

**ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR  
DA ZONA DE EXPANSÃO POENTE DE MONTE GORDO**

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

## ÍNDICE

1.	Introdução .....	3
2.	Antecedentes.....	3
3.	Oportunidade da Alteração ao Plano .....	6
4.	Enquadramento Legal da Alteração do Plano .....	6
5.	Enquadramento Territorial da Área de Intervenção Objecto da Alteração.....	7
6.	Enquadramento da Alteração nos Instrumentos de Gestão Territorial em Vigor .....	7
7.	Conteúdo Material e Documental da Alteração .....	8
7.1.	Conteúdo Material do Plano .....	8
7.2.	Conteúdo Documental do Plano.....	9
7.3.	Monitorização do Plano .....	10
8.	Dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica, Mapas de Ruído e Plano Municipal de Redução do Ruído .....	11
9.	Fases e Prazos Para a Elaboração da Alteração.....	12

## ANEXOS.....

Anexo I - Planta de implantação.....

## 1. INTRODUÇÃO

O Plano de Pormenor da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo, designado por PPZEPMG foi aprovado através da deliberação da Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António de 13 de Novembro de 2009 e de 16 de Dezembro de 2009, divulgado pelo Aviso n.º379/2010 e publicado no Diário da República, n.º3, II Série de 6 de Janeiro.

O presente documento propõe uma alteração ao PPZEPMG e é acompanhado pelos respetivos termos de referência, de acordo com o Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio, que define o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

## 2. ANTECEDENTES

- A 20 de Junho de 2006 foi iniciado por deliberação da Câmara Municipal, divulgada pelo Aviso n.º 2375/2006-AP, publicado no Diário da República, n.º 143, II Série, de 26 de Junho de 2006, a qual determinou a elaboração do plano e aprovou os respetivos termos de referência.

- Aprovação pela Assembleia Municipal a 13 de Novembro de 2009 (na sequência de proposta aprovada pela Câmara Municipal, a 3 de Novembro de 2009), divulgada pelo Aviso n.º 21599/2009, publicado no Diário da República, n.º 231, II Série, de 27 de Novembro de 2009.

- Pelo Aviso n.º 21940/2009, publicado no Diário da República n.º 235 - II Série, de 4 de Dezembro de 2009, foi divulgada a anulação do Aviso n.º 215099/2009, por se ter verificado uma incorreção no Plano.

- O PPZEPMG foi aprovado através das deliberações da Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António de 13 de Novembro de 2009 e de 16 de Dezembro de 2009, e publicado pelo Aviso n.º379/2010, publicado no Diário da República, n.º3, II Série de 6 de Janeiro.

- O PPZEPMG foi submetido a dois procedimentos de correção material. O 1.º procedimento foi aprovado em reunião de Câmara a 6 de Abril de 2010 e remetido o processo para efeitos de conhecimento à Assembleia Municipal que por sua vez aprovou na sua sessão extraordinária de 13 de Abril de 2010, tendo sido publicado sob o Aviso n.º 9169/2010, no Diário da República, n.º88, II Série de 6 de Maio. O 2.º procedimento foi aprovado em reunião de Câmara a 6 de Julho de 2010 e remetido o processo para

efeitos de conhecimento à Assembleia Municipal que por sua vez aprovou a 12 de Agosto de 2010, tendo sido publicado sob o Aviso n.º 17264/2010, no Diário da República, n.º169, II Série de 31 de Agosto.

- A 14 de Dezembro de 2011, a Câmara Municipal deliberou realizar uma alteração ao Plano, divulgada pelo Aviso n.º 24774/2011, publicado no Diário da República, n.º 247, II Série, de 27 de Dezembro de 2011, no sentido de mudar o uso turístico consagrado no Núcleo NA, para o uso de habitação coletiva, concedendo um prazo indicativo de 9 meses para a conclusão deste procedimento. Foi ainda estabelecido o prazo de 20 dias úteis, contados a partir da data da publicação deste aviso, para todos os interessados a formular sugestões, assim como a apresentar informações, por escrito.

- A 16 de Dezembro de 2011, por ofício remetido à CCDR, a Câmara Municipal informa que esta alteração dispensa trabalhos referentes à avaliação ambiental estratégica, bem como mapa e plano municipal de redução de ruído. Apreciada a proposta, a 18 de Janeiro de 2012, a CCDR remete o Of. n.º S00237-201201-ORD, integrando o parecer final sobre a proposta de alteração ao plano, o qual foi favorável.

