



vendas novas
era uma vez a princesa...

TERMOS DE REFERÊNCIA

Revisão do Plano de Pormenor da Entrada Sul - Parque da Cidade de Vendas Novas



ÍNDICE

- 1. Introdução**
- 2. Enquadramento legal**
- 3. Enquadramento territorial**
- 4. Enquadramento dos Instrumentos de Gestão Territorial**
- 5. Oportunidade e termos de referência**
- 6. Prazo e fases de elaboração da revisão do plano de pormenor**

TERMOS DE REFERÊNCIA

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ENTRADA SUL – PARQUE DA CIDADE 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 da Entrada Sul - Parque da Cidade de Vendas Novas (doravante PPES), em cumprimento do disposto no art.º 76º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua atual redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio e alterada pelo Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro.

O PPES foi aprovado pelo Aviso n.º 23436/2010, de 15 de novembro, tendo sido posteriormente objeto de alteração pelo Aviso n.º 8617/2016 de 8 de julho.

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). O PPES em vigor veio alterar a delimitação da área de intervenção e dos usos da UP6 prevista no Plano Diretor Municipal, nomeadamente visando a constituição de um Parque de Exposições, Feiras e Mercados. O PPES veio também introduzir o aumento do perímetro urbano de Vendas Novas. Atendendo à evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais da realidade atual, bem como ao que se tem vindo a concretizar na área do abrangida pelo Plano de Pormenor, revela-se necessário proceder à sua revisão, conforme identifica o relatório sobre o estado do ordenamento do território de Vendas Novas (REOT), no seu capítulo 4.2.2, e que acompanhou a deliberação da Câmara Municipal, de 08.07.2020, que determinou a elaboração da revisão do Plano Diretor Municipal.

2. Enquadramento legal

O PPES 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.º3 do art.º 119º do RJIGT).

Nos termos do n.º 1 do art.º 86º do RJIGT, o **acompanhamento** da elaboração de planos de pormenor é facultativo. Este acompanhamento visa a promoção da conformidade e harmonização com quaisquer outros planos, programas e projetos, de âmbito nacional, regional e de interesse municipal, a ponderação das diversas ações da Administração Pública suscetíveis de condicionar as soluções propostas, garantindo uma informação atualizada sobre as mesmas, e a promoção do estabelecimento de uma adequada concertação de interesses (cf. art.º 82.º do RJIGT). Considerando estes objetivos, e ainda a submissão do plano, finda a sua elaboração, à apreciação das entidades representativas dos interesses a ponderar, as quais serão convocadas para conferência procedimental (cf. n.ºs 3 e 4 do art.º 86º do RJIGT), considera-se profícuo solicitar o acompanhamento da revisão do PPES à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDR-A).

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.º1 e do n.º 2 do art.º 120º do RJIGT que as pequenas alterações, neste caso ao PPES, 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.º58/2011 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 supra citado 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 projectos e outras actividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afectação 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;
 - 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, não se vislumbra a introdução de qualquer alteração que seja suscetível de produzir efeitos significativos no ambiente já existente, pelo que se entende que se poderá dispensar a avaliação ambiental.

A revisão do PPES 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 PPES. A cartografia em apreço foi elaborada durante o ano de 2020, em cumprimento do disposto no art.º 15º-A do Decreto-Lei n.º130/2019 de 30 de agosto, e encontra-se, atualmente, em processo de homologação na DGT.

O **conteúdo material e documental** do PPES 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.ºs 102º e 107º do RJIGT, com as devidas adaptações.

A revisão do PPES, 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

A área abrangida pelo PPES Parque Industrial de Vendas Novas localiza-se na cidade de Vendas Novas, no limite a sul, pertencendo administrativamente à junta de freguesia com o mesmo nome. A delimitação deste Plano de Pormenor veio introduzir uma alteração ao perímetro urbano de Vendas Novas, aumentando-o (Figura 1).

