

JUNHO . 2019  
divisão de planeamento e gestão territorial

**PMOT** | elaboração de proposta  
plano de pormenor de reabilitação urbana | **PESO**

**TERMOS DE REFERÊNCIA**



## ÍNDICE

1. Introdução.....	3
2. Antecedentes.....	4
3. Oportunidade para a elaboração do Plano.....	4
4. Critérios para a delimitação do perímetro do Plano e da ARU.....	5
5. Localização e características da área de intervenção do Plano.....	6
6. Enquadramento e ponderação dos instrumentos de gestão territorial.....	8
7. Objectivos do Plano.....	11
8. Orientações sobre ocupação do solo.....	12
9. Sistema de execução.....	13
10. Dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica [AAE].....	13
11. Fases e prazos de elaboração da proposta de Plano.....	13
12. Conteúdo do Plano.....	14

## ÍNDICE DE IMAGENS

Figura 1: Delimitação da área de intervenção do Plano, sobre extracto de cartografia, 2017 [escala 1:10.000].....	6
Figura 2: Delimitação da área de intervenção do Plano, sobre ortofotomapa de 2017 [escala 1:10.000].....	8
Figura 4 : Extracto da planta de ordenamento do PDM [sem escala].....	10
Figura 5 : Extracto da planta de condicionantes do PDM [sem escala].....	10

*«Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.*

alínea j), artigo 2º, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana<sup>1</sup>

## TERMOS DE REFERÊNCIA | **PLANO de PORMENOR de REABILITAÇÃO URBANA do PESO**

[nº 3, artigo 76º da revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio]

### **1. Introdução**

O presente documento enquadra e define a oportunidade da opção de elaboração de um Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana para o lugar denominado “Peso”, da freguesia de Paderne, bem como os respectivos termos de referência, correspondendo à concretização parcial da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão do Parque das Termas do Peso [UOPG 7], prevista no artigo 79º da revisão do Plano Director Municipal de Melgaço [PDM 2013]<sup>2</sup>.

Genericamente, um «plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infra-estruturas e o desenho dos espaços de utilização colectiva, 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 colectiva e a organização espacial das demais actividades de interesse geral [e abrange] áreas contínuas do território municipal, que podem corresponder a uma unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão ou a parte delas».<sup>3</sup>

A modalidade específica do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, a que corresponderá uma área de reabilitação urbana [ARU] a constituir nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU], incide sobre solo urbano, abrange património cultural imóvel classificado, bem como a respectiva zona especial de protecção, pelo que terá de obedecer ainda ao estabelecido na Lei de Bases do Património Cultural para os planos de pormenor de salvaguarda<sup>4</sup>.

A área de intervenção para o “Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana do Peso”, adiante designado por Plano, encontra-se circunscrita por uma unidade operativa de planeamento e gestão de tipo 3 – Áreas Urbanas a Reconverter [UOPG 7 – Parque das Termas do Peso].

<sup>1</sup> Decreto-Lei 307/2009, 23 de Outubro [na redacção actual].

<sup>2</sup> Aviso 10929/2013, de 3 de Setembro.

<sup>3</sup> Conforme disposto no artigo 101º, do RJGT.

<sup>4</sup> Conforme disposto no artigo 21º, do RJRU e nos n.ºs 1 e 3 do artigo 53.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

## 2. Antecedentes

O PDM de 1994<sup>5</sup> previa já unidades operativas de planeamento e gestão que delimitam áreas de intervenção prioritária para serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado, nomeadamente, para o lugar do Peso, através da elaboração de um Plano de Pormenor.

No âmbito do processo de elaboração do PDM 2013 ficou também ressalvado que, na área do planeamento territorial, «os estudos ficaram aquém do inicialmente proposto não tendo sido, até à data, elaborados os “Plano de Pormenor da Zona Termal do Peso”»<sup>6</sup>, tendo sido fixado o ano de 2014 como horizonte temporal para a conclusão do mesmo.<sup>7</sup>

A publicação da classificação do Parque Termal do Peso como monumento de interesse público [MIP]<sup>8</sup> evidencia o carácter matricial deste património, o valor estético, técnico e material intrínseco à concepção arquitectónica, urbanística e paisagística.

Não obstante, a envolvente de um património cultural tão sensível e importante para o concelho continua por intervir e sem qualquer instrumento que regule a ambicionada reabilitação urbana.

## 3. Oportunidade para a elaboração do Plano

Com a evolução dos trabalhos de requalificação do Parque Termal do Peso, foi identificada a necessidade de reabilitação da respectiva envolvente urbana e, com esse intuito, o PDM 2013 fixou a delimitação da UOPG 7 definida com o objectivo de assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a integração de áreas a afectar a espaços públicos, infra-estruturas e equipamentos.

