

REVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE NISA



FUNDAMENTAÇÃO DAS ÁREAS DE EDIFICAÇÃO EM SOLO RURAL PERIURBANAS (AESRP)

MARÇO 2015

Índice

1	Introdução.....	1
2	AESRP de Alpalhão.....	2
3	AESRP de Nisa - 1: estrada de Monte Claro	5
4	AESRP de Nisa - 2: saída para a N ^a Sr. ^a da Graça	7

Índice de Ilustrações

Ilustração 1-	Enquadramento da AESRP de Alpalhão com o cadastro	3
Ilustração 2 -	Pormenor da AESRP de Alpalhão	4
Ilustração 3 -	Enquadramento da AESRP de Nisa -1 com o cadastro.....	6
Ilustração 4 -	Pormenor da AESRP de Nisa -1.....	6
Ilustração 5 -	Enquadramento da AESRP Nisa - 2 com o cadastro.....	8
Ilustração 6 -	Pormenor da AESRP Nisa – 2.....	9

1 Introdução

O PROT-Alentejo, apresenta as AESRP como uma classe de espaços rurais de edificação dispersa.

As edificações a acontecer nestas áreas, devem-se reger pelos princípios gerais de contenção da edificação isolada, parcelamento da propriedade e pela racionalização das infraestruturas existentes.

As áreas de edificação dispersa com função residencial existentes em solo rural na envolvente dos perímetros urbanos ou excecionalmente em áreas isoladas e que apresentem mais de 0,25 edifícios por hectare devem ser objeto de uma análise específica no âmbito da revisão do plano diretor municipal, com vista à identificação das necessidades de reordenamento e programação das operações de qualificação:

a) em áreas com mais de 4 edifícios por hectare e caso se justifique, podem ser classificadas como solo urbano, sendo obrigatório a elaboração de plano de urbanização que promova a qualidade ambiental e urbanística

b) nas áreas de edificação dispersa, o PDM deve definir o principio da contenção da edificação para habitação em solo rural.

As AESRP são áreas que se encontram na envolvente dos perímetros urbanos e registam uma dependência formal e funcional do aglomerado urbano, com incipiente atividade agrícola e fracionamento da propriedade, mas com um padrão de edificação existente que não se configura com características de centros urbanos.

Para a sua classificação, no âmbito do PDM, como AESRP, a área deve verificar os seguintes critérios de edificação:

a) Estas áreas têm de apresentar uma densidade de edifícios superior a 0,25 edifícios por hectare e inferior a 4 edifícios por hectare. Pode ser superior a 4

edifícios por hectare quando não se justificar a sua classificação como solo urbano (tal como é descrito anteriormente).

- b) As AESRP não devem ultrapassar 20% da área total do perímetro urbano do aglomerado adjacente
- c) Número de pisos acima da cota de soleira não deve de ser superior a 2.
- d) O PDM deve identificar, caracterizar e delimitar as AESRP, definindo os parâmetros de edificabilidade, salvaguardando as áreas estratégicas de produção agrícola e florestal e os valores naturais e ambientais e a EEM.

As AESRP constituem então uma categoria específica de Solo Rural, que devem ser abrangidas pelo PU do aglomerado adjacente ou então sujeitas a um PIER.

Aí, devem ser definidas:

- a) As condições e parâmetros de edificabilidade a aplicar, à área do prédio, ao número máximo de fogos, à área de construção máxima, a altura máxima dos edifícios e o índice de impermeabilização.
- b) Identificar as necessidades de infraestruturas e de qualificação paisagística e ambiental e definir as condições para a sua concretização.
- c) Identificar e delimitar áreas ou valores de interesse natural e patrimonial, incluindo de importância local e definir medidas de salvaguarda.

De referir que a cartografia vetorial e ortofotomapas de base foi a SCN 2K homologada pelo IGP a 8 de junho de 2011.

2 AESRP de Alpalhão

A proposta do novo perímetro urbano de Alpalhão tem cerca de 52,7 hectares, pelo que a AESRP de Alpalhão não deve ser superior a 10.5 hectares.

Neste sentido foi definida uma AESRP para Alpalhão, ao longo de EN 118, numa extensão de 580 metros, à saída sudeste de Alpalhão, numa extensão de via que se apresenta com infraestruturas, com alguma edificação existente, e com elevado número de pedidos de construção e pedidos de inclusão em Perímetro Urbano.

