



Plano de Pormenor da Zona de Expansão da Quinta das Marvês

Termos de Referência

(artigo 76.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio)

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS DO PLANO DE PORMENOR	4
3.	OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO	5
4.	LOCALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DO PLANO	6
5.	ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL.....	10
5.1.	INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR.....	10
5.2.	PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE TORRES VEDRAS EM VIGOR	10
5.2.1.	Extrato da Planta de Zonamento.....	10
5.2.2.	Extrato da Planta de Zonamento / Riscos.....	12
5.2.3.	Extrato da Planta de Condicionantes	13
5.2.4.	Extrato do Regulamento.....	14
6.	ENQUADRAMENTO LEGAL	16
7.	CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO DE PORMENOR	16
7.1.	ESCALA DO PLANO DE PORMENOR.....	16
7.2.	CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA / BASE.....	16
7.3.	OBJETO DO PLANO DE PORMENOR	17
7.4.	CONTEÚDO MATERIAL DO PLANO DE PORMENOR	17
7.5.	CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO DE PORMENOR.....	18
7.6.	EFEITOS REGISTAIS DO PLANO DE PORMENOR	19
8.	INVENTARIAÇÃO DAS CONDICIONANTES LEGAIS QUE IMPENDEM SOBRE A ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO.....	20
9.	DEFINIÇÃO DAS FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO	21
10.	DEFINIÇÃO DAS VALÊNCIAS MÍNIMAS DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	22

1. INTRODUÇÃO

O presente documento define os Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor da Zona de Expansão da Quinta das Marvãs (PPZEQM), localizada na Cidade de Torres Vedras e identificada no Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras (PUTV), em vigor, como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, com a designação de UOPG 3.

O conteúdo do presente documento de enquadramento foi definido, e estruturado, de modo:

- A responder às exigências legais previstas no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), tendo presente: as características específicas da área de intervenção do Plano de Pormenor; o contexto urbanístico, económico e social, e ambiental, da unidade territorial em que esta se insere – a Cidade de Torres Vedras –; e as disposições do Plano de Urbanização (PU), em vigor, aplicáveis à área abrangida pela UOPG 3;
- A enquadrar o âmbito, os objetivos, os termos e as condições de uma eventual contratualização que venha a ocorrer com quaisquer interessados, a celebrar nos termos previstos pelo RJGT, nos seus artigos 79.º a 81.º.

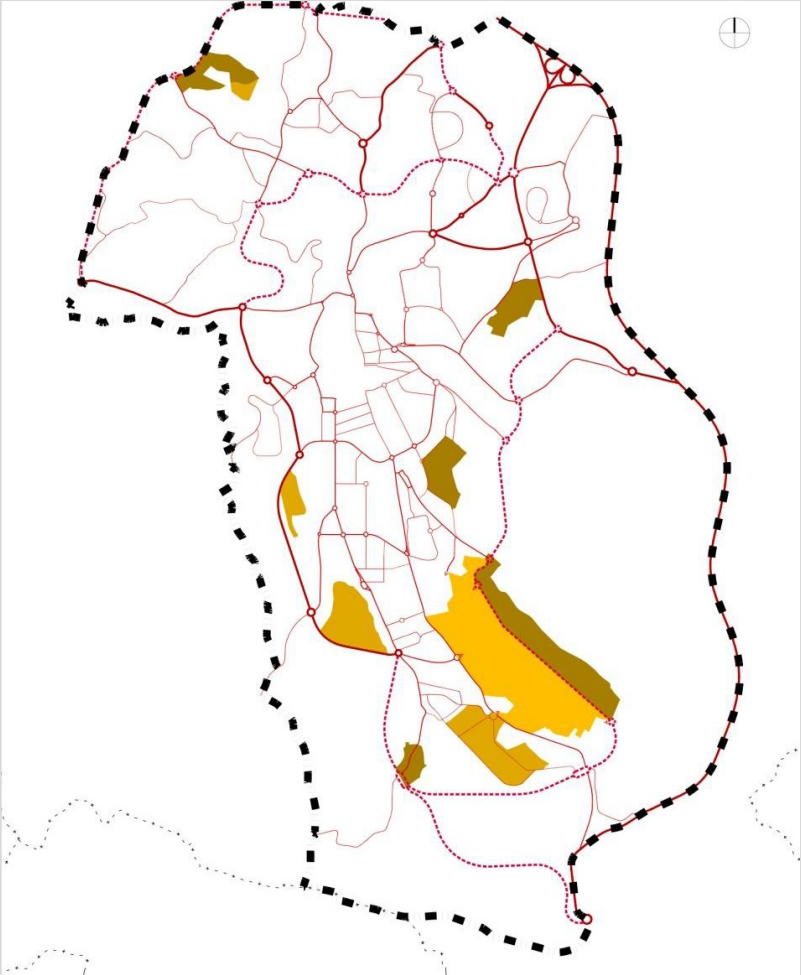
2. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS DO PLANO DE PORMENOR

As bases programáticas do Plano de Pormenor deverão obedecer ao Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras, nomeadamente às disposições do artigo 59.º do regulamento. Com base nestas disposições definem-se para o desenvolvimento urbanístico previsto quatro grandes objetivos, que se apresentam de seguida:

Objetivos do Plano de Pormenor	Questões Estratégicas
<p>Objetivo Estratégico 1 - Sistema Ambiental Promover a qualidade ambiental, minimizando riscos e valorizando a paisagem urbana e o património natural através da criação de espaços verdes de recreio e lazer, públicos e privados, e de uma estrutura verde, de articulação e equilíbrio ambiental, que integre a estrutura ecológica municipal.</p> <p>Objetivo Estratégico 2 - Sistema Económico Promover a criação de espaços de acolhimento de atividades económicas – nomeadamente, comércio e serviços - enquanto condição fundamental da criação de uma nova centralidade urbana na Cidade.</p> <p>Objetivo Estratégico 3 - Sistema Sociocultural Promover uma oferta de habitação, e de equipamentos de utilização coletiva, de qualidade, que dê resposta às carências identificadas na Cidade e que potencie a fixação de novos residentes; proteger e integrar o património cultural e criar espaços públicos propiciadores de estilos de vida saudáveis.</p> <p>Objetivo Estratégico 4 - Sistema Urbano Promover a qualidade urbana através de um modelo de ocupação / desenho urbano que valorize a imagem urbana, os espaços verdes e o espaço público de suporte aos equipamentos e sistemas de mobilidade; criar as infraestruturas básicas necessárias à expansão urbana programada através de soluções de baixo impacto ambiental.</p>	<p>Objetivos Programáticos do Plano de Pormenor</p>

3. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO

Pela sua localização, dimensão e acessibilidades existentes e previstas, a área de intervenção do Plano de Pormenor – correspondente à área abrangida pela UOPG 3 – é, sem dúvida, a principal área de expansão da Cidade de Torres Vedras.

