

PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DE SANTO ANTÓNIO
PROPOSTA DE TERMOS DE REFERÊNCIA
Câmara Municipal de Santarém

1) OBJETO DO TERMOS DE REFERÊNCIA

Os presentes Termos de Referência constituem o documento técnico que permitirá suportar a deliberação de elaboração do Plano de Pormenor da Quinta de Santo António (**PPQSA**), na União de Freguesias de Achete, Azoia de Baixo e Póvoa de Santarém, no concelho de Santarém.

Este plano será elaborado nos termos do disposto no do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (**RJIGT**), em concreto do n.º 5 do artigo 2.º e do artigo 76.º, quanto ao procedimento, e dos artigos 101.º e 102.º, quanto ao objeto e conteúdo material e documental.

Nos termos do disposto no artigo 101.º do RJIGT, o plano de pormenor “*desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral*”.

Atendendo à oportunidade e aos objetivos programáticos do PPQSA, verifica-se a necessidade de reclassificar o solo na sua área de intervenção (AI) através da promoção e elaboração de um Plano de Pormenor com efeitos registais – o qual permitirá que se proceda à transformação fundiária da área do plano, delimitando-se, constituindo-se e registando-se os novos prédios que daí resultem –, nos termos do disposto no artigo 72.º do RJIGT.

Compete à Câmara Municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT.

Cabe ainda à Câmara Municipal decidir da necessidade, ou não, de proceder à avaliação ambiental (artigo 78.º do RJIGT), tendo em conta os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual.

2) ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção (AI) do PPQSA abrange cerca de 83.088 hectares e localiza-se na União de Freguesias de Achete, Azoia de Baixo e Póvoa de Santarém, no concelho de Santarém.

A AI do PPSQA incide sobre o prédio com a descrição da Conservatória do Registo Predial n.º 345/20260514 e n.º 205/20070914 da freguesia da Azoia de Baixo, e correspondente às matrizes prediais rústicas inscritas sob os artigos n.ºs 12, Secção 2F e 7, Secção 2E, ("Quinta do Gualdim"), respetivamente com as áreas de aproximadamente 49,148 hectares e 33,940 hectares, ambos situados na União de Freguesias de Achete, Azoia de Baixo e Póvoa de Santarém.

