VIRIDIS FUTURUM

TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAMPO DE GOLFE

Referência do projeto: 113000201

Elaboração dos trabalhos de Apoio à concretização da UOPG 17, Município de Amares - Plano de Pormenor do Campo de Golfe para Brioso e Verdejante, LDA.

Maio de 2025

Página em branco

Ficha Técnica do Documento

Título:	Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor do Campo de Golfe
Descrição:	Documento que explicita os termos de referência para a oportunidade de execução da UOPG 17, delimitada no PDM de Amares, através de elaboração do Plano de Pormenor do Campo de Golfe
Data de produção:	15 de abril de 2025
Data da última atualização:	5 de maio de 2025
Versão:	Versão 03
Desenvolvimento e produção:	Viridis Futurum, Lda
Coordenador de projeto:	Ricardo Almendra | Licenciatura em Geografia e Planeamento; Mestrado em Geografia, ramo de especialização em Planeamento e Gestão do Território
Equipa técnica:	Beatriz Konstantinovas | Gestora do Projeto | Licenciatura em Arquitetura e Urbanismo; Mestrado em Urbanismo Sustentável e Ordenamento do Território
Código de documento:	009
Estado do documento:	Versão para apresentar ao Município de Amares.
Código do projeto:	113000201
Nome do ficheiro digital:	PPCG_termos_referencia_v03

ÍNDICE

1. Introdução 7
2. Enquadramento Territorial 8
3. Oportunidade de Elaboração do Plano 10
4. Enquadramento legal 14
   4.1. Diplomas legais 14
   4.2. Instrumentos de Gestão Territorial 15
5. Enquadramento no PDM de Amares 16
6. Objetivos do Plano 26
7. Conteúdo Material e Documental do Plano 27
   7.1. Conteúdo Material 27
   7.2. Conteúdo Documental 28
8. Bibliografia 32

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 | Enquadramento geográfico e administrativo do PPCG no concelho de Amares 8
Mapa 2 | Enquadramento geográfico e administrativo do PPCG 9
Mapa 3 | Extrato da Planta de Ordenamento I (PDM de Amares) 16
Mapa 4 | Extrato da Planta de Ordenamento II (PDM de Amares) 18
Mapa 5 | Extrato da Planta de Ordenamento III (PDM de Amares) 20
Mapa 6 | Extrato da Planta de Condicionantes I (PDM de Amares) 22
Mapa 7 | Extrato da Planta de Condicionantes I (PDM de Amares) 24

SIGLAS E ACRÓNIMOS

AAE	Avaliação Ambiental Estratégica
DGT	Direção Geral do Território
DL	Decreto-Lei
EEM	Estrutura Ecológica Municipal
PDM	Plano Diretor Municipal
PGRH	Plano de Gestão da Região Hidrográfica
PNAC	Plano Nacional para as Alterações Climáticas
PROF-EDM	Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho
PROT-N	Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte
RAN	Reserva Agrícola Nacional
REN	Reserva Ecológica Nacional
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
SGIFR	Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

1. Introdução

O presente documento desenvolve os termos de referência que constituem o suporte técnico da proposta de elaboração do Plano de Pormenor do Campo de Golfe, adiante designado simplesmente por Plano ou PPCG. A área de intervenção do PPCG situa-se maioritariamente na freguesia Carrazedo, abrangendo também áreas na freguesia de Barreiros e na freguesia de Ferreiros, Prozelos e Besteirós, no concelho de Amares.

Conforme previsto no artigo 124.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, o qual estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o presente documento consubstancia a apresentação e justificação da pretensão de elaboração do Plano, com a definição da área de intervenção e o enquadramento do processo.

A elaboração do Plano é despoletada pela empresa Brioso e Verdejante, LDA., a qual se compromete a adquirir o conjunto dos prédios abrangidos pela área em questão, sendo atualmente os prédios propriedade e titularidade dos sócios da referida empresa. É justificada a necessidade de elaboração do plano para o desenvolvimento económico do concelho ao mesmo tempo que este corrobora para a execução do Plano Diretor Municipal (PDM), dado a delimitação prévia da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 17 – Campo de Golfe da Quinta da Ribeira.

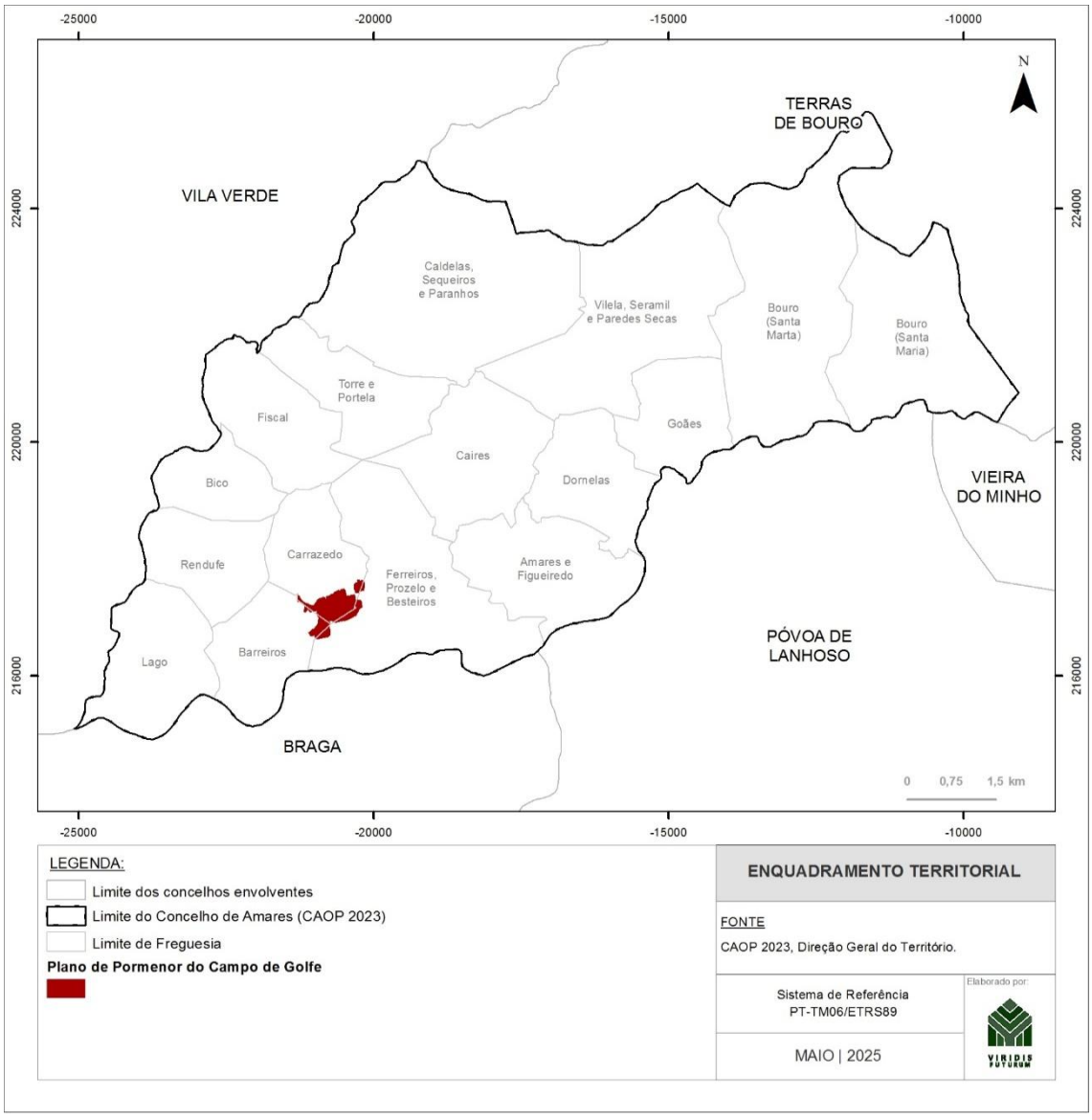
O Município de Amares reconhece a importância que o empreendimento em causa atribui ao desenvolvimento local, seja pela oferta de empregos, pela dinâmica turística e económica, ou pela oferta de habitação. Neste sentido o Município de Amares demonstra o seu interesse em apoiar o desenvolvimento do empreendimento previsto para a UOPG 17, proporcionando as condições necessárias para o desenvolvimento e implementação do empreendimento do Campo de Golfe e outros usos associados.

