

# PLANO DE PORMENOR NOROESTE DE OLHÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA

CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO – MARÇO 2017



## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	PÁGINA 3
2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE	PÁGINA 3
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	PÁGINA 4
4. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO	PÁGINA 5
5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	PÁGINA 5
6. AVALIAÇÃO AMBIENTAL	PÁGINA 8
7. DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	PÁGINA 9
8. FASES E PRAZOS DO PROCEDIMENTO DE ELABORAÇÃO	PÁGINA 11
9. DEFINIÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	PÁGINA 13

## **1. INTRODUÇÃO**

O plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

O presente documento procede à definição da oportunidade e constitui os termos de referência em que se baseia a iniciativa da Câmara Municipal de Olhão de elaborar o Plano de Pormenor, doravante designado por Plano de Pormenor Noroeste de Olhão, o qual se enquadra na estratégia definida para o desenvolvimento do concelho.

## **2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE**

Ao longo dos anos têm sido desenvolvidos diversos processos de loteamento na zona, de forma dispersa e sem integração aparente. A oportunidade de elaboração deste Plano de Pormenor Noroeste de Olhão surge da necessidade de dar coerência formal ao espaço urbano no limite noroeste da cidade, rematando a malha urbana nesse local.

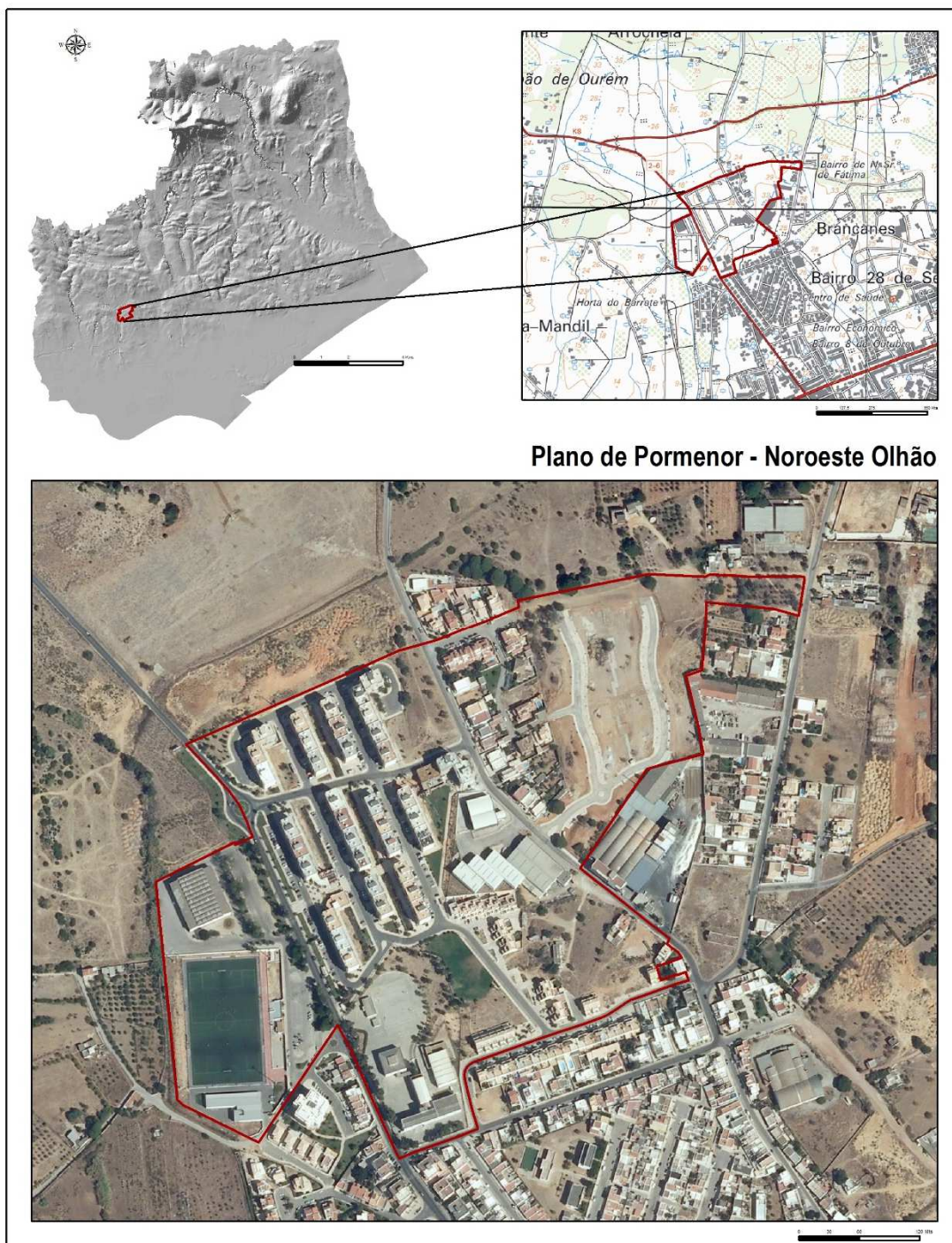
Prevê-se que a retoma geral da economia possa trazer um renovado interesse pela construção no local pelo que pretende este executivo dotar o município dos instrumentos necessários para uma correta gestão do espaço.