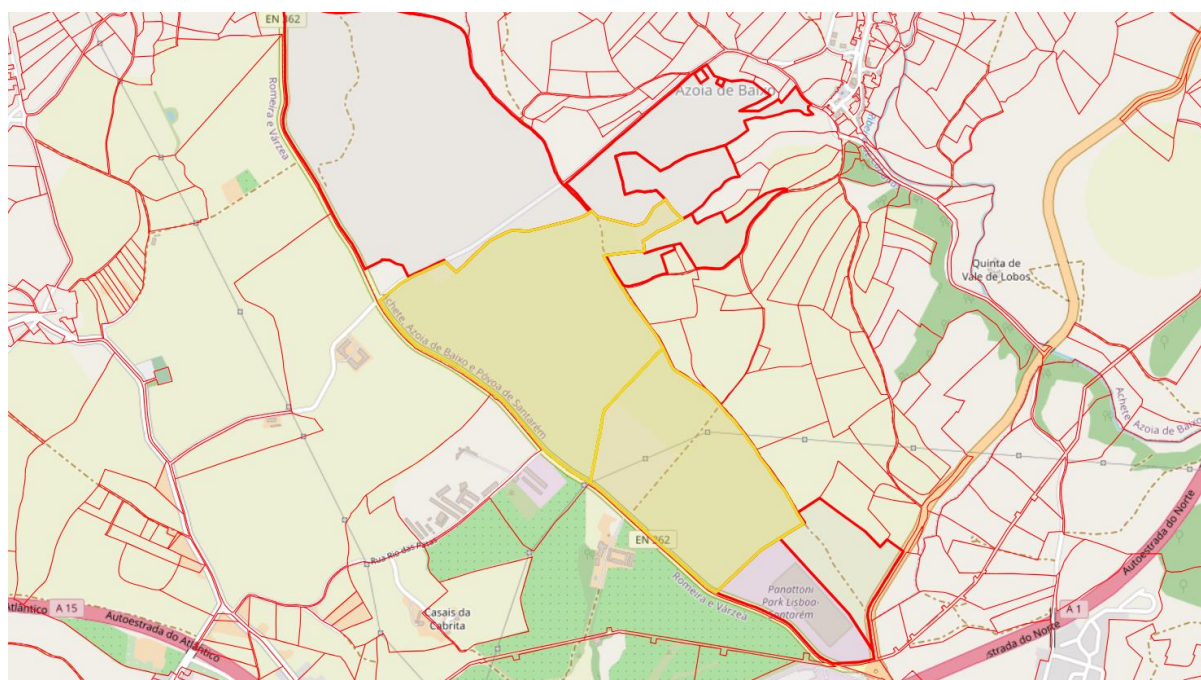


Figura 1 - Planta retirada do Sistema Nacional de Informação Cadastral

Os prédios são propriedade da Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de Nossa Senhora de Marvila de Santarém, tendo esta entidade celebrado com a Lunar Bubble, Unipessoal, Lda. um Protocolo de Acordo (**Memorando de Entendimento**), com vista à constituição de um direito de superfície para o desenvolvimento de um parque temático de natureza cultural, educativa, desportiva, ambiental e de recreio e lazer, e respectivos usos complementares, incluindo um centro de congressos, empreendimentos turísticos e estabelecimentos comerciais, de restauração e serviços.

A AI encontra-se classificada, no âmbito do Plano Diretor Municipal de Santarém em vigor, como Solo Rústico, com a seguinte qualificação:

- **Prédio 7, Secção 2E:** Espaços Agrícolas de Produção de tipo II (97,6%) e Espaços Naturais e Paisagísticos (2,4%), com Áreas de Salvaguarda – Baixas Aluvionares (47,8%);
- **Prédio 12, Secção 2F:** Espaços Agrícolas de Produção de tipo II (100,00%), com Áreas de Salvaguarda – Baixas Aluvionares (28,60%).

3) ENQUADRAMENTO LEGAL DA ELABORAÇÃO DO PPQSA

A elaboração do PPQSA desenvolve-se ao abrigo da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual), do RJGIT e de legislação conexa.

Nos termos do artigo 5.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, *“todos têm o direito a um ordenamento do território racional, proporcional e equilibrado, de modo a que a prossecução do interesse público em matéria de solos, ordenamento do território e urbanismo, se faça no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos”*.

Os conteúdos materiais e documentos de um plano de pormenor encontram-se estabelecidos no RJGIT, designadamente nos seus artigos 76.º, 101.º, 102.º, 107.º e 108.º.

4) OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO E SUA FUNDAMENTAÇÃO

A oportunidade de elaboração do PPQSA justifica-se pela necessidade de enquadrar a realização de operação urbanística que consistisse na instalação de um parque temático de natureza cultural, educativa, desportiva, ambiental e de recreio e lazer a implementar na AI, complementado com outros usos comerciais, de serviços e turísticos, a ser levado a cabo pela Lunar Bubble, Unipessoal, Lda.

O Projeto pretende constituir um investimento estruturante, com impacto positivo na comunidade local, promovendo valores de educação, sustentabilidade e dinamização económica. O Projeto integra, designadamente:

- a)** A conceção e desenvolvimento de um parque temático de natureza cultural, educativa, desportiva, ambiental e de recreio e lazer;
- b)** A construção das infraestruturas necessárias;
- c)** A instalação de usos complementares, como sejam um centro de congressos, empreendimentos turísticos ou estabelecimentos de comércio, restauração e serviços.
- d)** A exploração, gestão e manutenção do empreendimento;
- e)** A implementação de atividades culturais, educativas, desportivas, ambientais e de recreio e lazer.

Atendendo à classificação dos terrenos como Solo Rústico e à sua qualificação como Espaços Agrícolas de Produção de tipo II, a viabilização do projeto implica a necessidade de reclassificar o solo através de um plano de pormenor com efeitos registais e de contratualizar os termos da elaboração do plano com o promotor, devendo ser estabelecidas regras de caducidade do contrato e de reversão da qualificação do solo em caso de incumprimento, em conformidade com o previsto na lei.

O presente PP assume-se, assim, como o instrumento de planeamento necessário para concretizar a transformação ordenada e sustentável da área, em articulação com o promotor e com salvaguarda dos valores ambientais, paisagísticos e patrimoniais existentes.

5) ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Face à necessidade de compatibilização dos planos, programas e projetos com incidência na área do PPQSA, expressa no n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT, procede-se a uma análise sintética e orientada para o efeito, de cada um, eficaz com incidência sobre a área do PP:

- a) O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território**, revisto pela Lei n.º 99/2019;

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) constitui o instrumento de topo do sistema de gestão territorial, estabelecendo os objetivos e as opções estratégicas para o desenvolvimento do território nacional, bem como o modelo de organização do mesmo. Assume-se como quadro de referência para a elaboração dos demais programas e planos territoriais, orientando também as estratégias com incidência territorial.

Na sua versão mais recente, o PNPOT estrutura-se em torno de uma agenda estratégica composta por dez compromissos para o território, que visam responder aos principais desafios contemporâneos, designadamente:

1. Reforçar os sistemas territoriais com base nas suas centralidades;
2. Atrair e fixar população, promovendo uma gestão equilibrada da evolução demográfica;
3. Adaptar os territórios às alterações climáticas, aumentando a sua resiliência;
4. Promover a descarbonização, acelerando a transição energética e material;
5. Valorizar e remunerar os serviços dos ecossistemas e do capital natural;
6. Diversificar e qualificar a base económica territorial, apostando no conhecimento, na inovação e na capacitação;
7. Estimular processos colaborativos, fomentando uma nova cultura de ordenamento do território;
8. Integrar nos instrumentos de gestão territorial novas abordagens orientadas para a sustentabilidade;
9. Reduzir a exposição a riscos nos instrumentos de gestão territorial;
10. Reforçar a eficiência territorial, através da concentração da habitação e das atividades, da reabilitação e regeneração urbana, da mobilidade sustentável, da economia circular e de proximidade.

Apesar desta atualização estratégica, os princípios fundamentais do ordenamento do território — como a sustentabilidade, a coesão territorial e social, a eficiência no uso dos recursos e a integração de políticas — mantêm-se, sendo agora operacionalizados de forma mais concreta e ajustada aos desafios atuais.

No âmbito do PNPOT a Cidade de Santarém constitui-se claramente como um polo de relevância regional inserido numa organização territorial marcada pela dominância de uma lógica metropolitana (a da AM Lisboa): a maior metrópole de Portugal – Lisboa - numa grande região, de Setúbal a Tomar em que Santarém ocupa um lugar central de articulação longitudinal (norte-sul) e transversal (oeste-este) da rede urbana.

Destes, no âmbito do PPQSA, destacam-se os compromissos 1 ao 6, com os quais o Plano está alinhado pois que no seu âmbito e alcance será efetuado com base numa consciência integral sobre a sustentabilidade do território, que inclui

necessariamente uma visão articulada com a valorização ambiental e adaptação e mitigação de riscos.

Em suma, o PNPOT constitui o referencial territorial nacional para a elaboração, alteração ou revisão dos instrumentos de gestão territorial, bem como para a definição de estratégias setoriais e de desenvolvimento socioeconómico com expressão no território, que o Município de Santarém terá sempre como referência.

b) O Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo, aprovado em 2009 (RCM n.º 64-A/2009), sujeita à Declaração de Retificação n.º 71-A/ 2009, de 2 de outubro. Contudo o Governo determinou, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 39/2023, a alteração e recondução do PROT-OVT, visando a sua integração no novo Programa Regional de Ordenamento do Território de Lisboa, Oeste e Vale do Tejo (PROT LOVT). Este novo processo, com um prazo de elaboração de 24 meses, visa adequar o plano aos novos desafios regionais, com atividades ativas em 2026.

O PROT-OVT, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 26 de agosto, e retificada pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009, de 2 de outubro, assume-se, portanto, como documento definidor da estratégia e do modelo territorial da Região Oeste e Vale do Tejo identificando, como alavancas do desenvolvimento, três sistemas estruturantes fundamentais: o sistema urbano e a competitividade, o sistema ambiental e o sistema de mobilidade. Tem, assim, os seguintes conteúdos:

- a) Identifica espaços sub-regionais relevantes para a operacionalização do plano, em particular considerando o litoral e o rio Tejo como referências territoriais específicas, e definidas orientações e critérios de localização aplicadas às respetivas sensibilidades paisagísticas e aos recursos e valores naturais a salvaguardar e valorizar.
- b) Define orientações e propõe medidas para contrariar os fenómenos de urbanização e edificação difusa para fins habitacionais ou instalação de atividades não rurais, promovendo o devido acolhimento das dinâmicas edificatórias no âmbito da programação do sistema urbano e das áreas de localização de atividades.
- c) Estabelece orientações para a clarificação e gestão equilibrada dos vários regimes a que estão sujeitos os diversos territórios e propõe medidas que salvaguardem a segurança de pessoas e bens nas zonas sujeitas a riscos

naturais e tecnológicos, incluindo a minimização dos efeitos das situações de cheias do rio Tejo.

d) Propõe medidas para a proteção e valorização do património arquitetónico e arqueológico, condicionando o uso dos espaços inventariados e das suas envolventes.

e) Identifica e hierarquiza os principais projetos estruturantes do modelo territorial que contribuem para o desenvolvimento dos sectores a valorizar e define orientações para a racionalização e coerência dos investimentos públicos.

f) Contribui para a formulação da política regional de ordenamento do território, harmonizando os diversos interesses públicos com expressão espacial, e constitui um quadro de referência para as decisões da administração e para a elaboração de outros instrumentos de gestão territorial.

g) Define mecanismos de monitorização avaliação e gestão das suas orientações.

No âmbito do PROT-OVT, a organização e desenvolvimento territorial assentam em 4 eixos estratégicos que, quando aplicados a Santarém, evidenciam o seu papel central no Vale do Tejo e a sua relevância no sistema urbano regional.

- ✓ Ganhar a aposta da inovação, competitividade e internacionalização através da renovação do modelo de crescimento económico, da qualificação da base territorial, da utilização eficiente das infra -estruturas, do fomento da iniciativa empresarial e da qualificação dos recursos humanos;
- ✓ Potenciar as vocações territoriais num quadro de sustentabilidade ambiental através da proteção e valorização dos recursos naturais, patrimoniais e culturais, do desenvolvimento sustentável das atividades de turismo e lazer, da potenciação das atividades agrícolas e florestais, da produção e gestão da energia e da gestão dos perigos e riscos;
- ✓ Concretizar a visão policêntrica e valorizar a qualidade de vida urbana através do reforço dos subsistemas urbanos regionais, da qualificação dos centros urbanos, da dinamização do turismo e lazer alternativos e da qualificação dos recursos humanos;
- ✓ Descobrir as novas ruralidades através do reforço da competitividade das fileiras da produção agrícola, florestal e agro -florestal, da consolidação da agricultura de regadio e da inovação na articulação urbano-rural.

Procurando relevar deste Modelo Territorial os aspetos mais estruturantes para o concelho de Santarém, não pode deixar de referir-se a conceção do sistema urbano

apresentado para a região. Aqui se define, como objetivos fundamentais, “a *integração funcional entre centros próximos, designadamente de eixos estruturantes do sistema urbano e a definição de uma rede de equipamentos com uma forte valência e partilha*”. De facto, o PROT-OVT enuncia que as duas componentes essenciais à definição do sistema urbano regional são: “a) tipologia urbana assente na diversidade de funções de âmbito regional ou sub-regional; b) relações interurbanas (subsistemas e eixos urbanos) intra-regionais e com as regiões envolventes.”

O concelho de Santarém assume-se como pólo principal no Eixo de Conectividade Central, o qual é constituído por Caldas da Rainha/Rio Maior/Santarém/Cartaxo/Almeirim/Alpiarça para o qual se perspetiva “uma maior interdependência com o subsistema urbano do Oeste, articulado por Rio Maior, aproveitando a sua condição de charneira, e desempenhando um papel de rótula também para Norte e para Sul, suportado pelo IC2.” Este estatuto é determinante, do ponto de vista da estrutura territorial da região, para a construção de uma ideia relativa ao papel do concelho, e da Cidade, no contexto da sua envolvente alargada, papel que caberá à revisão do PDM consubstanciar.

Contribui para este papel a muito relevante valia patrimonial de Santarém, com forte concentração na Cidade, e por essa via o enorme potencial turístico-cultural. É, de resto, o reconhecimento desta vertente que o PROT-OVT assume ao definir Santarém como centralidade urbano-turística de Nível 1 a que se associa a sua qualificação como centro urbano de valor patrimonial e núcleo de turismo e lazer. A esta equação, em que urbanidade/património/turismo se conjugam para projetar a Cidade de Santarém, não é, portanto, alheio o posicionamento deste centro no contexto do sistema urbano regional, nacional.

c) O Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Santarém (2020-2029), aprovado através do Aviso n.º 10298/2020, de 10 de julho, publicado no Diário da República n.º 133/2020, Série II de 2020-07-10.

O Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios de Santarém, de âmbito municipal, na sua área de abrangência, contém as ações necessárias à defesa da floresta contra incêndios e, para além das ações de prevenção, incluem a previsão e a programação integrada das intervenções das diferentes entidades envolvidas perante a eventual ocorrência de incêndio.

Na Planta de Perigosidade de Incêndio do PMDFCI, a área do PPQSA é classificada, na sua maioria, como baixa perigosidade, devendo ser apresentadas no Plano as medidas mitigadoras do risco.

d) Plano Diretor Municipal de Santarém

O PDM de Santarém em vigor classifica a área de intervenção como Solo Rústico, qualificada maioritariamente como Espaços Agrícolas de Produção de tipo II. Tal enquadramento determina, por isso, a necessidade de reclassificar o solo através da elaboração do PPQSA.

Na área de intervenção identificam-se as seguintes condicionantes legais e regulamentares:

- a) Reserva Agrícola Nacional (RAN)** — Os prédios encontram-se parcialmente integrados na RAN, pelo que qualquer construção deve situar-se fora destes domínios ou obter parecer favorável vinculativo da tutela.
- b) Reserva Ecológica Nacional (REN)** — Os prédios encontram-se parcialmente na REN, identificando-se áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos e áreas de elevada erosão hídrica do solo. Qualquer construção deve situar-se fora destes domínios ou obter parecer favorável vinculativo da CCDR-LVT.
- c) Domínio hídrico** — Existem linhas de água que atravessam as parcelas, pelo que deverá respeitar-se a área de servidão à linha de água de 10 m, nos termos do n.º 4 do artigo 11.º da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro.
- d) Servidões de infraestruturas elétricas** — O Prédio 12, Secção 2F, é atravessado por cabos em alta tensão, carecendo das seguintes distâncias mínimas: alta tensão – 25 m; média tensão – 15 m; linhas elétricas a edifícios – 4 m; a outros obstáculos – 3 m.
- e) Risco de incêndio** — O Prédio 7, Secção 2E, apresenta áreas de perigosidade alta e muito alta de incêndio, devendo qualquer construção se situar fora destes domínios. O Prédio 12, Secção 2F, encontra-se classificado como confinante agrícola, pelo que, de acordo com os artigos 60.º e 61.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, as construções propostas não têm de ficar a 50 m das estreimas.
- f) Valores culturais e patrimoniais** — A área de intervenção insere-se numa zona de sensibilidade arqueológica (classificação F), devendo ser acautelados os valores arqueológicos existentes. Não se verifica a existência de património classificado ou em vias de classificação.

g) Espécies arbóreas protegidas — A remoção de espécies arbóreas protegidas carecerá de parecer da Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo (DRAPLVT) e/ou do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF).

h) Infraestruturas — Dado tratar-se de parcelas fora de perímetro urbano, todas as infraestruturas ficarão à responsabilidade e encargo do interessado.

6) OBJETIVOS DO PLANO

Com a elaboração do PPQSA pretende-se estabelecer uma intervenção integrada de planeamento, considerando todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis.

O PPQSA orienta-se pelos seguintes objetivos gerais:

- a)** Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo na área de intervenção, viabilizando a instalação do parque temático, as suas infraestruturas de apoio e usos complementares (nomeadamente, mas sem limitar, turístico, comércio e serviços);
- b)** Definir o desenho urbano, a implantação e volumetria das edificações, e os demais critérios de edificação, assim como os espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas;
- c)** Assegurar a proteção e integração paisagística do empreendimento na envolvente, promovendo a interligação entre a AI com esta envolvente e garantindo um desenvolvimento turístico coerente e consequente, de forma a promover uma ocupação urbana de forma programada e sustentada;
- d)** Promover a valorização ambiental e a salvaguarda dos recursos naturais, nomeadamente as linhas de água, a RAN e as espécies arbóreas protegidas, e assegurar a compatibilização dos objectivos da REN com o projecto a desenvolver na área de intervenção do plano;
- e)** Garantir a adequada articulação com a rede viária existente e definir as acessibilidades necessárias ao empreendimento;
- f)** Acautelar a proteção do património arqueológico existente na zona de sensibilidade arqueológica;
- g)** Estabelecer uma rede viária estruturada e um sistema de circulação e estacionamento adequados às atividades a instalar;
- h)** Programar a implementação do projeto de forma gradual e faseada;

