

**Plano de Pormenor**  
**Remate Poente da Avenida do Atlântico**  
Termos de Referência



## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
3. ANTECEDENTES E DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE
4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DO PLANO DE PORMENOR
5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL
  - 5.1 - PLANO DIRETOR MUNICIPAL
  - 5.2 - PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA
6. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO
  - 6.1 - LEGISLAÇÃO HABILITANTE
  - 6.2 - CONTEÚDO MATERIAL
  - 6.3 - CONTEÚDO DOCUMENTAL
7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL
8. CARTOGRAFIA DE BASE PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO
9. FASES E PRAZOS DO PROCEDIMENTO DE ELABORAÇÃO
10. PROPOSTA DE ANULAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento consiste na apresentação da oportunidade e dos termos de referência para a proposta de elaboração do **Plano de Pormenor do Remate Poente da Avenida do Atlântico**, na freguesia da Madalena, concelho de Vila Nova de Gaia, adiante designado por plano.

De acordo com o n.º 3 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>1</sup>, compete à Câmara Municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais.

“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.”<sup>2</sup>

## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do plano localiza-se na freguesia da Madalena, no concelho de Vila Nova de Gaia, junto à orla costeira. Abrange uma área com cerca de 7,05 ha, delimitada a norte pela ribeira atlântica de Atiães, a sul pela Rua Nova dos Guiões, a nascente pela Rua do Agro e a poente pela Rua Moinho de Vento. Ver imagem 1 seguinte e Anexo I a este documento (Delimitação do Plano de Pormenor).

Esta área corresponde genericamente a um espaço desprovido de construções, mas inserido em território envolvente urbanizado e caracterizado por forte dinâmica urbanística, especialmente por se localizar na orla costeira, bem servida de infraestruturas e equipamentos de apoio balnear, e igualmente por se localizar perto duma grande extensão de área natural envolvente à ribeira de Atiães, de elevado valor ecológico e ambiental.

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

<sup>2</sup> Artigo 101.º, do RJIGT

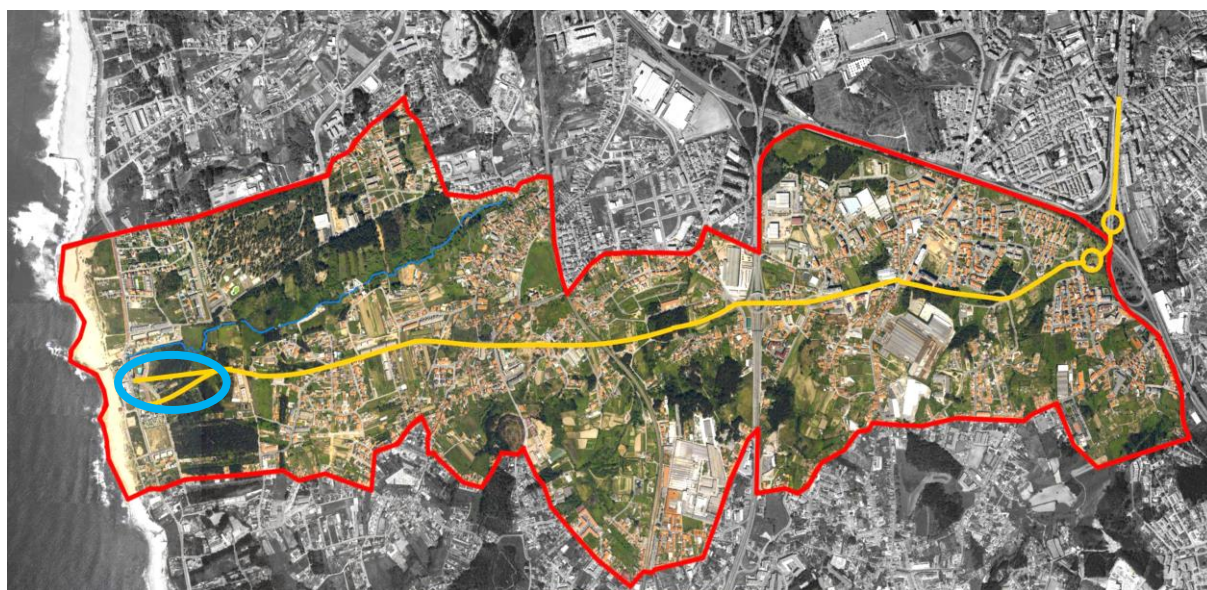


Imagem 1 – Localização da área de intervenção do Plano de Pormenor do Remate Poente da Avenida do Atlântico



### 3. ANTECEDENTES E DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE

A área de intervenção do plano incide num dos troços da “Avenida do Atlântico”, anteriormente designada por “Avenida até ao Mar”, correspondendo ao seu remate poente, conforme imagem 2.



- Traçado aprovado da Avenida do Atlântico
- Plano de Pormenor do Remate Poente da Avenida do Atlântico

Imagem 2 – Traçado da Avenida do Atlântico e localização da área de intervenção do plano

A Avenida do Atlântico é referenciada no Plano Diretor Municipal (PDM)<sup>3</sup> como Via de Ligação 3 (VL3), constituindo um eixo viário estruturante do concelho de Vila Nova de Gaia. Este atravessamento tem sido desde há muito tempo reivindicado pela população local e a sua execução tem sido prevista desde os anos 80 nos planos municipais. Inicialmente pretendia-se com este eixo ligar o centro da freguesia da Madalena à orla costeira. Com o processo de revisão do PDM, a previsão deste traçado é ampliado para nascente, passando a ligar a Avenida da República, no centro da cidade (freguesia de Mafamude), à orla costeira na Madalena, cruzando a A1/IC2 (Nó de Santo Ovídio) e a A44/IC1 (Nó de Vilar do Paraíso).

