

**NOVA ABERTURA DE PROCEDIMENTO  
REVISÃO  
DO**

**Plano de Urbanização de Almeirim**

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

## TERMOS DE REFERÊNCIA –

1. Introdução.....	3
2. Procedimentos legais .....	3
3. Oportunidade da Revisão do Plano.....	4
4. Área de Intervenção .....	4
5. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial.....	5
6. Enquadramento Legal do Plano.....	5
6.1 Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública .....	6
7. Objetivos gerais do plano .....	6
8. Objetivos específicos do plano.....	7
9. Conteúdo Material e Documental do Plano.....	8
9.1 Elementos constituintes .....	8
9.2 Elementos de acompanhamento.....	9
9.3 Elementos complementares.....	9
10. Definição das Fases e Prazos .....	10
11. Constituição da equipa técnica .....	10
ANEXO I.....	12

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento enuncia os Termos de Referência para a revisão do Plano de Urbanização (PU) de Almeirim, a executar de acordo com o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

O PUA pretende, ao responder legalmente ao RJIGT, definir o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas, definir a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais, concretizar o Plano Diretor Municipal e estruturar a ocupação do solo e o seu aproveitamento.

## 2. PROCEDIMENTOS LEGAIS

O artigo 76º do RJIGT estabelece que compete à câmara municipal, resultante do processo de revisão de planos de urbanização, a definição da oportunidade, dos termos de referência e estabelecer os prazos de elaboração e o período de participação.

Esta deliberação deverá ser **publicada no Diário da República** e **divulgada através da comunicação social**, da **plataforma colaborativa de gestão territorial** e no **sítio na Internet da Câmara Municipal**.

O PU será sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), segundo o nº 2 do artigo 78º do RJIGT, em linha com o disposto no regime de avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente (Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio).

Os termos de referência corroboram portanto a decisão de qualificação do procedimento de elaboração do PU a AAE, mantendo-se a pertinência da decisão de acordo com o nº1 do artigo 78º do RJIGT, que refere que, os planos de urbanização são objeto de avaliação ambiental 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.

Ressalva-se no nº 2 do artigo 88º do RJIGT que, relativamente à **participação**, a referida deliberação deverá estabelecer um prazo que não deve ser inferior a 15 dias, de modo a permitir aos interessados a formulação de sugestões e apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.

### **3. OPORTUNIDADE DA REVISÃO DO PLANO**

A revisão do PU, que aqui se consubstancia com a elaboração dos termos de referência, deverá estimular o desenvolvimento do espaço público e privado, refletir as orientações estabelecidas a nível municipal, regional e nacional e enquadrar os procedimentos contidos nos instrumentos de âmbito territorial, designadamente o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Almeirim.

A necessidade de revisão do PU justifica-se pela evolução das condições ambientais, socioeconómicas e culturais do território, pela necessidade de resolver questões relacionadas com a dinâmica territorial e pela premência em definir regras mais concretas ao nível da regulamentação urbanística de Almeirim, tanto ao nível de novas edificações como na requalificação das existentes.

Esta revisão é ainda motivada pela necessidade de enquadrar o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território num conjunto de projetos estratégicos em curso de iniciativa pública, nomeadamente ao nível da reabilitação urbana e da mobilidade ciclável, assim como de projetos de iniciativa privada.

A base cartográfica encontra-se atualizada e homologada, nos termos exigidos para a elaboração dos planos municipais. Estão ainda disponíveis dados estatísticos atualizados referentes à demografia e à habitação, resultantes da campanha censitária elaborada pelo INE.

Todas as questões citadas anteriormente, a par da evolução legislativa que enquadra este instrumento territorial, fundamentam esta revisão e ponderação dos termos de referência, e que se pretende, com a deliberação camarária e termos de referência, que funcione como um reinício do procedimento, reforçando a sua pertinência, com vista à sua conclusão.

### **4. ÁREA DE INTERVENÇÃO**

O município de Almeirim, com cerca de 222,12 km<sup>2</sup>, é um dos concelhos integrados no distrito de Santarém, e que está inserido na subregião Lezíria do Tejo (NUTS III). Situa-se a cerca de 90 km de Lisboa e é limitado pelos concelhos de Salvaterra de Magos, Coruche, Alpiarça, Chamusca, Cartaxo e Santarém. Possui quatro freguesias: Almeirim, Benfica do Ribatejo, Fazendas de Almeirim e Raposa.

A área de intervenção do PU em questão é cerca de 5,31 km<sup>2</sup> (delimitada no anexo A) e abrange a cidade de Almeirim, na qual estão inseridas as principais infraestruturas e equipamentos do município, contendo grande parte da construção já consolidada, com arruamentos estreitos e com necessidade de intervenção ao nível da mobilidade.

Reveste-se portanto de grande importância a qualificação das áreas edificadas, a manutenção do carácter rural e a contenção urbanística em proveito de um equilíbrio entre a qualidade de vida da população e o sistema urbano, de forma a valorizar a cidade, aumentar a sua competitividade, e garantir o correto acolhimento de pessoas, atividades e investimento. Questões às quais o PU em questão pretende dar resposta.

