



TERMOS DE REFERÊNCIA

5ª Alteração ao Plano de Urbanização de Almeirim

Alteração aos arts 33, 34 e 54 do Regulamento

- I. Perante e existência de investimentos inscritos no PRR, nomeadamente na área da saúde, e encontrando-se a decorrer o processo de revisão do Plano de Urbanização de Almeirim cujo reinício do procedimento foi publicado no Diário da Republica, II Série nº24 pelo Aviso n.º12760/2024/2 de 21/06/2024, por iniciativa do Município no com o objetivo de abreviar no tempo, antecipando a entrada em vigor de normas regulamentares previstas no processo de revisão, foi decido dar início ao procedimento de aprovação e publicação de normas provisórias nos termos do previsto nas alíneas b) e c) do nº1 do artº126 do Decreto-Lei 80/2015 de 14 de Maio.
- II. Quando da submissão junto da CCDR-LVT, da proposta de Normas Provisórias aprovadas em Reunião de Câmara de 28/02/2024, e não existindo aprovação da REN (Reserva Ecológica Nacional) bruta do concelho de Almeirim no contexto do processo de revisão do Plano Diretor Municipal, foi esta entidade de opinião que a proposta em análise não poderia suportar-se na REN em vigor.
- III. Uma vez que o processo de delimitação da REN bruta concelhia poderá ser demorado, e comprometer a maturação do processo de revisão do Plano de Urbanização de Almeirim para que seja possível a aprovação das normas provisórias, por entendimento comum, foi decidido que o município revogasse a proposta de aprovação constante da deliberação de 28/02/2024, e deliberasse iniciar um procedimento de alteração pontual aos artigos números 34, 35 e 54 do regulamento do Plano de Urbanização do Almeirim em vigor.
- IV. Em conclusão, os Termos de Referência referentes ao presente procedimento de 5ª alteração ao Plano de Urbanização de Almeirim, passa a ter apenas um único propósito:

1 – Oportunidade de elaboração da alteração ao Regulamento do Plano

A elaboração da alteração parcial do plano, assenta na verificação de circunstâncias excecionais na alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano.

A alteração tem incidência na classe de espaço “Espaços Urbanos” do Plano de Urbanização de Almeirim, publicado no Diário da República 1ª série B nº141 de 20 de junho de 2001, alterado pela Declaração nº227/2003 publicada no Diário da República 2ª série nº163 de 17 de julho de 2003, alterado pelo Aviso nº1202/2009 publicado no Diário da República 2ª série nº8 de 13 de janeiro de 2009, alterado pelo Aviso nº12780/2015 publicado no Diário da República 2ª série nº214 de 2 de novembro de 2015, alterado pelo Anúncio nº151/2018 2ª série nº160 de 21 de agosto de 2018.

A oportunidade do presente procedimento de alteração ao Regulamento do PU, tem por objetivo a alteração pontual dos artigos 33º, 34º e 54º do seu regulamento, considerando a posterior delimitação e integração em Área de Reabilitação Urbana (ARU) e necessidade de adaptação das normas regulamentares do plano à estratégia delineada para esta área.

Ainda nesta classe de espaço, no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) inserem-se equipamentos de vital importância para o concelho, como a Unidade Local de Saúde, para a qual existe já um programa de financiamento aprovado pelo PRR, destinado à sua ampliação.

2 – Fundamentação

Alteração ao art.º 33º do Regulamento do PU de Almeirim

A delimitação de um parâmetro delimitando a profundidade máxima para as construções a efetuar em terrenos integrados na classe de espaço Espaços Urbanos, e dissociada de outros fatores ou parâmetros, sempre foi geradora de várias interpretações e geradora de dificuldades na gestão urbanística deste território.

Em primeiro lugar, a abertura de exceções depender da vontade ou autorização dos proprietários do terreno adjacentes, nem sempre é pacífica ou consensual, por interfere com as relações de natureza pessoal, descorando as razões de natureza factual, técnica e legal.

