



Aprovado por Unanimidade  
Reunião Ordinária do Órgão Executivo  
23/03/2022

# **TERMOS DE REFERÊNCIA**

## **PLANO DE PORMENOR**

### **CENTRO EMPRESARIAL DE OURIQUE**



***Março/2022***

## Índice

1.	Contexto e Âmbito.....	3
2.	Enquadramento territorial .....	4
3.	Quadro Legal e Processual .....	6
4.	Os Instrumentos de Gestão Territorial Eficazes e o Alinhamento com o PPCEO.....	8
4.1.	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT).....	8
4.2.	Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT Alentejo) .....	10
4.3.	Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF Alentejo) .....	12
4.4.	Plano Diretor Municipal de Ourique .....	13
5.	Oportunidade de elaborar o PPCEO .....	14
6.	Da Opção por um Plano de Pormenor com Efeitos Registais .....	15
7.	Objetivos Programáticos .....	17
8.	Conteúdo Material e Documental do Plano .....	19
9.	Sujeição do PPCEO a Avaliação Ambiental Estratégica .....	22
10.	Cartografia de Base Topográfica .....	24
11.	Programação.....	24
12.	Equipa Técnica .....	26
13.	Acompanhamento do Plano .....	26

## Índice de Figuras

Figura 2.1. Área do Plano de Pormenor do Centro Empresarial de Ourique .....	5
--	---

## Índice de Quadros

Quadro 11.1. Faseamento dos trabalhos .....	24
Quadro 11.2. Calendário dos trabalhos .....	25

## 1. CONTEXTO E ÂMBITO

As autarquias locais enfrentam, como nunca, o desafio da competitividade entre territórios que as instiga, no quadro das suas competências e atribuições, a se assumirem como atores dinamizadores do desenvolvimento local. Nesse âmbito são impelidas a apostar na promoção local e no empreendedorismo, na valorização do território e na captação e fixação de população e investimento, a par com o reforço da qualificação dos cidadãos, da coesão social e territorial e na qualificação ambiental dos lugares.

Nesse sentido, as autarquias devem “promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo”, designadamente “planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização”, *cf.* n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU)<sup>1</sup>.

É, pois, no quadro destes desafios e das competências que lhe estão legalmente atribuídas, que o Município de Ourique intende elaborar um plano de pormenor conducente à instalação de uma área empresarial e comercial próxima da Vila de Ourique, junto do IC1 adiante apenas designado por Plano de Pormenor do Centro Empresarial de Ourique (PPCEO).

O plano de pormenor tem, como objeto, desenvolver e concretizar “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”, *cf.* o n.º 1 do artigo 101.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>2</sup>.

Para o efeito, concretizam-se os respetivos Termos de Referência (TDR) que constituem o quadro de referência balizador e orientador para a elaboração do Plano de Pormenor do Centro

---

<sup>1</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto e pelo DL n.º 3/2021, de 7 de janeiro.

<sup>2</sup> DL n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual na sequência da alteração operada pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro, DL n.º 20/2020, de 01 de maio e pelo DL n.º 25/2021, de 29 de março.

Empresarial de Ourique (PPCEO), cabendo à Câmara Municipal definir a respetiva oportunidade (cf. o n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT).

