

# REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE MONTEMOR-O-NOVO

TERMOS DE REFERÊNCIA



## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	...3
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	...3
3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	...3
4. ENQUADRAMENTO LEGAL	...3
5. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO	...4
6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO	...6
7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	...8
8. PRAZO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO	...8
9. PARTICIPAÇÃO	...8
10. EQUIPA MULTIDISCIPLINAR	...8

## 1. INTRODUÇÃO

O Plano de Urbanização de Montemor-o-Novo, encontra-se aprovado e ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros nº54/2005, publicado no DR – I Série-B de 7 de março de 2005 e retificado pelo Aviso n.º 10943/2008 publicado no Diário da República, 2.ª série, nº 69 de 8 de abril.

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, consubstancia os Termos de Referência para a elaboração da "Revisão do Plano de Urbanização de Montemor", tendo como enquadramento o nº2 do artigo 93.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção abrange a cidade de Montemor-o-Novo sendo os limites do plano os decorrentes das opções estabelecidas em Plano Diretor Municipal em função dos objetivos e prioridades definidas por este plano. As áreas a incluir serão as que se revelem necessárias para o estabelecimento de uma intervenção integrada de planeamento.

## 3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A área abrangida pelo Plano de Urbanização da cidade de Montemor-o-Novo encontra-se definida pelo artigo 20º do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Novo, aprovado e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº8/1994 e alterado pela Resolução de Conselho de Ministros nº2/2007 publicada no DR I Série de 05.01.2007, plano que se encontra em revisão.

A revisão do Plano de Urbanização deve desenvolver e concretizar as orientações definidas nos programas territoriais preexistentes de âmbito nacional ou regional, com os quais se deve compatibilizar, bem como estabelecer de acordo com as diretrizes estratégicas de âmbito regional, e com opções próprias de desenvolvimento local, o regime de uso do solo e a respetiva execução.

Desenvolverá e concretizará o plano diretor municipal e estruturará a ocupação do solo e o seu aproveitamento, definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais.

## 4. ENQUADRAMENTO LEGAL

Nos termos do artigo 74.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) compete à câmara municipal:

a) A elaboração dos planos municipais de ordenamento do território, sendo determinada por deliberação, a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social e na respetiva página da Internet;

b) A definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos de urbanização e dos planos de pormenor.

*"A revisão implica a reconsideração e reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do plano, dos princípios e objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e valorização dos recursos e valores territoriais."* de acordo com o disposto no nº 2 do artigo 93º do Decreto-Lei nº46/2009 de 20 fevereiro.

## 5. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO

Decorridos que estão mais de 15 anos desde o início dos trabalhos da última revisão do plano de urbanização da Cidade de Montemor-o-Novo verifica-se que face às transformações do território e à evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais e às alterações entretanto ocorridas ao nível de instrumentos de gestão territorial e de enquadramento legal urge proceder à Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Montemor-o-Novo.

Principais fatores que fundamentam este procedimento:

### **1. Alteração do quadro legal**

A oportunidade de revisão do plano decorre da necessidade de realizar inevitáveis atualizações dos conteúdos do plano aos diplomas legais entretanto publicados, visto que, desde a entrada em vigor da revisão do Plano de Urbanização de Montemor-o-Novo (PUMMN), ocorreram alterações legislativas significativas ao nível do ambiente e do ordenamento do território, sendo disso exemplo:

1..A recente publicação da nova **lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo**, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

2. **Regulamento Geral do Ruído**, instituído pelo Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17/0119, o qual determina que os planos municipais de ordenamento do território, promovam um ordenamento do ambiente sonoro, através da classificação de áreas Mistas e Sensíveis, e caso se venha a revelar necessário a elaboração de Planos Municipais de Redução de Ruído para aquelas áreas que ultrapassem os limites máximos legais estabelecidos na legislação em vigor.

3. **Avaliação Ambiental Estratégica** - O Decreto-Lei nº 232/07, de 15 de junho, estabelece "o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente" .

4. **Reserva Ecológica Nacional (REN)** – Com a publicação do Decreto-Lei nº 239/2012, 2 de novembro, foi alterado e republicado o Jurídico da Reserva Ecológica Nacional. O principal objetivo desta alteração legislativa é o da harmonização dos diferentes regimes jurídicos em vigor no que respeita à proteção dos recursos naturais.