A delimitação da AESRP teve por base o cadastro predial rústico. A partir dos limites prediais, identificaram-se os prédios com construções existentes e os que apesar de não terem construções se encontram ao longo da via já infraestruturada e nas proximidades das construções existentes, por forma a colmatar toda a área e a homogeneizar a AESRP.

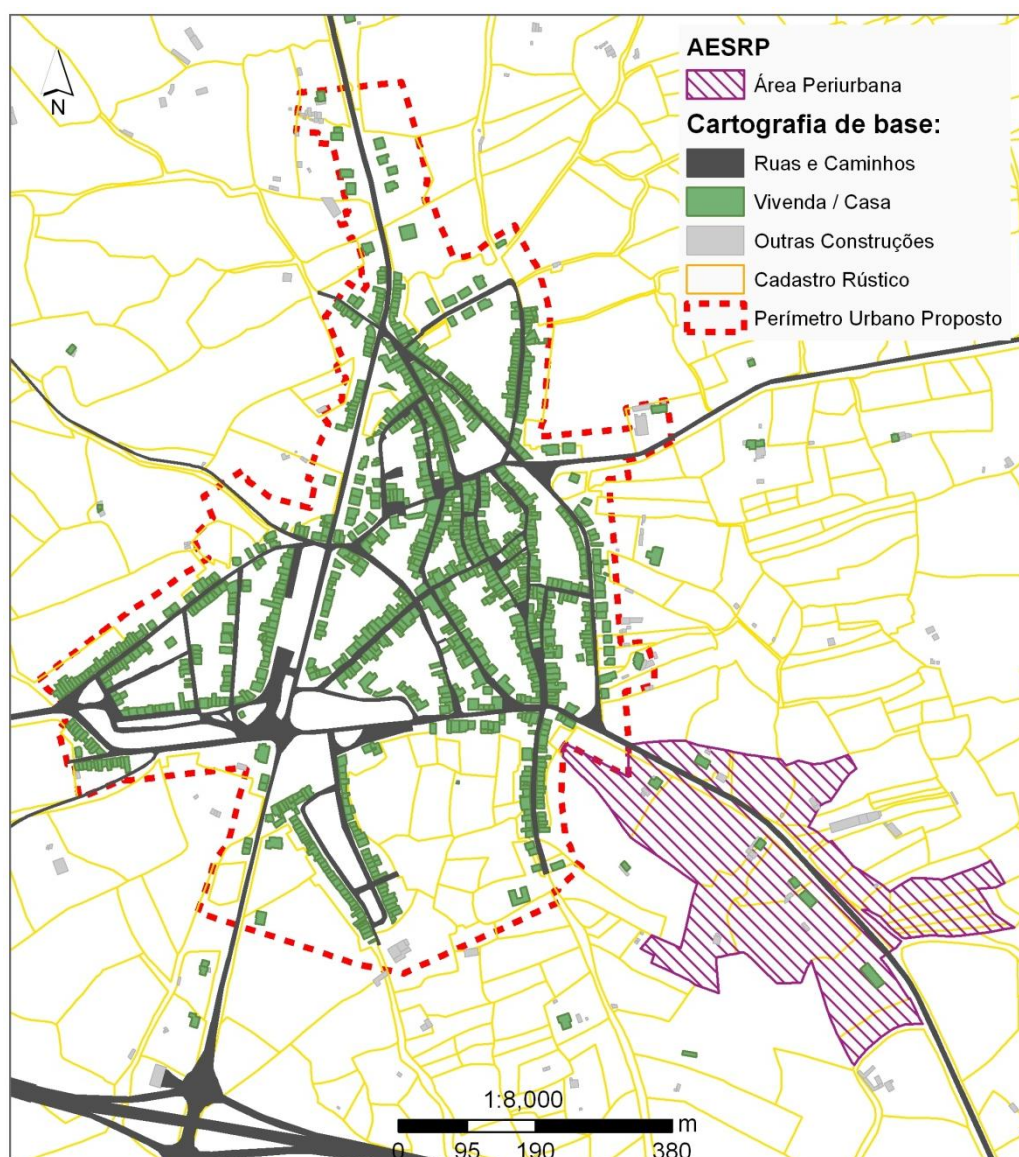


Ilustração 1- Enquadramento da AESRP de Alpalhão com o cadastro

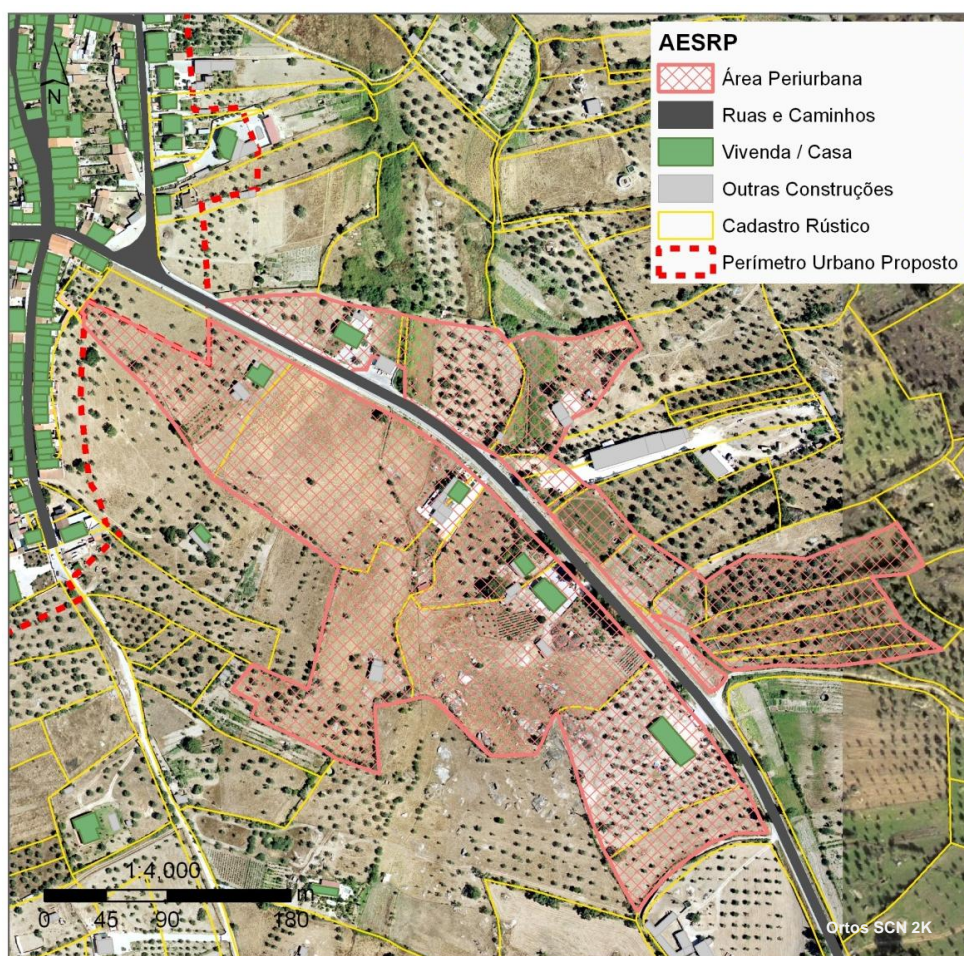


Ilustração 2 - Pormenor da AESRP de Alpalhão

Esta AESRP apresenta 10,53 hectares, cumprindo os 20% exigidos de área máxima.

Tal como podemos ver nas figuras anteriores, estas áreas apresentam 6 Vivendas/Casa e 7 outras construções. Cumprindo os critérios exigidos pelo PROT para a identificação destas áreas, no que diz respeito à densidade, deveriam de existir para 10 /11 hectares, um valor mínimo de 2,75 edifícios e valor máximo de 44 edifícios.

Crítérios de classificação:

Assim, para fundamentar a existência de uma área de solo rural periurbana em Alpalhão apresentam-se os seguintes justificações:

- Cumpre os limites previsto no PROT de densidade de edificações existentes; (6 Vivendas/casa e 7 outras construções já existentes)

- A via de apoio à AESRP já se apresenta com algumas infraestruturas, tal como iluminação pública, telefones, eletricidade e parcialmente possui rede de abastecimento de águas. Não possui rede de esgotos domésticos.
- A delimitação proposta está dentro dos valores de área máximos previstos (até 20% do perímetro urbano).
- Apresentam uma dependência formal e funcional à vila de Alpalhão
- O facto de ser uma zona bastante requisitada para construção faz com que ao criar um PIER ou inclusão em plano de urbanização, esta área vai ser alvo de uma atenção e estudo especial, podendo planear a sua execução e ordenar as futuras construções.