Com a revisão do PDM, praticamente todo o território atravessado pelo canal da via e que se encontrava “expectante” ficou inserido em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), que têm como objetivo comum a execução desta via e a estruturação urbana dos terrenos

<sup>3</sup> Publicado na 2ª série do Diário da República, Aviso nº 14327/2009, de 12 de Agosto de 2009

adjacentes, localizando equipamentos, integrando a rede de transportes públicos e orientando o processo de urbanização do território atravessado.

Em 2009 foi criado o Projeto Municipal 'Avenida da República até ao Mar', cuja equipa ficou responsável, entre outras funções, por desenvolver formas de execução do PDM que permitam garantir a conseqüente execução da nova Avenida.

De acordo com o Regulamento do PDM, as áreas delimitadas por UOPG devem ser executadas através de Planos de Pormenor ou Unidades de Execução. É neste contexto que a equipa municipal tem vindo a elaborar várias Unidades de Execução para a área envolvente à Avenida do Atlântico com o objetivo de executar a via por troços e estruturar urbanisticamente os terrenos adjacentes. No âmbito das Unidades de Execução desenvolvidas é assegurada a cedência pelos proprietários dos terrenos ao domínio público municipal das áreas afetadas pelo canal da via e é celebrado o contrato de urbanização com os mesmos, com vista à execução da Avenida.

Em reunião pública de Câmara, de 25 de setembro de 2013, foi aprovada uma proposta de Unidade de Execução correspondente ao troço da Avenida do Atlântico, precisamente para a área de intervenção do presente plano, com base na solução urbanística da imagem seguinte.



Imagem 3 – Proposta Urbanística para a Unidade de Execução da Avenida até ao Mar - Remate Poente / Norte (proposta apresentada no procedimento de discussão pública)



No seguimento desta aprovação, e de acordo com os artigos 77.º e 120.º do anterior RJIGT, a proposta da Unidade de Execução esteve em discussão pública entre 24 de outubro e 22 de novembro de 2013.

Neste período de discussão pública todos os proprietários que integram a Unidade de Execução (e apenas estes) apresentaram participações. De um modo geral, da análise das participações apresentadas constatou-se que a solução urbanística proposta bem como o respetivo mecanismo de perequação não reuniam consenso por parte dos proprietários, sendo que alguns apresentaram condições alternativas que não legitimam a aceitação.

Após a fase de participação pública um dos proprietários apresentou um esboço de proposta urbanística alternativa, conforme imagem 4, a qual tem à partida uma razão impeditiva por prever uma mancha de ocupação urbana que colide com áreas da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e da Reserva Ecológica Nacional (REN), mas que mereceu a ponderação da equipa técnica por se achar que esta poderia resolver algumas das limitações da proposta anterior.

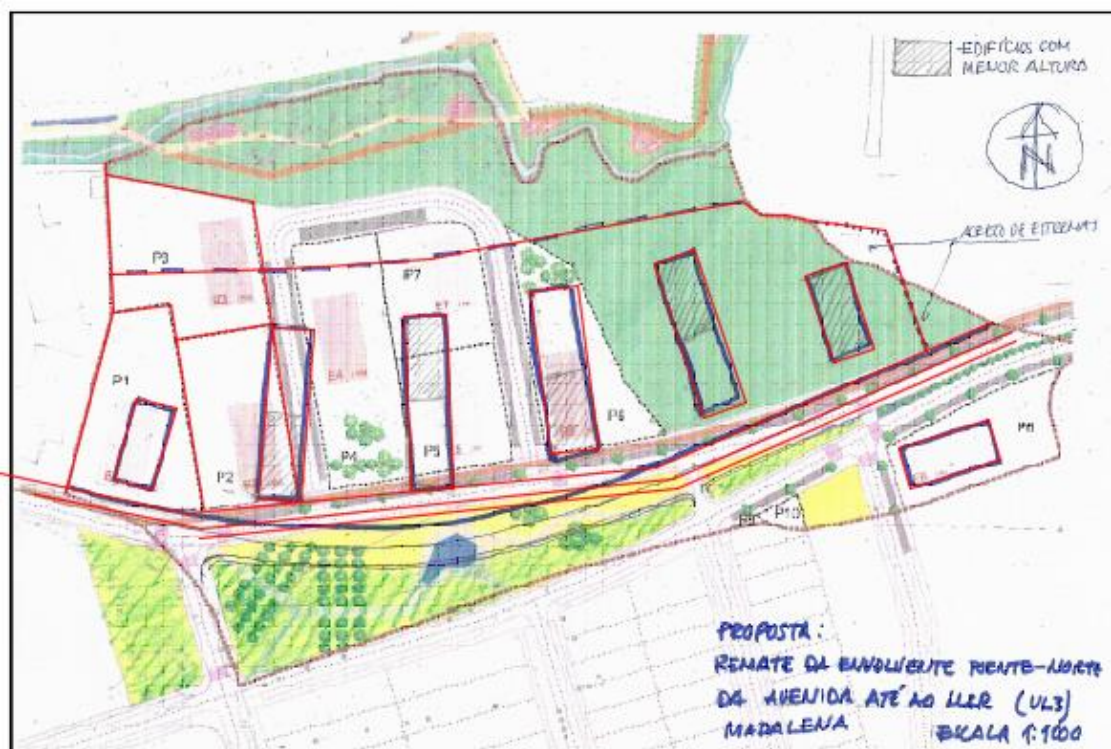


Imagem 4 – Esboço de proposta urbanística alternativa apresentado por um dos proprietários na fase de discussão pública



Considerando estes antecedentes, foi solicitado à Equipa Multidisciplinar das Encostas do Douro e da Avenida do Atlântico que analisasse a possibilidade de ser viabilizada uma solução urbanística alternativa à da Unidade de Execução. Desenvolveu-se uma nova proposta tendo como base a localização dos novos lotes à face da Avenida a construir, sem alterar o seu traçado, garantindo ainda a mesma edificabilidade que a solução anterior. Por outro lado, os lotes são configurados por forma a não colidirem com a REN e inclusivamente estão mais afastados da ribeira de Atiães para assegurar a manutenção e valorização do ecossistema aí presente.

