

# PLANO DE PORMENOR DO CABEÇO DO RIBEIRO DO ÁLAMO, EM CASTRO MARIM

## TERMOS DE REFERÊNCIA

CÂMARA MUNICIPAL DE CASTRO MARIM – NOVEMBRO DE 2018

## 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 Castro Marim de elaborar o Plano de Pormenor, doravante designado por Plano de Pormenor do Cabeço do Ribeiro do Álamo, o qual se enquadra na estratégia definida para o desenvolvimento do concelho, nomeadamente no que diz respeito à regularização de factos urbanísticos existentes, a necessitar de requalificação.

## **2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE**

Ao longo dos anos, no Algarve, têm sido desenvolvidos diversos processos de loteamento, de forma dispersa, numa época dos anos 80 e 90, sendo que o presente caso, corresponde a um loteamento caducado, com infraestruturas inacabadas, embora quase concluídas.

Este loteamento encontra-se sobre um espaço de amplas vistas panorâmicas, acima da Via do Infante, possuindo uma classificação de solo rural, face ao atual PDM em vigor, e localizado no denominado Cabeço do Ribeiro do Álamo, freguesia da Altura, no concelho de Castro Marim.

O processo de loteamento corresponde ao nº 6/87, com alvará nº 1/93 e corrigido em 25.01.1995, tendo sido promovido pela empresa Lupamar – Sociedade de Construção Civil e Compra e Venda de Propriedades, Lda.

A correção efetuada em 1995 incidiu sobre a área total urbanizada que passou de 75 800 m<sup>2</sup> para 75 360 m<sup>2</sup>, o que corresponde a uma diferença de área na ordem dos 440 m<sup>2</sup>. Esta alteração correspondeu a cerca de 1,6 % da área total, pelo que foi considerada uma alteração de pormenor. Existiu ainda uma correção de áreas verdes que passou de 20.188 m<sup>2</sup> para 22.400 m<sup>2</sup>, porque existiu um lapso.

Em termos de dados urbanísticos, o loteamento possui 108 lotes, com 189 fogos ( 85 T0+85 T1 + 19 T2 ) + 1 Hotel + 1 Restaurante + 1 Comércio, perfazendo no total 600 habitantes, sendo 406 de habitação e 194 de serviços. A área total de construção é de 18.358 m<sup>2</sup>, sendo o número de pisos

total de 2/3 pisos. A área total de cedências é de 18.983 m<sup>2</sup>, correspondente a arruamentos, passeios, estacionamento e um parque infantil.

A caução perfazia o valor de 748.196,85 € materializada através da hipoteca de 18 lotes, não tendo sido efetuada a receção provisória em 01.07.1998.

A Câmara Municipal de Castro Marim efetuou a caducidade do alvará em 23.10.2002, tendo dado conhecimento à DRAOT e ao conservador do registo predial, requerendo o cancelamento do registo predial. Desta forma, os lotes perderam a sua potencialidade edificatória, passando a estatuto de solo rústico, tal como a legislação exige.

Em 27.01.2010, a Câmara Municipal de Castro Marim toma posse administrativa dos imóveis de forma a permitir a execução coerciva das obras de urbanização do loteamento em nome do promotor, considerando que as obras de urbanização se encontram executadas à data, em mais de 50%, que tendo sido recebidas inúmeras reclamações com vista a ação da Câmara Municipal e ainda por se considerar que a intervenção no solo é irreversível na medida em que não seria possível repô-lo no estado em que se encontrava antes das obras efetuadas.

Foi lançado um procedimento de empreitada para conclusão das obras, o qual foi adjudicado a Aquino Construções. Embora tenham sido realizados a grande maioria dos trabalhos, a empresa acabou por falir, sem os ter concluído.

