

MUNICÍPIO DE CALDAS DA RAINHA

PLANO DE PORMENOR DA ÁREA
INDUSTRIAL DOS VIDAIS

TERMOS DE REFERÊNCIA

VERSÃO 00.2018



1	INTRODUÇÃO	
3		
2	OPORTUNIDADE E OBJETIVOS DO PLANO DE PORMENOR	
3		
3	ENQUADRAMENTO LEGAL E CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL	
4		
4	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	
9		
5	ENQUADRAMENTO NA MATRIZ DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	
11		
5.1	<i>PDM de Caldas da Rainha</i>	12
6	CARTOGRAFIA E PEÇAS DESENHADAS	
13		
7	PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PP	14
8	EQUIPA TÉCNICA	
15		
9	ANEXO I	16
	Área de Intervenção do Plano de Pormenor da área industrial dos vidais	
16		

1 INTRODUÇÃO

O presente documento apresenta os Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor da Área Industrial dos Vidais – freguesia de Vidais e concelho de Caldas da Rainha – dando cumprimento ao disposto no nº 3 do artigo 76º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, que procede à Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

2 OPORTUNIDADE E OBJETIVOS DO PLANO DE PORMENOR

A elaboração do Plano de Pormenor da Área Industrial dos Vidais, adiante abreviadamente designado por Plano, surge como consequência do disposto no nº2 do Artigo 51º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Caldas da Rainha.

Os principais objetivos do Plano de Pormenor da Área Industrial dos Vidais são:

- Desenvolver o potencial económico da freguesia dos Vidais e consequentemente, do concelho de Caldas da Rainha;
- Potenciar a localização estratégica do território em causa e as excelentes acessibilidades existentes;
- Promover a fixação de empresas e o aumento do emprego;
- Garantir a expansão e a melhoria da capacidade produtiva das empresas instaladas;
- Qualificar os espaços existentes para o desenvolvimento de atividades económicas;
- Salvaguardar os parâmetros ambientais e a compatibilização com condicionantes, restrições e servidões.

3 ENQUADRAMENTO LEGAL E CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

O Plano de Pormenor da Área Industrial dos Vidais, enquanto Instrumento de Gestão Territorial, tem como enquadramento legal o Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, que procede à Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), e que concretiza o disposto na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo – a Lei nº 31/2014, de 30 de maio.

De acordo com o RJIGT, o Plano de Pormenor estabelece “regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva (...) e a organização espacial das demais atividades de interesse geral” (artigo 101º).

O Plano de Pormenor da Área Industrial dos Vidais obedecerá, ainda, ao disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias de solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território.

Decorre da implementação do Plano Director Municipal das Caldas da Rainha sendo aí prevista a realização de um Plano de Pormenor para a área industrial em questão.

É necessário ter ainda em conta o estabelecido no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho que estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente e ainda a Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro que fixa os demais elementos que devem acompanhar os planos municipais de ordenamento do território.

Incidindo em área não abrangida por plano de urbanização e incluindo intervenção em solo rústico, o Plano de Pormenor deverá proceder à prévia explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento com base na disciplina consagrada no PDM, nos termos do disposto no n.º2 do artigo 102.º do RJIGT.

Assim, o conteúdo material a adotar deverá ser o seguinte:

- a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- b) As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
- d) A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
- e) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- f) As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
- g) A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetadas;
- h) Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- i) A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- j) A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.

Ao disposto no RJIGT acresce o do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano, em função do uso dominante.

Deve ser também considerada a legislação nacional de conceitos técnicos e normas cartográficas: os Decretos Regulamentares 9/2009 e 10/2009, de 29 de maio, respetivamente, assim como o Regulamento nº 142/2016, da DGT (Regulamento das Normas e Especificações Técnicas da Cartografia a Observar na Elaboração das Plantas dos Planos Territoriais).

Conforme o disposto na alínea f) do nº 4 do artigo 107º do RJIGT, deve ainda o Plano de Pormenor dar cumprimento ao Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, alterado pelo DL nº 278/07, de 1 de agosto), que determina a classificação de zonas mistas e sensíveis de ruído, em sede de planos municipais.

Por deliberação da Câmara Municipal de Caldas da Rainha, e tendo em conta o disposto na alínea b) do nº 2 do artigo 107º do RJIGT (na sua redação atual), o Plano é ainda sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica.