3 AESRP de Nisa - 1: estrada de Monte Claro

A proposta do novo perímetro urbano de Nisa tem 142,8 hectares, pelo que a AESRP de Nisa não deve ser superior a 28,6 hectares (20%).

Para a AESRP 1 de Nisa, na saída Este em direção a Monte Claro, delimitada ao longo de EN 359, numa extensão de via que se apresenta com infraestruturas, com alguma edificação existente, e com alguns pedidos de construção e pedidos de inclusão em perímetro urbano.

A delimitação para a AESRP de Nisa 1 – saída de Monte Claro tem por base o cadastro predial rústico. A partir dos limites prediais, identificaram-se os prédios com construções existentes e os que apesar de não terem construções se encontram ao longo da via já infraestruturada e nas proximidades das construções existentes, por forma a colmatar toda a área e a homogeneizar a AESRP.

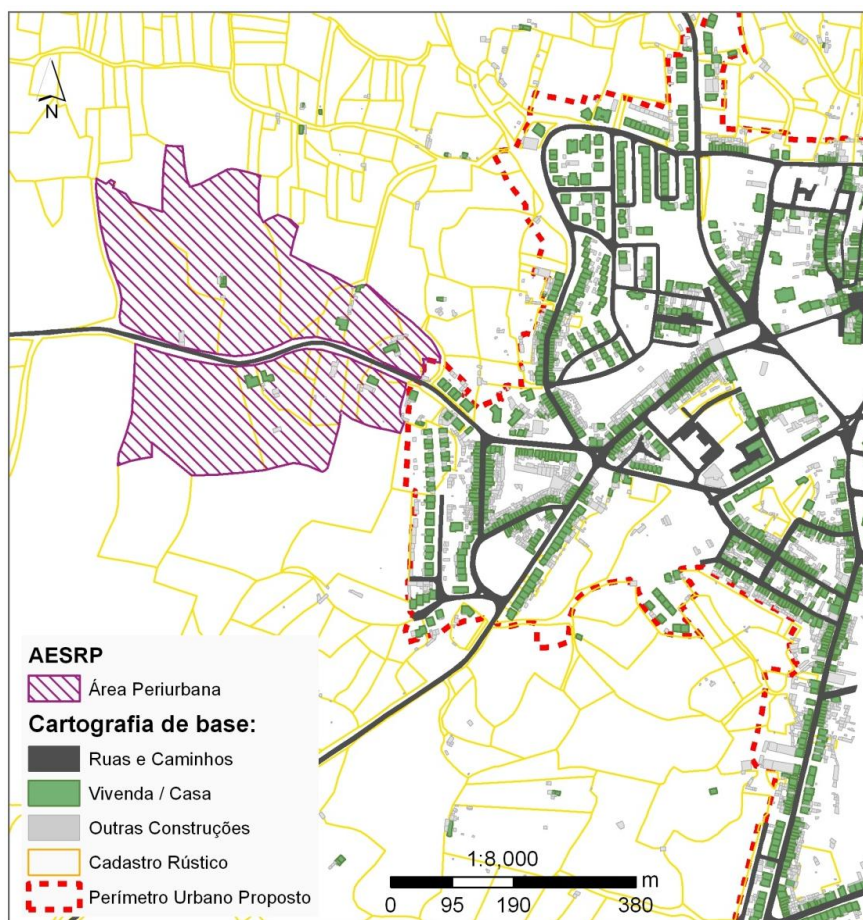


Ilustração 3 -
 Enquadramento da AERP
 de Nisa -1 com o cadastro

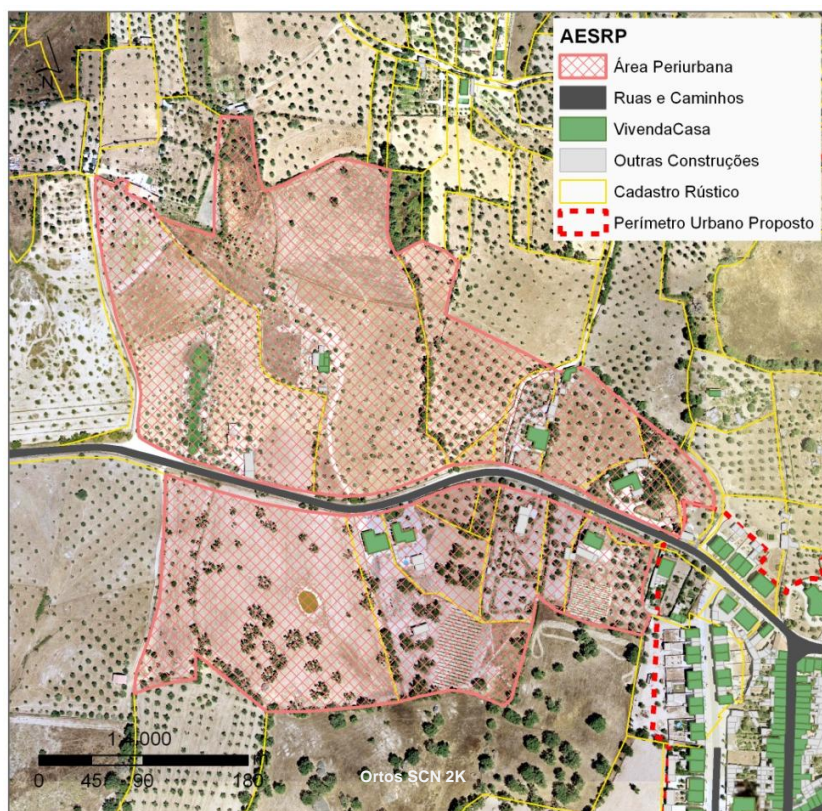


Ilustração 4 - Pormenor da
 AERP de Nisa -1

Esta proposta apresenta 15,4 hectares, que correspondem a 10,1% da proposta de perímetro urbano.

Tal como podemos ver nas figuras anteriores, estas áreas apresentam 7 Vivendas/Casa e 8 outras construções. Cumprindo os critérios exigidos pelo PROT para a identificação destas áreas, no que diz respeito à densidade, deveriam de existir (para um exemplo de cerca de 15 hectares), um valor mínimo de 3,75 edifícios até um valor máximo de 60 edifícios.

Critérios de classificação:

Assim, para fundamentar a existência da área de solo rural periurbana em Nisa 1 – saída para Monte Claro apresentam-se os seguintes justificações:

