

2.ª ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE AÇUDE PINTO

Termos de Referência

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	2
2. ENQUADRAMENTO	3
2.1 HISTÓRICO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE AÇUDE PINTO	3
2.2 ENQUADRAMENTO LEGAL	3
2.3 ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO E ECONÓMICO	4
2.4 ÁREA DE INTERVENÇÃO PROPOSTA	8
3. FUNDAMENTOS, OBJETIVOS E OPORTUNIDADES DA ALTERAÇÃO DO PLANO	9
4. O PPZIAP NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	12
4.1 PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DA REGIÃO CENTRO	12
4.2 PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLEIROS	14
5. AVALIAÇÃO AMBIENTAL	19
6. METODOLOGIA E FASEAMENTO DA ALTERAÇÃO DO PLANO	22
7. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA	23

1. INTRODUÇÃO

O desenvolvimento territorial, como resultado de uma articulação de diferentes componentes, encontra no dinamismo da atividade económica, como gerador de empregos, de riqueza e de sinergias, um pilar estruturante. Com efeito, a atividade económica é o eixo de desenvolvimento de uma sociedade, com reflexo territorial. Daqui resulta, particularmente no contexto económico atual e de competitividade territorial, um desafio que se coloca às autarquias locais na promoção do dinamismo (económico) do seu território, por via da fixação de atividades económicas, de população, da qualificação urbana e da salvaguarda dos recursos e especificidades locais.

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*” em conformidade com o artigo 8.º, n.ºs 1 e 2, da Lei de Bases da Política Pública dos Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo (LBPPSOTU).

É neste quadro de competências que a Câmara Municipal de Oleiros, face à iniciativa de particulares, através da proposta de um contrato para planeamento, de promover a 2.ª Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Açude Pinto, na freguesia de Oleiros-Amieira, em convergência com o Plano Diretor Municipal de Oleiros, na sequência de uma ponderação interna, e indo também ao encontro a outras necessidades previamente detetadas, reafirma a importância de elaborar a 2.ª Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Açude Pinto.

O presente documento antecipa os Termos de Referência da 2.ª alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Açude Pinto, nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual (“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.*”), que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, doravante designado por RJIGT, e enquadra a oportunidade do procedimento de alteração, resumindo os respetivos fundamentos justificativos para a sua elaboração.

2. ENQUADRAMENTO

2.1 HISTÓRICO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE AÇUDE PINTO

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Açude Pinto, doravante designado por PPZIAP, foi aprovado pela Assembleia Municipal de Oleiros, por deliberação de 30 de abril de 1997, sendo publicado o seu Regulamento e Planta de Implantação pela Declaração n.º 2/98 em Diário da República, 2.ª Série – N.º 2, de 3 de janeiro de 1998.

Foi publicada a Declaração de Retificação n.º 720/2014, em Diário da República, 2.ª Série – N.º 133, de 14 de julho de 2014.

Foi publicada a Declaração n.º 155/2014, em Diário da República, 2.ª Série – N.º 166, de 29 de agosto de 2014, referente à Correção Material e Retificação ao PPZIAP.

A 1.ª Alteração ao PPZIAP foi aprovada pela Assembleia Municipal de Oleiros, por deliberação de 19 de dezembro de 2014, sendo publicado através do Aviso n.º 941/2015 em Diário da República, 2.ª Série – N.º 18, de 27 de janeiro de 2015.

2.2 ENQUADRAMENTO LEGAL

A oportunidade da 2.ª alteração ao PPZIAP surge do cumprimento do artigo 199.º do RJIGT para adequação ao mesmo regime jurídico

“Classificação do solo

1 — *As regras relativas à classificação dos solos são aplicáveis nos termos do artigo 82.º da lei bases de política pública de solos, do ordenamento do território e urbanismo.*

2 — *Sem prejuízo do disposto no número anterior, os planos municipais ou intermunicipais devem, no prazo máximo de cinco anos após a entrada em vigor do presente decreto -lei, incluir as regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto -lei, sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.”*

nos termos das disposições conjugadas com as constantes na alínea a) do ponto 2 do artigo 115.º

“2 — A alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre: “a) Da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano”

no artigo 118.º

“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.”

e artigo 119.º

“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. 2 — As alterações ao plano diretor intermunicipal e ao plano diretor municipal são objeto de acompanhamento, nos termos do disposto no artigo 86.º, com as devidas adaptações.”

e ainda às regras estabelecidas no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Neste caso em concreto, trata-se de ajustar as condições de uso e ocupação do instrumento de gestão territorial em causa precisamente às evoluções das condições de intervenção e desenvolvimento económico, entretanto verificadas.