## 5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Face aos instrumentos de gestão urbanística, o PUA encontra-se abrangido a **nível municipal** pelos seguintes planos:

- Plano Diretor Municipal (PDM) de Almeirim
- Plano de Pormenor da Zona de expansão HRD
- Plano de Pormenor da Zona HR B (zona norte)
- Plano de Pormenor da Zona HR C (Quinta de São Miguel)
- Plano de Pormenor da Zona HRF (PP parcial)
- Plano de Pormenor da Zona Industrial de Almeirim

O PU é simultaneamente enquadrado por **instrumentos de natureza estratégica**, que definem princípios e orientações, nomeadamente:

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)
- Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT)
- Plano Rodoviário Nacional
- Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (PGRH RH5)
- Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (PGRI RH5A)
- Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Municípios de Almeirim, Alpiarça e Chamusca
- Plano Intermunicipal de Mobilidade Urbana Sustentável da Lezíria do Tejo
- Plano Intermunicipal de Adaptação às Alterações Climáticas da Lezíria do Tejo
- Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT)

O plano considerará ainda a legislação específica e aplicável que rege as servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes na área de intervenção do PU.

## 6. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

A tramitação dos procedimentos exigíveis nos processos de elaboração e revisão de planos de urbanização é regulada pelos seguintes diplomas legais nas suas versões atuais:

- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio: Estabelecidas as bases gerais de política pública de solos, do ordenamento do território e do urbanismo pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

- Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro: Aprova o Regulamento Geral do Ruído e revoga o regime legal da poluição sonora, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 292/2000, de 14 de Novembro.
- Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho: Estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente, transpondo para a ordem jurídica interna as Diretivas n.º 2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de Junho, e 2003/35/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de Maio.
- Demais orientações associadas aos diversos Instrumentos de Gestão Territorial que incidem sobre a área de intervenção, em particular a legislação específica que rege as servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes na área de intervenção do PU.

### **6.1 Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública**

Sobre a área do PU influenciam as seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Domínio Público Hídrico (DPH);
- Zona Vulnerável N.5 (Tejo - Áreas que drenam para as águas poluídas, ou suscetíveis de o virem a ser, nas quais se praticam atividades agrícolas que contribuem para a sua poluição);
- Leito dos Cursos de Água (Faixa de 10, 30 ou 50 metros dos leitos dos cursos de água e respetivas margens, consoante se tratem de águas não navegáveis nem flutuáveis, navegáveis não sujeitas à influência das marés, ou sujeitas à influência das marés);
- Áreas de Máxima Infiltração (no âmbito da Delimitação da Reserva Ecológica Nacional, que acompanha a presente fase da Revisão do Plano Diretor Municipal de Almeirim);
- Zonas Ameaçadas pelas Cheias;
- Áreas com Risco de Erosão; incluindo faixas de proteção delimitadas a partir do rebordo superior e da base;
- Áreas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos;
- Valores Patrimoniais;
- Proteção a vias de transporte e comunicações;
- Estabelecimentos de Ensino;
- Proteção das Infraestruturas Básicas.

## **7. OBJETIVOS GERAIS DO PLANO**

Os objetivos gerais que enquadram o PU de Almeirim correspondem àqueles que são definidos no artigo 6º, do Regulamento do Plano disposto no Diário da República n.º

141/2001, Série I-B de 2001-06-20 e estabelecem que este instrumento de gestão territorial, tem o propósito de:

- Contribuir para uma política de ordenamento do território que garanta as condições para o desenvolvimento equilibrado da área urbana de Almeirim.
- Implementar uma política de desenvolvimento urbano que seja o suporte territorial do desenvolvimento da cidade de Almeirim.
- Definir princípios, regras de uso, ocupação ou transformação do solo que consagrem uma utilização racional do solo.
- Promover uma gestão equilibrada, salvaguardando os valores naturais, culturais e patrimoniais da cidade e garantindo a melhoria da qualidade de vida das populações.

## **8. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DO PLANO**

- Ponderar e rever novo limite do PU de Almeirim, o que permitirá a integração de algumas áreas edificadas, confinantes com o antigo plano, e que permitirá o desenvolvimento de uma proposta mais equilibrada.
- Ajustar-se ao traçado do corredor do IC3 (Itinerário Complementar da Estremadura e Ribatejo) entre Almeirim-Chamusca.
- Definir e ordenar a estrutura da cidade, com base numa perspetiva sustentável, e a potenciar como polo gerador de investimento socioeconómico.
- Estabelecer uma coerência formal, funcional e estética na totalidade da área de intervenção do PU.
- Determinar resoluções no âmbito da organização urbana, nomeadamente ao nível da classificação do solo, localização de equipamentos coletivos, zonas verdes e estrutura ecológica.
- Em sede de regulamento, incidir sobre alinhamentos, implantações, ordenamento de funções e definição de parâmetros e indicadores urbanísticos.
- Incidir nas questões associadas à mobilidade pedonal e rodoviária, no sistema urbano de circulação de transporte público e privado e ainda no estacionamento dentro da malha urbana.
- Refletir as orientações estratégicas estabelecidas no âmbito territorial, municipal, regional e nacional.