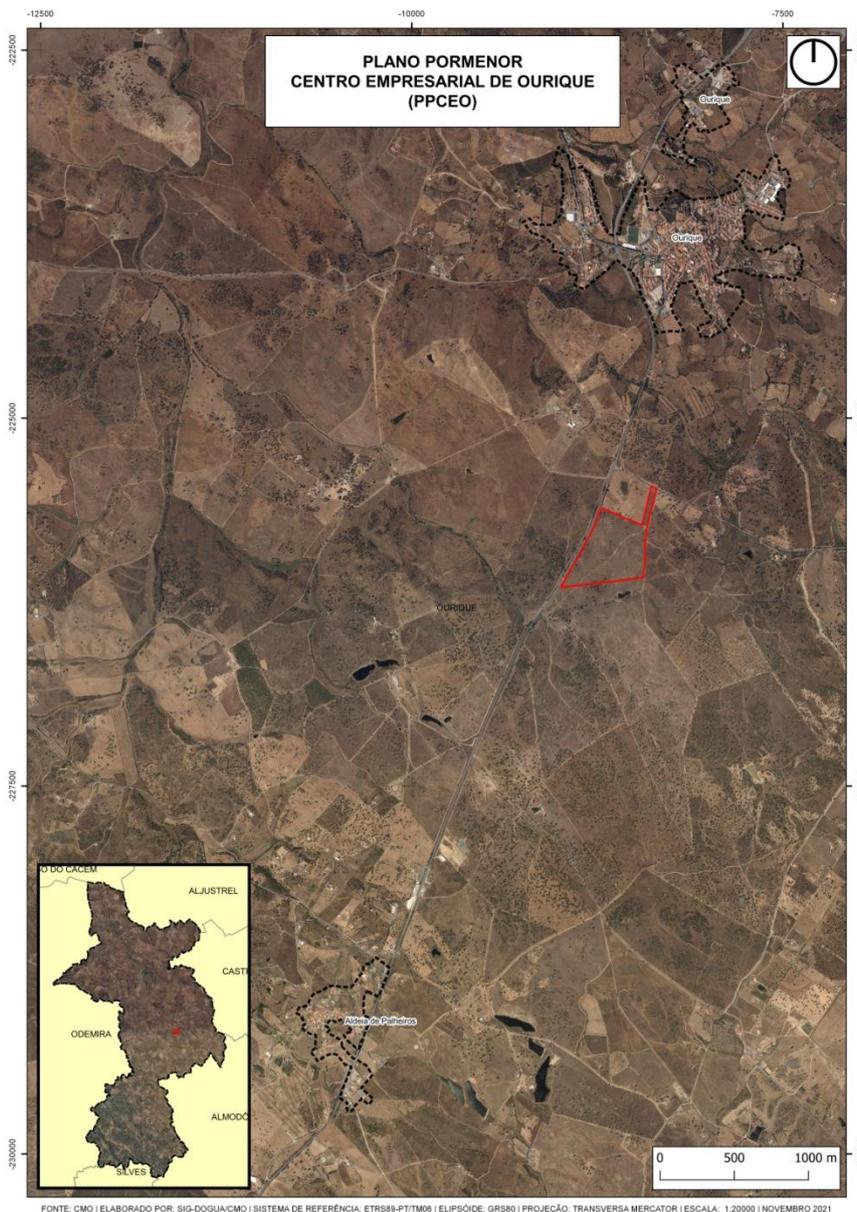
Segundo o n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT os TDR deverão acompanhar e fundamentar a deliberação que determina a elaboração do Plano, ficando disponíveis durante o período de consulta pública prévia. Integram o enquadramento geográfico da área do plano, o quadro legal e processual e estratégico, a oportunidade, os objetivos programáticos, conteúdo, a qualificação do procedimento no que respeita à avaliação ambiental estratégica, o cronograma do procedimento de elaboração e a equipa técnica, assim como os termos gerais referentes ao acompanhamento do Plano.

## **2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL**

A área sobre a qual recai o PPCEO integra um prédio, com 20ha, propriedade do Município de Ourique, inscrito com a matriz predial urbana n.º 4731, da freguesia de Ourique, localizando-se próximo do IC1, equidistante em cerca de 2 km da vila de Ourique a norte e da Aldeia dos Palheiros a sul (vd.

Figura 2.1).

Figura 2.1. Área do Plano de Pormenor do Centro Empresarial de Ourique



Fonte: CMO | SIG-DOGUA

De acordo com o que pode ser observado no terreno, trata-se de uma área essencialmente plana, talhada em materiais do maciço antigo, maioritariamente xistos, grauvaques e afins. Por força da estrutura geológica e litologia, os solos são pobres, de fraca capacidade de uso.

Atualmente é uma área inculta, somente pontuada por sobreiros.

### 3. QUADRO LEGAL E PROCESSUAL

A política de solos, do ordenamento do território e do urbanismo é consubstanciada através de instrumentos de gestão territorial que se materializam em programas e planos territoriais, estruturados nos âmbitos nacional, regional e municipal. O plano de pormenor, de âmbito municipal “desenvolve e concretiza o plano diretor municipal, definindo a implantação e a volumetria das edificações, a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas”<sup>3</sup>.

Assim, nos termos do artigo 76.º do RJIGT a “elaboração dos planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal”, a quem compete, efetivamente, definir a “oportunidade” da elaboração, e cujo acompanhamento é facultativo nos termos do n.º 1 do artigo 86.º. Concluída a elaboração, a Câmara apresenta a proposta de plano e demais elementos à competente CCDR Alentejo, que convocará uma conferência procedimental com todas as entidades representativas dos interesses a ponderar, nos termos do n.º 3.

Para além do quadro geral de ordenamento do território, consagrado na LBPPSOTU e no RJIGT, o ordenamento jurídico a considerar e de aplicação na elaboração de um plano territorial de âmbito municipal, é mais extenso, destacando-se pela sua pertinência, sem prejuízo de outros diplomas, nomeadamente:

1. o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que fixa os **conceitos técnicos** nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo;

---

<sup>3</sup> Cf. n.º 5 do artigo 43.º da LBPPSOTU.

2. o Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, que estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a **produção cartográfica** no território nacional;
3. o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro, que regula as normas e especificações técnicas da **cartografia** a observar na elaboração das plantas dos **planos territoriais**;
4. o 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 do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional;
5. o **Decreto** Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo;
6. DL n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, que consagra a obrigatoriedade dos Planos e Programas serem sujeitos a **Avaliação Ambiental**.
7. DL n.º 73/2009, de 31 de março, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro, que estabelece o regime jurídico **da Reserva Agrícola Nacional**;
8. DL n.º 166/2008, na redação atual conferida pelo DL n.º 124/2019, de 28 de agosto, que consagra o regime jurídico da **Reserva Ecológica Nacional**;
9. Portaria n.º 336/2019, de 26 de fevereiro, alterada pela Portaria n.º 264/2020, de 13 de novembro, que consagra as orientações Estratégicas de Âmbito Nacional e Regional para a delimitação da REN (OEREN),
10. DL n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual, que estabelece o **Regulamento Geral do Ruído**.

