

santa **comba** dão
câmara municipal

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO - OPORTUNIDADE DE REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE SANTA COMBA DÃO	2
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	4
3. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	4
4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	5
5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	6
6. CONDICIONANTES LEGAIS	7
7. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA	7
8. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO	8
9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	8
Anexos	9
Planta de Enquadramento	1/25000
Planta da Área de Intervenção	1/5000

1. INTRODUÇÃO - OPORTUNIDADE DE REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE SANTA COMBA DÃO.

Pretende-se, com o presente documento que se submete à consideração da Câmara Municipal de Santa Comba Dão (CMSCD), justificar a revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Santa Comba Dão.

Trata-se de uma zona industrial, a Norte do aglomerado urbano de Santa Comba Dão, que se desenvolve paralelamente à antiga EN2 mas cujo acesso se faz pela Rua do Seixo (acesso ao Pregóinho).

O actual Plano de Pormenor da Zona Industrial da Santa Comba Dão data de 1991, ou seja, encontra-se bastante desajustado das novas exigências de espaço para o normal desenvolvimento da actividade industrial/empresarial.

Além dos problemas de expansão, que afectam as unidades existentes, coloca-se o problema da falta de solo industrial para a fixação de novas empresas.

Importa ainda rever a delimitação do perímetro da área de Plano e definir, cabalmente, os limites entre aquilo que são os terrenos afectos ao desenvolvimento da área industrial e os destinados à utilização privada dos munícipes.

Com a Revisão do Plano de Pormenor serão estabelecidos conteúdos ao nível do desenho urbano e regras de gestão urbanística mais adequadas às especificidades que se pretendem impor. Neste quadro, o Plano de Pormenor permitirá concertar e detalhar todas as iniciativas de transformação física e predial que convergem sobre este território, constituindo-se como a base para a realização dos projectos de execução das redes de infra-estruturas, da arquitectura e dos espaços públicos.

Perante o conhecimento que já se detém do território, bem como dos interesses públicos e privados em presença, com a Revisão do Plano de Pormenor que agora se propõe prevalecem as seguintes opções estratégicas:

- Redefinição da área de intervenção do Plano de modo a garantir a fixação de novas unidades industriais bem como a expansão das existentes;
- Articulação e reforço das redes de infra-estruturas viárias em função da ocupação industrial a propor em Plano;
- Integração de condicionantes físicas em presença com ênfase para as características geológicas, geotécnicas e hidrogeológicas do território;

Em síntese, a Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Santa Comba Dão será desenvolvida tomando como base as opções estratégicas de intervenção e os objectivos programáticos expressos nestes Termos de Referência.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A tramitação dos procedimentos exigíveis nos processos de elaboração e revisão de planos de urbanização (PU) e planos de pormenor (PP) é regulada pelos seguintes diplomas legais:

- Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção que lhe é conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro e Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, na presente norma se designa por RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial);
- Despacho n.º 6600/2004, de 23 de Fevereiro, publicado no DR n.º 78 (2ª série), de 1 de Abril;
- Portaria n.º 138/2005 de 2 de Fevereiro;
- Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Julho;
- Decreto-Lei N.º 9/2007, de 17 de Janeiro.

3. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material e documental do Plano é o decorrente do disposto nos artigos 91º e 92º do RJIGT, bem como da Portaria N.º 138/2005 de 2 de Fevereiro, sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais, nomeadamente no respeito a zonas inundáveis (Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de Novembro) e ao cumprimento do Regulamento do regime Geral do ruído (Decreto-Lei N.º 9/2007, de 17 de Janeiro).

Assim, o conteúdo material do Plano é o seguinte:

- Definição e caracterização da área de intervenção, identificando os valores culturais e patrimoniais a proteger (quando existem);
- Definição da situação fundiária da área de intervenção e transformação proposta;
- Definição do desenho urbano identificando espaços públicos, circulação viária e pedonal, estacionamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno e distribuição volumétrica, bem como localização de equipamentos e zonas verdes;
- Distribuição de funções e definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, número de pisos e cérceas;
- Definição de operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- Estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção;

- Identificação do Sistema de Execução a utilizar na área de intervenção.

