



PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA SUL DA CIDADE DE PENICHE

TERMOS DE REFERÊNCIA



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO
2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE
3. DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA
 - 3.1. ÁREA DE INTERVENÇÃO
 - 3.2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL
 - 3.3. OBJETIVOS GERAIS
4. JUSTIFICAÇÃO PARA A NÃO SUJEIÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATEGICA
5. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO
 - 5.1. COMPOSIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA
6. ANEXOS



1. INTRODUÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Peniche, para efeitos do disposto nos artigos 76.º e 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – enquadra e define a oportunidade de alteração do Plano de Urbanização da Zona Sul, constituindo os seus Termos de Referência.

O Plano de Urbanização da Zona Sul (adiante designando PUZS), foi aprovado pela Portaria 909/94 de 12 outubro e alterado pelo Aviso n.º 1092/2012, de 24 de janeiro e ainda, pelo Aviso n.º 13677/2019, de 2 de setembro e abrange uma área de 64,6 hectares da cidade de Peniche.

2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE

Decorridos 32 anos sobre a sua publicação é incontornável a necessidade de atualização das premissas do plano, pelo que se julga ser oportuno despoletar os procedimentos necessários para garantir a sua adaptação ou ajustamento de forma a fornecer uma resposta mais adequada às necessidades da procura e às atuais exigências de ordenamento territorial.

As dificuldades de implementação do plano no terreno, as alterações socioeconómicas que se verificaram no país, que afetaram a atividade imobiliária, e a constante procura de investimentos de índole diferente daquela prevista no plano, obriga a uma reflexão e reposicionamento no que respeita a todo o contexto urbanístico, nomeadamente no que se refere à sua forma de utilização.

A área de intervenção do PUZS, oferecendo essa disponibilidade de espaço numa localização próxima do centro, possuindo boas condições rodoviárias e paisagísticas, torna-se atrativa ao investimento imobiliário, pelo que urge rever e adequar a estratégia do município para este território.

Acresce ao acima descrito, as alterações ao RJIGT que incidem sobre os planos municipais de ordenamento do território vigentes, para a sua adequação aos critérios de classificação e qualificação do uso do solo, e que tornam necessária uma reapreciação da estratégia municipal para a área de intervenção, adequando-a ao novo enquadramento legal em vigor.

No âmbito do Procedimento de Adequação dos Planos de Urbanização (PU) e Planos de Pormenor (PP) ao RJIGT nos termos do artigo 199.º (alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março), a Câmara Municipal de Peniche (CMP) identificou, através da Deliberação de 13 de março de 2026, enquadrar o Plano de Urbanização da Zona Sul no referido procedimento de adequação.

Paralelamente às orientações constantes no artigo 199.º do citado diploma legal, quanto ao procedimento em apreço, o correspondente enquadramento e fundamentação encontra-se em conformidade com as especificidades do Plano a sujeitar ao procedimento de adequação.

As alterações a promover ao plano têm como objetivo a aplicação dos critérios de afetação do solo, nos termos do novo enquadramento legal resultante da Lei de Bases (LBPPSOTU), do RJIGT e do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto, em matéria de classificação e qualificação do solo, de modo a determinar a respetiva classificação como *Solo Rústico* ou *Solo Urbano*, consoante o grau de urbanização e os compromissos existentes, assim como as categorias e subcategorias adequadas a cada território, adequando o modelo de ordenamento ou o modelo estratégico definido nos planos em vigor.



A adequação reporta à globalidade da área do plano incidindo, particularmente, sobre a avaliação do solo urbanizável/urbanização programada (categoria extinta no RJIGT) e do solo urbano, cujas áreas se encontram sem compromissos, não infraestruturadas e as urbanizadas.

As alterações ao regulamento e às peças gráficas devem ser reconduzidas às novas designações e terminologias relativas às classes em causa.

