

PRIMEIRA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MAÇÃO
RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

ÍNDICE

- 1. INTRODUÇÃO**
- 2. ENQUADRAMENTO LEGAL**
- 3. ANTECEDENTES**
- 4. ÂMBITO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO**
- 5. FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO**
 - a. DO SOLO URBANO EM ESPAÇO INDUSTRIAL
 - i. ZONA INDUSTRIAL DE LAMAS (MAÇÃO)
 - ii. ZONA INDUSTRIAL DE ORTIGA
 - iii. ZONA INDUSTRIAL DE CARDIGOS
 - iv. ZONA INDUSTRIAL DE LAMAS – EXPANSÃO (MAÇÃO)
 - b. DAS INFRA-ESTRUTURAS EXISTENTES
 - c. CUSTOS E FINANCIAMENTO
- 6. POSSÍVEIS IMPACTES RESULTANTES DA ALTERAÇÃO PROPOSTA**
- 7. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO P.D.M.**
 - a. ALTERAÇÃO DA PLANTA DE ORDENAMENTO
 - b. ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO DO P.D.M.

PRIMEIRA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MAÇÃO

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

Pretende-se com o presente documento enquadrar e fundamentar a proposta de alteração simplificada do Plano Director Municipal de Mação (P.D.M.), com vista à reclassificação de solo rústico para urbano para possibilitar a instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e respetivos serviços de apoio, em terrenos localizados actualmente em espaço rural, e em particular classificado como agro-silvo-pastoril, procedendo às alterações às plantas de ordenamento e de condicionantes e ao regulamento que se revelem necessárias, em cumprimento de deliberação da Câmara Municipal de Mação de 13 de Março de 2024, publicitada em vários órgãos de comunicação social local e regional, e através do Aviso n.º 9211/2024/2 publicado no Diário da República, 2.ª série, parte H, n.º 84, de 30 de Abril de 2024.

O Plano Director Municipal de Mação, aprovado em Assembleia Municipal em 7 de Janeiro de 1994, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 72/94 e publicado em Diário da República – I Série-B, n.º 194 de 23 de Agosto de 1994, alterado por deliberação da Assembleia Municipal de Mação de 23 de Abril de 2012 publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 111, de 8 de Junho de 2012 através do Aviso n.º 7963/2012, encontra-se em processo de revisão, o qual foi iniciado por deliberação de Câmara de 23 de Outubro de 2002, publicitada pelo Aviso n.º 10662/2002 (2.ª série) – AP., publicado no apêndice n.º 167 do Diário da República – II Série, n.º 299 de 27 de Dezembro de 2002, e cuja conclusão não se prevê ainda a breve prazo.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

Determina o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de Janeiro, no artigo 115.º, que *os programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação, sendo que a alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano (número 1 e alínea a) do número 2)*, e no artigo 118.º que *os planos intermunicipais e municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais,*

PRIMEIRA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MAÇÃO

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.

Especifica depois o artigo 119.º do RJIGT que *as alterações aos programas e planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no presente decreto-lei para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, com exceção de que são objeto de acompanhamento, nos termos do disposto no artigo 86.º, com as devidas adaptações, e no artigo 120.º que as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, sendo que a qualificação das alterações para efeitos do número anterior compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou do programa, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, podendo ser precedida de consulta às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (números 1 e 2).*

Estabelece ainda o artigo 119.º que *quando se pretenda realizar uma alteração da classificação ou da qualificação dos solos, pode ser seguido o procedimento de reclassificação dos solos, previsto nos artigos 72.º-A e 72.º-B, o primeiro dos quais condiciona o recurso ao procedimento simplificado de reclassificação do solo rústico para urbano, com a categoria de espaço de atividades económicas, a que o solo se destine à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos, e também que o espaço não se localize em áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional ou na Reserva Agrícola Nacional.*

Salienta-se que, conforme dispõe o artigo 72.º, *a reclassificação do solo rústico para solo urbano tem carácter excecional, sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais, e que deve contribuir, de forma inequívoca, para o desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos.* Determina o número 3 deste artigo que *a demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo deve integrar os seguintes elementos:*

a) Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos;

b) Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;

PRIMEIRA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MAÇÃO

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

c) Demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público.