2. Enquadramento Territorial

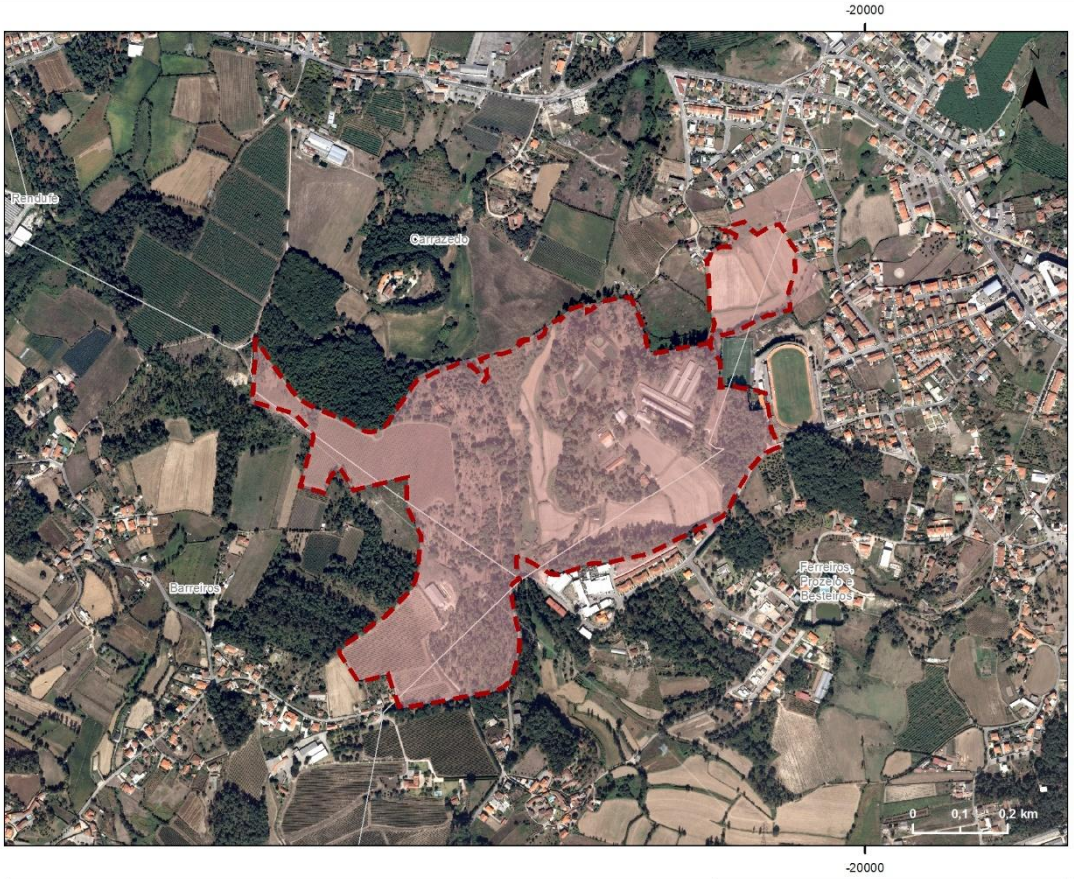
A área de intervenção inclui-se na NUT II Norte, mais especificamente na NUT III - Cávado, e se situa no Distrito de Braga, Concelho de Amares. A área do Plano incide maioritariamente na freguesia Carrazedo, abrangendo também áreas na freguesia de Barreiros e na freguesia de Ferreiros, Prozelos e Besteirós. Localiza-se a 2,3 km do centro de Amares e a 12,8 km do centro de Braga, município com que faz fronteira.

A área do PPCG tem cerca de 47.3 hectares distribuídos por áreas de ocupação florestal, áreas de produção vinícola, de cultivo agrícola e respetivas instalações, exploração de suinicultura e respetivas instalações, duas "Casas de Quinta" e anexos de apoio às habitações, entre outros.

Mapa 1 | Enquadramento geográfico e administrativo do PPCG no concelho de Amares



Mapa 2 | Enquadramento geográfico e administrativo do PPCG



LEGENDA:

- Limite dos concelhos envolventes
- Limite do Concelho de Amares (CAOP 2023)
- Limite de Freguesia

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

- UOPG 17 - Campo de Golfe da Quinta da Ribeira

Plano de Pormenor do Campo de Golfe

- Limites ajustados ao cadastro

LOCALIZAÇÃO UOPG 17 E PPCG

FONTE

CAOP 2023, Direção Geral do Território.

Sistema de Referência
PT-TM06/ETRS89

MAIO | 2025

Elaborado por:

3. Oportunidade de Elaboração do Plano

O PDM de Amares teve a publicação da sua 2.º Revisão através do Aviso n.º 1953/2025/2, de 22 de janeiro e estabelece em seu regulamento, mais especificamente no anexo VI, o conteúdo programático das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) previstas para a concretização do PDM.