2.3 ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO E ECONÓMICO

O Concelho de Oleiros ocupa aproximadamente uma área de 471km² integrando dez freguesias, maioritariamente rurais, que o dividem administrativamente: Álvaro, Cambas, Estreito-Vilar Barroco, Isna, Madeirã, Mosteiro, Sobral, Oleiros-Amieira, Orvalho e Sarnadas de São Simão.

O Município de Oleiros integra a Sub-região estatística (NUT III) da Beira Baixa que compreende os municípios de Castelo Branco, Idanha-a-Nova, Oleiros, Penamacor, Proença-a-Nova, Sertã, Vila de Rei e Vila Velha de Ródão (Figura 1).

A área atualmente abrangida pelo PPZIAP encontra-se situada na localidade de Açude Pinto, freguesia de Oleiros-Amieira, concelho de Oleiros, cobrindo uma área de 85.597,00 m² (Figura 2).

Atualmente, apresenta 24 lotes, com uma área total de 69.506,00 m². Considerando os arruamentos, espaços verdes e estacionamento, o PPZIAP perfaz uma área total de 85.597,00 m² (Figura 3).

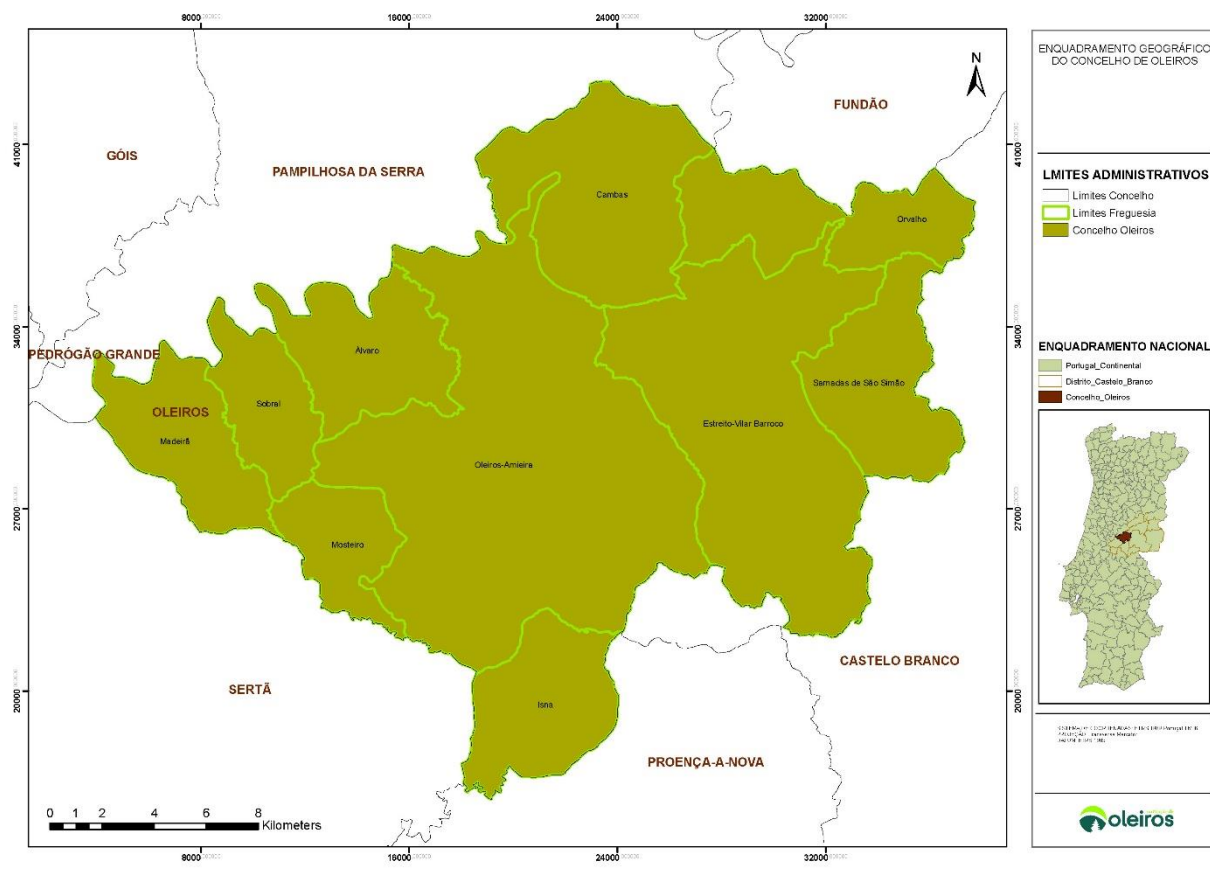


Figura 1 – Enquadramento geográfico do concelho de Oleiros



Figura 2 – Delimitação perimetral do atual PPZIAP

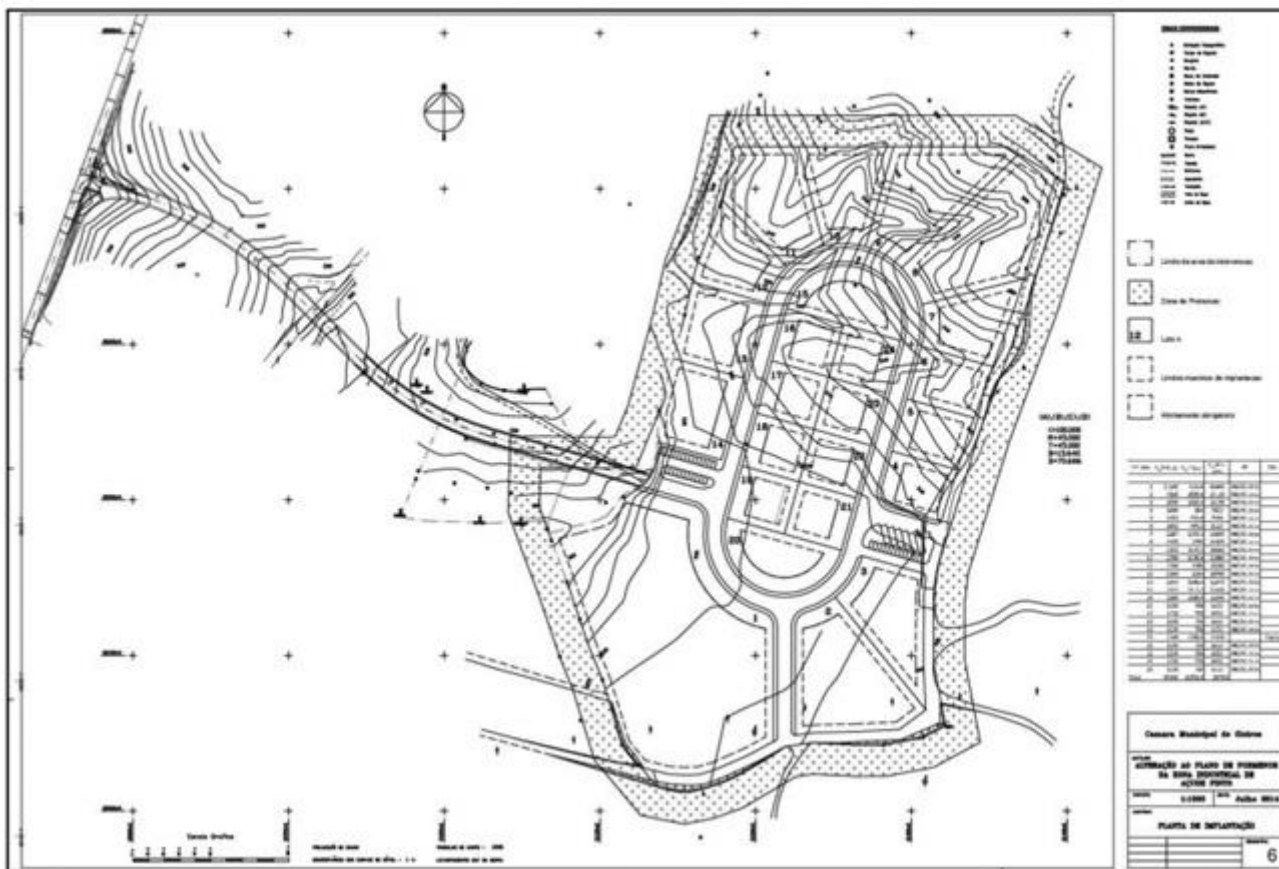


Figura 3 – Delimitação de áreas do atual PPZIAP

Do ponto de vista do enquadramento territorial importa atender particularmente à dinâmica económica e demográfica desta área. A criação de postos de trabalho permite atrair população para este território. Esta realidade vem ainda contribuir para um maior equilíbrio da estrutura etária da população, refletindo assim uma estrutura etária mais rejuvenescida, associada uma maior disponibilidade de população em idade ativa.