3. ANTECEDENTES

A área que se pretende reclassificar de solo rústico para urbano está incluída numa maior área que já tinha sido identificada como propícia à implantação de uma Área de Localização Empresarial e para a qual a Câmara Municipal de Mação chegou a deliberar em 27 de Novembro de 2002 mandar elaborar um Plano de Pormenor, publicitada pelo Aviso n.º 1145/2003 (2.ª série) – AP. no Apêndice n.º 25 da II Série do Diário da Republica n.º 35 de 11 de Fevereiro de 2003. No entanto, foi entendimento da DRAOT-Centro nessa altura que, não se localizando no interior de qualquer perímetro urbano definido no Plano Director Municipal de Mação (P.D.M.), as pretensões contrariavam as disposições dos artigos 72.º e 90.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei n.ºs 53/2000, de 7 de Abril, e 310/2003, de 10 de Dezembro, uma vez que não desenvolviam nem concretizavam as propostas do P.D.M., alterando a classificação do solo, e que caso se justificasse a necessidade de concretização dos Planos de Pormenor, deveria promover-se previamente a suspensão do P.D.M. nas áreas em questão.

De notar que a Câmara decidiu avançar com o processo de revisão do P.D.M., por deliberação de 23 de Outubro de 2002, publicada no apêndice n.º 167, do Diário da República n.º 299, II série, em 27 de Dezembro de 2002, no Aviso n.º 10 662/2002 (2.ª série) – AP., integrando nas intenções a considerar na revisão a previsão de novas áreas para actividades económicas, nas quais se veio a incluir esta Área de Localização Empresarial.

Mais tarde, em meados de 2019, foi o Município de Mação abordado por representantes de uma empresa para demonstrar o seu interesse na instalação no Concelho de Mação de uma unidade de cultivo e extração de canábis para fins medicinais, para a qual já eram detentores de pré-licença do Infarmed, e que para o efeito contratualizaram a utilização de um conjunto de terrenos privados (incluídos na área que se pretende agora reclassificar).

O pedido de licenciamento da construção das instalações foi aprovado em reunião de Câmara Municipal de 25 de Agosto de 2021, com fundamento no disposto no artigo 61.º do regulamento do P.D.M., que determina que será permitida a implantação, nos espaços agro-silvo-pastoris, de unidades de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais e de habitação, sendo o índice de

PRIMEIRA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MAÇÃO

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

construção inferior ou igual a 0,05 e desde que fiquem garantidas as condições de acesso, integração paisagística e infra-estruturas autónomas, excepto se existir rede pública, sendo neste caso a ligação por conta do interessado.

Para possibilitar esta aprovação foi necessário requerer o levantamento das proibições estabelecidas no Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 55/2007, de 12 de Março, por os terrenos estarem parcialmente incluídos no interior da delimitação da área percorrida pelo incêndio com início a 11 de Agosto de 2017, o que veio a acontecer com o reconhecimento de relevante interesse geral do projecto pelo Despacho n.º 1588/2021 dos Gabinetes dos Secretários de Estado da Conservação da Natureza, das Florestas e do Ordenamento do Território e da Agricultura e do Desenvolvimento Rural, publicado no Diário da República, 2.ª série - PARTE C, n.º 28 em 10 de fevereiro de 2021.

Por razões alheias ao caso, a empresa não conseguiu reunir condições para avançar com a obra, não requereu o respectivo alvará, e a licença veio a ser objecto de declaração de caducidade em reunião de 28 de Dezembro de 2022.

Por essa altura recebeu a Câmara Municipal outra manifestação de interesse na instalação no Concelho de Mação de uma nova unidade industrial de uma empresa na área de produção de presunto, actividade com longa tradição e expressão neste concelho, cuja dimensão prevista não colhia enquadramento nos espaços para actividades económicas existentes ou projectados, e que em face do conhecimento da situação daqueles terrenos se considerou poderem ser a resposta à solicitação, decidindo-se pela sua aquisição acrescidos dos terrenos contíguos para atingir a área necessária ao cumprimento do índice estabelecido em sede de P.D.M., processo que se encontra em curso.

Mais recentemente, relacionado com esta empresa, surge nova solicitação para instalação de um parque logístico e de armazenagem, também de grandes dimensões, ao qual só será possível dar resposta com a reclassificação do solo rústico para urbano, com o consequente aumento dos índices de construção, optimização da utilização dos terrenos e melhor adequação dos usos possíveis.

Oportunamente, veio o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de Janeiro, introduzir alterações no RJIGT, com vista a aligeirar os procedimentos de reclassificação do solo rústico para urbano no caso da instalação de actividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e respetivos serviços de apoio, com entrada em vigor a 4 de Março.