Enquadramento da Área de Intervenção do PP no PU em Vigor	Espaços Residenciais Propostos
 <p>Legenda</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaços residenciais propostos de tipo I Espaços residenciais propostos de tipo II Espaços residenciais propostos de tipo III <p>Fonte: Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras - 2015</p>	<p>O Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras propõe, para a UOPG 3, duas categorias de espaços residenciais:</p> <ul style="list-style-type: none"> • “Espaço residencial proposto de Tipo I” (o de maior densidade) A tipologia dominante será a de habitação coletiva, conjugada com comércio, serviços, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva; • “Espaço residencial proposto de Tipo III” (o de baixa densidade) Localizado numa área contígua ao “espaço residencial proposto do Tipo I”, este espaço deve ser assumido como charneira para a estrutura ecológica que envolve a cidade a nascente. Tratando-se de uma zona de encosta com cotas elevadas, a ocupação deve assumir um impacto mais reduzido, pretendendo-se estabelecer uma estreita relação com as zonas afetas à estrutura ecológica, através da manutenção de uma estrutura verde privada que se articule com os espaços mais naturalizados envolventes. As tipologias de habitação previstas correspondem a moradias unifamiliar e bifamiliar. <p>O uso residencial é, assim, o predominante, sendo permitidos outros usos como comércio, serviços, estabelecimentos de restauração e bebidas, equipamentos, espaços verdes e outros, desde que em harmonia com o uso dominante.</p>

O Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras propõe, para a UOPG 3:

- Duas categorias de espaços residenciais:
 - “Espaço residencial proposto de Tipo I” (o de maior densidade).
 - “Espaço residencial proposto de Tipo III” (o de baixa densidade).

- Espaços verdes propostos multifuncionais.

Em termos gerais pretende-se, complementarmente, integrar ao nível da estrutura ecológica as linhas de água, as situações de potencial paisagístico e ambiental e os equipamentos previstos no PDM e PU.

O Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras entrou em vigor 30 dias após a data da sua publicação (24 de agosto de 2015) no Diário da República.

A calendarização apresentada no Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras estabelece como período formal de execução do plano o decénio (anos 1 a 10) seguinte ao início da vigência do plano e foi elaborada tendo em conta critérios como a prioridade/ urgência das intervenções.

De acordo com o programa de execução e plano de financiamento do Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras:

Face à crescente complexidade dos sistemas urbanos e à necessidade de gerir melhor os recursos existentes, nos quais o solo se constitui como um recurso cada vez mais escasso, torna-se imperativo concretizar, durante a vigência do presente plano, o conjunto de medidas estabelecidas nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG's) e materializadas em Planos de Pormenor.

No quadro da programação da execução das quatro UOPG's definidas no Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras, a elaboração do Plano de Pormenor da Zona de Expansão da Quinta das Marvãs / UOPG 3 é considerada de 1ª prioridade.

Face ao exposto, e dadas, nomeadamente, a localização e dimensão estratégicas da área de intervenção, a oportunidade da elaboração do Plano de Pormenor da Zona de Expansão da Quinta das Marvãs / UOPG 3 encontra-se plenamente justificada.

4. LOCALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DO PLANO

A UOPG 3, com uma área de cerca de **83,32 ha**, localiza-se na zona sul/nascente da Cidade de Torres Vedras - na União das Freguesias de Torres Vedras e Matacães do Concelho de Torres Vedras -, numa área adjacente à EN8, a nascente, na proximidade do nó de ligação à A8.

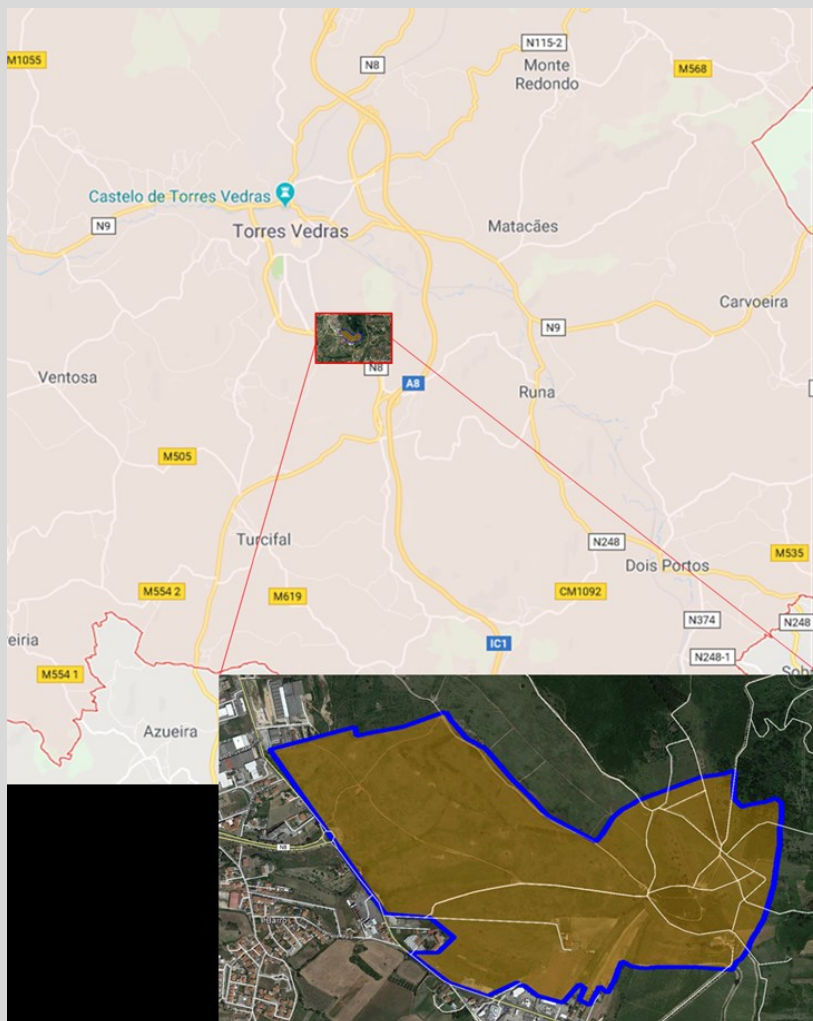
O Concelho de Torres Vedras pertence ao distrito de Lisboa e integra a Comunidade Urbana do Oeste. No quadro das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTS), o concelho de Torres Vedras faz parte da sub-região Oeste (NUT III), integrada na Região Centro (NUT II).

A área abrangida pela UOPG 3 confina com as seguintes unidades de gestão do Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras:

- Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 4, com cerca de 15,04 ha - Zona de expansão da antiga Metalúrgica Francisco António da Silva, localizada a norte numa área imediatamente contígua;
- Área de Intervenção Específica - AIE 4, com cerca de 126,47 ha - Parque Verde Nascente, localizada a norte / nascente numa área também imediatamente contígua;
- Área de Intervenção Específica - AIE 6, com cerca de 19,23 ha - Zona de expansão da Quinta do Prior, localizada a sul / poente numa área que se desenvolve para poente da EN8.

