

PLANO DE PORMENOR DA AUGI DA QUINTA DO CANASTRA - TERRIM

- Termos de Referência -

Documento 1: Plantas de Delimitação da Área de Intervenção

Documento 2: Objectivos do Plano



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Gabinete de Reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal

OBJECTIVOS DO PLANO

1. Caracterização

A Quinta do Canastra – Terrim, localizada na freguesia de Pinhal Novo, encontra-se delimitada como uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI), por deliberação de Câmara de 21 de Fevereiro de 1996.

Trata-se de uma AUGI maioritariamente composta por prédios autónomos (com registos em metros quadrados), os quais resultaram de várias e sucessivas desanexações do prédio original (inscrito na matriz sob o artigo 33, secção N, freguesia de Pinhal Novo).

De acordo com o Plano Director de Palmela (PDM) de Palmela, esta área encontra-se classificada como Espaços de Recuperação e Reconversão Urbanística – Áreas Fraccionadas Não Urbanizadas e Áreas Fraccionadas em 0,5 Hectares.

São condicionantes nesta área, uma linha de água (cartografada em Carta Militar) e uma infra-estrutura de rede eléctrica (60 kv) com as respectivas servidões de utilidade pública.

Assinala-se ainda a existência de algumas “manchas” de sobreiros, ainda que dispersas.

As infra-estruturas existentes e em funcionamento são:

Rede Pública de Abastecimento de Água;

Rede Eléctrica;

Rede de Telecomunicações.



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Gabinete de Reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal

2. Enquadramento

Para os prédios que constituem esta AUGI, nunca os seus proprietários ou comproprietários desenvolveram qualquer processo de reconversão urbanística à luz da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro.

Não tendo os actuais proprietários ou comproprietários constituído legalmente a AUGI e estando ultrapassado o prazo definido para o poderem efectuar (conforme estabelece o artigo 57.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, na actual redacção conferida pela Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto), urge que seja a Câmara Municipal de Palmela a tomar a iniciativa da reconversão através da elaboração de plano de pormenor.

O processo de elaboração do projecto do plano de pormenor obedecerá, quanto ao seu conteúdo e tramitação, ao disposto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na actual redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, nomeadamente pelos disposto nos artigos 90.º, 91.º e 92.º (sendo o seu conteúdo material e documental o constante e descrito, respectivamente, nos já referidos artigos 91.º e 92.º) no âmbito do ordenamento do território e urbanismo, assim como a regulamentação específica de cada uma das infra-estruturas.

Por seu lado, o regime de classificação do espaço territorial decorre do Plano Director Municipal de Palmela, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115/97, publicado no Diário da República, n.º 156, I Série-B, de 9 de Julho de 1997.

3. Objectivos Gerais

O Concelho de Palmela apresenta-se, hoje, pela sua localização na península de Setúbal e na Área Metropolitana de Lisboa, como um território charneira entre o norte e o sul do País, atravessado por eixos rodoviários e ferroviários de importância nacional.



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO

Gabinete de Reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal

A área de intervenção proposta, Quinta do Canastra - Terrim, possuindo boa acessibilidade a esses eixos (IC13, Eixo Ferroviário Norte-Sul) insere-se numa zona na qual o planeamento do território (Planos de Ordenamento do Território) deverá intervir no sentido de conferir uma progressiva qualificação e assim permitir que a expansão e consolidação urbanística e habitacional destas áreas se efectue de forma equilibrada.

A reconversão urbanística da AUGI da Quinta do Canastra – Terrim, terá como objectivo principal, à semelhança das intervenções realizadas na sua envolvente, o de criar as condições de urbanidade anteriormente referidas, e que neste momento não existem plenamente pelas razões intrínsecas a este tipo de áreas urbanas.

Considera-se, portanto, oportuno procurar desenvolver as acções necessárias à concretização destes objectivos, nomeadamente através da realização das análises e estudos disciplinares adequados à natureza dos problemas em presença.

Mais concretamente, com a elaboração deste Plano de Pormenor, pretende-se dotar a gestão urbanística municipal de um instrumento que, com a natureza de regulamento administrativo, permita assegurar os seguintes objectivos:

a) considerando-se as redes de infra-estruturas já existentes, dever-se-á proceder ao reforço das mesmas em zonas que se considerem necessitadas de tal acção;

b) estudo e reformulação da rede viária, no sentido de se darem aos arruamentos condições de circulação automóvel e pedonal. Assim, e face às dimensões de algumas dessas vias, bem como ao conjunto de obras já consolidadas, urge estudar-se qual a melhor solução de circulação, procurando reconfigurar ou/e redimensionar a rede, bem como definir-lhe a respectiva tipologia e hierarquia;

c) criação de bolsas de estacionamento ou mesmo de lugares isolados;



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Gabinete de Reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal

d) realinhamento do traçado urbano, por forma a permitir o correcto desenho da rede viária. Para implementar esta medida poderá tornar-se necessário proceder a demolições (totais ou parciais) de algumas edificações (não licenciadas) existentes, cujas implantações se revelem prejudiciais ao cumprimento deste objectivo;

e) Levantamento e diagnóstico da situação construtiva. Com esta medida pretende-se verificar da legalidade das edificações existentes, bem como detectar quais as que se encontram em situação irregular. O conhecimento destes dados possibilitará tomar determinadas opções de projecto ao nível do desenho urbano e projecto regulamentar, como também ao nível das redes de infra-estruturas;

f) definição e regulamentação dos parâmetros urbanísticos – índices de implantação, construção e impermeabilização, densidade habitacional, número de pisos, cercas, tipologias e usos, tendo sempre por base os indicadores previstos pelo PDM. Esta regulamentação garantirá ainda a definição de cores e materiais a adoptar;

g) quantificação e localização de contentores para recolha de resíduos sólidos urbanos (domésticos), materiais recicláveis (eco-pontos) e entulhos;

h) arranjo e enquadramento paisagístico e dos espaços livres urbanos.

4. Fases e Prazos para a Elaboração do Plano

Os trabalhos de elaboração do projecto deste Plano de Pormenor devem garantir as seguintes fases de elaboração:

- 1ª Fase – Análise, Caracterização e Diagnóstico – caracterização dos principais problemas e estrangulamentos;
- 2ª Fase – Pré-Proposta – estratégia a nível do Ordenamento do Território;
- 3ª Fase – Proposta – proposta de Ordenamento e Infra-estruturação da área do projecto do Plano, sua regulamentação e programação.