

**Termos de Referência para a elaboração da  
Alteração do Plano Diretor Municipal de  
Alandroal**

*Esta página foi deixada em branco propositadamente*

## ÍNDICE

1. OBJETIVO E ÂMBITO.....	4
2. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	5
3. OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO DO PLANO .....	5
4. AVALIAÇÃO DOS EVENTUAIS EFEITOS SIGNIFICATIVOS NO AMBIENTE .....	7
5. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO.....	9
6. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO/ALTERAÇÃO DO PLANO.....	9
7. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO .....	11

## 1. OBJETIVO E ÂMBITO

---

O presente documento constitui os Termos de Referência para a elaboração da alteração do Plano Diretor Municipal (PDM) de Alandroal.

De acordo com artigo 95.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o Plano Diretor Municipal (PDM) abrange a totalidade do território municipal e é o *instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal.*

No âmbito de um processo de elaboração de um plano municipal compete à Câmara Municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares, conforme prevê o n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT.

A revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Alandroal foi aprovada na reunião da Assembleia Municipal de Alandroal, na sua sessão ordinária de 29 de junho de 2015, tendo sido publicado através do Aviso n.º 12482/2015, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 210, de 27 de outubro.

O procedimento de revisão do PDM foi desenvolvido ao abrigo do anterior Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, de acordo com o disposto na norma transitória constante do artigo 82.º, n.º 1 da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU – Lei n.º 31/2014, de 30 de maio). Todavia, nos termos dos artigos 78.º e 80.º da mesma LBGPPSOTU e do n.º 2 do artigo 199.º do RJIGT, os planos municipais devem ser alterados no sentido de:

- Incluir as regras de classificação e qualificação do solo previstas no novo enquadramento legal (e regulamentadas pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto) no prazo máximo de cinco anos (artigo 199.º da LBGPPSOTU). Este prazo corresponde atualmente a 31 de dezembro de 2022, por força do n.º 2 do artigo 199.º do novo RJIGT.
- Verter o conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território em vigor, nomeadamente dos planos de ordenamento de albufeiras de águas públicas (POAAP), no prazo máximo de três anos (artigo 78.º da LBGPPSOTU). Neste âmbito e no caso do Município de Alandroal a alteração ao PDM por adaptação ao único plano especial existente no concelho – Plano de Ordenamento da Albufeira de Alqueva e Pedrógão, foi publicada a 13 de julho de 2021 através do Aviso n.º 13140/2021, publicado no *Diário da República* II Série, n.º 134, de 13 de julho.

Importa assim proceder à adequação do PDM de Alandroal às novas regras de classificação e qualificação do solo constantes da LBGPPSOTU e do RJIGT, devendo a alteração ainda incorporar um conjunto de atualizações decorrentes da evolução económica e social desde a aprovação do PDM bem como proceder a um conjunto de correções materiais.

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

---

A alteração do PDM de Alandroal terá em consideração o enquadramento legal atual, designadamente:

- Lei n.º 31/2014, de 30 de maio –, LBGPPSOTU, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 3/2021, de 7 de janeiro.
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio –RJIGT com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março.
- Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto - que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

A alteração do PDM de Alandroal deve assegurar a articulação e compatibilização com o seguinte conjunto de instrumentos de gestão territorial:

- Âmbito nacional e regional:
  - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) – Primeira Revisão: Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
  - Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT Alentejo): Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto;
  - Plano Nacional da Água (PNA): Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
  - Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Sado e Mira (PGRH – RH6)/ Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Guadiana (PGRH – RH7): Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, e republicado pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;
  - Plano de Ordenamento da Albufeira de Alqueva e Pedrógão (POAAP): Resolução do Conselho de Ministros n.º 36/2009, de 11 de maio;
  - Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000): Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;
  - Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF ALT): Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro;
  - Plano Rodoviário Nacional 2000 (PRN) – 2.ª alteração: Decreto-Lei n.º 182/2003 de 16 de agosto.