Acresce ainda que, a classificação do Parque Termal do Peso como monumento de interesse público, «*obriga o município, em parceria com os serviços da administração central [...] responsáveis pelo património cultural, ao estabelecimento de um plano de pormenor de salvaguarda para a área a proteger*».<sup>9</sup>

Por fim, a aposta da estratégia nacional no turismo gerou um maior interesse por parte de agentes económicos e da administração local em sedimentar este sector no concelho, assente na diversidade das paisagens e recursos naturais com grande potencial, nomeadamente, no segmento do turismo termal de saúde e bem-estar.

Sobressai, portanto, a necessidade de ponderar o papel desempenhado pelo território abrangido pela área de intervenção proposta para este Plano no contexto da vida e do tecido urbano do lugar do Peso, seguindo uma lógica turístico-cultural, num processo de integrado e ajustado a uma estratégia de reconversão e revitalização urbana, salvaguardando a qualidade da paisagem urbano-rural envolvente, à luz das exigências das políticas de planeamento e ordenamento urbanístico actuais, orientadas para um investimento público e privado mais sustentado e sustentável.

<sup>5</sup> Resolução do Conselho de Ministros nº 3/94, de 17 de janeiro.

<sup>6</sup> Estudos de caracterização e diagnóstico da 1ª revisão do PDM de 2013, p. 102.

<sup>7</sup> Programa de execução e plano de financiamento da 1ª revisão do PDM de 2013, p. 16.

<sup>8</sup> Portaria 276/2013, de 13 de maio.

<sup>9</sup> Conforme disposto no nº 1, do artigo 53.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro

#### 4. Critérios para a delimitação do perímetro do Plano e da ARU

Esta proposta para delimitação da área de intervenção do Plano irá corresponder à totalidade de uma ARU, a constituir observando os princípios, as finalidades e conteúdos definidos nos termos da lei.<sup>10</sup>

Por necessidade de definir uma estratégia de reabilitação urbana mais consentânea com a realidade particular do lugar do Peso, a delimitação do Plano e da ARU fundamenta-se em 3 critérios:

- abranger o aglomerado urbano identitário do lugar do Peso que, por razões de proximidade e complementaridade, se desenvolveu na envolvente do Parque Termal do Peso e ao longo da EN202, articulando os limites do lugar ao cadastro predial, com ajustes parciais e adequados ao limite da UOPG 7 e ao perímetro urbano proposto em sede de elaboração da 2ª Revisão do PDM;
- abranger a zona especial de protecção [ZEP] fixada na classificação como monumento de interesse público do Parque Termal do Peso;<sup>11</sup>
- abranger a Quinta do Reguengo, em vias de classificação como imóvel de interesse municipal;<sup>12</sup>

Tendo estes critérios como directriz, o perímetro da área de intervenção deste Plano para o lugar do Peso não corresponde na íntegra à delimitação da UOPG 7 identificada na Planta de Ordenamento do PDM, englobando apenas parcialmente a área do território localizada mais a norte, articulada com a delimitação do solo urbano proposta no processo da 2ª revisão do PDM em curso.

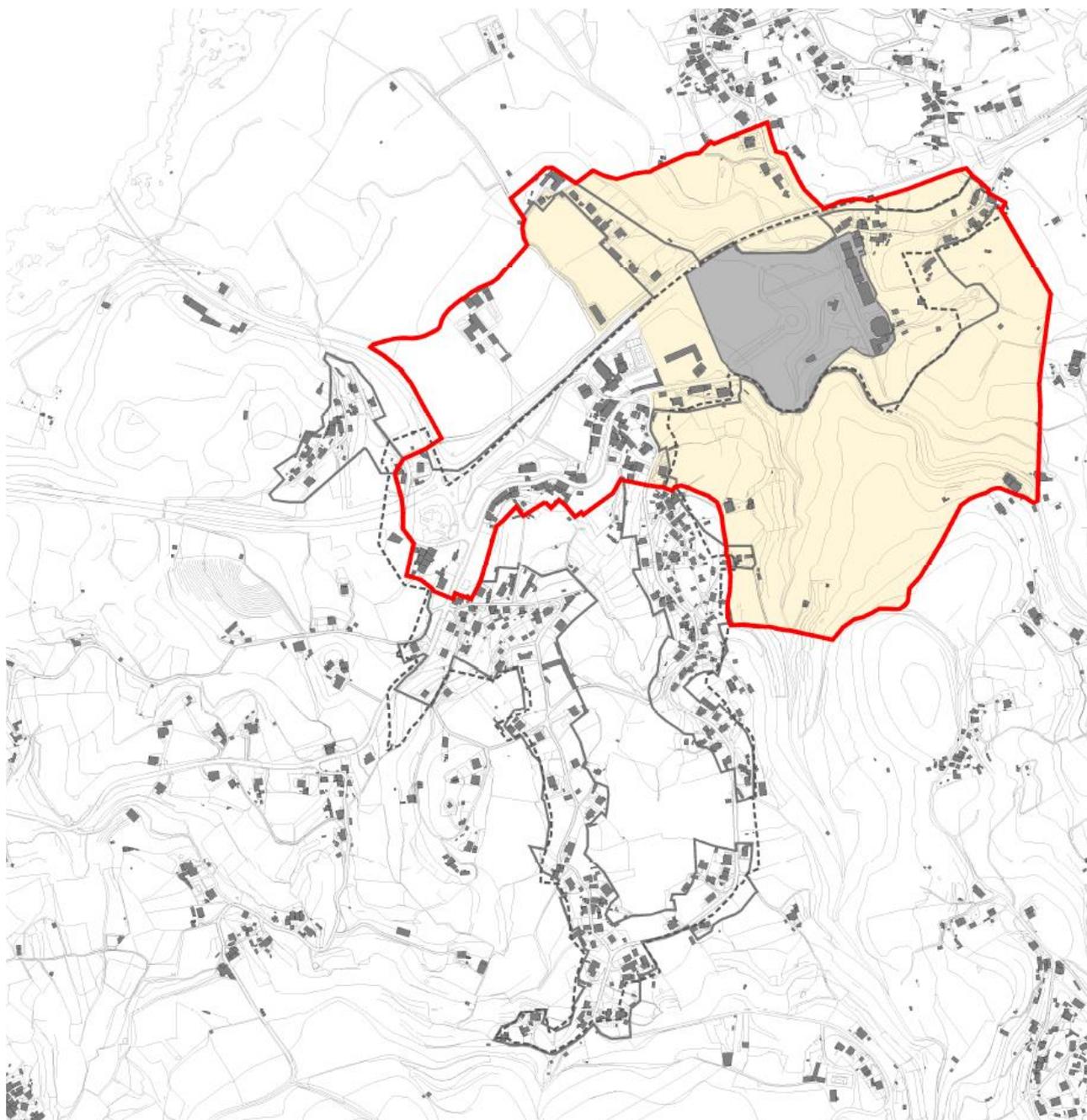
A delimitação da área de intervenção do Plano deve constituir um dado orientador, a adequar a elementos físicos existentes e a aferir num trabalho de campo mais fino, designadamente, a estrutura predial, a concretizar através de planta cadastral de todos os prédios abrangidos.<sup>13</sup>

