

NOVO ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

ASSEICEIRA X VALE DOS OVOS

COMPARATIVO | CONDICIONANTES | CARACTERÍSTICAS | CRONOGRAMA

CRIAÇÃO NOVO ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

ENQUADRAMENTO EM PDM

**UOPG F – ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS ESTRUTURANTE PREVISTO
SOLO RÚSTICO**

PLANO DE PORMENOR DE VALE DOS OVOS

NECESSIDADE DE RECLASSIFICAÇÃO DE SOLO

ESTUDO URBANÍSTICO E DE VIABILIDADE / SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

OFERTA DE SOLO PARA ATIVIDADES ECONÓMICAS

APROXIMADAMENTE METADE DO SOLO VAGO
SITUA-SE EM **PARQUES EMPRESARIAIS**

**PARQUE EMPRESARIAL DE TOMAR E ALTO DO
PINTADO** MAIORITARIAMENTE OCUPADOS

RESTANTE METADE INSERIDA EM COMPLEXOS E
UNIDADES INDUSTRIAIS DE MENOR DIMENSÃO

OFERTA DE SOLO MUITO REDUZIDA
POUCO SOLO VAGO PARA NOVAS
CONSTRUÇÕES, DISPERSO E DIVIDIDO OU
SUJEITO A COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

**PROCURA DE SOLO PARA ATIVIDADES
ECONÓMICAS**

PROCURA DE SOLO PARA ATIVIDADES ECONÓMICAS

SOLICITAÇÕES

► Procura total de **55.500 m²** de solo para atividades económicas

► Área média procurada por empresa, de **4.269 m²**

► Taxa de Instalação de cerca de **28%**

SOLICITAÇÃO DE SOLO À CMT DURANTE O 2º SEMESTRE DE 2022 E O ANO DE 2023

Ano	Área de Atividade	Área (m ²)
2022	Fabricação de elementos de construção em metal. Serralharia Civil	4.000
	Fabricação de outras obras de madeira – Casas de Madeira – Construções sustentáveis	8.000
2023	Produção de suplementos fitoterapia	1.000
	Armazenagem e produção de módulos pré-fabricados	8.000
	Comércio e reparação de automóveis	2.000
	Comércio por grosso de sucata e desperdícios metálicos	4.000
	Comércio por grosso de sucata e desperdícios metálicos	2.000
	Pontes rolantes (metalomecânica)	10.000
	Empresa de consultoria e procura de locais para investimento industrial	5.000
	Venda e aluguer de materiais de construção	2.000
	Comércio por grosso de sucatas e de desperdícios metálicos	1.500
	Fabricação de elementos de construção em metal. Serralharia Civil	4.000
	Panificadora	4.000
TOTAL		55.500

PROJETOS QUE SE INSTALARAM EM TOMAR APÓS SOLICITAREM SOLO À CMT

Área de Atividade	Área (m ²)
Pontes rolantes (metalomecânica)	10.000
Comércio por grosso de sucatas e de desperdícios metálicos	1.500
Panificadora	4.000
TOTAL	15.500

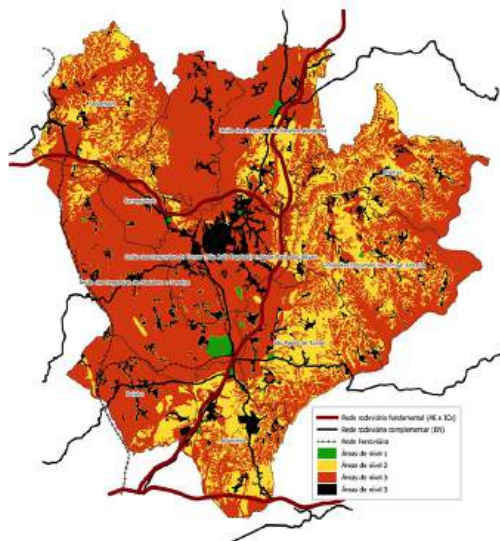
CONDICIONAMENTOS À LOCALIZAÇÃO DE UMA NOVA ÁREA

REGIME DE USO DO SOLO + CONDICIONANTES

NÍVEL 1 Áreas destinadas a atividades económicas.

NÍVEL 2 Áreas classificadas como espaços agrícolas complementares ou espaços florestais não integradas em REN, RAN, Rede Natura, aproveitamento hidroagrícola – **poderão ser objeto de reclassificação do solo rústico para urbano.**

NÍVEL 3 Áreas não desejáveis para estes fins.