A principal fonte de riqueza do concelho de Oleiros é sem dúvida a floresta, o que implica a existência de várias atividades económicas inerentes à área florestal. Nos últimos 30 anos verificou-se uma grande evolução quer a nível industrial quer a nível tecnológico, o que permitiu que pequenas serrações se transformassem em grandes indústrias. A par destas indústrias existem outras atividades paralelas, tais como ao nível de silvicultura, exploração florestal, resina, etc. Sendo assim a floresta fonte de diversas atividades, matérias-primas e serviços. Como resultado, o seu contributo para a economia do concelho, e do país, é indiscutível. A uma escala local, contribuem ainda outros polos como são a caça e pesca desportiva em águas interiores e atividades ao ar livre (turismo e lazer).

2.4 ÁREA DE INTERVENÇÃO PROPOSTA

A área de intervenção proposta abrange uma área aproximada de 384.694 m² (Figura 4), sendo expectável que esta área seja afeiçãoada em sede do procedimento da 2.ª alteração ao Plano de Pormenor, uma vez que é ainda imprescindível fazer uma melhor caracterização da delimitação e titularidade dos prédios nela incluída.



Figura 4 – Limite proposto para a 2.ª Alteração ao PPZIAP

3. FUNDAMENTOS, OBJETIVOS E OPORTUNIDADES DA ALTERAÇÃO DO PLANO

O atual contexto económico e social associado ao processo de implementação do PPZIAP tem evidenciado algumas dificuldades na fixação e instalação de unidades empresariais por diversas razões das quais se destacam a configuração de algumas parcelas ou dos polígonos de implantação, a inadequação dos parâmetros urbanísticos, a estruturação viária, os usos permitidos, etc.

Mais de 9 anos volvidos depois da 1.ª Alteração ao PPZIAP, estes constituem tempo suficiente para maturar e identificar a necessidade de introdução de alguns ajustamentos na proposta que permitam uma ligação mais efetiva do plano à realidade e às dinâmicas de procura. O processo de alteração pretende atenuar obstáculos e permitir a consolidação da ocupação, contribuindo assim para dinamizar o processo de desenvolvimento municipal, facilitando e promovendo a atração e fixação de mais investimento.

Os estudos e propostas a desenvolver no âmbito da alteração do PPZIAP terão como matriz de referência os princípios orientadores, os critérios de atuação, as ferramentas e técnicas associadas ao conceito de “desenvolvimento sustentável” e deverão concretizar, entre outros aspetos ou fundamentos que a câmara municipal ou outras entidades que intervenham no processo de planeamento considerem relevantes, em especial os seguintes objetivos operacionais:

- Aumentar a área de implantação para criação de novos lotes, expandindo assim a área do Plano para novos investidores permitindo igualmente a realocação de indústrias e armazéns que atualmente conflituem com os usos existentes em espaço urbano;
- Considerar as atividades pré-existentes e permitir o desenvolvimento dos usos industriais para atividades previstas, em especial as que constituam desenvolvimento das atividades económicas e industriais já existentes;
- Flexibilizar a admissibilidade de usos e ocupação na globalidade das parcelas;
- Permitir flexibilização no processo de agregação ou fracionamento de parcelas;
- Resolver as questões relacionadas com a rede viária da área do Plano, fazendo a sua adequada ligação ao restante espaço urbano e garantindo que os perfis e arruamentos sejam amplos;
- Adequação do desenho urbano para uma maior rentabilização entre a estrutura viária e as áreas de construção;
- Ajustar o desenho urbano com vista a uma relação custo/benefício de projeto mais favorável;

- Ajustar as opções de desenho urbano face à classificação e qualificação do solo prevista no PDM, bem como as dinâmicas urbanísticas decorrentes da evolução das perspetivas económicas e sociais ocorridas durante a vigência do Plano;
- Atualizar a planta de condicionantes, considerando as servidões administrativas atualmente em vigor, para a área do Plano;
- Alterar o regulamento, de modo a atualizar conceitos, adaptá-lo ao regulamento do PDM, eliminar incongruências detetadas e resolver constrangimentos registados no âmbito da gestão urbanística;
- Adaptar os demais elementos que acompanham o Plano, face aos instrumentos de gestão territorial de ordem superior e ao quadro legal em vigor;
- Reponderar as demais infraestruturas do Plano, em especial as de abastecimento de água, garantindo as necessárias condições à manutenção de uma rede dimensionada para assegurar a defesa contra incêndios das áreas incluídas no plano e das áreas florestais adjacentes.
- Criar uma área de salvaguarda em torno dos limites da área de intervenção, de forma a não interferir com as propriedades contíguas, preferencialmente com vegetação autóctone;
- Estabelecer uma proteção adequada aos corredores ripícolas na proximidade;
- Garantir condições para plena utilização industrial das atividades já existentes, o seu desenvolvimento, e criar condições para fixação de outras atividades empresariais diferentes das atualmente existentes:
- Garantir áreas de estacionamento, dentro e fora dos lotes, com capacidade de suprir as necessidades de estacionamento face à procura espectável do Plano.