- i)** Assegurar a compatibilização da solução urbanística com as condicionantes legais em vigor, nomeadamente as servidões e restrições de utilidade pública;
- j)** Definir o modelo de redistribuição de benefícios e encargos e o programa de execução.

O desenvolvimento do PPQSA é uma oportunidade única de desenvolvimento do concelho, gerando empregabilidade e garantindo um impacto positivo no tecido socioeconómico local e regional, mas sendo, ainda, um polo de atração nacional e internacional, tendo em conta o projeto subjacente.

7) CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material do PPQSA encontra-se estabelecido nos artigos 102.º e 107.º do RJIGT, devendo a sua elaboração traduzir-se nos seguintes elementos, adaptados às especificidades territoriais em presença:

- a)** A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- b)** As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- c)** O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
- d)** A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
- e)** As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes.

No que respeita ao seu Conteúdo Documental, o PPQSA será constituído por (cf. artigo 107.º do RJIGT):

- 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, a área de

construção e respetivos usos, a natureza e eventual localização dos equipamentos, espaços verdes e 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.

Adicionalmente, o PPQSA deve ser acompanhado, nos termos do n.º 2 do artigo 107.º, por:

- a)** Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano;
- b)** Relatório ambiental;
- c)** Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial;
- d)** Programa de execução das ações previstas;
- e)** Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- f)** Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- g)** Planta de localização;
- h)** Planta da situação existente;
- i)** Planta ou relatório com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos;
- j)** Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;
- k)** Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do Regulamento Geral do Ruído;
- l)** Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território;
- m)** Indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação.

8) CONTRATUALIZAÇÃO

Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 79.º do RJIGT, a Câmara municipal pode obrigar-se através de contrato para planeamento, perante um ou mais interessados, a propor à assembleia municipal, a aprovação de um plano de pormenor.

A elaboração do PPQSA, destinado a enquadrar a instalação de um parque temático na respetiva área de intervenção, será acompanhada pela celebração de um contrato para

planeamento, ao abrigo do RJIGT, a outorgar entre o Município e o(s) promotor(es)/interessado(s), incluindo, sem limitar, a Lunar Bubble, Unipessoal, Lda.:

- a)** O objeto e o âmbito da cooperação (incluindo a preparação/financiamento de estudos e elementos instrutórios indispensáveis ao plano, como mobilidade e tráfego, ruído, drenagem pluvial, abastecimento e saneamento, energia, segurança e proteção civil, inserção paisagística e avaliação ambiental);
- b)** As obrigações de execução associadas ao modelo urbanístico do plano, nomeadamente quanto à programação e realização de infraestruturas, acessibilidades, estacionamento, espaços exteriores, equipamentos e medidas de mitigação/compensação necessárias ao funcionamento do parque temático e à proteção dos valores ambientais e patrimoniais existentes;
- c)** O faseamento, prazos e marcos de entrega, bem como o regime de acompanhamento, fiscalização, aceitação e validação dos trabalhos;
- d)** O regime de repartição de encargos e, quando aplicável, os mecanismos urbanísticos de execução e de disponibilização de solos necessários;
- e)** Os compromissos do promotor quanto ao investimento mínimo e prazos de execução;
- f)** As garantias financeiras a prestar pelo promotor;
- g)** As regras de caducidade e reversão;
- h)** Os encargos com infraestruturas e equipamentos;
- i)** As obrigações relativas ao cumprimento das condicionantes legais.
- j)** A salvaguarda expressa de que o contrato não substitui nem condiciona a natureza regulamentar do Plano de Pormenor, nem dispensa o cumprimento integral do procedimento legalmente previsto (incluindo concertação/pareceres e participação/discussão pública), mantendo-se a decisão final de aprovação nos órgãos municipais competentes e subordinada ao interesse público.

9) FASEAMENTO E PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO

De acordo com o definido no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, a deliberação que determina a elaboração do plano estabelece um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.