Conforme o Programa de Execução e Plano de Financiamento do PDM de Amares, as *"UOPG, correspondem a um conjunto de áreas territoriais com uma identidade urbana e geográfica, apresentando uma significativa autonomia funcional e constituindo as unidades territoriais de referência para efeitos de gestão municipal. Fundamentalmente, as UOPG são um mecanismo através do qual o PDM propõe uma ocupação específica de uma parte do território concelhio garantindo que ela se processe de forma regrada e tendo como objetivos:*

- *Promover o crescimento e desenvolvimento ordenado do território de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho;*
- *Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais ao funcionamento do concelho;*
- *Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto."*

É neste contexto que a UOPG 17, designada de "Campo de Golfe da Quinta da Ribeira" é estabelecida. O seu desenvolvimento dá-se em conformidade com o conteúdo programático estabelecido no anexo VI do regulamento do PDM de Amares:

a) *Identificação: Esta UOPG abrange a área identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento;*

b) *Objetivos: criação de um campo de golfe de 9 buracos, dotado de clubhouse, academia e instalações de apoio, complementado por instalações desportivas e estabelecimentos hoteleiros, em articulação com núcleos residenciais a criar;*

c) *Forma de concretização: a UOPG é concretizada através de plano de pormenor que enquadre um procedimento de reclassificação de solo rústico em solo urbano da totalidade ou de parte das áreas de solo da UOPG, e que respeite as condições de ocupação e parâmetros urbanísticos constantes da alínea seguinte, elaborado ao abrigo de contrato de planeamento a celebrar entre o Município e a entidade promotora do empreendimento;*

d) *Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:*

   i) *A área será afeta na sua maior extensão à criação de um campo de golfe de 9 buracos, dotado de clubhouse, academia e instalações de apoio;*

   ii) *Como usos complementares do empreendimento, são admissíveis outras instalações desportivas, estabelecimentos hoteleiros e núcleos residenciais;*

   iii) *Os edifícios do empreendimento têm de localizar-se, na sua totalidade, dentro dos limites das áreas da UOPG a integrar em solo urbano;*

   iv) *No seu conjunto, a área de construção total de todas as componentes edificadas do empreendimento não pode exceder o valor obtido da aplicação do índice de utilização de 0,8 m2/m2 ao conjunto das áreas da UOPG integradas e a integrar em solo urbano;*

   v) *A cércea dominante dos edifícios não deve ultrapassar dois pisos acima da cota de soleira, admitindo-se três pisos acima da cota de soleira em estabelecimentos hoteleiros e edifícios de habitação coletiva, e ainda nos edifícios de habitação unifamiliar mas apenas por razões de adaptação à topografia local;*

   vi) *A instalação do campo de golfe deve obedecer a requisitos de eficiência ambiental e de promoção da sua sustentabilidade, nomeadamente os referidos no número 2 do artigo 18º;*

e) *Em consonância com o estabelecido no Programa de Execução, a concretização física do empreendimento deve desdobrar-se por duas fases:*

   i) *A primeira inclui obrigatoriamente a construção do campo de golfe e, conforme a conveniência dos promotores, um ou mais dos núcleos edificados, devendo ser concluída no prazo máximo de quatro anos a contar da entrada em vigor do presente Plano;*

   ii) *A segunda inclui a parte remanescente da execução do empreendimento e deve ser concluída no prazo máximo de sete anos a contar da entrada em vigor do presente Plano;*

f) *Em caso de incumprimento dos prazos referidos na alínea anterior, há lugar à aplicação, na parte pertinente, do disposto no número 6 do artigo 86º;*

g) *Enquanto não se verificar a concretização da UOPG, através da forma prevista na alínea c), a disciplina de uso e ocupação do solo a aplicar é a correspondente à classificação*

e qualificação do solo estabelecidas no presente plano para as diferentes áreas que integram a mesma.

A UOPG estabelecida preconiza a vontade municipal em apoiar o desenvolvimento concelhio no que diz respeito a sua oferta turística, oferta de postos de trabalho e também oferta de habitação, pontos estes que serão abrangidos pelo desenvolvimento do PPCG.

Importa ainda mencionar algumas questões de interesse as quais favorecem a implantação do empreendimento em questão nesta área.

A área do PPCG é servida de bons acessos viários, através da M568, da Rua Dr. Eugénio Bacelar Ferreira (e Tv. De Vivirelos), da Rua do Castro e da Avenida do Castro, e está bem localizada no concelho de Amares, a uma curta distância do centro do concelho, cerca de 2,3 km.

Para além da infraestrutura rodoviária de acesso ao futuro empreendimento, a localização também conta com fácil acesso às redes de abastecimento de água e saneamento pela zona envolvente, rentabilizando este investimento outrora realizado.

A envolvente da área encontra-se parcialmente ocupada por moradias, o que fará uma suave transição com a componente do plano que visa desenvolver um complexo residencial, mais pronunciadamente na porção a nordeste do plano, sendo que a área do plano é adjacente à categoria de solo urbano Espaços Centrais de nível 2.

A diversidade de ocupação atual da área, que conta com áreas de cultivo e de ocupação florestal, permitirão um enquadramento paisagístico privilegiado, o qual será tido em consideração no desenvolvimento do plano, quer para seu usufruto, através de proporcionar ambientes naturais de qualidade, quer para o correto tratamento e manutenção das áreas com sensibilidade ecológica, privilegiando a ocupação em áreas de menor sensibilidade, com o objetivo de cumprir com a manutenção de tais valores de grande importância.

A existência de um empreendimento que se preocupe com a correta manutenção dos valores ecológicos, permite um melhor controlo da sua qualidade, ponto este que o torna mais oportuno - ao nível concelhio - de ser implementado.

Com relação ao ponto anterior, é de se destacar que a elaboração do Plano irá contar com Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), o que vai ao encontro de tais preocupações com as áreas de sensibilidade ecológica presentes.

Neste contexto, a elaboração do Plano de Pormenor surge como o instrumento oportuno e necessário para garantir o devido tratamento global e integrado de toda a área abrangida pela UOPG.

Fundamentalmente, a elaboração do PPCG corrobora diretamente para a plena execução da UOPG 17 e, ao mesmo tempo, para a execução do PDM de Amares, instrumento este que, previamente, avaliou a importância de se estabelecerem as UOPG no território do Município de Amares.

Adicionalmente, a oportunidade presente para a elaboração do Plano de Pormenor, dá-se pelo interesse da iniciativa privada em concretizar a ocupação preconizada para a área, o que significa que o desenvolvimento da área tende a não estagnar no tempo.

Tendo em conta que a elaboração do Plano é despoletada e realizada pela iniciativa privada, importa ressaltar que tal é precedido por contrato de planeamento com Município de Amares, de forma que o desenvolvimento do Plano, que resultará em propriedade municipal, seja devidamente acompanhado e avaliado em todos os seus requisitos, assegurando o cumprimento das questões legais e de qualidade que envolvem este processo.

Em conclusão, a oportunidade de se proceder com a elaboração do PPCG cumpre diretamente com o preconizado pelo município: o desenvolvimento do plano efetiva a execução de uma das UOPG estabelecidas em seu PDM; corrobora para seus eixos de desenvolvimento – especificamente no que diz respeito ao eixo de desenvolvimento turístico, para a promoção de turismo de natureza e ecoturismo; fortalece a disponibilidade de parque habitacional; movimenta a economia do município - quer pela oferta turística, quer por novos postos de trabalho; e ainda aproveita do momento de cooperação com a iniciativa privada para o desenvolvimento concelhio.