A alteração do PDM de Alandroal deve ainda proceder à inclusão no PDM das regras de classificação e qualificação do solo previstas no Plano Geral de Urbanização da vila de Alandroal, aprovado pela Declaração de 10 de outubro de 1988, publicado no Diário da República, II Série, n.º 252, de 31 de outubro, com vista à sua revogação.

## 3. OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO DO PLANO

---

Com o objetivo de proceder à alteração do PDM de Alandroal para adequação ao novo RJIGT, a Câmara Municipal de Alandroal deliberou, na sua reunião ordinária realizada no dia 8 de maio de

2020, a alteração do PDM. A deliberação foi publicada através do Aviso n.º 10271/2020, no *Diário da República*, II Série, n.º 133, de 10 de julho.

Contudo, embora os trabalhos da alteração tenham sido concluídos em dezembro de 2020, não prosseguiram os trâmites normais com vista à sua publicação pelo facto de não se dispor de cartografia atualizada e homologada, tendo sido esgotado o prazo previsto na deliberação acima mencionada.

Recentemente o município de Alandroal tem vindo a ser confrontado com um conjunto de novas situações decorrentes de dinâmicas que, pela sua "novidade", não foram enquadradas no processo de alteração iniciado em 2020:-

Neste contexto, o presente documento fundamenta a oportunidade de se iniciar novo procedimento de alteração do PDM. O procedimento a levar a cabo será, à semelhança do procedimento encetado em 2020, um procedimento de alteração, na medida em que o que está em causa não é a reconsideração ou a reapreciação global das opções estratégicas do plano ou dos princípios e dos objetivos do modelo territorial. Pretende-se, sim, assegurar que a alteração não compromete a estratégia de desenvolvimento económico e social definida pelo Município de Alandroal na revisão do PDM.

Face ao exposto, o procedimento de alteração enquadrará:

- A inclusão das regras de classificação e qualificação do solo previstas no novo RJIGT, que por si só incluirá:
  - A reavaliação das áreas inseridas na subcategoria de espaço urbanizável (subcategoria que deixou de existir de acordo com a nova Lei de Bases);
  - A reavaliação das designações das restantes subcategorias de solo urbano e das subcategorias relativas ao solo rústico;
  - A aferição da área comprometida por loteamentos e atualização da área ocupada, no sentido de redelimitar os perímetros urbanos;
  - A inclusão das regras de classificação e qualificação do solo previstas na área regulamentada no Plano Geral de Urbanização da vila de Alandroal;
  - A integração das propostas constantes de Unidades de Execução;
  - A qualificação do solo das áreas que se apresentam na planta de ordenamento do PDM em vigor como "Qualificação do Solo a definir em PP".
- Serão ainda avaliadas um conjunto de outras situações:
  - Avaliar a classificação /qualificação do solo, com vista a enquadrar o novo posicionamento estratégico dado pela nova linha de caminho de ferro em construção, bem como avaliar/estudar a identificação de possíveis locais para a localização de uma área de atividades económicas, industriais e logísticas, para a qual se encontra já em curso um Estudo de viabilidade que visa agregar à Estação Técnica também as valências de cargas e descargas de mercadorias assim como de passageiros.
  - Enquadrar uma alteração ao regulamento do PDM e respetiva referenciação espacial viabilizando a localização de instalações para produção de energia a partir de fontes renováveis, situação que é omissa no PDM em vigor.
  - Previsão de piscina municipal (equipamento), na Aldeia de Pias;