4. ÂMBITO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

PRIMEIRA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MAÇÃO

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

Embora o regulamento do P.D.M. preveja a possibilidade de implantação de unidades de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais em espaços rurais, nomeadamente espaços agrícolas e espaços agro-silvo-pastoris, nas condições definidas nos artigos 53.º e 61.º respectivamente, a sua localização em espaços vocacionados para actividades económicas permite uma melhor gestão de infra-estruturas e responde melhor a opções de ordenamento do território.

Dispõe o regulamento do P.D.M., no artigo 46.º, que *o licenciamento de estabelecimentos industriais far-se-á na área reservada para esse fim na planta de ordenamento à escala de 1:25 000 (Zona Industrial de Mação), sem prejuízo de poderem ser criados novos espaços industriais, devendo a ocupação dos mesmos ser precedida de planos de pormenor a submeter a ratificação superior, e desde que sejam respeitadas as acções minimizadoras dos impactes negativos sobre o meio, actividades e populações, e ainda que, nos termos do artigo 48.º, a ocupação das áreas industriais ficará sujeita às disposições do plano de pormenor aprovado.*

Considerando que este P.D.M. foi elaborado sob a vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e que os instrumentos de gestão territorial evoluíram, primeiro com o Regime aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e respectivas alterações, e depois com o RJIGT estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, na redacção actual, o seu regulamento não contempla novas formas de dinâmica e de execução dos planos, como a reclassificação de solos e a delimitação de unidades de execução.

Assim, verifica-se a necessidade de adaptar o articulado constante no regulamento à nova realidade, acrescentando-se à previsão de elaboração de plano de pormenor a possibilidade de realização de operação de loteamento nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ou de delimitação de unidades de execução, na sequência da reclassificação de solo rústico para solo urbano.

Territorialmente a reclassificação de solo proposta incide sobre uma área de 121.568 m² com cerca de 200 m de profundidade localizada a poente da EN 3-12, ao Km 2, englobando a totalidade dos prédios rústicos com os artigos 64 da secção BQ, 263 da secção 1M e 62 da secção 1AG, e parte dos prédios rústicos com os artigos 17 e 63 da secção BQ, 285 e 286 da secção 1M e 61 da secção 1AG da União de freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira.

Localiza-se em espaço classificado como agro-silvo-pastoril de acordo com a planta de ordenamento do P.D.M. e não se localiza em Reserva Ecológica Nacional nem em Reserva Agrícola Nacional nem em áreas sensíveis, conforme plantas de condicionantes do P.D.M.

De referir ainda que a reclassificação de solo proposta pretende também antecipar, em parte, a opção estratégica do Município constante na proposta de revisão do P.D.M. integrada na denominada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 5 de criar ao longo deste troço da EN 3-12 um Parque Empresarial e Logístico.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

c. DO SOLO URBANO EM ESPAÇO INDUSTRIAL

Com a aprovação e publicação do actual PDM, apenas uma área destinada a estabelecimentos industriais foi delimitada – a Zona Industrial de Mação – e identificada na planta de ordenamento, conforme estabelecido no n.º 1 do artigo 46.º do seu regulamento.

i. ZONA INDUSTRIAL DE LAMAS (MAÇÃO)

Ratificado por despacho do Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território de 27 de Março de 1990, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lamas, em Mação, aprovado pela Assembleia Municipal em 2 de Fevereiro de 1990, foi publicado em Diário da República – II Série, no n.º 114 de 18 de Maio de 1990.

Destinada à instalação de unidades industriais, oficinas, armazéns e outras actividades que pelas suas características se revelem desinseridas do contexto urbano, agrícola ou de protecção ambiental, previu a constituição de 31 lotes, dos quais três de maiores dimensões vocacionados para indústrias ligeiras ou pesadas exigindo uma grande área de armazenagem e destinado a ser ocupado por uma indústria de transformação de madeiras e os restantes, de configurações triangular e rectangular, destinados a servir de módulos que se poderão agregar para a constituição de lotes industriais de maior dimensão. Com áreas entre 855 m² e 1.901 m² para os lotes 1 a 28 e entre 6.190 m² e 13.545 m² para os lotes 29 a 31, os três de maiores dimensões, com uma área total afecta a lotes de 66.560 m², e com índices de ocupação de 50 % na grande maioria deles, encontram-se actualmente todos ocupados ou comprometidos.

