

I N F O R M A Ç Ã O

ASSUNTO: Ampliação da Zona Industrial Municipal - Adiça

A 1ª Revisão do PDM de Tondela, na avaliação do grau de execução que faz do Plano Diretor Municipal (PDM — publicado em 6 de outubro de 1994), refere a plena concretização dos espaços industriais que o plano previa, constatando o seu elevado grau de ocupação e assumindo como vetor estratégico a definição de novos espaços de atividades económicas para acolher novas oportunidades e promover um melhor ordenamento do território contrariando o surgimento disperso destas unidades pelo concelho, atraindo a si um papel ativo na sensibilização à ocupação concentrada e ao aproveitamento das sinergias e localizações estratégicas das mesmas. Este caráter disperso e a necessidade de promover unidades territoriais destinadas a esse fim, levou à definição de um conjunto de espaços de atividades económicas em diferentes freguesias, de proximidade, integrando indústrias existentes como elementos polarizadores de áreas maiores à escala local.

Esta estratégia de desenvolvimento não substitui, porém, a necessidade de definir áreas estratégicas de atividades económicas de forte atratividade e de influência regional permitindo o surgimento de investimentos estruturantes no concelho.

Este facto e o bom nível de infraestruturação e qualificação dos espaços industriais existentes, contribuiu para o reforço da atividade e a procura de lotes disponíveis para a instalação de novas unidades empresariais.

Alvo dessa procura são exemplo a Zona Industrial Municipal Tondela — (Adiça), sem espaço disponível, e a do Lajedo, cuja área de expansão está em fase de consolidação, por falta disponível para acolher a procura que o município tem registado.

A elevada procura de lotes industriais que tem incidido sobre o espaço de atividades económicas da zona industrial municipal, junto ao IP3, a sul da cidade de Tondela, justificam a urgência da expansão desta área, sob pena de as mesmas não se instalarem no concelho. A intervenção é estruturante para reforço do desenvolvimento económico contribuindo determinadamente para a atração e fixação populacional num concelho do interior do país integrado numa realidade de baixa densidade e em perda populacional.

A 1ª Revisão do PDM de Tondela propunha a delimitação de um novo espaço de atividades económicas a norte da cidade, na proximidade de um nó do IP3, porém estudos geológicos e levantamentos de campo desenvolvidos, para o efeito, demonstram uma natureza de solos que desaconselham a sua implantação nesta área face aos impactes ambientais que daí resultariam, para além do investimento e esforço económico acrescido que a câmara teria de assegurar, fatores estes que desaconselham o seu desenvolvimento.

Assim, a urgência na criação de parcelas ou lotes de dimensões variáveis decorrente do interesse efetivo demonstrado por diversos atores económicos ligados a diferentes ramos de atividade impõem a apresentação de soluções convincentes e atrativas, que permitam enquadrar e acolher estas atividades num curto prazo.

Para além da oportunidade e do interesse que os agentes económicos demonstram no efetivo desenvolvimento das suas atividades neste concelho, a expansão do espaço de atividades económicas da zona industrial municipal é aquela que neste momento representa condições de maior eficácia e de menor custo de investimento público.

As redes de infraestruturas existentes, quer a nível saneamento e abastecimento de água, bem como a nível de fornecimento de rede elétrica garantem a expansão pretendida não incorrendo em custos adicionais de redimensionamento, sendo apenas necessário o que vá para além do prolongamento das redes existentes. Também a estação de tratamento de águas residuais (ETAR) aqui instalada tem capacidade para garantir a expansão imediata desta zona industrial.

A importância do setor secundário na empregabilidade e desenvolvimento económico concelhio associado à ausência de solos urbanizados disponíveis a curto prazo para acolher esta oportunidade de investimento, justificam a necessidade e a urgência do recurso a esta dinâmica, para que sejam asseguradas as condições para resposta à procura em causa.

Com efeito estão em causa investimentos na ordem de 56.000.000,00€ que se distribuem essencialmente por dois ramos de atividade - o agroalimentar e o automóvel, sendo sobre este último que incidem os valores mais elevados de investimento, contribuindo para o reforço de uma fileira produtiva nesta região que importa valorizar.

Para além dos promotores do investimento, existe também o envolvimento e interesse na sua fixação já manifestado pelo estado português. Designadamente pelo envolvimento da Agência para o Investimento e Comércio Externo Portugal (AICEP) em quatro desses investimentos que representam a oportunidade de cerca de 500 novos postos de trabalho.

Para a concretização dos investimentos importa garantir a oferta de solo capaz de acolher a implantação das empresas, nas condições de competitividade requeridas e que a área para a qual se pretende ampliar a zona industrial municipal, permite desenvolver a curto prazo e com menores custos de investimento público.

O carácter estratégico dos investimentos em causa é ilustrado pela informação traduzida na tabela seguinte, a qual ilustra os setores de atividade envolvidos, as áreas necessárias, o interesse internacional envolvido, a estimativa dos postos de trabalho que serão gerados, os montantes de investimento e os parceiros que nos diferentes investimentos estão a desenvolver esforços na sua respetiva concretização.