Prevê-se um prazo global de 24 meses para a elaboração do PPQSA, de acordo com o seguinte faseamento:

- a) 1.ª fase** – Estudos de Caracterização e diagnóstico, ponderação dos contributos em sede de Participação Preventiva dos interessados e elaboração do respetivo Relatório e Proposta Preliminar de Plano para apreciação e deliberação da Câmara Municipal com vista à promoção da Conferência Procedimental, a diligenciar pela CCDDR-LVT (incluindo a produção de cartografia digital de base/referência, levantamento cadastral, levantamentos topográficos, estudos geotécnicos, arqueológicos e outros levantamentos de informação considerados relevantes);
- b) 2.ª Fase** – Concertação com as entidades que discordem das opções do plano e cocriação de soluções de compromisso, que salvaguardem os interesses da tutela e não desvirtuem a proposta de plano.
- c) 3.ª Fase** – Formalização da Proposta de Plano para Discussão Pública (incluindo as alterações decorrentes da conferência procedimental)
- d) 4.ª Fase** – Análise da participação dos interessados e elaboração do Relatório da Discussão Pública;
- e) 5.ª Fase** – Proposta final do Plano para a aprovação pela Assembleia Municipal de Santarém (incluindo as alterações decorrentes da discussão pública);
- f) 6.ª Fase** – Aprovação, publicação, depósito e execução do Plano.

Aos prazos acima indicados acrescem os períodos temporais relativos à tramitação processual de acordo com o RJIGT, incluindo os referentes à preparação das deliberações de câmara, publicitação das decisões tomadas, participação pública, conferência procedimental, concertação e discussão pública.

10) CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

O PPQSA deverá ser elaborado por uma equipa técnica multidisciplinar adequada aos requisitos técnicos exigidos, respeitando o disposto na legislação aplicável.

A equipa técnica deverá integrar, no mínimo:

- Um Arquiteto (coordenador);
- Um Engenheiro Civil;
- Um Arquiteto Paisagista;
- Um Engenheiro do Ambiente;
- Um Técnico Urbanista ou equivalente;
- Um Engenheiro Civil especialista, em infraestruturas gerais;
- Um Economista;
- Um Licenciado em Direito;

Um Arqueólogo;

Um Biólogo.

11) ACOMPANHAMENTO

No que se refere ao acompanhamento da elaboração do PPQSA, de acordo com o estabelecido no artigo 86.º do RJIGT, o mesmo é facultativo.

Propõe-se que a Câmara Municipal delibere solicitar o acompanhamento à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT), por entender ser necessário e benéfico para a evolução do procedimento, atendendo designadamente à incidência de condicionantes significativas na área de intervenção (RAN, REN, domínio hídrico e sensibilidade arqueológica).

Concluída a elaboração da proposta do Plano de Pormenor, a Câmara Municipal apresenta a mesma à CCDR-LVT para emissão de parecer.

12) AVALIAÇÃO AMBIENTAL

De acordo com a legislação em vigor, a qualificação ou sujeição dos planos a avaliação ambiental estratégica (AAE) compete à câmara municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

Atendendo às características da área de intervenção, designadamente a existência de áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional (áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos e áreas de elevada erosão hídrica do solo), na Reserva Agrícola Nacional, a presença de linhas de água e de zona de sensibilidade arqueológica, considerando a dimensão e natureza do empreendimento proposto e ainda que o PPQSA servirá de enquadramento a um projecto sujeito a avaliação de impacte ambiental (AIA), deverá a Câmara Municipal ponderar a necessidade de sujeição do PP a avaliação ambiental estratégica.

13) CARTOGRAFIA BASE

O Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 141/2014, de 19 de setembro, e o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro, estabelecem as normas e especificações técnicas da cartografia topográfica e topográfica de imagem a utilizar na elaboração dos planos territoriais constantes do sítio na internet da Direção-Geral do Território (DGT). A cartografia para a elaboração do PP deverá ser oficial ou homologada e atualizada, devendo utilizar o sistema de coordenadas PT-TM06/ETRS89.

14) ANEXOS

- Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Santarém;
- Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Santarém;
- Plantas cadastrais dos prédios abrangidos (Prédio 7, Secção 2E e Prédio 12, Secção 2F);
- Certidão permanente do prédio;
- Cadernetas prediais rústicas.