Deverá ser avaliada a integração ou não dos espaços industriais existentes nesta malha urbana, encontrando soluções urbanísticas de integração ou de exclusão a médio longo prazo, e soluções urbanísticas de promoção do espaço público para que a zona não se torne em mero espaço residencial.

Deverão, ainda, ser equacionadas as necessidades de previsão de novos equipamentos públicos no local (equipamentos de proximidade às populações), a potencialidade da criação de um jardim/parque de proximidade, assim como ser estudada a relação entre o espaço urbano e agrícola a norte.

### 3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do Plano de Pormenor localiza-se no concelho de Olhão, nas freguesias de Pechão e Quelfes, mais propriamente na zona noroeste da cidade de Olhão, conhecida por Quinta João de Ourém. Abrange uma superfície de cerca de 20,62ha, correspondendo a uma zona bastante consolidada da cidade. É delimitado a norte por uma área agrícola; a sul pela Rua da Comunidade Lusíada, onde se localiza a Escola EB2/3 Prof. Dr. Paula Nogueira; a poente por uma linha de água junto ao Campo Municipal de Olhão; e a nascente pelo Bairro Lopes.



Plano de Pormenor - Noroeste Olhão

## 4. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O Plano de Pormenor Noroeste de Olhão será elaborado nos termos do disposto no artigo 8.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, doravante designada por Lei dos Solos, a qual estabelece como dever das autarquias locais, assim como do Estado e regiões autónomas, promoverem a política pública de solos, de ordenamento do território e urbanismo, designadamente planeando e programando o uso do solo, bem como a respetiva concretização.

Será também elaborado de acordo com o procedimento, a função e o conteúdo definidos no Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que regula o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, doravante designado por RJGT, em concreto nos seus artigos 76.º e 81.º a 90.º quanto ao procedimento, e nos artigos 101.º e 102.º quanto ao objeto e conteúdo material do plano de pormenor. Possui como referência estratégica o conteúdo dos termos de referência consubstanciados no presente documento, integrando o conteúdo documental estabelecido no artigo 107.º do mesmo Decreto-Lei.

O Plano de Pormenor Noroeste de Olhão obedecerá, ainda, ao disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias de solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território.

## 5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A área de intervenção do Plano de Pormenor Noroeste de Olhão está abrangida pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

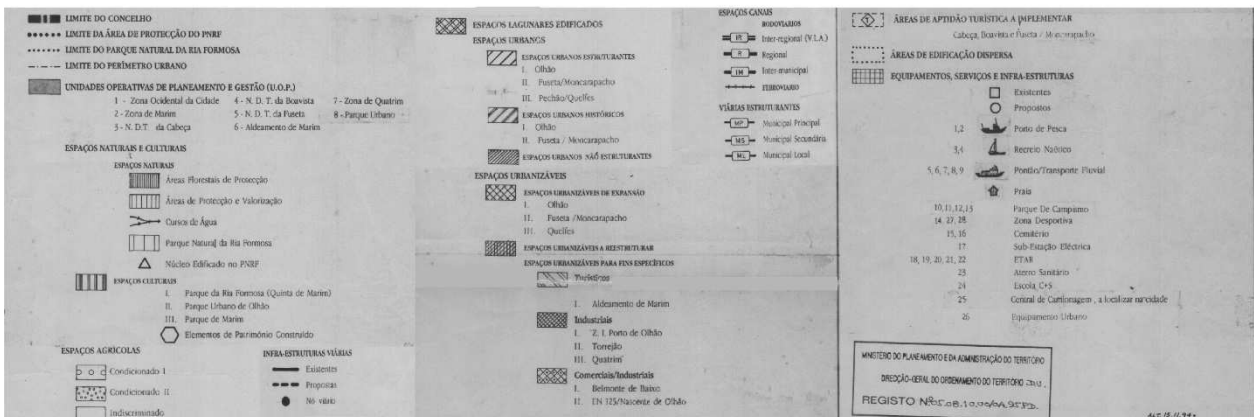
- **Plano Regional de Ordenamento do Território (PROTAL)**, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros 102/2007 de 03 de agosto, com as retificações introduzidas pela declaração de Retificação 85-C/2007 de 02 de outubro, e as alterações inseridas através da Resolução de Conselho de Ministros 188/2007 de 28 de dezembro;
- **Plano Diretor Municipal de Olhão**, aprovado a 03 de novembro de 1994, por deliberação da Assembleia Municipal de Olhão de 03 de setembro de 1994, tendo sido ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 50/95, de 31 de maio, e alterado por deliberação da Assembleia Municipal de Olhão a 28 de fevereiro de 1997, ratificada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º143/97, de 29 de agosto. Em 2008, o regulamento

