

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VELHA DE RODÃO

**ELABORAÇÃO da 2ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA VELHA DE RODÃO PARA
ALTERAÇÃO DA EDIFICABILIDADE NOS ESPAÇOS DE USO ESPECIAL**

Termos de referência e oportunidade

Divisão de Obras, Urbanismo e Ambiente



Novembro de 2024



Município de Vila Velha de Ródão

Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão



Município de Vila Velha de Ródão

Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão

1. Antecedentes
2. Introdução e enquadramento legal da elaboração da alteração ao plano
3. Oportunidade da elaboração da alteração ao plano
4. Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)
5. Equipa técnica
6. Prazo para a elaboração da proposta de alteração ao plano e respetivo faseamento do procedimento



1- Antecedentes

A 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Velha de Ródão foi aprovada pela Assembleia Municipal, na sua sessão de 22 de setembro de 2023, concluindo-se assim o processo, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 119.º, em articulação com o disposto no n.º 1 do artigo 90º, ambos do RJGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo DL n.º 80/2015, de 14 de maio, com as sucessivas alterações). A mesma foi publicada através do Aviso nº25335/2003, publicado no diário da república, 2ª série, n.º 250, de 29/12/2023.

Esta alteração, que incidiu na totalidade do território concelhio, teve como objetivos a inclusão das normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativos dos particulares na área do Parque Natural do Tejo Internacional, a inclusão das regras de classificação e qualificação do solo previstas no atual RJGT, a compatibilização do PDM com o novo Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior e a resolução de situações pontuais de incompatibilidade decorrentes de falhas ou incorreções de avaliação constantes no plano em vigor, bem como pequenas adaptações de áreas urbanas e marginais a espaços urbanos.

Em resultado dessa operação, foram alterados o Regulamento, a Planta de Ordenamento/Classificação e Qualificação do Solo, a Planta de Ordenamento/Zonamento Acústico, a Planta de Condicionantes/Reserva Agrícola Nacional, a Planta de Condicionantes/Reserva Ecológica Nacional, a Planta de Condicionantes/Risco de Incêndio – Perigosidade alta e muito alta e a Planta de Condicionantes/Outras servidões e condicionantes, sendo ainda incluída uma nova peça gráfica, denominada Planta de Ordenamento/Planta Síntese do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Tejo Internacional. Esta alteração entrou em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.

Mais recentemente, foi desencadeada uma correção material publicada através do Aviso nº8411/2023/2, no diário da república, 2ª série, n.º 78, de 19/4/2024.



2- Introdução e enquadramento legal da elaboração da alteração ao plano

O presente documento, que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Vila Velha de Rodão, enquadra e define a oportunidade de elaboração da 2ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Velha de Rodão, de acordo e para os efeitos do previsto nos artigos 76.º a 94.º, em conjugação com o disposto nos artigos 98.º a 100.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na redação dada pelo SIMPLEX urbanístico - Decreto-Lei n.º10/2024, de 8 de janeiro, constituindo os seus Termos de Referência.

3- Oportunidade da elaboração da alteração ao plano

A elaboração da presente alteração decorre do disposto no n.º 7 do artigo 126.º do RJIGT, na redação dada pelo SIMPLEX urbanístico, ou seja, que a suspensão parcial de um plano municipal de ordenamento do território, implica obrigatoriamente o estabelecimento de medidas preventivas e a abertura do procedimento de elaboração da alteração ao plano, para a área em causa, em conformidade com a deliberação tomada, o qual deve estar concluído no prazo em que vigorem as medidas preventivas.

Com efeito, para colmatar a questão da designação de um dos parâmetros do regime de edificabilidade relativo a um espaço de uso especial em concreto, foram simultaneamente elaboradas, e propostas, a suspensão do plano no espaço de uso especial referente à área do Quartel da GNR e recinto anexo ao mesmo, com estabelecimento de medidas preventivas, cujo carácter de excecionalidade se encontra devidamente fundamentado no respetivo documento justificativo.

A alteração ao plano será, contudo mais abrangente, e não também apenas parcial, pois pretende-se com a mesma que o índice alterado com as Medidas Preventivas, passe a aplicar-se a todos os espaços de uso especial do plano.

Em termos regulamentares, a 1ª Revisão do PDM de Vila Velha de Rodão indica que, estes espaços correspondem a áreas estruturantes ou outros usos específicos, nomeadamente turismo, recreio e lazer, onde são prestados serviços à população, no



âmbito da saúde, da educação, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, do desporto e da cultura, bem como aqueles entendidos como essenciais para o desenvolvimento turístico do concelho tais como empreendimentos turísticos e atividades complementares.

O artigo 57.º do seu regulamento reporta ainda que estes espaços se encontram maioritariamente afetos a equipamentos de utilização coletiva ou à atividade turística, designadamente empreendimentos turísticos e outras atividades de recreio e lazer., admitindo, contudo, usos complementares de apoio às funções urbanas instaladas, nomeadamente zonas verdes, comércio e serviços, desde que compatíveis com o uso dominante.