Enquadramento da Área de Intervenção do Plano / UOPG 3

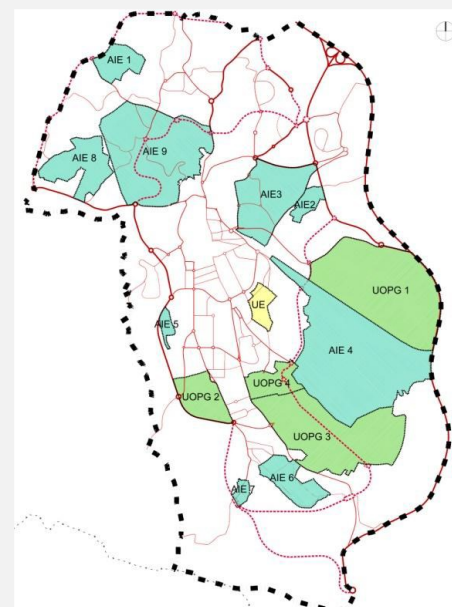
Localização da área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona de Expansão da Quinta das Marvãs / UOPG 3



Fonte: Google Earth

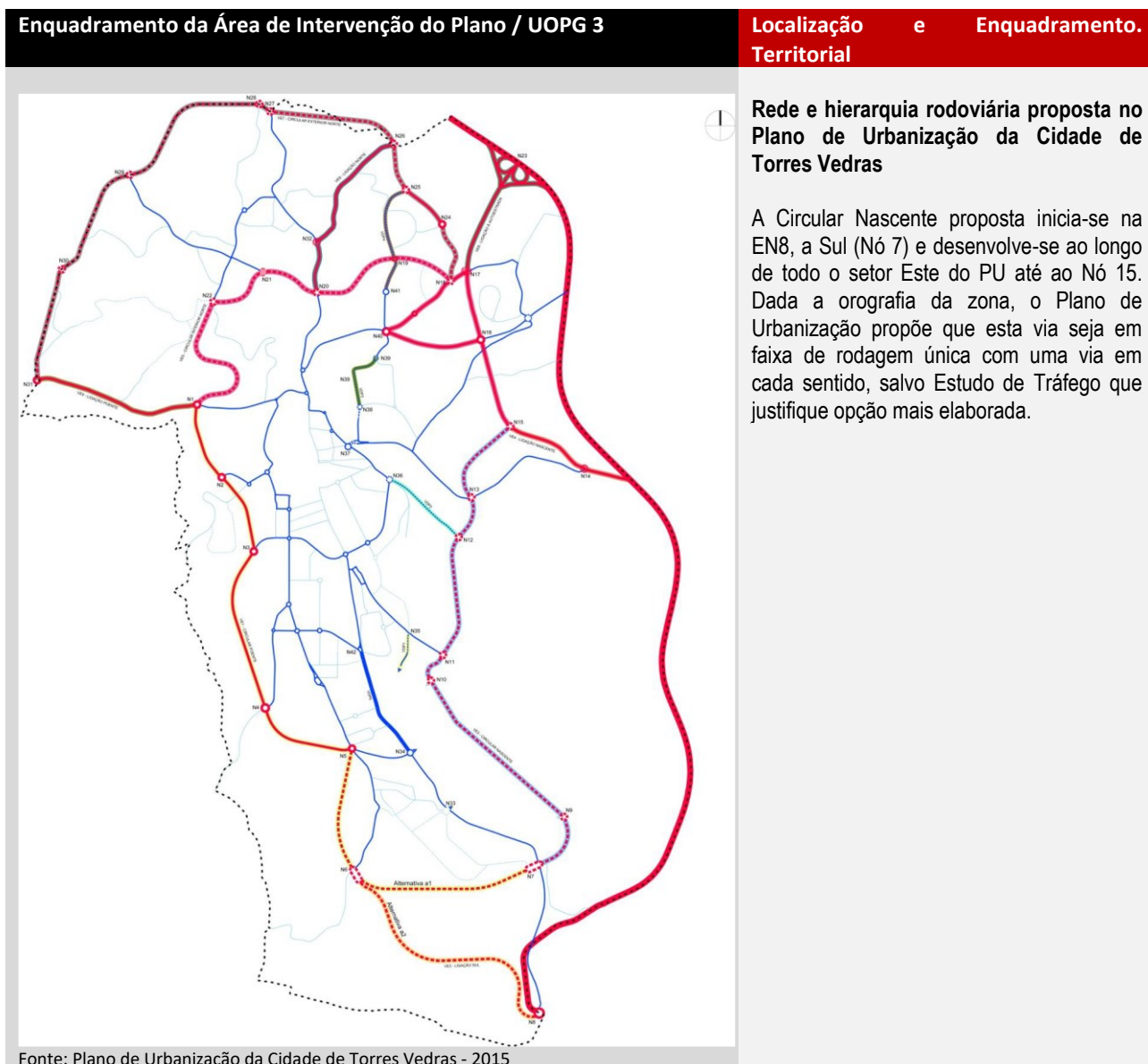
Localização e Enquadramento Territorial

Enquadramento nas unidades de gestão do Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras



Fonte: Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras - 2015

A área abrangida pela UOPG 3 é atravessada por um troço da via estruturante proposta no Plano de Urbanização – a VE 2 / Circular Nascente.

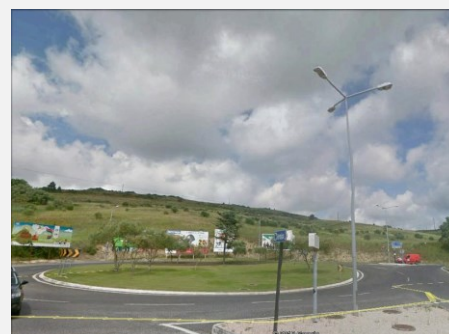
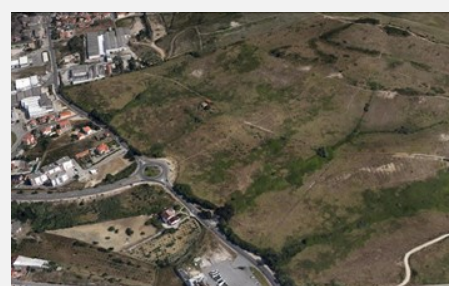
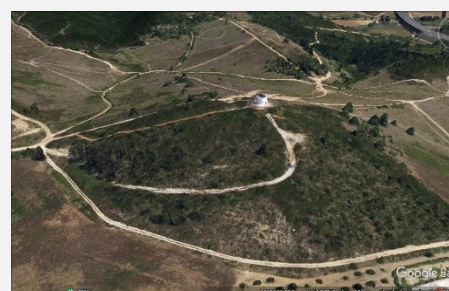


A área abrangida pela UOPG 3 é ainda atravessada por um importante conjunto de linhas de água que devem ser preservadas - assegurando a drenagem natural e a constituição de corredores biofísicos -, evitando-se o seu encanamento artificial. Estes corredores verdes devem ser protegidos através de vegetação adequada - vegetação ripícola – que deverá ser desenvolvida em todos os estratos – arbóreo, arbustivo e herbáceo.

