Plano de Pormenor para ZE 1 de Almograve – Odemira

Termos de Referência

Índice

1. Enquadramento legal do plano

De acordo com o artº 74 do D.L. 380/99, de 22 de Setembro, segundo a redacção em vigor, submete-se à apreciação da Câmara Municipal de Odemira o presente documento, o qual define os Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor para a ZE 1 (zona de expansão Norte) de Almograve.
A necessidade de orientar o crescimento de Almograve na ZE 1 através deste Plano de Pormenor foi definida pelo Plano de Urbanização de Almograve D.R. 44 – 1ªS de 03-03-2005 (PU).

2. Enquadramento territorial do plano

A área de intervenção do Plano de Pormenor da ZE 1 de Almograve localiza-se à entrada da localidade, de ambos os lados da estrada municipal de acesso, num total de 6.8270ha, de acordo com a inscrição no registo matricial existente e incluindo o troço da Rua do Chafariz (990m2), que atravessa a área do PP.

Como se pode verificar no anexo (II) – Planta da ZE1 de Almograve, a área aproximada referida no PU para esta zona de expansão é 5.0944 ha, o que não corresponde à realidade do registo cadastral. Esta diferença de áreas deve-se ao rigor dos instrumentos de medição usados na elaboração do PU e no PP, assumindo-se que no PU foi definida uma área aproximada e no PP uma área efectiva.

	Inscrição na Matriz				
Parcela	**Art.º**	**Secção**	**Descrição**	**Área (m^2) em Perímetro Urbano**	**Proprietário**
A	206	F	1224/ 101296	14 937 de 16 255	Inst. Português da Juventude
B	207	F	16426/ fls. 157 v livro B 26	13 548 de 14 920	Life Share/ Sta Casa da Misericórdia de Odemira
C	28	F	2102/ 20070201	13 903 de 14 250	Mª Eduarda Pacheco Armando Pacheco Caetano Eugénia Pacheco Caetano
D	187	F	01786/ 180604	5 907 de 6 500	Augusto Rosa dos Reis – herdeiros Leonor Conceição Feliz Fernanda Reis Miguel Reis
E	188	F	354/ 140990	6 010 de 6 500	Manuel Rosa dos Reis
F	26	F	17447/ fls 164 v livro B 49	2 917 de 3 750	Adriana Barbara da Conceição
G	232	F	1581/ 230301	9 244 de 31 950	Inácio José Alão – herdeiros Arménio Pacheco Reis Alão Aurora Reis Alão Maria Clara Alão
H	2351		301/271189	814 de 814	João Francisco Venâncio Mira Pedro Miguel Marques Pereira

Fig. 1) Parcelas da área de intervenção

A área objecto do Plano está delimitada a norte pelo limite da parcela ocupada pela Pousada da Juventude, a Sul pelo perímetro urbano de Almograve, a nascente por uma ribeira e a poente por um dos arruamentos infraestruturados que serve as habitações aqui existentes.

Almograve é um pequeno aglomerado urbano junto à praia, pertencente à freguesia Longueira/ Almograve, na costa do concelho de Odemira.
É composto por um pequeno largo, Largo do Comércio, centro social e comercial da localidade, onde se encontram os restaurantes, cafés e pequenas lojas e alguns serviços, de onde partem as ruas habitacionais.

A zona de expansão em estudo, ZE1, é a maior área de crescimento da localidade ocupando cerca de 20% de todo o perímetro urbano de Almograve.

Nesta área já existem algumas habitações dispersas nas parcelas a nascente e alinhadas junto ao arruamento a poente. A Norte, como já foi referido, encontra-se a Pousada da Juventude de Almograve com uma capacidade de 92 camas turísticas. Na parcela 28F está instalado um depósito de areias para construção.

Fig. 2) Parcelas da área de intervenção

3. Oportunidade da elaboração do plano

De acordo com o Plano de Urbanização em vigor, a evolução desta zona de expansão da localidade passa pela elaboração de um Plano de Pormenor, dada a sua dimensão e importância no perímetro urbano de Almograve.

Sendo um aglomerado urbano litoral inserido numa zona protegida de dunas e arribas marítimas patente no Plano Sectorial da Rede Natura 2000, Almograve tem tido um aumento progressivo da procura turística. Como tal é fundamental ordenar a expansão urbana, para que seja um desenvolvimento sustentável da localidade, por um lado ir de encontro às necessidades da população e expectativas de investimento, por outro a preservação dos valores naturais existentes, como salvaguarda do interesse público.