4. Enquadramento legal

4.1. Diplomas legais

A elaboração do PPCG se concretiza conforme o previsto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e nas demais legislação em vigor no âmbito do ordenamento do território e urbanismo, e normas diretivas da Direção-Geral do Território (DGT), destacando-se os seguintes diplomas legais:

- **Lei n.º 31/2014, de 30 de maio**, Lei de bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo. Estabelece as bases gerais da política pública dos solos, de ordenamento do território e de urbanismo.
- **Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio**, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). Desenvolve as bases de política de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.
- **Lei n.º 19/2014, de 14 de abril**, Lei de bases da política de ambiente. Define as bases da política de ambiente, em cumprimento do disposto nos artigos 9.º e 66.º da Constituição.
- **Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro**, na sua atual redação. Estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).
- **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, transpondo para a ordem jurídica interna as Directivas n.os 2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de junho, e 2003/35/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de maio.
- **Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto**. 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, aplicáveis a todo o território nacional.
- **Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro**. Procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo e revoga o decreto regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

Além da legislação complementar aplicável e das normas ou diretivas para a elaboração de planos municipais existentes:

- Norma 02/2011 - Norma de Metadados do Ordenamento do Território, versão F1.0 de 28 de outubro de 2011, da DGOTDU.
- Regulamento n.º 142/2016, da Direção Geral do Território. Regulamento das Normas e Especificações Técnicas da Cartografia a Observar na Elaboração das Plantas dos Planos Territoriais.

4.2. Instrumentos de Gestão Territorial

Dos instrumentos de gestão territorial com incidência direta sobre a área de implantação do PPCG, destacam-se os seguintes:

- PNAC – Plano Nacional para as Alterações Climáticas;
- PROF-EDM - Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho;
- PROT-N – (Proposta) do Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte[1];
- PDM de Amares.

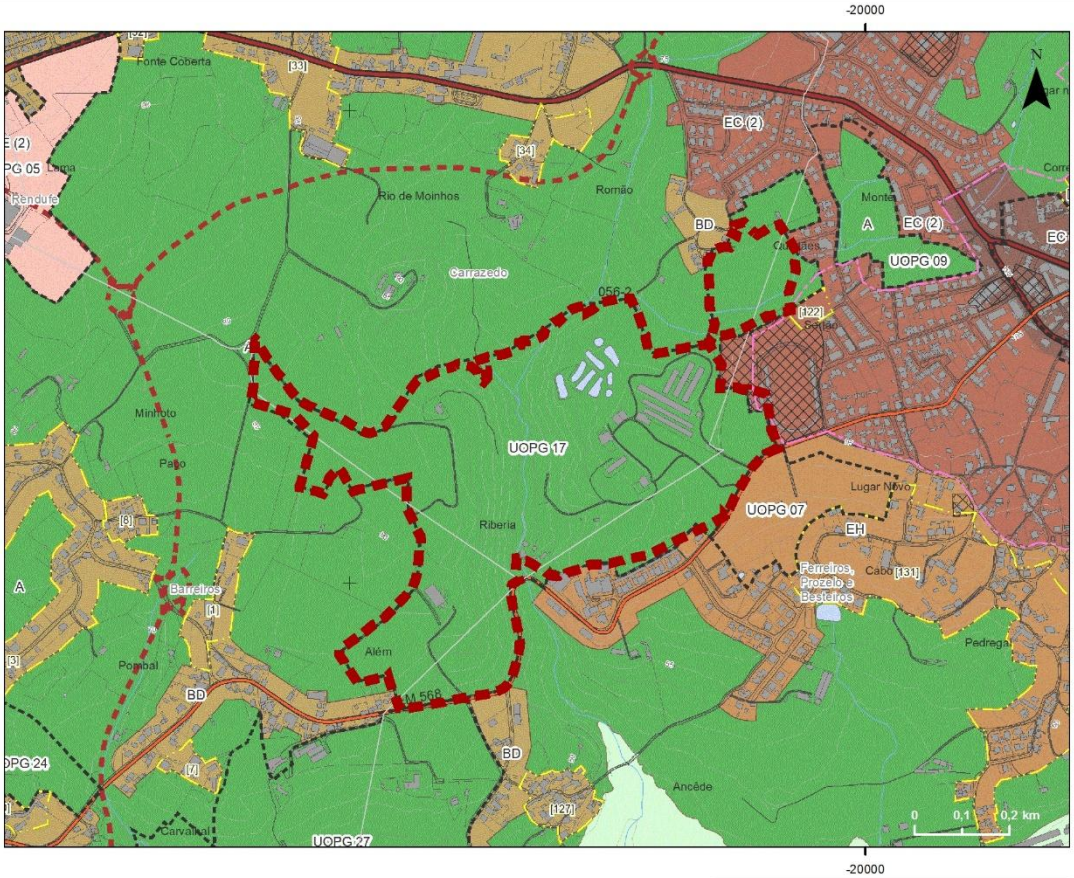
[1] Proposta enviada para aprovação em 2009, entretanto, em processo de revisão.

5. Enquadramento no PDM de Amares

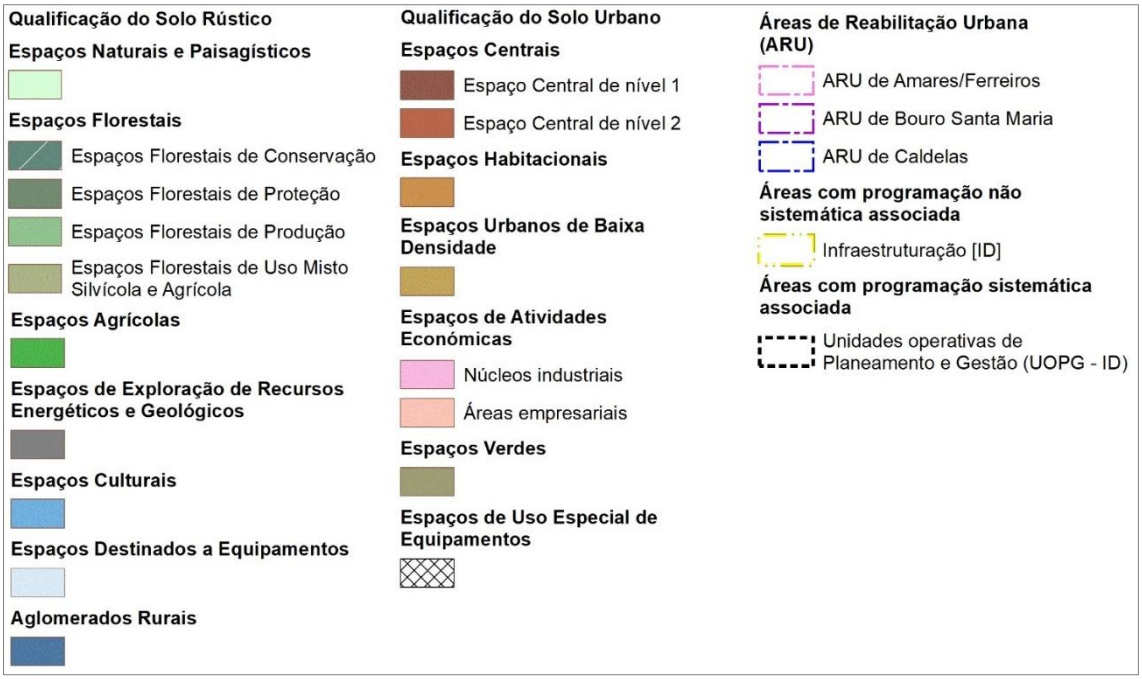
Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo

A área do plano abrange na sua totalidade espaços agrícolas e faz confrontação direta com aglomerados urbanos qualificados como Espaços Urbanos de Baixa Densidade e, em maior extensão, áreas qualificadas como Espaços Habitacionais e Espaços Centrais (nível 2).