- Cumpre os limites previsto no PROT de densidade de edificações existentes; (7 Vivendas/casa e 8 outras construções já existentes)
- A via de apoio à AESRP já se apresenta com algumas infraestruturas, nomeadamente iluminação pública, eletricidade e telefones. Possui parcialmente rede de abastecimento de águas e esgotos domésticos.
- A delimitação proposta está dentro dos valores de área máximos previstos (até 20% do perímetro urbano).
- Apresenta uma dependência formal e funcional a Nisa
- O facto de ser uma zona requisitada para construção faz com que ao criar um PIER ou inclusão no plano de urbanização, esta área vá ser alvo de uma atenção e estudo especial, podendo planear a sua execução e ordenar as futuras construções.

4 AESRP de Nisa - 2: saída para a N^a Sr.^a da Graça

A proposta do novo perímetro urbano de Nisa tem 142,8 hectares, pelo que a AESRP de Nisa não deve ser superior a 28,6 hectares (20%).

Para a AESRP 2 de Nisa, na saída para a capela de N^a Sr.^a da Graça, delimitada ao longo da EM 526, numa extensão de 500 metros, à saída da Vila de Nisa, numa via que se apresenta com infraestruturas, com alguma edificação existente, e com alguns pedidos de construção e pedidos de inclusão em perímetro urbano.

A definição da AESRP de Nisa 2 – N^a Sr.^a da Graça tem por base o cadastro predial rústico. A partir dos limites prediais, identificaram-se os prédios com construções existentes e os que apesar de não terem construções se encontram ao longo da via já infraestrurada e nas proximidades das construções existentes, colmatando a área.