Tabela 1. Propostas de Investimento - Município de Tondela

SETOR	ÁREA PRETENDIDA	ORIGEM DO INVESTIMENTO	N.º POSTOS DE TRABALHO	INVESTIMENTO ESTIMADO	ENTIDADES ENVOLVIDAS
Agroalimentar	2.000 m ²	Marrocos	50	1 milhão €	AICEP e Município de Tondela
Automóvel	15.000 m ² + opção de expansão de 20.000 m ²	E.U.A	200		AICEP e Município de Tondela
Automóvel	3.000 m ²	França		15 milhões €	AICEP e Município de Tondela
Agroalimentar	Terreno ou infraestrutura industrial: 5.000 m ² a 10.000 m ²	Portugal	30	2,5 milhões €	Município de Tondela
	Edifício: 800 m ²		20	27 milhões €	Município de Tondela
Agroalimentar	3.000 m ²	Portugal	8	1,2 milhões €	Município de Tondela
Maquinaria agrícola e industrial	5.000 m ²	Portugal	12	1,5 milhões €	Município de Tondela
Utilitários	20.000 m ²	Portugal	30	8 milhões €	Município de Tondela

Para além do menor investimento público necessário para a urbanização da área em causa, que representa uma expansão da existente é também justificada pela oportunidade apresentada pelo novo quadro comunitário "Portugal 2020" no apoio financeiro à sua concretização. Com efeito, a pré-qualificação para financiamento de expansão de zonas industriais a efetuar pela entidade gestora do Programa Operacional do Centro — CCDRC, é mais um fator determinante no apelo à sua urgente concretização.

A área industrial Municipal ocupa cerca de 58 ha e sobre esta foram desenvolvidos dois Planos de Pormenor publicados, um no início e outro no final da década de 90. A área de expansão pretendida que se encontra delimitada na planta de localização à escala 1:25 000 (anexo 1) e no levantamento topográfico à escala 1: 5000 (anexo 2), é de cerca de 20 ha e incide sobre Solo Rural integrado na categoria de Espaços Florestais na subcategoria de Área Florestal de Produção, de acordo com a classificação constante do Plano Diretor Municipal em vigor, conforme extrato da Planta de Ordenamento (anexo 3).

Sobre esta área não incide qualquer condicionante ou restrição de utilidade pública, não ponde em causa valores naturais de elevado valor ambiental, conforme extratos da Planta de Condicionantes, e das Planta de Condicionantes Anexas: Reserva Ecológica Nacional e de Risco de Incêndio (anexos 4,5 e 6).

Tal como enfatizado nos vetores estratégicos de desenvolvimento da Revisão do PDM, a interioridade tem aqui neste território condições de oportunidade, sendo a criação de emprego e a qualificação dos recursos humanos um dos desafios prioritários em parceria com o aproveitamento das infraestruturas e equipamentos existentes tirando partido dos investimentos públicos estruturantes e criando efeitos sinérgicos significativos.

A localização junto ao IP3 e a acessibilidade fácil à A25, A24 e A1 tornam atrativo e competitivo o investimento industrial nesta área indo ao encontro das políticas de beneficiação dos territórios de baixa densidade e de prioridades de investimento criadas pelo quadro comunitário "Portugal 2020 — criando assim condições de forte incremento das relações económicas à escala nacional e internacional.

O potencial competitivo desta zona industrial sai ainda reforçado pela proximidade à Linha da Beira Alta, que estabelece a ligação entre Pampilhosa e Vilar Formoso numa extensão de 201,9 Km. A Linha da Beira Alta é servida no seu trajeto pelas estações de mercadorias de Santa Comba Dão e Carregal do Sal a cerca de 12Km de distância, dotando esta área de condições de circulação de produtos alternativos à circulação rodoviária.

De acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 72º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, a concretização da pretensão desta ampliação do espaço de atividades económicas, que implica a reclassificação de Solo Rural para Solo Urbano, só poderá ocorrer mediante a elaboração de plano de Pormenor com efeitos registais.

Assim, propõe-se que, nos termos do n.º 1 do artigo 76º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, a Câmara Municipal determine a elaboração do Plano de Pormenor com efeitos registais, para a área de cerca 20 ha identificada na planta de localização a escala 1:25000 e no levantamento topográfico à escala 1: 5000 (anexos 1 e 2) destinada à ampliação do Parque Industrial de Tondela, para a qual dispõe de cartografia homologada pela Direção Geral do Território, em 2016, fixando-se o prazo de 12 meses para a sua elaboração.

Deverá ainda, nos termos do n.º 2 do artigo 88º do mesmo diploma, fixar o prazo de 20 dias para formulação de sugestões e para apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser considerados no âmbito do procedimento de elaboração deste plano.

Deverá a Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 e 3 do artigo 78º do RJIGT, qualificar este Plano como sujeito a Avaliação Ambiental e solicitar parecer sobre o âmbito da avaliação ambiental e sobre o alcance da informação a incluir no relatório ambiental, nos termos do artigo 5º do DL n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio, dado que este plano implica a requalificação de solo rural em solo urbano e as operações urbanistas a realizar para sua implementação, deverão estar sujeitas a Avaliação de Impacto Ambiental, nos termos do DL n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro.

Tondela, 21 de fevereiro 2018

Os Chefes de Divisão

Manuel Andrade, Eng.º

Ernesto Pereira, Arq.