



AVISO

Revogação do Plano de Pormenor da Zona Industrial Concelhia da Batalha

Discussão pública

Paulo Jorge Frazão Batista dos Santos, presidente da Câmara Municipal da Batalha, nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, conjugado com art.º 50 da Lei 31/2014, de 30 de maio, e nos termos do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, torna público que por despacho do Sr. Presidente n.º 08/GAP/2016, de 15 de março de 2016, que determinou proceder à abertura de um período de **20** dias, para a discussão pública da proposta de revogação do Plano de Pormenor da Zona Industrial Concelhia da Batalha, o qual terá início após o 5.º dia contado a partir da publicação.

Os documentos que integram a proposta de revogação, nomeadamente o Relatório de Avaliação da Evolução Das Condições Ambientais, Económicas, Sociais e Culturais do Plano de Pormenor da Zona Industrial Concelhia da Batalha, encontram-se disponíveis para consulta aos interessados na Câmara Municipal, sita na Rua Infante D. Fernando, 2440-118 Batalha todos dias úteis das 9 às 12.30 e das 14 horas às 17.30 horas, estando ainda disponível a consulta na página da Internet da Câmara Municipal da Batalha, em www.cm-batalha.pt.

No decorrer do período de discussão pública, os interessados podem formular, por escrito, reclamações, observações e sugestões sobre a proposta de Revogação do Plano de Pormenor da Zona Industrial Concelhia da Batalha, dirigidas ao presidente da Câmara Municipal, utilizando para o efeito o impresso próprio que pode ser obtido no atendimento ou na página da Internet da Câmara Municipal da Batalha.

As reclamações, observações e sugestões poderão ser enviadas por carta registada com aviso de receção, dirigida ao presidente da Câmara Municipal para a Rua Infante D. Fernando, 2440-118 Batalha, ou entregues diretamente no serviço de atendimento, bem como por correio eletrónico para geral@cm-batalha.pt.



Concluído o período de discussão pública, a Câmara Municipal ponderará as reclamações, observações e sugestões e pedidos de esclarecimentos apresentados pelos interessados, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente: a desconformidade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes; a incompatibilidade com planos, programas e projetos que devessem ser ponderados na fase de elaboração; a desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis; a eventual lesão de direitos subjetivos; em conformidade com o artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Mais se informa que os procedimentos de controlo prévio, que face à sua localização sejam sujeitas a novas regras urbanísticas, ficam suspensos a partir da data fixada para o início do período de discussão pública e até à data da entrada em vigor da revogação do plano, em conformidade com o artigo 145.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Paços do Município da Batalha, 15 de março de 2016

O Presidente da Câmara Municipal da Batalha

Assinado de forma digital por PAULO JORGE FRAZÃO
BATISTA DOS SANTOS
DN: c=PT, o=Cartão de Cidadão, ou=Cidadão Português,
ou=Assinatura Qualificada do Cidadão, sn=FRAZÃO
BATISTA DOS SANTOS, givenName=PAULO JORGE,
serialNumber=BI085329665, cn=PAULO JORGE FRAZÃO
BATISTA DOS SANTOS
Dados: 2016.03.15 11:15:13 Z

Paulo Jorge Frazão Batista dos Santos



BATALHA
MUNICÍPIO



**Relatório de avaliação da
evolução das condições ambientais, económicas,
sociais e culturais do Plano de Pormenor da Zona
Industrial Concelhia da Batalha**

FEVEREIRO/2016

ÍNDICE

PREFÁCIO.....	3
1. INTRODUÇÃO.....	4
2. CONTEXTUALIZAÇÃO DO PLANO EM VIGOR.....	5
2.1 Inserção no território concelhio	5
2.2 Características físicas.....	5
2.3 Acessibilidades.....	6
2.4 Zonamento	6
2.5 Caracterização socioeconómica	8
2.6 Infraestruturas	11
2.6.1 Arruamentos.....	11
2.6.2 Rede de abastecimento de água.....	11
2.6.3 Rede de drenagem de águas residuais domésticas	12
2.6.4 Rede de drenagem de águas pluviais	12
2.6.5 Rede elétrica	12
2.6.6 Rede de gás.....	12
2.6.7 Rede de telecomunicações	12
2.7 Objetivos do Plano	13
3. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....	13
3.1 Inserção no território concelhio	13
3.2 Regras de edificação.....	14
4. CONCLUSÃO.....	15