Comparativamente com a solução da proposta de Unidade de Execução, esta apresenta-se urbanisticamente mais harmoniosa e mais vantajosa em termos de sustentabilidade económica e financeira por não ser necessário executar o arruamento interiorizado de acesso, previsto na anterior solução. Ver imagem 5 seguinte.



Imagem 5 – Solução urbanística proposta para o Plano de Pormenor do Remate Poente da Avenida do Atlântico



#### 4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DO PLANO DE PORMENOR

O plano de pormenor corresponde a uma parte da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão do parque da ribeira de Atiães (UOPG – MD3)<sup>4</sup>, tendo como objetivos estratégicos os estabelecidos no regulamento do PDM para esta unidade, mais concretamente os seguintes:

- a) Concretizar o parque urbano ao longo da ribeira de Atiães;
- b) Prolongar a VL3 até à Rua do Campismo/Rua da Praia;
- c) Consolidar as áreas adjacentes;
- d) Articular as áreas de expansão, as áreas urbanizadas e o futuro parque urbano, tendo em conta os valores ambientais existentes;
- e) Preservar parcialmente a arborização nas áreas de expansão a poente do parque.

#### 5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Na área de intervenção do Plano de Pormenor os instrumentos de gestão territorial eficazes são o Plano Diretor Municipal e o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Caminha-Espinho (POOC-CE)<sup>5</sup>. Este último encontra-se em fase de revisão, que de acordo com o novo RJGT passa à tipologia de Programas: *Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE)*.

##### 5.1 - PLANO DIRETOR MUNICIPAL

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM, designadamente na **Carta de Qualificação de Solo**, a maioria da área de intervenção corresponde a solo urbano (cerca de 80%), com as seguintes categorias e subcategorias de qualificação do uso do solo, conforme imagem 7 seguinte:

Áreas de Expansão Urbana de Uso Geral:

---

<sup>4</sup> O plano de pormenor abrange áreas contínuas do território municipal, que podem corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão ou parte delas – n.º 2 do artigo 101.º do RJGT

<sup>5</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 25/99, de 7 de abril, posteriormente alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 154/2007, de 2 de outubro, a qual foi determinada pelo Despacho n.º 22620/2009, de 14 de outubro, alterado pelo Despacho n.º 7171/2010, de 23 de abril.

- Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista de tipo II, com índice de construção bruto máximo de 0,8;
- Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradias;

Áreas naturais, integradas em Estrutura Ecológica Fundamental:

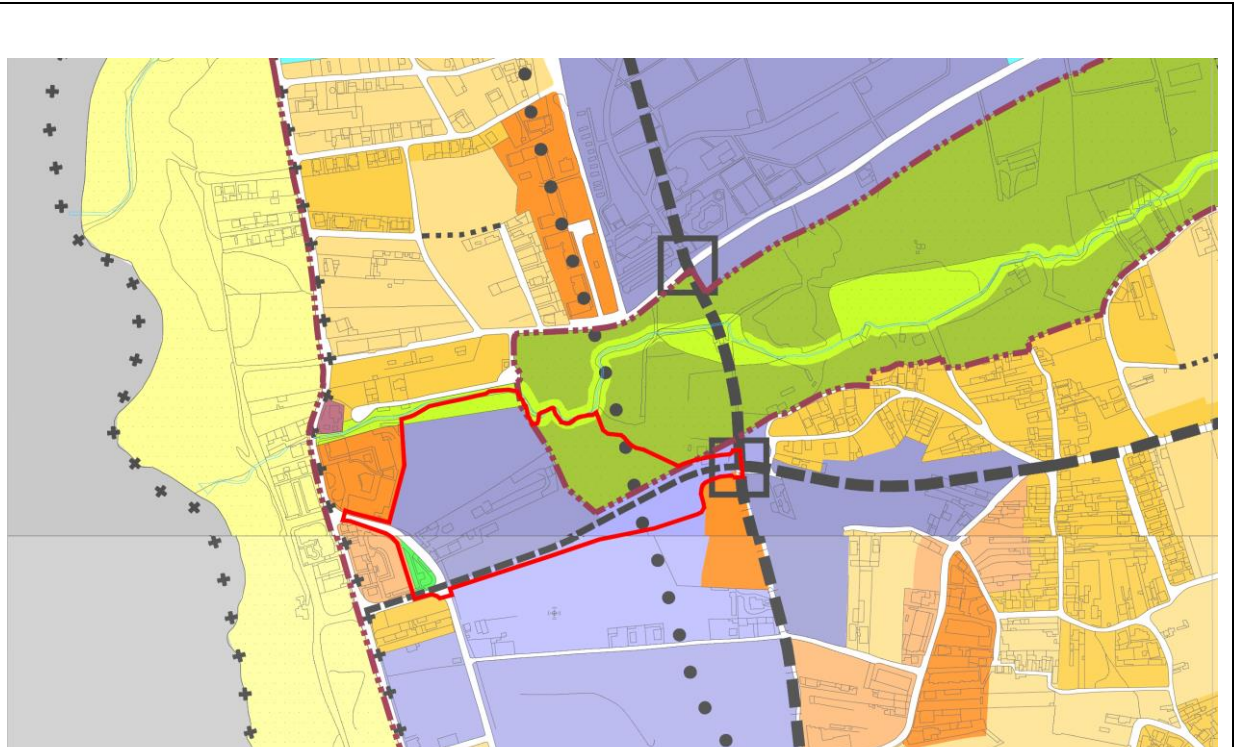
- Áreas Ribeirinhas.

A restante área encontra-se fora do perímetro urbano e classificada como solo rural, com as seguintes categorias e subcategorias de qualificação do uso do solo:

- Áreas agrícolas, integradas em Estrutura Ecológica Fundamental;
- Áreas naturais, integradas em Estrutura Ecológica Fundamental;
- Áreas ribeirinhas.