do PDM foi alterado por adaptação ao PROTAL, tendo sido publicado em Diário da República 2.ª Série a 10 de janeiro, pelo Regulamento n.º15/2008.

Em termos do atual regime de uso do solo da área de intervenção do Plano de Pormenor, no PDM de Olhão intersecta as classes definidas na carta de Ordenamento Síntese, e está sujeito às condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública previstas nas cartas de Condicionantes, sem prejuízo das demais servidões e restrições de utilidade pública legalmente em vigor.

**Em termos de Carta de Ordenamento - Síntese:**

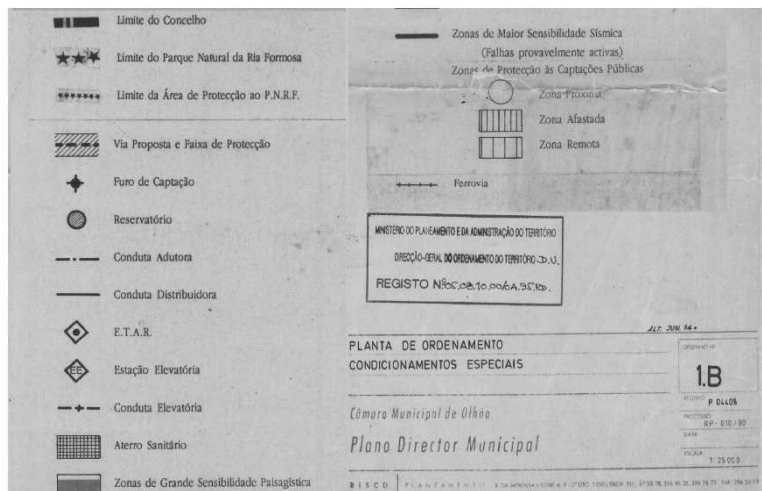
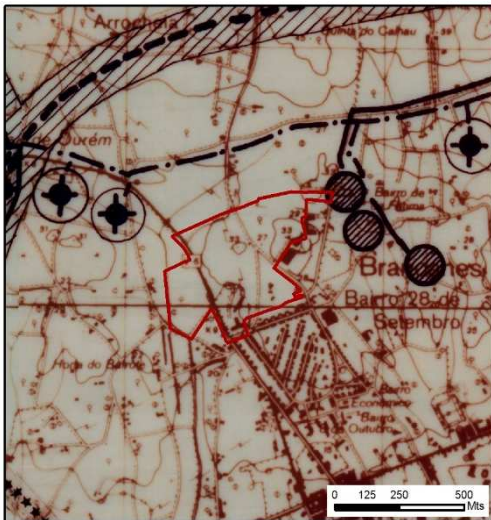
- Perímetro Urbano
- Espaços Urbanizáveis
  - Espaços urbanizáveis de expansão - I Olhão
- Espaços Urbanos
  - Espaços urbanos não estruturantes
  - Espaço urbano estruturante – I Olhão
- Espaços Agrícolas
  - Condicionado I
  - Condicionado II