Para além destes diplomas, a elaboração de planos territoriais (onde se inclui o PPCEO), obriga à identificação e ponderação, nos diversos âmbitos, dos planos, programas e projetos, designadamente da iniciativa da Administração Pública, com incidência na área a que respeitam, considerando os que já existem e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações, de acordo com n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT. É sobre este tema que se dedica o capítulo seguinte.

## 4. OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EFICAZES E O ALINHAMENTO COM O PPCEO

A necessidade de compatibilização dos planos, programas e projetos com incidência na área do PP, expressa no n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT, obriga a uma análise sintética e orientada para o efeito, de cada um com incidência na área e envolvente do PPCEO, destacando-se:

- a. **Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)**, aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, retificado pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de setembro e n.º 103-A/2007, de 23 de novembro<sup>4</sup>;
- b. **Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT Alentejo)**, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto;
- c. **Plano Diretor Municipal de Ourique**, aprovado pelo Aviso n.º 7440/2021, de 22 de abril;
- d. **Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF Alentejo)**, aprovado pela Portaria n.º 54/2019 de 11 de fevereiro;
- e. **Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios**, aprovado pela CMDFCI em 1 de junho de 2016.

### 4.1. PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PNPOT)

O PNPOT, aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, estabelece, nos termos do artigo 30.º do RJIGT, as opções estratégicas com relevância para a organização do território nacional, consubstancia o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais programas e planos territoriais e constitui um instrumento de cooperação com os demais Estados-Membros para a organização do território da União Europeia. Nestes moldes, como se pode ler no preâmbulo deste programa, “é o instrumento de topo do sistema de gestão territorial, define objetivos e opções

<sup>4</sup> Decorre o procedimento de alteração por força da Resolução do Conselho de Ministros n.º 44/2016, de 23 de agosto.

estratégicas de desenvolvimento territorial e estabelece o modelo de organização do território nacional. O PN POT constitui -se como o quadro de referência para os demais programas e planos territoriais e como um instrumento orientador das estratégias com incidência territorial”.

O **Programa de Ação 2030** que integra o PN POT responde às **opções estratégicas inerentes** aos desafios territoriais e visa concretizar o modelo territorial, organizando-se em:

1. compromissos para o território;
2. domínios e medidas;
3. operacionalização do modelo territorial;
4. diretrizes para os Instrumentos de gestão territorial;
5. modelo de governação.

Para concretizar as opções estratégicas o PN POT define uma **agenda com 10 compromissos** para o território:

1. robustecer os sistemas territoriais em função das suas centralidades;
2. atrair novos residentes e gerir a evolução demográfica;
3. adaptar os territórios e gerar resiliência;
4. descarbonizar acelerando a transição energética e material;
5. remunerar os serviços prestados pelo capital natural;
6. alargar a base económica territorial com mais capacitação, conhecimento e inovação;
7. incentivar os processos colaborativos para reforçar uma nova cultura do território;
8. integrar nos IGT novas abordagens para a sustentabilidade;
9. garantir nos IGT a diminuição da exposição a riscos;
10. reforçar nos IGT a eficiência territorial pela concentração da habitação e das atividades, pela reabilitação e regeneração urbanas, pela mobilidade sustentável, economia circular e de partilha e consumos de proximidade.

Destes, destaca-se sobretudo *in casu* por força do alinhamento que o PPCEO garante, o compromisso 1, 2, 6, 8 e 9.

- o compromisso 1. porque o PPCEO potenciará o policentrismo incentivado pelo PNPOT, contribuindo para reforçar a centralidade de Ourique e a otimização de redes estruturantes (viária e elétricas);
- o compromisso 2. porque ao potenciar a atratividade local, reforça a possibilidade de captar e reter população;
- o compromisso 6. porque está na génese do PPCEO criar condições para a instalação de empresas e criação de sinergias territoriais passíveis de alargar a base económica territorial;
- os compromissos 8 e 9, apenas reforçam uma preocupação de base do PPCEO que incentivará abordagens (construtivas, energéticas, conectividade e transportes) para a sustentabilidade, e minimização da exposição aos fenómenos perigosos (ainda que o local apresente uma baixa exposição generalizada à maior parte dos fenómenos perigosos, à exceção das ondas de calor ou secas extremas).

O PPCEO está assim articulado com o PNPOT do ponto de vista estratégico.

