

**FUNDAMENTAÇÃO DE APOIO À SUSPENSÃO  
PARCIAL DA 1ª REVISÃO DO PDM DE  
TONDELA, COM FIXAÇÃO DE MEDIDAS  
PREVENTIVAS.**



## ÍNDICE

Enquadramento .....	3
Fundamentação De Apoio À Suspensão Do Plano Diretor Municipal De Tondela .....	3
Prazo Da Suspensão .....	5
Incidência Territorial Da Suspensão .....	5
Disposições Suspensas .....	6
Texto Das Medidas Preventivas.....	7
Planta Com A Delimitação Da Área A Abranger Pela Suspensão .....	9



## **ENQUADRAMENTO**

A atual fundamentação visa sustentar a necessidade de suspensão parcial da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Tondela, publicado em Diário da República através do aviso n.º 9560/2011, de 26 de abril, bem como a correlativa adoção de medidas preventivas e a consequente adequação do Plano de Pormenor da Adiça com efeitos registais para a área objeto de suspensão.

A área para a qual se pretende a suspensão do Plano Diretor Municipal tem aproximadamente 6 000 m<sup>2</sup> e localiza-se no extremo sul do concelho, na freguesia de Dardavaz, integrando a área de intervenção do Plano Pormenor com Efeitos Registais da Ampliação da Zona Industrial Municipal da Adiça, em elaboração, conforme deliberação da Câmara Municipal de Tondela a 17 de janeiro de 2017.

As medidas e procedimentos têm na sua génese circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, em concreto decorrente do flagelo dos graves incêndios florestais ocorridos em 2017 que atingiram o município.

Este incêndio, de dimensões catastróficas, teve um forte impacto no tecido económico local pela forma como afetou e destruiu infraestruturas empresariais e matéria prima, com implicações tanto, nos sectores de atividade que mais contribuem para o Produto Interno Bruto (PIB) do Concelho, como no emprego. Neste contexto de devastação urge reabilitar e criar condições para a fixação e desenvolvimento económico do tecido empresarial concelhio. É imperativo e urgente repor a normalidade neste território, o que passa por dotar o município de condições de acolhimento imediato de unidades industriais afetadas, revitalizar a estrutura económica e contribuir para o desenvolvimento social.

## **FUNDAMENTAÇÃO DE APOIO À SUSPENSÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE TONDELA**

Sendo mutável a realidade sobre que incidem os instrumentos de gestão territorial e os interesses públicos que com eles se pretendem servir, devem os mesmos ser sujeitos a um esforço de contínua adaptação ou ajustamento de modo a fornecerem uma resposta adequada às exigências de ordenamento territorial, evitando a sua desatualização. É a esta exigência que dão resposta os procedimentos de dinâmica a que se refere a secção V do Regime Jurídico dos Instrumentos de



---

gestão Territorial (RJIGT) de 2015, Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio, os quais abrangem, no seu essencial, todos os procedimentos desencadeados com vista a introduzir modificações nos instrumentos de planeamento e programação em vigor ou ao ordenamento vigente numa determinada área. Estes procedimentos distinguem-se uns dos outros quer pelos motivos que estão subjacentes ao respetivo desencadeamento quer pelos objetivos que visam alcançar quer, ainda, pelo grau de modificação que introduzem ou o poder (discricionariedade) de que dispõe a entidade competente.

O RJIGT prevê a suspensão como figura de dinâmica (n.º 4 do artigo 115.º) a qual pode decorrer *da verificação de circunstâncias excecionais que se repercutam no ordenamento do território, que ponham causa a prossecução de interesses públicos relevantes.*

A suspensão total ou parcial, no caso de suspensão de planos municipais, pode ser determinada pela entidade competente pela sua aprovação (assembleias municipais), só podendo nestes casos ser adotada quando se verificarem os pressupostos, muito precisos, previstos na alínea b) do n.º 1, quando:

*Quando se verificarem circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social ou de situações de fragilidade ambiental incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no Plano (Artigo 126, n.º 1, alínea b, do RJIGT).*

*E ainda, quando sejam estabelecidas medidas preventivas por motivo de elaboração, revisão ou alteração de um Plano (Artigo 134, n.º 2, do RJIGT).*