<sup>10</sup> Conforme disposto no artigo 105º, do RJGT, conjugado com o disposto nos artigos 4º, 12º, 21º e ss, do RJRU.

<sup>11</sup> Conforme disposto no artigo 2º, da Portaria 276/2013, de 13 de maio.

<sup>12</sup> Conforme processo em curso.

<sup>13</sup> Conforme disposto no artigo 148º do RJGT.



Legenda: — perímetro do Plano e da ARU; — perímetro urbano proposto; - - - - perímetro da UOPG 7.

Figura 1: Delimitação da área de intervenção do Plano, sobre extracto de cartografia, 2017 [escala 1:10.000]

## 5. Localização e características da área de intervenção do Plano

A área de intervenção que se propõe para a elaboração deste Plano incide sobre o lugar do Peso, da freguesia de Paderne, e compreende cerca de 54ha, dos quais mais de metade são constituídos por prédios rústicos de ocupação agrícola e mato. Esta área é caracterizada por um relevo algo declivoso, que na vertente norte tem as cotas mais baixas

junto à EN202 e à malha urbana mais antiga que a circunscreve, próximas dos 60m, e as cotas mais elevadas para sul, próximas dos 90m.

Actualmente, o lugar do Peso usufrui do melhoramento das acessibilidades do concelho, a variante à EN202, que permite a ligação a Valença e à A3, bem como a ponte internacional Peso-Arbo, que permite a ligação a Espanha.

O Parque das Termas do Peso, no limite nordeste da área de intervenção do plano, é um espaço verde e de lazer, com uma área de aproximadamente 6,50ha. É um parque histórico, cujo património arquitectónico ainda existente remonta ao início do século passado. Recentemente, sofreu obras de requalificação com a construção de um novo bar, de um parque infantil, do minigolfe, de novas pavimentações dos percursos, do balneário e da fonte, transformando-o num produto turístico moderno e atractivo. Possui um belíssimo parque, constituído por um património arbóreo de diferentes espécies, com percursos pedonais que penetram grandes manchas arbóreas, tornando o passeio uma descoberta pela diversidade de cor e textura da folhagem.

Como sumariamente caracterizado no diploma que procedeu à classificação como Monumento de Interesse Público, «O Parque Termal do Peso é constituído pela fonte principal, balneário, fonte nova, fábrica, quedas de água, lago, jardim e vegetação florestal. // Do conjunto edificado destaca-se o edifício eclético da fonte principal, pavilhão isolado datado do início do século XX, onde se conjuga a arquitectura do ferro com elementos decorativos de transição da Arte Nova para a Arte Deco. O balneário, de construção coeva, incorpora elementos neoclássicos conjugados com a linguagem romântica característica da arquitectura termal da época. A Fonte Nova data já de meados do século XX, resultando da necessidade de disponibilizar a água de uma nova nascente, e o seu estilo austero traduz já a linguagem do Estado Novo. // O complexo constitui um interessante testemunho da arquitectura termal do país, bem exemplificativo das vivências de uma época e dos respectivos modelos arquitectónicos. O espírito do lugar, a intimidade do espaço e as inter-relações estabelecidas entre os diferentes equipamentos termais constituem, juntamente com o seu harmonioso enquadramento paisagístico, uma unidade patrimonial indissociável, sendo igualmente de realçar o seu actual bom estado de conservação. // A classificação do Parque Termal do Peso reflecte os critérios constantes do artigo 17º da Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, relativos ao carácter matricial do bem, ao seu valor estético, técnico e material intrínseco e à sua concepção arquitectónica, urbanística e paisagística.»<sup>14</sup>