## 4.2. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALENTEJO (PROT ALENTEJO)

Os PROT, conforme estabelece o n.º 3 do artigo 26.º do RJIGT, prosseguem os objetivos de interesse regional e respeitam o disposto nos programas territoriais de âmbito nacional. Acrescenta, por sua vez, o n.º 1 do artigo 27.º, que estes planos definem o quadro estratégico a desenvolver pelos planos municipais.

O PROT Alentejo, aprovado através da resolução do conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, sustenta no preâmbulo que “na sua qualidade de instrumentos de desenvolvimento territorial, afirma o Alentejo como território sustentável de forte identidade regional, sustentada por um sistema urbano policêntrico, garantindo elevados níveis de coesão territorial e integração (...), valorizando o seu posicionamento estratégico”. Para o efeito, com ainda se pode ler no preâmbulo, assume **quatro (4) grandes opções estratégicas**, das quais é de destacar no âmbito do PPCEO três (3), nomeadamente:

1. a integração territorial e abertura ao exterior, potenciando o seu posicionamento geográfico no contexto nacional e ibérico através do reforço da competitividade que promova a internacionalização da região, nomeadamente em articulação como sistema regional de logística empresarial;
2. a diversificação e a qualificação da base económica regional, reforçando e desenvolvendo setores tradicionais e emergentes estratégicos;
3. a afirmação do policentrismo reforçado por um conjunto de centros urbanos.

Como força impulsionadora das opções estratégicas o PROT Alentejo identificou nove (9) **grandes desafios** para o ordenamento do território e desenvolvimento, sendo de destacar no quadro do PPCEO, nomeadamente:

1. promover o crescimento económico e o emprego;
2. sustentar a perda demográfica e qualificar e atrair recursos humanos;
3. consolidar o sistema urbano e desenvolver um novo relacionamento urbano-rural;
4. garantir níveis adequados de coesão territorial;
5. valorizar e preservar o património natural, paisagístico e cultural;
6. potenciar o efeito das grandes infra -estruturas (regionais e nacionais);
7. criar escala e reforçar as relações com o exterior;
8. combater os processos de desertificação.

O PPCEO está, assim, absolutamente alinhado com as **opções estratégicas** e com os **grandes desafios**.

Em relação às opções estratégicas, de sublinhar que o PPCEO, com o próprio nome sugere, é elaborado numa vertente puramente económica, visando dinamizar a base económica local e potenciar a atratividade e competitividade de Ourique. Em simultâneo contribui para reforçar a rede empresarial e de logística regional.

Da proximidade estratégica à vila de Ourique, resulta igualmente o reforço da sua centralidade e um contributo para a criação de sinergias de natureza socioeconómica a nível local, fundamentais

para o reforço da coesão social e para gerar e aproveitar economias de escala. Contribuirá, assim, para o crescimento e desenvolvimento do concelho e em particular da vila de Ourique no cenário regional, de onde resultam ganhos para o sistema policêntrico que o PROT Alentejo visa favorecer.

O PPCEO, enquanto promotor de uma área empresarial multifuncional – comércio, serviços, indústria, logística - apresenta-se, assim, em convergência total com os **grandes desafios** do PROT Alentejo: criará emprego e incrementará a atratividade local, essencial para reter e captar população e combater os processos de desertificação (física e social). Ao mesmo tempo contribuirá para consolidar o sistema urbano local e o reforço da coesão social e territorial. Da proximidade ao IC1 resulta um franco aproveitamento da rede existente, sendo que do tipo de empresas a acolher assim dependerá o contributo para a internacionalização da economia.

### 4.3. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO ALENTEJO (PROF ALENTEJO)

Os PROF constituem um instrumento de concretização da política florestal que responde às orientações decorrentes de outros níveis de planeamento e decisão política, nomeadamente os constantes da Lei de Bases da Política Florestal (Lei n.º 33/96, de 17 de agosto), da Estratégia Nacional para as Florestas e da Estratégia Europeia para as Florestas (e respetivo Plano de Ação), e que procura a articulação com instrumentos e políticas de outros setores. Enquadram e estabelecem normas específicas de uso, ocupação, utilização e ordenamento florestal, por forma a promover e garantir a produção de bens e serviços e o desenvolvimento sustentado destes espaços.

O PROF Alentejo, aprovado através da Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro, estabelece os seguintes **objetivos estratégicos**:

