



Câmara Municipal de Vendas Novas

TERMOS DE REFERÊNCIA

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE INDUSTRIAL DE VENDAS NOVAS

Vendas Novas, 27 de janeiro de 2025



Câmara Municipal de Vendas Novas

Índice

1.	Introdução	3
2.	Enquadramento Legal.....	4
3.	Enquadramento territorial.....	5
4.	Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial	6
5.	Oportunidade e termos de referência	7
6.	Prazo e fases de elaboração da revisão do plano de pormenor	10



Câmara Municipal de Vendas Novas

1. Introdução

O presente documento, intitulado de “Termos de referência” constitui o suporte que fundamenta a deliberação da Câmara Municipal de Vendas Novas que determina a revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas (doravante PPPI), em cumprimento do disposto no art.º 76º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua redação em vigor.

O PPPI foi ratificado pela Portaria n.º 156/94, de 18 de março, alterado através da Portaria n.º 21/97, de 7 de janeiro, e do Aviso n.º 7206/2015, de 29 de junho, e alvo de correção material através da Declaração n.º 18/2022, de 25 de janeiro.

O plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral (art.º 101º do RJIGT). Considerando que o Parque Industrial de Vendas Novas assume um papel estratégico no desenvolvimento do Município, revela-se imperativo, no momento atual, a revisão do PPPI no sentido de o adequar à evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais e dar resposta às necessidades das indústrias e empresas existentes, bem como daquelas que procuram vir a instalar-se em Vendas Novas, conforme identifica o relatório sobre o estado do ordenamento do território de Vendas Novas (REOT), no seu capítulo 4.2.1, e que acompanhou a deliberação da Câmara Municipal, de 08.07.2020, que determinou a elaboração da revisão do Plano Diretor Municipal.



Câmara Municipal de Vendas Novas

2. Enquadramento Legal

O PPPI é um instrumento de gestão territorial de âmbito municipal e a sua revisão encontra enquadramento legal no RJIGT (cf. alínea a) do n.º 2 e n.º 3 do art.º 124º do RJIGT), devendo seguir os procedimentos previstos para a sua elaboração, acompanhamento, aprovação, ratificação e publicitação (cf. n.º 3 do art.º 119º do RJIGT).

Relativamente à avaliação ambiental, e uma vez que compete à Câmara Municipal determinar a sua elaboração no âmbito da revisão do PPPI, cumpre apreciar o seguinte:

Conforme o disposto no art.º 78.º do RJIGT, os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.

Dispõe ainda o articulado do n.º 1 e do n.º 2 do art.º 120º do RJIGT que as pequenas alterações, neste caso ao PPPI, só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, sendo que a qualificação dessas alterações compete à Câmara Municipal, 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.

Para os devidos efeitos transcrevem-se os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, conforme o anexo do supracitado Decreto-Lei:

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

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



Câmara Municipal de Vendas Novas

- 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.”*

Em face dos critérios estabelecidos, tratando-se, a presente pretensão, da revisão de um plano implementado no território, e atendendo aos objetivos da mesma, de flexibilização dos usos e de resposta às necessidades das empresas instaladas, bem como de atração de novas empresas, não se vislumbra a introdução de qualquer alteração que seja suscetível de produzir efeitos significativos no ambiente já existente. Deste modo, entende-se que se poderá dispensar a avaliação ambiental.

Considera-se ainda necessária a inclusão de uma pequena parcela contigua ao lado ponte do Parque Industrial, que apesar de considerada como Espaços industriais Existentes pelo PDM de Vendas Novas, não estava enquadrada pela primeira versão do PPPI.

A revisão do PPPI terá de base cartografia topográfica vetorial completa e cartografia topográfica de imagem, com Nível de Detalhe 1 (NdD1 - escala 1:2.000), que foi produzida para a área geográfica do perímetro urbano de Vendas Novas, a que acresce a respetiva envolvente a uma distância de 50 (cinquenta) metros desse limite, e que, portanto, abrange a atual área do PPPI. A cartografia em apreço foi elaborada durante o ano de 2020, em cumprimento do disposto no art.º 15º-A do Decreto-Lei n.º 130/2019 de 30 de agosto, tendo sido homologada pela DGT por despacho de 13 de maio de 2021, pelo que será submetida a processo de renovação do ato de homologação nos termos da alínea b) do nº 5 do artigo 15-A do Decreto-lei n.º 130/2019 de 30 de agosto, em articulado com o nº 6 do mesmo artigo.

O conteúdo material e documental do PPPI deverá ser o adequado às condições da área de intervenção e aos objetivos previstos da revisão do plano, observando o cumprimento do disposto no art.º 102º e 107º do RJIGT, com as devidas adaptações.

A revisão do PPPI, para além do disposto nos art.ºs 101º e seguintes do RJIGT, deve ainda acautelar as orientações de outros planos municipais em vigor, planos e programas territoriais aprovados, e ainda as condicionantes legais, restrições e servidões de utilidade pública com incidência na respetiva área geográfica, bem como a demais legislação em vigor aplicável.

