

# PLANO DE PORMENOR DA ÁREA COMERCIAL DE BIAS DO SUL, EM OLHÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA

CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO – ABRIL DE 2020

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	PÁGINA 3
2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE	PÁGINA 3
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	PÁGINA 6
4. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO	PÁGINA 7
5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	PÁGINA 8
6. AVALIAÇÃO AMBIENTAL	PÁGINA 11
7. DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	PÁGINA 11
8. FASES E PRAZOS DO PROCEDIMENTO DE ELABORAÇÃO	PÁGINA 14
9. DEFINIÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	PÁGINA 15

## **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 do Área Comercial de Bias do Sul, o qual se enquadra na estratégia definida para o desenvolvimento do concelho.

## **2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE**

A área de desenvolvimento do Plano de Pormenor de Bias do Sul (PP) situa-se no concelho de Olhão, na União de Freguesias de Moncarapacho e Fuzeta.

Este PP visa responder à necessidade de criação de uma nova área de armazéns, associada à criação de uma estação de serviço junto à estrada nacional 125, entre Olhão e a Fuzeta, que virá a ser a única, neste sentido, entre o nó de acesso à A22/Via do Infante em Olhão e a cidade de Tavira.

O PP parte da reconversão do edificado do “Dancing Top 60”, inserido uma área algo degradada, para qualificar um espaço mais amplo, inserido num território de edificação dispersa e desordenada em que a EN 125 é o único elemento estruturante de diversas atividades económicas já existentes.

À implementação do PP é fundamental, e âncora do projeto, o estabelecimento da atividade comercial e de logística/armazenamento da empresa do proprietário da totalidade dos terrenos envolvidos, que se desenvolve no ramo dos materiais de construção e por isso necessita de áreas de armazenamento amplas e com localização que ofereça visibilidade comercial para o seu sucesso.

O concelho de Olhão (44.607 habitantes em 2018) apresenta uma economia diversificada, com uma relativamente baixa taxa de desemprego, mas com uma população com poder de compra

inferior à média do Algarve e dos concelhos vizinhos. O PP pretende contribuir para a criação de um importante número de empregos diretos e indiretos, constituindo uma inequívoca melhoria do sistema económico local.

O sector de “Transporte e Armazenagem”, para o qual o PP visa satisfazer necessidades de espaço, tinha no concelho de Olhão, em 2008, 65 empresas, com 182 trabalhadores e um volume de negócios de quase 10 milhões de euros, representando cerca de 1,5% da economia local. Na mesma data, os setores da “Indústria da construção” e do “Comércio por grosso e a retalho”, atividades complementares das que o PP vem promover, eram as principais atividades económicas do concelho, com, respetivamente, 18% e 46,5% do total do volume de negócios concelhio. Estes dados, apesar de alguma desatualização, estarão próximos da atual estrutura económica e permitem antever que o PP potenciará sinergias económicas e sociais com importância para a região.

## **2.1 - Disponibilidade de espaço para acolhimento de empresas no concelho de Olhão**

De acordo com o site [algarveacolhe.com](http://algarveacolhe.com) (acedido em Janeiro de 2020) que disponibiliza informação sobre as áreas de acolhimento empresarial do Algarve, no concelho de Olhão estão referenciadas quatro zonas para implementação de unidades empresariais/industriais, são elas: a “Zona Industrial de Olhão”, a “Área Empresarial de Marim”, a “Área Industrial e Comercial de Belmonte de Baixo/Torrejão” e a “Área Industrial de Quatrim”.