Se a actividade termal justificou avultados investimentos na primeira metade do século XX, permitindo solidificar a qualidade da água mineral «Melgaço» e construir vários hotéis com capacidade para dar resposta ao aumento do afluxo de aquistas, hoje, apesar da recente requalificação do Parque Termal do Peso, a envolvente urbana imediata é um espaço de quase abandono. São disso exemplo, os antigos Hotel Ranhada e Hotel da Quinta do Peso actualmente em total ruína.

O restante território é, essencialmente, constituído por áreas de ocupação habitacional linear ao longo de vias municipais e associado a actividades de cultivo. A rede viária existente encontra-se infra-estruturada, com redes públicas

<sup>14</sup> Conforme o preâmbulo da Portaria 276/2013, de 13 de maio.

de fornecimento de energia eléctrica e telecomunicações, de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e pluviais.

Hoje, na ausência de qualquer plano ou estratégia de intervenção integrada e sistemática, o lugar do Peso evidencia a degradação e obsolescência dos edifícios e dos espaços urbanos, designadamente no que se refere às condições de uso, solidez, segurança, estética e, mesmo, salubridade, o que acentua uma desadequação ao contexto real, tendo em conta as perspectivas de desenvolvimento demográfico, económico e social.

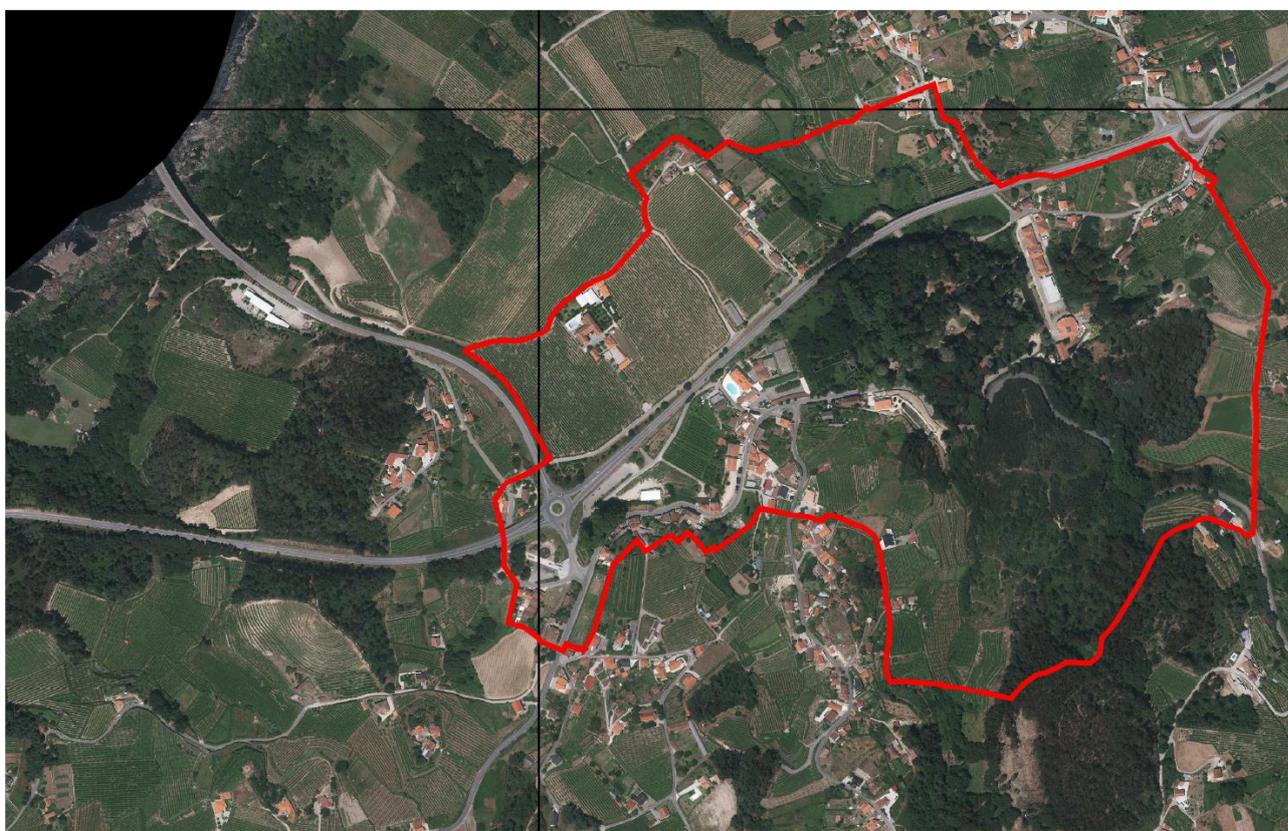


Figura 2: Delimitação da área de intervenção do Plano, sobre ortofotomapa de 2017 [escala 1:10.000]