O processo de elaboração do Plano de Pormenor foi agilizado, de acordo com a legislação em vigor (artigo 6.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial) com a celebração de um contrato para planeamento, em 19 de Agosto de 2009, entre a Câmara Municipal de Odemira e a Life Share, Investimentos Imobiliários e Turismo, S.A., que visa a elaboração de uma proposta de desenvolvimento concertado desta zona de expansão.

É oportuno tirar partido desta parceria público-privada, de onde resultam benefícios para o interesse público e a oportunidade de negociação e contratualização dos novos espaços urbanos, promovendo uma mais ampla execução do instrumento de planeamento.

De notar, como foi acentuado, que a área de intervenção do Plano de Pormenor evoluiu relativamente à inicialmente disposta no Plano de Urbanização de Almograve, pelo que se compreende que a menção disposta no contrato sobre a área de intervenção do Plano (5.0944 ha), não corresponda à assumida pelos actuais termos de referência.

4. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial

4.1. Enquadramento no PU de Almograve

A área do Plano de Pormenor encontra-se abrangida pelo Plano de Urbanização de Almograve, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros nº52/2005, de 3 de Março, inserida na categoria de Espaços Urbanizáveis.

A planta de zonamento do PU classifica a área onde se pretende elaborar o plano de pormenor como espaço urbanizável – zona de expansão ZE1, devendo o plano cumprir o estipulado no artigo 19º do Plano de Urbanização.

Artigo 19.º
ZE 1 - Zona norte

1 - Na ZE 1 - zona norte, a transformação do uso do solo será precedida da elaboração de plano de pormenor, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

2 - Área total aproximada - 5,0944 ha.

3 - O plano de pormenor deverá obedecer aos seguintes parâmetros máximos:
Densidade populacional bruta – 70 hab/ha;
Índice de utilização bruto - 0,70;
Número máximo de pisos - dois, com excepção dos edifícios destinados a empreendimentos turísticos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.º 305/99, de 6 de Agosto, e n.º 55/2002, de 11 de Março, para os quais o número máximo de pisos é de três, desde que a proposta seja devidamente fundamentada.

4 - O plano de pormenor deverá prever:
Unidades comerciais ou de serviços em número igual ou superior a 5% do número de fogos previstos;
Número de camas turísticas igual ou superior a 20% da capacidade populacional total da área de intervenção, em empreendimentos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.º 305/99, de 6 de Agosto, e n.º 55/2002, de 11 de Março.

5 - O plano de pormenor deverá assegurar, no mínimo, áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos, cujos parâmetros de dimensionamento deverão ser compatíveis com os definidos na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, devendo ser previstos:
Espaço para actividades desportivas (polidesportivo descoberto, campo de ténis, etc.) - 1200 m2;
Parque de estacionamento para 50 viaturas - 1250 m2.

A zona de intervenção é ainda abrangida pelo Decreto Regulamentar nº 33/ 95 de 11 de Dezembro, Plano do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, que se encontra na fase final da sua revisão, embora este não estabeleça nenhum tipo de condicionante à área de ocupação urbana.

5. Condicionantes Legais

Seguidamente destacam-se algumas servidões e restrições de utilidade pública que abrangem a área, por serem determinantes para a prossecução dos objectivos do plano:

- **Domínio hídrico**

  A linha de água do Barranco, não se poderá construir numa faixa de protecção à linha de água de 10m de cada lado do leito, de acordo com o D.L. 54 de 15/11/2005;

- **Rodoviárias**

  No Caminho Municipal 1123 - Rua do Chafariz, não se poderá construir numa faixa de protecção à via de 4,5m de cada lado do eixo, de acordo com o D.L. 2110 de 19/08/1961;

- **Servidões às redes de abastecimento de água e drenagens de águas residuais e pluviais**

  Deverão estar de acordo com o estipulado no D.L. 34.021 de 11/10/1944;

- **Servidões das linhas de média tensão existentes**

  Deverão estar de acordo com o D.L. 26852/36, de 30 de Julho, com as alterações em vigor.