Ilustração 5 - Enquadramento da AESRP Nisa - 2 com o cadastro

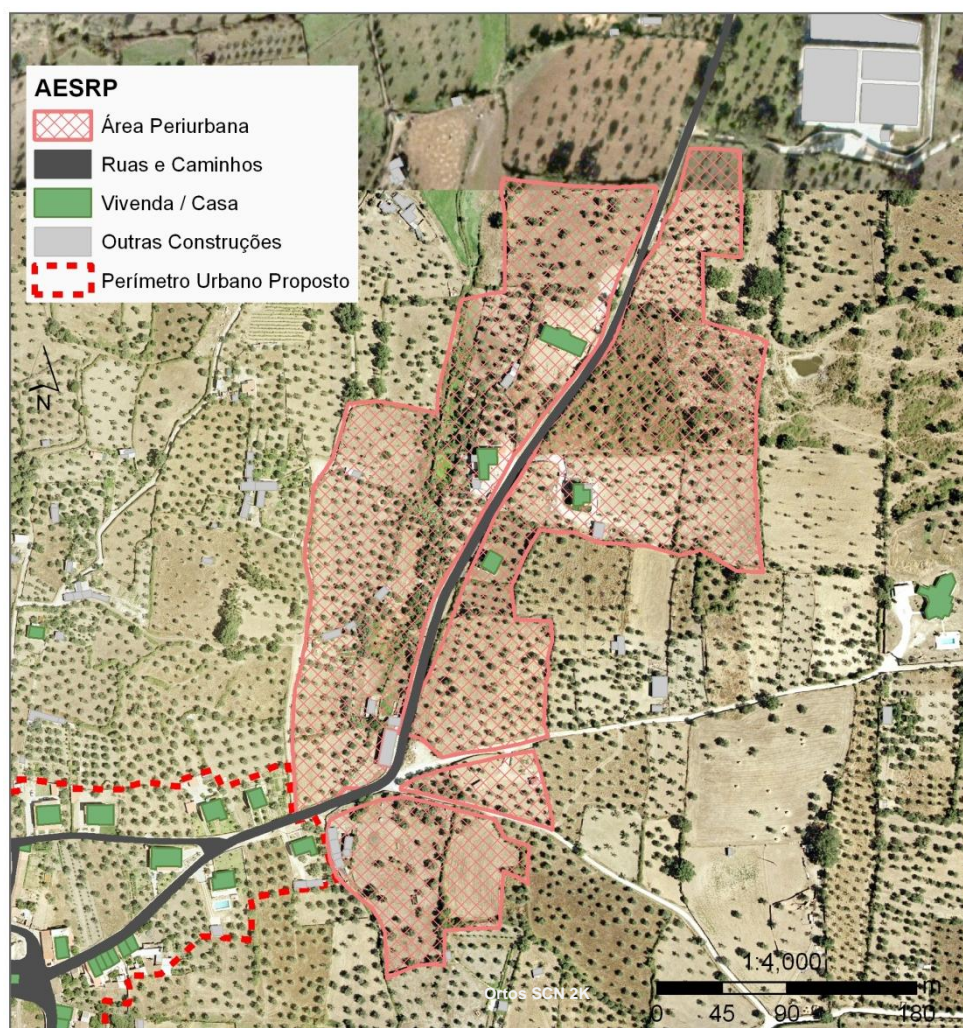


Ilustração 6 - Pormenor da AESRP Nisa – 2

Esta proposta apresenta 9,2 hectares, cumprindo os 20% exigidos de área máxima.

Tal como podemos ver nas figuras anteriores, estas áreas apresentam 4 Vivendas/Casa e 10 outras construções. Cumprindo os critérios exigidos pelo PROT para a identificação destas áreas, no que diz respeito à densidade, deveriam de existir (para um exemplo de 9 hectares), um valor mínimo de 2,25 edifícios até um valor máximo de 36 edifícios.

Critérios de classificação:

Assim, para fundamentar a existência da área de solo rural periurbana em Nisa 2 – saída para Sr.^a da Graça apresentam-se os seguintes justificações:

- Cumpre os limites previsto no PROT de densidade de edificações existentes; (4 Vivendas/Casa e 10 outras construções já existentes)
- A via de apoio à AESRP já apresenta algumas infraestruturas, tais como iluminação pública, eletricidade, telefones, rede de abastecimento de água e rede de esgotos domésticos)
- A delimitação proposta está dentro dos valores de área máximos previstos (até 20% do perímetro urbano).
- Apresenta uma dependência formal e funcional a Nisa
- O facto de ser uma zona requisitada para construção faz com que ao criar um PIER ou inclusão no plano de urbanização, esta área vai ser alvo de uma atenção e estudo especial, podendo planear a sua execução e ordenar as futuras construções.