## 6. Enquadramento e ponderação dos instrumentos de gestão territorial

A concretização desta proposta de Plano deverá prosseguir as grandes premissas do PDM em vigor, essenciais para o alcance de um desenvolvimento integrado:

- melhoria da qualidade de vida das populações;
- desenvolvimento socio-económico integrado;
- conservação e valorização do património paisagístico.

De igual modo, deverá contribuir para atingir os objectivos fixados no respectivo regulamento:

- apoiar o desenvolvimento económico, social e cultural do concelho para uma utilização racional dos recursos do território com vista à melhoria da qualidade de vida das populações;

- Promover uma gestão de recursos do território que proteja os seus valores, compatibilizando-os com a ocupação, uso e transformação do solo pretendida.

Não é de estranhar que se identifique, em concreto para o lugar do Peso, a necessidade de uma dinamização económica aliada à manutenção e modernização do património construído, à beneficiação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes de utilização colectiva, considerando como pressupostos vitais:

- reforço da reabilitação urbana na política de planeamento urbanístico municipal;
- urgente desenvolvimento e implementação de um processo continuado de regeneração urbana, catalisadora de revitalização socio-económica;
- previsão de apoios e incentivos favoráveis ao investimento e mobilizadores dos actores principais da reabilitação urbana [instituições públicas e privadas, empresas, comerciantes, empreendedores, proprietários, senhorios e inquilinos, etc...], intervenientes indispensáveis na requalificação, revalorização e refuncionalização do espaço urbano.

#### PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

A área de intervenção delimitada para o Plano incide sobre o perímetro urbano do lugar do Peso e, bem assim, na envolvente maioritariamente agrícola, nos termos da Planta de Ordenamento do PDM, abrangendo três categorias de espaço:

- espaço urbano de baixa densidade<sup>15</sup>: contempla áreas essencialmente periféricas, de transição entre o solo urbano e o solo rural, com ocupação linear e isolada, onde predomina a habitação, com forte presença de usos como a armazenagem, apoios à actividade agrícola e pequena indústria;
- espaço agrícola<sup>16</sup>: destinado, predominantemente, a actividades agrícolas, pela sua aptidão actual ou potencial, com base no aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantam a sua fertilidade;
- espaço florestal<sup>17</sup>: corresponde a terrenos com ocupação florestal e destina-se, predominantemente, à produção florestal, equilíbrio ambiental, defesa e enquadramento paisagístico.

Sobre esta área incidem as condicionantes legais à ocupação, uso e transformação do solo, decorrentes de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, designadamente, os regimes de Protecção de Bens Classificados, da Reserva Agrícola Nacional, dos Recursos Hídricos e do Feixe Hertziano Melgaço-Monção, nos termos da Planta de Condicionantes do PDM.

---

<sup>15</sup> Conforme disposto nos artigos 42º e 43º do regulamento do PDM.

<sup>16</sup> Conforme disposto nos artigos 19º, 23º e 24º do regulamento do PDM.

<sup>17</sup> Conforme disposto nos artigos 19º e 25º a 28º do regulamento do PDM.

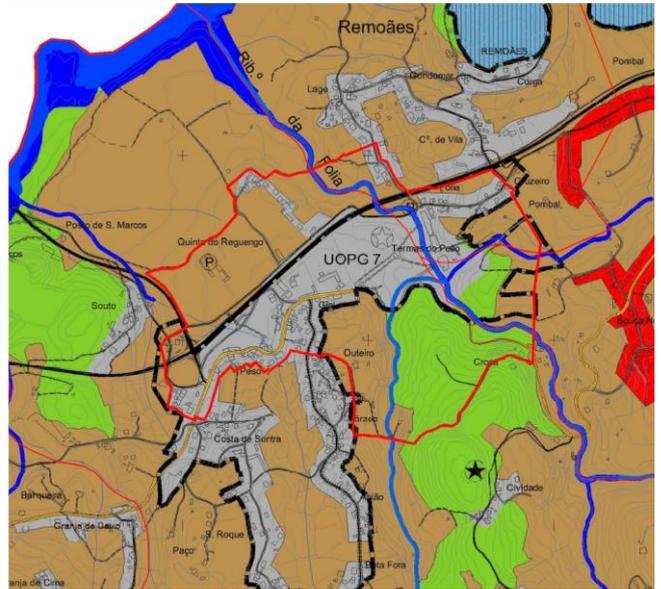


Figura 3 : Extracto da planta de ordenamento do PDM [sem escala]