5. **Reserva Agrícola Nacional (RAN)** - A nova Regulamentação da RAN foi instituída pelo D.L. n.º 73/2009, de 31 de março e veio a estabelecer uma nova classificação assente em parâmetros técnicos

mais completos, mais atuais e dinâmicos de acordo com base na metodologia de classificação da aptidão da terra recomendada pela Organização das Nações Unidas para a Agricultura e Alimentação (FAO).

**6. Os Conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo** a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial são fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de maio. Esta portaria visa uniformizar a utilização de conceitos, não sendo admissíveis outros conceitos, designações, definições ou abreviaturas para o mesmo conteúdo e finalidade.

**7. A cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial**, é fixada pelo Decreto-Lei nº141/2014, que institui a obrigatoriedade de utilização de cartografia oficial e homologada e estabelece os critérios de atualização, bem como a utilização do Sistema de Projeção Oficial na elaboração das peças cartográficas constituintes do plano.

8. Os critérios de **classificação e reclassificação do solo**, bem como os critérios e as **categorias de qualificação do solo rural e urbano**, aplicáveis a todo o território nacional são atualmente definidos pelo Decreto Regulamentar n. 11/2009 de 29 de maio.

## **2. Integração de instrumentos de gestão territorial**

De acordo com a lei de bases da política pública de solos de ordenamento do território e urbanismo, os planos territoriais devem desenvolver e concretizar as orientações definidas nos programas territoriais preexistentes de âmbito nacional ou regional, com os quais se devem compatibilizar. Assim, deverão ser ponderados nos diversos âmbitos, os planos, os programas e o projetos com incidência na área do Plano, assegurando, desde logo, as necessárias compatibilizações.

Para o caso concreto deste Plano, importa destacar a aprovação do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA) em 2010 e o início da revisão do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Novo em 2013.

## **3. Desatualização da cartografia e dos dados de análise e diagnóstico que serviram de base à elaboração da proposta de plano.**

Os estudos de base e a cartografia que serviram de suporte à elaboração e posterior revisão do Plano de Urbanização da cidade de Montemor-o-Novo encontram-se desatualizados face às transformações verificadas desde a sua elaboração.

Os problemas identificados não se resumem apenas ao nível da qualidade da cartografia, mas também ao nível dos conceitos, das condicionantes e das próprias propostas que estão desadequadas à realidade e não dão resposta às novas exigências de transformação da cidade.

## **4. Um novo contexto**

A revisão do plano constitui uma oportunidade de avaliação das estratégias urbanísticas preconizadas no Plano de Urbanização aprovado em 1991 e revisto em 2005, permitindo ainda corrigir problemas

detetados e estabelecer novas estratégias para o desenvolvimento da cidade. Este Plano irá concretizar a política de ordenamento do território e de urbanismo, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definição da estrutura urbana, o regime do uso do solo e os critérios de transformação do território.

O contexto em que foi elaborado e revisto o Plano de Urbanização era substancialmente diferente da realidade atual, nomeadamente por se estar num ciclo de expansão e de construção em contraste com o que se verifica nos dias de hoje. Atualmente quer-se, já não a expansão urbana, mas sim a salvaguarda do existente, surgindo a reabilitação e regeneração urbanas como modo privilegiado de desenvolvimento da cidade.

Assim, é nesta escala de intervenção, que se deve refletir sobre a estratégia de reabilitação e da ocupação do território, sobre a rentabilização/racionalização das infraestruturas e sobre a estratégia de valorização dos recursos endógenos, por forma a dotar a Câmara municipal de um instrumento atualizado de gestão do território para esta área.

