



## INFORMAÇÃO

<b>ASSUNTO:</b> Elaboração do Plano Pormenor Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa – Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa  Dispensa da avaliação ambiental  Abertura do período participação pública preventiva	<b>DESPACHO – PRESIDENTE DA CÂMARA</b>  Concordo e autorizo.  27-06-2019 - agraca À reunião de câmara.  28-06-2019 - agraca
<b>Processo nº:</b> 6576/19	<b>Data:</b> 2019/06/25

Nos termos do n.º 1, do art.º 76.º, do RJIGT, ***"A elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal."***

No presente caso foi definido, em reunião de câmara de 25/08/2016, o prazo de 12 meses, no máximo, para a realização do PP. Considerando que o prazo não foi cumprido, nos termos do n.º 7, do art.º 76.º ***"O não cumprimento dos prazos estabelecidos determina a caducidade do procedimento."***

Face ao exposto há necessidade dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa – Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa.

O Plano Diretor Municipal de Sabrosa, publicado através do Aviso n.º 95/2015, no Diário da República n.º 3, 2.ª Série, de 6 de janeiro de 2015, tem identificada e delimitada na Planta de Ordenamento a Área de Expansão da Zona Industrial de Sabrosa, estando a sua urbanização e edificação condicionada à elaboração e aprovação do respetivo Plano de Pormenor.

A elaboração do plano de pormenor irá:

- Promover um tratamento urbanístico de nível mais detalhado e uma gestão urbanística mais eficiente, orientando as intervenções dentro da área de expansão para a prossecução dos objetivos estratégicos preconizados para esta unidade no âmbito do



## Divisão de Obras, Serviços e Ordenamento do Território

Plano Diretor Municipal de Sabrosa e consequente contribuição para os objetivos de desenvolvimento do Concelho;

- Desenvolver e concretizar propostas de ocupação para esta área de expansão, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas, o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral;

Os Termos de Referência, em anexo a esta proposta, fundamentam a oportunidade, fixam os objetivos e estabelecem o prazo para a elaboração do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa – Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa; No que diz respeito, à avaliação ambiental dos instrumentos de gestão territorial, consagrada no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, estão reunidas as condições, para a não sujeição a avaliação ambiental estratégica para o Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa – Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa, nos termos do disposto no n.º 1 e 2 do artigo 78.º do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, em conformidade com a fundamentação constante dos Termos de Referência, em anexo a esta proposta.

Assim, propõe-se que o executivo camarário de Sabrosa delibere, ao abrigo do disposto na alínea a), do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com os artigos 76.º e 88.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio:

1 - Determinar dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa – Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa, que deverá estar concluído no prazo de 12 meses e aprovar os Termos de Referência do mencionado Plano, que se juntam em anexo, ao abrigo do artigo 76.º do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio;

2 - Não qualificar o Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial - Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, ao abrigo do disposto no n.º 1, do artigo 78.º, do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, com a fundamentação constante dos Termos de Referência, em anexo a esta proposta;

3 - Determinar a abertura de um período para formulação de sugestões por qualquer interessado ou para apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do Plano, com a



---

Divisão de Obras, Serviços e Ordenamento do Território

antecedência mínima de cinco dias e a duração de 20 dias úteis, ao abrigo do disposto no n.º 2, do artigo 89.º, do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio.

À consideração superior.

A Chefe de Divisão,

Jacinta da Conceição Pinto Vilela

**PLANO DE PORMENOR DA ÁREA DE ACOLHIMENTO  
EMPRESARIAL DE SABROSA  
AMPLIAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL DE SABROSA**

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

JUNHO 2019

## ÍNDICE

1.	ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO.....	3
1.1.	CONTEÚDO MATERIAL.....	3
1.2.	CONTEÚDO DOCUMENTAL .....	4
2.	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DO PLANO.....	6
2.1.	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO .....	6
3.	ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR .....	7
4.	OPORTUNIDADES DE ELABORAÇÃO DO PLANO E OBJECTIVOS PROGRAMÁTICOS .....	9
5.	DISPENSA DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	10
6.	FASES PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO .....	13
6.1.	FASE 1 ANÁLISE E ESTUDO PRÉVIO.....	13
6.2.	FASE 2 PROPOSTA BASE DO PLANO.....	15
6.3.	FASE 3 VERSÃO FINAL DO PLANO .....	16
7.	CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO.....	17