O acesso ao loteamento é uma necessidade que embora não faça parte do projeto inicial, carece de ser resolvido. O acesso atual não apresenta condições mínimas de geometria e segurança, sendo em terra batida, realizado por um caminho público de largura de cerca de 3 m, com duas curvas acentuadas. O projeto da rede viária proposto respeitante à ligação entre o loteamento e a Estrada Municipal mais próxima está realizado, sendo o seu traçado em linha reta, com o perfil adequado e devidamente infraestruturado. Este traçado deverá ser devidamente validado em sede de Plano de Pormenor, sendo necessário obter o parecer favorável das Águas de Portugal, e a APA-ARH, uma vez que é necessário transpor a Conduta de água bruta do empreendimento Odeleite-Beliche.

No que diz respeito ao loteamento, face à existência de fraca qualidade das bases, será necessária uma requalificação da rede viária através de uma repavimentação dos arruamentos adequada.

Para além disso, o depósito de água localizado no loteamento não possui pressão gravítica suficiente para todos os lotes, pelo que, será necessário prever uma estação elevatória para permitir a existência de pressões regulamentares conforme a legislação atual.

Revela-se que embora haja questões de infraestruturas por resolver, o município já despendeu de verbas significativas em obras coercivas. Existe ainda no referido loteamento, 4 edificações do tipo moradia, habitadas, o que reforça o facto de não ser viável voltar ao estado inicial, pela naturalização do referido loteamento. Verifica-se assim, de grande pertinência a renovação do alvará de loteamento, para que possa ser possível, a venda dos lotes que foram hipotecados a favor do município e assim vir a conseguir recuperar os investimentos já realizados e ainda por realizar.

A oportunidade de elaboração deste Plano de Pormenor do Cabeço da Ribeira do Álamo, surge da necessidade de requalificar a área de intervenção de um loteamento, e ainda resolver um problema urbanístico que perdura há anos.

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 através de um Plano de Pormenor com efeitos registais.



Fot. 1 – Fotografia da Urbanização do PP do Cabeço do Ribeiro do Álamo

### 3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do Plano de Pormenor localiza-se no concelho de Castro Marim, nas freguesias de Altura, mais propriamente no Cabeço da Ribeira do Álamo, na denominada antiga Quinta do Cabeço. Abrange uma superfície de cerca de 8,1392 ha, correspondendo a uma urbanização cujas infraestruturas estão praticamente concluídas e respetivo acesso. Os limites do PP correspondem aos limites do loteamento e respetivo acesso à Estrada Municipal.



Fot 2 – Imagem do Google Eath com a delimitação do Plano de Pormenor do Cabeço do Ribeiro do Álamo, em Altura, em Castro Marim

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

O Plano de Pormenor do Cabeço do Ribeiro do Álamo 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 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.

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 do Cabeço do Ribeiro do Álamo 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.

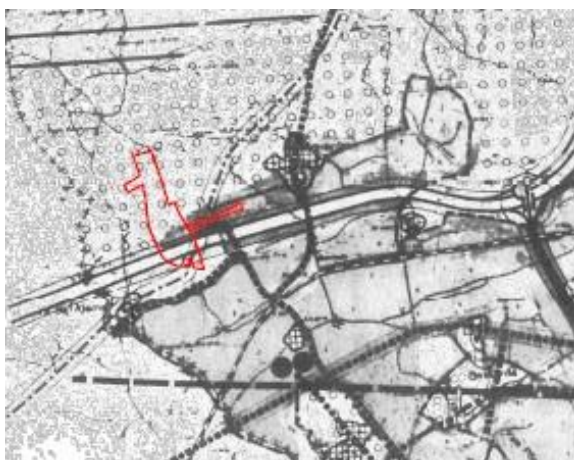
## 5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A área de intervenção do Plano de Pormenor do Cabeço do Ribeiro do Álamo 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 Castro Marim**, aprovado a 25 de fevereiro de 1994, por deliberação da Assembleia Municipal de Castro Marim, tendo sido ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 56/94, de 20 de julho, e alterado por adaptação ao PROT por deliberação da Assembleia Municipal de Castro Marim a 26 de novembro de 2008 . Em 2009, o regulamento do PDM é publicado em Diário da República 2.ª Série a 4 de fevereiro.