## **6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO**

Tendo por base os eixos estratégicos definidos para o concelho no âmbito do processo de revisão do PDM de Montemor-o-Novo, bem como as orientações do PROTA, definiram-se os seguintes objetivos estratégicos para a área de intervenção do Plano de Urbanização da cidade de Montemor-o-Novo:

- 1. Consolidar Montemor-o-Novo como centro urbano estruturante do modelo territorial regional e território atrativo para investimentos.**
- 2. Reforçar Montemor-o-Novo como uma cidade com qualidade de vida**
- 3. Projetar Montemor-o-Novo como espaço privilegiado de cultura, turismo e património cultural**
- 4. Revitalizar o Centro Histórico da Cidade**
- 5. Qualificar a rede viária e introduzir a oferta de transporte público urbano rodoviário**
- 6. Potenciar o património ambiental e os recursos naturais**
- 7. Assegurar o desenvolvimento programado da cidade garantindo a coesão social e territorial.**

Atendendo aos objetivos acima expostos, a revisão do plano de urbanização incidirá sobre:

1.. A conceção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação de transporte público e privado e de estacionamento;

2. A definição de uma estratégia coerente de instalação, de conservação e de desenvolvimento das redes de infraestruturas e equipamentos de nível fundamental, considerando as necessidades sociais e culturais da população e as perspectivas de evolução económico-social;
3. A adequação do perímetro urbano em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana que vier a ser definida, tendo em conta a sua compatibilização com o PDM e o PROTA e a legislação em vigor;
4. A análise e requalificação do solo urbano de acordo com os conceitos e designações definidos pela legislação em vigor, assim como dos limites das várias categorias funcionais do solo urbano;
5. A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços e industriais, bem como a identificação das áreas a recuperar, regenerar ou reconverter;
6. A articulação com os planos, projetos e outros estudos com incidência na área de intervenção;
7. A análise e redelimitação das unidades operativas de planeamento e gestão e área periurbana e reavaliação dos indicadores e parâmetros urbanísticos do plano em vigor;
8. As condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana previstos na lei, em particular os que respeitam à reabilitação urbana e à regeneração urbana;
9. A importância da “recuperação” do edificado, relativamente à “construção nova”, estabelecendo os parâmetros de ocupação e de utilização do solo de forma a incentivar a reabilitação e regeneração urbanas.
10. A valorização da entrada nascente e poente da cidade, promovendo a qualificação/requalificação da Avenida Gago Coutinho;
11. A delimitação das áreas perigosas e de risco, identificando os elementos vulneráveis para cada risco, e estabelecendo as regras e medidas para a prevenção e minimização de riscos, em função da graduação dos níveis de cada risco.
12. A identificação das áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental do território, estabelecendo os parâmetros de ocupação e de utilização do solo que compatibilizem funções de proteção, regulação e enquadramento com os usos produtivos, o recreio e lazer, e o bem-estar das populações;
13. A definição dos mecanismos de monitorização, acompanhamento e sistemas de execução do Plano.

## 7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo documental e material do plano é o decorrente da legislação em vigor para a elaboração dos Planos de Urbanização, devendo ainda conter informação relativa ao Regulamento Geral do Ruído e incluir as conclusões da Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos da legislação aplicável.

O Plano é ainda instruído pelos elementos complementares exigíveis pela legislação em vigor durante o processo de revisão.

## 8. PRAZO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

O prazo global de execução dos trabalhos é de 365 dias, excluindo-se os tempos de apreciação por parte da Câmara Municipal e entidades, de acordo com o seguinte faseamento:

1ª Fase – Proposta Preliminar – 120 dias;

2ª Fase – Proposta do Plano – 120 dias;

3ª Fase – Retificações à proposta – 60 dias;

4ª Fase – Versão Final do Plano – 65 dias.

Aos prazos definidos acrescem os prazos inerentes à tramitação e procedimentos da Revisão do Plano, em conformidade com o estabelecido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, bem como os prazos que resultem da recolha e emissão de pareceres da Câmara no âmbito das competências dos respetivos serviços.

## 9. PARTICIPAÇÃO

De acordo com o estabelecido no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, é definido um Período de Participação Pública, durante o qual os interessados poderão apresentar sugestões ou esclarecimentos que possam ser considerados no âmbito da revisão do referido Plano, por um prazo de 30 dias úteis, a contar da data da publicação no Diário da República.

## 10. EQUIPA MULTIDISCIPLINAR

A Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Montemor-o-Novo deverá ser elaborada, obrigatoriamente, por uma equipa técnica multidisciplinar adequada aos requisitos exigidos pelo Plano em causa, definida nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro.

A equipa, deverá incluir obrigatoriamente, as seguintes valências: arquitetura, arquitetura paisagista, engenharia civil, sistemas de informação geográfica, urbanismo, direito e economia.