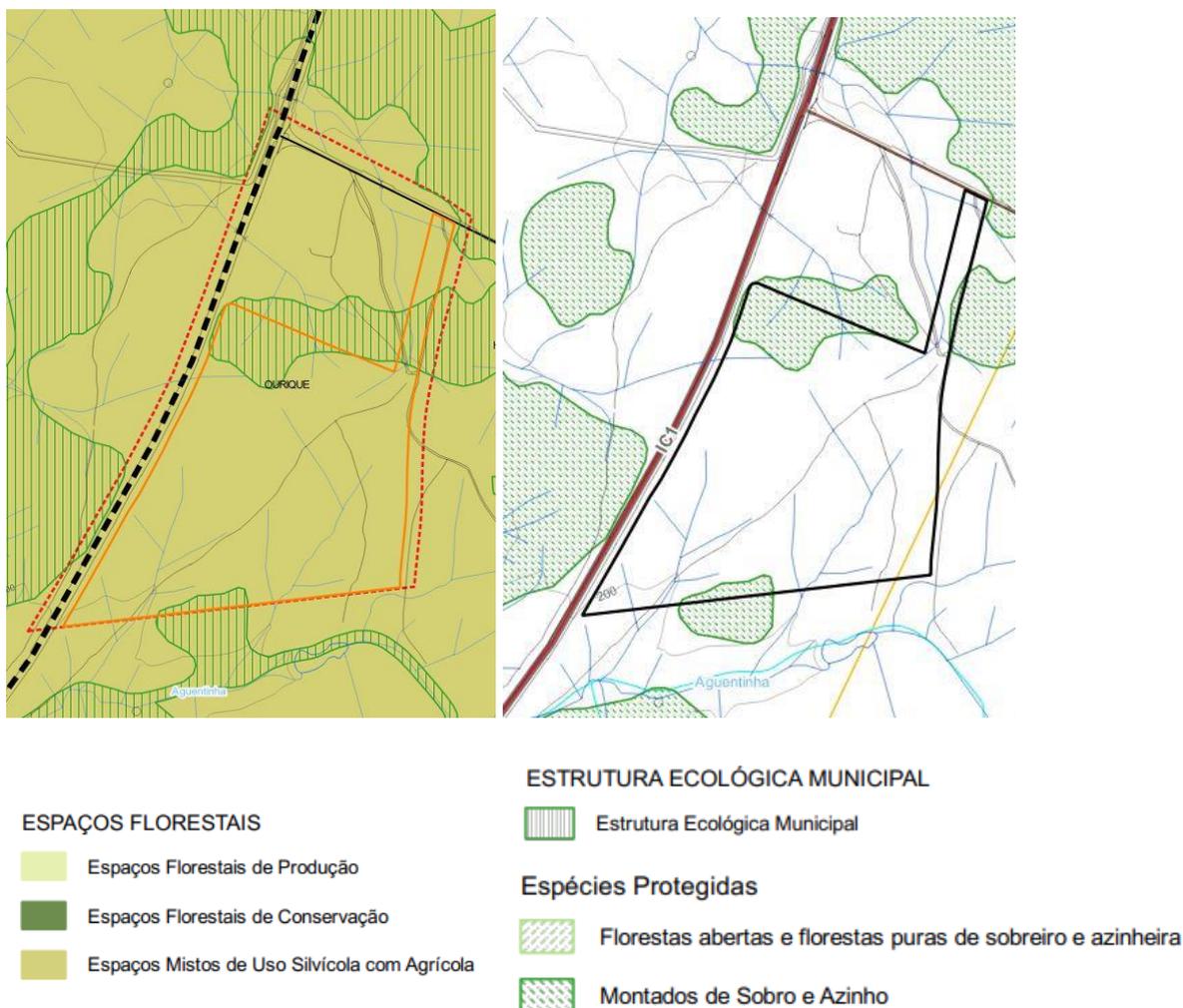
1. Minimização dos riscos de incêndios e agentes bióticos;
2. Especialização do território;
3. Melhoria da gestão florestal e da produtividade dos povoamentos;
4. Internacionalização e aumento do valor dos produtos;
5. Melhoria geral da eficiência e competitividade do setor;
6. Racionalização e simplificação dos instrumentos de política.

#### 4.4. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OURIQUE

O PDM de Ourique de 2.<sup>a</sup> geração foi publicado através do Aviso n.º 7440/2021 de 22 de abril, constando do mesmo a necessidade de promover a atratividade local e o alargamento e potenciação da base económica. Nessa medida, propõe expressamente uma área de localização empresarial para Ourique na UOPG 2. Conforme consta no artigo 86.º, a área de localização empresarial de Ourique tem os seguintes objetivos programáticos:

- a) Promover a diversificação da base económica e autonomia funcional do concelho, criando um espaço vocacionado para a instalação de atividades económicas;
  - b) Definir a estrutura urbana deste espaço, estabelecendo as áreas vocacionadas para a implantação das diferentes tipologias de atividades económicas, equipamentos e serviços de suporte, espaços verdes de proteção e desafogo e áreas de circulação e estacionamento;
  - c) Garantir a integração paisagística no espaço rural envolvente, criando as faixas de proteção necessárias à redução de eventuais impactos associados às atividades a instalar;
  - d) Promover a ocupação, uso e transformação do solo, ancorada em conceitos de sustentabilidade, promovendo a programação da ocupação e a gestão eficiente dos recursos;
- 2 — A intervenção deverá procurar manter as espécies arbóreas presentes, sempre que compatível com as características e necessidades das atividades a instalar.
- 3 — A execução deste espaço de atividades económicas deverá prever a possibilidade de faseamento da intervenção.
- 4 — Os objetivos referidos no número anterior são concretizados através da elaboração de plano de pormenor.