O procedimento a desenvolver deverá fazer-se acompanhar dos seguintes elementos:

- Quadro com o enquadramento do Plano no procedimento de alteração para adequação ao RJIGT (Art.º 199.º);
- Ficheiros vetoriais em formato shapefile e no sistema de referência ETRS89/PT-TM06 com os limites do Plano e das categorias de espaço abrangidas;
- Planta de Localização com os limites do Plano (1:25.000);
- Planta com o limite do Plano sobreposto à Planta de Ordenamento do PDM com a numeração das manchas (1:5.000);
- Proposta da Planta de Zonamento do Plano com a manchas indicadas no quadro anteriormente referido (1:5.000);
- Planta de Compromissos (válidos e eficazes à luz do n.º 3 do artigo 82.º da LBPPSOTU) com as manchas indicadas no quadro anteriormente mencionado (1:5.000);
- Relatório das alterações ao articulado do Regulamento.

3. DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA

3.1. ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PUZS pertence à freguesia de Peniche e abrange uma área de 64,6 ha delimitada, a norte, pelo Rua do Farol, a Sul e Oeste pela linha de costa e a Este pela ligação à malha urbana da cidade.

3.2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O procedimento de alteração do PUZS obedece ao disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), nomeadamente o disposto nos seus artigos 76.º a 94.º, por remissão do artigo 119.º

No processo de alteração do plano serão ponderados os diversos âmbitos, os planos, programas e projetos para a área em causa, bem como os que resultam da execução do plano em vigor, de modo a assegurar as necessárias compatibilizações.

O Plano Diretor Municipal de Peniche, publicado pela RCM n.º 139/95, de 30 de setembro, na sua atual redação, manteve o PUZS em vigor (artigo 37.º do regulamento), classificando os 64,6 ha da seguinte forma:

- Na sua maioria, espaços urbanizáveis (28 ha);
- Uma pequena parte em espaço urbano (9ha);
- A restante área (cerca de 27 há) são áreas que constituem servidão e restrição de utilidade pública, tais como, REN, DPH e Zonas de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira.

3.3. OBJETIVOS GERAIS

O desenvolvimento da proposta de alteração do plano visa ainda tornar operativos os seguintes objetivos:

- Adequação e clarificação do uso das parcelas, de modo a responder à dinâmica a instalar na área;
- Redução da área urbanizável, em função do grau de infraestruturação prevista;



- Correção/retificação das disposições do Regulamento e redefinição dos parâmetros urbanísticos estabelecidos;
- Potenciar a proteção e valorização do património natural e paisagístico;
- Fazer face à dinâmica populacional e à indispensabilidade de qualificação urbanística;
- Promover a coerência da malha urbana da cidade, potenciando a colmatação da mesma e dissuadindo a fragmentação do território;
- Promover a interligação dos padrões de movimentação (modos e percursos) integrados na Rede de Mobilidade Urbana Sustentável;
- Fomentar a sustentabilidade do território e valorização da área urbana;
- Assumir o espaço público enquanto elemento estruturante e definidor da morfologia urbana;
- Capacitar a malha urbana da cidade, tornando o tecido urbano mais eficiente, inclusivo, resiliente e preparado para responder às necessidades atuais e futuras da população.

4. JUSTIFICAÇÃO PARA A NÃO SUJEIÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Compete à Câmara Municipal, enquanto entidade responsável pela elaboração dos planos municipais proceder à qualificação destes planos para efeitos da sua sujeição, ou não, a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), tendo por base os critérios que são 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.

Visa-se, deste modo, com a AAE garantir “(...) que os efeitos ambientais são tomados em consideração durante a elaboração de um plano ou programa e antes da sua aprovação, contribuindo, assim, para a adoção de soluções inovadoras mais eficazes e sustentáveis e de medidas de controlo que evitem ou reduzam efeitos negativos significativos no ambiente decorrentes da execução do plano ou programa”.

Por seu turno, o RJIGT estabelece no n.º 1 do artigo 78.º que os planos municipais só são objeto de AAE 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.

