

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SOUSEL

Câmara Municipal de Sousel | Divisão de Urbanismo Ambiente, Qualidade e Intervenção
Novembro. 2014

ÍNDICE

1. NOTA INTRODUTÓRIA	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	3
3. OPORTUNIDADE	4
3.1 Alteração do perímetro de Sousel	5
3.2 Alteração de índices nos espaços industriais	5
3.3 Possibilidade de construção de indústrias agropecuárias em solo rural	6
4. ALTERAÇÃO DO CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PDM DE SOUSEL	7
4.1 Ao nível da Planta do Perímetro urbano	7
4.2 Ao nível do Regulamento	8
5. ANEXO_PEÇAS DESENHADAS	12

1. NOTA INTRODUTÓRIA

A presente proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal de Sousel pretende adequar o plano à estratégia territorial de desenvolvimento do concelho. A alteração incide:

- ao nível das peças desenhadas, no perímetro urbano de Sousel e visa apenas a requalificação de uma área de solo urbano localizada na extremidade Sudoeste do aglomerado. Em causa está a redução da área atualmente classificada como equipamentos propostos – hipódromo e conseqüentemente a sua reclassificação em espaço industrial, não implicando qualquer adulteração do limite do perímetro urbano.
- ao nível das peças escritas,
 - na alteração de índices nos espaços industriais
 - e na regulamentação das atividades indústrias em solo rural.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

Ao abrigo do nº1 do Artigo 93º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 53/2000, de 7 de Abril, pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro e Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de Agosto, os instrumentos de gestão territorial podem ser objeto de alteração, de correção material, de retificação, de revisão e de suspensão.

Na dinâmica definida para os instrumentos de gestão territorial, e de acordo com a alínea a, do nº2 do Artigo 93º, a alteração aos instrumentos de gestão territorial pode decorrer da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que lhes estão subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano, desde que revista carácter parcial, designadamente se restrinja a uma parte delimitada da respetiva área de intervenção.

De acordo com o nº1 do artigo 96º do mesmo diploma, os procedimentos de alterações dos instrumentos de gestão territorial seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação.

3. OPORTUNIDADE

Sousel, tal como a maioria dos concelhos do interior do país, acusa problemas de despovoamento e envelhecimento populacional, que a par das dificuldades económicas e financeiras que o país atravessa tornam ainda mais complexa a tarefa de gestão e ordenamento do território.

A crise que se atravessa tem levado a uma alteração de paradigmas. Perante a necessidade de inovar e repensar o presente e o futuro tem-se verificado, entre outras tendências, um regresso ao mundo rural com a conseqüente instalação de pessoas, muitas vezes jovens, na agricultura, fazendo com que o sector agrícola comece a dar alguns sinais de rejuvenescimento e modernização.

Durante anos a agricultura perdeu importância como atividade económica nas áreas rurais, contudo o padrão produtivo no Alentejo manteve uma forte ligação à terra e aos recursos naturais. Considerou-se então que o desenvolvimento deveria passar por outros sectores e que o mapa de produção estava esgotado e os instrumentos de gestão focaram-se no desenvolvimento dos centros urbanos e no conjunto de oportunidades que daí podiam advir.

Contudo, face às crescentes dificuldades, surge agora a consciência de que é necessário apostar na valorização de sectores com forte integração de valor, aproveitamento de recursos endógenos e por isso deve-se voltar à agricultura, pecuária, indústria e recursos geológicos.

Assim o Município de Sousel tem procurado encontrar formas de gestão e valorização do território sustentadas, que potenciem o investimento, a criação de postos de trabalho e a fixação da população. Pelo facto do planeamento do território ser um processo que define ações antecipando resultados espectáveis, no fundo um processo dinâmico, contínuo e em constante redefinição, por estar permanentemente a ser (re) alimentado com novas situações, surge agora mais um desafio – uma alteração ao Plano Diretor Municipal de Sousel.

A presente proposta de alteração do PDM de Sousel decorre efetivamente da necessidade de apoiar a valorização e o desenvolvimento da Fileira da Carne e da indústria agropecuária, dois dos vetores de desenvolvimento definidos pelo município. Assim, a proposta prevê:

I a alteração do perímetro urbano de Sousel - o objeto da proposta é a alteração da classificação de parte da área afeta a equipamento proposto – hipódromo para espaço industrial, na área que se localiza a poente do Caminho Municipal 1095, mantendo-se a classificação de equipamento proposto – hipódromo na área que se localiza a nascente do Caminho Municipal 1095;

I a alteração de índices nos espaços industriais;

I a possibilidade de construção de agroindústrias e agropecuárias em solo rural.