Constituem objetivos estratégicos do procedimento da 2.^a Alteração do PPZIAP e que pretendem afirmar e potenciar o plano como instrumento urbanístico estruturante no processo de desenvolvimento municipal:

- Afirmar o concelho de Oleiros como atrativo para a instalação de unidades empresariais e industriais;

- Atrair e fixar pequenas empresas disseminadas pelo território oferecendo um espaço estruturado, infraestruturado e qualificado ao nível da imagem e das condições de acessibilidade;
- Diversificar, dinamizar e fortalecer a base económica municipal;
- Promover opções de política que favoreçam a concorram para uma maior coesão social, económica e territorial;
- Compreender o quadro de dinâmicas e de oportunidades, e em especial, as oportunidades emergentes, cooperando e articulando com eventuais promotores/interessados.

4. O PPZIAP NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Na área de intervenção do PPZIAP, as operações de uso, ocupação e transformação do solo regem-se pelo estabelecido no Plano Diretor Municipal de Oleiros (PDM de Oleiros). Contudo, no quadro do sistema de gestão territorial vigente, para além do PDM de Oleiros, o PPZIAP deve manter compatibilidade e conformidade, de entre outros, com o Plano Regional de Ordenamento do Território para a Região Centro (PROT Região Centro).

Com efeito, de acordo com o RJIGT “a elaboração (...) dos planos territoriais obriga a identificar e a ponderar, nos diversos âmbitos, os planos, os programas e os 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” (n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT).

Neste sentido, procede-se a uma análise sintética de cada um dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) com incidência sobre a área do PPZIAP, nas matérias tidas como relevantes para o efeito.

4.1 PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DA REGIÃO CENTRO

O âmbito territorial do PROT-C corresponde à área de intervenção da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, que abrange 78 municípios da Região Centro (NUTS III Baixo Mondego, Baixo Vouga, Beira Interior Norte, Beira Interior Sul, Cova da Beira, Dão Lafões, Pinhal Interior Norte, Pinhal Interior Sul, Pinhal Litoral e Serra da Estrela).

O PROT preconiza para a Região Centro uma visão estratégica territorialmente diferenciada para o mundo rural, o qual assenta nos seguintes componentes:

- Fortalecimento dos ramos da agricultura e da floresta que sejam viáveis/competitivos;
- Apoiar e fortalecer as economias rurais locais não agrícolas;
- Valorização e aproveitamento das amenidades rurais associadas à agricultura, floresta, espaço não agrícola nem florestal, e aos povoados rurais;
- Promover e rentabilizar atividades territoriais (caça, pesca, iniciativas desportivas e ambientais, ...);

- Aproveitar novas oportunidades de investimento em domínios como as energias renováveis, indústria agroalimentar, hotelaria e restauração, empresas de distribuição, prestação de serviços ambientais e agro-rurais, etc.;
- Favorecer os movimentos, já hoje com grande expressão, de visitantes ligados a alojamentos familiares de uso sazonal ou temporário;
- Favorecer a instalação de novos residentes, permanentes ou temporários, nomeadamente os portadores de ideias de negócios;
- Favorecer a articulação dos pequenos aglomerados rurais e do espaço que os envolve, com centros urbanos de maior dimensão de modo a facilitar o acesso a equipamentos, a mobilidade da população e uma maior procura das atividades e das amenidades rurais;
- Favorecer a emergência e o fortalecimento dos interesses, organizações e instituições, empenhados num modelo territorial e que possam constituir uma alternativa à tradicional visão agrícola do rural e do espaço;
- Desenvolver políticas de capacitação institucional, apoiando as organizações, instituições e interesses locais no sentido de ganharem capacidade efetiva para se empenharem no delineamento, financiamento, execução e avaliação de iniciativas de desenvolvimento rural;
- Promover políticas de transferência de rendimentos minimizadoras da maior fragilidade da população rural;
- Disseminar experiências e boas práticas de desenvolvimento rural resultantes de combinações virtuosas entre atração de empreendimento exterior ao mundo rural e a mobilização endógena de vontades, energias e redes locais de cooperação e solidariedade social.