PREFÁCIO

Os Planos Municipais de Ordenamento do Território - Plano Director Municipal, Planos de Urbanização e Planos de Pormenor – enquanto instrumentos de planeamento territorial, são o mecanismo através do qual se procede à classificação e qualificação do solo e se determinam os objectivos municipais no domínio da gestão territorial. Devem ser dinâmicos e devem encontrar-se adaptados à realidade da área que regulamentam.

O art.º 50.º da Lei 31/2014, de 30 de Maio, que aprovou a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo, prevê a possibilidade de os planos municipais poderem ser objecto «de revisão, alteração, suspensão ou revogação, em razão da evolução ou reponderação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais subjacentes à sua elaboração, com fundamento em relatório de avaliação a elaborar nos termos estabelecidos na lei».

A recente revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, regula a respeito da dinâmica dos planos, no sentido de prever que os mesmos podem ser objecto de «alteração, de correcção material, de revisão, de suspensão e de revogação». – art.º 115.º, n.º 1.

Com maior especificidade, estipula o art.º 127.º do citado normativo legal que «os programas e os planos territoriais podem ser objecto de revogação, sempre que a avaliação da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim o determine», mais prevendo que a revogação seguirá, com as necessárias adaptações, procedimento idêntico ao da sua aprovação e publicação.

Ou seja, existe previsão legal expressa para que, verificadas determinadas condições que determinem a desnecessidade de vigência de plano de Pormenor, o mesmo possa ser revogado.

No caso do Município da Batalha, o Plano de Pormenor da Zona Industrial Concelhia – parque Industrial da Jardeira, entrou em vigor a 25 de dezembro de 1992.

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório à fundamentação do procedimento de revogação do Plano de Pormenor da Zona Industrial Concelhia da Batalha, aprovado pela Assembleia Municipal a 30 de junho de 1992 e publicado a 24 de dezembro de 1992 (Portaria n.º 1212/92, de 24 de dezembro), localizado na Jardoeira, freguesia e concelho da Batalha, adiante designado de Plano.

Esta revogação rege-se de acordo com o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, de acordo com Fernanda Paula Oliveira (Direito do Urbanismo. Do Planeamento à Gestão, página 114) este diploma admite agora expressamente a possibilidade de revogação de instrumentos de gestão territorial (IGT). Nos termos do n.º 3 do artigo 127.º a revogação segue, com as devidas adaptações, os procedimentos para a sua aprovação e publicação. Aliás é referido no n.º 1 do artigo 127.º que os IGT podem ser objeto de revogação sempre que a avaliação da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim o determine.

Interessa referir que sobre este Plano encontram-se a decorrer dois procedimentos de alteração. Sobre a 1.ª alteração o executivo através da Deliberação Nr. 2008/0230/DOT, de 3 de abril determinou reiniciar a elaboração da alteração do plano de pormenor da Zona Industrial Concelhia – Parque Industrial da Jardoeira –, definindo como oportunidade e os termos de referência a compatibilização com os instrumentos de gestão territorial e haver necessidade de adequar o único parque industrial do concelho em termos de usos a uma nova realidade económica, designadamente o Lote 1 e a área “non aedificandi”.

O executivo através da Deliberação Nr. 2012/0294/DOT, de 24 de maio, determinou a elaboração da 2.ª alteração do plano de pormenor da Zona Industrial Concelhia – Parque Industrial da Jardoeira –, definindo como oportunidade e os termos de referência a necessidade de adaptação à evolução das condições económicas e sociais, designadamente dos lotes atualmente ocupados por armazenagem e indústria, revelando situações discordantes com os parâmetros e condições de edificabilidade consagradas num plano aprovado há 20 anos e a clarificação de normas e na criação de melhores condições à ocorrência de investimento e de manutenção dos postos de trabalho.

