

ALTERAÇÃO PLANO DE PORMENOR DO REVOLTILHO

TERMOS DE REFERÊNCIA

Elvas, setembro de 2020

INDICE

1. INTRODUÇÃO
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO;
3. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO
4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ELVAS
5. PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA
6. CONTEÚDO MATERIAL DO PLANO
7. CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO
8. AVALIAÇÃO AMBIENTAL
9. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO;
10. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO;
11. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

ANEXOS:

- LOCALIZAÇÃO
- ÁREA DE INTERVENÇÃO PROPOSTA



1. INTRODUÇÃO

Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 2.º, do artigo 69.º e artigo 76.º do D.L. n.º 80/2015 de 14 de maio, por solicitação da Revoltinho – Sociedade Imobiliária, Lda., a Câmara Municipal de Elvas entendeu oportuno deliberar no sentido da elaboração da Alteração ao Plano de Pormenor do Revoltinho.

A área em questão, integrada na sua totalidade em solo urbano, assumirá a modalidade específica de PLANO DE PORMENOR, nos termos da alínea c) do artigo 103º e 104º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, do D.L. n.º 80/2015 de 14 de Maio pelo que se tomará a designação de PLANO DE PORMENOR DO REVOLTILHO.

A implementação desta alteração ao plano permitirá uma definição mais detalhada ao nível do desenho urbano com objetivo de regular os usos das construções, para além da definição de regras mais concretas e eficazes para o edificado.

O Plano será executado contratar pelo promotor, nos termos do artigo 79º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO:

A presente Alteração do Plano De Pormenor integra os seguintes Prédios Urbanos:

- Lote C2 - Artigo matricial n.º 1920, da freguesia de Assunção, Ajuda, Salvador e Santo Ildefonso, com 627,75m2 e propriedade da Revoltinho Sociedade Imobiliária Lda.;
- Lote G1 – Artigo matricial n.º 2025, frações de A a AE, da freguesia de Assunção, Ajuda, Salvador e Santo Ildefonso, com 1041,39m2 e propriedade da Revoltinho Sociedade Imobiliária Lda.;
- Lote G3 – Artigo matricial n.º 2617, da freguesia Assunção, Ajuda, Salvador e Santo Ildefonso, com 1.766,75m2 e propriedade da Revoltinho Sociedade Imobiliária Lda.;

A área total de intervenção será de 3435,89 m².

ANTECEDENTES e OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO

O Plano de Pormenor do Revoltinho (adiante PP), respeita a uma área de expansão urbana da cidade de Elvas, freguesia de Assunção, que, desde 1976, foi objeto de operações de loteamento (alvarás 1/76, 1-A/76 e 3/96), que definiram parâmetros de construção e dos seus usos.

Serviram de base aos estudos do PP, o PDM e os respetivos estudos de caracterização, o conhecimento mais atualizado para as atividades económicas complementares e o levantamento da situação existente, quer pelo levantamento físico a que se procedeu, quer pelo conhecimento dos alvarás de loteamento e das licenças de construção emitidos.

- Lote C2 – atividades económicas, garagens e arrumos;
- Lote G1 – garagens e arrumos;
- Lote G3 – garagens e arrumos.

3. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ELVAS

ORDENAMENTO:

De acordo com o Plano de Urbanização de Elvas, em termos de Ordenamento, na área de intervenção ocorrem os seguintes usos atividades económicas, garagens e arrumos.

4. PROGRAMA PARA UM MODELO DE DESENVOLVIMENTO URBANO:

Preconiza-se uma solução de alteração dos usos, com base nos índices do Plano de Urbanização em vigor, passando as frações constantes da área de intervenção a prever os seguintes usos:

- Lote C2 – garagens, arrumos/armazém;
- Lote G1 – garagens, arrumos/armazém;
- Lote G3 – atividades económicas, garagens e arrumos/armazém.

As alterações propostas neste plano permitem uma definição mais detalhada ao nível do desenho urbano com objetivo de regular os usos das construções, para além da definição de regras mais concretas e eficazes para o edificado.

Desta forma, todos os custos serão assumidos pelos proponentes, nomeadamente: estudos e projetos de licenciamento das edificações a surgir e da alteração de uso nas licenças de utilização.

5. CONTEUDO MATERIAL DO PLANO:

A ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO REVOLTILHO adotará o conteúdo material e documental estabelecido na legislação em vigor, estabelecendo, nomeadamente:

- A definição e caracterização da área de intervenção, identificando os valores culturais e naturais a proteger caso existam;
- O desenho da parte construída e proposta, exprimindo a definição dos espaços edificados, de circulação viária, pedonal e locais de estacionamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e estrutura verde;
- A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, número de pisos e cérceas;
- Os Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar;
- As operações de conservação e reabilitação das construções existentes;
- A implantação das redes de infraestruturas existentes e a manter, com delimitação objetiva das áreas a elas afectas;
- A identificação dos sistemas de execução do plano e a programação dos investimentos

privados.

6. CONTEUDO DOCUMENTAL DO PLANO:

A ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR deverá ser desenvolvido com base em cartografia homologada e atualizada no sistema de coordenadas ETRS89, fornecido pelo promotor.

De acordo com o disposto no Artigo 107º do D.L. n.º 80/2015 de 14 de maio, a alteração do plano de pormenor deverá ser constituída por:

- Regulamento;
- Planta de implantação.

A alteração do plano será acompanhada pelos elementos complementares:

- Planta de localização;
- Planta da situação existente.

O conteúdo documental da alteração do plano aqui explícita, poderá ser adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material e considerando a sua modalidade específica, nos termos dos números 5 e 6 do artigo 107º do D.L. n.º 80/2015 de 14 de maio.

7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Entende-se que a presente Alteração do Plano de Pormenor deverá ser isenta de elaboração de Avaliação Ambiental Estratégica, tendo em conta a integração do presente Plano em Plano de Urbanização já isento.

Deverá ainda ser dado cumprimento ao estipulado no REGIME JURÍDICO DA AVALIAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL, conforme o Decreto-Lei 151-B/2013 de 31 Outubro, republicado pelo Decreto-Lei 152B/2017 de 11 de Dezembro.

8. FASES E PRAZOS PARA ELABORAÇÃO DO PLANO

A alteração do plano de pormenor será elaborada no prazo de 3 meses a que acresce os inerentes à tramitação e aprovação nomeadamente:

- Análise e deliberação da Câmara Municipal;
- Acompanhamento (facultativo);
- Conferência procedimental;
- Concertação (se necessário);
- Participação/discussão pública/ponderação dos resultados;
- Aprovação por deliberação da Assembleia Municipal;
- Publicação e depósito.

9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

De acordo com o Decreto-Lei 292/95 de 14 de novembro, artigo 2º, a equipa técnica responsável pela elaboração da ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR do Revóltilho deverá ser multidisciplinar e constituída de acordo com o plasmado naquele diploma.

10. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR deverá ser enquadrada por instrumentos de base normativa ou cuja natureza é marcadamente programática e definidora de princípios e orientações, de modo a traduzir, no âmbito local, o desenvolvimento do território estabelecido por estes.

Destacam-se os seguintes instrumentos em vigor:

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS);
- Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo;
- Plano Rodoviário Nacional.
- Plano de Urbanização de Elvas

11. ANEXOS:

- LOCALIZAÇÃO
- ÁREA DE INTERVENÇÃO PROPOSTA