

Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de Santa Catarina

TERMOS DE REFERÊNCIA



Câmara Municipal de Sines
Departamento de Gestão Territorial
Divisão de Planeamento, Ordenamento do Território e Ambiente
Novembro de 2012

Índice

1. Modalidade e oportunidade da elaboração do Plano e adequabilidade da estratégia de intervenção com os princípios da disciplina urbanística e do ordenamento do território	3
2. Enquadramento territorial da área de intervenção	3
3. Enquadramento legal do Plano	3
4. Objeto do Plano	4
5. Objetivos do Plano	4
6. Conteúdo material do Plano	5
7. Conteúdo documental do Plano	6
8. Fases e prazos para a elaboração do Plano	8
9. Equipa Técnica do Plano	8
10. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e demais programas e projetos com incidência na área de intervenção do Plano	8
11. Base programática para o desenvolvimento da solução urbanística	9

Anexos

Planta 1 – Localização	11
------------------------	----

1. Modalidade e Oportunidade da elaboração do Plano e adequabilidade da estratégia de intervenção com os princípios da disciplina urbanística e do ordenamento do território

O Loteamento de Santa Catarina foi titulado pelo Alvará 2/94 e objeto de um aditamento e 2004, apresenta diversas questões que impedem o registo destas últimas alterações pela Conservatória do Registo Predial de Sines. Em momento posterior detetaram-se importantes diferenças das áreas previstas em projeto e o executado no terreno. Num primeiro momento, e aquando do pedido de desanexação de uma parcela de terreno pertencente ao município, o Instituto Geográfico Português detetou importantes erros, designadamente a extrapolação da área objeto de destaque. Num momento posterior, aquando da realização de levantamentos topográficos ordenados pela Câmara Municipal de Sines detetaram-se, igualmente erros determinantes. Entre estes erros destacam-se os seguintes:

- Implantação da urbanização em parte dos artigos 204 (propriedade terceiros) e 206 da secção cadastral H (propriedade do Município);
- Área de intervenção do loteamento superior à prevista em projeto;
- Áreas dos lotes superiores às previstas em projeto e que contribuíram, no seu conjunto, para o aumento da área de implantação e, no caso dos lotes de edificações plurifamiliares (lotes 1 e 2), para um aumento significativo da área de construção como se verá.
- Impossibilidade de localização do prédio usucapido pelo promotor e que integrou a alteração produzida em 2004.

A modalidade adotada para a elaboração deste Plano de Pormenor, nos termos do DL n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação conferida pelo DL n.º 46/2009, de 20 de fevereiro e do DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, é a modalidade Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana.

O presente Plano de Pormenor encontra a oportunidade da elaboração através da necessidade de resolver os problemas de registo através de uma solução negociada com os particulares titulares dos lotes. Não se trata de permitir mais edificação ou executar novos arruamentos mas somente regularizar a situação do loteamento e, ao mesmo tempo, resolver os problemas dos adquirentes dos lotes resultantes da operação. É neste quadro de preocupações que a Câmara Municipal de Sines decidiu elaborar o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de Santa Catarina.

2. Enquadramento Territorial da Área de Intervenção

O Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de Santa Catarina abrange uma área de intervenção com cerca de 9 860 m², localizado na zona Sul-Poente da Cidade de Sines. Os limites propostos para o Plano de Pormenor são: a nordeste a Rua de Santa Catarina, a noroeste o artigo 206 H, a sudoeste a frente de mar e a sudeste o artigo 204H, conforme indicado na Planta, em anexo, referente à situação existente.

3. Enquadramento Legal do Plano

A elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de Santa Catarina, rege-se pelo disposto no D.L. n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo D.L. n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, pela Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, pelo Despacho n.º 6600/04, de 23 de fevereiro, e pelo DL n.º 307/2009 de 23 de outubro.

A elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de Santa Catarina implicará, sem prejuízo dos seus objetivos gerais, alterações ao Plano Diretor Municipal, designadamente no que se refere à definição dos indicadores e parâmetros urbanísticos e transformação de uso do solo (espaços privados/espaços públicos).

4. Objeto do Plano

De acordo com o disposto no DL n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo D.L. n.º 46/2009, de 20 de fevereiro e no DL n.º 307/2009 de 23 de outubro, o presente Plano de Pormenor terá por objeto a concretização da proposta de organização espacial dentro dos limites definidos para a área de intervenção, definindo:

- As regras sobre a implantação das infraestruturas;
- O desenho dos espaços de utilização coletiva;
- A forma de edificação e disciplina da sua integração na paisagem;
- A organização espacial das demais atividades de interesse geral;
- O desenvolvimento e concretização de programas de ação territorial.

