

Assunto: 2.ª Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial Concelhia da Batalha – Proposta de Definição dos Termos de Referência e Oportunidade

Data: Março de 2012

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO;
2. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO;
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO;
4. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DA 2.ª ALTERAÇÃO DO PLANO E ADEQUABILIDADE DA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DA DISCIPLINA URBANÍSTICA E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO;
5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DEMAIS PROGRAMAS E PROJECTOS COM INCIDÊNCIA NA ÁREA EM CAUSA;
6. CONDICIONANTES LEGAIS;
7. DEFINIÇÃO DA BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA;
8. DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO;
9. DEFINIÇÃO DAS FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO;
10. DEFINIÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO;
11. PLANTAS E PARECERES ANEXOS.

1. INTRODUÇÃO

Refere-se o presente relatório à fundamentação da 2.ª Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial Concelhia da Batalha, aprovado em 1992, localizado na Jardoeira, freguesia e concelho da Batalha.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O presente documento, que se submete à apreciação da Câmara Municipal para efeitos do artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJGT) consubstancia os Termos de Referência para a 2.ª alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial Concelhia da Batalha e engloba a síntese dos fundamentos justificativos para a sua elaboração, nos termos dos artigos 90.º e 91.º do referido diploma.

A alteração pretendida decorre da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que lhe estão subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano, e reveste um carácter parcial, designadamente porque se restringe a uma parte delimitada da respetiva área de intervenção, conforme expresso na alínea a) do n.º 2 do artigo 93.º do RJGT, incidindo sobre a área coincidente com o loteamento industrial, exceto o lote 1.

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção da 2.ª alteração do Plano, definida nas plantas em anexo, 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 da 2.ª alteração do Plano é de referir:

- A norte o limite definido pela planta de síntese (atual planta de implantação), Lote 1 e área *non aedificandi*;
- A poente o limite definido pela planta de síntese (atual planta de implantação);
- A sul o limite definido na planta de síntese (actual planta de implantação) 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 e o corredor de terreno limpo de circulação de emergência do parque industrial.

Esta área localiza-se a poente do aglomerado urbano da Jardoeira e nas proximidades da antiga EN 356, ligação principal Batalha->Maceira. Para além de um forte dinamismo registado ao longo neste eixo rodoviário no que respeita à implantação de unidades industriais, esta zona da freguesia

usufrui igualmente de condições excecionais em termos de acessibilidade, decorrentes da localização marginante ao IC2-Variante da Batalha (A19) (aberta à circulação desde o início deste ano).

4. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DA 2.ª ALTERAÇÃO DO PLANO E ADEQUABILIDADE DA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DA DISCIPLINA URBANÍSTICA E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

A oportunidade para a 2.ª alteração a este plano de pormenor surge na sequência da necessidade de adaptação deste instrumento de gestão territorial 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.

A título de exemplo referimos a situação de um estabelecimento industrial, com implantação anterior à aprovação do plano e na sequência do pedido de regularização efetuado junto ao Ministério da Economia, em 2011, é referido pelo grupo de trabalho a apresentação de uma proposta à Câmara Municipal conducente à revisão, retificação, alteração ou suspensão que se aplique à situação em causa, de forma a decidir sobre a possibilidade de permanência no local do estabelecimento industrial nas condições atuais e definir os procedimentos sobre o título de exploração a emitir (ver anexos).

Estando atualmente a decorrer uma alteração a este plano de pormenor que, apenas consagra uma parte da área de intervenção, coincidente com uma área delimitada como *non aedificandi* e o Lote 1, inicialmente destinado a uma zona de administração do loteamento e serviços de apoio, que excluiu toda a área afeta ao loteamento industrial, onde se localizam maioritariamente armazéns e indústrias, esta 2.ª alteração traduz-se como uma mais valia na clarificação de normas e na criação de melhores condições à ocorrência de investimento e de manutenção dos postos de trabalho.

Acresce ainda mencionar este é o único parque industrial infraestruturado no concelho da Batalha, e conseqüentemente a única alternativa à realocação/localização de indústrias e armazéns que atualmente conflituem com os usos existentes em espaço urbano.