Assim, e considerando o quadro legal referido, nomeadamente o artigo 107º do DL nº80/2015, de 14 de maio, o Plano é constituído pelos seguintes elementos documentais:

- Regulamento;
- Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;

- Planta de Condicionantes, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

E acompanham o Plano os seguintes elementos documentais:

- Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;

- Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;

- Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, ou sejam:

- Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
- Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
- Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
- Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, área de construção, volumetria, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, número de fogos e utilização dos edifícios e dos fogos;
- Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;

- Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação e de construção dos equipamentos de utilização coletiva;
 - Quadro de transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.
- Programa de execução das ações previstas;
 - Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
 - Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

O PP será ainda acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;
- Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;
- Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;

- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.

4 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O Plano de Pormenor da Área Industrial dos Vidais tem uma Área de Intervenção (AI) de cerca de 39 ha e localiza-se a cerca de 15 km a nascente da sede do concelho, junto ao limite com o município vizinho de Rio Maior.

Situa-se na freguesia de Vidais, junto à povoação de Casal do Rei e é servida diretamente pela Estrada Nacional N-114.

O traçado da Autoestrada A15 (Caldas da Rainha-Santarém) desenvolve-se a sul da AI, localizando-se esta a cerca de 2 km da saída nº 3 (Landal e A-dos-Francos).



Figura 1 – Localização da Área Industrial dos Vidais

Enquadramento Regional



Figura 2 – Área de intervenção do Plano de Pormenor da Área Industrial dos Vidais
Enquadramento no concelho.



Figura 3 – Área de intervenção do Plano de Pormenor da Área Industrial dos Vidais
Enquadramento na freguesia dos Vidais.

5 ENQUADRAMENTO NA MATRIZ DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Têm incidência na Área de Intervenção do Plano de Pormenor da Área Industrial dos Vidais os seguintes programas e planos territoriais:

- Âmbito nacional:

- Programa Nacional de Política do Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei nº 58/2007, de 4 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação nº 80/2007, de 7 de setembro e pela Declaração de Retificação nº 103/2007, de 2 de novembro;

- Âmbito Regional:

- Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 64-A/2009, de 6 de agosto e retificado pela Decl Rect nº 71-A/2009, de 2 de outubro;

- Âmbito Setorial:

- Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 16-F/2013, de 22 de março;

- Plano Regional de Ordenamento Florestal (PROF) do Ribatejo, aprovado pelo Decreto Regulamentar nº 14/2006, de 17 de outubro;

- Âmbito municipal:

- Plano Diretor Municipal de Caldas da Rainha, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 101/2002, de 18 de junho nos termos da 4ª Correção Material, Aviso 9043/2017 de 9 de agosto.

5.1 PDM DE CALDAS DA RAINHA

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Área Industrial dos Vidais é classificada pelo Plano Diretor de Caldas da Rainha (PDMCR), em vigor, na categoria dos Espaços Industriais – Áreas Industriais propostas.

O regime destes espaços é conferido pelo disposto na Secção III do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Caldas da Rainha (RPDMCR).

Nos termos do nº1 do artº 51º do RPDMCR, as operações de loteamento, as obras de construção nova, as obras de alteração e as obras de ampliação estão sujeitas aos seguintes índices:

- a) Iv – 2,8 m³/m²
- b) Cércia máxima – 9 m, excepto nos casos em que a especificidade técnica exija uma cércea superior;
- c) Iis máximo – 0,70;
- d) Ii máximo – 0,50.

O nº2 do mesmo Artº 51º estabelece que especificamente na área prevista para a implantação da Área Industrial dos Vidais as operações urbanísticas dependem da entrada em vigor de plano de pormenor.

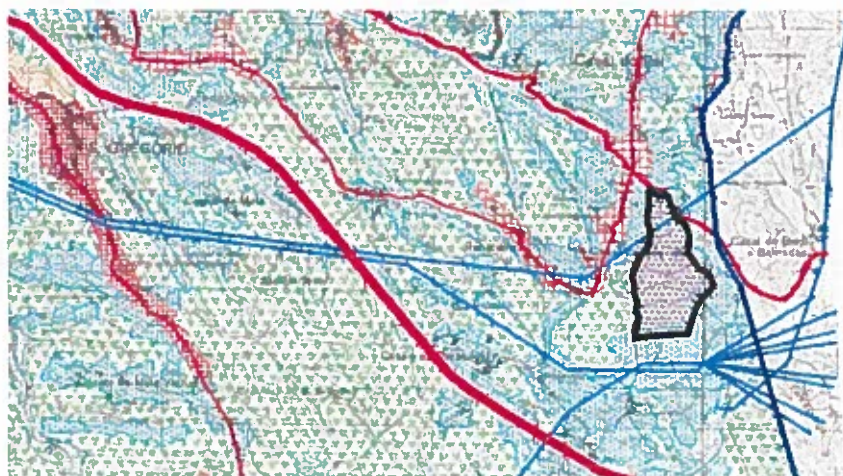


Figura 4 – PDM de Caldas da Rainha – Extrato da Planta de Ordenamento (sem escala).