Desenvolve depois o n.º 2 do artigo 46.º do regulamento do P.D.M. que *poderão ser criados novos espaços industriais, devendo a ocupação dos mesmos ser precedida de planos de pormenor a submeter a ratificação superior, e desde que sejam respeitadas as acções minimizadoras dos impactes negativos sobre o meio, actividades e populações, estabelecendo-se desde já algumas regras a observar, nomeadamente:*

Previsão de uma faixa de protecção que garanta um afastamento mínima de 50 m dos limites dos lotes a zonas residenciais, habitações ou equipamentos:

PRIMEIRA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MAÇÃO RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

A criação de uma cortina arbórea em torno destas áreas industriais que ocupe pelo menos 60% da referida faixa de protecção, onde seja sempre dada prioridade à manutenção da vegetação original, especialmente se se verificar a existência de árvores de porte, por forma a evitar o contacto visual entre estas áreas e as zonas residenciais ou de equipamentos;

Independentemente de as indústrias serem obrigadas a um tratamento prévio dos efluentes industriais, de acordo com a legislação em vigor, deverão estar obrigatoriamente ligadas a um sistema público de saneamento e tratamento de efluentes residuais eficaz;

Seja impedida a construção para fins habitacionais, com excepção da destinada ao guarda das instalações.

No desenvolvimento da previsão de criação de novos espaços industriais estabelecida no P.D.M., foram elaborados e aprovados os Planos de Pormenor para as Zonas Industriais de Ortiga e Cardigos e expansão da Zona Industrial de Lamas em Mação.

ii. ZONA INDUSTRIAL DE ORTIGA

Ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 31/98 em 5 de Fevereiro de 1998, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Ortiga, aprovado pela Assembleia Municipal em 18 de Abril de 1997, foi publicado em Diário da República – I Série-B, no n.º 48 de 26 de Fevereiro de 1998.

Tendo por objectivo a criação de uma zona industrial, a zona de lotes é constituída pelas áreas destinadas à instalação das unidades industriais, sendo um lote de maior dimensão (lote n.º 1) e os restantes de menor área, podendo estes agregar-se entre si para disporem da área necessária à implantação da respectiva indústria.

O lote 1, com a área de 39.183,20 m², esteve ocupado durante muitos anos por uma empresa de fabrico de postes de betão, que encerrou, e está atualmente ocupado por uma empresa de plantação e transformação de canábis que também adquiriu os restantes lotes 2 a 6, com áreas entre 1.426,50 m² e 2.099,00 m², totalizando a área de 48.139 m², para implantação das suas instalações.

iii. ZONA INDUSTRIAL DE CARDIGOS

Ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 132/2005 em 29 de Julho de 2005, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Cardigos, aprovado pela Assembleia Municipal em 21 de Dezembro de 2000 e em 13 de Setembro

PRIMEIRA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MAÇÃO

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

de 2004, foi publicado em Diário da República – I Série-B, no n.º 157 de 17 de Agosto de 2005.

Constituída por 15 parcelas com área compreendidas entre 610,1 m² e 3.243,3 m², dos quais dois destinados a equipamentos e os restantes a indústria, com uma área total de parcelas para indústrias de 22.060,2 m², e um índice de implantação máximo de 0,30, encontram-se atualmente ocupadas ou comprometidas 7 destas parcelas.

iv. ZONA INDUSTRIAL DE LAMAS – EXPANSÃO (MAÇÃO)

Ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 148/2007 em 9 de Agosto de 2007, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lamas – Expansão, em Mação, aprovado pela Assembleia Municipal em 23 de Setembro de 2005, foi publicado em Diário da República – 1.ª Série, no n.º 188 de 28 de Setembro de 2007.

As parcelas com finalidade de indústria destinam-se a edifícios de carácter industrial, podendo admitir-se também a instalação de armazéns, comércio e ou serviços, disponibilizadas individualmente ou como módulos que se poderão agregar para a constituição de parcelas industriais de maior dimensão.

Esta expansão contemplou a criação de mais 27 parcelas (numeradas de 32 a 58) com índice de construção máxima de 50 %, com áreas compreendidas entre 577 m² e 2.298 m², num total de 28.704 m² destinado a parcelas industriais, as quais se encontram actualmente todas ocupadas ou comprometidas.