5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DEMAIS PROGRAMAS E PROJECTOS COM INCIDÊNCIA NA ÁREA EM CAUSA

O instrumento de gestão territorial eficaz para a área de intervenção definida é o plano de pormenor, 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), anteriormente à aprovação do PDM (ratificado segundo a Resolução do Conselho de Ministros n.º 136/95, de 11 de novembro, e alterado pela

Declaração da DGOTDU n.º 307/2001, de 12 de outubro, pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 156/2001, de 30 de outubro e pela Declaração da DGOTDU n.º 231/2002, de 25 de julho e actualmente em revisão), pelo que se encontram no PDM alguns parâmetros que não constavam no Plano de Pormenor, designadamente, a área de estacionamento e algumas questões que se prendem com as cedências.

A Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal da Batalha define a categoria “espaços industriais propostos”, pelo que de acordo com o respectivo regulamento, nomeadamente a alínea b) do artigo 25.º a construção de edifícios industriais e de serviços nesta área deverá ser precedida de plano de pormenor ou projeto de loteamento.

6. CONDICIONANTES LEGAIS

A 2.ª alteração do Plano deverá atender às servidões relativas à rede elétrica aplicando-se os respectivos regimes jurídicos em vigor.

7. DEFINIÇÃO DA BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

Os objetivos programáticos estabelecidos para a 2.ª alteração do Plano incidem sob os seguintes aspetos:

- Regulamentares – resolução de ambiguidades e omissões e adotando parâmetros urbanísticos mais compatíveis com intenções e compromissos existentes que visem a manutenção de postos de trabalho e a realização de investimento por parte das empresas instaladas;
- Zonamento – obviar situações pontuais desajustadas ou incongruentes;
- Conceitos técnicos – compatibilizar a proposta da 2.ª alteração do Plano com os conceitos técnicos atuais.

Os parâmetros urbanísticos previstos no Plano de Pormenor em vigor são os seguintes:

Lotes (metros quadrados)	Índice de ocupação máxima ($I_o = \frac{A_o}{A}$)	Áreas impermeabilizadas exteriores (máximo) (percentagem)	Áreas impermeabilizadas Total (máximo) (percentagem)	Índice de construção ou utilização máxima ($I_u = \frac{A_c}{A}$)	Altura máxima, sem prejuízo da cêrcea (45º) (metros)	Índice volumétrico máximo (metros cúbicos/metros quadrados)	Afastamentos mínimos (*)		
							Frontal (metros)	Lateral (metros)	Tardoz (metros)
L ≤ 2500	0,60 (60 %)	20	80	1	10	5	6	4	4
2500 > L ≤ 5000	0,55 (55 %)	20	75	1	10	5	6	5	5
5000 > L ≤ 8000	0,50 (50 %)	20	70	1	10	5	10	8	8
L > 8000	0,45 (45 %)	20	65	1	10	4,5	15	8	8

(*) Exceptuam-se os lotes n.ºs 4 e 5, onde o afastamento mínimo da construção ao limite posterior no lote será no ponto mais desfavorável de 3 m.

Os parâmetros urbanísticos previstos no Plano Diretor Municipal em vigor são os seguintes:

- Índice de ocupação volumétrico de $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Índice de implantação máximo de 0,6;
- Cércea máxima dos edifícios de 10m, salvo situações especiais justificadas pela natureza da actividade;
- Área de estacionamento igual ou superior a um terço da superfície de pavimento.

8. DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA 2.ª ALTERAÇÃO DO PLANO

O conteúdo material e documental da 2.ª alteração do Plano é definido pelo disposto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, bem como pela Portaria que fixa os demais elementos que devem acompanhar um Plano de Pormenor.

9. DEFINIÇÃO DAS FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA 2.ª ALTERAÇÃO DO PLANO

A 2.ª alteração do Plano tem como prazo global previsto de 7 anos, a concertar com a conclusão do atual procedimento associado à 1.ª alteração. A Câmara Municipal pretende concluir os trâmites processuais inerentes à 1.ª alteração antes de iniciar a 2.ª alteração.