3.1 Alteração do perímetro de Sousel

A área que, segundo o Plano Diretor Municipal de Sousel em vigor, está classificada como equipamento proposto – hipódromo, apresenta aproximadamente 38.2ha e localiza-se na extremidade Sudoeste do Perímetro de Sousel. A área é servida a Norte pela EM372 e é atravessada no sentido NE-SO pelo Caminho Municipal 1095 que permite o acesso à serra de S. Miguel. A presença deste caminho materializa a divisão da área de equipamento proposto - hipódromo em duas áreas com características distintas:

I a área a poente do caminho, com aproximadamente 21.95ha, que para além de constituir uma parte do limite do perímetro confina com o matadouro, a EN372 - que dá acesso à área industrial existente e com o cemitério;

I e a área a nascente do caminho que é envolvida pela linha férrea desativada que contacta com um espaço urbanizável de baixa densidade.

A presente proposta de reclassificação de equipamento proposto – hipódromo em espaço industrial incide na área a poente do Caminho Municipal 1095 e baseia-se dos seguintes pressupostos:

I Por um lado, acreditando que a fileira da carne estará na linha da frente, consequência do aumento da população mundial e conseqüentemente do consumo de carne associado ao poder de compra, o município está a fazer uma aposta na valorização desta fileira, tendo em vista uma maior rentabilização do Matadouro Regional do Alto Alentejo existente em Sousel e a criação de postos de trabalho diretos e indiretos.

O facto da área em questão confinar com o matadouro existente é uma mais-valia na otimização e racionalização de tempo e recursos indispensáveis para a fixação de atividades, empresas e indústrias relacionadas

I Por outro lado, considera-se a área destinada a hipódromo está sobredimensionada para a realidade local, ainda mais quando está em curso um projeto de reabilitação/regeneração de umas antigas instalações de apoio ao turismo cinegético, existentes na vila de Cano – uma outra freguesia do concelho de Sousel, com vista à criação de um centro hípico.

No sentido de procurar formas de gestão baseadas na complementaridade e aproveitamento de infraestruturas/equipamentos existentes deve evitar-se a duplicação dos equipamentos. Por isso como a atividade equestre do concelho ficará ancorada na vila de Cano, ajudando a dinamizar o território municipal e a evitar a duplicação de equipamento e de custos, em Sousel ficará reservada apenas a área a nascente do Caminho Municipal para complemento.

3.2. Alteração de índices nos espaços industriais

Numa época em que a instalação de empresas e a sua transferência em termos geográficos é uma realidade fácil de concretizar, os governantes, em especial os do interior desertificado do país, não podem deixar escapar a oportunidade de conseguir fixar empresas. A criação de

postos de trabalho e a fixação de população é uma prioridade para o município de Sousel e por isso tem sido feito um trabalho de auscultação ao mercado empresarial no sentido de oferecer condições para a instalação de novas empresas no concelho. Esta prospeção de mercado deu a conhecer novas necessidades, designadamente em termos de áreas de construção, que não se coadunam com o disposto no PDM em vigor.

Desta forma propõe-se a alteração, nos espaços industriais, do atual índice de construção de 0.35 para 0.50 de forma a permitir a implantação de indústrias de maior dimensão.

3.3. Possibilidade de construção de indústrias agropecuárias em solo rural

O município de Sousel apresenta um território fortemente marcado pelo espaço rural, por isso as estratégias de planeamento e gestão devem valorizar e potenciar a exploração dos recursos endógenos e estimular as dinâmicas locais.

Apesar de frequentemente esquecido o espaço rural possui uma dimensão e um valor potencial para a criação de riqueza do país, pelo que é de todo indispensável promover a instalação de empresas para combater o abandono rural, da agricultura e pecuária.

A presente alteração pretende regulamentar a possibilidade de instalação de atividades agropecuárias e indústrias em solo rural de aproveitamento e transformação dos produtos das atividades agrícolas, florestais e extrativas, bem como unidades de aproveitamento de mais-valia energética de subprodutos das referidas atividades ou de produção de energias renováveis.

4. ALTERAÇÃO DO CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SOUSEL

Em termos de alterações ao nível das peças que constituem o plano deve considerar-se o seguinte:

4.1. Ao nível da Planta do Perímetro Urbano de Soussel

A reclassificação de equipamento proposto – hipódromo em espaço industrial é materializada conforme expresso nas imagens seguintes (plantas constantes do ponto 5_ anexo de peças desenhadas).