Face à aprovação pela Assembleia Municipal a 26 de junho de 2015, 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal e sua publicação no *Diário da República* a 28 de agosto de 2015 através do Aviso n.º 9808/2015 e Declaração n.º 6/2016 publicada no *Diário da República* a

19 de janeiro de 2016, interessa observar o grau de prossecução dos objetivos estipulados e se os mesmos estão sintonizados com a estratégia municipal. Com a entrada em vigor deste IGT verifica-se que os pressupostos inerentes aos procedimentos de alteração estão em linha com os objetivos definidos para a qualificação desta zona, categoria de espaços de atividades económicas. Para os espaços de atividades económicas são definidas disposições com vista a promover um melhor enquadramento e a preservação ambiental das áreas em causa, podendo contemplar ou vir a contemplar atividades industriais bem como outras funções complementares, designadamente armazenagem, logística, comércio, serviços e outras atividades que se revelem incompatíveis com o uso habitacional.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO DO PLANO EM VIGOR

2.1 Inserção no território concelhio

A área de intervenção do plano localiza-se na Jardoeira, lugar da freguesia da Batalha, e dista cerca de 3 km da vila da Batalha, sede de concelho.

No que respeita à delimitação da área de intervenção do plano é de referir:

- A norte a Estrada 356 e a Estrada Real D. Maria I;
- A poente a Estrada Real D. Maria I e o limite definido na planta de síntese;
- A sul o limite definido na planta de síntese e o arruamento designado Casal da Oliveira da Mina (coincidente com o corredor de terreno limpo de circulação de emergência do parque industrial);
- A nascente o (arruamento) Casal da Oliveira da Mina.

Em 1992 o território caracterizava-se por ser uma zona com forte ambiente industrial e o fator de localização mais influente na fixação de empresas identificado foi a proximidade à EN1.

2.2 Características físicas

No que respeita às condições naturais, e reportando-nos à memória descritiva do plano de abril de 91, importa salientar que o regime de ventos predominante é do quadrante norte, mais concretamente, de noroeste.

Quanto às características geológicas e geotécnicas é de sublinhar:

- Litologia – a ocorrência de areias médias e finas, argilosas e calhaus rolados;
- Morfologia – presença de desníveis médios da ordem dos 4% constituem a cobertura peculiar de espessura inferior a 20 metros, que atapeta as formações do Aptiano-Albiano;

- Hidrologia – apresenta permeabilidade, por porosidade variável, dada a sua fraca espessura não permitem contudo, fornecer caudais de abastecimento coletivo;
- Quanto à capacidade, os solos apresentam-se soltos e medianamente compactos à superfície. Para estruturas pesadas aconselha-se estudo geológico e geotécnico. Para estruturas de porte médio, fundações diretas generalizadas.

Quanto à envolvente do parque industrial verifica-se a existência de coberto vegetal denso, associado à floresta de produção, maioritariamente de eucalipto e pinheiro bravo, e a norte e nascente a predominância de atividades económicas.

A área de intervenção do Plano não apresenta elementos de interesse do ponto de vista biofísico, encontra-se presente apenas na envolvente florestal de produção, áreas de produção de eucaliptos.

De referir que com a concretização das obras de urbanização e posteriormente a edificação, o local de implantação do plano está consolidado e totalmente infra-estruturado.

2.3 Acessibilidades

Ao nível das acessibilidades, a área de intervenção é servida pela antiga Estrada Nacional 356 (designada de Estrada 356), entretanto desclassificada e actualmente pertencente ao domínio municipal, que assegura a ligação entre a Batalha e a Maceira, freguesia do concelho vizinho de Leiria, e que faz a ligação à N1/IC2, a mais importante via de comunicação que atravessa o concelho.

Acresce ainda, no domínio das acessibilidades, a concretização do IC2/A19, cujo nó de acesso no concelho se localiza na Estrada 356, precisamente no cruzamento de ligação ao arruamento (Estrada Real D. Maria I) que serve o parque industrial.