- Pela deliberação da Câmara Municipal de 7 de Fevereiro de 2012, divulgada pelo Aviso n.º 2609/2012, publicado no Diário da República, n.º 34, II Série, de 16 de Fevereiro de 2012, foi aprovado o conteúdo material e documental da minuta de proposta de contrato de planeamento, a qual estabelece os direitos e as obrigações recíprocas entre os outorgantes, no âmbito do procedimento de Alteração ao Plano, bem como o período de 10 dias de discussão pública preventiva, dos interessados.

- A 10 de Outubro de 2015 a Câmara Municipal deliberou realizar a alteração ao Plano, divulgada pelo Aviso n.º 13371/2015, publicado no Diário da República, II série, n.º 224, de 16 de novembro de 2015, no sentido de manter uma habitação unifamiliar com a designação Lote 15B do Núcleo NC, ao contrário da opção anteriormente prevista no PPZEPMG que seria a sua demolição.

- Abertura do período de Discussão Pública da Alteração ao PPZEPMG, divulgada pelo Aviso n.º3291/2016, publicado no Diário da República, n.º 49, II Série, de 10 de Março de 2016, o qual terminou a 15 de Março de 2016, sem que tenha havido qualquer participação.

- A alteração ao PPZEPMG foi aprovada em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António de 28 de abril de 2016, divulgada pelo Aviso n.º6636/2016 e publicado no Diário da República, n.º101, II Série de 25 de Maio de 2016.

- A 10 de maio de 2016, a Câmara Municipal deliberou aprovar a alteração ao PPZEPMG, divulgada pelo aviso n.º6954/2016 e publicada no Diário da República n.º 105, II Série, de 1 de junho de 2016, no sentido de adequar o plano às exigências da Agencia Portuguesa do Ambiente (APA), em concordância com o POOC Vilamoura – Vila Real de Santo António, a qual incide numa área que faz parte de uma proposta de intervenção mais abrangente que se encontrava a ser desenvolvida em parceria com a APA e que corresponde a uma faixa na frente mar que faz a transição entre a área urbana de Monte Gordo e o Mar. Esta alteração suspende as intenções que previstas para esta área. Uma vez assegurado o enquadramento acima descrito e prevendo-se um prazo de 8 meses para a conclusão deste procedimento, convidaram-se todos os interessados a formular sugestões, assim como a apresentar informações, por escrito, até 15 dias úteis contados a partir da data de publicação do aviso.

- A 3 de outubro de 2016, no âmbito do n.º 3 do artigo 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – DL n.º 80/2015, de 14 de maio, realizou-se uma Conferência Procedimental (CP), entre a Agencia Portuguesa do Ambiente (APA), a Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANCP), a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR) e a Câmara Municipal de Vila Real de Santo António, com o objetivo de analisar a proposta de alteração ao PPZEPMG, que pretendia dar cumprimento a uma exigência da APA, que consistia na eliminação do apoio de praia previsto e na criação de um passeio marítimo. Emitiram pareceres favoráveis, todas as entidades intervenientes, concluindo-se assim que, a proposta se encontrava em condições de prosseguir a tramitação prevista na lei, desde que introduzida a nova redação do artigo 28º do regulamento do PPZEMG, e que a mesma não se encontre sujeita a procedimento de avaliação ambiental (estratégica), nomeadamente por se tratar de alteração sem efeitos ambientais negativos.

- Por deliberação Camarária de 25 de outubro de 2016, divulgada pelo aviso n.º13846/2016, publicado no Diário da República n.º 215, II Série, de 9 de novembro de 2016, foi aprovada a abertura do período de discussão pública da proposta de Alteração ao PPZEPMG. O prazo estabelecido para a discussão pública foi de 20 dias úteis, com início no quinto dia útil posterior à respetiva publicação no DR, tendo sido rececionadas duas intervenções, as quais não se opunham à pretensão de alteração do PPZEPMG.

- A alteração ao PPZEPMG foi aprovada em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António de 24 de fevereiro de 2017, divulgada pelo Aviso n.º8350/2017 e publicada no Diário da República, n.º142, II Série de 25 de julho de 2017.