Verifica-se que do solo urbano em espaço industrial, no qual foram criadas 77 parcelas em quatro zonas industriais com uma área total de 165.463,2 m², apenas se encontram disponíveis 6 parcelas na Zona Industrial de Cardigos, com a área total de 8.459,1 m² não contígua, evidenciando-se assim a indisponibilidade de solo urbano para instalação de actividades económicas, muito menos para instalação de unidades de grandes dimensões como a(s) que se pretende vir a acolher na área a reclassificar de solo rústico para urbano, que pretendem, uma, iniciar com uma área de construção de cerca de 12.000 m² numa primeira fase, com intenção de duplicar essa área numa segunda fase, e outra com a proposta de uma unidade industrial com cerca de 25.000 m² de área de construção.

d. DAS INFRA-ESTRUTURAS EXISTENTES

PRIMEIRA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MAÇÃO

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

A área a reclassificar de solo rústico para urbano, com a categoria de espaço de atividades económicas, localiza-se a poente da estrada EN 3-12, a cerca de 2 Km do nó desta com a auto-estrada A 23, beneficiando por isso de excelentes acessos rodoviários. Pretende-se vir a criar uma rede viária de serviço para acesso às parcelas para actividades económicas que permita a execução das manobras necessárias e estacionamento de veículos pesados, rede esta que será ligada à EN 3-12 por um único acesso a criar em intersecção com esta, em local e de configuração a articular com a Infraestruturas de Portugal, I.P.

No extremo sul da área de intervenção passa uma linha eléctrica de Média Tensão, que aí inicia atravessamento da estrada EN 3-12 para o lado nascente desta, que acompanha quase paralela na direcção norte-sul. Dada a proximidade da rede de distribuição, presume-se que o abastecimento de energia eléctrica à área de actividades económicas será tecnicamente simples, a definir nos termos da contratualização com a E-Redes – Distribuição de Eletricidade, S.A..

Ao longo da estrada EN 3-12 também está implantada a rede de abastecimento de água, com conduta de distribuição de $\varnothing 63$, considerando-se estar garantida a sua ligação à área de actividades económicas, em condições a estabelecer com a empresa Tejo Ambiente E.I.M., na qual foi delegada a exploração e a gestão do Sistema Intermunicipal de Ambiente do Médio Tejo, que agrega os sistemas municipais de abastecimento público de água, de saneamento de águas residuais urbanas e de gestão de resíduos urbanos dos municípios de Ferreira do Zêzere, Mação, Sardoal, Tomar, Ourém e Vila Nova da Barquinha.

Não existem as infra-estruturas de saneamento de águas residuais, que serão projectadas e executadas de acordo com as necessidades a identificar em função da quantidade de parcelas a criar a curto e médio prazo, prevendo-se a criação do sistema público de saneamento e tratamento de efluentes residuais, incluindo a construção da respectiva ETAR, sem prejuízo de, à semelhança do estabelecido nas zonas industriais existentes, as unidades industriais a instalar deverem prever sistemas de tratamento prévio dos efluentes antes da sua descarga na rede pública.

A rede de telecomunicações também acompanha o traçado da estrada EN 3-12, não se prevendo obstáculos à sua derivação e ramificação para a área de actividades económicas, com a constituição de rede de distribuição a acordar com os operadores envolvidos.

Não se prevê a criação de rede de distribuição de gás natural, uma vez que o concelho de Mação não é servido por nenhuma rede de distribuição regional ou nacional.

e. CUSTOS E FINANCIAMENTO

A avaliação dos custos com as infra-estruturas está dependente dos respectivos projectos a elaborar em função do desenho urbano que vier a ser adoptado, estimando-se um investimento de cerca de € 3.000.000,00 (três milhões de euros) distribuído entre aquisição de terrenos e construção das

PRIMEIRA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MAÇÃO RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

infra-estruturas. De referir que o investimento privado para implantação da primeira fase da primeira empresa a instalar está orçamentado em 21.807.216,94 € (vinte e um milhões, oitocentos e sete milhares, duzentos e dezasseis euros e noventa e quatro cêntimos).

O financiamento da operação será suportado pelo orçamento municipal, na prossecução do objectivo estratégico de criar condições favoráveis à implantação de novas empresas no concelho, conforme verbas inscritas no respectivo Plano de Actividades.

A cedência das parcelas de terreno necessárias à instalação das unidades industriais será efectuada nos termos e condições estabelecidas no Regulamento de Cedência de Lotes de Terreno nas Zonas Industriais — Concelho de Mação, aprovado pela Assembleia Municipal de Mação, por deliberação de 28 de Fevereiro de 2013, e publicado pelo Aviso n.º 4146/2013 em Diário da República 2.ª série, n.º 57, em 21 de Março de 2013.