**Em termos de Carta de Ordenamento – Condicionantes Especiais:**

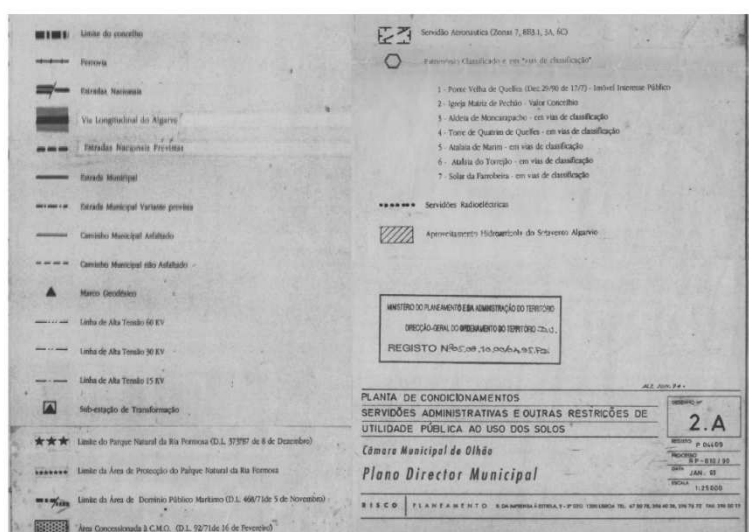
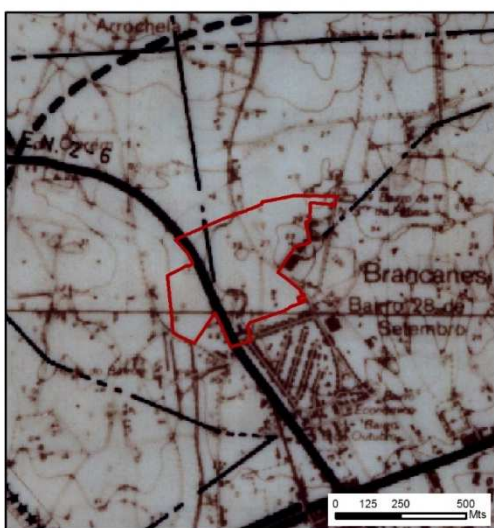
As zonas sujeitas a condicionamentos especiais, devidamente delimitadas na planta de condicionamentos especiais.

- Reservatório



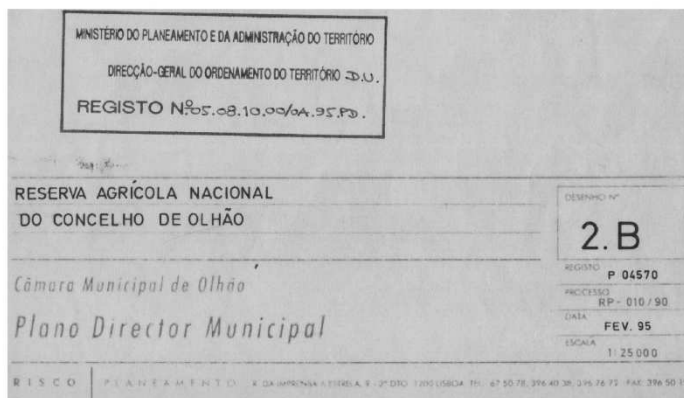
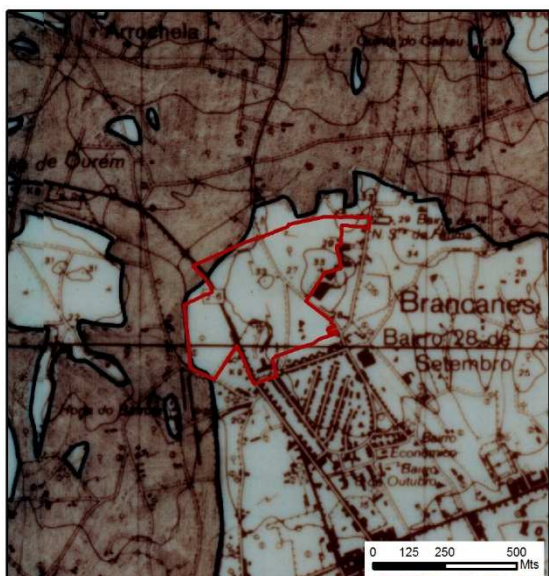
**Em termos de Carta de Condicionantes – Outras Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública:**

- Linha de Alta Tensão – 15KV
- Servidão Aeronáutica – Zona 7
- Estrada Nacional 2-6



**Em termos de Carta de RAN:**

- Reserva Agrícola Nacional



## 6. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

O Decreto- Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto- Lei n.º 58/2011 de 4 de maio, estabelece o regime de avaliação ambiental a que estão sujeitos determinados planos e programas, entre os quais os da área do ordenamento urbano e rural, nos quais têm enquadramento os Planos Municipais de Ordenamento do Território, incluindo-se nestes os Planos de Pormenor.

