo a Avaliação Ambiental Estratégica, tendo sido também estabelecido um período de participação preventiva de 15 dias.

Desconhece-se, contudo, se a referida deliberação foi objeto de divulgação na comunicação social, conforme determina o n.º 1 do artigo 76º do RJIGT, aspeto que deve ser devidamente colmatado, através da colocação do(s) respetivo(s) comprovativo(s) na PCGT.

De acordo com a memória descritiva e justificativa apresentada, a presente proposta não põe em causa as opções estratégicas do plano em vigor, bem como as opções fundamentais para o ordenamento do território municipal nele preconizadas, visando antes adaptá-lo à nova conjuntura económica e social e às condições estabelecidas em conferência decisória realizada no âmbito do Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas (RERAE).

A CM enquadra, assim, este procedimento no disposto na al. a) do n.º 2 do artigo 115º do RJIGT, porquanto decorre da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que fundamentaram as opções definidas no plano.

2. Alterações propostas

A presente proposta consiste na alteração da Planta de Ordenamento, nomeadamente na alteração da qualificação do solo em duas áreas concretas do solo urbano da cidade de Tondela e na alteração ao Regulamento de acordo com as condições estabelecidas em conferência decisória realizada no âmbito do Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas.

As alterações propostas são, resumidamente, as seguintes:

2.1. Planta de Ordenamento

- Requalificação de uma área de solo urbano qualificada como Espaço Central de Média Densidade Nível I para Espaço Central – Área de Equipamentos Centrais. A CM fundamenta



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

esta proposta com a necessidade crescente de garantir a prestação de serviços de natureza social face ao elevado grau de consolidação da área envolvente, sendo o terreno em questão da propriedade da CM, que o pretende disponibilizar no mercado para este efeito. Por outro lado, são apontadas a localização central e as excelentes acessibilidades como fatores determinantes para a escolha desta localização.

- Requalificação de uma área de solo urbano qualificada como Espaço Central de Média Densidade Nível I para Espaço Central de Média Densidade Nível II. A CM refere que esta alteração decorre do projeto de execução de um arruamento estruturante já previsto no PDM e da necessidade de promover uma ocupação urbana menos densa, face ao perfil de “avenida” daquele arruamento e ao facto do mesmo funcionar como “remate” e contenção da parte sul da cidade, numa área de transição para o solo rural contíguo.

2.2. Regulamento

- É aditado o novo artigo 107^º-A com a seguinte redação: “As operações urbanísticas que se enquadram no regime extraordinário de regularização das atividades económicas (RERAE) e cujos processos de regularização tenham obtido, ao abrigo do regime consagrado neste diploma, deliberação favorável ou favorável condicionada, tomada em conferência decisória, podem ficar dispensadas do cumprimentos, parcial ou integral, das prescrições do PDM, nos termos definidos nas respetivas atas dessas conferências”.

Esta alteração decorre do processo de RERAE n.º 015355/02/C – regularização de uma atividade pecuária de produção de carnes de aves – que mereceu deliberação final favorável, condicionada, entre outros aspetos, à alteração ao regulamento do PDM de Tondela, no sentido de acautelar uma norma de exceção ao cumprimento das disposições do mesmo com as quais a exploração pecuária não se conforma. Com efeito, um dos dois pavilhões da referida exploração foi parcialmente destruído pelos incêndios florestais de outubro de 2017, carecendo de ser reconstruído. A área afeta à exploração está classificada no PDM como Solo rural – Espaço Florestal de Produção; não obstante o uso previsto seja compatível com aquela categoria de espaço, o projeto de reconstrução não cumpre alguns dos parâmetros de edificabilidade estabelecidos no PDM, nomeadamente a dimensão mínima da parcela, a área total de construção e o Índice de impermeabilização máximo. A presente alteração regulamentar visa, assim, permitir excecionar a exploração da aplicação daquelas regras de

3. Apreciação das alterações propostas

Relativamente à proposta apresentada, tecem-se os seguintes comentários:

- a) As alterações preconizadas encontram-se devidamente fundamentadas no documento de fundamentação que acompanha o processo.
- b) As alterações propostas dão cumprimento às normas legais e regulamentares aplicáveis;
- c) As alterações propostas são compatíveis com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Face ao exposto, e nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86º do RJIGT, esta CCDRC emite parecer favorável à proposta de 2ª alteração ao PDM de Tondela apresentada, condicionado à disponibilização, na PCGT, do(s) comprovativo(s) da divulgação da deliberação de iniciar o presente procedimento na comunicação social, conforme determina o n.º 1 do artigo 76º do RJIGT.

O presente parecer será submetido na PCGT nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 86º por remissão do n.º 2 do artigo 119º do RJIGT, substituindo a ata da Conferência Procedimental que seria lavrada em circunstâncias normais.

Com os melhores cumprimentos

A Diretora de Serviços do Ordenamento do Território

(Maria Margarida Martins Ventura Teixeira Bento)

AG/