Em termos do atual regime de uso do solo da área de intervenção do Plano de Pormenor, no PDM de Castro Marim, 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:**





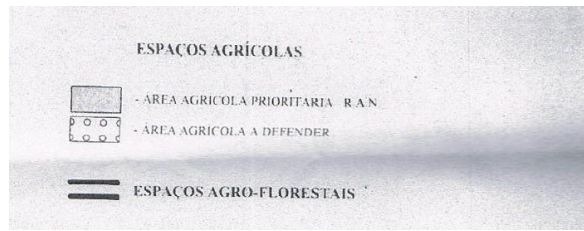
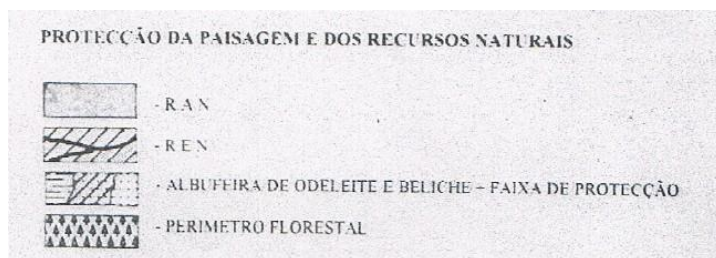


Fig 3 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM

Na Planta de Ordenamento do PDM, o PP abrange as seguintes classes de espaço:

- Espaços Agrícolas a Defender, na maioria do território;
- Espaços Agrícolas Prioritária – RAN;
- Espaços Canais - Rede Rodoviária Nacional – IP 1
- Adutora de Beliche

**Em termos de Carta de Condicionantes:**



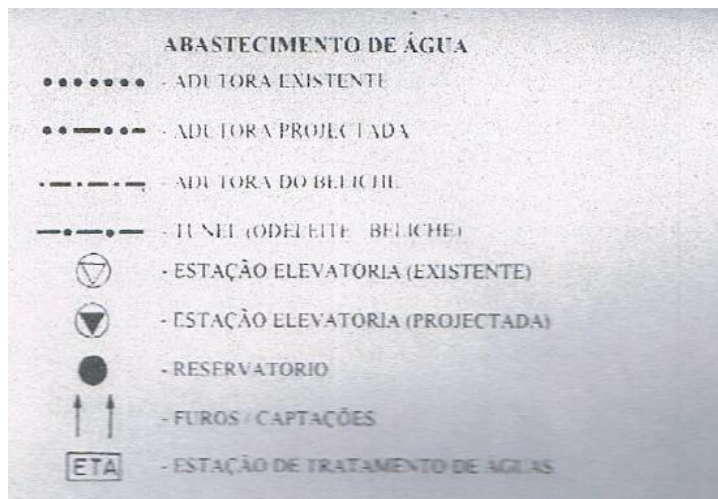


Fig 4 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM

Na Planta de Condicionantes do PDM, o PP abrange as seguintes classes de espaço:

- RAN, na parte sul paralelo à Via do Infante;
- Espaços Canais - Rede Rodoviária Nacional – IP 1
- Adutora de Beliche

A área de intervenção não abrange qualquer espaço em REN, conforme se poderá confirmar pelo extracto da carta na figura seguinte:



Fig 5 – Extrato da Planta da REN de Castro Marim

## 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 do Cabeço do Ribeiro do Álamo 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 objectivo 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 do Cabeço do Ribeiro do Álamo 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 do Cabeço do Ribeiro do Álamo, 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 Castro Marim.

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 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 Castro Marim e serviços técnicos municipais, com assessoria a disciplinas exteriores ao município.

A equipa técnica responsável pela elaboração do Plano de Pormenor do Cabeço do Ribeiro do Álamo 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.