Desta forma, prevê-se o seguimento faseamento:

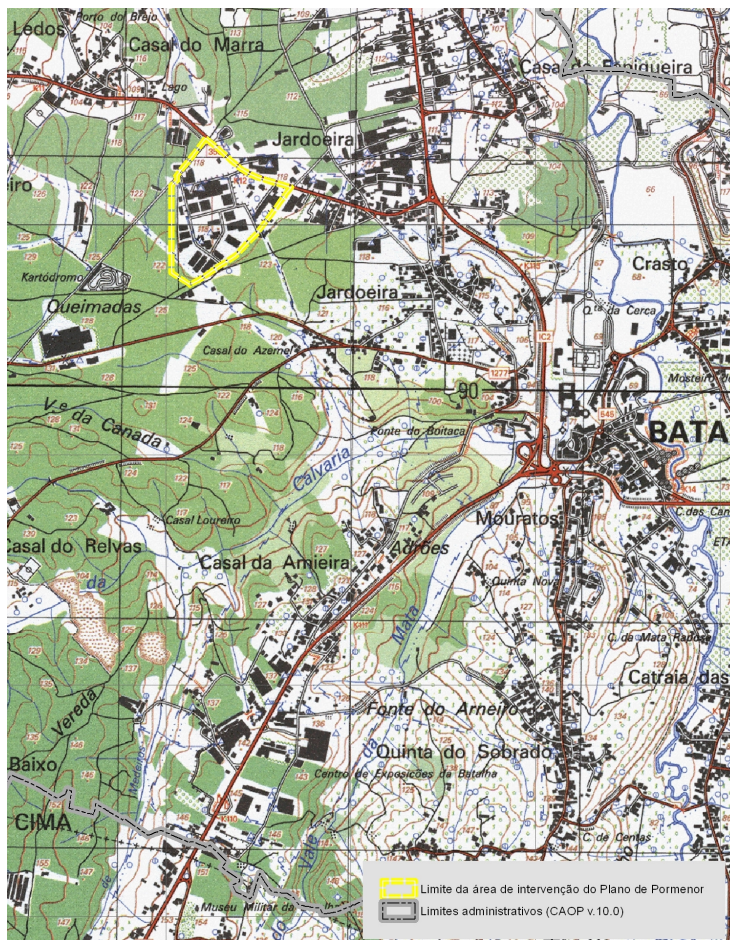
Fase 1	Deliberação da Câmara Municipal sobre os termos de referência e período de participação pública, formulação de sugestões e apresentação de questões/observações que possam ser formuladas no âmbito do respectivo procedimento de elaboração – prazos previstos no RJIGT
Fase 2	Elaboração da proposta de alteração, com base nos contributos e no levantamento e identificação das situações passíveis de ser incorporadas na proposta
Fase 3	Elaboração da proposta final de alteração

10. DEFINIÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DA 2.ª ALTERAÇÃO DO PLANO

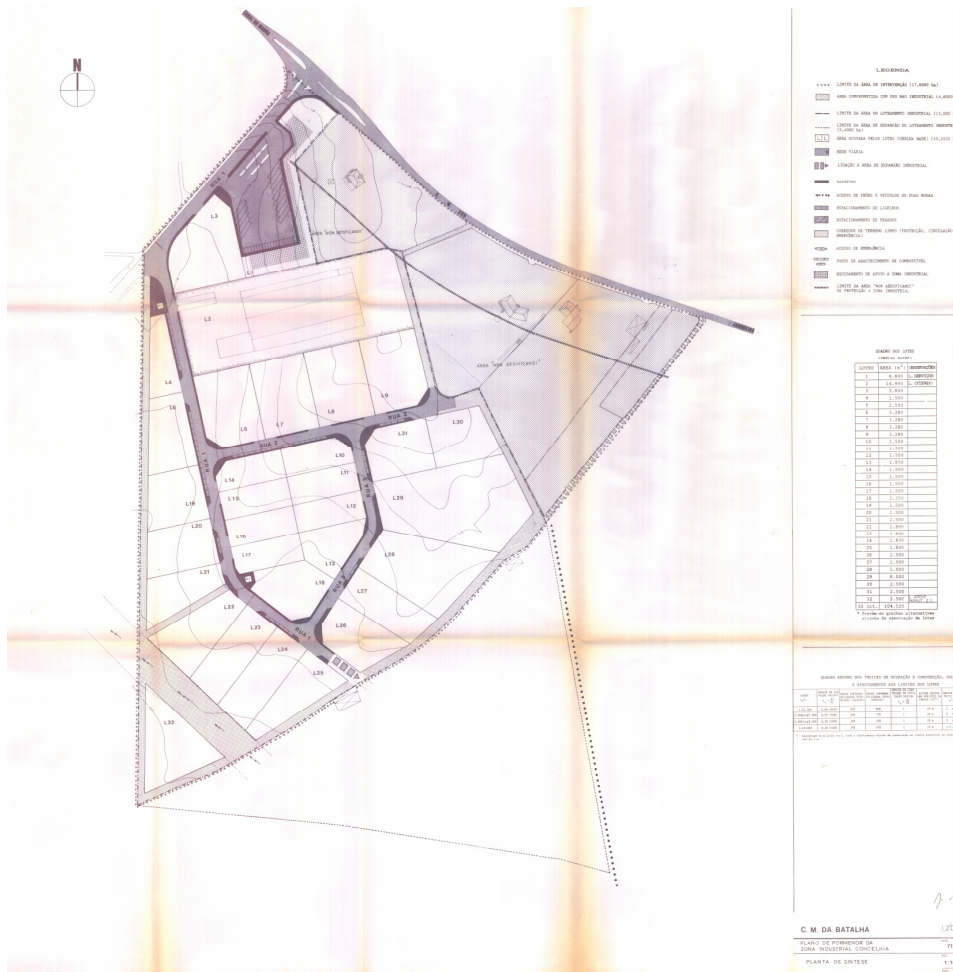
A equipa técnica responsável pela 2.ª alteração do Plano é multidisciplinar, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro, e é realizada pela Divisão de Ordenamento do Território, em articulação com os restantes serviços. Esta alteração poderá ser acompanhada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), com o objetivo de clarificar e concertar as opções da proposta de alteração.

12. PLANTAS E PARECERES ANEXOS

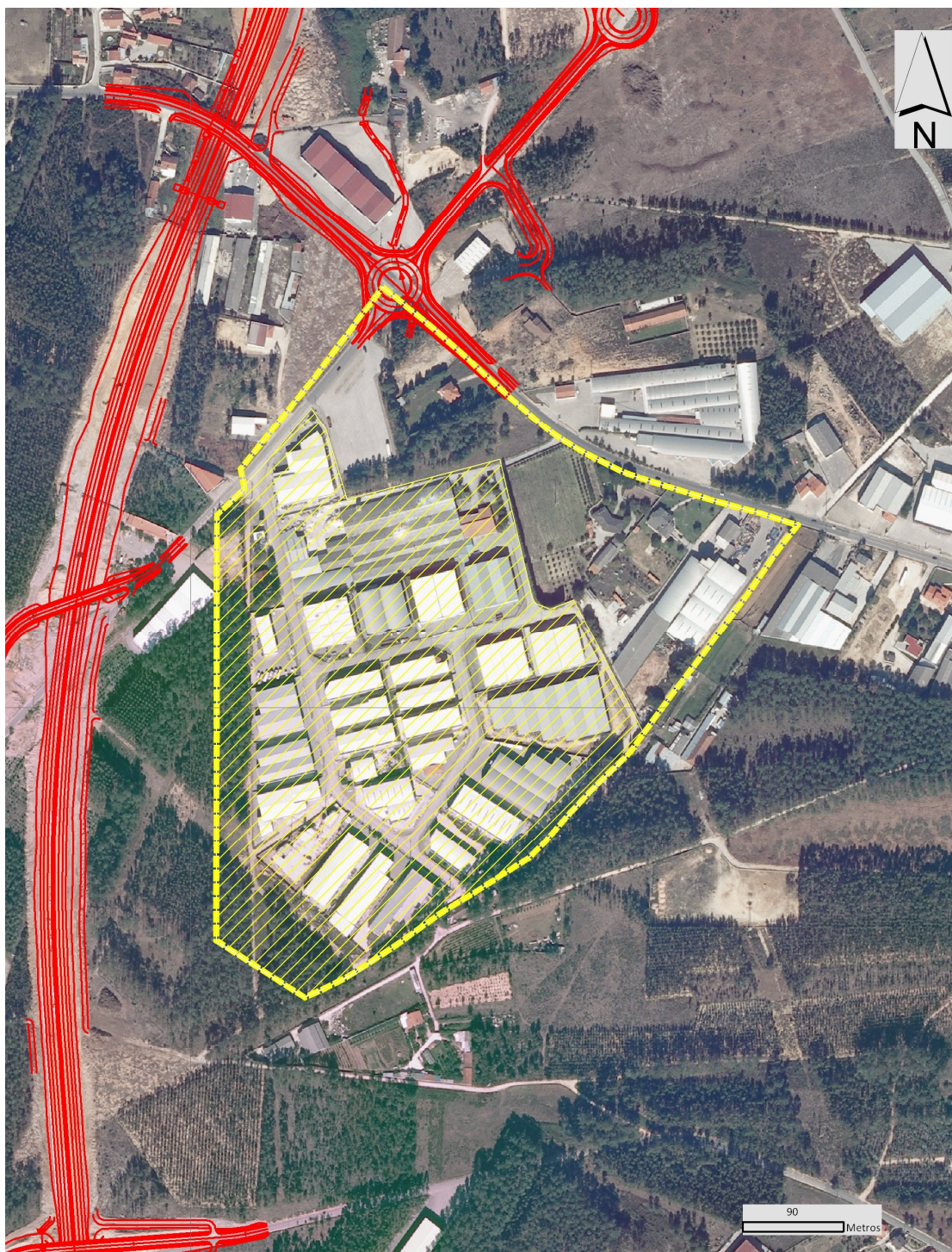
- a) Extrato da planta de localização do Plano de Pormenor da Zona Industrial Concelhia da Batalha à escala 1/25000:



b) Planta de síntese do Plano de Pormenor da Zona Industrial Concelhia da Batalha em vigor:



- c) Extrato do ortofotomapa com a delimitação da área alvo da 2.ª alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial Concelhia da Batalha, à escala 1/5000:



d) Cópia do ofício e ata do Ministério da Economia – Direcção Regional da Economia do Centro – Ref. Proc. n.º 2009837, de 22 de Dezembro:

Município da Batalha

Registo N.º: 4539 /Ano: 2011
Entrada de 29-12-2011
Proc. 26/2011/17
Registado por: rosario

MINISTÉRIO DA ECONOMIA E DO EMPREGO
Direcção Regional da Economia do Centro

A
CAMARA MUNICIPAL DA BATALHA
Rua Infante D. Fernando
2440-118 BATALHA

SUA REFERÊNCIA
SUA COMUNICAÇÃO
NOSSA REFERÊNCIA
COIMBRA

Proc. n.º 2009837
REAL n.º 462/2010
2011-12-22

ASSUNTO: Pedido de regularização do estabelecimento industrial
Requerente: **FAPOR – FAIANÇAS DE PORTUGAL, LDA.**
Actividade: Fabricação de artigos de uso doméstico de faiança, porcelana e grés fino
Sito em: Jardoeira - Batalha – Leiria

Na sequência do pedido de regularização do estabelecimento industrial em referência, apresentado nesta Direcção Regional nos termos do previsto no art. 69º do Regime de Exercício da Actividade Industrial (REAL), aprovado pelo Decreto Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro, e após reunião do Grupo de Trabalho, previsto no art. 70º daquele diploma, o qual é composto por representantes das seguintes entidades: Câmara Municipal da Batalha (CMB), Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC) e Direcção Regional da Economia do Centro (DREC) e cuja acta se anexa, e de acordo com o previsto no ponto 4 do art. 71º e do ponto 6 do art. 76º do REAL solicita-se a pronúncia dessa edilidade quanto ao parecer relativo ao início do procedimento conducente à revisão, rectificação, alteração ou suspensão do instrumento de gestão territorial que se aplique à situação em causa de forma a decidir sobre a possibilidade de permanência no local da ampliação ao estabelecimento industrial nas condições atuais e de acordo a planta constante na revisão do plano da zona industrial.