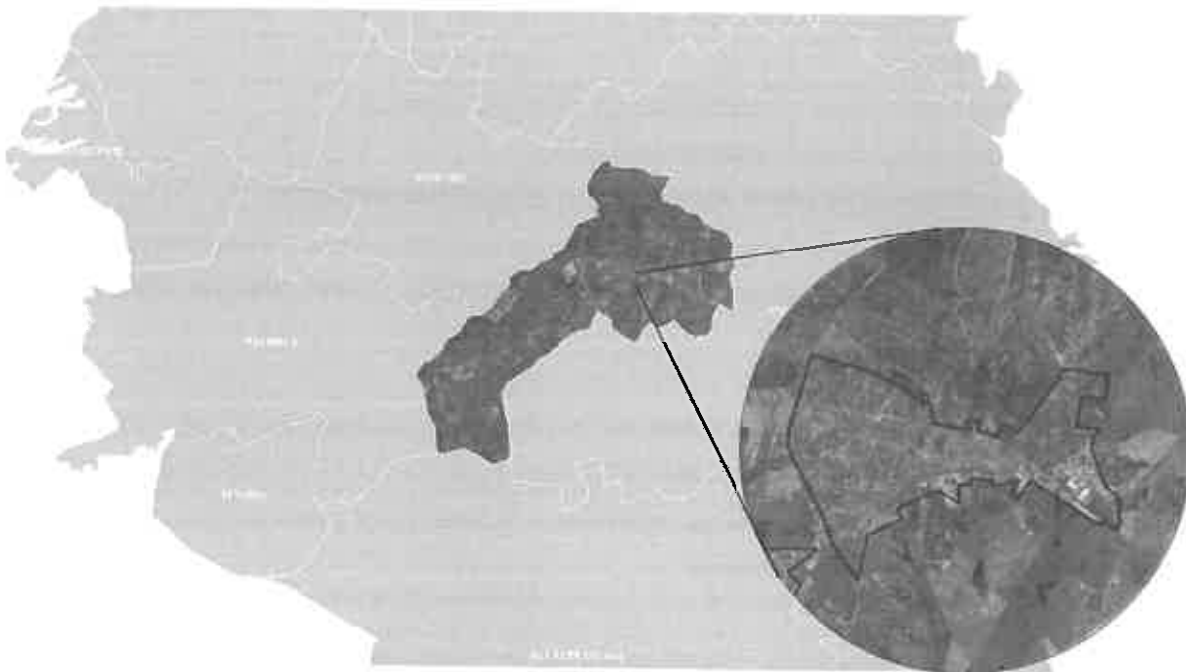


Figura 1 Localização do Plano de Pormenor da Entrada Sul – Parque da Cidade de Vendas Novas.

4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

O Plano Diretor Municipal de Vendas Novas (PDM) prevê a Unidade de Planeamento UP6, destinada a “equipamento” e a concretizar por plano de pormenor. Com a elaboração e aprovação do PPES a UP6 foi alterada quer nos usos previstos, com o objetivo principal de constituição de um Parque de Exposições, Feiras e Mercados, quer na sua delimitação que, inclusive, alterou e aumentou o perímetro urbano de vendas Novas.

A área de intervenção do PPES encontra-se delimitada a norte pela Avenida 25 de Abril, a qual se insere em área de “Espaços Urbanos”, tal como as áreas que delimitam o plano a este e a oeste. A restante área circundante do PPES, a sul e a sudeste, corresponde a “Espaços Agrícolas”, “Espaços Agro-Silvo-Pastoris” e “Espaços Culturais e Naturais” (conforme resulta da análise da planta de ordenamento do PDM), que incluem áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN), áreas da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e áreas de Montado de Sobro (conforme planta de condicionantes do PDM).

5. Oportunidade e termos de referência

A área da “Entrada sul – Parque da Cidade” concentra vários equipamentos desportivos, entre os quais o complexo das piscinas municipais, que inclui piscina olímpica, tanque de saltos, piscina infantil e tanque coberto de aprendizagem, o estádio municipal, que conta com campo de jogo com 105mX65m e pista de atletismo em tartan, os campos de padel e ténis, o pavilhão gimnodesportivo municipal e o parque de desportos radicais, equipamentos educativos (Escola Secundária e Escola Básica nº1 de Vendas Novas), uma superfície comercial, o parque de feiras, o mercado municipal e a central de camionagem. Com interesse histórico, salienta-se ainda a localização, na área de intervenção do PPES, do Chafariz Real.