6. Objectivos e base programática para o desenvolvimento da solução urbanística

O primeiro objectivo deste Plano de Pormenor é o desenvolvimento de modelos de ocupação do espaço, público e privado, que constituam arquétipos da vivência meridional na entrada (extensão Norte/ nascente) de Almograve, articulando esta nova expansão com a zona central da localidade.
Assim pretende-se:
- Lotear algumas parcelas actualmente já ocupadas por habitações, articulando os novos lotes a criar com as preexistências conferindo-lhe uma imagem de coerência e continuidade;
- Elaborar um projecto de rede viária e infraestruturas ajustado às realidades existentes e necessidades futuras;
- Assegurar as áreas de cedências a espaços verdes e equipamentos, nomeadamente estacionamento e equipamento desportivo exigidos pelo Plano de Urbanização;
- Definir as condições de ocupação dos terrenos edificáveis, ao nível dos parâmetros urbanísticos;
- Aumentar a oferta de alojamentos turísticos de qualidade, seja turismo habitacional ou unidades hoteleiras;
- Aumentar e qualificar a oferta habitacional da zona.

7. Conteúdo material e documental do plano

O conteúdo material e documental do plano deverá integrar os elementos constantes nos artigos 91º e 92º do D.L. 380/99, de 22 de Setembro, com a actual redacção, e da Portaria nº 138/2005, de 2 de Fevereiro, com a redacção em vigor.

7.1. Conteúdo Material

"1 - Sem prejuízo da necessária adaptação à especificidade da modalidade adoptada, o plano de pormenor estabelece, nomeadamente:

a) A definição e caracterização da área de intervenção, identificando, quando se justifique, os valores culturais e naturais a proteger;

b) As operações de transformação fundiária necessárias e a definição das regras relativas às obras de urbanização

c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes;

d) A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas;

e) Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar;

f) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;

g) As regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos;

h) A implantação das redes de infra-estruturas, com delimitação objectiva das áreas a elas afectas;

i) Os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização colectiva e a respectiva localização no caso dos equipamentos públicos;

j) A identificação dos sistemas de execução do plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;

l) A estruturação das acções de perequação compensatória.

7.2. Conteúdo Documental

"1 - O plano de pormenor é constituído por:

a) Regulamento;
b) Planta de implantação, que representa o regime de uso, ocupação e transformação da área de intervenção
c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

2 - O plano de pormenor é acompanhado por:

a) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objectiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;
(...)
c) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial;
d) Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento.

(...)
4 - Os demais elementos que acompanham o plano de pormenor são fixados por portaria do Ministro das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente.

- **Portaria 138/2005 de 2 de Fevereiro**

" 3.º Os elementos que acompanham o plano de pormenor são os que constam do n.º 2 do artigo 92.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a actual redacção e ainda:

a) Planta de enquadramento, contendo a localização do plano no território municipal envolvente, com indicação da área de intervenção e respectiva articulação, designadamente com as vias de comunicação e demais infra-estruturas relevantes, estrutura ecológica, grandes equipamentos e outros elementos considerados relevantes;

b) Planta da situação existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano;

c) Relatório e ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, substituível por declaração de câmara municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;

d) Extractos do regulamento, das plantas de ordenamento ou zonamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do plano;

e) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infra-estruturas e equipamentos urbanos;

f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação."

g) Relatório sobre recolha de dados acústicos, ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 8º do Regulamento Geral do Ruído.

No âmbito do procedimento de elaboração do presente Plano de Pormenor, justificou-se a desnecessidade de realização de avaliação ambiental estratégica, pelo que não haverá lugar a relatório ambiental.

Do mesmo modo, não se prevê que o presente Plano tenha efeitos registais, ainda que não se exclua que, com o avançar do procedimento, se possa vir a preencher documentalmente o conteúdo documental do Plano de Pormenor para que os seus destinatários possam beneficiar do regime legal disposto no artigo 92.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

8. Fases e prazos para a elaboração do plano:

Prevê-se um prazo de 140 dias de calendário para a elaboração do Plano de Pormenor da ZE 1 de Almograve, de acordo com o seguinte faseamento:

1ª Fase – Proposta Preliminar de Plano	45 dias após início do procedimento de planeamento e reunião preparatória com CCDRA.
2ª Fase - Proposta de Plano	45 dias após aprovação da Proposta Preliminar do Plano pela CMO
3ª Fase – Rectificações à Proposta de Plano	30 dias após recepção do parecer da CCDRA integrando eventuais alterações propostas pelas entidades consultadas.
4ª Fase – Versão Final de Plano	20 dias após conclusão da Discussão Pública.

Aos prazos definidos acrescem os prazos inerentes à tramitação e procedimentos do Plano de Pormenor, em conformidade com o Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, com redacção dada pelo Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro, devendo o Plano estar concluído no prazo de um ano.