3. Enquadramento territorial

O Parque Industrial de Vendas Novas localiza-se dentro dos limites da cidade de Vendas Novas, pertencendo administrativamente à junta de freguesia com o mesmo nome (Figura1).

A cidade de Vendas Novas, e por consequência também o Parque Industrial, goza de uma posição geográfica estratégica no que refere à proximidade dos grandes mercados e serviços, com boas



Câmara Municipal de Vendas Novas

acessibilidades e ligações intermodais de nível internacional, nacional e regional (interface Lisboa / Sul e Lisboa / Madrid, Setúbal e Évora – cruzamento A2/A6/A13).

4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

Aquando da aprovação do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas (PDM), em 1999, o PPPI já se encontrava em vigor. De acordo com o PDM a área do PPPI encontra-se caracterizada como Espaço Industrial Previsto, correspondendo à Unidade de Planeamento UP9. Esta área encontra-se delimitada a sudoeste pela ferrovia (Linha do Alentejo/ Linha de Vendas Novas), para lá da qual se localiza uma área de “Espaços Industriais Existentes”. A noroeste o PPPI está delimitado por “Espaços Urbanizáveis Correntes” e a restante área circundante corresponde a Áreas da Estrutura Biofísica Fundamental, nomeadamente áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN) e “Áreas Agrícolas RAN”.

Uma vez que o PDMVN foi objeto de revisão, encontrando-se em fase final de aprovação, importa referir a classificação de solo proposta pela revisão do PDM, sendo esta condicionada à entrada em vigor do plano. De acordo com a proposta de revisão do PDM área do PPPI pertence à classe de solo “Espaços de Atividades Económicas”, estando delimitado a sudoeste pela ferrovia e pela SUB UOPG 1.1 que enquadra um conjunto de espaços industriais existentes bem como uma nova área industrial a materializar no lado sul da Estrada Nacional 4. A noroeste o PPPI está delimitado por uma área de “Espaços Urbanos de Baixa Densidade Tipo II”, com a restante área circundante nas classes de solo “Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola” e “Espaços Agrícolas.”



Figura 1. Localização do Parque Industrial de Vendas Novas.



Câmara Municipal de Vendas Novas

5. Oportunidade e termos de referência

O Parque Industrial concentra a quase totalidade da indústria transformadora de Vendas Novas, sendo praticamente nula a sua presença na cidade.

O PPPI, em vigor, prevê 101 lotes numa área total de 792.464,00 m², sendo que 609.150 m² correspondem à 1.ª Fase e 183.314 m² à 2.ª Fase (Figura 2).

Encontram-se instaladas no Parque Industrial cerca de 70 empresas, com aproximadamente 1.400 trabalhadores, existindo poucos terrenos e edifícios disponíveis para arrendamento e/ou venda, resultado de uma ocupação de aproximadamente 84,5%, (incluindo os lotes propriedade das empresas já existentes reservados para a respetiva expansão). A atividade económica aqui desenvolvida assenta numa cultura empresarial valorizada pela experiência acumulada da atividade industrial, que em alguns casos é tecnologicamente evoluída e com elevado nível de internacionalização, que tem mostrado capacidade de atração de investimento e geração de emprego, quando comparado a infraestruturas semelhantes existentes na região.

Importa considerar que a posição estratégica do Parque Industrial é reforçada no quadro das orientações nacionais definidas a nível portuário e logístico e da implementação de novas acessibilidades estruturantes a nível nacional e internacional. Neste sentido, constitui uma oportunidade o reforço da importância do Porto de Sines e da sua zona portuária, industrial e logística que beneficiará de amplo desenvolvimento, não só no volume e diversificação de mercadorias movimentadas, mas também no desenvolvimento de iniciativas ligadas ao conhecimento e à inovação.

Um diagnóstico do Parque Industrial, no âmbito da elaboração do REOT de Vendas Novas, permitiu concluir que este dispõe de um conjunto de características distintivas que urge potenciar:

“ ...

- *Cluster Automóvel e Cluster da cortiça;*
- *Excelente posição geoestratégica associada às excelentes acessibilidades Ferro Rodoviárias, que elevam o potencial logístico;*
- *A localização num território com possibilidade de expansão;*
- *A dotação de Rede de Fibra Ótica e a possibilidade de inclusão de gás natural.*

...”



Câmara Municipal de Vendas Novas



LEGENDA

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Limite da área de intervenção do Plano
A = 792.464 m ² | | Polígono base de implantação |
| | Limite de parcela existente de equipamento de utilização colectiva | | Logradouro do lote (área livre da parcela) |
| | Rede ferroviária/servidão - REFER | | Limite máximo do Polígono Base de Implantação |
| | Circulação automóvel/arruamento | | Identificação da parcela |
| | Circulação pedonal | | Alinhamento arbóreo |
| | Estacionamentos público | | Área de cedência para o Domínio Público (faixa de protecção da REFER) |
| | Acesso automóvel à parcela para cargas e descargas | | Área de cedência para o Domínio Público (faixa de protecção da Zona Urbana) |
| | | | Linha de água - Vala a construir |

Figura 2. Planta de Implantação do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas.