Mapa 3 | Extrato da Planta de Ordenamento I (PDM de Amares)



Legenda (extrato)

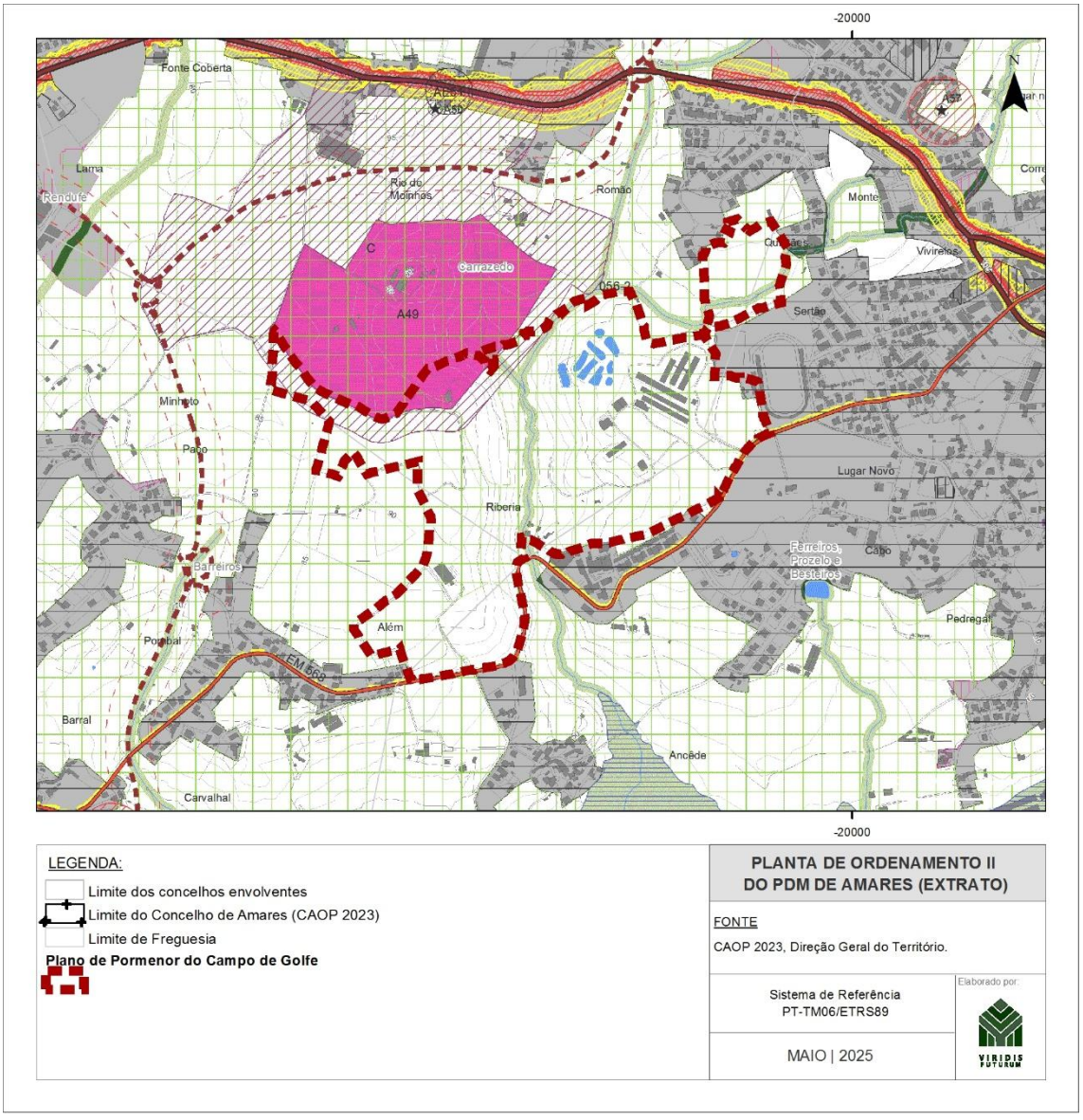


Fonte: Câmara Municipal de Amares (2025)

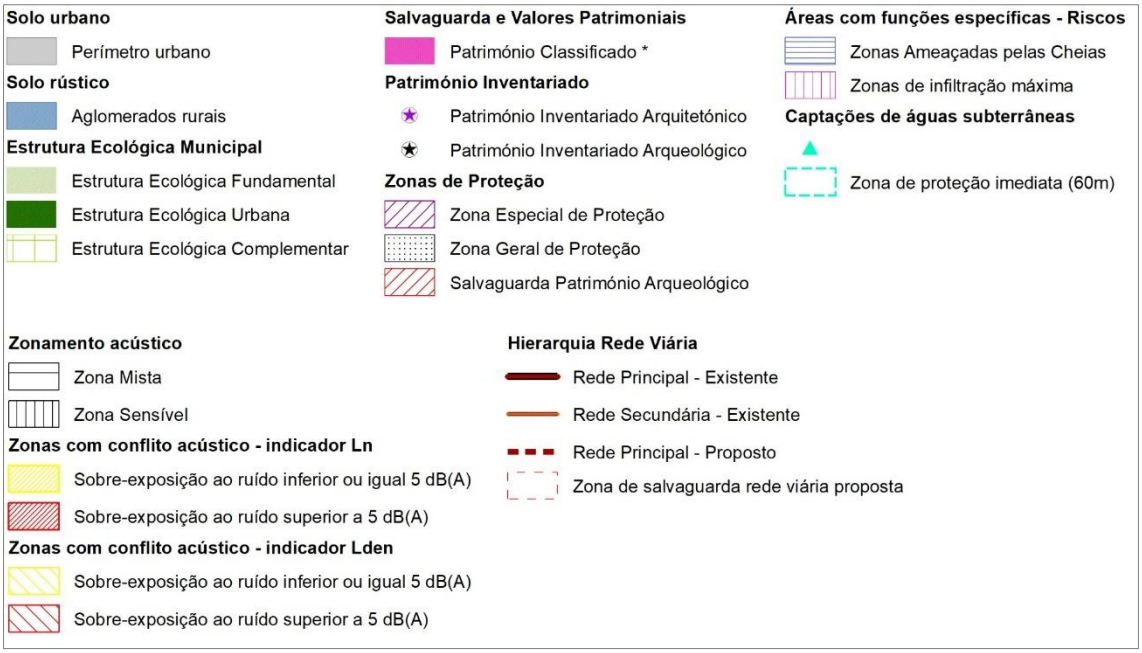
Planta de Ordenamento II – Salvaguardas

A área do Plano está inserida, quase na sua totalidade, na Estrutura Ecológica Municipal, sendo sua maior porção em EEM complementar e, uma área de menor dimensão, ao longo de um curso de água e suas margens, em EEM fundamental. Ainda de se destacar, a porção noroeste do plano, abrange parcialmente uma área de valor patrimonial e sua respetiva zona especial de proteção. Esta diz respeito à Casa e Quinta de Castro ou Castelo de Castro, classificado como Monumento de Interesse Público através da Portaria n.º 740-ED/2012, Diário da República, 2ª Série, n.º 252 (suplemento), de 31 de dezembro.