9. Constituição da equipa técnica do plano

O Plano de Pormenor será desenvolvido por uma equipa multidisciplinar que deverá assegurar como mínimo, especialistas nas áreas de Arquitectura, Arquitectura Paisagista, Engenharia Civil, Urbanismo, Acústica e Direito, com experiência profissional de pelo menos três anos, conforme o disposto no D.L. 292/95, de 14 de Novembro.

10. Anexos

Planta nº 1 – Extracto da Carta Militar 1.25 000

Planta nº 2 – Extracto da Planta de Ordenamento 1:25 000

Planta nº 3 – Extracto da Planta de Condicionantes 1:50 000

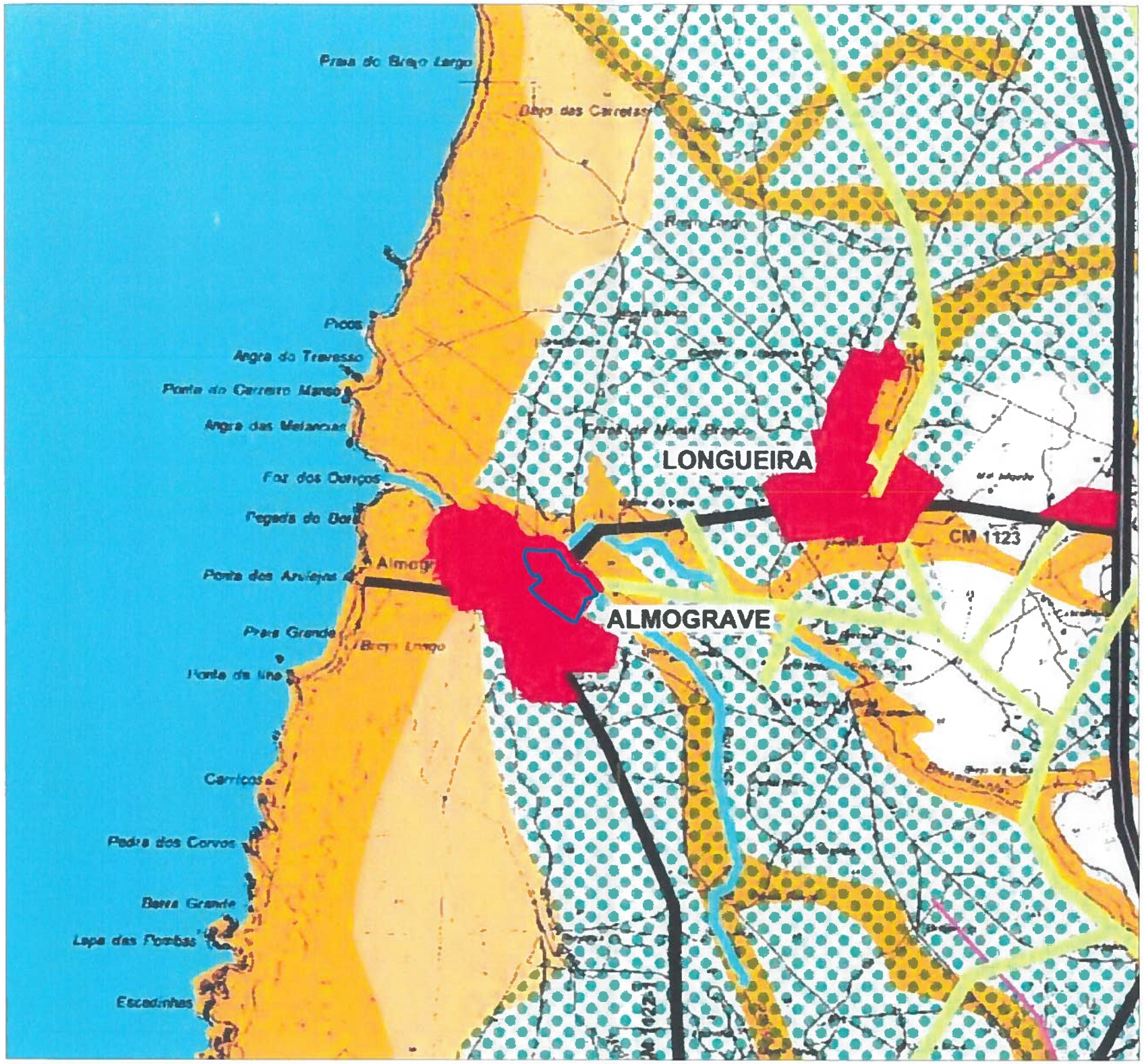
Planta nº 4 – Extracto da Planta do Plano de Urbanização de Almograve 1:5 000