Nas áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista deve ser promovida a multifuncionalidade, sendo que os usos dominantes são a habitação, comércio e serviços, admitindo-se como usos complementares os equipamentos. Por norma, nas áreas de Expansão Urbana só são admitidas edificações ou operações urbanísticas ao abrigo de planos de pormenor ou unidades de execução – conforme previsto nos artigos 69º a 73º do Regulamento do PDM.
















LEGENDA (extrato):

	Perímetro Urbano
	Estrutura Ecológica Fundamental










**SOLO RURAL**

	Áreas Agrícolas
	Áreas Agro-Florestais
	Áreas Florestais de Produção
	Áreas Florestais de Protecção
	Áreas de Quintas em Espaço Rural

**ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA DE USO GERAL**

	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo IV (1,8)
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo III (1,2)
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo II (0,8)
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo I (0,4)
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradia
	Áreas de Transição

**CATEGORIAS COMUNS DO SOLO RURAL E URBANO**

	Áreas para Equipamentos Gerais Existentes
	Áreas para Equipamentos Gerais Previstos
	Áreas para Equipamentos em Área Verde Existentes
	Área para Equipamentos em Área Verde Previstos
	Áreas para Infra-Estruturas e Instalações Especiais
	Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Canal
	Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico
	Áreas Naturais - Áreas Costeiras
	Áreas Naturais - Áreas Ribeirinhas


 Limite Plano de Pormenor

Imagem 7 – Limite plano sobre extrato da Planta de Ordenamento do PDM - Qualificação do Solo

Quanto ao solo rural, este não pode ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas Regulamento do PDM e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis (ponto 1 do artigo 19º do regulamento do PDM).

Em termos de programação e execução do PDM, e de acordo com sua **Carta de Execução**, esta área insere-se ainda na 'UOPG MD3 – Parque Ribeira de Atiães' (imagem 8 seguinte), cujos objetivos específicos e termos de referência<sup>6</sup> orientam e promovem a execução do território, de acordo com a transcrição seguinte:

**“...UOPG MD3 — Parque da ribeira de Atiães**

**31.1 — Objetivos:**

- a) Concretizar o parque urbano ao longo da Ribeira de Atiães desde a Rua da Pena até à Rua do Agro/VL2 e Praceta José Ferreira Mendonça;
- b) Prolongar a VL3 até à Rua do Campismo/Rua da Praia e integrar o prolongamento da linha de metro;
- c) Consolidar as áreas adjacentes;
- d) Criar uma frente urbana ao longo da Rua do Cerro;
- e) Articular as áreas de expansão, as áreas urbanizadas e o futuro parque urbano, tendo em conta os valores ambientais existentes;
- f) Preservar parcialmente a arborização nas áreas de expansão a poente do parque.

**31.2 — Parâmetros urbanísticos:**

- a) A área de expansão ao longo da Rua do Cerro destina-se preferencialmente a habitação coletiva com um índice de construção bruto máximo de 0,8. A frente de construção deve garantir a necessária permeabilidade em relação ao parque urbano;
- b) Nas áreas de expansão a poente/sul do parque a tipologia a adotar deverá ser a mesma, com um Índice de construção bruto máximo de 0,8.

**31.3 — Forma de execução:**

*Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano(s) de Pormenor ou Unidade(s) de Execução.”*

<sup>6</sup> Anexo V do Regulamento do PDM

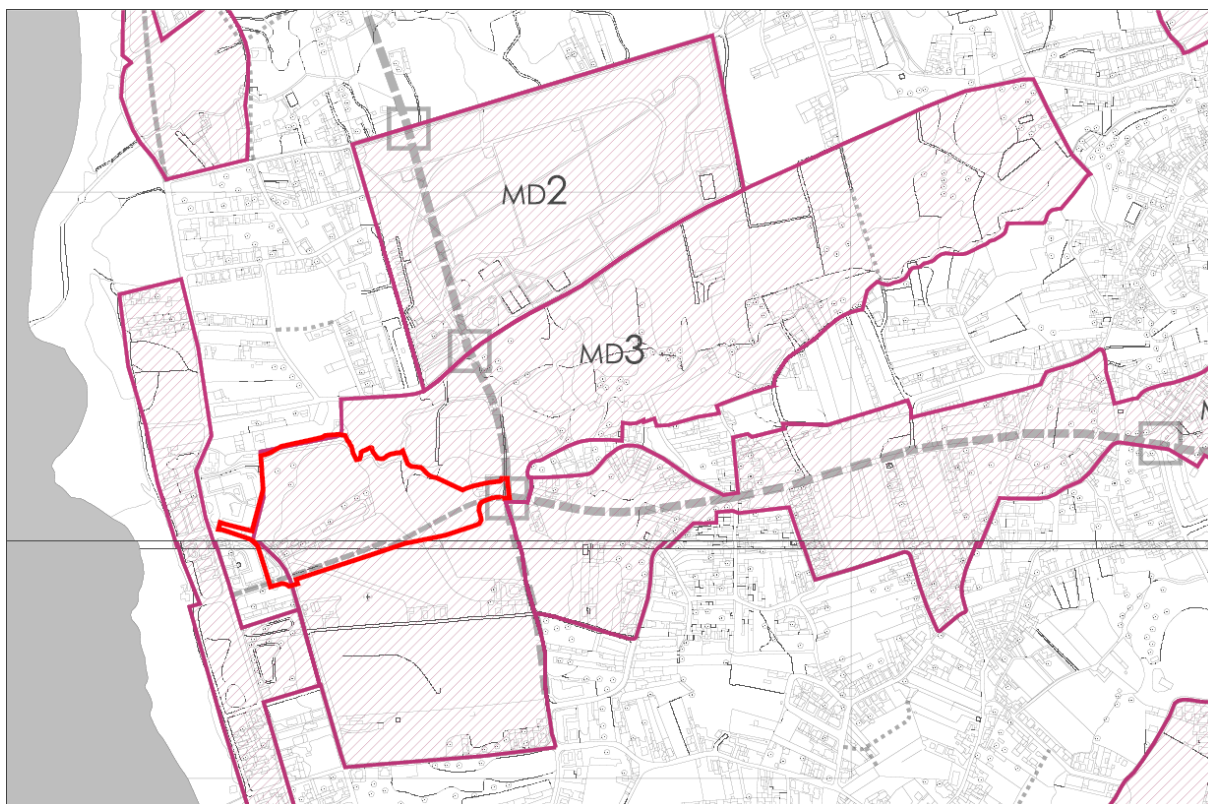


Imagem 8 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM - Carta de Execução do PDM – delimitação da UOPG-MD3 - Parque da ribeira de Atiães