Esta via supramunicipal tem contribuído para o aumento da procura de terrenos/edifícios para instalação de atividades económicas.

2.4 Zonamento

A área de intervenção do plano tem 18,7ha e apresenta dois zonamentos distintos – uma área *non aedificandi* e a área do plano demarcada como loteamento industrial.

A área *non aedificandi* apresenta atualmente uma mistura funcional, designadamente, 3 habitações unifamiliares, 1 unidade industrial e 1 unidade armazem. Esta área corresponde a 4,3ha, que difere dos 4,6ha indicados no relatório inicial do plano, por terem sido excluídas as áreas inerentes aos acessos de emergência.

É de salientar que nesta área *non aedificandi* foi definida uma faixa arbórea de proteção que, nas parcelas edificadas é constituída por alguns ciprestes (que desempenham a função de “cerca-viva”), e por eucaliptos, espécies de crescimento rápido, cujo objetivo visa,

sobretudo, reduzir o impacto visual da área industrial. Apesar de definida em plano uma largura mínima de 30m, na prática esta apresenta uma largura inferior e, em alguns casos, em que a construção se aproxima do limite da parcela, é inexistente.

O loteamento industrial ocupa uma área de 12,4ha, valor ajustado à base cartográfica mais atualizada (no plano atual é referida a área de 13ha) e está afeto aos usos industrial, oficial e armazenagem. De mencionar que foram constituídos 31 lotes, sendo que apenas um lote se encontra, atualmente, por edificar (Lote 1), encontrando-se, no entanto infraestruturado.

Como preexistência deste loteamento industrial é de salientar a implantação de uma unidade fabril de grandes dimensões (empresa Fapor – Faianças de Portugal, SA), que implicou uma adaptação da solução urbanística global. Ainda ao nível da definição dos usos dos lotes foi constituído um lote destinado a serviços de apoio à zona industrial, propriedade da câmara municipal e que possuía o objetivo de constituir uma reserva de área para estacionamento de ligeiros e pesados e os “ilhéus” para instalação de um posto de abastecimento de combustível, que não chegou a ser edificado, no entanto ao nível regulamentar o lote possui a utilização genérica de serviços.

Ainda ao nível do loteamento industrial foi implantada a rede viária interna, constituída por faixa de rodagem, estacionamento e passeios e distribuída por 3 arruamentos:

- Rua 1 – arruamento principal de acesso ao loteamento industrial, com um perfil transversal tipo de 10,2m, distribuído por faixa de rodagem de 7m+passeios de 1,2m+estacionamento longitudinal de 2m;
- Rua 2 – perfil transversal tipo - faixa de rodagem de 7m+passeios de 1,3-3,2m+estacionamento longitudinal de 2m;
- Rua 3 – perfil transversal tipo - faixa de rodagem de 7m+passeios de 1,3-3,2m+estacionamento longitudinal de 2m.

Ainda no que respeita à rede viária interna do loteamento industrial foi definido um corredor de terreno limpo, para a circulação de emergência com uma largura variável de 4-8,5m, em toda a envolvente do loteamento, com o pavimento em *tout-venant*. Neste âmbito foram definidas duas faixas de ligação do loteamento industrial à Estrada 356, designadas de acesso de emergência, com a largura entre 3,7-5,8m, coincidente em parte com a Travessa da Zona Industrial da Jardeira, com pavimento em betuminoso e o Casal da Oliveira da Mina, com pavimento em *tout-venant*.

Na área de intervenção do plano, exteriormente ao limite do loteamento industrial, encontra-se delimitada uma faixa arbórea de proteção, a norte, com uma largura de 10m e a poente e sul, com a largura de 30m, com a predominância de eucaliptos e pinheiro bravo.