O local do ora PPCEO, enquadra-se na categoria de Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola, apresentando uma Estrutura Ecológica Municipal subdividida em área de espécies protegidas, designadamente, Montados de Sobro e Azinho.



Contudo, como se pode constatar, no local existem apenas alguns exemplares destas espécies (muito) dispersos que pontuam o território, sendo que a ocupação a prever em sede do PPCEO conformar-se-á com os mesmos.

## 5. OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PPCEO

Integrado em solo rústico, o PPCEO visa enquadrar uma operação urbanística de iniciativa municipal que tem em vista, no essencial, dinamizar e diversificar a base económica local através da constituição de um espaço conducente a acolher atividades económicas, na área dos serviços, comércio e logística. E, decorre, fundamentalmente, da constatação elementar da necessidade de introduzir fatores de dinâmica no território que potenciem a atratividade do concelho e capacidade

de reter e captar população em idade ativa e empresas. Vai assim ao encontro da estratégia consagrada no PDM de Ourique. A aprovação deste e as conclusões do mesmo em relação à estratégia de desenvolvimento são pois o quanto baste para o Município de Ourique entender como pertinente e oportuno levar a efeito a elaboração de um instrumento precisamente orientado para dinamizar a economia e o desenvolvimento local.

O PPCEO constitui assim um instrumento adequado para a concretização da estratégia municipal de desenvolvimento, potenciando a atratividade local e o emprego.

## 6. DA OPÇÃO POR UM PLANO DE PORMENOR COM EFEITOS REGISTAIS

Uma das novidades mais relevantes do quadro legal de ordenamento do território operadas pela LBPPSOTU e RJIGT, decorre da eliminação da categoria operativa de solo urbanizável, condicionando a reclassificação do solo rústico para solo urbano ao indispensável e sustentável, com carácter excecional (*cf.* n.º 1 do artigo 72.º do RJIGT em articulação com o n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto). O RJIGT (artigo 108.º) reserva, assim, somente a possibilidade de reclassificação do solo por via da elaboração<sup>5</sup> de um **plano de pormenor (PP) com efeitos registais**<sup>6</sup>.

É precisamente esta disposição que determina a necessidade de se proceder à **elaboração de um PP com efeitos registais**, na medida em que a área onde se pretende instalar o CEO está classificada no PDM de Ourique, como solo rústico, impondo-se, portanto, a sua reclassificação.

De acordo com o artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a reclassificação do solo é excecional, devendo obedecer a um conjunto de condições prévias que a fundamentem, nomeadamente:

---

<sup>5</sup> Previamente contratualizada, por via de um contrato para planeamento, nos termos dos artigos 79.º a 81.º do RJIGT.

<sup>6</sup> Com exceção para os procedimentos de reclassificação do solo rústico para fins de equipamentos e infraestruturas, que pode ser realizado por via de elaboração, revisão ou de alteração de planos territoriais.

1. a inexistência de áreas urbanas disponíveis, para a finalidade em concreto e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, verificadas por via de uma avaliação da dinâmica urbanística;
2. fundamentação na avaliação da dinâmica urbanística e da execução dos planos territoriais de âmbito municipal;
3. avaliação do grau de aproveitamento do solo urbano;
4. aferição da indispensabilidade de estruturação do aglomerado;
5. compatibilização com os programas territoriais e regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e proteção de riscos;
6. demonstração da viabilidade económica e financeira.

Destas condições, as que mais diretamente se relacionam com o PPCEO são a 1, 5 e 6.

1. Sobre a **inexistência de áreas urbanas disponíveis**, para a finalidade em concreto e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social, deve salientar-se, trata-se de um espaço funcionalmente orientado para acolher como usos dominantes a indústria, comércio, serviços, incluindo logística e transportes. No concelho estes espaços não existem com escala e localização que permita acolher o CEO agora preconizado

2. Sobre a **compatibilização com os programas territoriais e regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e proteção de riscos**, como se enunciou (capítulo 4), o local não está sujeito a condicionantes ao uso do solo e também não contém, à partida, valores ambientais condicionadores do projeto. Os potenciais riscos (tecnológicos) prende-se apenas com a ligação ao IC2, cujo tratamento será cuidado e articulado com as infraestruturas de Portugal, I.P em sede própria, no sentido de garantir toda a segurança rodoviária e fluidez do tráfego.

3. Sobre a demonstração da viabilidade económica e financeira, é de referir que o Município de Ourique é o promotor do plano e quem concretizará as infraestruturas além de se assumir como o dinamizador do CEO. Assumirá assim o CEO como uma prioridade financeira a inscrever nas GOP, dispondo já de enquadramento financeiro para a execução do Plano.

Não obstante estas condições balizadoras, é de anotar que o PPCEO apenas determina, em potência, a reclassificação do solo, na medida em que findo o prazo previsto para a **execução do plano** se as operações urbanísticas aí previstas não estiverem executadas, é determinada automaticamente a **caducidade** (total ou parcial) **da reclassificação do solo**, salvaguardando os direitos adquiridos. De contrário, caso a execução aconteça, como expectável, o Município de Ourique promove uma alteração por adaptação o PDM de Ourique<sup>7</sup>, assumindo como **definitiva a reclassificação** do solo.