O PDMCR identifica, na Planta de Condicionantes, a presença de solos que integram a Reserva Ecológica Nacional, na área de intervenção do PPAIV.

Serão identificadas pelo Plano, nomeadamente no seu Regulamento, outras condicionantes à ocupação do solo, como sendo as redes de distribuição de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais, entre outras. Entre o conjunto de Servidões e restrições de utilidade pública refira-se a presença, no limite norte da área de intervenção, da Estrada Nacional EN 114.

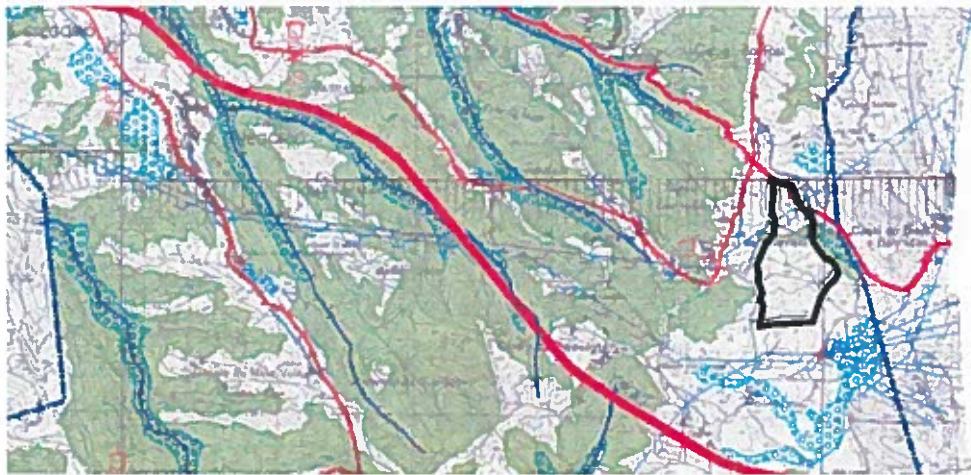


Figura 5 –PDM de Caldas da Rainha – Extrato da Planta de Condicionantes (sem escala).

6 CARTOGRAFIA E PEÇAS DESENHADAS

A carta base a utilizar na elaboração do Plano de Pormenor da Área Industrial dos Vidais deverá ser preparada a partir da cartografia de referência, homologada, dando cumprimento ao disposto no DR nº 10/2009, de 29 de maio, e ao Regulamento nº 124/2016, de 9 de fevereiro, da DGT.

A cartografia de referência deve ter uma exatidão posicional menor ou igual a 0,5m em planimetria e menor ou igual a 0,7m em altimetria, permitindo a reprodução em formato analógico à escala 1/2000.

As peças gráficas devem ser preparadas e utilizadas em formato digital e vetorial, sem prejuízo da produção de saídas gráficas em formato analógico sempre que se revelar necessário.

A Cartografia a utilizar foi produzida em 2016, corresponde a um voo de 2016 e foi homologada em 09/06/2017. Encontra-se em formato vetorial à escala 1/2000 no sistema PT TM06 / ETRS89.

7 PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PP

A deliberação de elaboração do Plano de Pormenor, que aprova os presentes termos de referência e que estabelece os prazos de elaboração e período de participação preventiva, será publicada na 2.ª série do Diário da República e divulgado na comunicação social e na página da internet da Câmara Municipal.

De acordo com o definido no n.º2 do artigo 88.º do RJIGT, a deliberação que determina a elaboração do plano estabelece um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.

Estabelece-se o prazo de 24 meses para a elaboração do Plano de Pormenor da Área Industrial dos Vidais.

Os trabalhos deverão dividir-se pelas seguintes fases:

- 1ª FASE: Deliberação da Câmara Municipal sobre os termos de referência e período de participação pública, formulação de sugestões e apresentação de questões/observações que possam ser formuladas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração – prazos previstos no RJIGT;
- 2ª FASE: Análise, Caracterização e Diagnóstico Prospetivo;

- 3ª FASE: Versão Preliminar do Plano;
- 4ª FASE: Versão final do Plano;
- 5ª FASE: Discussão pública e aprovação do plano.

8 EQUIPA TÉCNICA

De acordo com o definido pelo Decreto-Lei nº 292/95, de 14 de novembro, a equipa técnica responsável pela elaboração do Plano de Pormenor da Área Industrial dos Vidais deve ser multidisciplinar, integrando técnicos com formação específica e experiência de trabalho em áreas fundamentais como:

- Planeamento e urbanismo;
- Arquitetura;
- Arquitetura Paisagista;
- Geografia;
- Ambiente;
- Sociologia;
- Economia;
- Direito (urbanismo e ordenamento do território).