De acordo com a **Carta de Mobilidade e Transportes** que integra também a Planta de Ordenamento do PDM, a área de intervenção é limitada a sul por um *Eixo Concelhio Complementar Previsto* (coincidente com o traçado aprovado da Avenida do Atlântico), conforme imagem 9 seguinte.

Segundo o regulamento do PDM “...os *Eixos Concelhios Complementares constam da Planta de Ordenamento de modo indicativo e não exaustivo, devendo servir de traçado de base para a sua execução. Admitem-se alterações de traçado de Eixos Concelhios Complementares por reconhecida impossibilidade ou inconveniência de adoção da diretriz estabelecida no Plano, desde que se garanta um traçado alternativo que sirva os mesmos objetivos e funções, ou se verifique o reforço da capacidade dos traçados existentes.*

Entretanto e com base neste pressuposto, o Município aprovou, em reunião de Câmara de 2 de novembro de 2011, o traçado e o perfil transversal tipo da Avenida, sendo que este traçado



apresenta uma bifurcação no seu troço final para permitir uma adequada solução de remate desta nova via na sua chegada à orla marítima.

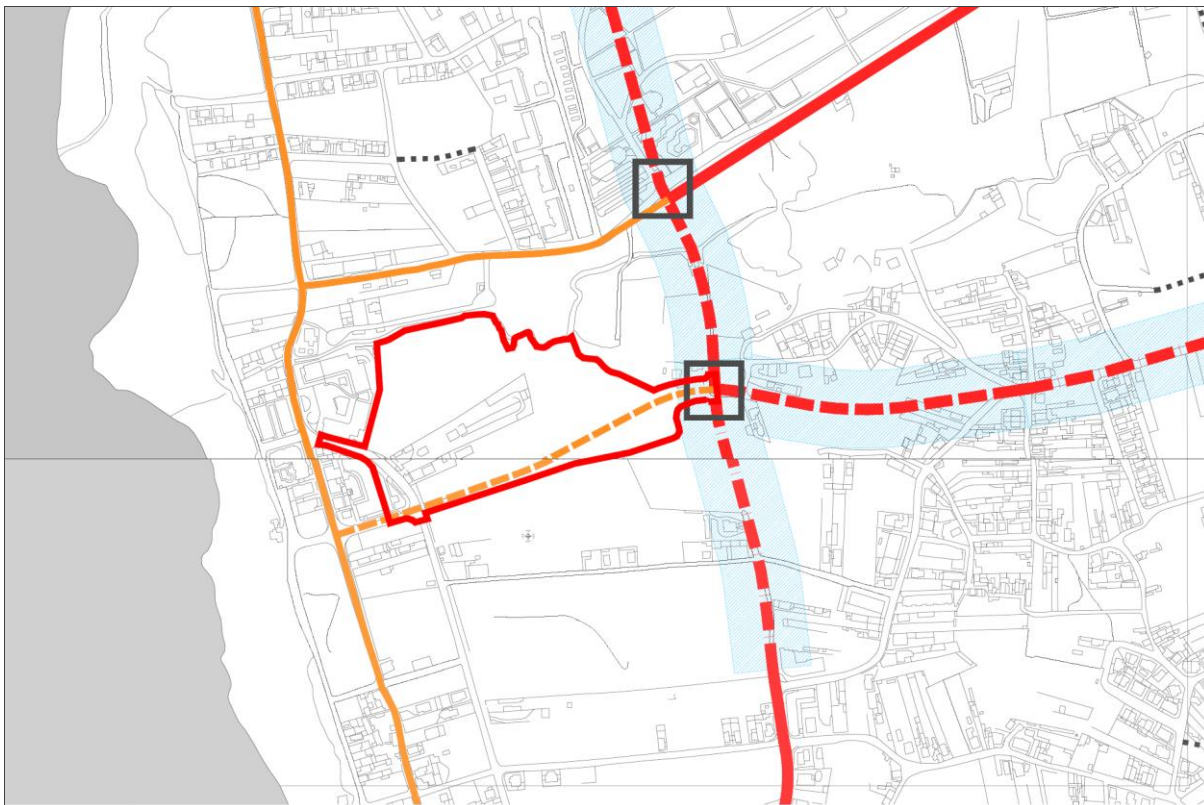


Imagem 9 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM – Carta de Mobilidade e Transportes

Quanto à **Carta de Salvaguardas**, que integra também a Planta de Ordenamento do PDM, não existe qualquer elemento identificado na área de intervenção que condicione a concretização da solução urbanística a adotar.

Em conformidade com a **Planta de Condicionantes** do PDM, na área de intervenção são observadas as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública (imagem 10 – extrato da Planta de Condicionantes):

- Domínio Hídrico;
- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Reserva Ecológica Nacional (REN);
  - Leito e margem dos cursos de água a céu aberto.



De referir que a ocupação urbana prevista na área de intervenção do Plano de Pormenor colide parcialmente com uma área de RAN, como já se referiu no ponto 3 deste documento. Esta área corresponde a uma porção localizada na extremidade da mancha da área agrícola e adjacente ao canal da via projetada.