Mapa 4 | Extrato da Planta de Ordenamento II (PDM de Amares)



Legenda (extrato)

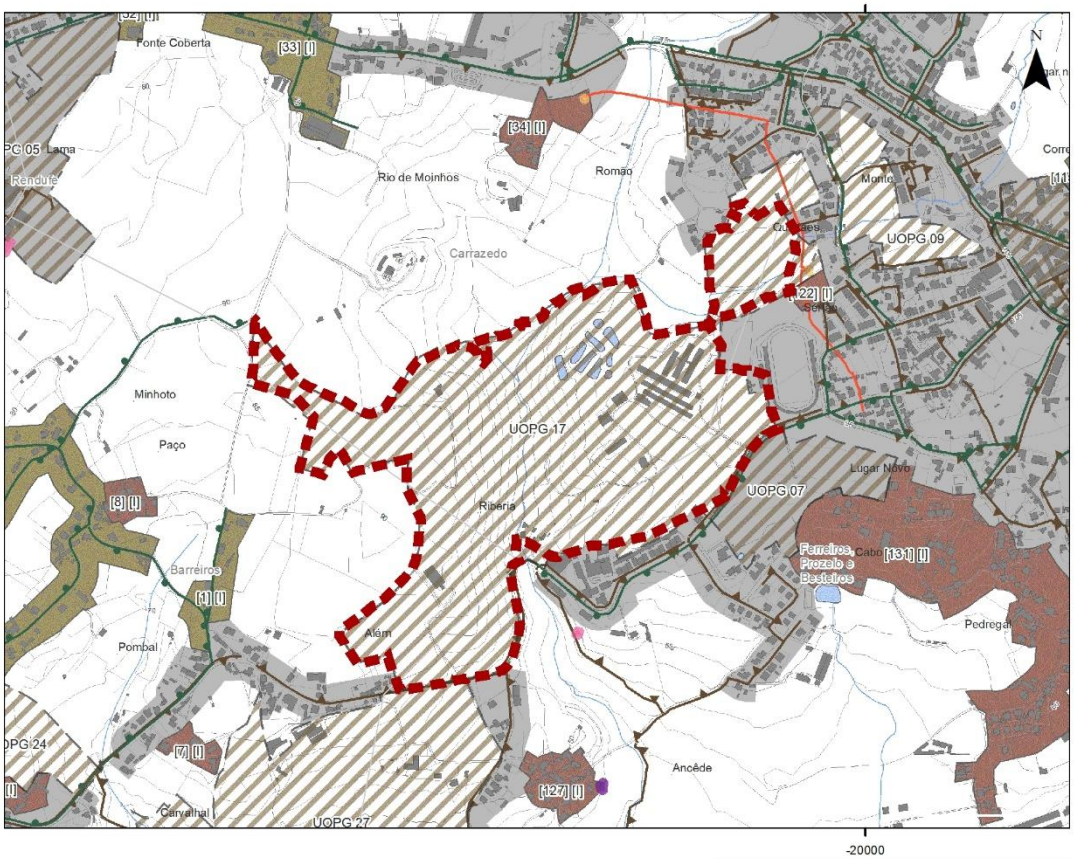


Fonte: Câmara Municipal de Amares (2025).

Planta de Ordenamento III – Programação e Execução do solo

A área do Plano está inserida na área delimitada pela UOPG 17, tendo acesso a infraestrutura de rede de saneamento e rede de abastecimento de água pelas áreas na envolvente.

Mapa 5 | Extrato da Planta de Ordenamento III (PDM de Amares)



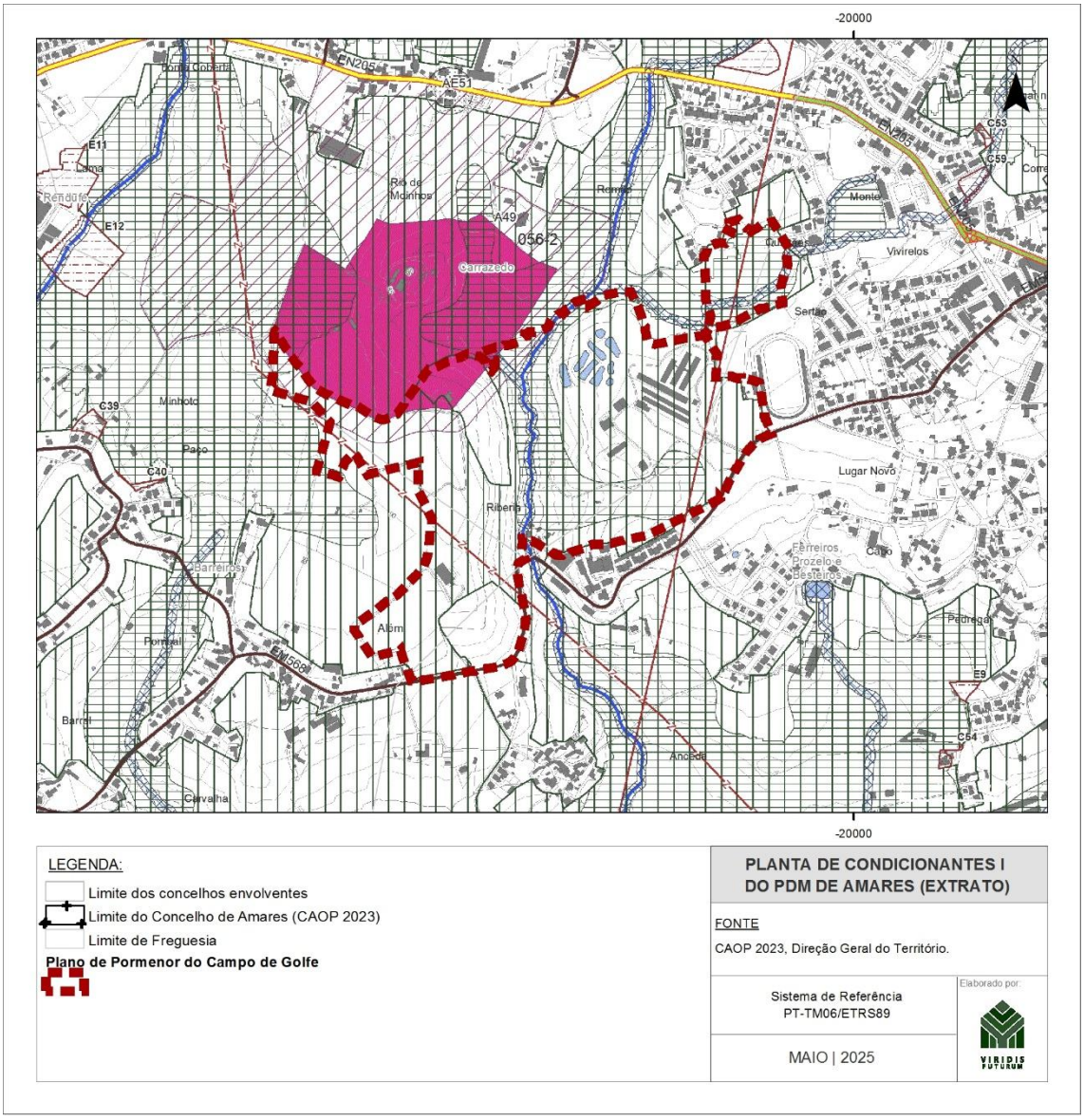
Legenda (extrato)

Fonte: Câmara Municipal de Amares (2025).