5. Objetivos do Plano

O plano de pormenor tem por objetivos gerais, na concretização da proposta:

- A definição de medidas que condicionem a ocupação e a utilização do solo, assegurando e compatibilizando as funções de proteção e valorização ambiental com as atuais funções, as funções propostas e os espaços de recreio e lazer e o bem-estar das populações.
- A definição de parâmetros de ocupação e de utilização do solo adequados à salvaguarda e valorização dos recursos e valores naturais, culturais e patrimoniais existentes.
- O respetivo tratamento das edificações, dos alinhamentos, das implantações, da modelação do terreno, da distribuição volumétrica, da localização dos equipamentos e das zonas verdes, da distribuição de funções e a definição de parâmetros e indicadores urbanísticos.
- A definição de espaços de descompressão, de permeabilidade e transição entre a área de intervenção e a envolvente.
- A definição dos mecanismos e instrumentos de execução, designadamente a estruturação das ações de perequação e a identificação do sistema de execução.

O plano de pormenor tem por objetivos específicos, na concretização da proposta:

- O estabelecimento de medidas e ações de proteção, integração e valorização da falésia como elemento caracterizador da paisagem e de ligação da cidade com a orla marítima.
- A salvaguarda da escala urbana e o conjunto edificado qualificador.
- A qualificação do espaço público, uma vez que este determina o ambiente urbano.
- A concretização na estrutura urbana, a Nascente e a Poente da área de intervenção, de espaços exemplares, multifuncionais (estacionamento, equipamentos e espaços verdes e de lazer), qualificados e de referência no contexto da cidade.
- A definição de objetivos para a salvaguarda e valorização de edifícios e conjuntos de edifícios.
- A Inventariação do património arquitetónico, dos edifícios classificados e a classificar, respetivas áreas de proteção e definição das regras e/ou princípios para a sua salvaguarda e valorização, quer destes edifícios quer dos espaços públicos adjacentes.
- A Inventariação dos edifícios e das construções a demolir e dos edifícios e dos espaços públicos dissonantes a intervencionar, especificando as regras para a sua reabilitação, nomeadamente materiais de construção, paleta de cores, entre outros.
- A definição de regras gerais e particulares de gestão urbanística e arquitetónica, estas últimas por edifícios ou por conjuntos de edifícios, designadamente os casos em que se poderá ou não autorizar: demolições, obras de construção, reconstruções, alterações de uso, obras de alteração, obras de ampliação e obras de conservação e restauro. Permitindo à gestão municipal responder de forma inequívoca, justificada e adequada às solicitações colocadas, por Municípios e Promotores (cérceas, vãos, elementos morfológicos e arquitetónicos, cores, coberturas, logradouros, entre outros).
- A definição de medidas e ações para as áreas em que será necessário qualificar a imagem de algumas infraestruturas urbanas, designadamente a iluminação pública (rede enterrada), telecomunicações (rede enterrada), redes de águas e esgotos, instalações de gás e mobiliário urbano (incluindo RSU e Ecopontos).
- Refletir a avaliação, definições e conceitos diagnosticados para as construções existentes, conjuntos de edifícios e espaços públicos.

6. Conteúdo Material do Plano

De acordo com o disposto no artigo 91º do DL n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo D.L. nº 46/2009, de 20 de fevereiro e pelo artigo 24º do DL n.º 307/2009 de 23 de outubro, o conteúdo material do Plano de Pormenor deverá estabelecer:

- A definição e caracterização da área de intervenção.
- As operações de transformação fundiária necessárias e a definição das regras relativas às obras de urbanização.
- O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, bem como do respetivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes.

- A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas.
- Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar.
- As operações de: demolições, obras de construção, reconstruções, alterações de uso, obras de alteração e obras de ampliação das construções existentes.
- As regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos.
- A implementação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas a ela afetas.
- Os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva e a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos.
- A identificação do sistema de execução do plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados.
- A estruturação das ações de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção
- A delimitação das unidades de execução, para efeitos de programação da execução do plano;
- A identificação e articulação, numa perspetiva integrada e sequenciada, dos principais projetos e ações a desenvolver em cada unidade de execução;
- Os princípios e as regras de uso do solo e dos edifícios, com vista à:
 - i) Valorização e proteção dos bens patrimoniais, culturais, naturais e paisagísticos existentes na sua área de intervenção;
 - ii) Sua adequação à estratégia de revitalização económica, social e cultural da sua área de intervenção, em articulação com as demais políticas urbanas do município;
- A identificação e classificação sistemática dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva de cada unidade de execução, estabelecendo as suas necessidades e finalidades de reabilitação e modernização ou prevendo a sua demolição, quando aplicável

7- Conteúdo Documental do Plano

De acordo com o Artigo 92º do DL n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo D.L. nº 46/2009, de 20 de fevereiro e pelo artigo 25º do DL n.º 307/2009 de 23 de outubro, o Plano de Pormenor é constituído por:

- Regulamento;
- Planta de Implantação, que representa o regime de uso, ocupação e transformação da área de intervenção.
- Planta de Condicionantes, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento;

É acompanhado por:

- Relatório, contendo a informação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução.

- Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação nos termos dos n.ºs 5 e 6 do artigo 74.º do presente D.L., no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos.
- Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial;
- Programa de execução das ações previstas e respetivo plano de financiamento.
- Planta de Enquadramento, contendo a localização do plano no território municipal envolvente, com indicação da área de intervenção e respetiva articulação, designadamente com as vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, estrutura ecológica, grandes equipamentos e outros elementos considerados relevantes;
- Planta da Situação Existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano;
- Relatório e/ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, substituível por declaração de câmara municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- Extratos do Regulamento, das Plantas de Ordenamento ou Zonamento e de Condicionantes dos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor na área de intervenção do plano;
- Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas e equipamentos urbanos;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Fichas de dados estatísticos;
- Estratégia de Reabilitação Urbana ou Programa de Reabilitação Urbana.

Para efeitos do registo predial, as peças escritas e desenhadas consistem em:

- Planta do cadastro original.
- Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial inscrição matricial, áreas e confrontações.
- Planta da operação de transformação fundiária com a identificação dos novos prédios.
- Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, área destinada à implementação dos edifícios e das construções anexas, área de construção, volumetria, cêrcea e nº de pisos acima e abaixo da cota da soleira para cada um dos edifícios, nº de fogos e utilização dos edifícios e dos fogos.
- Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal.
- Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implementação e de construção dos equipamentos de utilização coletiva.

- Quadro de transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

8-Fases e prazos para a elaboração do Plano

O PPRU será elaborado no prazo de 9 meses a que acresce os inerentes à tramitação e aprovação nomeadamente:

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

9- Equipa Técnica do Plano

Considerando a especificidade do Plano, a Equipa Técnica será constituída e integrará obrigatoriamente, para além do disposto no D.L. n.º 292/95, de 14 de novembro (equipa técnica multidisciplinar que incluem no mínimo um Arquiteto, um Engenheiro Civil, um Arquiteto Paisagista, um Urbanista e um licenciado em Direito com experiência profissional efetiva de pelo menos três anos).

10 -Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e demais programas e projetos com incidência na área de intervenção do Plano

Enquadramento no PDM

De acordo com a Planta de Síntese 2ª fase a área de intervenção do Plano abrange a seguinte classificação de espaço: “Aglomerado Urbano Existente – Áreas de Expansão Urbanas Propostas”.

O PDM nas suas disposições particulares refere ainda que no aglomerado urbano de Sines o n.º máximo de pisos será definido no respetivo Plano de Pormenor, tomando em consideração as volumetrias existentes, sobretudo nas zonas mais sensíveis (zonas antigas).

Enquadramento com o Plano de Urbanização de Sines

A área de intervenção prevista para o Plano de Pormenor abrange a subunidade operativa 7.1 (Poente/Sul) do Plano de Urbanização. Como tal, a proposta do Plano de Pormenor poderá constituir uma alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Sines.

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

As áreas abrangidas pelas Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública existentes na área de intervenção do Plano regem-se pela legislação específica aplicável.