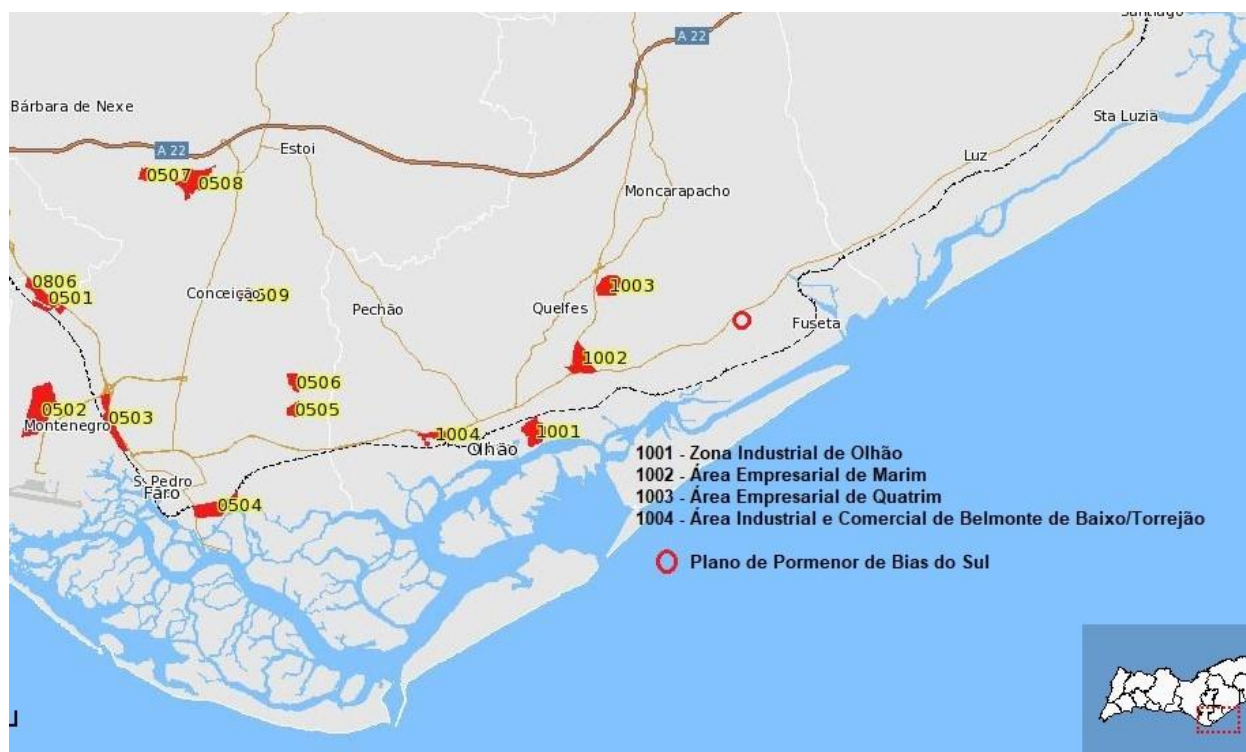
Destas quatro áreas, em outubro de 2019, estavam implementadas três:

A “Zona Industrial de Olhão”, que disponibilizava apenas quatro lotes edificados para venda/aluguer, num total de 2.174 m<sup>2</sup> e uma área infraestruturada livre/disponível de 805 m<sup>2</sup>, do total de 211.454 m<sup>2</sup> desta área. Ou seja, o espaço por ocupar representava apenas 1,4% do total.

A “Área Empresarial de Marim”, que disponibilizava um lote edificado para venda/aluguer de 868 m<sup>2</sup> e dois lotes infraestruturados livres/disponíveis que perfaziam 1.578 m<sup>2</sup>, o que representava 3% da área total (80.628 m<sup>2</sup>).

A “Área Industrial e Comercial de Belmonte de Baixo/Torrejão” tem os seus 79.529 m<sup>2</sup> totalmente ocupados.

O projeto da “Área Industrial de Quatrim”, com 220.043m<sup>2</sup>, ainda não teve início. O mesmo sucede com as expansões previstas para a “Área Industrial e Comercial de Belmonte de Baixo/Torrejão” (mais 24.128m<sup>2</sup>) e para a “Área Empresarial de Marim” (mais 114.270 m<sup>2</sup>).