## **1. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO**

O presente documento consubstancia os Termos de Referência para a elaboração do **Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa - Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa**, adiante designado por Plano, localizado na freguesia de Paços, concelho de Sabrosa, tendo em vista a execução da Área de Acolhimento Empresarial – Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa, conforme delimitação incluída nos Espaços de Atividades Económicas constante da Planta de Ordenamento inserida na 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Sabrosa (n.º 1 do artigo 58.º do seu Regulamento), aprovado pelo Aviso n.º 95/2015, publicado no Diário da República, 2.ª série- n.º 3 – 6 de janeiro de 2015.

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Decreto-lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, enquadra a elaboração de Planos de Pormenor, nomeadamente nos termos do artigo 101.º, onde se estabelece o Objeto de tal Plano Municipal de Ordenamento do Território.

*Assim temos que "O plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe 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".*

Para além de desenvolver e concretizar programas de ação territorial e abranger áreas contínuas do território municipal, designadamente uma unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão, o Plano de Pormenor *"pode adotar modalidades específicas de acordo com as finalidades de intervenção previstas nos termos de referência do plano e na deliberação municipal que determine a respetiva elaboração."*

### **1.1. CONTEÚDO MATERIAL**

O conteúdo material do Plano de Pormenor deve ser apropriado às condições da área territorial a que respeita e aos objetivos previstos nestes Termos de Referência e na deliberação municipal que determina a sua elaboração. Nomeadamente, e nos termos do artigo 102.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT):

- a) A definição e 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 do 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 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 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.*

## **1.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL**

O conteúdo documental do Plano de Pormenor é conferido pelo disposto no artigo 107.º do mesmo diploma, explicitando quais as peças que o constituem, ou seja:

- 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.

Estabelece ainda os elementos que acompanham o Plano de Pormenor:

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) 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:

- Planta ou ficha cadastral original;
- Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
- Planta da operação de transformação fundiária com a identificação dos novos prédios e dos bens do domínio público;
- 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 dos edifícios e dos fogos;
- Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- 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;
- Quadro de transformação fundiária explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária;
- Programa de execução das ações previstas;
- Modelo de redistribuição de benefícios e encargos
- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

O Plano terá ainda de cumprir o disposto na Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural: Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, bem como o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda: Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro e demais legislação enquadradora.

## **2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DO PLANO**

A Área de Intervenção (AI) localiza-se na freguesia de Paços, uma das maiores das doze freguesias do concelho de Sabrosa, distrito de Vila Real, Sub-região do Douro (NUT III) e Região Norte (NUT II) de Portugal Continental (NUT I).

A freguesia de Paços tem uma área de 17,17 Km<sup>2</sup> e contabilizou, nos Censos 2011, uma população de 762 habitantes.

A área de intervenção localiza-se a norte e nascente da zona industrial existente e a sul/poente do cemitério e campo de futebol da Feira Velha.

### **2.1. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**



Ilustração 1 - Área de Intervenção – ZI Sabrosa



Ilustração 2 – Delimitação da área de intervenção - PDM Sabrosa

### **3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR**

Na Área de Intervenção do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial - Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa encontram-se em vigor os seguintes Instrumentos de Gestão Territorial:

- IGT de âmbito nacional:
  - Programa Nacional de Política do Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei nº 58/2007, de 4 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação nº 80/2007, de 7 de setembro e pela Declaração de Retificação nº 103-A/2007, de 2 de novembro;
  - Plano Regional de Ordenamento Florestal (PROF) do Douro, aprovado pelo Decreto Regulamentar nº 4/2007, de 22 de janeiro, e suspenso parcialmente pela Portaria nº 78/2013, de 19 de fevereiro;
- IGT de âmbito municipal:

- Plano Diretor Municipal de Sabrosa: 1ª revisão aprovada em Assembleia Municipal no dia 30 de setembro de 2014 e publicada pelo Aviso n.º 95/2015, no Diário da República n.º 3, 2.ª Série, de 6 de janeiro de 2015;

A Área de Intervenção do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa – Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa encontra também abrangida pela servidão constituída pela Zona Especial de Proteção do Alto Douro Vinhateiro, Aviso n.º 15170/2010 de 30 de julho.