A área abrangida pela UOPG 3 corresponde a um espaço que se encontra desocupado, sendo apenas de destacar, em termos de valor patrimonial, a localização do Moinho do Gaião numa área de cota elevada próxima do seu limite nascente.

Enquadramento da Área de Intervenção do Plano / UOPG 3**Localização e Enquadramento Territorial****Vista aérea geral – zona nascente, entre o sul da cidade e o nó da A8****Vista aérea geral – zona nascente, entre a cidade e a A8**

Fonte: Google Earth

**Vista da rotunda existente na EN8****Vista aérea da encosta das Marvãs****Vista aérea da localização do Moinho do Gaio**

O modelo de ocupação urbana a desenvolver deverá, assim, ter em consideração os valores naturais e culturais em presença bem como as características da ocupação que se perspetiva para a envolvente. Neste contexto será de particular relevância a articulação com a área do Parque Verde Nascente para o qual se prevê a inclusão dos seguintes usos e atividades:

- Um campo de golfe municipal, com *Clubhouse* associado;
- Uma rede de recreio e lazer e uma rede de percursos, aproveitando as vistas panorâmicas e os valores naturais e culturais;
- Uma rede de educação ambiental – espaços especialmente vocacionados para atividades pedagógicas de divulgação ambiental através da criação dos seguintes espaços: observatório de avifauna, núcleo museológico/parque rural pedagógico, tirando partido dos moinhos e azenhas existentes.

- As opções ao nível da vegetação nos espaços verdes a criar, devem estar intimamente relacionadas com o contexto mediterrâneo em que se insere, do ponto de vista edafo-climático, a região Oeste - o *carvalhal de zona húmida quente*.

As preocupações e objetivos enunciados para o Parque Verde Nascente devem ser, como conceito geral, retomados nos espaços multifuncionais integrados na UOPG 3, de forma a assegurar continuidade e coerência entre estes dois espaços estratégicos para a qualificação urbana da cidade de Torres Vedras.

5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

5.1. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

O Plano de Pormenor é enquadrado pelos seguintes Instrumentos de Gestão Territorial em vigor:

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
- Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo (RH5)
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Oeste;
- Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo;
- Plano Diretor Municipal de Torres Vedras;
- Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras.

5.2. PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE TORRES VEDRAS EM VIGOR

Neste âmbito assumem particular relevância as definições e disposições constantes nos seguintes elementos do Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras:

- Planta de Zonamento
- Planta de Zonamento / Riscos
- Planta de Condicionantes
- Regulamento

5.2.1. Extrato da Planta de Zonamento

De acordo com a Planta de Zonamento (Anexo 1) do Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras em vigor,

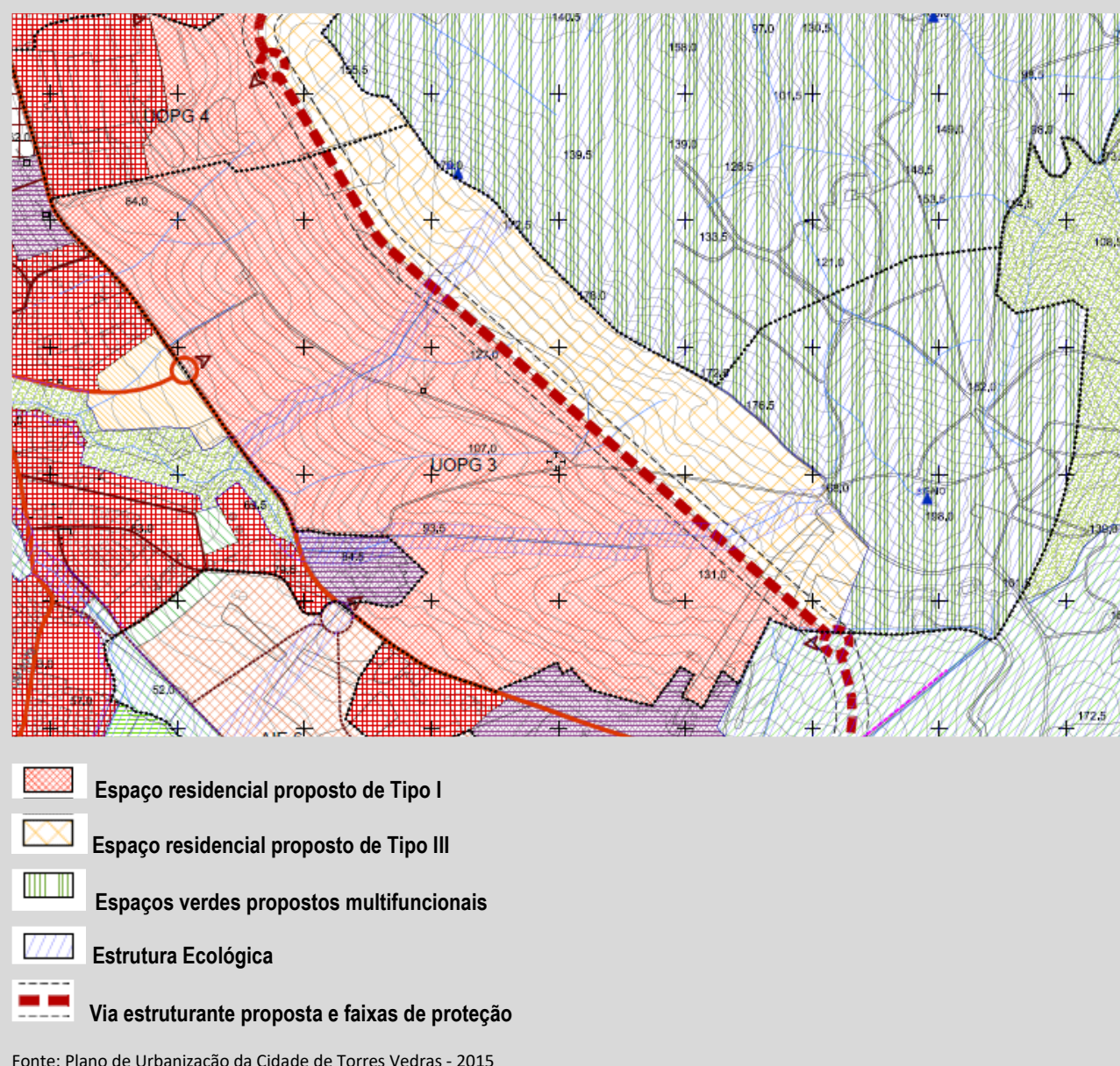
a área abrangida pela UOPG 3 está classificada da seguinte forma:

- Espaço residencial proposto de Tipo I
- Espaço residencial proposto de Tipo III
- Espaços verdes propostos multifuncionais

Os corredores correspondentes às duas principais linhas de água que atravessam os espaços residenciais propostos e os espaços verdes propostos multifuncionais integram a estrutura ecológica.