Nos procedimentos de elaboração deste plano será promovida, junto da Direção Geral da Agricultura e Pescas do Norte (DRAPN), a proposta de exclusão da área da RAN, que será fundamentada pela inexistência de alternativa viável à sua ocupação. Será igualmente fundamentado nesta proposta, em comparação com a anterior solução urbanística, a manutenção de uma grande área natural localizada junto à ribeira de Atiães. Esta área será destinada ao domínio público municipal e contribuirá para a manutenção do ecossistema da ribeira de Atiães, evitando a proximidade das futuras construções à linha de água, valorizando o sistema ribeirinho e o futuro parque urbano da Madalena.

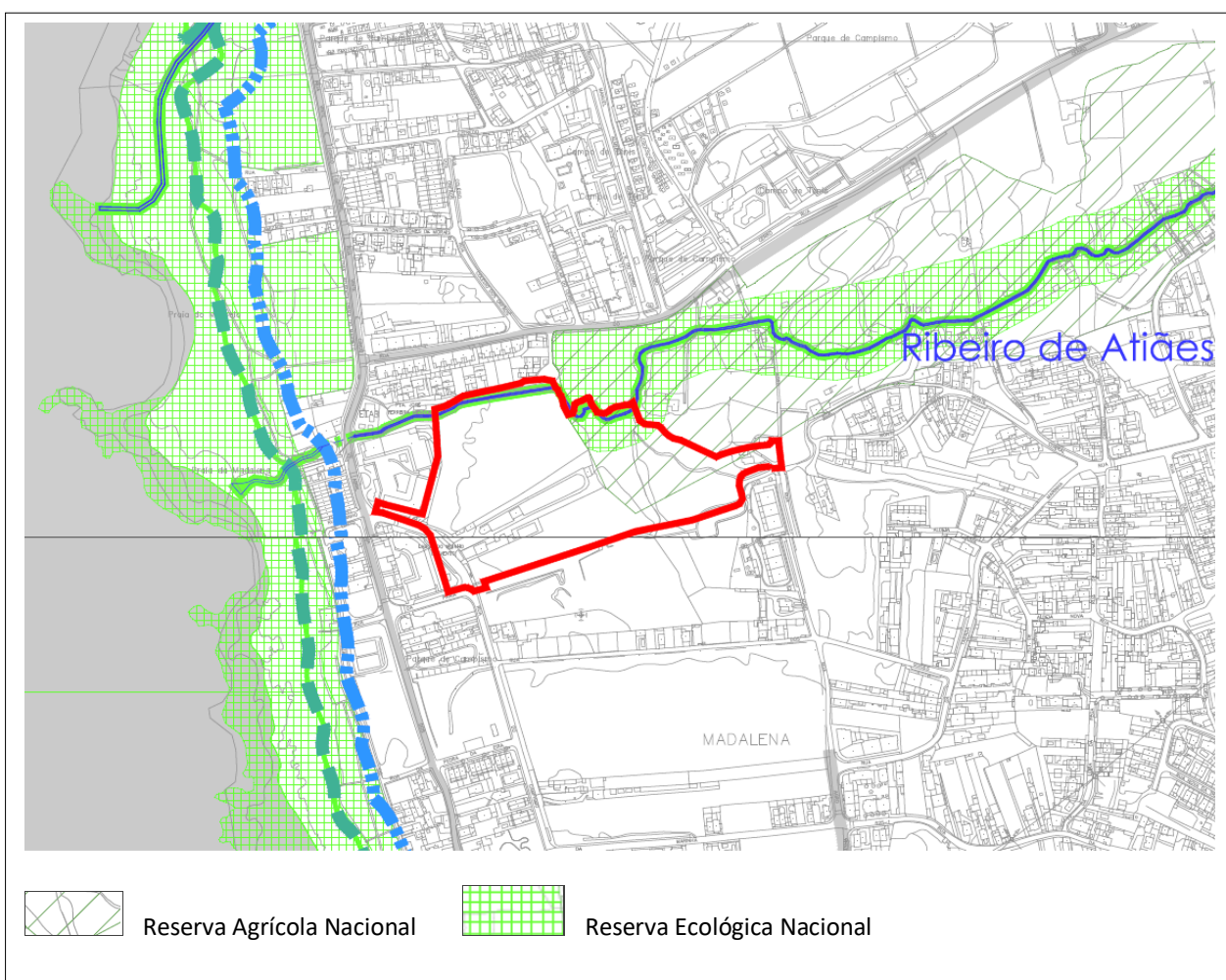


Imagem 10 - Extrato da Planta de Condicionantes do PDM

A proposta de ocupação urbana do plano não prevê qualquer afetação de áreas integradas do regime da REN

## 5.2 - PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA

De acordo com a Planta de Síntese do POOC-CE, a área de intervenção insere-se predominantemente na categoria de *Área de aplicação regulamentar do PMOT*; uma pequena parte na categoria de *Áreas Agrícolas em APC* e, ainda, outra pequena parte em *Áreas Florestais em APC*, conforme imagem 11 seguinte.