Os parâmetros urbanísticos são definidos no artigo n.º 16.º, do Regulamento do PDM de Sabrosa, publicada pelo Aviso n.º 95/2015.

De acordo com as intenções programáticas gerais, elencam-se um conjunto de referências, identificando aspetos associados ao espaço e às suas circunstâncias históricas, urbanísticas e socioeconómicas, que importa relevar.

Nesse sentido, e a montante temos como objetivos referenciais:

- **Desenvolvimento** urbano sustentado, promotor de investimento de qualidade e potenciador de fixação de atividades económicas e de geração de emprego.
- **Promoção** dos indicadores de Qualidade de Vida, Mobilidade e Acessibilidade Universal, Funcionalidade, Segurança e Conforto no Espaço Público na base das atividades económicas a desenvolver na ótica do crescimento verde;
- **Enquadramento** das novas tecnologias ao serviço da Informação, da eficácia das redes e da Sustentabilidade Ambiental e ecológico;
- **Reforço** da Identidade Local, do potencial económico, associando-os a uma intervenção urbana referencial consistente, coerente e integrada numa estratégia concelhia alargada;
- **Valorização** do Património Ambiental, Social, Económico e tecnológico;

#### **4. OPORTUNIDADES DE ELABORAÇÃO DO PLANO E OBJECTIVOS PROGRAMÁTICOS**

O processo de elaboração do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa - Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa, terá de assegurar a necessária articulação com os instrumentos de desenvolvimento territorial de âmbito Nacional, Regional e Municipal traduzindo as orientações contidas nesses planos em medidas concretas de ordenamento do território e urbanismo, bem como do reflexo das demais políticas municipais, adotadas para este Território.

Assumido o carácter estratégico e operativo do Plano, deve o mesmo expressar a política de desenvolvimento preconizado pelo Município e a maneira de a executar, tendo em conta a avaliação prospetiva da situação existentes e a visão estratégica dos possíveis cenários de desenvolvimento (intra e extra-concelhos).

Aspeto fundamental do processo é a necessidade de ser alargado, prospetivo, inclusivo, transparente e participado, sendo que o nível de sucesso destes atributos é diretamente proporcional ao grau e qualidade da participação pública, aspeto a ser abordado neste documento em capítulo especificamente dedicado, pela relevância que encerra.

Quanto ao modelo de organização espacial, este, mais do que uma mera classificação dos usos do solo em Plantas de Implantação e Condicionantes, deverá promover a definição de regras de articulação e coordenação que relacionem as diversas visões, políticas e atuações territoriais e usos do solo, de uma forma interativa, prospetiva e flexível, não perdendo o suporte jurídico fundamental num documento que vincula os agentes particulares.

Quanto ao trabalho dever-se-á, assim, ter em conta, numa primeira fase:

- A identificação/estudo/confirmação das tendências de evolução emergente na realidade concelhia e na sua envolvente regional;
- A identificação/atualização/qualificação da matriz de oportunidades, potencialidades, ameaças e fragilidades do concelho, com especial enfoque no desenvolvimento económico, fixação da população e melhoria da qualidade de vida;

- A identificação, caracterização e avaliação de impacto de iniciativas em curso, programadas ou ainda não objeto de decisão definitiva, no contexto alargado do desenvolvimento Regional em geral e económico em particular;

No sentido da concretização territorial do suporte para alcançar os objetivos, definem-se as seguintes estratégias de intervenção:

- Salvar as preexistências do tecido industrial respeitando a estrutura viária, os quarteirões e os edifícios na sua composição original e propondo uma nova matriz complementar coerente;
- Valorizar a estrutura tecnológica, assegurando a ligação da paisagem envolvente e componente ambiental;
- Enquadrar as novas edificações em parâmetros urbanísticos equilibrados e em consonância com uma imagem industrial renovada, atrativa e de qualidade;
- Ordenar e dimensionar, estabelecendo regras para permitir os fluxos, circuitos e sentidos do tráfego automóvel, nomeadamente ao nível do problema de circulação, estacionamento e operações de carga/descarga;
  - Reavaliar todas as redes de infraestruturas, procedendo-se também à distribuição eficaz de sinalética direcional e informativa;
- Valorizar a participação pública, envolver a população, os agentes e a rede de comércio tradicional existente, como elemento determinante para o sucesso e eficácia da intervenção;
- Enquadrar o estudo no âmbito dos programas e estratégias de apoio/financiamento disponíveis para ao acolhimento de novas unidades industrial e tecnológicas.

## **5. DISPENSA DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

Atendendo às exigências legais requeridas pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, os Planos de Pormenor que impliquem a utilização de pequenas áreas a nível local só serão sujeitos a avaliação ambiental estratégica no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente (n.º 1 e 2 do artigo 78.º), cabendo à Câmara Municipal apreciar a suscetibilidade do Plano para determinar a necessidade de Avaliação

Ambiental, em acordo com os critérios fixados no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio - Regime Jurídico da Avaliação Ambiental de Planos e Programas (RJAAPP).

A Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) é um instrumento de avaliação de impactos de natureza estratégica, cujo, objetivo é facilitar a integração ambiental e a avaliação de oportunidades e riscos estratégicos de ação no quadro de um desenvolvimento sustentável.

Este procedimento é obrigatório em Portugal desde a publicação do Decreto-Lei n.º 232/2007, em 15 de Junho, na sua atual redação, que assim transpõe para o direito interno os requisitos legais europeus estabelecidos pela Diretiva n.º 2001/42/CE, de 25 de Junho.

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial - Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa, tem aproximadamente 4 hectares, ou seja, é uma pequena área, situada na Freguesia de Paços, concelho de Sabrosa. Trata-se de uma situação que justifica a atuação concertada da Câmara Municipal para potenciar as necessárias transformações de forma mais eficiente, salvaguardando o interesse público e a preservação dos recursos territoriais como bem coletivos.

A elaboração do Plano de Pormenor tem como objetivo a criação de um espaço mais qualificado, integrando-o adequadamente na envolvente e na paisagem garantindo o cumprimento dos parâmetros urbanísticos estipulados no Regulamento do PDM.

No âmbito de aplicação da alínea a) do número 1 do artigo 3.º do Decreto-lei 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação, apenas estão sujeitos a avaliação ambiental, os planos de ordenamento urbano que constituam enquadramento para a futura aprovação de projecto mencionados nos anexos I e II do Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro com a redação atual dada pelo Decreto-Lei 179/2015, de 27 de agosto.

Ainda de acordo com o artigo 3.º da alínea c) do número 1 do mesmo diploma, refere-se que apenas se devem sujeitar a avaliação ambiental os planos suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, são os descritos no anexo do decreto-lei acima citado, número 1 e 2 e respetivas alíneas.

Da ponderação dos critérios elencados na legislação acima referida para o presente Plano de Pormenor resultam as seguintes observações.

A suscetibilidade do Plano produzir efeitos significativos no ambiente é avaliada tendo em conta as características do plano, dos seus impactos e da área suscetível de ser afetada, considerando os critérios fixados no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação.

Ora, por imposição no disposto no Regulamento do PDM, mais especificamente, no que diz respeito aos Parâmetros urbanísticos, afere-se desde logo que a solução urbanística a desenvolver é de baixa densidade.

Relativamente às questões ambientais pertinentes para o Plano, estamos perante uma pequena área onde a edificação será de baixa densidade, com lotes destinados predominantemente à indústria.