Estes objetivos não limitam o aprofundamento de outros em fase subsequente.

## 9. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O presente PU, tendo em conta os objetivos definidos e as especificidades e características da área territorial, deve conter resposta, a **nível material** (artigo 99º), aos seguintes temas:

- a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e naturais a proteger e a informação arqueológica contida no solo e subsolo;
- b) 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;
- c) A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços, industriais e de gestão de resíduos, bem como a identificação das áreas a recuperar, a regenerar ou a reconverter;
- d) A adequação do perímetro urbano definido no Plano Diretor Municipal ou no plano diretor intermunicipal, em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos, incluindo, nomeadamente, o traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais que estruturam o território, fixando os respetivos espaços-canal, os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva;
- e) As condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana previstos na lei, em particular os que respeitam à reabilitação e regeneração urbanas de áreas urbanas degradadas;
- f) Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;
- g) A delimitação e os objetivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão, a estruturação das ações de compensação e redistribuição de benefícios e encargos e a identificação dos sistemas de execução do plano.

Refere também o RJGT que, a par de outros planos municipais de ordenamento do território, o PU deverá apresentar a **nível documental** (artigo 100º), um conjunto de documentos que o definem. Neste seguimento, o plano deverá conter os seguintes elementos:

### 9.1 Elementos constituintes

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento
- c) Planta de condicionantes



## **9.2 Elementos de acompanhamento**

- a) Relatório, que explicita os objetivos estratégicos do plano e a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais para a sua execução;
- b) Relatório ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente que possam decorrer da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos.
- c) Programa de execução, contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas;
- d) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- e) Plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira.

O âmbito e extensão do relatório ambiental devem ser determinados previamente à elaboração do plano tendo em conta o disposto no artigo 78.º do RJIGT;

## **9.3 Elementos complementares**

- a) Planta de enquadramento, elaborada a escala inferior à do plano de urbanização, com indicação das principais vias de comunicação, outras infraestruturas relevantes e grandes equipamentos, bem como outros elementos considerados pertinentes;
- b) Planta da situação existente, com a ocupação do solo à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- c) Planta e relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- d) Plantas de identificação do traçado de infraestruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento, de energia elétrica, de recolha de resíduos de gás e de condutas destinadas à instalação de infraestruturas de telecomunicações e demais infraestruturas relevantes existentes e previstas na área do plano;
- e) Mapa de ruído, nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído (derivado do mapa de ruído do concelho de Almeirim atualizado);
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- g) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção -Geral do Território.

O âmbito e extensão de conteúdo dos elementos referidos nas alíneas b), c), d) e e) devem ser determinados previamente à elaboração do plano tendo em conta a necessária articulação com os trabalhos já realizados e/ou realizar no âmbito da revisão do PDM.

## **10. DEFINIÇÃO DAS FASES E PRAZOS**

O prazo de concretização do PU de Almeirim, cuja duração se estima em 1460 dias, não inclui os períodos de discussão e/ou aprovação pela Câmara Municipal das várias fases e nos períodos de discussão e/ou aprovação das várias fases em sede de concertação, tal como previsto no RJIGT.

Acresce, portanto, ao prazo referido anteriormente, os períodos inerentes à tramitação e procedimentos, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, nomeadamente:

- Procedimentos para a análise e deliberação da Câmara Municipal;
- Acompanhamento (facultativo);
- Conferência de serviços;
- Concertação;
- Participação/discussão pública/ponderação dos resultados;
- Parecer Final da CCDR;
- Aprovação por deliberação da Assembleia Municipal;
- Apreciação final de controlo pela CCDR;
- Publicação e depósito.

Durante a elaboração dos planos municipais, a câmara municipal deve facultar aos interessados todos os elementos relevantes, para que estes possam conhecer o estado dos trabalhos e a evolução da tramitação procedimental, bem como formular sugestões à autarquia ou à comissão consultiva.

## **11. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA**

A equipa técnica responsável pela fase de elaboração do PU Almeirim deve seguir (sem prejuízo do disposto na Lei n.º 31/2009 de 3 de julho) o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95 de 14 de Janeiro. Neste seguimento, equipa técnica será pluridisciplinar e composta por diversas competências e experiências nas valências seguintes:

Urbanismo / Ordenamento do território  
Mobilidade  
Traçado geral de Infraestruturas  
Socio-economia  
Programação e financiamento



Estrutura Ecológica, Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN)  
Avaliação Ambiental Estratégica  
Sistema de Informação Geográfica / Cartografia



## ANEXO I



**Legenda**

-  Município de Almeirim (CAOP, 2023)
-  Limite do Plano de Urbanização Proposto (530,9 ha)

**Escala gráfica**

0 200 400 m