- Previsão de ampliação de zona oficial + eventual "bolsa habitacional" para possibilitar a implantação de alguns lotes em Santiago Maior
- Previsão requalificação do espaço na zona onde se encontra a praça de touros, Aldeia da Venda, criando outras valências + previsão de loteamento habitacional (localização a definir).
- Proceder a um conjunto de correções materiais identificadas desde a aprovação do PDM, nos vários elementos do plano:
  - Alteração da classificação da zona das bombas de abastecimento de combustível de Pias – classificada como solo urbanizado na subcategoria de "espaços residenciais" e que deveria constar como solo urbanizado mas na categoria "espaços de atividades económicas";
  - Alteração da simbologia da Carta de Condicionantes associada ao tema "zona de proteção de imóveis classificados" uma vez que a mesma se confunde com a simbologia associada ao tema "faixas de gestão de combustível";
  - Alteração da simbologia da Carta de Ordenamento associada ao tema "espaços de uso múltiplo silvopastoril – tipo II" uma vez que a mesma se confunde com a simbologia associada ao tema "espaços verdes de recreio e lazer";
  - Correção da Zona Industrial, Alandroal, Não foi corretamente transposto o Loteamento industrial uma vez que da Fase I – o lote 14 ficou fora do perímetro urbano;
  - Alteração do corredor do TGV (traçado), assinalado na planta de riscos uma vez que difere do traçado previsto para o município do Alandroal.
- Atualizar a Planta de Condicionantes com a cartografia da perigosidade de risco de incêndio, de áreas ardidas, bem como com o traçado da linha de caminho de ferro (este último no PDM de 2015, apenas estava inserido na planta de riscos na medida em que o projeto não constituía ainda uma servidão).

#### **4. AVALIAÇÃO DOS EVENTUAIS EFEITOS SIGNIFICATIVOS NO AMBIENTE**

A avaliação ambiental dos instrumentos de gestão territorial está contemplada no RJIGT e disciplinada no 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.

De acordo com o disposto nos n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT, as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, de acordo com os critérios 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, sendo da competência da Câmara Municipal a sua qualificação para efeitos de AAE.

O referido artigo 120.º, n.º 1 do RJIGT utiliza conceitos indeterminados como "pequenas alterações" e "suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente", cabendo a tarefa de concretização dos mesmos à entidade responsável pela alteração, a qual pode solicitar pareceres às entidades com responsabilidades ambientais específicas às quais possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (artigo 120.º, n.º 2 do RJIGT).

Atendendo ao objeto e âmbito da presente alteração, conclui-se que esta é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que pode vir a comportar alteração do quadro substantivo das

intervenções já contempladas na revisão do PDM, que não foram ponderadas na AAE desenvolvida em sede de revisão do PDM.

Os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, constantes do anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, são os seguintes:

*“1 - Características dos planos e programas, tendo em conta, nomeadamente:*

- a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;*
- b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;*
- c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;*
- d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;*
- e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.*

*2 - Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta, nomeadamente:*

- a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;*
- b) A natureza cumulativa dos efeitos;*
- c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;*
- d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;*
- e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;*
- f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:*
  - i) Características naturais específicas ou património cultural;*
  - ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;*
  - iii) Utilização intensiva do solo;*
- g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.”*

Em termos de caracterização da natureza das alterações em questão e das áreas de intervenção envolvidas, está-se perante uma alteração que poderá ser suscetível de produzir efeitos ambientais significativos, tendo presentes os citados critérios. Tem-se como exemplo o caso do enquadramento regulamentar e referência espacial das unidades de produção de recursos energéticos renováveis, que a partir de determinada dimensão deverão ser alvo de AIA, pelo que, caso essas venham a ser consideradas, o procedimento de alteração deve ser submetido a AAE.

## **5. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO**

---

O PDM de Alandroal, deve responder ao conteúdo material e documental, definidos respetivamente pelos artigos 96.º e 97.º do RJIGT, contudo no âmbito do presente processo de alteração entende-se que as alterações a introduzir ao PDM em vigor por via da adequação ao RJIGT implicam, no essencial, a alteração à planta de ordenamento e ao regulamento do plano e, em consequência, todos os temas associados ao ordenamento onde conste a classificação e qualificação do solo ou, simplesmente, os limites do solo urbano.