Por outro lado, com a implementação do Plano pretende-se sim mitigar os problemas decorrentes do impacto negativo na paisagem que poderia ocorrer se vigora-se a gestão urbanística casualística.

Assim, considera-se que o Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial – Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa não é suscetível de causar efeitos negativos no ambiente, sendo assim justificável a sua dispensa do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica.

**Em conclusão:** Considerando o enquadramento acima exposto, e atentos os critérios referidos no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação, entende-se que o Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial - Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa não é suscetível de ser sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica.

## **6. FASES PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO**

O Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa – Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa será elaborado de acordo com o seguinte faseamento:

1ª FASE - Caracterização e Diagnóstico / Estudo Prévio do Plano: 3 meses

2ª FASE – Proposta Base do Plano: 5 meses

3ª FASE – Versão Final do Plano: 4 meses

Prevê-se que o prazo de elaboração do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa - Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa, seja de 12 meses.

### **6.1. FASE 1 ANÁLISE E ESTUDO PRÉVIO**

- Definição programática
- Matriz SWOT de Referência
- Enquadramento legal, condicionantes e estrutura do plano

Ponderação dos objetivos com os Instrumentos de Gestão Territorial e outros estudos elaborados neste âmbito e para este espaço.

- **CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**
  - **ENQUADRAMENTO REGIONAL E MUNICIPAL**
    - Localização territorial
    - Caracterização do concelho e freguesia
    - Acessibilidades, dinâmicas e ocupações
    - Levantamento da situação existente e complemento cartográfico, bibliográfico e imagético;
  - **CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA:**
    - Recolha, sistematização e classificação de informação relativa ao sistema biofísico, aspeto fundamental para o Desenvolvimento Sustentado e do correto enquadramento das atividades humanas e da sua Qualidade de Vida;
    - Tratamento da informação com recurso a Sistema de Informação Geográfica;

- Caracterização do Clima, do Relevo e da Geomorfologia – Hipsometria, Orientação de encostas e sistema de vistas, Carta de declives, Perfil topográfico;
- Caracterização da Pedologia, do Coberto vegetal, dos Recursos hídricos superficiais, dos Espaços de Proteção e Salvaguarda e da Estrutura Verde Urbana.
- **CARACTERIZAÇÃO SÓCIO-ECONÓMICA:**
  - Identificar tendências, dinâmicas, condicionantes e inter-relações;
  - Formular hipóteses de modelo de desenvolvimento sua tradução territorial local;
  - Caracterização da Demografia, da Economia e Perfil Funcional;
  - Caracterização da base económica e perspectivas de desenvolvimento;
  - Eixos de orientação;
  - Caracterização das Hierarquias e dependências económicas e do Desenvolvimento de estratégias de diferenciação.
- **CARACTERIZAÇÃO DO USO DO SOLO E DA MORFOLOGIA URBANA:**
  - Ocupação atual do solo;
  - Memória coletiva;
  - Valores patrimoniais e Referências Histórico/Patrimoniais;
  - Ocupação e Morfologia urbana;
  - Enquadramento Local e relações funcionais com a envolvente;
  - Análise Morfotipológica do edificado;
  - Rede viária, estacionamento público e privado. Hierarquia / intensidade do trânsito e estrangulamentos;
  - Rede de infraestruturas;
  - Rede de equipamentos;
  - Levantamento e análise do negativo do edificado – espaço permeável e material vegetal existente;
  - Análise crítica global e localizada dos espaços públicos a intervir;
  - Usos, Ambiente e Vitalidade;
  - Estrutura verde urbana existente e potencial - ligação ao *continuum naturale*;
  - Tipo do pavimento e estado de conservação;
  - Toponímia e números de polícia;
  - Sinalética informativa e direcional e caracterização dos suportes publicitários;
  - Levantamento e caracterização do estado de conservação dos equipamentos e mobiliário urbano existente;
  - Cadastro e caracterização da Rede de Recolha de RSU;

- Síntese da Análise Urbana.
- CENÁRIOS PROSPETIVOS

Atualização de objetivos estratégicos, decorrente da caracterização, Formulação de opções diversas de desenvolvimento e Estudo prévio do Plano.