No quadro seguinte apresenta-se a matriz de avaliação setorial dos fatores/critérios de não sujeição do Plano a AAE, elaborado com base nos pressupostos definidos no anexo ao Decreto-lei n.º 232/2007 de 15 de junho, na sua atual redação, onde se demonstra que as alterações propostas não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente	Análise relativa ao PUZS
1 – Características do plano ou programa, 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.	O Plano desenvolve uma proposta de ocupação de Espaços Urbanos e Urbanizáveis, com enquadramento no perímetro urbano e no regulamento do PDM, numa pequena área, tendo influência limitada às operações urbanísticas a realizar dentro da unidade territorial delimitada
b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia	O Plano apresenta consonância com os objetivos gerais estabelecidos no Regulamento do PDM e na sua Planta de Ordenamento.



c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável.	O Plano induz a melhoria da qualidade de vida da população, a requalificação do espaço urbano e a consolidação das funções urbanas da zona, pelo que se considera que o Plano alavanca o desenvolvimento sustentável
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa.	Não se verificam problemas ambientais assinaláveis, nem na área de intervenção, nem os mesmos são expectáveis decorrentes da implementação do PU.
e) A pertinência do plano para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	Respeita a legislação aplicável em matéria ambiental
Caraterísticas dos impactes e de área suscetível a ser afetada, tendo em conta, nomeadamente:	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos	Trata-se de uma área integrada no perímetro urbano definido pelo PDM como Espaços Urbanos e Espaços Urbanizáveis, pelo que é uma área de crescimento natural e com aptidão para o uso urbano de baixa densidade.
b) A natureza cumulativa dos efeitos.	Não aplicável
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos.	Não aplicável
d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes.	Não aplicável
e) A dimensão e extensão espacial dos seus efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada.	Não aplicável
f) O valor e 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	Não aplicável
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagem com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.	Respeita a legislação aplicável no âmbito da salvaguarda e proteção da faixa costeira.

A presente alteração insere-se num procedimento de adequação à redação atual do RJGT, incidindo exclusivamente sobre a atualização das epígrafes de classificação e qualificação do solo, a refletir na Planta de Zonamento e no respetivo Regulamento do Plano. Assim, conclui-se não ser necessário sujeitar a alteração ao PUZS a AAE, por se tratar de uma intervenção de natureza limitada sobre o plano em vigor.

5. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO

Prevê-se um prazo global de 2 anos para a elaboração do PU da Zona Sul, de acordo com o seguinte faseamento:

- 1.ª Fase — Caracterização e diagnóstico; elaboração de relatório de ponderação do período de participação pública preventiva;
- 2.ª Fase — Elaboração de proposta de plano para apresentação à CCDRLVT;
- 3.ª Fase — Elaboração de proposta de plano para discussão pública;
- 4.ª Fase — Elaboração do relatório de ponderação e divulgação dos resultados da discussão pública;
- 5.ª Fase — Elaboração da versão final do plano para aprovação, publicação e depósito.