Com os melhores cumprimentos

LDR/LDR
fyc

Rosa Isabel de Oliveira
Directora de Serviços
Carlos Perpétuo
CHEFE DE DIVISÃO

Sede: Av. Dr. Lourenço Peixinho, 42 – 2º
3800-159 AVEIRO
Tel. +351 234 004 600 | Fax +351 234 004 619

Rua Câmara Pestana, 74
3030-163 COIMBRA
Tel. +351 239 700 200 | Fax +351 239 405 611

E-mail: dre.centro@dre.min-economia.pt | URL: www.dre.min-economia.pt



MINISTÉRIO DA ECONOMIA E DO EMPREGO
Direcção Regional da Economia do Centro

E.H.
[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

ACTA DA 1ª REUNIÃO

Pedido de Regularização apresentado ao abrigo do Art.º 69º do Decreto-Lei nº
209/2008, de 29 de Outubro

Processo REAI n.º 2009837 - Alteração

AMA n.º 462/2010

Actividade: Fabricação de artigos de uso doméstico e de ornamentação de faiança, porcelana e grés fino

CAE (Rev3): 23412 e 23413

Freguesia: Batalha Concelho: Batalha Distrito: Leiria

Requerente: FAPOR – FAIANKAS DE PORTUGAL, S.A. Contribuinte 501646094

Endereço: Zona Industrial da Jardoeira – Batalha – Leiria

Assunto: Acta da 1ª Reunião do grupo de trabalho criado nos termos do artigo 70º do Decreto-Lei nº 209/2008 de 29 de Outubro tendo em vista a regularização do estabelecimento industrial sem título de exploração válido ou actualizado.

1 Aos dezasseis dias do mês de Novembro do ano dois mil e onze, foi realizada a primeira reunião, do grupo de trabalho, com:

Sr.º Eng.º Rosa Isabel de Oliveira da Direcção Regional da Economia do Centro,

Sr.º Eng.º Lídia Duvergé Rodrigues da Direcção Regional da Economia do Centro,

Sr.º Dra. Filomena Marques da Cruz da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro,

Sr.º Eng.º Filipa Albuquerque Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Sr.º Arq.º Cristina Henriques da Câmara Municipal da Batalha

Pág. 1/4

Sede: Av. Dr. Lourenço Peixinho, 42 – 2ª
3800-159 AVEIRO
Tel. +351 234 004 800 | Fax +351 234 004 619

Rua Câmara Pastana, 74
3030-183 COIMBRA
Tel. +351 239 705 200 | Fax +351 239 405 611

E-mail: dre.centro@dre.min-economia.pt | URL: www.dre.min-economia.pt



MINISTÉRIO DA ECONOMIA E DO EMPREGO

Direcção Regional da Economia do Centro

na qualidade de representantes das referidas entidades no grupo de trabalho criado ao abrigo do artigo 70º do Decreto-Lei nº 209/2008 de 29 de Outubro.

Verificada a presença de todos os membros do grupo de trabalho para uma possível proposta de decisão, passou-se à análise da pretensão.

2 Situação Relativa ao Processo de licenciamento industrial:

- O projecto de instalação foi aprovado em 1988-08-01 ao abrigo do RILEI (Decreto nº 46924 de 28/03/1986);
- Foi autorizada a laboração em 1991-08-01, após vistoria regulamentar realizada em 1990-11-28, tendo sido concedido o prazo de 120 dias para cumprimento de algumas condições de laboração.
- Naquela vistoria foram detectadas alterações, pelo que a empresa foi notificada ao licenciamento industrial das mesmas em 1991-01-16.
- Essas alterações foram alvo de parecer favorável condicionado ao abrigo do artº 24º do REAI (D.R. 25/93 de 17/8) e comunicado à empresa em 1995-10-19.
- Foi realizada nova vistoria em 2000-03-28, tendo sido autorizada a laboração e concedido um prazo de 180 dias para o cumprimento de condições de laboração.
- Nessa vistoria verificou-se que a empresa procedia à ampliação do estabelecimento industrial e remodelação de lay-out, pelo que foi notificada em 2000-06-21 a apresentar projecto de alterações no âmbito do licenciamento industrial.
- Em 2004-11-25 a empresa solicitou autorização de alteração a qual, de acordo com o D.R. nº 8/2003, de 11/04, não carecia de apresentação de projecto de alterações (área ampliada inferior a 20%).
- Através da plataforma de interoperabilidade prevista no art.º 14.º do REAI deu entrada em Janeiro de 2010 um pedido de regularização do estabelecimento industrial acima indicado - processo n.º 462/2010.