A UOPG 3 é atravessada por uma via estruturante proposta - Circular Nascente -, e respetivas faixas de proteção. O traçado proposto inicia-se na EN8, a Sul (Nó 7) e desenvolve-se ao longo da UOPG 3 até ao Nó 15, já na UOPG 4.

Enquadramento da UOPG 3 no PU da Cidade de Torres Vedras **Extrato da Planta de Zonamento**



Quantificação da UOPG 3 e definição do índice médio de utilização:

ID	Área (m²)	Zonamento Proposto	Área (m²)	Índice de utilização bruto	Área de construção (m²)	Índice médio de Utilização Ponderado
			parcial			
UOPG 3 (1)	833 157,40	Espaços residenciais propostos de tipo I	440 686,45	NA	541 552,31	0,65
		Espaços residenciais propostos de tipo III	165 139,99	0,40		
		Espaços verdes propostos multifuncionais	227 330,97	0,00		

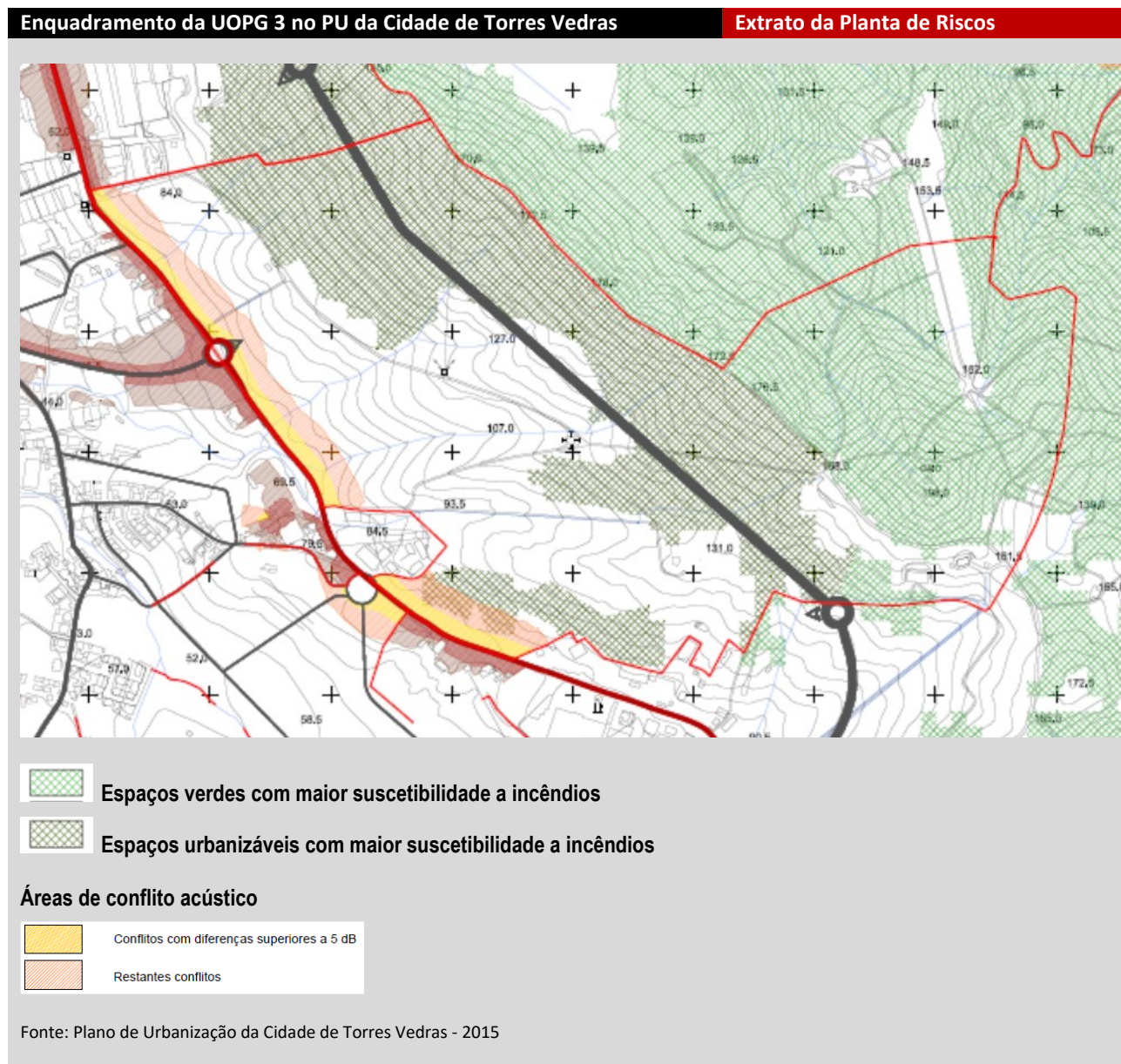
Nota (1): Nesta UOPG o I.M.U. corresponde ao índice de construção bruto estabelecido pelo PDM para os espaços urbanizáveis de nível I que correspondem à totalidade da área da UOPG agora definida.

Fonte: Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras - 2015

5.2.2. Extrato da Planta de Zonamento / Riscos

De acordo com a Planta de Zonamento / Riscos (Anexo 2) do Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras em vigor, na área abrangida pela UOPG 3 identificam-se as seguintes áreas de risco ao uso do solo:

- Espaços verdes com maior suscetibilidade a incêndios;
- Espaços urbanizáveis com maior suscetibilidade a incêndios;
- Áreas de conflito acústico.