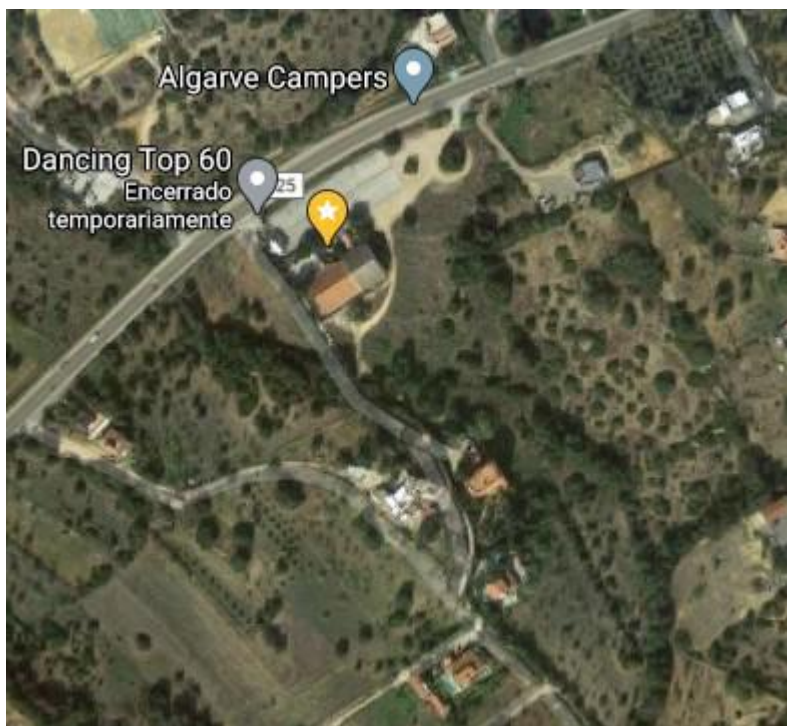
**Fig 1** – Localização das áreas empresariais existentes e previstas na área de influência do Plano de Pormenor de Bias do Sul.

Nestes termos, a criação de uma nova área empresarial, ainda que de reduzida dimensão relativa, promovida pela iniciativa privada, afigura-se como uma oportunidade muito interessante para o concelho disponibilizar a curto prazo o espaço de que carece para o estabelecimento de novas empresas, em especial na atividade de logística/armazenamento e nomeadamente para a localização de armazenamento e comércio de materiais de construção, atividade que necessita de uma tipologia de área para a qual não há qualquer oferta no concelho.

A localização e acessibilidades deste novo polo empresarial são bem adequadas às funções que nele se prevê implementar. Com a mesma lógica de desenvolvimento da “Área Empresarial de Marim”, de que dista cerca de cinco quilómetros para nascente, permitirá apoiar mais diretamente as atividades económicas na União de Freguesias de Moncarapacho e Fuzeta e promover a expansão da área de influência do concelho para sotavento.

### 3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do Plano de Pormenor localiza-se no concelho de Olhão, nas freguesias de União de Freguesias de Moncarapacho e Fuseta. Abrange uma superfície de cerca de 3,5 ha, correspondendo a uma zona sem especial interesse do ponto de vista agrícola, mas com uma localização excelente em termos de acessibilidade face à EN 125.



**Fig 2** – Imagem do Google Eath da zona do Plano

Com o Plano de Pormenor de Bias do Sul proceder-se-á à reclassificação de uma área classificada pelo PDM de Olhão (Regulamento n.º 15/2008, de 10 de janeiro) como “Espaço Agrícola Indiscriminado”.

O Plano Diretor Municipal de Olhão encontra-se em processo de revisão na sequência da deliberação da Câmara Municipal de Olhão tomada na sua reunião de 27 de agosto de 2014.

Estamos cientes de que o Decreto-Lei n.º 80/2015 - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, considera que “a reclassificação do solo rústico para solo urbano tem caráter excecional”. Porém, consideramos que existem condições para considerar neste caso essa excecionalidade, pois como acima demonstrámos, neste momento não há áreas urbanas disponíveis para localização das atividades que o presente PP visa promover e, por outro lado, julgamos que a presente proposta contribuirá decisivamente para a qualificação de uma área degradada, que já apresenta algumas características urbanas, pouco qualificadas, mal

infraestruturadas, sem qualquer prática agrícola há décadas, representando uma clara melhoria para o ambiente, para a economia local e a qualidade de vida da população.

Atualmente, a área a afetar ao PP de Bias do Sul está toda classificada no PDM como “Espaço Agrícola Indiscriminado”. Para este tipo de áreas estabelece o regulamento do PDM, no seu artigo 37.º, objetivos genéricos que estão longe de ter sido alcançados durante a vigência deste plano, inicialmente datado de 1995. Tal facto resulta em boa parte da fraca vocação agrícola desta área específica, resultante de uma estrutura fundiária, relevo e tipologia de solos limitantes da viabilidade económica da sua exploração.