Neste sentido, o PROT da Região Centro constitui uma oportunidade única de viabilização de políticas de animação do mundo rural da Região, designadamente políticas de serviço público mínimo, de transportes públicos ajustados aos espaços de baixa densidade, de criação de zonas de aglomeração de atividades suscetíveis de atrair novos serviços e revitalizar os níveis de consumo privado e coletivo.

4.2 PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLEIROS

REGIME DE USO

No PDM de Oleiros, a área sobre a qual incidirá a alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Açude Pinto, está classificada, na planta de ordenamento, como solo rústico, na categoria de espaço agrícola complementar, espaço de uso múltiplo agrícola e florestal e estrutura económica municipal e com o solo urbano, na categoria de espaço de atividades económicas.

SOBRE “ESPAÇOS AGRÍCOLAS COMPLEMENTARES”

Esta categoria de espaços, regulada pelos artigos 18.º a 20.º do PDM de Oleiros, é constituída por “Áreas agrícolas na envolvência dos aglomerados urbanos, por vezes integradas em Reserva Agrícola Nacional, cujas características pedológicas, de ocupação atual ou de localização, os efetivam ou potenciam para usos agrícolas” (cfr. alínea a) do artigo 18.º do PDM de Oleiros) e admite, de acordo com o n.º 2 do artigo 19.º, a construção nova e a ampliação de edifícios, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

- “a) Habitação desde que cumpridos os requisitos previstos no número 5 do Artigo 14.º;
- b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
- c) Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias, desde que cumpridos os requisitos previstos no número 7 do Artigo 14.º;
- d) Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários, desde que cumpridos os requisitos previstos no número 6 do Artigo 14.º;
- e) Empreendimentos turísticos isolados, conforme disposto no número 8 do Artigo 14.º;
- f) Equipamentos de utilização coletiva que, pela sua natureza e dimensão, não seja possível implantar em solo urbano, tendo que ser devidamente fundamentada a ausência de alternativas de localização;
- g) Equipamentos de recreio e lazer, incluindo os associados à atividade turística. “

O regime de edificabilidade a ela associado está definido no quadro 2 do artigo 20.º do PDM de Oleiros e diferencia-se em função do uso a instalar e da tipologia de operação urbanística a desenvolver.

Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas Complementares

Usos	Dimensão Mínima da Parcela	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	Área máxima da construção (m ²)	Índice máximo de ocupação (%)
Habitação	20 000 m ²	7 m e 2 pisos	500 m ²	-
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais	A existente	4,5 m e 1 pisos	500 m ² ⁽²⁾	5 ⁽²⁾
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias	A existente	9 m e 2 pisos	2 000 m ² ⁽²⁾	
Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários	10 000 m ²	9 m e 2 pisos	4 000 m ² ⁽²⁾ ₍₃₎	-
Empreendimentos turísticos isolados ⁽⁴⁾	A existente	11m e 3 pisos	-	15
Parques de campismo e de caravanismo	A existente	7m e 2 pisos	-	15 ⁽⁵⁾
Equipamentos de utilização coletiva e recreio e lazer	A existente	11m e 3 pisos	-	30

⁽¹⁾ Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

⁽²⁾ Estes limites poderão ser excedidos, em função das necessidades da exploração, desde que devidamente justificados com base em elementos técnico-económicos a apresentar à entidade competente.

⁽³⁾ Só é admissível a construção de um único edifício.

⁽⁴⁾ No caso de hotéis e hotéis rurais construídos de raiz a dimensão mínima da parcela é de 20 000m² e a área máxima da construção de 6 000 m².

⁽⁵⁾ O índice máximo de impermeabilização é de 25%.

SOBRE “ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL”

Esta categoria de espaços, regulada pelos artigos 21.º a 23.º do PDM de Oleiros, é constituída por “Áreas com aptidão florestal e com vocação específica para o desenvolvimento da pastorícia, da caça e da pesca, ocupadas por povoamentos florestais diversos ou matos” (cfr. alínea a) do artigo 21.º do PDM de Oleiros) e admite, de acordo com o n.º 3 do artigo 22.º a construção nova e a ampliação de edifícios, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

- “a) Habitação desde que cumpridos os requisitos previstos no número 5 do Artigo 14.º;
- b) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
- c) Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias, desde que cumpridos os requisitos previstos no número 7 do Artigo 14.º;

- d) Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários, desde que cumpridos os requisitos previstos no número 6 do Artigo 14.º;
- e) Empreendimentos turísticos isolados, conforme disposto no número 8 do Artigo 14.º;
- f) Núcleos de Desenvolvimento Turístico, conforme disposto no número 9 do Artigo 14.º;
- g) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
- h) Equipamentos de utilização coletiva que, pela sua natureza e dimensão, não seja possível implantar em solo urbano, tendo que ser devidamente fundamentada a ausência de alternativas de localização;
- i) Equipamentos de recreio e lazer, incluindo os associados à atividade turística.”