Planta nº 5 – Extracto da Fotografia Aérea de Almograve 1:5 000

Planta nº 6 – Extracto da Planta da Secção Cadastral 1:10 000

Área de Intervenção do Plano de Pormenor da ZE1 do Almograve

Câmara Municipal de Odemira	Plano de Pormenor da ZE1 do Almograve Termos de Referência	nº desenho 1
	Freguesia da Longueira / Almograve	
0 100 500 m	EXTRACTO DA CARTA MILITAR	escala 1 : 25 000
	base cartográfica Carta Militar de Portugal nº 552	data Agosto 2009



Área de Intervenção do Plano de Pormenor da ZE1 do Almograve

- Espaços Agrícolas
- Espaços de Valorização e Protecção Ambiental 1
- Espaços de Valorização e Protecção Ambiental 2
- Espaços de Valorização e Protecção Ambiental 3
- Espaços de Valorização e Protecção Ambiental 4
- Espaços Agro-Silvo-Pastoris I
- Espaços Agro-Silvo-Pastoris II
- Localização Pref. de ZIL's e ARAE's
- Localização Pref. de Parque Campismo
- Localização Pref. de Equipamento

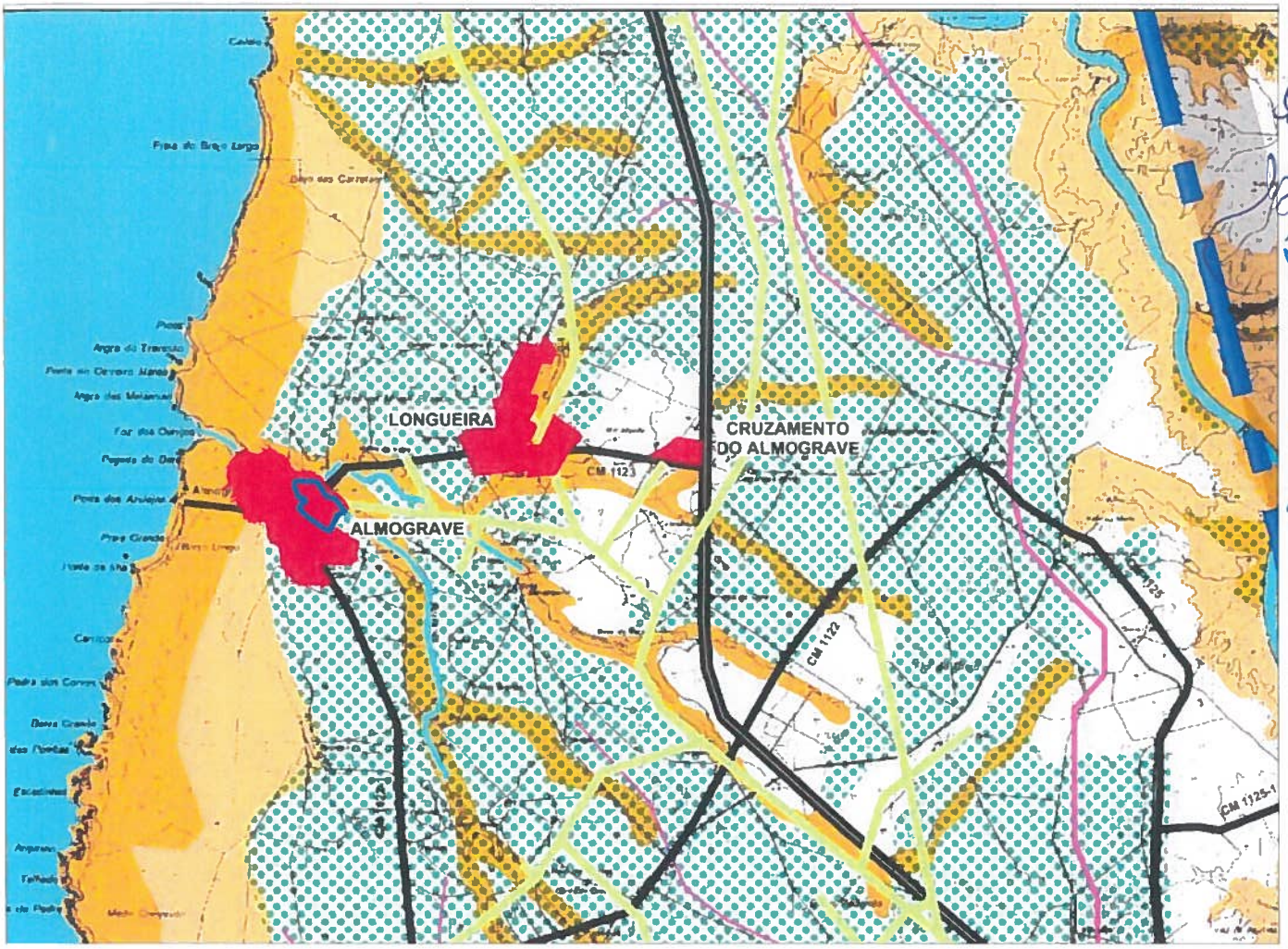
- Albufeira Existente
- Limite Zona sujeita a P.Ordenamento
- Albufeira Prevista
- Localização de Parque Campismo
- Localização de Equipamento
- Aglomerado Urbano
- Povoamento Rural
- Espaços Turísticos
- Área de Fraccionamento Ilegal da Prop. Rústica