O conteúdo documental do Plano é o seguinte:

- Elementos que constituem o Plano – Regulamento, Planta de Implantação e Planta de Condicionantes;
- Elementos que acompanham o Plano – Relatório (fundamentando as soluções adoptadas), Relatório Ambiental (se necessário), Programa de Execução e Plano de Financiamento (contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas e meios de financiamento das mesmas);
- Demais elementos que acompanham o Plano – Planta de enquadramento, planta da situação existente, relatório e/ou planta de compromissos, extractos do regulamento, das plantas de ordenamento e condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor, plantas de infra-estruturas e equipamentos urbanos, perfis transversais e longitudinais e elementos relativos à discussão pública;
- Outros estudos sectoriais: Estudo de Ruído e Projecto das Infra-estruturas de Saneamento – Redes Primárias.

4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A Área de Intervenção proposta para a revisão do Plano, que abrange uma superfície de aproximadamente 15.4 ha, integra-se na Freguesia do Couto do Mosteiro, com delimitação conforme planta anexa.

Esta área desenvolve-se paralelamente à antiga Estrada Nacional 2, numa bolsa de espaço classificado, praticamente na sua totalidade, como industrial.

A zona de intervenção é limitada a Norte pela Rua do Seixo, a Nascente pela ex-EN2 e aglomerado urbano, a Poente por REN (Reserva Ecológica Nacional) e RAN (Reserva Agrícola nacional) e a Sul por parcelas de Solo Urbanizável.

5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Na área de intervenção proposta, estão presentes 3 tipos de classes de solo definidas no Regulamento do Plano Director Municipal:

- Espaços Urbanizáveis – Artigos 15º e 16º;
- Espaços Industriais – Artigo 17º;
- Espaços Agrícolas – Artigos 19º e 20º;
- Espaços Naturais (REN) – Artigo 24º.

6. CONDICIONANTES LEGAIS

As condicionantes legais que incidem sobre a área de intervenção do Plano são:

- Espaço Natural – Reserva Ecológica Nacional.
- Espaços Agrícolas – Reserva Agrícola Nacional.

7. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

A Área de Intervenção, marcada por um processo de desenvolvimento industrial, recomenda uma abordagem estruturante, em que a definição da ocupação do solo assume um papel importante, o que implica a definição das soluções ao nível dos índices urbanísticos e do afastamento às extremas dos lotes.

Esta necessidade é acentuada face às novas exigências do desenvolvimento das unidades industriais e para o melhor aproveitamento do solo industrial.

Esta revisão vem harmonizar, corrigir e definir de forma absoluta, toda uma série de incongruências entre as ocupações que efectivamente estão implantadas e aquilo que se encontra definido nos vários projectos a que esta área foi sujeita ao longo dos últimos anos.

Decorrente do que se afirmou até aqui, os objectivos programáticos estabelecidos para a Revisão do Plano de Pormenor são:

- Redefinição das regras de ocupação do solo, nomeadamente os índices urbanísticos e os afastamentos às extremas dos lotes;
- Redefinição da área destinada à fixação de unidades industriais/empresariais;
- Aumento do número de lotes;
- Definição de faixas de protecção às unidades industriais, quando necessárias;
- Redefinição/ampliação e melhoria da qualidade da rede de infra-estruturas;
- Promoção da concertação entre as iniciativas públicas e privadas a envolver na execução do Plano.
- Articulação com as restantes figuras de planeamento, nomeadamente, PDM de Santa Comba Dão e PU de Santa Comba Dão.

8. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

Prevê-se um prazo global de 3 meses para a elaboração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Santa Comba Dão, de acordo com o seguinte faseamento:

- 1ª Fase – Estudos de Caracterização – 1 mês após deliberação Municipal da elaboração do Plano;
- 2ª Fase – Proposta de Plano – 1 mês após aceitação dos Estudos de Caracterização.
- 3ª Fase – Elaboração da Versão Final – 1 mês após conclusão da Discussão Pública.