*A suspensão do plano por deliberação do órgão competente para a sua aprovação, obriga ao estabelecimento de medidas preventivas e ao desencadeamento de um procedimento de alteração ou revisão do plano em causa, em conformidade com a decisão tomada (n.º 7 do artigo 126.º). De onde resulta que o procedimento de suspensão não se apresenta como um procedimento de dinâmica tout court, mas apenas como um procedimento com funções cautelares dos interesses públicos a salvaguardar (evitar a vigência de normas manifestamente desadequadas da realidade enquanto estão a ser elaboradas – e devem ser elaboradas – normas alternativas). E de forma a evitar, entretanto, vazios de regulamentação e a salvaguardar os procedimentos de dinâmica desencadeados na sequência da suspensão, a lei obriga à adoção de medidas preventivas (que perdem, nestes casos, precisamente uma das suas marcas características: a sua facultatividade).*

A urgência da suspensão justifica-se, de modo a permitir as obras de reconstrução da unidade António Pereira & Sousa, Comércio de Produtos Alimentares e Bebidas Lda., que já tem financiamento aprovado para a reconstrução e ampliação da unidade empresarial, no âmbito do Programa REPOR 99-2017-01, a qual teria de estar licenciada em abril do corrente ano, tendo este prazo sido prorrogado pela CCDRC por mais seis meses, o que não é compatível com os prazos decorrentes da tramitação e conclusão do Plano de Pormenor.



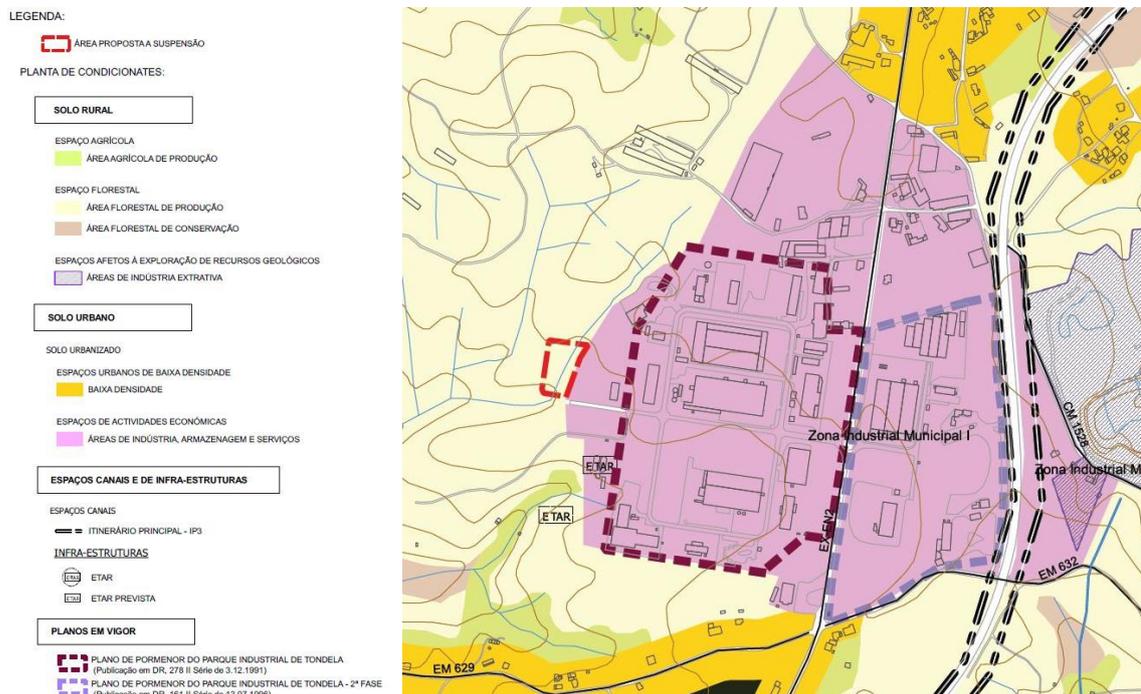
## PRAZO DA SUSPENSÃO

O prazo de vigência das medidas preventivas será de dois anos podendo ser prorrogáveis por mais um ano, conforme o disposto no artigo 141.º n.º 1 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