Sempre constituiu uma norma geradora de conflitos

Na prática, a utilidade desta norma, diverge em função de vários outros fatores, tais como a área da parcela a edificar, número de pisos, altura da construção, pré-existências licenciadas nas parcelas confinantes, utilização da edificação etc.

No sentido de se poderem articular todos estes parâmetros, e assim dar uma resposta mais justa e adequada às atuais condições socioeconómicas da cidade, que se entende dever ser formalizada nova redação para este artigo.

Alteração ao art.º 34º do Regulamento do PU de Almeirim

A semelhança do artigo anterior, a redação do artigo 35º deste regulamento, cuja redação já tem 10 anos, carece de atualização às dinâmicas atuais, nomeadamente no que concerne à incrementação das Áreas de Reabilitação Urbana e às necessidades de reabilitação do edificado existente.

Se bem que determinados pontos do articulado não carecem de alteração, outros há que necessitam de pequenos ajustamentos ou de tal reformulação, dependendo dos parâmetros urbanísticos em causa.

A questão dos pisos recuados e o número máximo de pisos deverá ter em consideração as preexistências, a normalização das cérceas no arruamento e a envolvente em que a edificação se encontra integrada.

Alteração ao art.º 54º do Regulamento do PU de Almeirim

Na alteração ao regulamento do Plano de Urbanização de Almeirim levada a cabo em 2015 e publicada no Diário da República, II série n.º 214 de 2/11/2015, mais precisamente ao conteúdo do seu art.º54, foi elaborada considerando essencialmente a afetação do solo a fins habitacionais e ao seu fracionamento por via de operações de loteamento urbano.

A redação resultante, não levou em consideração a e ocupação de parcelas de terreno com áreas acima a 1000m2 com equipamentos de utilização coletiva ou superfícies comerciais de média e grande dimensão, cujo índice de implantação fixado inviabiliza toda qualquer construção.

Torna-se assim imperioso um ajustamento da redação deste artigo de modo a ter em consideração este tipo de ocupação

3 – Enquadramento

A alteração pretendida tem por base a dinâmica de alteração e ajustamento no âmbito regulamentar, enquadrada/justificada e desenvolvida nos termos dos artigos 115.º, 119.º e 120.º e demais aplicáveis.

Na alínea a) no n.º 2 do Art.º 115.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) estabelece-se que a alteração dos planos territoriais pode decorrer "da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano."

Face aos fundamentos referidos no ponto 1, nomeadamente a evolução das condições sociais e económicas da população e do município respetivamente, considera-se que a alteração pretendida tem enquadramento naquela disposição do RJIGT.

4 – Procedimento

Nos termos do disposto no artigo 119.º do RJIGT, as alterações de planos territoriais seguem, com as devidas adaptações os procedimentos previstos para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, sendo objeto de acompanhamento indicado no artigo 86.º.

Neste sentido propõem-se as seguintes etapas de desenvolvimento do processo:

- a. Deliberação da Câmara Municipal sobre o início do procedimento de alteração ao Regulamento do Plano de Urbanização de Almeirim, de acordo com os artigos 76.º e 119º do RJIGT, sobre:
 - a) Prazo de elaboração – 30 dias
 - b) Publicação de Aviso em DR com abertura do período de formulação de sugestões de acordo com artigo 88.º do RJIGT (mínimo 15 dias)
 - c) A Isenção de Avaliação Ambiental Estratégica de acordo com relatório de fundamentação em anexo.
- b. Elaboração da proposta da alteração ao Regulamento do Plano.
- c. Acompanhamento e apreciação pelas entidades representativas dos interesses a ponderar de acordo com o artigo 86.º do RJIGT com relatório de fundamentação em anexo.
- d. Abertura do período de discussão pública de acordo com artigo 89.º do RJIGT.
- e. Elaboração da versão final da alteração ao Regulamento do Plano de Urbanização de Almeirim a levar a aprovação da Assembleia Municipal de



acordo com o nº 1 do artigo 90º do RJIGT e posterior publicação e depósito de acordo com os artigos 191º a 194º do referido diploma.

5 – Prazo para elaboração da alteração

O prazo previsto para a elaboração da alteração é de 2 anos

Almeirim, 27 de janeiro de 2025