

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA SUL DA CIDADE DE PENICHE

TERMOS DE REFERÊNCIA

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO
2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE
3. DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA
 - 3.1. ÁREA DE INTERVENÇÃO
 - 3.2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL
 - 3.3. OBJETIVOS GERAIS
4. JUSTIFICAÇÃO PARA A NÃO SUJEIÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATEGICA
5. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO
6. ANEXOS



1. INTRODUÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Peniche, para efeitos do disposto nos artigos 76.º e 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – enquadra e define a oportunidade de alteração do Plano de Urbanização da Zona Sul, constituindo os seus Termos de Referência.

O Plano de Urbanização da Zona Sul (adiante também designando PUZS), foi aprovado pela Portaria 909/94 de 12 outubro e alterado pelo Aviso n.º 1092/2012, de 24 de janeiro e ainda, pelo Aviso n.º 13677/219, de 2 de setembro e abrange uma área de 64,6 hectares da cidade de Peniche.

2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE

Decorridos 28 anos sobre a sua publicação é incontornável a necessidade de atualização das premissas do plano, pelo que se julga ser oportuno despoletar os procedimentos necessários para garantir a sua adaptação ou ajustamento de forma a fornecer uma resposta mais adequada às necessidades da procura e às atuais exigências de ordenamento territorial.

As dificuldades de implementação do plano no terreno, as alterações socioeconómicas que se verificaram no nosso país e que afetaram a atividade imobiliária, e a constante procura de investimentos de índole diferente daquela prevista em plano, obriga a uma reflexão e reposicionamento no que respeita a todo o contexto urbanístico, nomeadamente no que se refere à sua forma de utilização.

A área de intervenção do PUZS, oferecendo essa disponibilidade de espaço numa localização próxima do centro, possuindo boas condições rodoviárias e paisagísticas, torna-se atrativa ao investimento imobiliário, pelo que urge rever e adequar a estratégia do município para este território.

Acresce ao acima descrito, as alterações ao RJIGT que incide sobre os planos municipais de ordenamento do território vigentes, para a sua adequação aos critérios de classificação e qualificação do uso do solo, e que tornam necessária uma reapreciação da estratégia municipal para a área de intervenção, adequando-a ao novo enquadramento legal estabelecido.

Neste âmbito, do Procedimento de Adequação dos Planos de Urbanização (PU) e Planos de Pormenor (PP) ao RJIGT nos termos do artigo 199.º (alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março), a Câmara Municipal de Peniche (CMP) identificou, através da Deliberação de 25 de março de 2022 enquadrar o Plano de Urbanização da Zona Sul no referido procedimento de adequação.

Paralelamente às orientações constantes no artigo 199.º do citado diploma legal, quanto ao procedimento em apreço, o correspondente enquadramento e fundamentação encontra-se em conformidade com as especificidades do Plano a sujeitar ao procedimento de adequação,

As alterações a promover ao plano têm como objetivo a aplicação dos critérios de afetação do solo, nos termos do novo enquadramento legal resultante da Lei de Bases (LBPPSOTU), do RJIGT e do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto, em matéria de classificação e qualificação do solo, de modo a determinar a respetiva classificação como *Solo Rústico* ou *Solo Urbano*, consoante o grau de urbanização e os compromissos existentes, assim como as categorias e subcategorias adequadas a cada território, adequando o modelo de ordenamento ou o modelo estratégico definido nos planos em vigor.

A adequação reporta à globalidade da área do plano incidindo, particularmente, sobre a avaliação do solo urbanizável/urbanização programada (categoria extinta no RJIGT) e do solo urbano, cujas áreas se encontram sem compromissos, não infraestruturadas e as urbanizadas.

As alterações ao regulamento e às peças gráficas devem ser reconduzidas às novas designações e terminologias relativas às classes em causa.

O procedimento a desenvolver deverá fazer-se acompanhar dos seguintes elementos:

- Quadro com o enquadramento do Plano no procedimento de alteração para adequação ao RJIGT (Art.º 199.º)
- Ficheiros vetoriais em formato shapefile e no sistema de referência ETRS89/PT-TM06 com os limites do Plano e das categorias de espaço abrangidas
- Planta de Localização com os limites do Plano (1:25.000)
- Planta com os limites do Plano sobrepostos à Planta de Ordenamento do PDM com a numeração das manchas (1:5.000)
- Proposta da Planta de Zonamento do Plano com as manchas indicadas no quadro anterior (1:5.000)
- Planta de Compromissos (válidos e eficazes à luz do n.º 3 do artigo 82.º da LBPPSOTU) com as manchas indicadas no quadro anterior (1:5.000)
- Relatório das alterações ao articulado do Regulamento

3. DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA

3.1. ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PUZS pertence à freguesia de Peniche e abrange uma área de 64, 6 ha delimitada, a norte, pelo Rua do Farol, a sul e oeste pela linha de costa e a este pela ligação à malha urbana da cidade.



3.2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O procedimento de alteração do PUZS obedece ao disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), nomeadamente o disposto nos seus artigos 76.º a 94.º, por remissão do artigo 119.º

No processo de alteração do plano serão ponderados os diversos âmbitos, os planos, programas e projetos para a área em causa, bem como os que resultam da execução do plano em vigor, de modo a assegurar as necessárias compatibilizações.

O Plano Diretor Municipal de Peniche, publicado pela RCM n.º 139/95, de 30 de setembro, na sua atual redação, manteve o PUZS em vigor (artigo 37.º do regulamento), classificando os 64,6 ha da seguinte forma:

- Na sua maioria, espaços urbanizáveis (28 ha);
- Uma pequena parte em espaço urbano (9ha);
- A restante área (cerca de 27 há) são áreas que constituem servidão e restrição de utilidade pública, tais como, REN, DPH e Zonas de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira.

3.3. OBJETIVOS GERAIS

O desenvolvimento da proposta de alteração de plano visa ainda tornar operativos os seguintes objetivos:

- Adequação e clarificação do uso das parcelas, de modo a responder a dinâmica a instalar na área;
- Redução da área urbanizável, em função do grau de infraestruturização prevista;
- Correção/retificação das disposições do Regulamento e redefinição dos parâmetros urbanísticos estabelecidos;
- Potenciar a proteção e valorização do património natural e paisagístico;
- Fazer face à dinâmica populacional e à indispensabilidade de qualificação urbanística;
- Promover a coerência da malha urbana da cidade, potenciando a colmatação da mesma e dissuadindo a fragmentação do território;
- Promover a interligação dos padrões de movimentação (modos e percursos) integrados na Rede de Mobilidade Sustentável;
- Fomentar a sustentabilidade do território e valorização da área urbana;
- Assumir o espaço público enquanto elemento estruturante e definidor da morfologia urbana;
- Capacitar a malha urbana da cidade.

4. JUSTIFICAÇÃO PARA A NÃO SUJEIÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATEGICA

Compete à Camara Municipal, enquanto entidade responsável pela elaboração dos planos municipais proceder à qualificação destes planos para efeitos da sua sujeição, ou não, a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), tendo por base os critérios que são estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

Visa-se, deste modo, com a AAE garantir “(...) *que os efeitos ambientais são tomados em consideração durante a elaboração de um plano ou programa e antes da sua aprovação, contribuindo, assim, para a adoção de soluções inovadoras mais eficazes e sustentáveis e de medidas de controlo que evitem ou reduzam efeitos negativos significativos no ambiente decorrentes da execução do plano ou programa*”.

Por seu turno, o RJIGT estabelece no n.º 1 do artigo 78.º que os planos municipais só são objeto de AAE 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.

A presente alteração enquadra-se num procedimento de alteração para adequação ao RJIGT, cujo âmbito se centra exclusivamente na adequação das epígrafes de classificação e qualificação do solo, a materializar na Planta de Zonamento e correspondente Regulamento do mesmo Plano, logo, conclui-se não ser de sujeitar a alteração ao PUZS a AAE, dado tratar-se de pequenas alterações ao Plano em vigor.

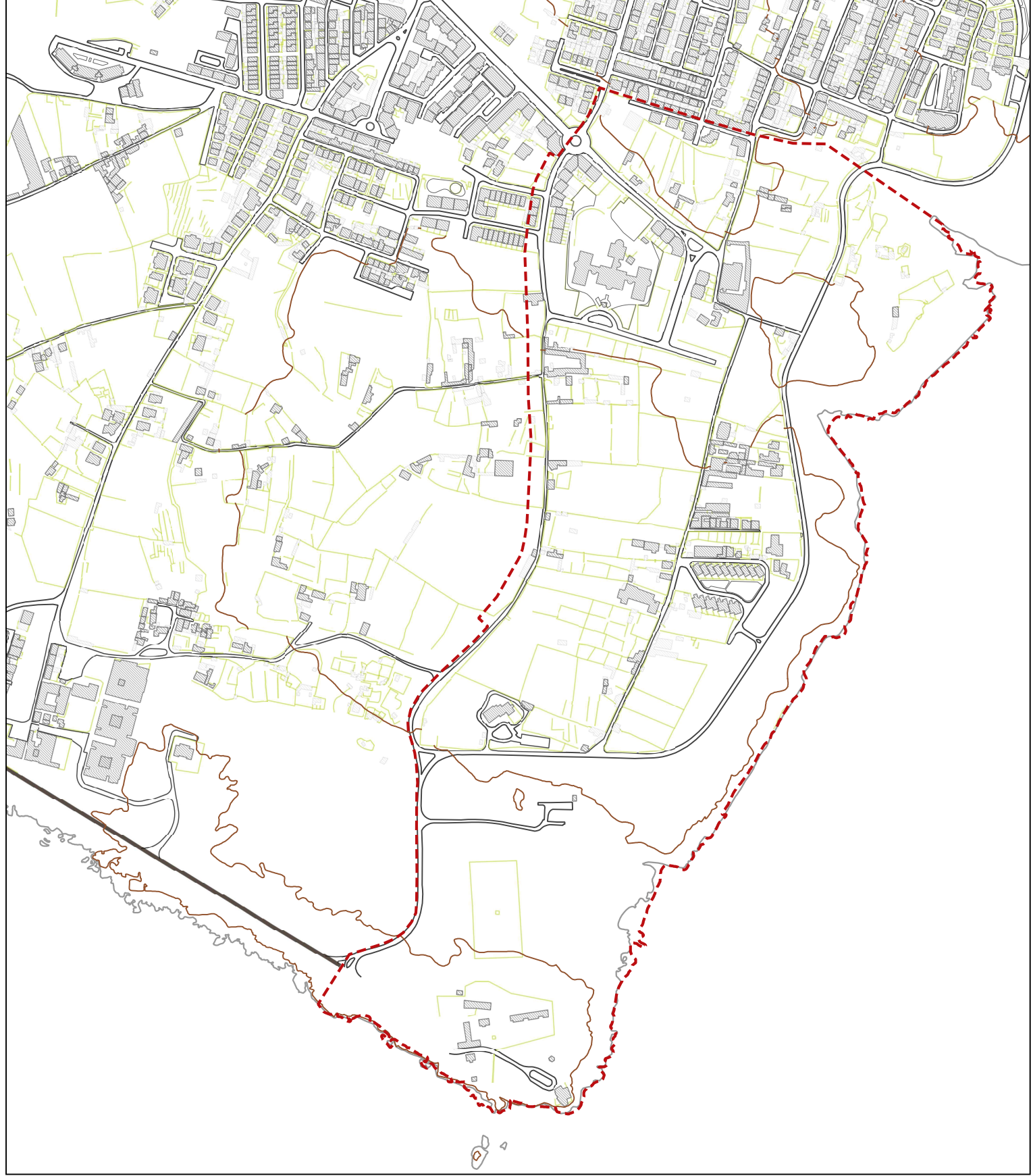
5. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO

Prevê-se um prazo global de 2 anos para a elaboração do PU da Zona Sul, de acordo com o seguinte faseamento:

- 1.ª Fase — Caracterização e diagnóstico; elaboração de relatório de ponderação do período de participação pública preventiva;
- 2.ª Fase — Elaboração de proposta de plano para apresentação à CCDRLVT;
- 3.ª Fase — Elaboração de proposta de plano para discussão pública;
- 4.ª Fase — Elaboração do relatório de ponderação e divulgação dos resultados da discussão pública;
- 5.ª Fase — Elaboração da versão final do plano para aprovação, publicação e depósito.

6. ANEXOS

- Planta com o limite da área de intervenção



--- LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PUZS

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA SUL

Alteração para adequação ao RJGT

PENICHE
COPROPRIETÁRIOS: INTERMUNICÍPIO
ESCALA 1/5.000
0 500 1.000 m