## INCIDÊNCIA TERRITORIAL DA SUSPENSÃO

A área a abranger pela suspensão do Plano Diretor Municipal de Tondela é de cerca de 6 000 m<sup>2</sup>, integra a área de intervenção do Plano Pormenor com Efeitos Registais da Ampliação da Zona Industrial Municipal da Adiça, sendo que esta área incide sobre Solo Rural, integrada na categoria de Espaços Florestais e na subcategoria de Área Florestal de Produção, de acordo com a classificação e qualificação dada pelo Plano Diretor Municipal em vigor e conforme ilustra a imagem seguinte:

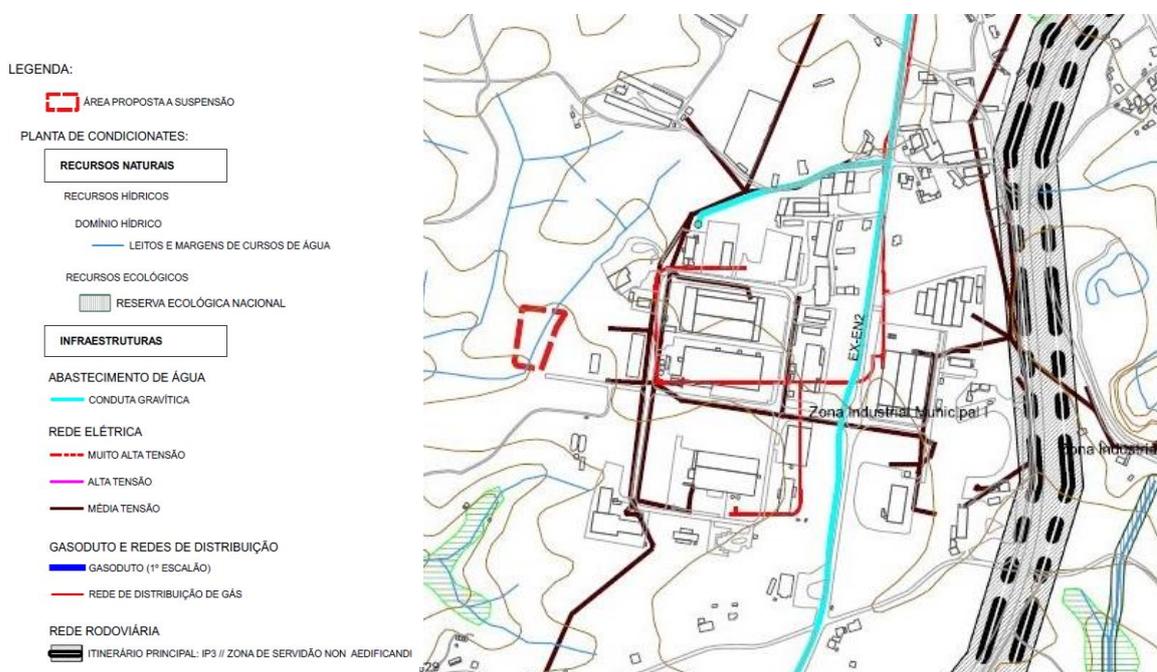
**Figura 1. Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Ocupação do Solo**



**Fonte:** PDM de Tondela, 2011

Sobre esta área não incide qualquer condicionante ou restrição de utilidade pública, não pondo em causa valores naturais de elevado valor ambiental, conforme extrato da Planta de condicionantes apresentada.

**Figura 2. Extrato da Planta de Condicionantes**



**Fonte:** PDM de Tondela, 2011

## DISPOSIÇÕES SUSPENSAS

Segundo o artigo 44.º do regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Tondela que procede à identificação e caracterização da Área Florestal de Produção referindo que é *constituída por espaços sem condicionantes particulares de intensificação cultural englobando áreas de aproveitamento silvícola atual, incultos e pequenas áreas de uso agrícola.*



E como já referido anteriormente, a área que agora origina a suspensão e, subseqüentemente, sujeita ao estabelecimento de medidas preventivas, tem enquadramento no Plano Diretor Municipal na Área Florestal de Produção e serão suspensas, a qualificação como “Espaço Florestal de Produção”, constante da planta de ordenamento e as regras regulamentares previstas para a respetiva categoria de solo, a seguir identificadas e constantes dos artigos: 44.º - Identificação e Caracterização, 45.º- Usos e o artigo 46.º -Regime de Edificabilidade.