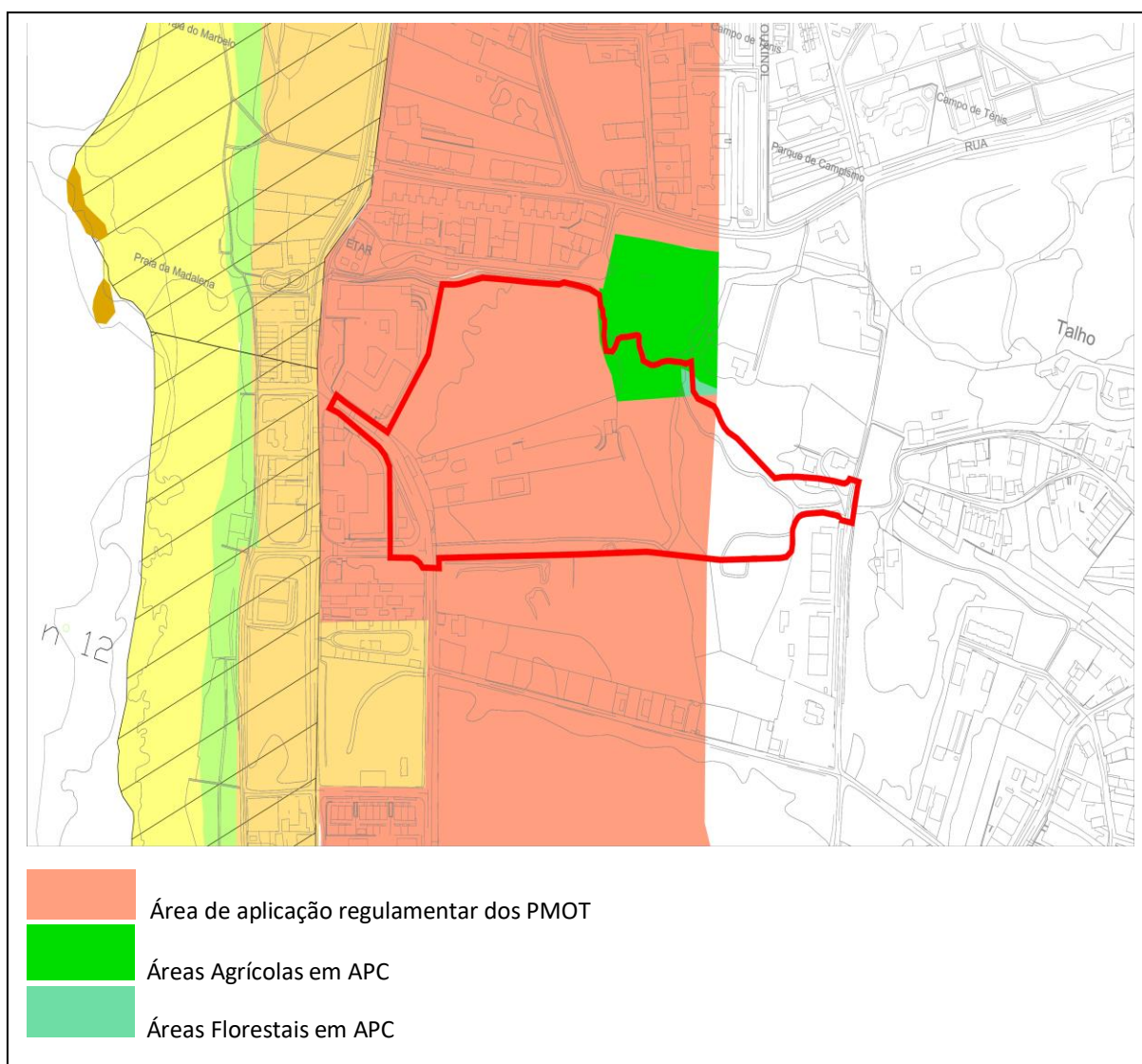


Imagem 11 - Extrato da Planta de Síntese do POOC-CE

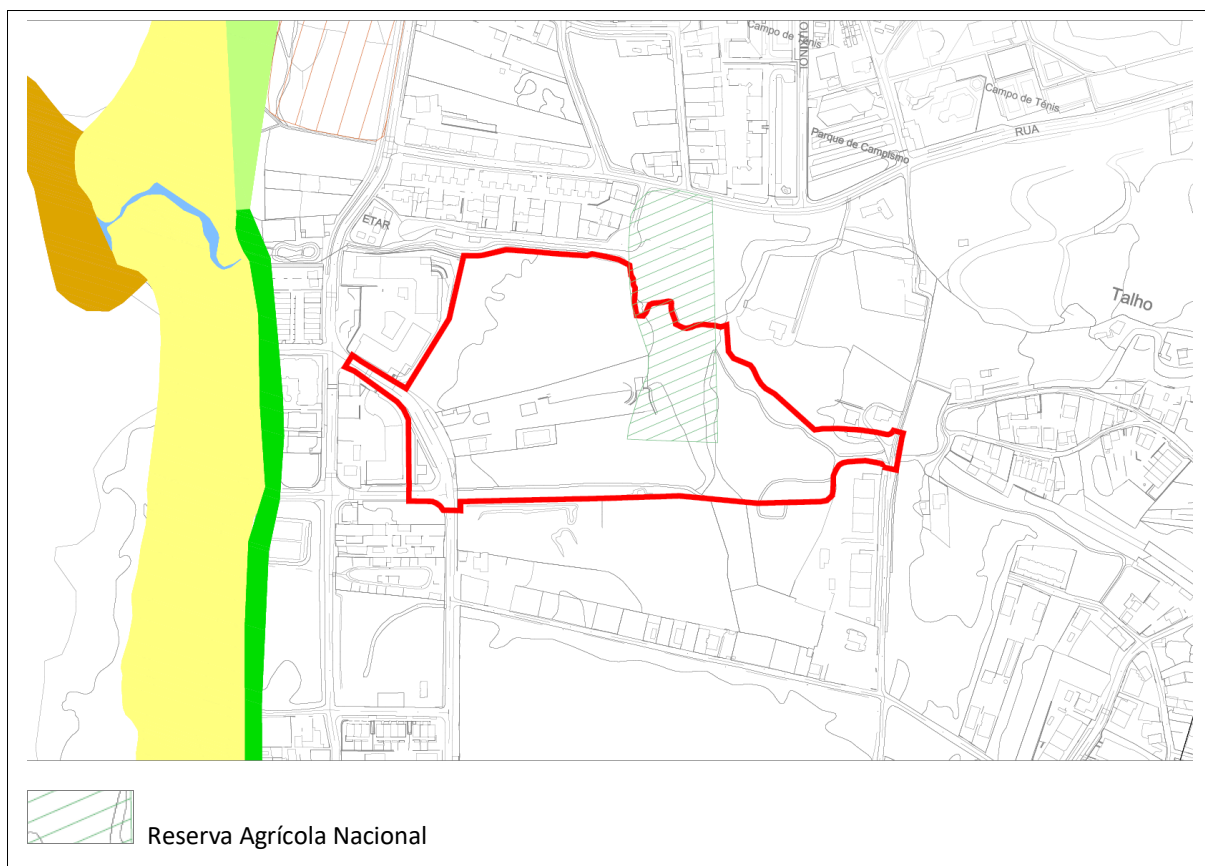


Imagem 12 - Extrato da Planta de Condicionantes do POOC-CE

Em conformidade com a Planta de Condicionantes do POOC-CE, e conforme imagem 12 anterior, uma parte da área de intervenção é abrangida pela RAN.