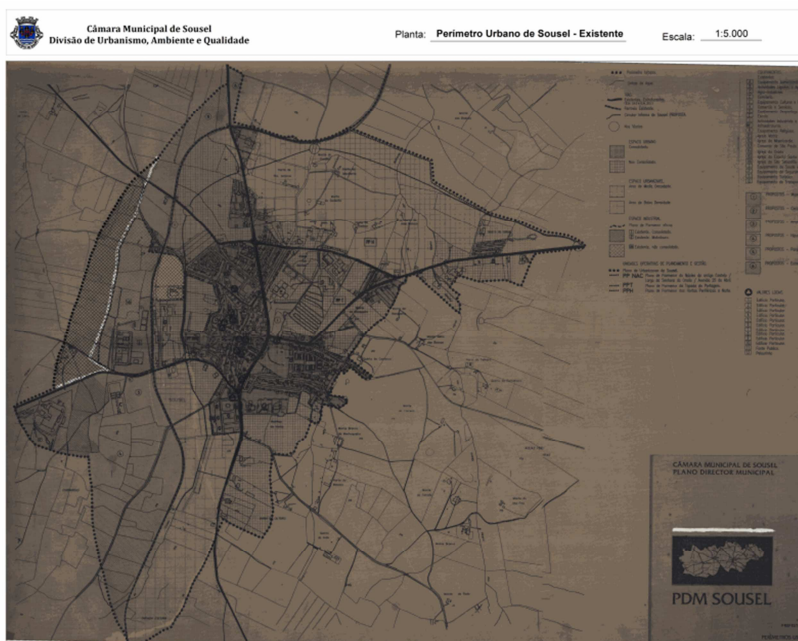


Figura 1_planta do perímetro urbano (existente)



Figura 2_planta do perímetro urbano (proposto)

4.2. Ao nível do Regulamento

4.2.1. A área para a qual se propõe a alteração para Espaço Industrial no perímetro urbano de Sousel deverá reger-se pelo articulado constante da secção IV, pelo que não implica alterações ao nível do regulamento.

4.2.2. No que se refere à alteração do índice de construção no espaço industrial, propõe-se alteração ao nível do artigo 43º. Assim:

Onde se lê:

Artigo 43º
Espaço industrial

- 1-.....
- 2- Estão sujeitas à elaboração de plano de pormenor ou loteamento industrial, sendo também admissíveis operações isoladas desde que concordantes com os condicionamentos de edificabilidade:
 - Índice de construção (ic): 0,35;
 - Área mínima do lote: 300 m2;
 - Frente de lote: não inferior a 15m;
 - Altura máxima: 20m.
- 3-.....
- 4-.....

Deve ler-se:

Artigo 43º
[...]

- 1-.....
- 2- Estão sujeitas à elaboração de plano de pormenor ou loteamento industrial, sendo também admissíveis operações isoladas desde que concordantes com os condicionamentos de edificabilidade:
 - Índice de construção (ic): 0,50;
 - Área mínima do lote: 300 m2;
 - Frente de lote: não inferior a 15m;
 - Altura máxima: 20m.
- 3-.....
- 4-.....

4.2.3. Para possibilitar a construção de indústrias agropecuárias em solo rural deverá ser criado um novo artigo e introduzir um novo articulado no artigo 49º referente a outras áreas agrícolas.

Artigo 43ºA (NOVO!)**Espaço afetos a atividades industriais e agropecuárias em solo rural**

1 – Podem ser autorizadas atividades industriais de aproveitamento e transformação dos produtos das atividades agrícolas, florestais e extrativas, unidades de aproveitamento de mais-valia energética de subprodutos das referidas atividades ou de produção de energias renováveis, atividades e produção agropecuárias, bem como as atividades cuja localização em solo urbano se mostre desaconselhável.