## **6.2. FASE 2 PROPOSTA BASE DO PLANO**

- PEÇAS DESENHADAS
  - ELEMENTOS FUNDAMENTAIS
    - Planta de Implantação
    - Planta de Condicionantes
  - ELEMENTOS COMPLEMENTARES
    - Planta de Enquadramento
  - ELEMENTOS ANEXOS
    - Extrato dos Regulamentos e Planta de Síntese dos Planos mais abrangentes;
    - Planta da situação existente;
    - Planta de modelação, cotas, volumetrias e perfis;
    - Volumetrias;
    - Traçados e perfis de infraestruturas rodoviárias;
    - Traçado das infraestruturas de saneamento básico;
    - Traçado das infraestruturas de energia e telecomunicações.
  - OUTROS ELEMENTOS ANEXOS
    - Valorização e Proteção Ambiental;
    - Circulação de veículos motorizados e estacionamento;
    - Circulação de peões e ciclistas;
    - Plano de Mobilidade;
    - Equipamentos coletivos;
    - Ocupação e usos dos edifícios ao nível do piso térreo;
    - Dimensionamento, função e estrutura de espaços exteriores.
- PEÇAS ESCRITAS
  - ELEMENTO FUNDAMENTAL
    - Esboço de REGULAMENTO
  - ELEMENTOS COMPLEMENTARES
    - Base de RELATÓRIO

---

**6.3. FASE 3 VERSÃO FINAL DO PLANO**

- PEÇAS DESENHADAS
  - ELEMENTOS FUNDAMENTAIS
    - Planta de Implantação;
    - Planta de Condicionantes.
  - ELEMENTOS COMPLEMENTARES
    - Planta de Enquadramento;
    - Peças escritas e desenhadas que suportem operações de transformação fundiárias previstas;
      - Estudo do Ruído.
  - ELEMENTOS ANEXOS
    - Extrato dos Regulamentos e das Planta de Síntese dos Planos mais abrangentes;
    - Planta da situação existente;
    - Planta de modelação, cotas e perfis;
    - Volumetrias;
    - Traçados e perfis de infraestruturas rodoviárias;
    - Traçado das infraestruturas de saneamento básico;
    - Traçado das infraestruturas de energia e telecomunicações.
  - OUTROS ELEMENTOS ANEXOS
    - Valorização e Proteção Ambiental;
    - Circulação de veículos motorizados e estacionamento;
    - Circulação de peões e ciclistas;
    - Plano de Mobilidade;
    - Equipamentos coletivos;
    - Ocupação e usos dos edifícios ao nível do piso térreo;
    - Estrutura de espaços exteriores.
- PEÇAS ESCRITAS
  - ELEMENTO FUNDAMENTAL
    - REGULAMENTO
  - ELEMENTOS COMPLEMENTARES
    - RELATÓRIO DO PLANO
    - PROGRAMA DE EXECUÇÃO
    - PLANO DE FINANCIAMENTO

## **7. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO**

O RJIGT define que a elaboração do Plano de Pormenor compete à Câmara Municipal, podendo esta recorrer à contratualização de consultores externos.

De acordo com legalmente definido no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro, que estabelece a qualificação oficial para a elaboração de planos de pormenor. O Plano de Pormenor será obrigatoriamente elaborado por equipa técnica multidisciplinar, incluindo pelo menos um arquiteto, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil, um arquiteto paisagista, um técnico urbanista e um licenciado em Direito, qualquer deles com experiência profissional efetiva de, pelo menos, três anos, sendo coordenada por um dos seus elementos. Devem ainda participar na equipa multidisciplinar outros técnicos cujas especialidades se revelem indispensáveis ou aconselháveis à elaboração do Plano (artigo 2.º).

O acompanhamento interno é assegurado pela Divisão de Obras, Serviços e Ordenamento do Território da Câmara Municipal de Sabrosa que solicitará acompanhamento à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR-N), e eventualmente a outras entidades representativas dos interesses públicos a ponderar.