CONDICIONAMENTOS À LOCALIZAÇÃO DE UMA NOVA ÁREA

DIMENSÃO

PROPOSTA: 20 A 40 HECTARES

- ▶ **Proporcionalidade ao contexto territorial e à procura recente**
- ▶ **Coerência com as boas práticas e *benchmarks* nacionais**
- ▶ **Flexibilidade urbanística e financeira**

BENCHMARKING

ALE analisadas	Área (ha)
BlueBiz	56
Eco-Parque do Relvão (Chamusca)	60
Parque Empresarial de Vagos	60
Zona Industrial de Albergaria-a-Velha	70 - 100
Parque de Ciência e Inovação (Aveiro)	35
Zona Industrial de Campo Maior	50
Parque Empresarial de Lanheses (Viana do Castelo)	32,5
Parque Industrial de Nelas	60 - 80
Parque Empresarial de Évora	70
Zona Industrial do Fundão	46,6

REFERÊNCIAS LOCAIS

	Área (ha)
Parque Empresarial de Tomar	120
Parque Empresarial do Alto do Pintado	27
Complexo Industrial da Platex	15
Vale dos Ovos	38
Asseiceira sul	26

IDENTIFICAÇÃO ALTERNATIVAS E ANÁLISE COMPARATIVA

BENCHMARKING

FATORES CRÍTICOS DE SUCESSO

- ▶ Dimensão e configuração
- ▶ Infraestruturas técnicas e digitais
- ▶ Sustentabilidade e economia circular
- ▶ Acessibilidade e logística
- ▶ Serviços de apoio e modelo de gestão
- ▶ Ligação ao conhecimento, à inovação e ao talento
- ▶ Conetividade institucional

CRITÉRIOS DE COMPARAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DE UMA 3ª ALTERNATIVA

Uma terceira opção, preexistente,
baseada em critérios. Asseiceira norte,
Vale da Trave e Serra.
Nenhuma delas concorre
com as duas primeiras.

ALTERNATIVAS

VALE DOS OVOS X ASSEICEIRA SUL

QUADRO COMPARATIVO

COMPARAÇÃO LOCALIZAÇÃO

VALE DOS OVOS



ASSEICEIRA



COMPARAÇÃO MATRIZ

CRITÉRIOS	VALE DOS OVOS	ASSEICEIRA
Regime de uso do solo	Solo rústico – Espaços florestais.	Solo rústico – Espaços florestais e Espaços agrícolas complementares.
Acessibilidade e logística	IC9, na proximidade de um nó de acesso.	A13 e A23, na proximidade dos nós de acesso.
Dimensão (ha)	17 ha de área útil.	27 ha de área útil.
Configuração do terreno	Polígono relativamente regular com declives suaves a médios.	Polígono mais irregular com declives reduzidos.
Propriedade	Privada.	Privada.
Infraestruturas	Via desprovida de redes de abastecimento de água e de esgotos. Freguesia deficitária em redes de infraestruturas hidráulicas. Proximidade a gasoduto.	Via servida por redes de esgotos, mas não de abastecimento de água, ainda que próximo. Grande proximidade a gasoduto.
Custos de desenvolvimento	Aquisição/expropriações; infraestruturas; procedimento de planeamento.	Aquisição/expropriações; infraestruturas; procedimento de planeamento.
Modelo de execução	Elaboração de Plano de Pormenor com efeitos registais.	Procedimento de alteração simplificada do PDM com delimitação da unidade de execução.
Proximidade a outras ALE	Não existente	Grande proximidade ao Parque Empresarial de Vila Nova da Barquinha e proximidade ao Parque Empresarial de Tomar.
Estimativa de Tempo de Execução	6 Anos	4 Anos

ASSEICEIRA

ÁREA A RECLASSIFICAR

DELIMITAÇÃO PROPOSTA PARA O ESPAÇO DE ATIVIDADES
ECONÓMICAS DA ASSEICEIRA SOBRE CADASTRO DA
PROPRIEDADE



ASSEICEIRA

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

27 HA DE ÁREA DISPONÍVEL PARA URBANIZAÇÃO

**POSSIBILIDADE DE CRIAÇÃO DE CERCA DE 50 LOTES
COM UMA ÁREA DE 4500m² (área média procurada para
instalação de empresas, identificada no estudo efetuado)**

**ÁREA CONTÍGUA À E.N. 110 E COM GRANDE
PROXIMIDADE AOS NÓS DE ACESSO À A13 E A23**

**GRANDE PROXIMIDADE ÀS REDES DE
INFRAESTRUTURAS EXISTENTES**

**GRANDE PROXIMIDADE AO ESPAÇO DE ATIVIDADES
ECONÓMICAS DE VILA NOVA DA BARQUINHA**

**POSSIBILIDADE DE AMPLIAÇÃO PARA LIGAÇÃO A UM
ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS EXISTENTE
A NORDESTE**

TOPOGRAFIA FAVORÁVEL À EDIFICAÇÃO

PLANO DIRETOR MUNICIPAL ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA

TRAMITAÇÃO PREVISTA NO ARTIGO 72º – A DO RJIGT
(a desenvolver na próxima fase do estudo contratualizado)

- 1 ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO PELA CÂMARA MUNICIPAL, QUE INCLUI A DELIMITAÇÃO DE UMA UNIDADE DE EXECUÇÃO E A GARANTIA DA PROVISÃO DE INFRAESTRUTURAS E DE SERVIÇOS ASSOCIADOS**
- 2 CONSULTA PÚBLICA COM DURAÇÃO MÍNIMA DE 10 DIAS**
- 3 CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL COM TODAS AS ENTIDADES PÚBLICAS RELEVANTES EM FUNÇÃO DOS INTERESSES A PONDERAR**
- 4 ELABORAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NECESSÁRIAS PELA CÂMARA MUNICIPAL**
- 5 APROVAÇÃO DA PROPOSTA PELA ASSEMBLEIA MUNICIPAL E PUBLICAÇÃO NA 2.ª SÉRIE DO DIÁRIO DA REPÚBLICA**