

OITAVA ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LOURES

TERMOS DE REFERÊNCIA

1

Introdução

A oitava alteração do Plano Diretor Municipal de Loures (PDML) enquadra-se na tipificação determinada pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o qual, na sua Secção V, (“Dinâmica”), prevê que os planos municipais sejam alterados “em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes” (art.º 118.º).

A Câmara Municipal de Loures (CML), atenta à evolução geral e local das condições de acesso à habitação, entende ser necessário disponibilizar solos para a concretização de programas de habitação pública. Face a esta necessidade, foi verificado que existem solos que poderiam ser vocacionados para este fim, mediante uma requalificação circunscrita do solo urbano do PDML em vigor, designadamente solos que integram património imobiliário municipal. Deste modo, a CML pretende proceder à alteração do ordenamento do PDML, reforçando de forma pontual a categoria de “Espaços Residenciais” de forma que possam ser acolhidos os programas acima referidos.

2

Oportunidade

O acesso à habitação afirma-se, na atualidade, como uma das mais relevantes fontes de vulnerabilidade social em Portugal. A intensificação persistente dos preços de venda e arrendamento, particularmente nas principais áreas urbanas, não configura um fenómeno episódico, nem meramente conjuntural. Traduz, antes, uma transformação estrutural do sistema habitacional português e da própria função da cidade na economia contemporânea, cuja crescente valorização enquanto ativo económico reconfigurou de modo substantivo os equilíbrios tradicionais entre oferta, procura e interesse público.

Perante esta realidade estrutural, a habitação deve ser afirmada como prioridade estratégica e como instrumento estruturante de justiça social, de coesão territorial e de estabilidade económica, assumindo um papel central na definição de um modelo de desenvolvimento mais equilibrado e sustentável.

Nestas circunstâncias, a CML tem desenvolvido uma estratégia habitacional sustentada por compromissos municipais estáveis, implicando planeamento plurianual de investimento, definição clara de metas de expansão do parque acessível, reabilitação sistemática e criteriosa do património devoluto, consolidação de parcerias institucionais com privados e adoção de padrões exigentes de qualidade urbana e ambiental.

A disponibilização de solos destinados ao desenvolvimento de programas de habitação pública é uma dimensão crítica desta estratégia, já que se verifica uma carência de solos municipais adequados a esta finalidade. Esta carência só em parte pode ser atribuída a uma insuficiência geral de solos municipais. Igualmente relevante é o modelo de ordenamento do PDML atualmente em vigor, o qual foi elaborado e aprovado num diferente contexto habitacional.

Com efeito, entre os solos municipais afetos a uso especial de equipamentos e outros usos de interesse público pelo PDML, verifica-se a existência de prédios que não se inscrevem numa programação de equipamentos municipais, mas nos quais se poderia equacionar a instalação do uso habitacional, integrado numa estratégia municipal de habitação pública. Para tal, será necessário avaliar as condições específicas de uso destes prédios e, caso se verifique esta possibilidade, proceder à consequente alteração pontual do ordenamento do PDML, podendo ser ponderado o seu alargamento a solos privados que estejam disponíveis para virem a ser parcial ou totalmente afetos a programas de habitação pública.

É esta avaliação, e a consequente requalificação de solo urbano para usos residenciais, que se pretende com a presente alteração do PDML.

3

Enquadramento legal

A oitava alteração do PDML enquadra-se nos artigos 118.º e 119.º do RJIGT, devendo seguir, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos neste diploma para a sua elaboração, aprovação e publicação.

4

Base programática

Estabelece-se como base programática para a oitava alteração do PDML a requalificação pontual do uso do solo para usos residenciais, com vista ao desenvolvimento de programas de habitação pública, a incidir sobre áreas especificamente determinadas para este efeito onde se observem, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Que estejam classificadas pelo PDML em solo urbano;
- b) Que estejam qualificadas pelo PDML em categorias de uso não residencial;
- c) Que não estejam abrangidas pela Reserva Ecológica Nacional;
- d) Que sejam contíguas a espaços qualificados pelo PDML na categoria de “Espaços Residenciais”;
- e) Que sejam de propriedade municipal, ou em processo de se tornarem propriedade municipal, ou ainda que, sendo de propriedade privada, estejam disponíveis para integrar programas de habitação acessível.

5

Conteúdo material e documental

O conteúdo material e documental da oitava alteração do PDML deverá ser o previsto nos artigos 96.º e 97.º do RJIGT, com as devidas adaptações ao seu programa e objetivos.

6

Avaliação Ambiental

O art.º 120.º do RJIGT estabelece que as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de terem efeitos significativos no ambiente. Estabelece também que a qualificação das alterações para este efeito compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou do programa, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

Entende-se que o carácter limitado da presente alteração, incidindo apenas na requalificação de categorias de solo urbano, em áreas não condicionadas, designadamente, por condicionantes ambientais, a torna não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

Propõe-se não qualificar a oitava alteração do PDML como objeto de avaliação ambiental e procede-se, no quadro seguinte, à fundamentação desta proposta à luz dos critérios expressos no diploma acima referido.

CRITÉRIOS DE DETERMINAÇÃO DA PROBABILIDADE DE EFEITOS SIGNIFICATIVOS NO AMBIENTE	
Características da alteração do plano tendo em conta:	
a) O grau em que a alteração do plano 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.	A proposta de oitava alteração do PDML visa a requalificação pontual do uso do solo para usos residenciais, em solo urbano não sujeito a condicionantes ambientais, com a finalidade de desenvolver programas de habitação pública. O grau restrito desta alteração não modifica o quadro estabelecido pelo plano em vigor 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 a alteração do plano influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia.	A proposta de oitava alteração do PDML não influencia outros planos ou programas.
c) A pertinência da alteração do plano para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável.	A proposta de oitava alteração do PDML não é pertinente para a integração de considerações ambientais que não tenham sido atendidas no plano em vigor.

d) Os problemas ambientais pertinentes para a alteração do plano.	Não se identificam problemas ambientais a considerar na oitava alteração do PDML.
e) A pertinência da alteração do plano para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	A natureza da oitava alteração do PDML não torna pertinente a implementação da legislação em matéria de ambiente.
Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta:	
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.	Não se aplica, dado não se verificarem, na oitava alteração do PDML, impactes ou área significativa suscetível de ser afetada suplementarmente face ao plano em vigor.

7

Prazo de elaboração

O prazo para a elaboração da oitava alteração do PDML é fixado em dois anos.