2.5 Caracterização socioeconómica

Quanto ao perfil industrial atual do loteamento conforme já referido, dos trinta e um lotes constituídos, apenas o Lote 1 não possui edificações. No que respeita a este lote, destinado aos serviços de apoio à zona industrial, possuía o objetivo de criação de uma área reservada a estacionamento de ligeiros e pesados, a instalação de um posto de abastecimento de combustível, unidades do tipo alimentar, escritórios, pavilhão de exposições de apoio às indústrias e serviços de prevenção (secção de bombeiros com pronto socorro) e segurança, no entanto ao nível do regulamento ficou definido o uso genérico de lote para serviços. Era também referido ao nível da memória descritiva que não era prevista qualquer unidade do tipo creche, uma vez que as unidades da vila da Batalha se encontravam sub-ocupadas. Quanto à instalação de um posto da GNR, não foi considerada, tendo em conta a dimensão do emprego gerado e a proximidade do aglomerado urbano da Batalha, devendo, neste caso, a segurança ser ao encargo das indústrias a instalar.

Com a procura tendencial por pequenas e micro empresas, a localização a cerca de 2km de um posto de abastecimento de combustível e o já referido dinamismo empresarial desta zona alterou substancialmente as necessidades das empresas aí fixadas.

Relativamente aos restantes lotes estes distribuem-se entre a utilização industrial e armazem, seguida da presença, ainda que pouco expressiva, de oficinas. De referir que se encontram 8 lotes com edifícios devolutos (de acordo com o levantamento *in loco* efetuado em agosto de 2015) (ver Quadro I).

Quadro I – Uso dos lotes (loteamento industrial)

Lotes	Uso atual do lote
1	Estacionamento para ligeiros e pesados
2	Indústria (pré-existência, ocupação anterior ao loteamento industrial) – fabricação de faiança artística e utilitária
3	Manutenção e reparação de veículos automóveis+escritórios
4	Refeitório/cantina de apoio à indústria lote 2
5	Manutenção e reparação de veículos automóveis
6	Indústria (fabricação de veículos automóveis, reboques, semi-reboques e componentes para veículos automóveis)
7	Armazém (devoluto)
8	Armazém
9	Armazém (devoluto)
10	Armazém (devoluto)
11	Indústria (fabricação de moldes e transformação e comércio de plásticos)
12	Indústria (fabricação de tintas e comércio)
13	Indústria (fabricação de produtos metálicos, exceto máquinas e equipamentos)
14	Indústria (devoluto)
15	Armazém + Indústria
16	Indústria (moldagem e transformação de vidro)
17	Indústria (fabricação de outros produtos minerais não metálicos)
18	Indústria (fabricação de outros produtos minerais não metálicos)
19	Armazém
20	Armazém
21	Indústria (vestuário)
22	Armazém + Indústria (fabricação de moldes metálicos)
23	Indústria (fabricação de máquinas e equipamentos, n.e.)
24	Indústria (fabricação de máquinas e equipamentos, n.e.)
25	Indústria (impressão)
26	Indústria (fabricação de produtos metálicos, excepto máquinas e equipamentos)
27	Armazém
28	Indústria (devoluto)
29	Armazém (devoluto)
30	Armazém (devoluto)
31	Indústria (devoluto)

Fonte: processos de obras, janeiro 2016.

Quadro II – Usos da área *non aedificandi*

Artigo matricial	Uso atual (descrição caderneta predial)
6998	Prédio rústico – terreno, mato e eucaliptal
6999	Prédio rústico – pinhal com mato e eucaliptal
676	Prédio rústico - eucaliptal
9038	Prédio urbano – terrenos situados dentro de aglomerados urbanos onde não é permitido construir e sem afetação agrícola
4777	Prédio urbano - habitação unifamiliar
8878	Prédio urbano - habitação unifamiliar
3710	Prédio urbano - armazém
9848	Prédio rústico - terreno
7974	Prédio urbano - armazém
10312	Prédio rústico – pinhal com mato

Fonte: processos de obras e cadernetas prediais, janeiro 2016.