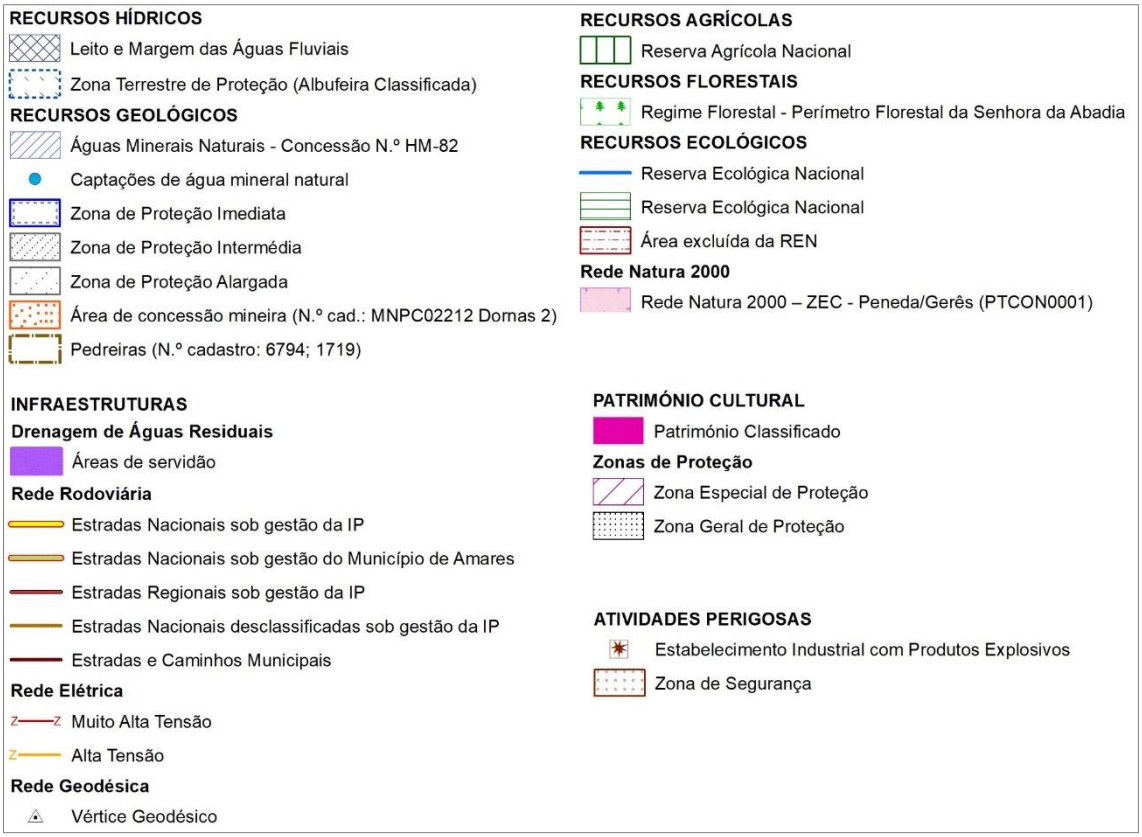
Planta de Condicionantes I

A área do Plano incide quase totalmente em Reserva Agrícola Nacional (RAN) e parcialmente em Reserva Ecológica Nacional (REN). Ainda é presente na área faixas de domínio hídrico – Leito e margem de água fluvial e, conforme já mencionado, a área de património cultural da Casa e Quinta de Castro ou Castelo de Castro.

Mapa 6 | Extrato da Planta de Condicionantes I (PDM de Amares)



Legenda (extrato)