Como já se referiu, o POOC-CE encontra-se em processo de revisão, passando à tipologia de Programa - *Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE)*. Consultando os documentos disponíveis na fase de participação pública, que decorreu de 05/11/2018 a 14/12/2018, pode-se constatar que toda a área de intervenção do plano encontra-se abrangida pela “Faixa de Proteção Complementar”, como se verifica pelo extrato da folha 12 do Modelo Territorial do POC-CE (imagem 13 seguinte). De acordo com o Relatório do Programa, esta faixa constitui um espaço tampão, com ocupação predominantemente natural ou parcialmente artificializada, de proteção da Faixa de Proteção Costeira e/ou de enquadramento das Áreas Predominantemente Artificializadas. Ainda de acordo com o Relatório do Programa, esta faixa desempenha um importante papel no cumprimento dos objetivos gerais para a orla costeira, no que se relaciona com a contenção da urbanização e da edificação e com a conservação dos recursos e valores naturais.





Imagem 13 - Extrato da folha 12 do Modelo Territorial do POC\_CE

No entanto, nesta Faixa de Proteção Costeira, e de acordo com os documentos consultados na discussão pública, ficam salvaguardadas das interdições previstas nas normas da Diretiva, designadamente:

“as áreas classificadas como solo urbano em plano territorial, à data da entrada em vigor do POC-CE, ou que resultem da revisão ou alteração do Plano Diretor Municipal ou de outros planos territoriais para inclusão estrita das regras de classificação previstas no artigo 199.º do decreto-Lei n.º 80/15, de 14 de maio”.



## 6. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

### 6.1 - LEGISLAÇÃO HABILITANTE

O Plano de Pormenor do Remate Poente da Avenida do Atlântico será elaborado de acordo com o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime geral de uso de solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

A elaboração, acompanhamento, aprovação, publicação, registo e depósito deste plano será também enquadrada pelos demais diplomas legais, designadamente:

- Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante;
- Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece a nova lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo;
- Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações do Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, que estabelece o regime jurídico da avaliação ambiental de planos e programas;
- Portaria n.º 245/2011, de 22 de junho, que define os requisitos, as condições e as regras de funcionamento e de utilização da *plataforma de submissão eletrónica* destinada ao envio dos instrumentos de gestão territorial para publicação em *Diário da República* e para depósito da Direção Geral do Território;
- Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 141/2014, de 19 de setembro e Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro, que estabelecem as normas e especificações técnicas da cartografia topográfica e topográfica de imagem a utilizar na elaboração dos planos territoriais;
- Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, retificado através da Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de junho, que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.

## 6.2 - CONTEÚDO MATERIAL

De acordo com o artigo 102.º do RJIGT o plano de pormenor adota o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, estabelecendo, nomeadamente:

- a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- b) As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
- d) A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
- e) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- f) As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
- g) A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;
- h) Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- i) A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- j) A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.

### 6.3- CONTEÚDO DOCUMENTAL (artigo 107.º)

#### 6.3.1 – O plano de pormenor é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;
- c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

#### 6.3.2 - O plano de pormenor é acompanhado por:

- a) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;
- b) Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- c) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;
- 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.

#### 6.3.3 - Para efeitos de registo predial as peças escritas e desenhadas previstas na alínea c) do número anterior consistem em:

- a) Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
- b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;

- c) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
- d) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
- e) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- f) 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;
- g) Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

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

- a) Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;
- b) Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- c) 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;
- d) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;
- e) 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;
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- g) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.



## **7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL**

O Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente.

Nos termos do número 2 do artigo 3.º deste diploma, compete à entidade responsável pela elaboração do plano averiguar se o mesmo se encontra sujeito a avaliação ambiental.

De acordo com o n.º 1 do artigo 78.º do RJIGT, o plano de pormenor só é objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente ou no caso em que constitua o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais. Ora, analisado o regime de jurídico da avaliação de impacte ambiental, Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, designadamente os Anexos I e II ao diploma (tipificação de projetos sujeitos a Avaliação de Impacte Ambiental), este plano não dará enquadramento à aprovação de nenhum projeto aqui tipificado nem é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente. Assim, o presente plano estará **isento de avaliação ambiental**.

## **8. CARTOGRAFIA DE BASE PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO**

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. De acordo com estes diplomas a cartografia para a elaboração dos planos territoriais será **oficial ou homologada e atualizada**. No caso da elaboração do Plano de Pormenor a cartografia a utilizar terá, à data do início do procedimento, uma atualização igual ou inferior a um ano. Assim, deverá ser providenciada a disponibilidade desta cartografia.

## **9. FASES E PRAZOS DO PROCEDIMENTO DE ELABORAÇÃO**

De acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 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.

Assim, deverá ser proposto um prazo de 12 meses para a elaboração deste plano, em conformidade com os prazos e procedimentos legais e que estão representados no fluxograma anexo a este documento (ANEXO II).

Ainda de acordo com n.º 2 do artigo 88.º deste regime, será estabelecido um prazo de 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.

## **10. PROPOSTA DE ANULAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO**

Juntamente com a deliberação da elaboração do Plano de Pormenor do Remate Poente da Avenida do Atlântico deverá ser igualmente deliberado aprovar a anulação da Unidade de Execução da Avenida até ao Mar - Remate Poente / Norte, uma vez que estes instrumentos incidem na mesma área territorial.

### **ANEXOS**

ANEXO I – Delimitação do Plano de Pormenor

ANEXO II – Fluxograma dos procedimentos de elaboração e aprovação do plano