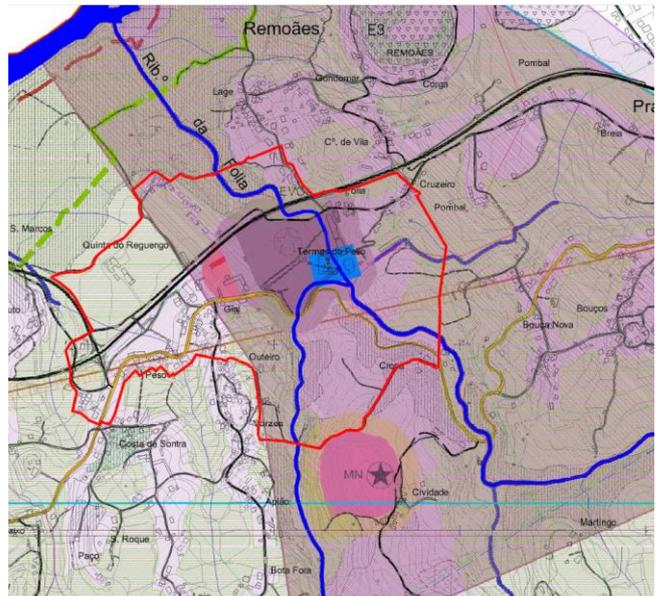


Figura 4 : Extracto da planta de condicionantes do PDM [sem escala]

Contudo, se na área delimitada para a elaboração deste Plano serão sempre aplicáveis as disposições do PDM, impõe-se que se aprofunde um conhecimento mais fundamentado e consentâneo com a realidade urbana do Peso, na transição entre o solo urbano e o solo rural. Importará que esta proposta de Plano possibilite uma nova reflexão para traçar uma estratégia urbanística ponderada e sustentada para a gestão deste território, de modo a estabelecer «a estratégia integrada de actuação e as regras de uso e ocupação do solo e dos edifícios necessárias para promover e

*orientar a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e cultural na sua área de intervenção.»<sup>18</sup>.*

Ainda para esta área, o PDM prevê uma UOPG de tipo 3: Áreas Urbanas a Reconverter, designada por UOPG 7: Parque das Termas do Peso, a executar através de Plano de Pormenor, operações de loteamento e operações urbanísticas avulsas.<sup>19</sup>

A UOPG 7 tem definido como objectivo estratégico promover turisticamente a área, orientado para «o reforço, requalificação e consolidação do tecido urbano, através da criação de espaços públicos de qualidade, articulação da estrutura viária e pedonal e localização de equipamentos, que garantam a sua correcta integração na envolvente».<sup>20</sup>

Importa ressaltar que o PDM admite que, «antes da aprovação dos mecanismos de execução das UOPG, operações urbanísticas avulsas, quando digam respeito a parcelas à face de via pública existente e situadas em contiguidade com a zona urbanizada ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela através de acções de urbanização ou edificação, e desde que as soluções propostas assegurem uma correcta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobranse nem contradigam os disposto nos termos de referência estabelecidos para a UOPG, e desde que não ultrapassem o índice de ocupação de solo de 0,5».<sup>21</sup> E assim é porque o PDM entendeu, e bem, definir a aplicação de uma norma supletiva, a mobilizar enquanto os mecanismos de execução das UOPG não forem concretizados.<sup>22</sup>

Em conclusão, na razão da política urbana definida com a aprovação do PDM, para a área de intervenção proposta para este Plano são eficazes as normas legais e regulamentares daquele e as decorrentes dos regimes específicos das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública em vigor.

## **7. Objectivos do Plano**

A proposta de Plano visa, genericamente, a concepção geral da matriz do desenho urbano, considerando a os valores patrimoniais e paisagísticos, de modo a promover uma ocupação racional, rentável e equilibrada do espaço, acautelando os impactes provocados na envolvente.

### OBJECTIVOS PROGRAMÁTICOS

- requalificação urbana, de modo a proporcionar uma nova qualidade ao local e às pessoas que o habitam;
- inventariação das construções para além dos elementos patrimoniais, que tenham valor para o entendimento do conjunto urbano;
- implementação de novos usos que possam revitalizar a vivência do espaço;

<sup>18</sup> Conforme disposto no artigo 22º, do RJRU.

<sup>19</sup> Conforme disposto no artigo 79º, do regulamento do PDM.

<sup>20</sup> Programa de execução e plano de financiamento da 1ª revisão do PDM de 2013, p. 14.

<sup>21</sup> Conforme disposto no artigo 80º, do regulamento do PDM.

<sup>22</sup> Oliveira, Fernanda Paula, in *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Comentado*, pg. 214, Almedina, 2017.

- implementação de novas zonas de lazer e espaços públicos devidamente equipadas e reabilitação de outras;
- melhoria da estrutura viária e pedonal, implementando também mais estacionamento.

#### OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

- incentivar e assegurar o acesso de todos à fruição do património cultural, construído, ambiental e paisagístico;
- vivificar a identidade cultural do lugar do Peso e fortalecer a consciência da comunidade local;
- promover o aumento do bem-estar social e económico e o desenvolvimento local;
- conhecer, proteger e valorizar o património de relevante interesse cultural, bem como os respectivos contextos.
- potenciar a execução programada, através da delimitação e definição de objectivos que ajudem na gestão urbanística municipal.
- atender à optimização funcional do conjunto, mas conferindo formalmente uma imagem de coerência e continuidade.
- definir critérios de inserção e integração urbana e paisagística.
- assegurar mecanismos de perequação, que estruturam as acções de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos dos proprietários.
- Identificar os sistemas de execução do Plano.

#### OBJECTIVOS OPERACIONAIS

- requalificar o Parque Termal, espaço público e spa, dotando-o de infra-estruturas turísticas e lúdico-termais que passarão a funcionar completamente;
- redesenhar todo o espaço público envolvente, perfis viários, estacionamento, percursos pedonais, circulação automóvel, zonas de estar...
- garantir a salvaguarda e manutenção dos aspectos arquitectónicos essenciais, bem como a homogeneidade do conjunto, regulamentando as intervenções e promovendo a sua devida infra-estruturação e urbanização.

## 8. Orientações sobre ocupação do solo

Importará, como já atrás se referiu, uma nova reflexão para traçar uma estratégia urbanística ponderada e sustentada e introduzir nesta proposta de Plano regras urbanísticas, tendencialmente, mais detalhadas para o uso e ocupação do solo e consentâneas com as características urbanas do lugar do Peso, marcadamente na transição entre o espaço urbano e o meio rural.

A proposta de Plano a desenvolver reger-se-á pelas condições de edificabilidade em vigor, nomeadamente as estabelecidas no PDM, para as respectivas categorias de espaços, bem como para a UOPG 7, que remete para a aplicação do regime previsto na categoria de uso de solo circunscrito pelo perímetro respectivo.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Conforme disposto no nº 4, do artigo 77º, do regulamento do PDM.

Em toda a área de intervenção do Plano, para a edificabilidade prevista devem ser deduzidas as áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, assim como para a eventual melhoria da rede viária, com passeios e estacionamento, assegurando-se as condições de acessibilidade.<sup>24</sup>

Uma vez que, para esta área específica se pretende concretizar um quadro de referência que responda não só às políticas urbanas, mas também à particularidade do território, deverão ser tidos em conta os usos, índices e parâmetros estabelecidos no PDM.

## 9. Sistema de execução

Apointa-se como adequada a execução do Plano através do sistema de cooperação<sup>25</sup>, sendo do Município a iniciativa de delimitação e elaboração do Plano, bem como o controlo da programação e da execução, ficando a execução aberta à cooperação dos particulares interessados, actuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.

## 10. Dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica [AAE]

O Plano só é objecto de avaliação ambiental no caso de se determinar que é susceptível de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constitua o enquadramento para a aprovação de projectos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais, cabendo à câmara municipal decidir sobre a qualificação deste Plano para efeitos do atrás disposto.<sup>26</sup>

Atendendo à situação concreta da elaboração de um Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, que pela sua natureza:

- tem por base a conservação do património existente;
- prevê a manutenção dos índices de construção fixados no PDM;
- não abrange áreas classificadas;
- não constituirá enquadramento para a aprovação de projectos sujeito a avaliação de impacto ambiental [AIA],<sup>27</sup>

Assim, em conformidade com o atrás exposto, concluiu-se existir enquadramento para dispensa de AAE.

## 11. Fases e prazos de elaboração da proposta de Plano

O prazo previsto para elaboração da proposta de Plano será de 10 meses, de acordo com as fases abaixo enumeradas, sem prejuízo de poder acrescer a este horizonte temporal eventual prorrogação, nos termos da lei:

<sup>24</sup> Conforme disposto nos artigos 9º, 10º e 69º, do regulamento do PDM.

<sup>25</sup> Conforme disposto nos artigos 147º, 148º e 150º, do RJIGT.

<sup>26</sup> Conforme disposto no nº 1 e nº 2, do artigo 78º, do RJIGT.

<sup>27</sup> Conforme disposto no nº 3, do artigo 1º e anexos I e II do Decreto-Lei 151-B/2013, de 31 de outubro.

FASE 1 | 1 mês

Deliberação da câmara municipal sobre os termos de referência e período de participação pública, formulação de sugestões e apresentação de questões que possam ser formuladas no âmbito do procedimento de elaboração.

Fase 2 | 1 mês

Caracterização e diagnóstico da área de intervenção do Plano, com levantamento físico e socio-económico da potencial área do Plano e da ARU.

Fase 3 | 1,5 meses

Proposta preliminar do Plano e delimitação da ARU.

Fase 4 | 2 meses

Proposta de Plano.

Fase 5 | ½ mês

Concertação com as entidades e projecto de Plano para discussão pública.

Fase 6 | 1 mês

Período de discussão pública.