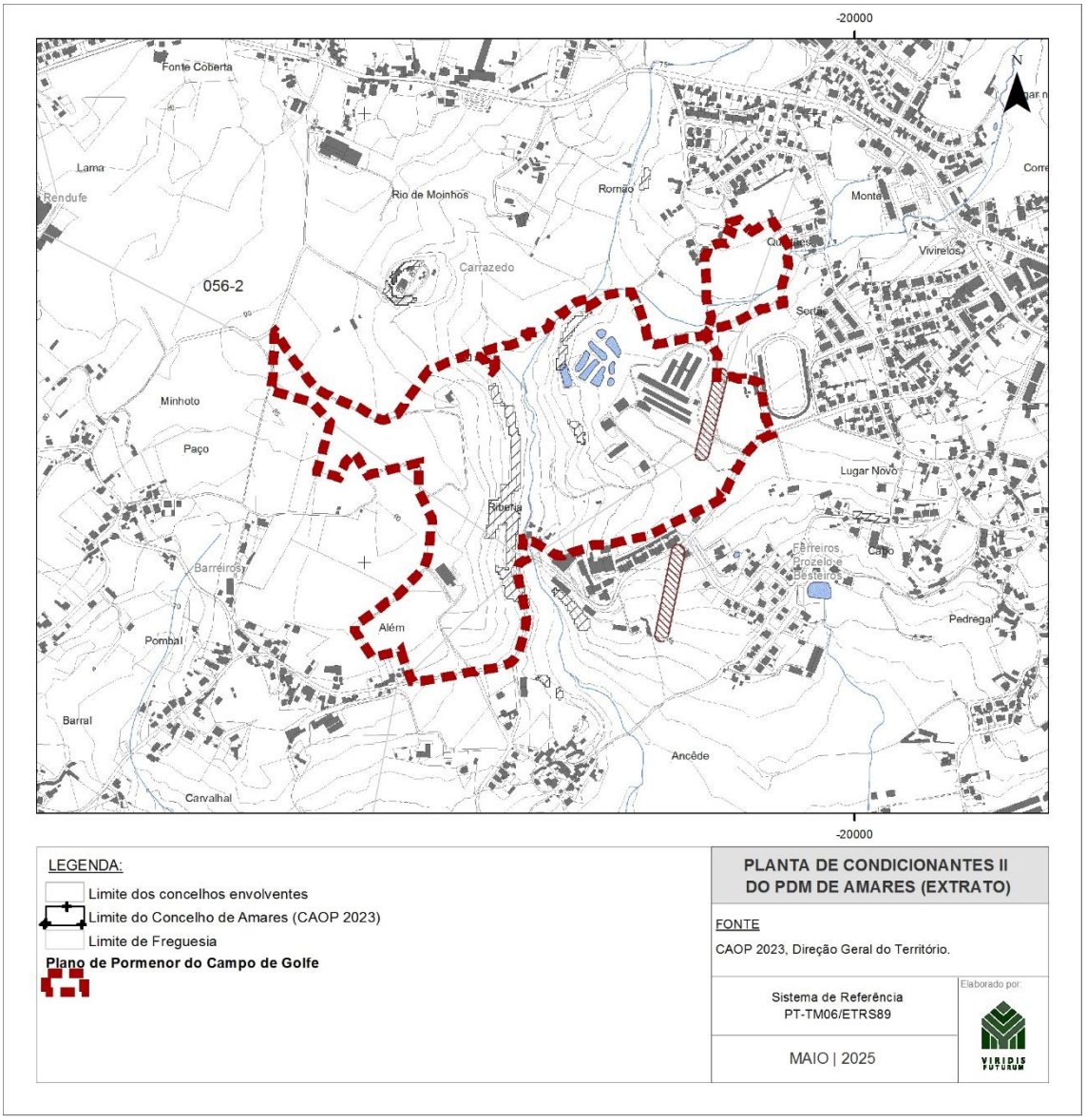


Fonte: Câmara Municipal de Amares (2025).

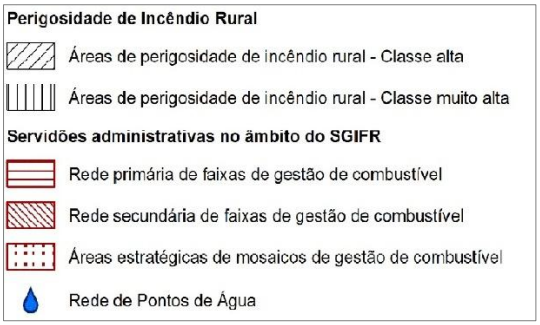
Planta de Condicionantes II

A planta de condicionantes II informa sobre as servidões administrativas no âmbito do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR) e também sobre a perigosidade de incêndio rural. Pelo extrato apresentado é possível verificar que o plano tem uma pequena área com a rede secundária de faixas de gestão de combustível e também uma área residual associada à perigosidade de incêndio rural classe alta.

Mapa 7 | Extrato da Planta de Condicionantes I (PDM de Amares)



Legenda (extrato)



Fonte: Câmara Municipal de Amares (2025).

6. Objetivos do Plano

O PPCG, a elaborar de acordo com o disposto no RJIGT, conforma-se como a figura adequada para a estruturação, implementação e desenvolvimento do território na área em questão. Conforme o Programa de Execução e Plano de Financiamento do PDM de Amares, o objetivo principal da UOPG 17 e, consequentemente, do PPCG é a criação de um campo de golfe conjugado com demais instalações de apoio e em articulação com núcleos residenciais de acordo com a admissibilidade dos parâmetros da UOPG 17 e desenvolvidos pelo Plano de Pormenor.

Especificamente, e de acordo com o estabelecido no conteúdo programático da UOPG 17, o PPCG irá desenvolver-se por duas fases, a saber:

- Primeira fase: empreendimento do Campo de Golfe e respetivos edifícios de apoio, e um ou mais núcleos edificados (residenciais);
- Segunda fase: porção remanescente dos núcleos residenciais.

Para ambas as fases atrás expostas é essencial o desenvolvimento do plano de pormenor, para que ocorra a reclassificação do solo rústico para o solo urbano nas áreas pertinentes e, assim, seja possível implementar os núcleos residenciais, cumprindo com os objetivos de desenvolvimento das duas fases do plano.

Em linhas gerais, **os objetivos do PPCG** são:

- Desenvolvimento do empreendimento do Campo de Golfe e dos núcleos residenciais;
- Implantação das fases do empreendimento com uma correta integração na paisagem;
- Cumprir com os requisitos de eficiência ambiental e de promoção da sua sustentabilidade;
- Dinamizar a oferta turística com a valorização de especificidades do território e do património abrangidos;
- Desenvolvimento de tecido urbano coeso, principalmente para a(s) área(s) a ser(em) reclassificada(s) para solo urbano, promovendo um tecido edificado com uma correta integração na envolvente;
- Incentivar a fixação de população com o aumento da oferta de do parque habitacional.

7. Conteúdo Material e Documental do Plano

7.1. Conteúdo Material

Conforme disposto no 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*". Para tal estabelece o seguinte conteúdo material:

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."*

7.2. Conteúdo Documental

Constituem o Plano

Conforme n.º 1 do artigo n.º 107 do RJIGT, 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."*

Acompanham o Plano

Conforme n.º 2 do artigo n.º 107 do RJIGT, 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."*

Efeitos registais

Conforme n.º 3 do artigo n.º 107 do RJIGT, o plano de pormenor ainda desenvolve as seguintes peças, para a composição do disposto na alínea c) do n.º 2 do mesmo artigo:

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."*

Complementam o Plano

Conforme n.º 4 do artigo n.º 107 do RJIGT, o plano de pormenor é complementado por:

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."*

De ressaltar que o conteúdo documental do plano é adaptado conforme o seu conteúdo material, sendo, ao longo do desenvolvimento do plano de pormenor, ponderada a necessidade de elaboração ou adequação.

Sujeição ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica

Conforme o n.º 2 do artigo 78º do RJIGT a qualificação ou sujeição dos planos à avaliação ambiental estratégica (AAE) compete à Câmara Municipal, e é avaliada de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-lei n.º 232/2007 de 15 de junho, em sua redação atual.

Dado a abrangência de áreas com elevada sensibilidade ecológica no presente plano, interessa, para sua correta monitorização futura, estabelecer o cenário base da área, bem como critérios e indicadores adequados. Assim, optou-se pela elaboração da Avaliação Ambiental Estratégica, a qual será parte integrante do plano.

Desta forma, a elaboração do Plano inclui, igualmente, a elaboração do Relatório Ambiental

nos elementos que acompanham o Plano. O referido relatório ambiental identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano, bem como as alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos, devendo conter os elementos constante do artigo 6.º do DL 232/2007, de 15 de junho em sua redação atual.

Cartografia de Base

A elaboração do Plano inclui também o desenvolvimento da cartografia de base em conformidade com o DL n.º 193/95, de 18 de julho, na redação atual, conjugado com o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro e as normas e especificações técnicas constantes do sítio na internet da Direção-Geral do Território (DGT).

A cartografia a utilizar para elaboração do Plano, será a cartografia topográfica vetorial à escala 1:2000, a ser homologada pela entidade de tutela.

8. Bibliografia

Aviso n.º 1953/2025/2, de 22 de janeiro: Aprovação da 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Amares e Avaliação Ambiental Estratégica.

Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio: Regime de avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio: Lei de bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

Município de Amares (2024) "Programa de Execução e Plano de Financiamento" – 2ª Revisão do PDM.

Município de Amares (2024) "Regulamento" – 2ª Revisão do PDM.