Nos termos do n.º 2 do artigo 3.º do citado diploma legal, cabe à entidade responsável pela elaboração do plano, a Câmara Municipal, ponderar, face aos termos de referência do plano em causa, se este é, ou não, suscetível de enquadrar projetos que possam vir a ter efeitos significativos no ambiente, atentos os critérios referidos no mesmo.

A Câmara Municipal entende, conforme fundamentação aduzida no documento de “*Justificação para a não sujeição do Plano a AAE*”, onde se analisaram detalhadamente os critérios definidos, que o Plano de Pormenor a Noroeste de Olhão não é suscetível de produzir efeitos no ambiente, e, portanto, **está isento de avaliação ambiental**, nos termos do n.º 2 e do n.º 6 do artigo 3.º e respetivo anexo do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho de 2007, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio.



## 7. DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O PP Noroeste de Olhão deverá adotar, segundo o disposto no artigo 102.º do RJGR, o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos.

Incidindo em área não abrangida por plano de urbanização e incluindo intervenção em solo rustico, o Plano de Pormenor deverá proceder à prévia explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento com base na disciplina consagrada no PDM, nos termos do disposto no n.º2 do artigo 102.º do RJGT.

Em observância do disposto no artigo 107.º do RJGT o PP Noroeste de Olhão será **constituído pelos seguintes elementos documentais:**

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;
- c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

O PP Noroeste de Olhão será ainda **acompanhado pelos seguintes elementos documentais:**

- a) Relatório, contendo a fundamentação 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 ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;
- b) Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;

- c) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;
- d) Programa de execução das ações previstas;
- e) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- f) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

Para efeitos de registo predial e, se aplicável, para a execução ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, as peças escritas e desenhadas previstas na alínea c) anterior consistem em:

- a) Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
- b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
- c) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
- d) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
- e) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- f) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;
- g) Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

O PP será ainda **acompanhado pelos seguintes elementos complementares:**

- a) Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da

estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;

- b) Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- c) Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- d) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;
- e) Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- g) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.

De referir que conteúdo documental do Plano de Pormenor Noroeste de Olhão será adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material.

## **8. FASES E PRAZOS DO PROCEDIMENTO DE ELABORAÇÃO**

A deliberação de elaboração do Plano de Pormenor Noroeste de Olhão, que aprova os presentes termos de referência e que estabelece os prazos de elaboração e período de participação preventiva, será publicada na 2.ª série do Diário da República e divulgado na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial (SNIT) e na página da internet da Câmara Municipal de Olhão.

De acordo com o definido no n.º2 do artigo 88.º do RJIGT, a deliberação que determina a elaboração do plano estabelece um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.

Prevê-se um prazo global de 12 meses para a elaboração do Plano, de acordo com o seguinte faseamento:

FASE	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6
1.Deliberação da Câmara Municipal sobre elaboração do Plano e qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental; definição de período de participação preventiva; publicação em DRE, e divulgação na comunicação social.						
2.Trabalhos preparatórios; elaboração de proposta técnica de desenvolvimento do plano; aquisição e homologação de cartografia e estudos de ruído.						
3.Elaboração da proposta preliminar de elaboração do Plano;						
4. Realização de Conferência de serviços;						

	MÊS 7	MÊS 8	MÊS 9	MÊS 10	MÊS 11	MÊS 12
5.Retificações à Proposta de Plano, após pareceres das entidades;						
6.Envio da versão final da Proposta de Plano						
7.Abertura do procedimento de discussão Pública						
8.Elaboração do período de discussão pública						
5.Aprovação e publicação em DRE						

## **9. DEFINIÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO**

A coordenação do acompanhamento interno deste Plano de Pormenor é assegurado pelo executivo da Câmara Municipal de Olhão e serviços técnicos municipais, com assessoria a disciplinas exteriores ao município.

A equipa técnica responsável pela elaboração do Plano de Pormenor Noroeste de Olhão será multidisciplinar, incluindo no mínimo um arquiteto, um engenheiro civil, um arquiteto paisagista, um urbanista, um licenciado em direito, sendo que qualquer um deles, com experiência profissional de pelo menos três anos, em conformidade como disposto no n.º2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º292/95, de 14 de novembro.