O PPES visa em concreto, de acordo com o art.º 2.º do seu regulamento (Aviso n.º 23436/2010 de 15 de novembro), o seguinte:

- “a) a alteração parcial dos usos na área actualmente definida como UP6 no Plano Director Municipal de Vendas Novas, com redelimitação desta unidade, prevendo-se a possibilidade de construção de edificações destinadas a habitação, comércio, serviços e estabelecimento hoteleiro;*
- b) a alteração dos usos da área hoje destinada no Plano Director Municipal de Vendas Novas a parque de campismo, afectando-a a Parque de Exposições, Feiras e Mercados;*
- c) o alargamento do perímetro urbano da cidade de Vendas Novas e a consequente reclassificação do solo rural em urbano, com vista à criação do equipamento de utilização coletiva mencionado na alínea anterior e do Parque de Lazer Urbano.”*

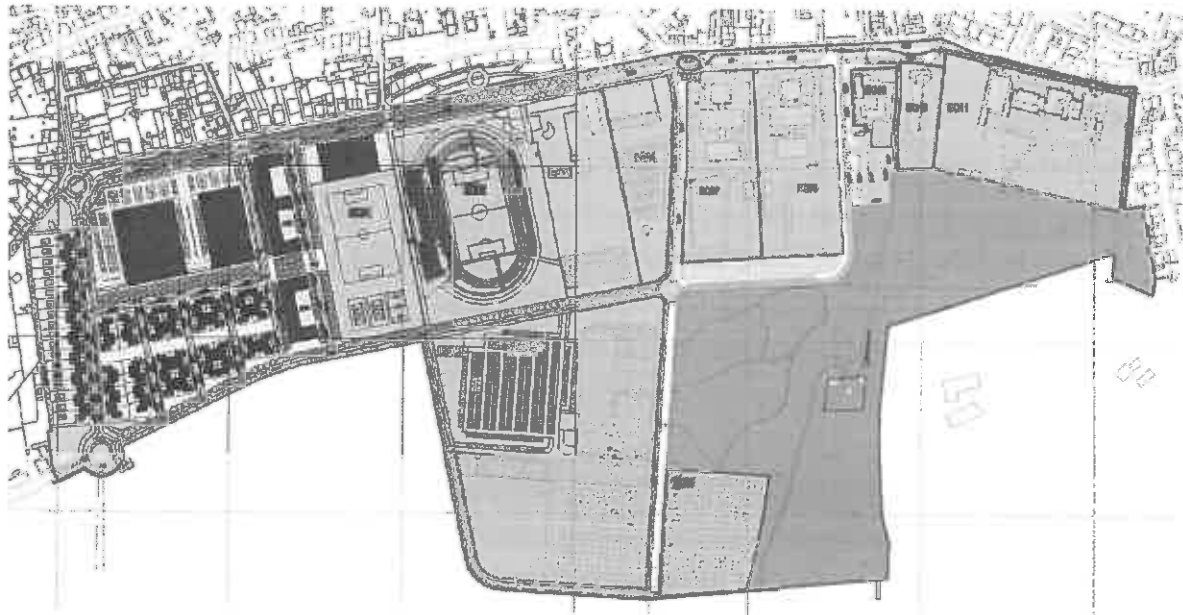
A alteração introduzida ao PPES pelo Aviso n.º 8617/2016 de 8 de julho veio alterar os parâmetros da parcela 74, inicialmente destinada a estabelecimento hoteleiro, passando a estar afeta a “*Estabelecimento Hoteleiro/Comércio/Serviços ou Equipamento*”, sendo que se encontra, atualmente, a ser edificado um quartel de bombeiros.

A área de intervenção do plano em vigor totaliza 52,62 ha e considera áreas para parcelamento e edificação, equipamentos de utilização coletiva, espaços exteriores e áreas de circulação e estacionamento (Figura 2).

Neste contexto cumpre referir a conclusão constante do REOT de Vendas Novas sobre no capítulo destinado ao PPES e que se transcreve:

“... assinala-se que o PP de Entrada Sul necessita ser revisto, uma vez que os equipamentos implantados não correspondem ao previsto no Plano, e a habitação prevista necessita ser reformulada, tal como os limites do Plano.”¹

¹ A alteração introduzida pelo Plano de Pormenor da entrada Sul – Parque da Cidade, nomeadamente aos limites do perímetro urbano, não foi vertida na Planta de Ordenamento e na Planta do Perímetro Urbano de Vendas Novas, situação a retificar em sede de Revisão do PDM em curso.