### 3. OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO AO PLANO

A presente proposta de alteração ao PPZEPMG incide sobre o núcleo N.E., constituído por 7 (sete) imóveis identificados pelos lotes 10, 11, 84, 12, 13, 14 e 15 A (anexo I).

Do ponto de vista técnico e urbanístico pretende-se manter este núcleo como Núcleo Habitacional Existente a Manter, sujeito a renovação urbana. A solução urbanística que se pretende tem como justificação o facto de se tratar de habitações que permanecem habitadas e pela dificuldade de acordo com esses proprietários para desenvolvimento do novo núcleo anteriormente previsto. Deste modo e para o bom desenvolvimento do plano entende-se que o núcleo habitacional existente deverá manter-se, pois não perturba os princípios e objetivos subjacentes ao plano. Em tudo deverão ser aplicadas as mesmas regras urbanísticas dos outros núcleos habitacionais a manter.

A presente alteração ao plano elimina totalmente a pretensão de construção do Núcleo N.E, resultando a alteração dos pressupostos urbanísticos que se apresenta em anexo (anexo III). A mesma não implica aumento de índices urbanísticos.

Esta proposta de alteração permite poupar o município de um processo expropriativo oneroso e moroso, com consequências sociais e de perturbação no relacionamento entre vizinhos numa zona que se entende consolidada, e desta forma desbloquear a execução do plano.

### 4. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO

Como anteriormente referido, este documento corresponde aos termos de referência e respetiva oportunidade de Alteração do Plano de Pormenor da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo o qual se submete à apreciação da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António, nos termos e efeitos dos artigos 76.º, 115.º e 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio (RJIGT), cujas principais referências passamos de imediato a transcrever:

#### **“Artigo 76.º Elaboração:**

1 — A elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal.

(...)

3 — Compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares.

(...)

**“Artigo 115.º Dinâmica:**

1 — Os programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação.

2 — A alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre:

(...)

**“Artigo 118.º Alteração dos planos intermunicipais e municipais:**

Os planos intermunicipais e municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.

**“Artigo 119.º Procedimento:**

1 — As alterações aos programas e planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no presente decreto-lei para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, com exceção do disposto nos números e artigos seguintes.

(...)

## **5. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO OBJECTO DA ALTERAÇÃO**

A área de intervenção objeto da alteração corresponde ao Núcleo N.E do PPZEPMG, abrangendo uma área com aproximadamente 2.041,00m<sup>2</sup>, devidamente identificados na Planta de Implantação, (Anexo I).

## **6. ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR**

Ao nível dos instrumentos de gestão territorial é eficaz o Plano Sectorial da Rede Natura, o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura – Vila Real de Santo António e o Plano Regional de Ordenamento Territorial do Algarve.

## 7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA ALTERAÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António para efeitos dos nos 1 e 2 do artigo 76º do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de Maio (RJIGT), substancia os Termos de Referência para a Alteração do Plano de Pormenor da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo.

### 7.1. Conteúdo Material do Plano

De acordo com o artigo 102º do RJIGT, o Plano de Pormenor deve adotar o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita e aos objetivos previstos nos termos de referência, estabelecendo nomeadamente:

- a) “A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- b) As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
- d) A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
- e) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- f) As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
- g) A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetadas;
- h) Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- i) A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- j) A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.”

## 7.2. Conteúdo Documental do Plano

De acordo com o artigo 107º do RJIGT, o Plano de Pormenor deve adotar o conteúdo documental apropriado às condições da área territorial a que respeita e aos objetivos previstos nos termos de referência, estabelecendo nomeadamente:

O Plano de Pormenor é constituído por:

- Regulamento;
- Planta de implantação;
- Planta de condicionantes.
- Relatório;
- Programa de execução;
- Plano de financiamento;
- Planta de enquadramento contendo a delimitação da área de intervenção do plano e sua respetiva articulação, designadamente com as vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, estrutura ecológica, grandes equipamentos e outros elementos considerados pertinentes;
- Planta da situação existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano;
- 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;
- Planta da transformação fundiária prevista;
- Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas e equipamentos;
- Extratos do regulamento, das plantas de ordenamento ou zonamento e de condicionantes dos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor na área de intervenção do plano;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação, substituível por declaração de ausência de participações;
- Ficha de dados estatísticos.