Nesta perspetiva, considera-se que **só a efetiva execução material da ocupação** prevista no plano materializa a reclassificação do solo, **não sendo a mesma operada por via do plano**, mas apenas facilitada por via deste. Assim sendo, não se colocam as questões de solo expectante, sob pena de se assistir à caducidade da reclassificação.

Nesta medida, estabelece-se 20 anos como prazo de execução da ocupação urbana a materializar através do PPCEO.

Assim, a **opção por elaborar um plano de pormenor com efeitos registais** é a mais adequada aos objetivos, quadro legal eficaz e com a realidade territorial (demográfica e socioeconómica).

## 7. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

Atendendo ao sentido de oportunidade e ao quadro estratégico de referência enunciados, assumem-se como objetivos da elaboração do PPCEO, nomeadamente:

1. Promover o dinamismo económico e a potenciar a diversificação da base económica local, através do reforço da oferta de área disponível para a instalação de atividades económicas;

---

<sup>7</sup> De acordo com o artigo 121.º do RJIGT.

2. Criar condições para a instalação de atividades em potencial conflito com a sua localização atual, particularmente no interior de áreas urbanas ou em situação irregular;

2. Aproveitar o potencial locativo de Ourique e a proximidade ao IC1.

Como orientação programática de base, o **PPCEO** deverá:

1. definir, como uso dominante, os usos industriais, de comércio, serviços incluindo logística, ou outros usos complementares e compatíveis;
2. garantir a **compatibilidade e complementaridade entre os usos** e boa integração funcional com o espaço envolvente, não admitindo usos incompatíveis com o uso dominante, suscetíveis de causar impactes negativos ou inconvenientes para o ambiente, a saúde pública ou a livre circulação de pessoas e bens;
3. concretizar uma **solução urbana integradora**;
4. dispor de parâmetros urbanísticos que garantam a instalação de atividades com escala e alcance de atividade supraconcelhio. Neste sentido, aponta-se como base de referência para os parâmetros urbanísticos, e que deve ser ponderado em sede da elaboração do PPCEO, com diferenciação ou não por usos: IO = 1      Hf = 14m;
5. garantir boa acessibilidade e mobilidade no interior do CEO:
  - a. com a utilização de parâmetros os parâmetros de dimensionamento das vias e estacionamento em relação à malha e usos a prever;
  - b. através de soluções que garantam a coabitação pacífica entre peões e automóveis e que promovam a acessibilidade para todos;
  - c. através de regras para a circulação, acesso e estacionamento de veículos pesados;
6. **preconizar a existência de espaços verdes de enquadramento interno e de transição com a envolvente através de espécies** edafoclimaticamente adaptadas e autóctones;
7. concretizar a estrutura das redes e o funcionamento dos sistemas a criar;
8. integrar uma **programação** (temporal, espacial e financeira), rigorosa e exequível, da materialização da proposta, salvaguardando, em caso de incumprimento, a caducidade, total ou parcial, da classificação do solo urbano<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Cf. o n.º 1 do artigo 10.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

## 8. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O **conteúdo material** dos Planos de Pormenor encontra-se estabelecido no artigo 102.º do RJIGT, pelo que a elaboração do PPCEO deverá traduzir-se nos seguintes elementos, adaptados às especificidades territoriais em presença, 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 afetas;
- 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;
- k. explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no PDM.

Por sua vez, o artigo 107.º do RJIGT estabelece o **conteúdo documental** do PP, sendo **constituído** por:

- 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 deve ser **acompanhado**, nos termos do n.º 2 do referido artigo 107.º, por:

- 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, como sejam:
  - i. Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;

- ii. Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
  - iii. Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
  - iv. 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;
  - v. Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
  - vi. 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;
  - vii. Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.
- 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**;
  - g. **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;
  - h. **Planta da situação existente**, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
  - i. **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;
  - j. **Plantas** contendo os elementos técnicos definidores da **modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas**;

- k. **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;
- l. **Participações** recebidas em sede de **discussão pública** e respetivo **relatório de ponderação**;
- m. **Ficha dos dados estatísticos**, em modelo a disponibilizar pela Direção Geral do Território;
- n. **Indicadores qualitativos e quantitativos** que suportem a avaliação;
- o. **Elementos necessários para a alteração do PDM.**

O PPCEO deverá estruturar-se de modo a acolher boa aprovação.

## 9. SUJEIÇÃO DO PPCEO A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

O n.º 1 do artigo 3.º do DL n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação atual, estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente, nos quais se incluem aqueles que:

- a. constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos Anexos I e II do DL n.º 69/2000, de 3 de maio, na sua redação atual;
- b. possam ter eventuais efeitos num sítio de interesse comunitário ou zona de proteção especial da Rede Natura;
- c. constituam enquadramento para futura aprovação de projetos e que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Ainda, segundo o mesmo artigo (n.º 2), compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou programa averiguar se o mesmo se encontra sujeito a avaliação ambiental.