	Existente	Prevista
Limite do Concelho	Itin. Complementar (IC4)	
Limite do Parque Natural	Estrada Nacional (EN)	
Limite de "Sítios"	Estrada Municipal (EM)	
	Caminho Municipal (CM)	
Limite de Faixa	Rede Ferroviária	
Limite da UNOR 7	Localização Pref. da ADT da UNOR 7	

Base Cartográfica: Carta Militar de Portugal - Esc. 1/25000 - S.C.E.

Legenda: Planta de Ordenamento

Câmara Municipal de Odemira	Plano de Pormenor da ZE1 do Almograve Termos de Referência	nº desenho 2
	Freguesia da Longueira / Almograve	
0 100 500 m	EXTRACTO DA PLANTA DE ORDENAMENTO	escala 1 : 25 000
	base cartográfica Planta de Ordenamento do PDM de Odemira	data Agosto 2009



LEGENDA:

RAN	Espaços Agrícolas	Canais de Rega Principais	
REN	Espaços de Valorização e Protecção Ambiental 1	Canais de Rega Secundários	
REN	Espaços de Valorização e Protecção Ambiental 2	Albufeira Existente	
REN	Espaços de Valorização e Protecção Ambiental 3	Limite Zona sujeita a P.Ordenamento	
REN	Espaços de Valorização e Protecção Ambiental 4	Albufeira Prevista	

Área de Intervenção do Plano de Pormenor da ZE1 do Almograve

REDE ELÉCTRICA DE MÉDIA E ALTA TENSÃO
- Linha de 150 KV
- Linha de 60 KV
- Linha de 30 KV
- Linha de 15 KV

REDE RADIOELÉCTRICA
- Ligação Hertziana

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO OU EM VIA DE CLASSIFICAÇÃO:
1. Igreja de Santa Maria
2. Muralhas do Antigo Castelo de Odemira
3. Forte de Vila Nova de Milfontes
4. Palácio de Vila Nova de Milfontes (?)
5. Árvore *Quercus Faginea*
6. Ponte Romana sobre o Rio Mira

RECURSOS MINERAIS
- Áreas Reservadas
- Área de Salvaguarda

1. Centro Geofísico de S. Teotónio
2. Farol do Cabo Sardão
3. Aterro Sanitário do Telheiro

- Limite do Concelho
- Limite do Parque Natural
- Limite de "Sítio"
- Aglomerado Urbano
- Povoamento Rural

REDE VIÁRIA

	EXISTENTE	PREVISTA
Itin. Complementar (IC4)		
Estrada Nacional (EN)		
Estrada Municipal (EM)		
Caminho Municipal (CM)		