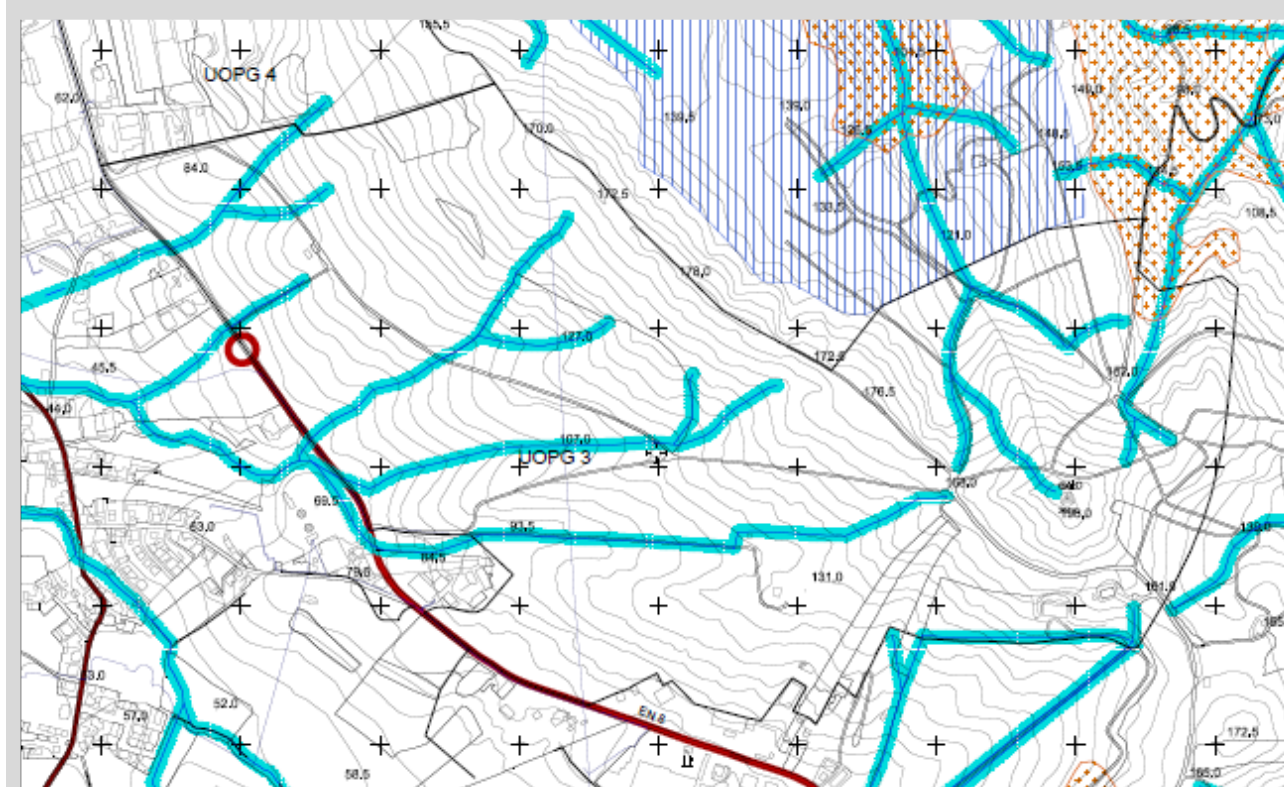
5.2.3. Extrato da Planta de Condicionantes

De acordo com a Planta de Condicionantes (Anexo 3) do Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras em vigor, na área abrangida pela UOPG 3 identificam-se as seguintes restrições de utilidade pública e servidões administrativas:

- Recursos hídricos / domínio hídrico – leitos e margens, com largura de 10 metros, das águas não navegáveis nem fluviáveis / troços a céu aberto (linhas de água);
- Reserva ecológica nacional / áreas de risco de erosão (uma pequena área de dimensão meramente residual, localizada junto ao limite nascente)
- Marco geodésico (local do Moinho do Gaio)
- Estrada Nacional – EN8 (adjacente ao limite sul / poente).

Enquadramento da UOPG 3 no PU da Cidade de Torres Vedras

Extrato da Planta de Condicionantes



 Recursos hídricos / domínio hídrico – leitos e margens, com largura de 10 metros, das águas não navegáveis nem fluviáveis / troços a céu aberto

 Reserva ecológica nacional / áreas de risco de erosão

 Marco geodésico

 Estrada Nacional – EN8

Fonte: Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras - 2015

5.2.4. Extrato do Regulamento

Espaços residenciais propostos

Artigo 29.º

Definição

Os espaços residenciais propostos correspondem às áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante, e compreendem as seguintes subcategorias, em função das respetivas densidades de ocupação:

- a) Espaços residenciais propostos de tipo I, os de maior densidade;
 (...);
 c) Espaços residenciais propostos de tipo III, os de baixa densidade.

Artigo 30.º

Regime

1 — A ocupação dos espaços residenciais propostos depende de prévia elaboração e aprovação de planos de pormenor (...).

3 — São admitidos, para além do uso habitacional, o uso de comércio, serviços, turismo, equipamentos coletivos, espaços verdes de utilização coletiva, armazéns e indústrias compatíveis com o solo urbanizado identificadas no plano diretor municipal.

4 — Nos espaços residenciais propostos admitem -se as seguintes tipologias habitacionais, por subcategoria funcional de espaço:

- a) Nos espaços residenciais propostos de tipo I, habitação coletiva;
 (...)
 c) Nos espaços residenciais propostos de tipo III, habitação unifamiliar e bifamiliar.
 5 — A ocupação destes espaços obedece aos parâmetros constantes no Quadro 4 (...).

Enquadramento da UOPG 3 no PU da Cidade de Torres Vedras

Extrato do Regulamento

QUADRO 4

Parâmetros urbanísticos a aplicar nos espaços residenciais propostos por subcategoria funcional (valores máximos)

Espaços	Tipologia de construção	Número de pisos	Altura da fachada (metros)	Índice de construção (bruto)	Densidade habitacional (fogos/hectar)	Índice de ocupação (ao lote) (%)		Índice de impermeabiliz. (ao lote) (%)	
						Hab. unifamiliar/bifamiliar e restantes usos	Hab. coletiva		
Espaços residenciais propostos.	De Tipo I (*1)	Isolada Banda	(*2) 6	(*2) 19	(*3)	(*3)	-	(*2) 100	(*2) 100
	(...)								
De Tipo III . . .	Isolada	2	7	0.40	20	35	-	50	
	Geminada . . .								40
	Banda								50

(*1) No PUTV esta subcategoria só existe nas áreas abrangidas pelas UOPG 3 e 4 e a sua prévia ocupação está condicionada à aprovação de PP.
 (*2) Parâmetros admitidos na elaboração do Plano de Pormenor.
 (*3) Parâmetros assegurados através da aplicação do IMU (índice médio de utilização) aos Planos de Pormenor.