O pouco interesse agrícola da área, em termos relativos, era já reconhecido à data da elaboração do PDM, quando a este espaço não foi atribuída classificação como Reserva Agrícola Nacional, nem de Reserva Ecológica Nacional, nem foi considerada como importante para a proteção dos recursos aquíferos, das áreas adjacentes aos cursos de água ou para a manutenção de valores paisagísticos, o que a acontecer teria determinado a sua classificação como de uso “condicionado”.

Não existe sobre a área qualquer condicionante especial. Porém, dada a proximidade à Estrada Nacional 125, o desenvolvimento do plano de pormenor terá necessariamente que acautelar a servidão relativa à rede rodoviária nacional, pois de acordo com o artigo 37º da Lei n.º 34/2015 de 27 de abril “ficam sujeitas a autorização da administração rodoviária, nos termos previstos no presente Estatuto, as operações urbanísticas de edificação, construção, transformação, ocupação e uso do solo e dos bens compreendidos na zona de servidão”.

Do mesmo modo, dada a existência de uma pequena linha de água, drenante de uma muito pequena bacia hidrográfica em dias de precipitação, de acordo com a Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, que estabelece a titularidade dos recursos hídricos, para as medidas de qualificação dessa linha de água haverá que obter “autorização da entidade a quem couber a jurisdição sobre a utilização das águas públicas correspondentes”.

#### **4. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO**

O Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul 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.º80/2015, de 14 de maio, que regula o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, doravante designado por RJIGT, 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.

Face ao objectivo de reclassificação do solo, aplica-se o artigo 72º do Decreto-lei n.º80/2015, de 14 de maio, o qual se salienta o ponto 4:

*“ 4 — A reclassificação do solo processa -se através dos procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais, acompanhado do contrato previsto no n.º 2, e nos termos previstos no decreto regulamentar que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo.”*

O contrato previsto no nº 2 e do mesmo artigo refere:

*2 — Nos termos do disposto no número anterior, a reclassificação do solo como urbano deve contribuir, de forma inequívoca, para o desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos.*

O Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul obedecerá, ainda, ao disposto no Decreto Regulamentar n.º15/2015 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 da Área Comercial de Bias do Sul está abrangida pelo seguinte instrumento de gestão territorial:

- **Plano Diretor Municipal de Olhão, - Alteração ao Regulamento do Plano Director Municipal de Olhão** – Regulamento nº 15/2008, publicado em DR 2ª Série nº 7 em 10 de janeiro de 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:**



Fig 3 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM

Na Planta de Ordenamento do PDM, o PP abrange a seguinte classe de espaço:

- Espaço Agrícola Indiscriminado”.

*Artigo 37.º*

*Âmbito, objectivo e usos*

*2 — Os espaços agrícolas categorias, identificadas na planta de ordenamento -síntese:*

*c) Agrícola indiscriminado, que se refere a espaços agrícolas, integrados ou não na Reserva Agrícola Nacional, que apresentam boas condições para as práticas agrícolas, sem estarem sujeitos aos condicionamentos anteriores.*

Não se apresenta condicionantes de RAN conforme se poderá verificar no extrato seguinte:

**Em termos de Carta de Condicionantes:**



Fig 4 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM - RAN

Apresenta-se no entanto, uma condicionante de linha de água, sendo também integrada na REN.



Fig 5 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM – Servidões Especiais

## 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.

No presente caso, considera-se de realizar a Avaliação Ambiental Estratégica conforme define a legislação geral.

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

O PP deverá adotar, segundo o disposto no artigo 102.º do RJIGR, o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos. O Plano de Pormenor deverá ser elaborado com efeitos registrais e tem por objetivo a reclassificação de solo rústico para solo urbano, face aos descrito nos pontos anteriores.

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 RJIGT.

Em observância do disposto no artigo 107.º do RJIGT o PP 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 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, 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 apenas nas áreas a intervir, cotas mestras, volumetrias, e traçados das infraestruturas, neste último caso, somente naqueles que sejam a construir ou objeto de intervenção futura;
- 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.

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

A deliberação de elaboração do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul, 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;						

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 da Área Comercial de Bias do Sul 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.