REDE FERROVIÁRIA
- Rede Ferroviária

Câmara Municipal de Odemira

Plano de Pormenor da ZE! do Almograve

Termos de Referência

Freguesia da Longueira / Almograve

EXTRACTO DA PLANTA DE CONDICIONANTES

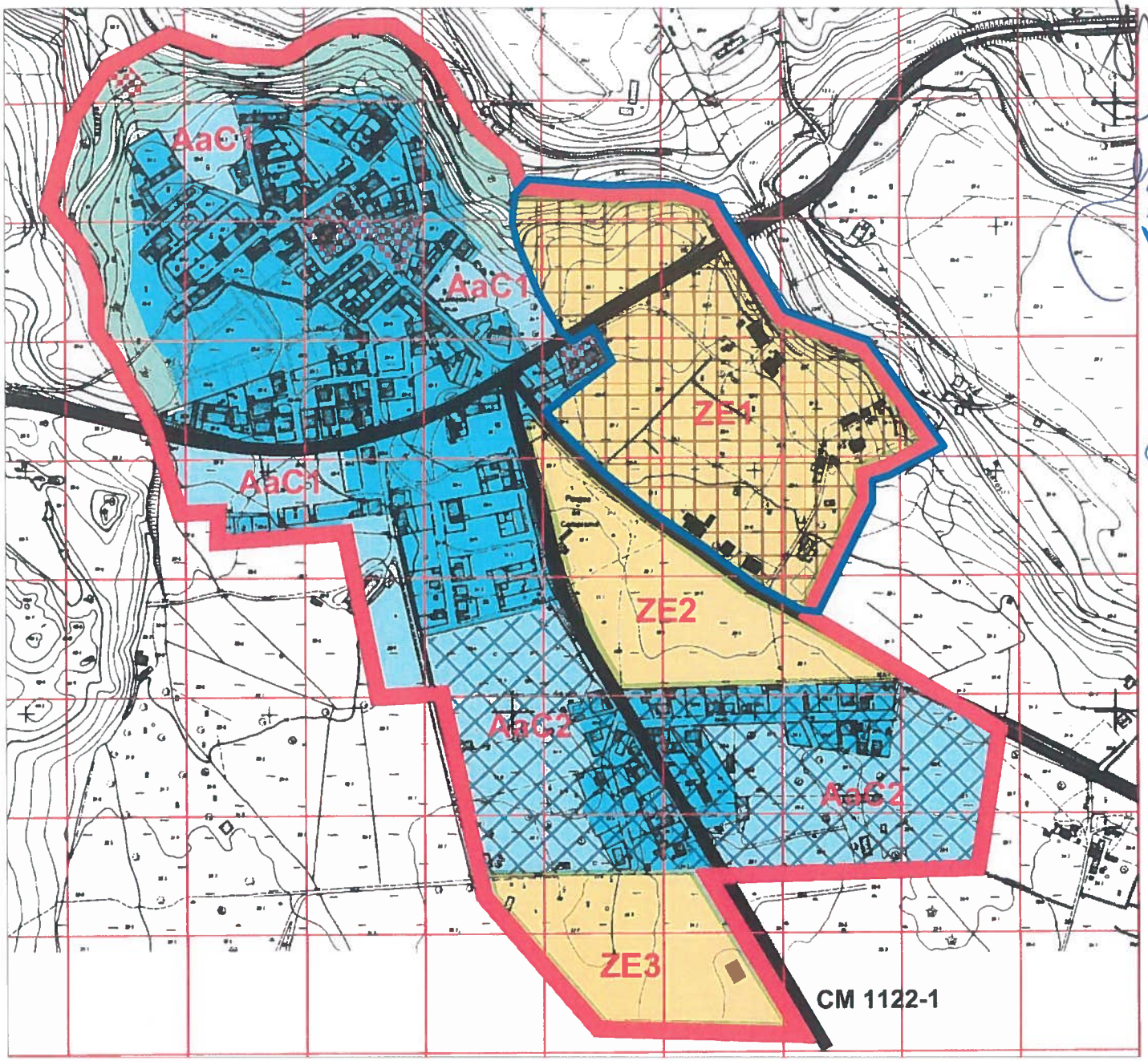
0 100 500 m

base cartográfica: Planta de Condicionantes do PDM de Odemira

nº desenho: 3

escala: 1 : 50 000

data: Agosto 2009



Perímetro Urbano

Espaços Urbanos

- Núcleo Antigo (NA)
- Área Consolidada (AC)
- Área a Consolidar (AaC)
- AUGI's

Espaços Urbanizáveis

- Zona de Expansão (ZE)

Espaços Industriais

- Espaços Industriais (EI)