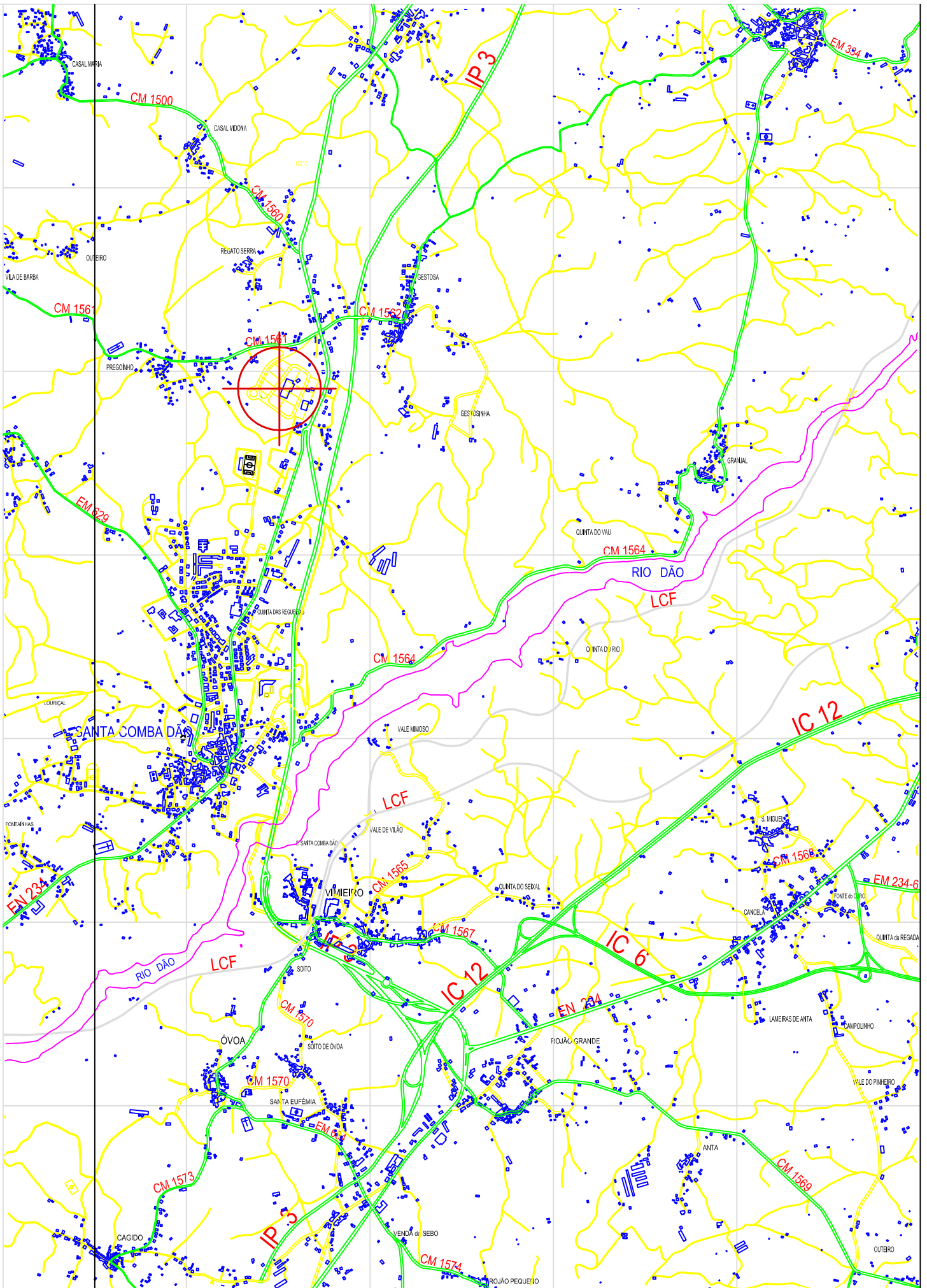
Aos prazos definidos acrescem os prazos inerentes à tramitação e procedimentos do Plano de Pormenor, em conformidade com o Decreto-Lei N.º 380/99, de 22 de Setembro, com redacção dada pelo Decreto-Lei N.º 310/2003 e Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro.