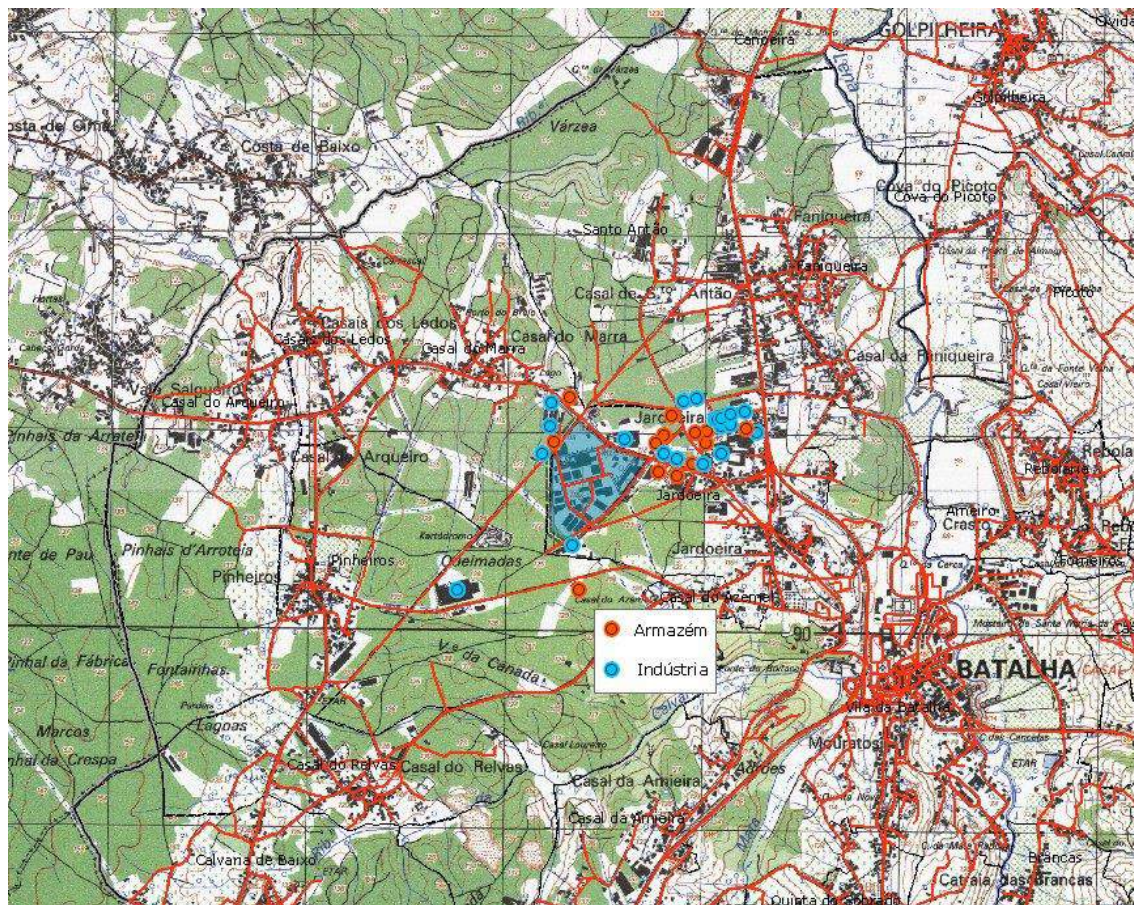
Relativamente à designada área *non aedificandi*, enquadrada no artigo 39.º do regulamento do Plano, compreendida entre o loteamento industrial e a antiga EN356, existem, de acordo com o levantamento cadastral efetuado, um total de 10 prédios, metade dos quais de natureza rústica. De referir que as edificações constituem preexistências ao Plano. Neste seguimento, a proposta de plano previa a manutenção da zona habitacional adjacente, mantendo-se os compromissos já existentes, tendo sido definida como área *non aedificandi* de forma a não serem admitidas quaisquer novas operações de edificação, evitando assim possíveis ampliações. Aquando da elaboração do plano foi referida a existência de 3 moradias unifamiliares, inseridas em parcelas de grandes dimensões, que apresentavam uma ocupação por vinha e horticultura. Consta da memória descritiva (Urbiteme, 1991) a indicação que os proprietários foram informados, aquando do licenciamento, da vocação da área próxima para localização de unidades industriais.