Outros Espaços

- Verde Urbano

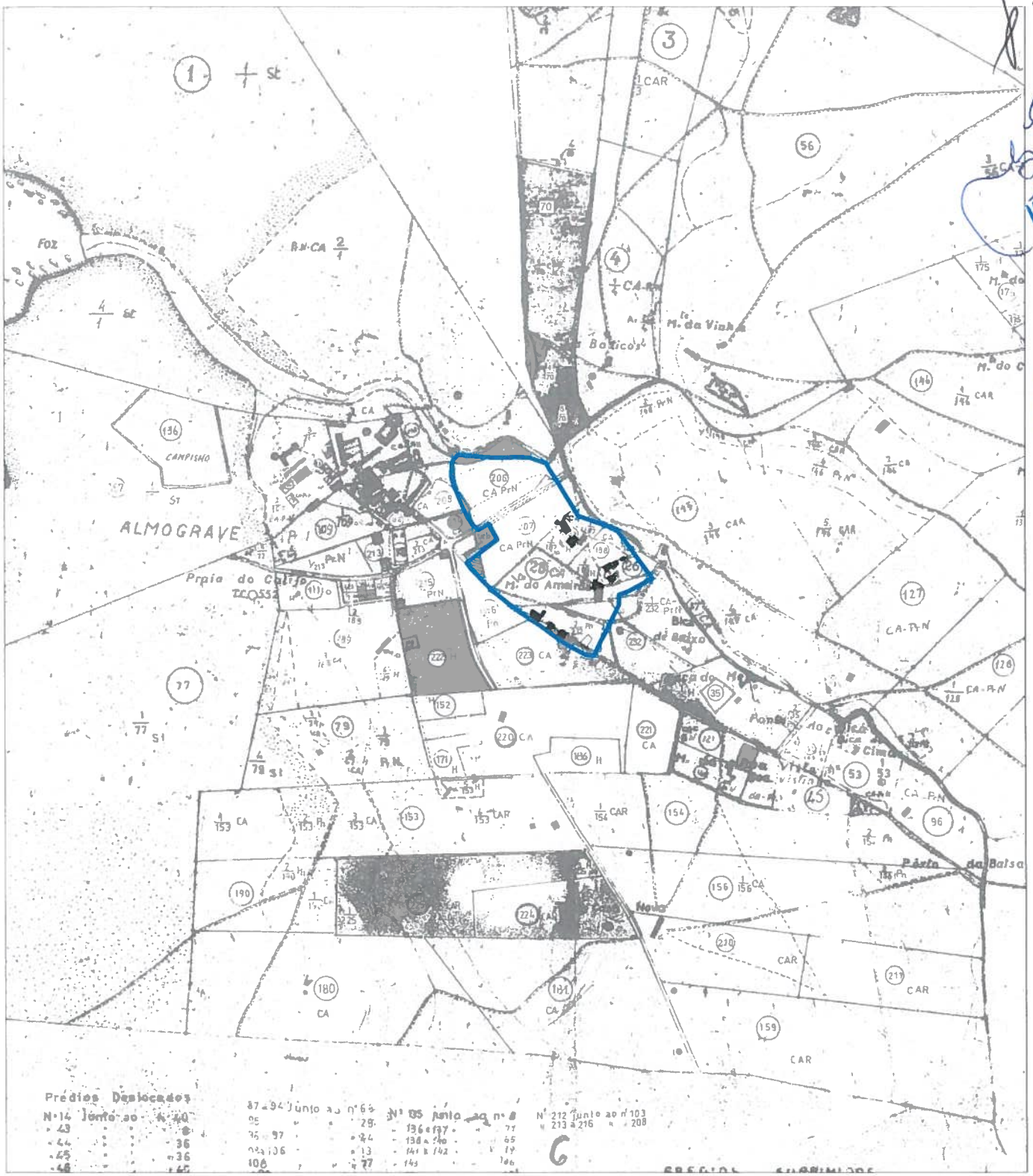
- Zona Sujeita a Plano de Pormenor
- Zona Abrangida por P.P. em Vigor
- Equipamentos
- Rede Viária Principal

Limite da ZE1 definido no Plano de Urbanização do Almograve

Câmara Municipal de Odemira	Plano de Pormenor da ZE1 do Almograve Termos de Referência	nº desenho 4
	Freguesia da Longueira / Almograve	
escala gráfica 0 50 100 m	EXTRACTO DA PLANTA DE URBANIZAÇÃO DO ALMOGRAVE	escala 1 : 5 000
	base cartográfica Planta de Urbanização do PU do Almograve	data Agosto 2009

Limite da ZE1 definido no Plano de Urbanização de Almograve

Câmara Municipal de Odemira	Plano de Pormenor da ZE1 do Almograve Termos de Referência	nº desenho 5
	Freguesia da Longueira / Almograve	
escala gráfica 0 50 100 m	EXTRACTO DA FOTOGRAFIA AÉREA	escala 1 : 5 000
	base cartográfica Fotografia Aérea (2005)	data Agosto 2009



Limite da ZE1 definido no Plano de Urbanização de Almograve

	Plano de Pormenor da ZE1 do Almograve Termos de Referência	nº desenho 6
	Freguesia da Longueira / Almograve	
escala gráfica 0 100 200 m	EXTRACTO DA SECÇÃO CADASTRAL	escala 1 : 10 000
	base cartográfica Secção Cadastral do Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica F	data Agosto 2009