De entre os elementos da equipa deverá ser designado um coordenador técnico, com conhecimento e experiência reconhecida em coordenação e realização de trabalhos desta natureza, que será o interlocutor preferencial com o município de Caldas da Rainha.

9 ANEXO I

ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ÁREA INDUSTRIAL DOS VIDAIS

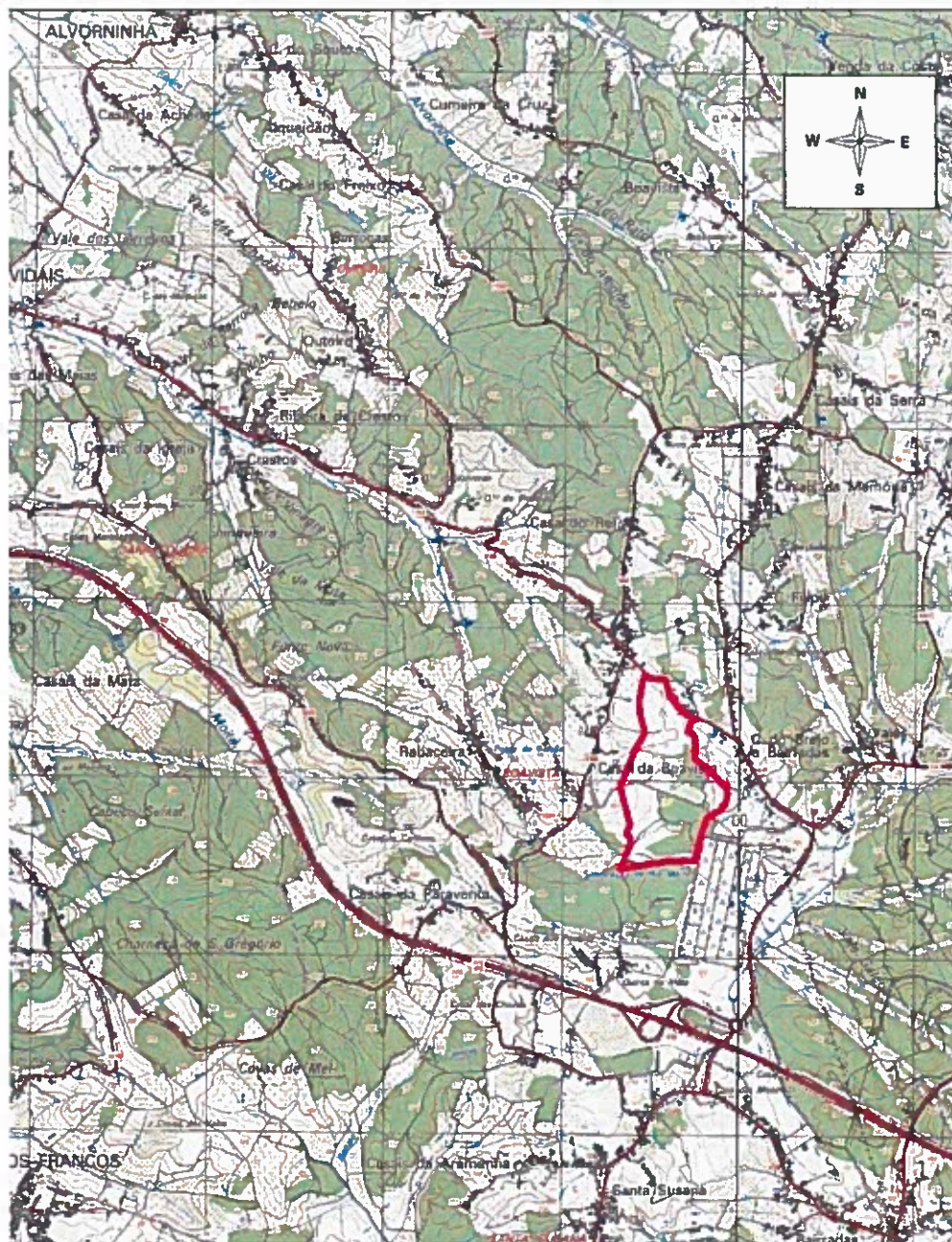


ILUSTRAÇÃO 6 - LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPAIV NA CARTA MILITAR 339



ILUSTRAÇÃO 7 - LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPAIV - ORTOFOTOMAPA



ILUSTRAÇÃO 8 - LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPAIV - ORTOFOTOMAPA