No caso do PPCEO, este deverá **ser sujeito a procedimento de avaliação ambiental**, por força da área ocupada e alteração do uso que preconiza e influência direta na envolvente.

Desta forma, a elaboração do PPCEO compreende a elaboração do Relatório Ambiental, que constitui um elemento que acompanhará o Plano. O **relatório ambiental** identifica, descreve e avalia os eventuais **efeitos significativos no ambiente**, resultantes da aplicação do plano, bem como as **alternativas razoáveis** que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos, devendo conter os seguintes elementos (*cf.* artigo 6.º do DL n.º 232/2007):

- a. uma descrição geral do conteúdo, dos principais objetivos do plano ou programa e das suas relações com outros planos e programas pertinentes;
- b. as características ambientais das zonas suscetíveis de serem significativamente afetadas, os aspetos pertinentes do estado atual do ambiente e a sua provável evolução se não for aplicado o plano ou programa;
- c. os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;
- d. os objetivos de proteção ambiental estabelecidos a nível internacional, comunitário ou nacional que sejam pertinentes para o plano ou programa e a forma como estes objetivos e todas as outras considerações ambientais foram tomadas em consideração durante a sua preparação;
- e. os eventuais efeitos significativos no ambiente decorrentes da aplicação do plano ou do programa, incluindo os efeitos secundários, cumulativos, sinérgicos, de curto, médio e longo prazos, permanentes e temporários, positivos e negativos, considerando questões como a biodiversidade, a população, a saúde humana, a fauna, a flora, o solo, a água, a atmosfera, os fatores climáticos, os bens materiais, o património cultural, incluindo o património arquitetónico e arqueológico, a paisagem e a inter-relação entre os fatores supracitados;
- f. as medidas destinadas a prevenir, reduzir e, tanto quanto possível, eliminar quaisquer efeitos adversos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano ou programa;
- g. um resumo das razões que justificam as alternativas escolhidas e uma descrição do modo como se procedeu à avaliação, incluindo todas as dificuldades encontradas na recolha das informações necessárias;
- h. uma descrição das medidas de controlo previstas;
- i. um resumo não técnico das informações referidas nas alíneas anteriores.

## 10. CARTOGRAFIA DE BASE TOPOGRÁFICA

A elaboração do PPCEO, para além do conteúdo material e documental, integrará ainda **cartografia de base topográfica** elaborada em conformidade com o DL n.º 193/95, de 18 de julho, na redação que lhe foi dada pelo DL n.º 130/2019, de 30 de agosto, em conjugação com o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro e as normas e especificações técnicas constantes do sítio na internet da Direção Geral do Território (DGT).

## 11. PROGRAMAÇÃO

O procedimento de elaboração do PPCEO segue os termos definidos no RJIGT, concretamente nos artigos 76.º e 86.º a 94.º e artigos conexos, estabelecendo-se um prazo de **480 dias (16 meses)**, após a entrega da cartografia e excluindo o prazo da homologação, prorrogável por um período máximo igual, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, distribuídos por sete (7) fases fundamentais, de acordo com o previsto no Quadro 11.1 e Quadro 11.2.

Quadro 11.1. Faseamento dos trabalhos

Fases	Descrição dos Trabalhos	Prazo (dias seguidos)
1	Deliberação de início (e respetiva publicitação)	30
2	Consulta pública preventiva	20
3	Elaboração da proposta de plano	280
4	Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias)	60
5	Consulta pública	30
6	Elaboração da versão final	30
7	Aprovação e publicação	30
	Produção e Homologação de cartografia de base topográfica e de imagem	

Quadro 11.2. Calendário dos trabalhos

Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Deliberação de início (e respetiva publicitação)																
Consulta pública preventiva																
Elaboração da proposta de plano																
Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias)																
Consulta pública																
Elaboração da versão final																
Aprovação e publicação																

## **12. EQUIPA TÉCNICA**

A equipa técnica responsável pela elaboração do PPCEO, constituída nos termos do DL n.º 292/95, de 14 de setembro, assume um carácter multidisciplinar, é coordenada por um dos seus membros e integra especialistas na área da Arquitetura, Engenharia Civil, Arquitetura Paisagista, Urbanismo, Direito e Geografia.

## **13. ACOMPANHAMENTO DO PLANO**

O acompanhamento interno dos trabalhos da elaboração do PPCEO é efetuado pela Divisão de Obras, Gestão Urbanística e Ambiente, do Município de Ourique.

Ao nível externo, o acompanhamento da elaboração do PPCEO seguirá os trâmites definidos no artigo 86.º do RJIGT, devendo a equipa ou representante da mesma acompanhar a Câmara Municipal nas reuniões de acompanhamento que forem tidas por necessárias e na conferência procedimental.