9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

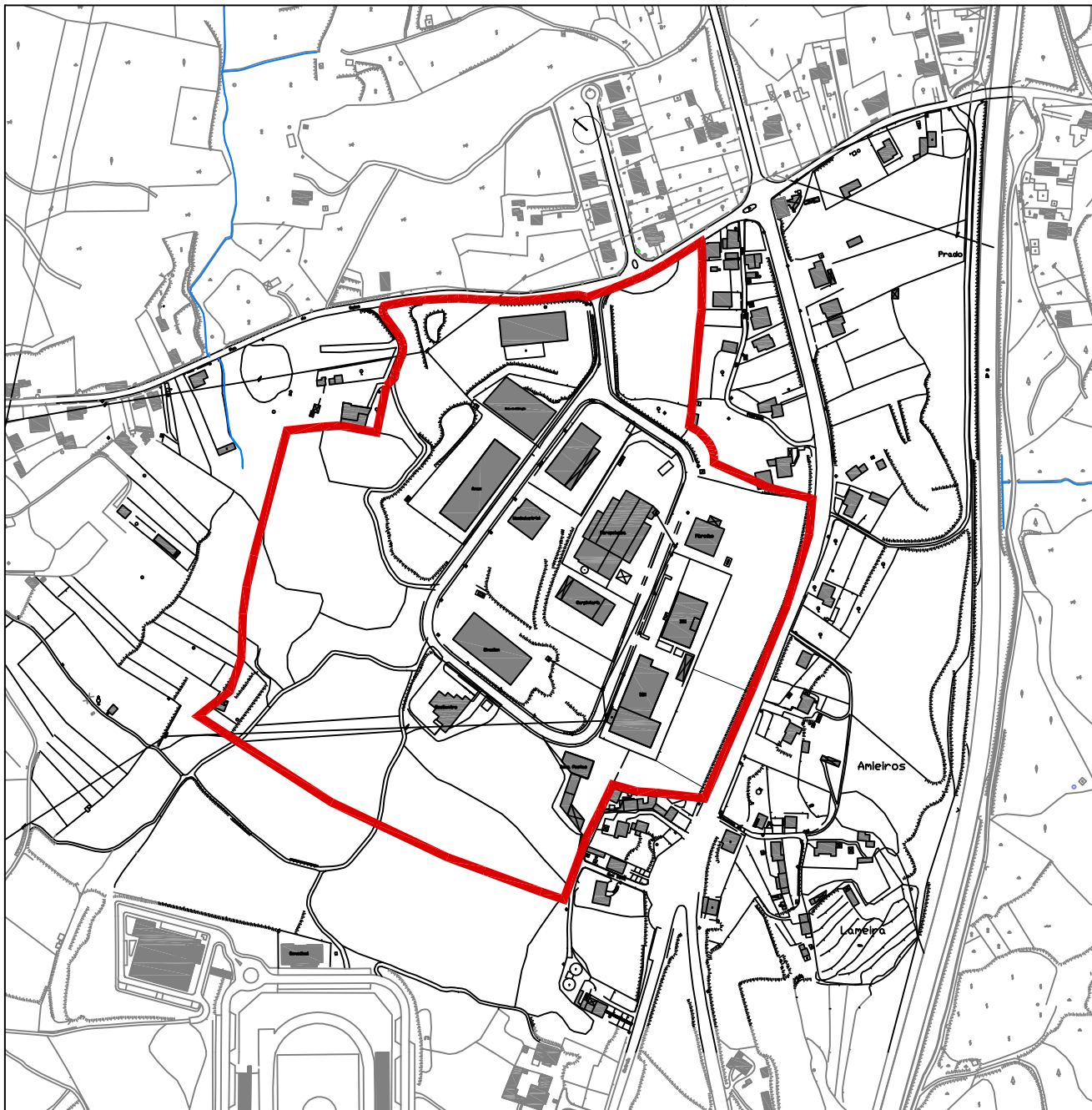
A elaboração deste Plano de Pormenor é da responsabilidade da Câmara Municipal de Santa Comba Dão, sob coordenação do Pelouro do Planeamento Urbanístico.

A equipa técnica será constituída pelos elementos do Gabinete de Planeamento e Urbanismo da Câmara Municipal de Santa Comba Dão, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei N.º 292/95, de 14 de Novembro.

ANEXOS



REQUERENTE:	PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	ESCALA 1:25.000	5



REVISÃO	DATA	TIPO	DESCRIÇÃO DAS REVISÕES
---------	------	------	------------------------

GABINETE DE PLANEAMENTO E URBANISMO

santa **comba** dão
câmara municipal

CLIENTE
CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA COMBA DÃO
LARGO DO MUNICÍPIO, n.º 13, 3440-337 SANTA COMBA DÃO

PROJECTO
REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE INDUSTRIAL DE SANTA COMBA DÃO

DESIGNAÇÃO DO DESENHO			
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO			
FASE	----	ESPECIALIDADE	SUBSTITUI O DESENHO Nº
		PLANEAMENTO	---
Projecto	GPU	DATA	SUBSTITUÍDO POR DESENHO Nº
Colaboração	---	12 NOVEMBRO 2007	---
Desenho	---	ESCALAS	DESENHO Nº
Aprovação	---	1:5000	---