## **TEXTO DAS MEDIDAS PREVENTIVAS**

De acordo com o Artigo 126, n.º 7, do RJIGT, a *Suspensão implica obrigatoriamente o estabelecimento de Medidas Preventivas e a abertura de procedimento de elaboração, revisão ou alteração do Plano Municipal, para a área em causa, o qual deverá estar concluído no prazo em que vigorarem as medidas preventivas.*

O procedimento a seguir, como já foi sendo referido ao longo do presente documento, prende-se com a suspensão do PDM, com fundamento nas circunstâncias excecionais subjacentes descritas anteriormente.

Uma vez que procedimento de suspensão não se apresenta como um procedimento de dinâmica *tout court*, mas apenas como um procedimento com funções cautelares dos interesses públicos a salvaguardar, e de forma a evitar, entretanto, vazios de regulamentação e a salvaguardar os procedimentos de dinâmica desencadeados na sequência da suspensão, a lei obriga à adoção de Medidas Preventivas. As medidas preventivas propostas correspondem ao regime de edificação estabelecido no artigo n.º 68 do PDM, relativo aos espaços de atividades económicas, sendo estas:

### **Artigo 1.º**

#### **Objetivos**

As presentes medidas preventivas visam salvaguardar os objetivos do Plano Pormenor com Efeitos Registais da Ampliação da Zona Industrial Municipal da Adiça, bem como a urgência do licenciamento de empresa afetada pelos graves incêndios florestais ocorridos em 2017 que atingiram este município, situação de calamidade pública que foi reconhecida pelo Governo, através da Resolução do Conselho de Ministros nº 167-A/2017, publicada no Diário da República, 1.ª série, de 2 de novembro.

Destinam-se, assim, a viabilizar a reconstrução da unidade empresarial António Pereira & Sousa, Comércio de Produtos Alimentares e Bebidas Lda.



---

## **Artigo 2.º**

### **Âmbito material**

1-As medidas preventivas consistem na sujeição a parecer vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro e da Comissão Municipal de Defesa da Floresta, das operações de loteamento e obras de urbanização, construção, de ampliação, de alteração e de reconstrução, com exceção das que estejam isentas de procedimento de licenciamento ou comunicação prévia.

2-São apenas admitidas as ações necessárias para a concretização do investimento da António Pereira & Sousa, Comércio de Produtos Alimentares e Bebidas Lda.

3-Na área objeto das presentes medidas preventivas, deve ser observado o seguinte regime de edificabilidade:

a- O Índice máximo de ocupação do solo é de 50%;

b- A Altura da fachada admitida não poderá ser superior a 12 metros, não podendo ultrapassar um Plano de 45º, definido a partir de qualquer dos lados do lote ou parcela, excluindo instalações técnicas devidamente justificadas, inerentes ao funcionamento dos estabelecimentos;

c- Os afastamentos mínimos da construção aos limites do lote ou parcel devem ter as seguintes características:

i.O recuo é de 10metros;

ii. O afastamento lateral é de 5 metros, exceto as situações de unidades geminadas ou em banda;

iii. O afastamento posterior é de 6 metros;

d-Delimitação, no interior das áreas industriais, de uma faixa “non edificando” de 20 m de proteção e enquadramento, devendo esta ser objeto de tratamento paisagístico adequado, mantendo de preferência a vegetação natural e tendo densidade e altura que minimize o impacto visual nas áreas envolventes.

## **Artigo 3º**

### **Âmbito territorial**

A área sujeita a medidas preventivas ocupa cerca de 6.000 m2, na freguesia de Dardavaz, tal como delimitadas na planta em anexo.

## Artigo 4.º

### Âmbito temporal

O prazo de vigência da suspensão e das medidas preventivas é de dois anos a contar da data da sua publicação em Diário da República, caducando com a entrada em vigor do Plano Pormenor com Efeitos Registais da Ampliação da Zona Industrial Municipal da Adiça.