Câmara Municipal de Vendas Novas

A par do acima proposto considera-se urgente requalificar o Parque Industrial e intervir no mesmo, por um lado, no sentido de dar resposta às necessidades que têm manifestado as empresas e indústrias já instaladas, nomeadamente no que refere à sua expansão, por outro lado, para dar resposta à procura que se tem registado e concorrer com os parques empresariais vizinhos.

Paralelamente, o desenvolvimento a que se tem assistido no Parque Industrial de Vendas Novas, bem como aquele que se pretende potenciar, evidencia a necessidade de aferir a capacidade das infraestruturas existentes e equacionar o sua adequação/reforço às exigências que se perspetivam.

Em face do exposto, constituem, em síntese, condições de oportunidade para a revisão do PPPI as seguintes:

- A localização geoestratégica do Parque Industrial, e o respetivo reforço no que refere às acessibilidades (rede viária e ferrovia) de âmbito regional, nacional e internacional;
- As características das empresas já instaladas com potencial de atração de outras empresas, bem como o potencial de geração de emprego e desenvolvimento económico e social.
- Aproveitar, densificar e tornar mais eficaz a utilização de um espaço já totalmente infraestruturado.

Com a revisão do PPPI pretende-se alcançar os seguintes objetivos específicos:

- A concretização da estratégia de desenvolvimento do Parque Industrial, nomeadamente de potenciar o crescimento e dinamização das atividades industriais e empresariais existentes, e atrair atividades que possam criar sinergias com estas, bem como atrair atividades do ramo da logística tirando partido da localização geoestratégica;
- A gestão programada do território municipal, nomeadamente no que refere à indústria e ao tecido empresarial a concentrar no Parque Industrial, rentabilizando-o;
- A garantia da qualidade ambiental, prevendo a adoção de medidas globais de mitigação da emissão de gases de estufa e de soluções de sustentabilidade por parte das indústrias e empresas, bem como no espaço público;
- O estudo e levantamento das empresas e indústrias instaladas, para efeitos de diagnóstico do existente a sustentar a proposta de revisão;
- O estudo da capacidade das infraestruturas existentes projetando e executando expansões e melhorias;
- O estabelecimento de regras para as infraestruturas a respeitar por parte das indústrias e empresas instaladas e a instalar, em prol do garante da capacidade e gestão das mesmas;
- A revisão da localização e inserção urbanística dos equipamentos;
- A revisão do limite do PPPI para incluir parcelas que se encontravam fora do mesmo.;
- A revisão e flexibilização dos usos previstos para o PPPI, garantindo a resposta às necessidades das empresas, e a capacidade de se adaptar aos ciclos económicos e às necessidades em constante mutação;
- A revisão dos índices e parâmetros urbanísticos das edificações e instalações previstos de modo a acomodar a necessidade de densificação do espaço já urbanizado e a resposta aos requisitos das empresas e indústrias existentes que requerem a expansão das suas instalações em áreas



Câmara Municipal de Vendas Novas

adjacentes, não sendo operacional prever a expansão ou realocação para outros locais, nomeadamente através do aumento do índice de implantação e de construção garantindo, no entanto, uma área livre ajardinada/arborizada não impermeabilizada;

- Garantir o aumento da edificabilidade permitindo, não só dar resposta às necessidades das empresas já instaladas, como tornar mais atrativos os terrenos para fixação de novas empresas;
- A revisão dos parâmetros de uso e fruição dos espaços públicos, incluindo o respetivo redesenho para integração de mais áreas verdes, de soluções de mitigação das alterações climáticas e de promoção da mobilidade por meios suaves (pedonal e ciclável).

6. Prazo e fases de elaboração da revisão do plano de pormenor

A revisão do PPPI cumpre as fases que se listam abaixo, sendo previsto um prazo de 12 (doze) meses para a sua concretização:

- Deliberação da Câmara Municipal que determina a abertura do procedimento de revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas;
- Período de prévia participação pública (não inferior a 15 dias);
- Análise, Caracterização e Diagnóstico prospetivo (inclui a análise e enquadramento dos resultados da prévia participação pública);
- Elaboração da proposta do Plano;
- Conferência procedimental;
- Discussão pública (não inferior a 20 dias);
- Elaboração do relatório de ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública e da versão final da proposta do PPPI;
- Aprovação do Plano pela Assembleia Municipal, mediante proposta apresentada pela Câmara Municipal;
- Publicação e depósito do Plano.

Vendas Novas, 27 de janeiro de 2025

O Presidente da Câmara Municipal,

Valentino Salgado Cunha