Do conteúdo documental da alteração do PDM, devem constar os seguintes elementos:

- Relatório da Alteração;
- Regulamento alterado;
- Relatório Ambiental (nova versão)
- Peças desenhadas:
  - Planta de Ordenamento (nos desdobramentos que impliquem compatibilização com as alterações introduzidas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo);
  - Plantas dos Perímetros Urbanos;
  - Planta de Condicionantes (nos desdobramentos onde for necessário efetuar alguma atualização/retificação);
- Programa de Execução ajustado em conformidade com as alterações efetuadas.

As peças desenhadas deverão ser produzidas tendo como base a cartografia que responda às exigências atuais, designadamente o Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto.

## **6. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO/ALTERAÇÃO DO PLANO**

---

O procedimento de alteração do PDM segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no RJIGT.

A deliberação de alteração do PDM que aprova os presentes termos de referência e que estabelece os prazos de elaboração e período de participação preventiva, será publicada na 2.ª série do Diário da República e divulgada na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio de internet da CM.

De acordo com o definido no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, a deliberação em apreço estabelece ainda um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de alteração.

O prazo de execução da alteração do PDM de Alandroal será de 12 meses, nesse prazo deverão ser incluídos os tempos de apreciação por parte da Câmara Municipal e eventual acompanhamento das demais entidades, assim como aqueles que resultam de trâmites legais, incluindo a realização da Conferência Procedimental, o procedimento da Discussão Pública ou a aprovação pela Assembleia Municipal, em conformidade com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

O faseamento da elaboração da alteração do PDM será o seguinte:

- Fase 1 – elaboração das alterações – consiste na produção dos elementos da alteração, incluindo a análise dos critérios de classificação e qualificação do solo, a avaliação de correções materiais e atualizações, e a análise das pretensões de instalações para produção de energia a partir de fontes renováveis.
- Fase 2 – Conferência Procedimental – consiste na produção da versão para conferência procedimental, na realização da mesma, e posteriormente na produção da versão para discussão pública.
- Fase 3 – Discussão pública e versão final - consiste na divulgação e acompanhamento da Discussão Pública, na ponderação da discussão pública e elaboração da versão final do Plano, e posterior aprovação na Assembleia Municipal e publicação em Diário da República.

Os trabalhos respeitarão o cronograma seguinte:

Fases e Tarefas	Faseamento (meses)				
	2	4	6	8	10
<b>Fase 1 - Alteração por adaptação e outras</b>					
Análise dos critérios de classificação e qualificação do solo	■				
Avaliação de correções materiais e atualizações	■				
Análise da nova realidade – consequências espaciais	■				
Discussão das alterações com CMA e/ou CCDR	■				
Elaboração do RDA e envio para a ERAE		■			
Produção da Alteração - Peças Gráficas		■			
Alteração de Regulamento+Relatório		■			
Elaboração do Relatório Ambiental		■			
<b>Fase 2 – Conferência Procedimental</b>					
Produção da versão do PDM para Conferência Procedimental				■	
Realização da Reunião CP e respetivo parecer				■	
Produção da Versão para Discussão Pública				■	
<b>Fase 3 – Discussão pública e Versão Final</b>					
Discussão Pública					■
Produção da Versão Final					■
Aprovação pela AM e publicação					■

■	Períodos de apreciação e aprovação e Discussão Pública
■	Períodos de trabalho

## **7. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO**

---

A elaboração da alteração do PDM de Alandroal será efetuada através da contratação de uma equipa técnica externa de natureza multidisciplinar, com as habilitações que permitam dar resposta ao conteúdo material e documental do número 5 do presente documento, designadamente na área do ordenamento do território e do direito.

Entre a equipa técnica deve ser designado o coordenador técnico com experiência comprovada na condução de processos de planeamento territorial que possua experiência de pelo menos 10 anos na coordenação deste tipo de planos.

Esta equipa externa será acompanhada e apoiada pela Divisão Técnica da Câmara Municipal de Alandroal.