O Plano de Pormenor é acompanhado por:

- 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;
- 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;
- 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;
- Programa de execução das ações previstas;
- Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.
- Demais elementos fixados pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual que respeita ao Regulamento Geral do Ruído.
- De acordo com o disposto no número 1 do artigo 78.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual, os planos apenas são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/07, de 15 de junho, na sua redação atual, e que esta qualificação compete à Câmara Municipal.

### **7.3. Monitorização do Plano**

Cada vez mais presente no processo de planeamento, a monitorização ao plano, é uma fase que complementa todo o processo e contribui para a sua melhoria, analisando e avaliando os resultados, detetando desvios e dando oportunidade à correção de trajetórias, contribui enfim, para a sistematização de uma aprendizagem pela experiência.

O processo de monitorização pode ser desenvolvido a diversos níveis, como preparar as condições para a avaliação do seu grau de concretização, dos objetivos e das metas estabelecidas, mediante a utilização de indicadores de monitorização.

## **8. DISPENSA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA, MAPAS DE RUÍDO E PLANO MUNICIPAL DE REDUÇÃO DO RUÍDO**

Os Planos Municipais de Ordenamento do Território, de acordo com o estipulado na Diretiva 2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Junho, transposta para o Regime Jurídico Nacional pelo Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de Maio conjugado com o disposto no RJGIT, estão abrangidos por Avaliação Ambiental Estratégica.

A alteração ao RJGIT, introduzida pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, adaptou o regime geral respeitante à avaliação ambiental de planos e programas contido no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de Maio a avaliação ambiental dos instrumentos de gestão territorial

No que se refere à avaliação ambiental dos planos de pormenor, importa ter em conta os n.ºs 1 a 4 do artigo 120º, no que se refere às pequenas alterações aos instrumentos de gestão territorial.

Assim, o n.º 1 do anterior artigo determina que “as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só serão objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”.

O citado artigo utiliza conceitos indeterminados como “pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais ” e “suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”, cabendo a tarefa de realização dos mesmos à entidade responsável pela alteração, a qual pode solicitar pareceres às entidades com responsabilidades ambientais específicas, às quais possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (artigo 120.º, n.º2).

Atendendo à situação concreta da Alteração ao PPZEPMG, a sua área de intervenção totaliza cerca de 2.041,00m<sup>2</sup>, pelo que se terá que considerar uma pequena área a nível local, nos termos constantes do n.º 1, do Artigo 120º, do RJGIT. E deve-se também atender à natureza da alteração sem significado nos índices urbanísticos propostos.

Considera-se que as alterações não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Relativamente à temática do ruído, entende ainda esta Câmara Municipal, sem prejuízo de vir a ser solicitada a respetiva pronúncia desta matéria à CCDDR-ALG, que os mapas de ruído e respetivo plano municipal de redução de ruído, aprovados juntamente com o PPZEPMG, através das deliberações da Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António de 13 de Novembro de 2009 e de 16 de Dezembro de

2009, continuam a assegurar a necessária compatibilidade com os respetivos diplomas legais, referentes a este domínio específico de intervenção.

## **9. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO**

O prazo previsto para elaboração da Alteração ao PPZEPMG será de 9 meses, de acordo com as fases abaixo enumeradas, sem prejuízo de poder acrescer a este horizonte temporal os normais trâmites processuais, para obtenção de pareceres, consultas e aprovações:

**Fase 1** – Deliberação da câmara municipal sobre os termos de referência e período de participação pública, formulação de sugestões e apresentação de questões que possam ser formuladas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração - 1 mês;

**Fase 2** – Elaboração da proposta preliminar de alteração ao plano -2 mês;

**Fase 3** – Realização da conferência de serviços -1 mês;

**Fase 4** – Retificações à proposta de plano, após a receção da ata e dos subsequentes pareceres das entidades com assento na conferência de serviços -2 mês;

**Fase 5** – Envio da versão final da proposta de Alteração do PPZEPMG, a todas as entidades representadas na conferência de serviços -1 mês;

**Fase 6** – Abertura do período de discussão pública -2 mês;

**Fase 7** – Elaboração da proposta final de Alteração ao PPZEPMG -1 mês;

**Fase 8** – Aprovação e subsequente publicação da Alteração ao PPZEPMG em diário da república -2 mês.