6. POSSÍVEIS IMPACTES RESULTANTES DA ALTERAÇÃO PROPOSTA

Determina o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de Maio, que estão sujeitos a avaliação ambiental: *os planos e programas para os sectores da agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, gestão de resíduos, gestão das águas, telecomunicações, turismo, ordenamento urbano e rural ou utilização dos solos e que constituam enquadramento para a futura aprovação de projectos mencionados nos anexos I e II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, na sua actual redacção; os planos e programas que, atendendo aos seus eventuais efeitos num sítio da lista nacional de sítios, num sítio de interesse comunitário, numa zona especial de conservação ou numa zona de protecção especial, devam ser sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro; e os planos e programas que, não sendo abrangidos pelas alíneas anteriores, constituam enquadramento para a futura aprovação de projectos e que sejam qualificados como susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente.*

O anexo a este diploma define como critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente:

1 — Características dos planos e programas, tendo em conta, nomeadamente:

- a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projectos e outras actividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afectação de recursos;

PRIMEIRA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MAÇÃO

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

- b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;
- c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;
- d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;
- e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.

2 — Características dos impactes e da área susceptível de ser afectada, tendo em conta, nomeadamente:

- a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;
- b) A natureza cumulativa dos efeitos;
- c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;
- d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;
- e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população susceptível de ser afectada;
- f) O valor e a vulnerabilidade da área susceptível de ser afectada, devido a:
 - i. Características naturais específicas ou património cultural;
 - ii. Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;
 - iii. Utilização intensiva do solo;
- g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

Considera-se que as alterações que se pretende introduzir no P.D.M., que consistem na reclassificação de solo rústico para urbano para possibilitar a instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e respetivos serviços de apoio, em terrenos localizados actualmente em espaço rural, e em particular classificado como agro-silvo-pastoril, procedendo às alterações às plantas de ordenamento e de condicionantes e ao regulamento que se revelem necessárias, não são susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente, dado que:

- A área a reclassificar, com 121.568 m², tem uma dimensão inferior a 15 ha ou 20 ha, limiares mínimos estabelecidos para a obrigatoriedade de Avaliação de Impacto Ambiental de projectos de infra-estruturas, nomeadamente plataformas logísticas ou parques industriais, respectivamente;
- Não foram identificados outros planos ou programas cuja aplicabilidade seja passível de interferência por parte da alteração a propor;

PRIMEIRA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MAÇÃO

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

- Visa promover o desenvolvimento local e regional de modo sustentável, não provocando consequências para o ambiente significativamente diferentes das actualmente previstas no plano;
- Não se reveste de características que acarretem problemas ambientais específicos;
- A alteração a propor não põe em causa a implementação da legislação em matéria de ambiente;

7. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO P.D.M.

a. ALTERAÇÃO DA PLANTA DE ORDENAMENTO

É alterada a área delimitada em planta anexa a reclassificar de solo rústico para solo urbano, com a categoria de espaço de atividades económicas, na planta de ordenamento do P.D.M. de Mação.

b. ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO DO P.D.M.

Propõe-se que a redacção actual do n.º 2 do artigo 46.º e artigo 48.º da **SECÇÃO II – Espaços industriais**, cujo teor é o seguinte:

Art. 46.º – 1 – (...)

2 – Poderão ser criados novos espaços industriais, devendo a ocupação dos mesmos ser precedida de planos de pormenor a submeter a ratificação superior, e desde que sejam respeitadas as acções minimizadoras dos impactes negativos sobre o meio, actividades e populações, estabelecendo-se desde já algumas regras a observar, nomeadamente:

(...)

Art. 48.º A ocupação das áreas industriais ficará sujeita às disposições do plano de pormenor aprovado.

Passem a ter a seguinte redacção:

Art. 46.º – 1 – (...)

PRIMEIRA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MAÇÃO
RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

2 – Poderão ser criados novos espaços industriais ou de actividades económicas, devendo a ocupação dos mesmos ser precedida de planos de pormenor, operação de loteamento ou delimitação de unidade de execução, e desde que sejam respeitadas as acções minimizadoras dos impactes negativos sobre o meio, actividades e populações, estabelecendo-se desde já algumas regras a observar, nomeadamente:

(...)

Art. 48.º A ocupação das áreas industriais ou de actividades económicas ficará sujeita às disposições do plano de pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução aprovados.