Por sua vez o regime de edificabilidade é o preconizado pelo artigo 58.º que preconiza que as obras de alteração e ampliação de edifícios e de construção de novos edifícios tem que cumprir os seguintes parâmetros:

- a) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 70%;
- b) O índice máximo de utilização do solo é de 0,5;
- c) O Número máximo de pisos é de 3 e a altura máxima da fachada é 12m, com exceção para partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachadas superiores.

A 1ª Revisão do PDM foi executada por uma equipa externa, tendo já sido posteriormente à sua publicação, objeto de correção material. Sem prejuízo de em sede de futura revisão, o Município ter de acompanhar com mais detalhe o trabalho desenvolvido, urge resolver também a situação de todos os espaços cartografados como de uso especial, para o que será bastante, na alínea b) do artigo 58.º do regulamento da 1ª Revisão do PDM de Vila Velha de Rodão, em vez de preconizar um índice de utilização do solo de 0,5; alterar para um índice de ocupação do solo de 0,5.

Atendendo a que será apenas uma alteração regulamentar, e a Câmara Municipal vai desde logo deliberar quanto à respetiva alteração à 1ª Revisão do PDM, processo que será o mais célere possível, fazendo sentido considerar que a mesma se aplicará a todos os espaços de uso especial, pela sua natureza e características de apoio à população, aos mais diversos níveis.



4- Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)

Dada a natureza excecional e o caráter pontual da alteração, que será apenas regulamentar, não se considera necessária a sujeição a procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

5- Equipa técnica

A elaboração da 2ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Velha de Rodão será realizada pelos serviços técnicos municipais sob coordenação do Chefe da Divisão de Obras, Urbanismo e Ambiente.

6- Prazo para a elaboração da proposta de alteração ao plano e respetivo faseamento do procedimento

Considerando o disposto no RJGT, na redação dada pelo SIMPLEX urbanístico, prevê-se que o procedimento de elaboração da 2ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Velha de Rodão para alteração da edificabilidade nos espaços de uso especial, enquadre o seguinte faseamento, num total de 18 meses:

- 1ª FASE:

Deliberação da Câmara Municipal para a elaboração do plano (nº.1 do artigo 76.º do RJGT) sobre os termos de referência, e o período de participação pública preventiva – 2 MESES

- 2ª FASE:

Publicação e divulgação da deliberação (alínea c), do nº.4, do artigo 191.º do RJGT, e Portaria nº.245/11, de 22 de junho) – 2 MESES

- 3ª FASE:



Município de Vila Velha de Ródão

Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão

Período de participação preventiva – mínimo de 15 dias (nº.2, do artigo 88.º do RJIGT), para formulação de sugestões e apresentação de questões/ observações que possam ser relevantes no âmbito do respetivo procedimento de elaboração – 1 MÊS

- 4º FASE

Elaboração do relatório referente ao período de participação preventiva e, sua submissão à Câmara Municipal. Elaboração da proposta de alteração ao plano - 1 MÊS

- 5ª FASE:

Conferência procedimental (nº.3 do artigo 86.º do RJIGT, na redação dada pelo SIMPLEX urbanístico)) com base na proposta de alteração ao plano – 2 MESES

- 7ª FASE:

Período de discussão pública, mínimo de 30 dias (nº.1e nº.2 do artigo 89.º, e alínea a) do nº.4 do artigo 191.º do RJIGT) – 2 MESES

- 8º FASE:

Ponderação e divulgação dos resultados da discussão pública (nº.3 e nº.6 do artigo 89.º do RJIGT) – 2 MESES

- 9ª FASE:

Elaboração da versão final da alteração ao plano – 3 MESES

- 10ªFASE:

Aprovação da alteração por deliberação da Assembleia Municipal, mediante proposta apresentada pela Câmara Municipal (nº.1 do artigo 90.º do RJIGT) – 3 MESES

- 12ª FASE:

Publicação em Diário da República através do Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial, e envio para depósito na Direção-Geral do Território (nº.2 do artigo 92.º, e alínea f) do nº.4 do artigo 191.º do RJIGT do RJIGT, conjugado com o nº.1 e nº.2 do artigo 6.º da Portaria nº.245/11, de 22 de junho).



Município de Vila Velha de Ródão

Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão

Esta última fase, de publicação e depósito, tem, de acordo com o n.º 2 do artigo 92.º do RJIGT, o prazo máximo de 60 dias.

Os prazos indicados funcionam como valores máximos, de modo a permitir a indispensável articulação com a plataforma SSAIGT, e agendamento das reuniões da Câmara Municipal e da sessão da Assembleia Municipal, sendo expectável que o procedimento, dada a sua natureza regulamentar e pontual, seja o mais breve possível.