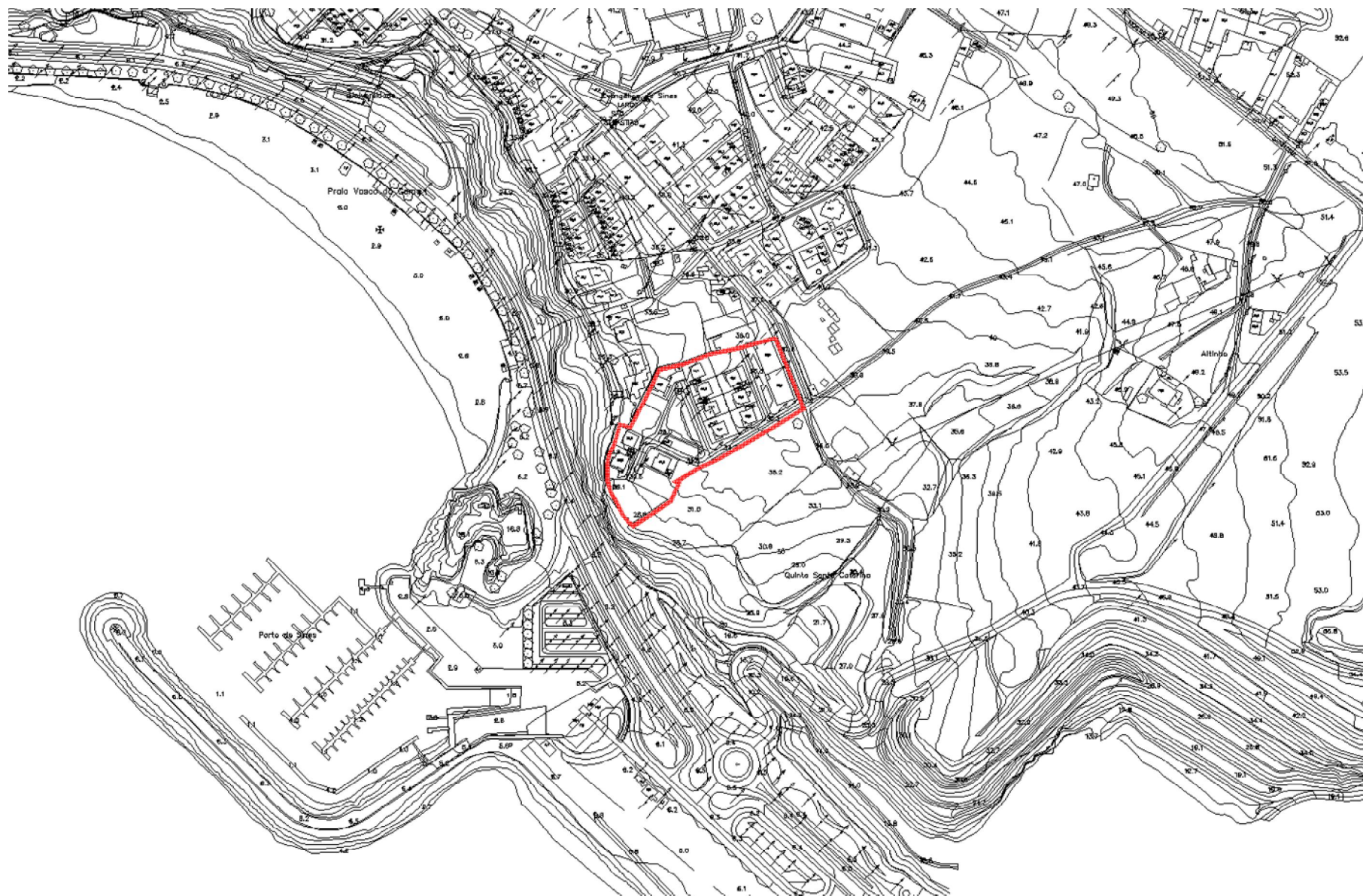
11- Base programática para o desenvolvimento da solução urbanística

A área de intervenção, marcada por um processo de desenvolvimento histórico e urbano, recomenda uma abordagem estruturante, em que a definição da imagem urbana assume papel importante, o que implica a definição das soluções ao nível do desenho urbano. Esta necessidade é acentuada face ao aumento da população e do nível de vida da cidade de Sines, e à necessidade de se assegurar a boa integração, numa estrutura urbana que se pretende qualificada.

Tendo em atenção as diretivas dos Instrumentos de Gestão Territorial e os objetivos, gerais e específicos (identificados no ponto 5.), a base programática do Plano deve considerar o seguinte:

- Integração das opções estratégicas, orientações e determinações definidas pela Câmara Municipal de Sines.
- Reordenamento da área de intervenção, através do estabelecimento duma estrutura coerente que articule os diversos valores em presença.
- Estabelecer regras de intervenção no edificado visando a sua salvaguarda.
- Garantir a inexistência/eliminação de barreiras arquitetónicas.
- Incremento dos níveis de acessibilidade, através do estabelecimento de conexões entre os diferentes sistemas de transporte, com a melhoria da qualidade das infraestruturas existentes e criação de novas infraestruturas.
- Melhorar a acessibilidade pedonal, identificando as principais ligações pedonais às malhas urbanas envolventes e viabilizando-as em percursos urbanos qualificados.
- Definição de critérios de base para a implementação de uma perspetiva dinâmica e aberta à introdução das novas tecnologias de edifícios sustentáveis.

Anexos



Planta 1 – Localização