Fonte: Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras - 2015

Espaços verdes propostos

Artigo 41.º

Regime específico dos espaços verdes propostos multifuncionais

1 — Os espaços verdes propostos multifuncionais que são propostos cumprem as seguintes funções:

- a) Recreativas com objetivos multifuncionais, de aptidão e atração turística, desportiva e cultural onde possam, ainda, ter lugar atividades de lazer, recreio ativo e passivo e comércio complementar dessas atividades;

b) *Proteção e valorização biofísica, onde predomina uma paisagem naturalizada e domina o solo permeável.*

2 — *Nos espaços verdes propostos multifuncionais aplicam -se as seguintes regras:*

- a) *Os usos e atividades a considerar têm de ter em conta a especificidade dos ecossistemas presentes, compatibilizando -se com estes e relacionando -se com a envolvente;*
- b) *Os espaços verdes propostos multifuncionais são abrangidos por três unidades de gestão, com regimes específicos definidos no artigo 57.º, no artigo 59.º e no artigo 64.º, cujos programas e projetos têm que assegurar entre elas a continuidade dos valores naturais em presença, como linhas de água, material vegetal e percursos de ligação dos valores culturais, promovendo a complementaridade de atividades turísticas, lúdicas e desportivas.*

Regime das unidades de gestão

Artigo 56.º

Disposições comuns

Os planos de pormenor e operações urbanísticas a elaborar, e a delimitação de unidades de execução para as áreas abrangidas pelas unidades gestão propostas obedecem às seguintes orientações comuns:

- a) *Programar de forma estruturada, o crescimento e a ocupação da cidade de Torres Vedras, nomeadamente ao nível das infraestruturas, das áreas habitacionais, dos serviços, do comércio, dos espaços verdes e dos equipamentos, promovendo situações de continuidade urbana;*
- b) *Integrar convenientemente os espaços verdes e de equipamentos previstos no presente plano, assim como a rede ciclável proposta;*
- c) *Incentivar a criação de novos espaços verdes a incluir no solo urbanizável, na sequência de novas operações de loteamentos;*
- d) *Integrar as linhas de água e os espaços de valor paisagístico e ambiental, valorizando-os enquanto elementos da estrutura ecológica;*
- e) *Intervir sempre com o objetivo de minimizar ou eliminar as situações de risco identificadas na Planta de Zonamento — Áreas de Risco ao Uso do Solo ou outras que venham a ser identificadas no âmbito de intervenções a escalas de maior detalhe;*
- f) *Minimizar os impactes decorrentes da presença das seguintes infraestruturas: linha ferroviária do Oeste, autoestrada A8, EN 8, EN8 -2, EN9, depósitos de gás e dos postos de abastecimento de combustível;*
- g) *No desenho urbano que vier a ser definido para os espaços urbanizáveis contíguos a estradas sob jurisdição da EP, deve ser assegurada a localização de habitações e equipamentos coletivos em zonas onde a qualidade do ambiente sonoro cumpra os parâmetros legalmente estabelecidos, privilegiando, sempre que possível, a implantação de usos de menor sensibilidade ambiental, designadamente espaços verdes lineares ao longo dessas vias;*
- h) *Sempre que possível, devem ser adotadas soluções que promovam a utilização racional da água, recorrendo ao aproveitamento de águas pluviais para rega de espaços verdes, mediante a criação de zonas de retenção dessas águas;*
- i) *Articular as intervenções com o regime aplicável às servidões administrativas e restrições de utilidade pública em presença.*

Artigo 59.º

UOPG 3 — Zona de expansão da Quinta das Marvãs e UOPG 4 — Zona de expansão da antiga metalúrgica Francisco António da Silva

1 — *Estas UOPG integram solos maioritariamente urbanizáveis, constituindo unidades homogéneas, às quais se aplicam as seguintes disposições comuns:*

- a) *Definir o desenho urbano e a rede viária devidamente articulados com a rede viária estruturante definida no âmbito do presente plano, assegurando a ligação entre os nós identificados na planta de zonamento; e estacionamento público, dimensionados em conformidade com os constantes no presente regulamento;*
- c) *As tipologias habitacionais bem como os projetos de arquitetura a desenvolver devem atender à fisiografia dos terrenos, principalmente nas zonas onde se verificam declives mais acentuados;*
- d) *Estabelecer uma gradação de densidades, nomeadamente no que se refere ao número de pisos e volumetria do edificado com o objetivo de atenuar o impacto da edificação na paisagem;*
- e) *A densidade habitacional máxima por UOPG é de 50 fogos/hectare;*
- f) *Criar áreas verdes integradas na estrutura ecológica identificada, que promovam o atravessamento dos espaços residenciais e a ligação do espaço verde multifuncional aos espaços verdes localizados na várzea da cidade;*
- g) *As linhas de água e linhas de drenagem natural constituem os locais preferenciais para estruturar os espaços verdes referidos na alínea anterior.*

2 — A primeira UOPG a contratualizar e a desenvolver tem que incluir o projeto viário de ligação entre o nó proposto localizado na UOPG 4 e o nó existente na estrada EN8 localizado na UOPG 3.

3 — À UOPG 3 aplicam cumulativamente as seguintes disposições específicas:

a) Na área envolvente ao Moinho do Gaio, identificado na planta de zonamento com o n.º 37, delimitada por uma circunferência com um raio de 250 metros ao epicentro do moinho, o desenho urbano deve contemplar áreas verdes e equipamentos que se articulem com o espaço verde multifuncional contíguo;

b) Nos espaços residenciais propostos identificados como áreas de conflito acústico não é permitida a implantação de edifícios destinados a uso habitacional, alojamento turístico ou equipamentos considerados recetores sensíveis, devendo privilegiar-se a implantação de espaços verdes, usos comerciais, industriais, serviços e estacionamento.

6. ENQUADRAMENTO LEGAL

A elaboração do Plano de Pormenor deverá atender ao seguinte enquadramento legal:

- Lei n.º 31/2014 de 30 de maio - lei de bases gerais da política pública de 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.
- Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de maio - conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.
- Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º 54/2009, de 28 de julho - cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.
- Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto – classificação e qualificação do solo.
- Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com a alteração que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio - regime jurídico da avaliação ambiental de planos e programas.
- Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro - regime jurídico da urbanização e edificação.
- Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, alterada pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro - regulamento geral do ruído.
- Decreto-lei n.º 292/1995, de 14 de novembro – qualificação da equipa técnica para a elaboração de planos de urbanização, de planos de pormenor e de projetos de operações de loteamento.

7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO DE PORMENOR

7.1. ESCALA DO PLANO DE PORMENOR

O Plano de Pormenor deverá ser elaborado à escala de 1:1000.

7.2. CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA / BASE

Deverá ser elaborada a cartografia de referência/base, à escala 1:1000, para a área de intervenção do Plano de Pormenor, respeitando os requisitos técnicos e legais exigidos no Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio e garantindo o procedimento de homologação da cartografia junto da Direção Geral do Território.

7.3. OBJETO DO PLANO DE PORMENOR

De acordo com o Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio - regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial:

Artigo 101.º

Objeto

1 — 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.

2 — O plano de pormenor abrange áreas contínuas do território municipal, que podem corresponder a uma unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão ou a parte delas.

(...)

7.4. CONTEÚDO MATERIAL DO PLANO DE PORMENOR

De acordo com o artigo 102.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio - regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) -, o conteúdo material do Plano de Pormenor deve compreender, quando aplicável, os seguintes elementos:

Artigo 102.º

Conteúdo material

1 — 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.

