

PLANO DE PORMENOR – ESPAÇOS RESIDENCIAIS EM SOLO URBANIZÁVEL

TERMOS DE REFERÊNCIA

- 1. Introdução**
- 2. Oportunidade da elaboração do Plano**
- 3. Enquadramento do plano nos instrumentos de gestão territorial**
- 4. Área a abranger pelo plano de pormenor**
- 5. Objetivos gerais do plano**
- 6. Enquadramento legal e prazo de elaboração do plano**
- 7. Fundamentação e proposta de decisão sobre avaliação ambiental estratégica do plano**
- 8. Contratualização da elaboração do plano**
- 9. Equipa técnica**

Anexos:

01. Planta de Localização
03. Ortofotomapa
04. Enquadramento na Planta de Ordenamento

1. Introdução

Referem-se os presentes termos de referência à elaboração de Plano de Pormenor de Espaços Residenciais em Solo Urbanizável.

2. Oportunidade da elaboração do Plano

Os espaços residenciais em solo urbanizável correspondem a áreas programáveis, de características homogêneas, destinadas predominantemente a uso habitacional, mas podendo também incluir estruturas e serviços complementares, como serviços, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos, estruturas comerciais e indústrias compatíveis com o solo urbano. Tendo em consideração todas as valências referidas, este espaço carece da execução de um Plano de Pormenor. A sua execução permitirá um tratamento mais detalhado, possibilitando estabelecer uma perfeita harmonia entre os seus diferentes usos.

3. Enquadramento do plano nos instrumentos de gestão territorial

O Plano de Pormenor consiste num Instrumento de Gestão Territorial de âmbito municipal que “...desenvolve e concretiza o plano diretor municipal, definindo a implantação e a volumetria das edificações, a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas” (art.º 43.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

De acordo com o RJGT, o Plano de Pormenor “desenvolve e concretiza 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 forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.” (n.º 1 do art.º 90.º, RJGT).

4. Área a abranger pelo plano de pormenor

A área de intervenção do Plano de Pormenor de Espaços Residenciais em Solo Urbanizável no Perímetro Urbano de Aljustrel, abrange três áreas:

Área 1: Área com cerca de 3.6 ha, localizada a sudoeste do cemitério de Aljustrel;

Área 2: Área com cerca de 9.5 ha, localizada a sudeste do cemitério de Aljustrel;

Área 3: Área com cerca de 2.4 ha, localizada a este do cemitério de Aljustrel;

Os limites geográficos de qualquer uma das áreas referidas podem ser observados na planta de localização anexa aos presentes Termos de Referência.

5. Objetivos gerais do plano

O Plano de Pormenor – Espaços Residenciais em Solo Urbanizável, tem como objetivos:

- a. Definição de densidades de ocupação consonantes com o meio urbano em que se inserem;
- b. Previsão de infraestruturas completas, estacionamento, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada.

A execução destas áreas deve ser feita mediante ação programada de conceção da sua estrutura e morfologia urbanas, rede de acessibilidades e infraestruturização, de acordo com PMOT (Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização a elaborar) ou por unidades de execução de acordo com o Regulamento Geral das Edificações urbanas e por verificação das disposições referenciadas no presente Regulamento.

O regime de edificabilidade apresentado nesta subsecção respeita a hierarquia dos aglomerados definida no Artigo 17.º do Regulamento do PDM de Aljustrel.

- a) Espaços Residenciais em Solo Urbanizável do aglomerado de nível I – Aljustrel;
- b) Espaços Residenciais em Solo Urbanizável dos restantes aglomerados.

I. Conteúdo do Plano

O conteúdo material do Plano de Pormenor encontra-se definido no artigo 92.º do RJIGT, sendo composto pelas seguintes peças:

- Regulamento – Definição de regras e parâmetros urbanísticos de uso, afetação e transformação do solo, bem como de intervenção na estrutura edificada e espaço público da área;
- Planta de Implantação – Representação da organização urbano-espacial adotada;
- Planta de Condicionantes – Identificação das servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento;
- Relatório – memória descritiva das opções estratégicas de desenho e conformação do espaço público e edificado, salvaguarda dos valores patrimoniais e sistemas ambientais, e rede de equipamentos e infraestruturas públicas, com integração dos estudos de caracterização e de diagnóstico;
- Peças escritas e desenhadas que suportem alterações fundiárias que deverão incluir para efeitos de registo predial:
 - a. Planta do cadastro original;
 - b. Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;

- c. Planta da operação de transformação fundiária com a identificação dos novos prédios;
 - d. 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;
 - e. Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
 - f. Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação e de construção dos equipamentos de utilização coletiva;
 - g. 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 e respetivo plano de financiamento.

A Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro fixa os demais elementos que devem acompanhar cada um dos planos municipais de ordenamento do território, atendendo ao respetivo objeto e conteúdo material. De acordo com o n.º 3.º daquela Portaria, os elementos que acompanham o Plano de Pormenor são, ainda:

- Planta de enquadramento, contendo a localização do plano no território municipal envolvente, com indicação da área de intervenção e respetiva articulação, designadamente com as vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, estrutura ecológica, grandes equipamentos e outros elementos considerados relevantes;
- Planta da situação existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano;
- Relatório e ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, substituível por declaração de câmara municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- Extratos do regulamento, das plantas de ordenamento ou zonamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor, na área de intervenção 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 e equipamentos urbanos;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação (após a discussão pública).

6. Enquadramento legal e prazo de elaboração do plano

A deliberação de elaboração do Plano de Pormenor será publicada na 2ª série do Diário da República e divulgada na comunicação social, nomeadamente em dois jornais diários, num semanário de grande expansão nacional e na página da Internet do Município de Aljustrel (Artigos 74.º, 148.º e 149.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de

Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 2/2011 de 06 de janeiro).

O Decreto-Lei n.º151-B/2013, de 31 de outubro e o Decreto-Lei n.º58/2011, de 04 de maio, que estabelecem o regime jurídico da avaliação ambiental de planos e programas (RJAAPP), de aplicação subsidiária ao RJIGT.

A Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro, alterada pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, que estabelece os demais elementos que acompanham o Plano de Urbanização e o Plano de Pormenor, para além dos determinados no n.º 2 do artigo 88.º e n.º 2 do artigo 92.º do RJIGT, respetivamente.

São ainda aplicáveis os Decretos Regulamentares n.º 9/2009 e n.º 11/2009, de 29 de maio (relativos respetivamente a conceitos de urbanismo e ordenamento do território, classificação e qualificação do solo) e o Decreto-Lei n.º141/2014 de 19 de setembro, que fixa a cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.

Prevê-se que o prazo para a elaboração e composição dos elementos do plano, atendendo à dimensão do mesmo, tenha a duração de 12 meses. Admite-se que para cumprir com a tramitação legal prevista no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial o prazo de formalização do processo do Plano de Pormenor seja no máximo de 15 meses.

7. Fundamentação e proposta de decisão sobre avaliação ambiental estratégica do plano

De acordo com art.º 74º, nº5, do RJIGT, os Planos de Pormenor que impliquem a utilização de pequenas áreas a nível local só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

De acordo com o n.º6 do mesmo artigo, compete à câmara municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no art.º 3.º do Decreto-Lei n.º58/2011, de 04 de maio, qualificar os planos.

À luz dos critérios estabelecidos no referido diploma e considerando o disposto nos anexos I e II do Decreto-Lei n.º151-B/2013, de 31 de outubro, julga-se que a Câmara Municipal de Aljustrel poderá qualificar este plano de pormenor como não sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA).

8. Contratualização da elaboração do plano

Tendo em conta a complexidade do plano aliada à insuficiência de técnicos qualificados, prevê-se a contratação de uma empresa externa por parte da Câmara Municipal de Aljustrel, para a elaboração do Plano.

9. Equipa técnica

A equipa técnica será multidisciplinar nos termos da legislação em vigor.