Pág. 2/4

Sede: Av. Dr. Lourenço Peixinho, 42 - 2º
3800-199 AVEIRO
Tel. +351 234 004 600 | Fax +351 234 004 619

Rua Câmara Pestana, 74
3030-183 COIMBRA
Tel. +351 239 700 200 | Fax +351 239 405 611

E-mail: dre.centro@dre.min-economia.pt | URL: www.dre.min-economia.pt



MINISTÉRIO DA ECONOMIA E DO EMPREGO
Direção Regional da Economia do Centro

C.H.
R.V.
F.C.P. Costa

3 Situação Relativa ao Processo de licenciamento na Câmara Municipal da Batalha:

Relativamente ao processo de licenciamento municipal, a parcela encontra-se abrangida pelo plano de pormenor da zona industrial da Jardeira, não se verificando condicionantes, havendo apenas uma linha eléctrica de média tensão na proximidade. Para a parcela /edificação em questão aplica-se o definido no plano de pormenor da respectiva zona industrial. Considerando que a área existente licenciada já extingue o índice regulamentar não é possível qualquer ampliação.

4 Nesta situação o grupo de trabalho entendeu deslocar-se ao local para complementar a informação disponibilizada e confirmar as edificações objecto desta regularização, a qual contempla as construções edificadas antes da entrada em vigor do D.L. n.º 209/2008, de 29/10. No local, constatou-se que havia alterações e ampliações relativamente ao projecto aprovado na Câmara Municipal pelo que não cumpre os índices estabelecidos no respectivo Plano de Pormenor.

5 Ficou ainda esclarecido que o armazém que consta das intenções de licenciamento, no processo industrial não pertence à empresa nem se pretende de alguma forma anexar ao estabelecimento em regularização, conforme nos informou o representante da firma.

6 Considerando os dados referidos no processo de regularização, complementados com as informações prestadas pelo representante da firma, Eng. Paulo Destapado, verifica-se que a empresa tem tido um crescimento económico, aumentou a produção, alterou o lay-out, incrementou a actividade de produção de pastas, aumentou o nº de trabalhadores e que apesar da situação de não compatibilização da exploração no local com os planos de ordenamento em vigor – plano de pormenor – **o grupo de trabalho, por unanimidade de votos dos membros presentes** de acordo com o disposto no n.º4 do art. 71º do Decreto-Lei n.º 209/2008 de 29 de Outubro, deliberou apresentar à Câmara Municipal uma proposta de procedimento conducente à revisão, rectificação, alteração ou suspensão do instrumento de gestão territorial que se aplique à situação em causa, de forma a decidir sobre a possibilidade de permanência no local do estabelecimento industrial nas condições

Pág. 3/4

Sede: Av. Dr. Lourenço Peixinho, 42 - 2ª
3800-159 AVEIRO
Tel. +351 234 004 600 | Fax +351 234 004 619

Rua Câmara Pastana, 74
3030-183 COIMBRA
Tel. +351 239 700 200 | Fax +351 239 405 611

E-mail: dre.centro@dre.min-economia.pt | URL: www.dre.min-economia.pt

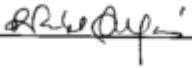
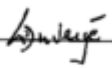



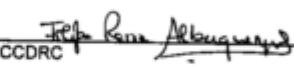
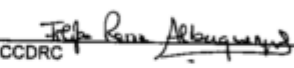
MINISTÉRIO DA ECONOMIA E DO EMPREGO

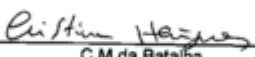
Direção Regional da Economia do Centro

actuais, de forma a enquadrar e definir quais as áreas passíveis de enquadrar nesta regularização de forma a definir os procedimentos subsequentes pela entidade competente para decisão sobre o Título de exploração a emitir.

O Grupo de Trabalho


DREC 

 
CCDR 


C.M da Batalha