2 – Sem prejuízo dos condicionamentos a servidões e outras restrições de utilidade pública a implantação das unidades indústrias e atividades referidas no número anterior ficarão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Índice de construção máximo: 0,20
- b) Área máxima de impermeabilização: 0.35
- c) A altura máxima das edificações é de 6,5metros, exceção feita para as edificações que sejam tecnicamente justificadas e tenham merecido concordância dos serviços competentes.
- d) Sem prejuízo do número anterior a altura máxima de qualquer corpo da edificação não poderá ultrapassar um plano de 45º definido a partir de qualquer dos limites do prédio.
- e) Os sistemas de abastecimento de água e os de tratamento e drenagem de efluentes são assegurados pelos interessados através de sistemas autónomos que garantam a salvaguarda da saúde pública e do ambiente.
- f) Os efluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água ou no solo, sendo obrigatório o seu tratamento, de acordo com a legislação em vigor, e em estação privativa.
- g) Os acessos viários e a ligação à rede elétrica são da responsabilidade do interessado.
- h) Deve ser assegurada a boa integração na paisagem, evitando aterros e desaterros com cortes superiores a 3metros.
- i) Sem prejuízo de outras medidas decorrentes dos termos da lei, os projetos das construções necessária ao desenvolvimento das atividades devem contemplar cortinas arbustivas e arbóreas de espécies autóctones que visem atenuar os impactos visuais negativos sobre a paisagem.
- j) Será dispensada a elaboração de operação de loteamento ou planos de pormenor no caso da instalação de indústrias isoladas, desde que cumpram as condicionantes constantes do presente artigo bem como a restante legislação em vigor.

No que se refere ao artigo 49º, onde se lê:

Artigo 49º

Outras áreas agrícolas

1 – Abrange áreas do concelho presentemente ocupadas com olival, frutícolas e algumas áreas de regadio. São áreas agrícolas de baixa produtividade, a que se adaptam tanto as culturas acima referidas como as espécies florestais.

2 – Trata-se de áreas com aptidão tanto agrícola como florestal e ou silvo-pastoril, prevendo-se contudo a possibilidade da continuação da sua utilização agrícola, sem prejuízo do disposto no Regulamento.

3 – Pode ser autorizada a construção isolada de edificações destinadas a habitação, unidades industriais não poluentes das classes C e D, de acordo com a legislação em vigor, essencialmente agroindústrias e unidades turísticas de agroturismo, turismo rural ou turismo de habitação, bem como equipamentos de interesse municipal.

4 – As edificações ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos.

- a) A altura máxima das edificações, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 6,5m;
- b) Índice de construção:0,04;
- c) Área máxima de pavimentos a edificar: 500m²
- d) O abastecimento domiciliário de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados pela constituição de sistemas autónomos de promoção privada, não sendo imputável à autarquia a extensão das redes públicas.

5 - A construção de edificações destinadas a habitação, para além do disposto no número anterior, deverá cumprir os seguintes critérios:

- a) O requerente é agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto que deve ser comprovado pelas entidades competentes;
- b) A área mínima do prédio é de 4ha;
- c) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente - agricultor.

Deve ler-se:

Artigo 49º

[...]

1 -

2 -

3 – Será permitida a construção de edificações destinadas a fins habitacionais, de apoio à atividade agrícola, unidades pecuárias, unidades industriais, unidades turísticas que se enquadrem nas tipologias de turismo em espaço rural e equipamentos de interesse municipal.

4 – Com exceção das unidades agropecuárias e industriais, as edificações obedecem aos seguintes critérios:

a)

b)

c)

d)

5 –

6 – A implantação de unidades pecuárias e industriais obedece aos seguintes critérios:

- a) Índice de construção máximo: 0,20
- b) Área máxima de impermeabilização: 0.35
- c) A altura máxima das edificações é de 6,5metros, exceção feita para as edificações que sejam tecnicamente justificadas e tenham merecido concordância dos serviços competentes.
- d) Sem prejuízo do número anterior a altura máxima de qualquer corpo da edificação não poderá ultrapassar um plano de 45º definido a partir de qualquer dos limites do prédio.
- e) Os sistemas de abastecimento de água e os de tratamento e drenagem de efluentes são assegurados pelos interessados através de sistemas autónomos que garantam a salvaguarda da saúde pública e do ambiente.
- f) Os efluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água ou no solo, sendo obrigatório o seu tratamento, de acordo com a legislação em vigor, e em estação privativa.
- g) Os acessos viários e a ligação à rede elétrica são da responsabilidade do interessado.
- h) Deve ser assegurada a boa integração na paisagem, evitando aterros e desaterros com cortes superiores a 3metros.
- i) Sem prejuízo de outras medidas decorrentes dos termos da lei, os projetos das construções necessária ao desenvolvimento das atividades devem contemplar cortinas arbustivas e arbóreas de espécies autóctones que visem atenuar os impactos visuais negativos sobre a paisagem.
- j) Será dispensada a elaboração de operação de loteamento ou planos de pormenor no caso da instalação de indústrias isoladas, desde que cumpram as

condicionantes constantes do presente artigo bem como a restante legislação em vigor.

5. ANEXO_PEÇAS DESENHADAS

Planta do perímetro urbano de Sousel – existente

Planta do perímetro urbano de Sousel - proposta