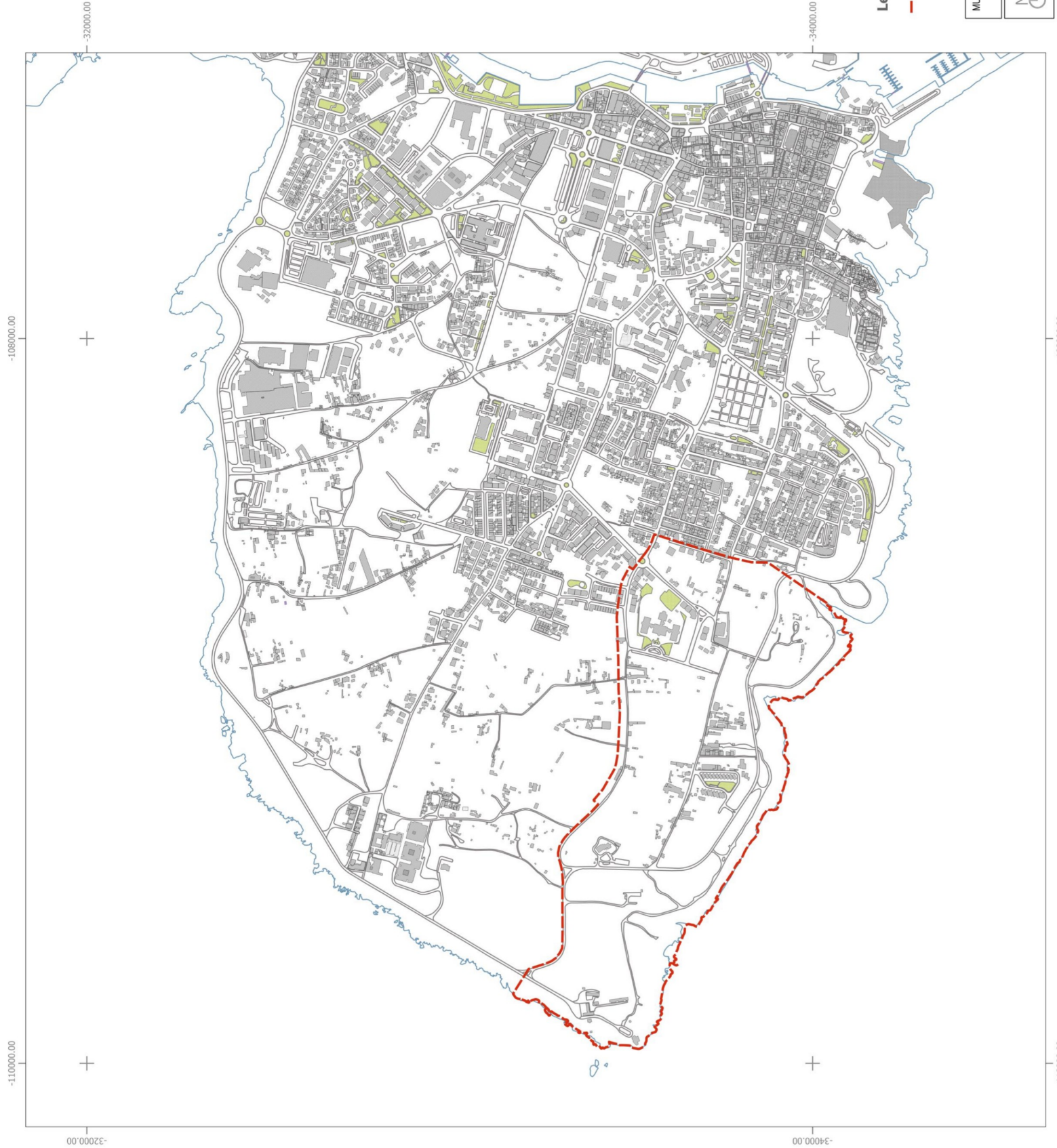


5.1. COMPOSIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A elaboração do Plano deve ser assegurada por uma equipa técnica multidisciplinar, coordenada por um dos seus membros, integrando, no mínimo, especialistas nas áreas de Arquitetura e Urbanismo, Arquitetura Paisagista, Engenharia Civil e Direito, com experiência profissional não inferior a três anos, bem como outros técnicos que se revelem necessários ou pertinentes à prossecução dos trabalhos, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua redação atual.

6. ANEXOS

- Planta com o limite da área de intervenção



MUNICÍPIO DE PENICHE

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA SUL

ALTERAÇÃO PARA ADEQUAÇÃO AO RIGT



MAIO 2026

Ref. Proj.

PUZS- Limite AI

PD 01

Des. N.º

PD 01

Carta de Referência: 1:100.000
Escala: 1:100.000
Projeto: 780/22.29 - 05-05-2026
Autor: [Nome do Autor]
Data: [Data]