Neste sentido, para além da procura acentuada de lotes no parque industrial, tanto ao nível de associações industriais como de particulares, é notório o dinamismo industrial na envolvente desta área industrial.

Tal como foi referido na memória descritiva do plano de pormenor (Urbiteme, 1991), o parque industrial encontra-se inserido numa zona com um forte ambiente industrial, constituída pelos lugares de Santo Antão, Jardoieira e Casal da Amieira, decorrente, em parte, do favorecimento da acessibilidade do IC2 e antiga estrada nacional 1.

Mais recentemente tem-se assistido à localização de diversos edifícios de armazenagem, de suporte à atividade industrial, ampliação e alteração de edifícios industriais existentes adjacentes à antiga estrada nacional 356, conforme Figura 1:

Figura 1 – Localização de edifícios industriais e de armazenagem na zona envolvente ao parque industrial



Fonte: Extrato das Cartas Militares 297 e 308, IgeoE, 2004, vectorização da rede viária e localização dos edifícios industriais da CMB, Maio 2008.

2.6 Infraestruturas

2.6.1 Arruamentos

A rede viária interna do loteamento industrial revela-se suficiente à circulação e acesso aos lotes criados.

Com a execução da variante da Batalha - IC2, o nó de acesso ao parque industrial foi melhorado, no que diz respeito às condições de segurança da circulação rodoviária, com a implantação de uma rotunda. Esta solução permite a redução de velocidades e um melhor escoamento do tráfego.

2.6.2 Rede de abastecimento de água

A área de intervenção é servida de infraestruturas de abastecimento de água, através da conduta existente na Estrada 356, de diâmetro Ø 110.

2.6.3 Rede de drenagem de águas residuais domésticas

A área de intervenção é servida de infraestruturas de drenagem de águas residuais domésticas, inicialmente assegurado por um sistema de recolha através da fossa séptica existente a norte do parque industrial.

De forma a colmatar a necessidade de ligação desta zona à rede de saneamento do concelho, foi executado o emissário E 8.2.3, com traçado adjacente à ribeira da Várzea e o emissário E 8.2.3.1 que faz a ligação posteriormente à rede interna da área de intervenção, tendo sido a fossa séptica desactivada a 26 de junho de 2009.

2.6.4 Rede de drenagem de águas pluviais

A área de intervenção é servida por rede de drenagem de águas pluviais, com os respetivos sumidouros, cujo destino final coincide com uma linha de água localizada junto à Estrada 356.

2.6.5 Rede elétrica

A área de intervenção encontra-se servida por rede elétrica, assegurada pela linha elétrica de média tensão, próxima do parque industrial. Existe ainda um posto de transformação, instalado no início da Rua 1 que garante, atualmente, a distribuição de energia elétrica a todo o parque industrial. No caso da rede de iluminação pública, toda a área de intervenção se encontra servida por esta infraestrutura.

2.6.6 Rede de gás

Na área de intervenção a rede de gás natural existente serve, à data, apenas a indústria do lote 2. No entanto, encontra-se prevista a ampliação da rede interna de gás natural de forma a servir as restantes indústrias, no âmbito do plano de investimentos da Lusitânia Gás.

2.6.7 Rede de telecomunicações

A área de intervenção encontra-se servida por rede de telecomunicações, tanto a nível interno como ao longo da Estrada 356.

2.7 Objetivos do Plano

No que diz respeito aos objetivos preconizados para este Plano é de referir que se estabeleceram, aquando da sua elaboração, os seguintes:

- Concretização de um loteamento industrial para usos industriais, oficinais ou armazenais;
- Vocação do parque para um perfil industrial de armazéns e pequena indústria;
- Ordenar o crescimento industrial do concelho e contribuir para o ordenamento industrial e sub-regional;
- Disponibilizar lotes infraestruturados para a fixação industrial

Relativamente à concretização dos objetivos delineados para este Plano verifica-se que, face ao exposto, foram globalmente cumpridos.

3. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

3.1 Inserção no território concelhio

As características principais da actualização deste Plano residiam na definição de uma nova área destinada a atividades económicas, proposta da 1.^a alteração, e a possibilidade de legalização de edifícios industriais, no âmbito da 2.^a alteração, ambas as pretensões correspondiam a atualização dos empreendimentos, perante a necessidade de desenvolvimento e modernização das atividades.

Decorridos 24 anos após a entrada em vigor do plano, e já com o novo PDM em vigor, emergiu o desígnio de se elaborar um relatório que aferisse, a adequação do papel desempenhado por aquele instrumento para alcançar os objetivos a que inicialmente se propunha. Perante a pretensão já existente de revisão das estratégias de política urbanística anteriormente traçadas, procurou-se também determinar se, no presente, esses objetivos iniciais continuavam a ser pertinentes para responder aos desafios que aquele território hoje apresenta.

Conferindo a classificação atual do território, verifica-se que o local possui a classificação de solo urbanizado, consolidado, espaço de atividades económicas,

conforme o disposto na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo e na Planta de Ordenamento - Salvaguardas e Execução.

Os usos permitidos pelo atual PDM- Plano Director Municipal, são mais abrangentes que os usos definidos no plano, designadamente é possível a instalação das atividades económicas como industriais, armazenagem, logística, comércio, serviços e outras atividades incompatíveis com o uso habitacional.

3.2 Regras de edificação

Ao nível do PDM- Plano Director Municipal, os parâmetros de edificabilidade aplicados a cada parcela são os seguintes:

a) A integração paisagística tem que ser respeitada, bem como as condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores;

b) A altura da fachada não pode ultrapassar um plano de 45.º, definido a partir de qualquer limite da parcela, e nunca poderá exceder os 12 metros, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores que a Câmara Municipal considere justificadas;

c) Índice de utilização do solo máximo de 1,3;

d) Índice de ocupação do solo máximo é de 0,70;

e) Índice de impermeabilização do solo máximo é de 85 %;

f) Área mínima de parcela de 450 m².

4. CONCLUSÃO

Face às atuais pretensões de desenvolvimento e estratégicas delineadas para o desenvolvimento local, concluiu-se que as alterações e objetivos pretendidos, estão já consagrados para o local no âmbito do definido na 1.^a revisão do PDM- Plano Director Municipal.

Verificou-se, portanto, ter havido alterações relevantes no contexto de base à implementação do Plano, afigurando-se, por isso, oportuno ponderar a sua revogação. O recurso a esta revogação resulta, assim, do reconhecimento que o modelo constante do Plano necessitava de ser conciliado com as novas estratégias traçadas para o local, e a concertação com a envolvente.

Atendendo ainda que o PDM não revogou o plano, pelo que, enquanto não for alterado, revisto, suspenso, ou revogado, o plano prevalece sobre as disposições do PDM.

Considerando que o plano possui todas as infraestruturas realizadas, dos 31 lotes, 30 estão edificados, as regras definidas no plano foram aplicadas, concluindo-se que os objetivos definidos foram na totalidade executados.

Considerando a definição atual como solo urbanizado consolidado, Espaço de atividades económicas, estão atualmente asseguradas as regras necessárias para a prossecução dos objetivos de desenvolvimento e controlo urbanístico.

Desta forma, o Plano Zona Industrial da Jardoeira, deixou de se adequar às necessidades de desenvolvimento urbanístico desta área, sendo que a sua revogação vem dar razão aos argumentos anteriormente apresentados.

Notas:

- a) Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexar outras folhas devidamente numeradas;
- b) Apenas serão considerados os contributos entregues ou enviados no período definido para a discussão pública, e devidamente identificados;
- c) A Câmara Municipal fica obrigada a resposta fundamentada apenas perante aqueles que invoquem situações de desconformidade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes; a incompatibilidade com planos; programas e projetos que devessem ser ponderados em fase de elaboração; a desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis e a eventual lesão de direitos subjetivos.

Pede deferimento

_____, ____ de _____ de 2016

O Requerente _____