O regime de edificabilidade a ela associado está definido no quadro 3 do artigo 23.º do PDM de Oleiros e diferencia-se em função do uso a instalar e da tipologia de operação urbanística a desenvolver.

Regime de edificabilidade nos Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal Usos

Usos	Dimensão Mínima da Parcela	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	Área máxima da construção (m ²)	Índice máximo de ocupação (%)
Habitação	20 000 m ²	7 m e 2 pisos	500 m ²	-
Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais	A existente	4,5 m e 1 pisos	500 m ² ⁽²⁾	5 ⁽²⁾
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias	A existente	9 m e 2 pisos	2 000 m ² ⁽²⁾	-
Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários	10 000 m ²	9 m e 2 pisos	4 000 m ² ⁽²⁾ ⁽³⁾	10 ⁽²⁾
Empreendimentos turísticos isolados ⁽⁴⁾	A existente	11m e 3 pisos	-	15
Parques de campismo e de caravanismo	A existente	7m e 2 pisos	1 000 m ²	15 ⁽⁴⁾
Estabelecimentos de restauração e bebidas	20 000 m ²	2 pisos	400 m ²	-
Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer	A existente	11m e 3 pisos	-	30

(1) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(2) Estes limites poderão ser excedidos, em função das necessidades da exploração, desde que devidamente justificados com base em elementos técnico-económicos a apresentar à entidade competente.

(3) Só é admissível a construção de um único edifício.

(4) O índice máximo de impermeabilização é de 25%.

SOBRE “ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL”

Esta categoria de espaços, regulada pelos artigos 64.º e 65.º do PDM de Oleiros, pretende criar um contínuo natural através de um conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do património natural dos espaços rurais e urbanos (cfr. número 1 do artigo 64.º do PDM de Oleiros).

A Estrutura Ecológica Municipal, de acordo com o n.º 2 do artigo 64.º) deve garantir as seguintes funções:

- “a) A defesa dos solos com maior aptidão para a produtividade agrícola;
- b) A proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação da fauna e habitats ribeirinhos;
- c) A regulação do ciclo da água através da garantia da manutenção dos recursos hídricos superficiais renováveis;
- d) A salvaguarda dos recursos hídricos armazenados superficialmente na albufeira do Cabril, na sua componente quantitativa e qualitativa;
- e) A proteção dos corredores ecológicos e das respetivas linhas de água e a sua manutenção em rede. “

DAS SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

A planta de condicionantes do PDM de Oleiros impõe, para a área do plano, servidões administrativas e restrições de utilidade pública “condicionadoras” do regime de uso admitido, sendo de destacar a presença de redes de infraestruturas, designadamente da rede elétrica e da rede rodoviária municipal.

INFRAESTRUTURAS / REDE ELÉTRICA

Relativamente à rede elétrica, que atravessa a área do plano no setor Sul, devem ser garantidas distâncias mínimas entre as instalações elétricas da rede nacional de transporte (RNT) e restantes equipamentos e instalações nas condições definidas nos respetivos regulamentos de segurança e demais

legislação aplicável de modo a garantir a segurança de pessoas e bens e o bom funcionamento das infraestruturas.

INFRAESTRUTURAS / ESTRADAS E CAMINHOS MUNICIPAIS

Às Estradas e Caminhos Municipais aplica-se, nos termos do artigo 74.º do PDM de Oleiros, as faixas de proteção para as vias municipais existentes estão relacionadas com a função e o nível de serviço a desempenhar pela infraestrutura rodoviária, constituindo áreas não edificáveis.

As vias municipais existentes desempenham, fundamentalmente, a função acessibilidade, assegurando o acesso local a pequenos aglomerados e servindo algumas ligações de importância local ao exterior, sendo estas designadas por Sistema Terciário (cfr. alínea c) do n.º 1 do artigo 73.º do PDM de Oleiros).

Assim, de acordo com a alínea c) do n.º 3 do artigo 74.º do PDM de Oleiros, as vias municipais que integrem o Sistema Terciário têm uma faixa de proteção de 12 m, aplicada simetricamente em relação ao eixo da via.

5. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos planos territoriais importa ter em conta o n.º 1 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que determina que “as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são 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 planos territoriais” e “suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”, cabendo a tarefa de concretização 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.º 2).

Estando em causa alterações que podem comportar efeitos ambientais significativos, importa caracterizá-las tendo em conta os critérios enunciados no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

Os critérios que determinam a probabilidade de efeitos significativos no ambiente são os seguintes:

A) Características da alteração do plano tendo em conta:

- a) Grau em que a alteração ao plano estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;
- b) Grau em que a alteração ao plano influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;
- c) Pertinência da alteração ao plano para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;
- d) Problemas ambientais pertinentes para a alteração do plano;
- e) Pertinência da alteração do plano para a implementação da legislação em matéria ambiental.

B) Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta:

- a) Probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos;

- b) Natureza cumulativa dos efeitos;
- c) Natureza transfronteiriça dos efeitos;
- d) Riscos para a saúde humana e para o ambiente, designadamente devido a acidentes;
- e) Dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;
- f) Valor e vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:
 - i. Características naturais específicas ou património cultural;
 - ii. Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;
 - iii. Utilização intensiva do solo;
- g) Efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

Em termos de caracterização da natureza das alterações em questão e das áreas de intervenção envolvidas, está-se perante uma alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Açude Pinto que não é suscetível de produzir efeitos ambientais significativos, tendo presentes os citados critérios.

Em relação aos critérios constantes do ponto A e atinentes às características do Plano, verifica-se que a alteração do Plano não vai alterar as condições de realização de projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos. Tratando-se substancialmente de uma alteração do regime aplicável nos espaços rurais, para conferir enquadramento às necessidades prementes dos munícipes, conforme anteriormente referido, não são suscetíveis de afetação dos escritores relativos às considerações ambientais.

Não se verifica, também, a probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos, riscos para a saúde humana e para o ambiente, pelas mesmas razões. Não estão em causa, por isso, na alteração, características naturais específicas ou de património cultural ou áreas/paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional, que possam ser prejudicadas.

Afigura-se igualmente que a alteração pretendida, porque circunscrita às situações efetivamente existentes no território, não põe em causa as normas ou valores limite em matéria de qualidade

ambiental, nem uma utilização intensiva do solo, aspetos relativos às características dos impactes e da área suscetível de ser afetada.

Assim, ponderados os vários aspetos em presença, considera-se que não se está na presença de alterações que, atentos os critérios relativos à determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, sejam suscetíveis de se dar por verificados no caso presente.

Assim, a alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Açude Pinto não é suscetível de comportar efeitos ambientais significativos, razão pela qual pode ser dispensada de avaliação ambiental nos termos do artigo 120.º n.º 2 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Em qualquer caso, caso se venha a verificar que alguma ou algumas das ocupações previstas na 2.ª alteração ao Plano estão sujeitas a avaliação de impacte ambiental, reponderar-se-á esta opção de modo a sujeitar a alteração igualmente a avaliação ambiental estratégica.

6. METODOLOGIA E FASEAMENTO DA ALTERAÇÃO DO PLANO

O prazo para elaboração da alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Açude Pinto será de 2 anos. A deliberação de alteração será publicada na 2.ª Série do Diário da República e divulgada na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Câmara Municipal de Oleiros (www.cm-oleiros.pt) – segundo os artigos 76.º e 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

De acordo com o n.º 1 artigo 76º, do Decreto-Lei referido, a Câmara Municipal de Oleiros publicitará, através da divulgação de avisos, a deliberação que determine a alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Açude Pinto, de modo a possibilitar aos interessados, no prazo de 10 dias, a formulação de sugestões e a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser ponderadas no âmbito da elaboração do plano proposto.

A metodologia de elaboração da alteração do Plano cumpre o seguinte faseamento:

1ª Fase – Elaboração da proposta da alteração Plano – 365 dias

2ª Fase – Fase de participação das entidades externas e discussão pública – 90 dias

3ª Fase – Elaboração da versão final do Plano – 230 dias

4ª Fase – Aprovação pela Assembleia Municipal e publicação – 45 dias

O trabalho será feito através de contratação de serviços, ao abrigo do Código dos Contratos Públicos

7. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Açude Pinto será da responsabilidade da Divisão de Urbanismo, Obras Municipais e Serviços Urbanos – DUOMSU, da Câmara Municipal de Oleiros.

A equipa técnica, a contratar, será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos, e deverá assegurar especialistas nas áreas adequadas, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro.