

PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA DA ILHA DO BALEAL

TERMOS DE REFERÊNCIA

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO
2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO
3. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ELABORAÇÃO DO PLANO
4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL
6. FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS
7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO
 - 7.1. CONTEÚDO MATERIAL
 - 7.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL
8. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (AAE)
9. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO
10. ANEXO (Planta da Área de Intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Ilha do Baleal)

1. INTRODUÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Peniche, para efeitos do disposto nos artigos 76.º, 101.º, 103.º e 105.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação – que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – enquadra e define a oportunidade de elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Ilha do Baleal, doravante designado por PPRUIB, constituindo os seus Termos de Referência.

2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO

O Programa de Ordenamento da Orla Costeira Alcobaça-Cabo Espichel, doravante designado por POC-ACE, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 66/2019, de 11 de abril de 2019, identifica no **Modelo Territorial, a Ilha do Baleal** como estando integrada em **Área Crítica — Reabilitação Urbana**.

Por definição, na Estrutura do Modelo Territorial, estas áreas são consideradas zonas prioritárias de intervenção, nas quais se pretende concretizar de forma eficaz e integrada os objetivos do POC-ACE, em complementaridade com os regimes de salvaguarda.

Estes territórios abrangem Áreas Predominantemente Artificializadas localizadas na Margem, fora da Faixa de Salvaguarda, i.e., não abrangidas pelo regime de salvaguarda aos riscos costeiros, onde importa adequar o regime de salvaguarda de gestão aos recursos hídricos definido, com a prossecução de objetivos de reabilitação urbana.

Decorrente da dinâmica territorial e da ocupação destas áreas, bem como da prossecução da política de adaptação preconizada no POC-ACE, definem as Normas deste Programa que deverá ser desencadeado o mecanismo de planeamento integrado, sustentável e participado, capaz de estabelecer respostas ajustadas para cada situação dentro da política de adaptação.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O presente documento enquadra e define a oportunidade de elaboração do PPRUIB, nos termos e para os efeitos previstos no Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação, que

regulamenta o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), nomeadamente o disposto nos seus artigos 101º, 102º, 103º e 105º.

Decorrente do disposto no n.º 2 do artigo 105º do RJIGT, a elaboração do PPRUIB, nomeadamente no que concerne ao seu conteúdo e finalidade, fica ainda sujeito às especificidades definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O polígono da Área Crítica de Reabilitação Urbana definido no Modelo Territorial do POC-ACE não inclui a totalidade da área impermeabilizada existente na Ilha do Baleal, deixando excluídas não só algumas edificações, mas também áreas de espaço público.

Da análise do polígono, salvo melhor opinião, julga-se que o mesmo tenha sido resultado de desenho de forma automática, não dando resposta às necessidades no local, nem ao que o próprio POC-ACE define nas suas normas.

Como tal, a proposta do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Ilha do Baleal, faz a redefinição do limite da área de intervenção, conforme o disposto no n.º 2 do artigo 23º do RJRU. Passará assim a área de intervenção proposta a contemplar não só a delimitada como Área Crítica de Reabilitação urbana, definida no POC-ACE, como também as áreas sobrantes, coincidente com as áreas predominantemente artificializadas, que colmatam os espaços até ao limite da Faixa Terrestre de Proteção, dando assim resposta às necessidades no local, tanto no que concerne às zonas edificadas, como aos espaços públicos na envolvente, que, na sua maioria, carecem de reabilitação.

Considerando que o Fortim do Baleal ou Fortim dos Franceses, se encontra identificado no Portal do Arqueólogo (CNS 35388 e 38609), julga-se também pertinente, que este último, fosse integrado na área de intervenção do PPRUIB, para que exista uma correlação coerente e qualificada, entre os valores patrimoniais e as áreas de usufruto público existentes na Ilha.

Foi também integrado na área de intervenção o acesso à Ilha do Baleal, para que possa ser garantida a manutenção e requalificação da única via de comunicação de que esta dispõe para ligação ao território continental.

5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O Plano Diretor Municipal de Peniche, publicado pela RCM n.º 139/95, de 30 de setembro, na sua atual redação, classifica os 4,5ha da seguinte forma:

- Espaços urbanos – aprox. 4,45 ha;
- Reserva Ecológica Nacional (REN) – aprox. 0,05 ha.

Decorrente da alteração por adaptação do PDM ao Programa de Ordenamento da Orla Costeira – Alcobaça – Cabo Espichel, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 66/2019, de 11 de abril de 2019, publicada pelo Aviso n.º 14342/2019, de 16 de setembro, a área de intervenção inclui na classificação:

- Áreas Críticas de Reabilitação Urbana;
- Áreas predominantemente impermeabilizadas;
- Faixa de Proteção Costeira;
- Margem.

6. FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

São objetivos do PPRUIB:

- a) Promover a intervenção integrada dos espaços públicos e infraestruturas;
- b) Promover a reabilitação/requalificação/reconversão e/ou recuperação urbanística das edificações, nomeadamente tratamento de cérceas (harmonização), volumetrias, espaços vazios dos quarteirões, entre outros;
- c) Promover a revitalização do conjunto urbano e sua salubridade;
- d) Desenvolver soluções urbanísticas mais resilientes aos eventos climáticos extremos;
- e) Estabelecer as regras para a conservação e reabilitação do edificado, considerando a otimização energético-ambiental do mesmo;
- f) Planear e promover a execução do espaço edificado e espaços públicos, conduzindo a zonas multifuncionais e de interligação entre ambos;
- g) Salvaguardar os valores arqueológicos, patrimoniais, ambientais e paisagísticos;
- h) Fomentar na requalificação do espaço público a melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade;
- i) Promover a manutenção e salvaguarda da área permeável;
- j) Promover a interligação dos padrões de movimentação (modos e percursos) integrados na Rede de Mobilidade Urbana Sustentável;
- k) Desenvolver soluções de usufruto do espaço público que visem a salvaguarda dos valores patrimoniais e ambientais;
- l) Promover ações de reabilitação urbana, motivando o envolvimento dos proprietários e dos agentes económicos no processo;

- m) Definir linhas de orientação geral de reabilitação em termos de estrutura funcional (habitação/comércio/serviços/equipamentos públicos, entre outros);
- n) Definir e promover soluções construtivas a utilizar nos processos/projetos de reabilitação urbana.

7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO

7.1. CONTEÚDO MATERIAL

O conteúdo material do PPRUIB, deverá estar em concordância com o disposto no artigo 24º do RJRU, na sua atual redação. Assim, o mesmo deve obedecer ao seguidamente exposto:

1 - Além do conteúdo material próprio dos planos de pormenor nos termos do artigo 102º do RJIGT, o plano de pormenor de reabilitação urbana deve adotar um conteúdo material específico adaptado à finalidade de promoção da reabilitação urbana na sua área de intervenção, estabelecendo nomeadamente:

- a) A delimitação das unidades de execução, para efeitos de programação da execução do plano;
- b) A identificação e articulação, numa perspetiva integrada e sequenciada, dos principais projetos e ações a desenvolver em cada unidade de execução;

c) Os princípios e as regras de uso do solo e dos edifícios, com vista à:

- i) Valorização e proteção dos bens patrimoniais, culturais, naturais e paisagísticos existentes na sua área de intervenção;
- ii) Sua adequação à estratégia de revitalização económica, social e cultural da sua área de intervenção, em articulação com as demais políticas urbanas do município;

d) A identificação e classificação sistemática dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva de cada unidade de execução, estabelecendo as suas necessidades e finalidades de reabilitação e modernização ou prevendo a sua demolição, quando aplicável.

2 - Sem prejuízo do disposto na alínea a) do número anterior, a delimitação ou a redelimitação das unidades de execução, mesmo que constantes do plano de pormenor de reabilitação urbana, pode ser feita na fase de execução do plano, por iniciativa da entidade gestora ou dos proprietários.

3 - Os planos de pormenor de reabilitação urbana cuja área de intervenção contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, prosseguem os objetivos e fins dos planos de pormenor de salvaguarda de património

cultural, tendo também para aquelas áreas o conteúdo deste plano, consagrando as regras e os princípios de salvaguarda e valorização do património classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção estabelecidos na Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, e respetiva legislação de desenvolvimento.

7.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL

O conteúdo documental do PPRUIB, deverá estar em concordância com o disposto no artigo 25º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua atual redação. Consequentemente, o mesmo deve estar em harmonia com o seguinte:

- 1 - Para além do disposto no artigo 107º do RJIGT, o plano de pormenor de reabilitação urbana é acompanhado pelos instrumentos de programação da operação de reabilitação urbana a que se refere o n.º 4 do artigo 8.º;
- 2 - Às alterações do tipo de operação de reabilitação urbana é aplicável o disposto no n.º 1 do artigo 20.º-B.;
- 3 - As alterações à estratégia de reabilitação urbana ou ao programa estratégico de reabilitação urbana que não impliquem alteração do plano de pormenor de reabilitação urbana seguem o procedimento regulado nos nºs 2, 3 e 4 do artigo 20.º-B.

8. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (AAE)

Compete à Câmara 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 elaboração de Plano enquadra-se num procedimento que tem como objetivo dar resposta ao disposto num IGT de ordem superior, cujo âmbito se centra nos pressupostos da reabilitação urbana, a materializar na Planta de Implantação e correspondente Regulamento do mesmo Plano, logo, conclui-se não ser de sujeitar a elaboração do PPRUIB a AAE.

9. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO

Prevê-se um prazo global de 2 anos para a elaboração do PPRU da Ilha do Baleal, 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.

10. ANEXO (Planta da Área de Intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Ilha do Baleal)