LEGENDA :

PARCELAMENTO E EDIFICAÇÃO

- PARCELAS E EDIFICAÇÕES NOVAS**
- linha e identificação da parcela (P) e da fracção de parcela (PF)
 - polígono base de implantação de edificação nova área livre da parcela
 - edificação principal destinada a habitação unifamiliar
 - edificação principal destinada a comércio/ serviços
 - edificação principal destinada a habitação colectiva e comércio/ serviços
 - edificação principal destinada a estabelecimento hoteleiro
 - edificação secundária destinada a apoio

- PARCELAS E EDIFICAÇÕES EXISTENTES**
- parcela e edificação existente a manter
 - implantação de edificação existente
 - parcela e edificação existente a eliminar e demolir

- MODELAÇÃO DE TERRENO**
- cota de projecto
 - cota existente

EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS EXTERIORES

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

- linha e identificação de parcela de equipamento de utilização colectiva
- polígono base de implantação de edificação de equipamento de utilização colectiva
- circunção de excepção de área livre da parcela
- EQ01 - expansão do conjunto desportivo existente - construção de um polidesportivo descoberto, dois campos de futsal e um campo multiusos
- EQ02 - construção do Estádio Municipal - construção da bancada, serviços de apoio e balneários
- EQ03 - construção do complexo de piscinas municipais (construção da piscina coberta de 25 m)
- EQ04 - ampliação/ requalificação do pavilhão ginásio-desportivo
- EQ05 - Parque de Exposições, Feiras e Mercados

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA EXISTENTES

- linha e identificação de parcela existente de equipamento de utilização colectiva
- implantação de edificação de equipamento de utilização colectiva existente a manter e reabilitar
- EQ06 - Posto de Turismo Municipal
- EQ07 - Escola Básica dos 2º e 3º Ciclos de Vendas Novas (inclui Pequeno Campo de Jogos)
- EQ08 - Escola Secundária de Vendas Novas (inclui Pequeno Campo de Jogos)
- EQ09 - Mercado Municipal
- EQ10 - Estação Central de Camionagens
- EQ11 - Escola Particular - Colégio Laura Vilela (inclui Pequeno Campo de Jogos e Pista de Corrida)

ESPAÇOS EXTERIORES

- verde de vegetação urbana
- verde equipado - parque de lazer urbano
- linha de água e requalificar
- "Chaletiz Roof" a requalificar
- conjunto edificado a reabilitar como equipamento de apoio ao Parque de Lazer Urbano
- alinhamento arbóreo

CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO

CIRCULAÇÃO

- circulação automóvel
- alça de via
- circulação pedestral
- percursos cicláveis

ESTACIONAMENTO

- estacionamento público de lugares - nº de lugares
- acesso automóvel à parcela
- acesso automóvel à parcela para cargas e descargas

Figura 2 Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Entrada Sul - Parque da Cidade de Vendas Novas.

A par do acima proposto considera-se urgente rever o PPES adaptando-o à evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais da realidade atual, ao Plano de Desenvolvimento Urbano Sustentável, ao Plano de Mobilidade Sustentável e ao Plano Intermunicipal de Adaptação às Alterações Climáticas, bem como à existência de um conjunto alargado de equipamentos já existentes, nomeadamente de cariz lúdico e desportivo, que caracterizam aquela área.

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

- As características dos equipamentos desportivos existentes, e a sua necessidade de ampliação, que associados à localização geoestratégica de Vendas Novas e ao clima favorável à prática desportiva revelam um elevado potencial para a receção de estágios/eventos desportivos.
- A localização de outros equipamentos, como estabelecimentos escolares, o mercado e a central de camionagem, associados a outras atividades instaladas, como serviços municipais, a Start Up (incubadora de empresas) e superfície comercial, associados ao parque de lazer e habitação previstos potenciam a qualidade urbana daquela área.
- A necessidade de adaptar o previsto no plano, em termos de usos, implantação e índices, ao efetivamente concretizado, e às reais necessidades em termos de habitação, aproveitando para reformular e potenciar o aproveitamento e utilização do espaço já infraestruturado e os objetivos associados à elaboração do plano.

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

- A concretização da estratégia de desenvolvimento da Entrada Sul – Parque da Cidade;
- O estudo e levantamento das edificações e usos existentes, para efeitos de diagnóstico do existente a sustentar a proposta de revisão;
- A revisão da localização e inserção urbanística dos equipamentos e usos previstos;
- Potenciar o crescimento e dinamização das atividades desportivas existentes, e atrair atividades que possam criar sinergias com estas, tirando partido da localização geoestratégica;
- A revisão e reformulação da habitação prevista, garantindo a resposta às necessidades da cidade nesta matéria;
- A revisão dos índices e parâmetros urbanísticos, incluindo os parâmetros de uso e fruição dos espaços públicos intensificando as áreas verdes e o recurso a soluções de mitigação e adaptação às alterações climáticas.

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

A revisão do PPES 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 e, se for o caso, concertação;
- 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, ___ de ___ de 2021

O Presidente da Câmara Municipal,

Luís Carlos Piteira Dias