7.5. CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO DE PORMENOR

De acordo com o artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio - regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) -, o conteúdo documental do Plano de Pormenor deve compreender, quando aplicável, os seguintes elementos:

Artigo 107.º

Conteúdo documental

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.

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.

3 — Para efeitos de registo predial e, quando aplicável, para a execução ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, as peças escritas e desenhadas 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.

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.*
- 5 — *O conteúdo documental do plano de pormenor é adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material.*
- (...)

Face às características do território em apreço e ao âmbito da intervenção preconizada no Plano de Urbanização para a UOPG 3, considera-se indispensável:

- A realização da avaliação ambiental do Plano de Pormenor.
- A elaboração do mapa de ruído.
- A elaboração de um estudo de tráfego, acessibilidades e transportes.

7.6. EFEITOS REGISTAIS DO PLANO DE PORMENOR

De acordo com o artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio - regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT) -, os efeitos registais de um Plano de Pormenor devem obedecer aos seguintes requisitos:

Artigo 108.º

Efeitos registais

1 — *A certidão do plano de pormenor que contenha as menções constantes das alíneas a) a d), g) a i) do n.º 1 do artigo 102.º, e que seja acompanhada das peças escritas e desenhadas enunciadas no n.º 3 do artigo anterior [artigo 107º], constitui título bastante para a individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de transformação fundiária previstas no plano.*

2 — *O registo previsto no número anterior incide apenas sobre as inscrições prediais em que o requerente surja como titular.*

(...)

Na elaboração do Plano de Pormenor deverão ser desenvolvidos os conteúdos mencionados no artigo 108.º do RJGT - Efeitos Registais - de forma a permitir a individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de transformação fundiária que vierem a ser previstas no Plano de Pormenor.

8. INVENTARIAÇÃO DAS CONDICIONANTES LEGAIS QUE IMPENDEM SOBRE A ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO

O plano de pormenor identifica, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 107.º do RJGT, “*as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento*”.

No que se refere às servidões e restrições de utilidade pública constituídas legalmente na área de intervenção do plano de pormenor, e são prejuízo de outras que venham a ser identificadas, são identificadas as seguintes:

1. RECURSOS NATURAIS

1.1 – Recursos Hídricos

- I. Domínio hídrico

1.4 – Recursos Ecológicos

- I. Reserva Ecológica Nacional

4. INFRAESTRUTURAS

- I. Abastecimento de água
- II. Drenagem de águas residuais
- III. Zonas de servidão *non aedificandi* das estradas integradas no PRN
- IV. Estradas e caminhos municipais
- V. Marcos geodésicos

9. DEFINIÇÃO DAS FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

As fases a seguir estabelecidas articulam fases formais de entrega, nos termos legalmente previstos, como a fase de caracterização e diagnóstico ou de proposta de plano, com fases técnicas (informais), como a definição das bases estratégicas.

Os prazos previstos para cada fase não são somáveis sequencialmente, uma vez que até à fase de proposta de plano existe sobreposição do calendário de execução de cada uma das fases. Para a elaboração técnica da proposta, que compreende o período entre o início dos trabalhos de revisão e a apresentação da proposta de plano propriamente dita, estima-se um prazo total de cerca de 10 meses. Para a totalidade do procedimento, nele se integrando as fases subsequentes de concertação, discussão pública e versão final da proposta de plano, estima-se um prazo de 15 meses.

Fase I – Caracterização e diagnóstico (3 meses)

De acordo com o conteúdo material previsto no RJIGT, esta fase compreende, entre outra, informação respeitante à definição e à caracterização “da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento”. Estima-se em 3 meses o prazo necessário para a conclusão desta fase.

Fase III – Bases Estratégicas (1 mês)

Esta fase compreende a definição da visão, dos princípios de desenvolvimento e dos objetivos estratégicos que hão de enquadrar as opções de ordenamento da proposta de plano, consubstanciadas, por um lado, no seu modelo territorial e, por outro, nos seus objetivos operacionais e normas regulamentares. Estima-se um prazo de 1 mês para esta fase.

Fase IV – Proposta de Plano (6 meses)

A proposta de plano integra todo o conteúdo material e documental previsto no RJIGT, conforme referido no capítulo anterior. Para esta fase estimam-se cerca de 6 meses de elaboração.

Esta fase culmina com a submissão da proposta para conferência procedimental, nos termos do artigo 86.º do RJIGT

Fase V – Proposta para discussão pública (3 meses)

A proposta para discussão pública traduz o resultado da concertação efetuada com as entidades convocadas para a conferência procedimental, incorporando no conteúdo material do Plano as subsequentes alterações. Para esta fase estima-se um prazo de 3 meses.

Fase VI – Versão final do Plano (2 meses)

Após a discussão pública, a Câmara pondera as exposições recebidas e introduz na proposta de Plano as alterações tidas por convenientes, dando origem à versão final do Plano, a submeter à assembleia municipal, para aprovação, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT. Para esta fase estima-se um prazo de 2 meses:

Fases	Prazo				
	1.º Trimestre	2.º Trimestre	3.º Trimestre	4.º Trimestre	5.º Trimestre
I – Caracterização e diagnóstico	●				
II – Bases estratégicas		●			
III – Proposta de Plano		●	●	●	
IV – Proposta para discussão pública				●	
V – Versão final do Plano					●

10. DEFINIÇÃO DAS VALÊNCIAS MÍNIMAS DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

A proposta de plano será desenvolvida internamente, pela Divisão de Planeamento Estratégico e Territorial (DPET), através da sua Área de Planeamento (APLAN), contando com o apoio direto da Área Jurídica (AJUR):

COORDENAÇÃO	
Responsável político	Bruno Ferreira , Vereador de Gestão Urbanística, Planeamento Estratégico e Territorial e Fiscalização Municipal
Supervisão técnica	Jorge Martins , Diretor do Departamento de Estratégia
Coordenação geral	Carlos Figueiredo , Chefe da Divisão de Planeamento Estratégico e Territorial

EQUIPA TÉCNICA		
Serviço	Técnico	Formação
DPET-APLAN	Nuno Patrício	Urbanismo (responsável pela APLAN)
	Carla Ribeiro	Engenharia do Ambiente
	Dina Filipe	Arquitetura
	Nuno Jordão	Desenho técnico
	Rui Silva	Engenharia geológica
	Sónia Miranda	Arquitetura
	Tiago Belchior	Engenheiro do Território
AJUR	Inês Lopes	Direito (responsável pela AJUR)

A equipa técnica contará ainda com o apoio de um conjunto vasto de serviços municipais, cuja composição assegura uma capacidade de resposta adequada à generalidade dos domínios disciplinares e setoriais envolvidos, designadamente ao nível da mobilidade e transportes, ambiente e paisagismo, cultura, desporto e educação, água e saneamento, energia e telecomunicações.