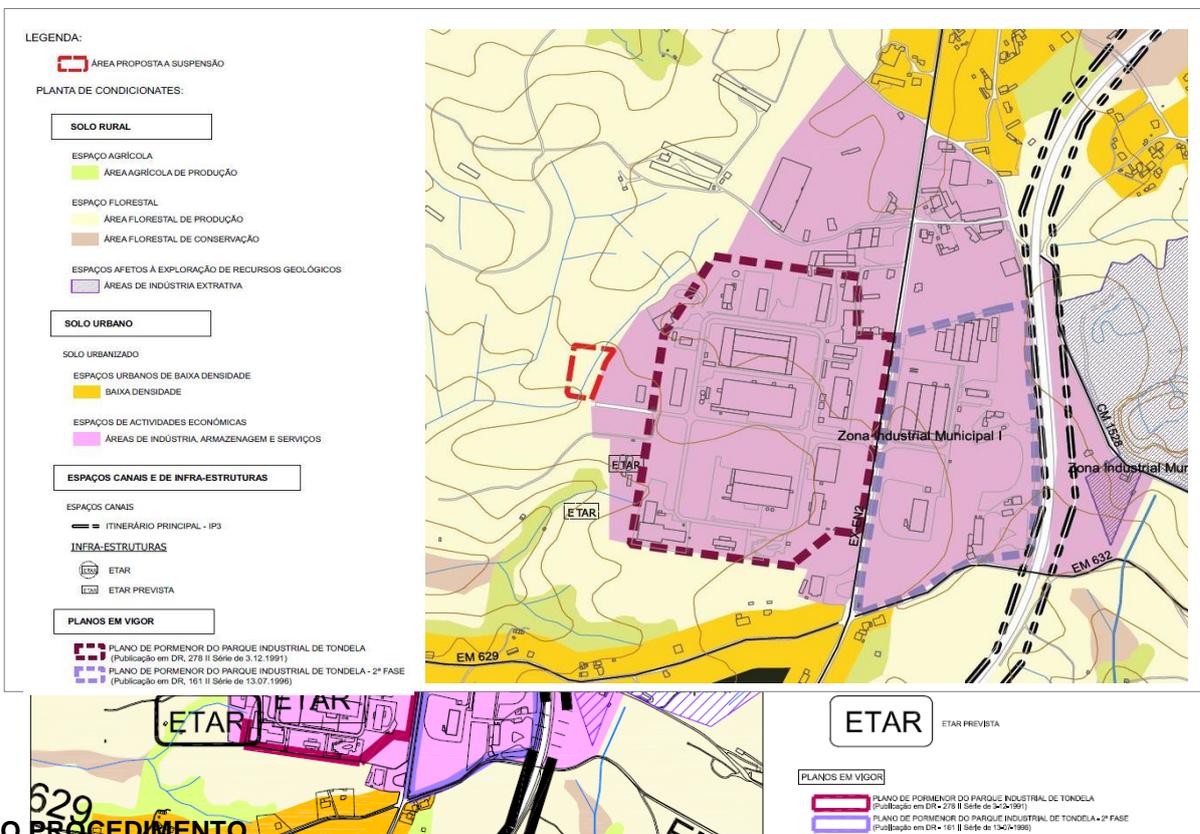
## Artigo 5.º

### Entrada em vigor

As presentes normas entram em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

## PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA A ABRANGER PELA SUSPENSÃO

Figura 3. Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Ocupação do Solo



O procedimento a seguir, tal como já foi referido no presente documento, será a suspensão da primeira revisão do PDM, com fundamento nas circunstâncias excecionais subjacentes descritas

CÂMARA MUNICIPAL DE TONDELA  
EXTRATO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL - PLANTA DE ORDENAMENTO

ESCALA: 1 / 10 000

DATA: 8 FEVEREIRO 2016



---

anteriormente, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal (alínea b), do n.º 1 do artigo 126.º).

A concretização da pretensão de alargamento do espaço de atividades económicas implica a reclassificação do solo para urbano, nas condições estabelecidas no artigo 72.º do RJIGT – reclassificação para solo urbano, devendo nestas circunstâncias ocorrer mediante a elaboração do Plano Pormenor com Efeitos Registais da Ampliação da Zona Industrial Municipal da Adiça (n.º 4, do artigo 72.º) a qual se encontra em curso.

Tondela, 29 de março de 2019

O chefe de Divisão

Manuel Andrade, Engº