Fase 7 | 1 mês

Relatório de ponderação da discussão pública e versão final do Plano.

Fase 8 | ½ mês

Submissão e aprovação da assembleia municipal.

Fase 8 | ½ mês

Publicação em Diário da República.

## 12. Conteúdo do Plano

Para além do conteúdo próprio dos planos de pormenor, este Plano deve adoptar um conteúdo específico e adaptado à finalidade de promoção da reabilitação urbana na sua área de intervenção.

### CONTEÚDO MATERIAL<sup>28</sup>

O plano adoptará o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objectivos e aos fundamentos técnicos previstos nos termos de referência, estabelecendo, nomeadamente:

- 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 infra-estruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- as operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;

<sup>28</sup> Conforme disposto no artigo 102º, do RJIGT, no artigo 24º, do RJRU e no artigo 66º, do Património Cultural Imóvel, publicado pelo Decreto-Lei 309/2009, de 23 de outubro, na redacção actual.

- o desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respectivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
- 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;
- as operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- as regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
- a implantação das redes de infra-estruturas, com delimitação objectiva das áreas que lhe são afectas;
- regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização colectiva, bem como a respectiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- a identificação dos sistemas de execução do plano, do respectivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- a estruturação das acções de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.
- procede à prévia explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no PDM, incluindo as intervenções em solo rústico.
- a delimitação das unidades de execução, para efeitos de programação da execução do plano, sem prejuízo da delimitação ou da redelimitação das unidades de execução, mesmo que constantes do plano de pormenor de reabilitação urbana, poder ser feita na fase de execução do plano, por iniciativa da entidade gestora ou dos proprietários.
- a identificação e articulação, numa perspectiva integrada e sequenciada, dos principais projectos e acções a desenvolver em cada unidade de execução;
- os princípios e as regras de uso do solo e dos edifícios, com vista à valorização e protecção dos bens patrimoniais, culturais, naturais e paisagísticos existentes na sua área de intervenção;
- os princípios e as regras de uso do solo e dos edifícios, com vista à sua adequação à estratégia de revitalização económica, social e cultural da sua área de intervenção, em articulação com as demais políticas urbanas do município;
- a identificação e classificação sistemática dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva de cada unidade de execução, estabelecendo as suas necessidades e finalidades de reabilitação e modernização ou prevendo a sua demolição, quando aplicável.
- a prossecução dos objectivos e fins dos planos de pormenor de salvaguarda de património cultural, consagrando as regras e os princípios de salvaguarda e valorização do património classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção estabelecidos na Lei de Bases do Património.
- a ocupação e os usos prioritários;

- as áreas a reabilitar;
- os critérios de intervenção nos elementos construídos e naturais;
- a cartografia e o recenseamento de todas as partes integrantes do bem imóvel e zona especial de protecção;
- as linhas estratégicas de intervenção, nos planos económico, social e de requalificação urbana e paisagística;
- a delimitação e caracterização física, arquitectónica, histórico-cultural e arqueológica da área de intervenção;
- a situação fundiária da área de intervenção, procedendo, quando necessário, à sua transformação;
- as regras de alteração da forma urbana, considerando as operações urbanísticas e os trabalhos de remodelação de terrenos;
- as regras da edificação, incluindo a regulação de volumetrias, alinhamentos e cêrceas, o cromatismo e os revestimentos exteriores dos edifícios;
- as regras específicas para a protecção do património arqueológico, nomeadamente, as relativas a medidas de carácter preventivo de salvaguarda do património arqueológico;
- as regras a que devem obedecer as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e demolição;
- a avaliação da capacidade resistente dos elementos estruturais dos edifícios, nomeadamente, no que diz respeito ao risco sísmico;
- as regras de publicidade exterior e de sinalética;
- a identificação dos bens imóveis, ou grupos de bens imóveis, que podem suscitar o exercício do direito de preferência em caso de venda ou dação em pagamento.

#### CONTEÚDO DOCUMENTAL

O plano de pormenor é constituído por:

- regulamento;
- 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 respectivos 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 colectiva;
- 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 plano de pormenor é acompanhado por:

- relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objectiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;

- relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objectivos e o âmbito de aplicação territorial respectivos;
- peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;
- programa de execução das acções previstas;
- modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

Para efeitos de registo predial e, quando aplicável, para a execução ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, as peças escritas e desenhadas que possam vir a suportar as operações de transformação fundiária consistem em:

- planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
- 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 de domínio público;
- quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respectiva 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;
- 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 colectiva;
- quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

O plano de pormenor é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infra-estruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;
- planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- 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;

- 
- plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infra-estruturas;
  - 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;
  - participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação;
  - ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direcção-Geral do Território.

O conteúdo documental do plano de pormenor é adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material e ajustado à modalidade específica de plano de pormenor de reabilitação urbana, devendo ser garantida a correcta fundamentação técnica e caracterização urbanística, face à especificidade do conteúdo material, devendo ainda incluir os indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a respectiva avaliação, nos termos da lei.