



Plano de Pormenor do Monte Olivete

Termos de Referência

Março 2010

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	4
2 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
3 ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO.....	5
4 CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO.....	5
4.1 CONTEÚDO MATERIAL	5
4.2 CONTEÚDO DOCUMENTAL	6
4.3 OUTROS ELEMENTOS:.....	6
5 ELABORAÇÃO DO PLANO. FASEAMENTO.....	7
6 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	9
7 CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DA PROPOSTA URBANÍSTICA.....	10
8 CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO.....	11
9 ANEXOS	11
9.1 Planta de Localização esc. 1:10.000	11
9.2 EXCERTO DA PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM ESC. 1:10.000	11
9.3 EXCERTO DA PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM ESC. 1:10.000	11

1 INTRODUÇÃO

O presente documento destina-se a enquadrar a elaboração do Plano de Pormenor do Monte Olivete, localizado no concelho de Torres Vedras e enquadrado no Plano Director Municipal (PDM) em vigor como sub-unidade operativa e) da UOPG 16.

Os presentes Termos de Referência visam apresentar o enquadramento legal que envolve a elaboração do Plano e a intenção arquitectónica e urbanística a desenvolver no âmbito da elaboração do Plano, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 2 do art. 74.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, 20 de Fevereiro.

2 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A sub-unidade operativa sujeita a Plano de Pormenor localiza-se a sul da cidade de Torres Vedras, ocupando uma área de cerca de 9,5 hectares. Topograficamente dominante sobre a várzea da ribeira da Conquinha, linha de água afluyente do Rio Sizandro, o Monte Olivete corresponde aproximadamente ao limite topográfico 'natural' da cidade, funcionando como uma área chave para a consolidação dos objectivos de reestruturação urbanística e territorial definidas em PDM.

Numa perspectiva urbanística e de paisagem o Plano de Pormenor cria a oportunidade de consolidar, à escala territorial, a estrutura ecológica urbana associada à ribª da Conquinha, que constitui um dos limites da área do plano. Por outro lado permite a estabilização da estrutura urbana a sul da cidade de Torres Vedras, articulando a intervenção no Monte Olivete com o crescimento mais recente da mesma, através do estabelecimento de ligações ao nível das redes de circulação, viária e pedonal e o garante de uma oferta de condições de habitação de qualidade, susceptível de elevar os padrões de qualidade de vida neste lugar.

3 ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

Os princípios de elaboração do "Plano de Pormenor do Monte Olivete" seguem os termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, 20 de Fevereiro.

Para além dos referidos documentos legais que regulam a elaboração dos PMOT, existem outros que disciplinam determinadas matérias, nomeadamente o Regulamento Geral do Ruído estabelecido pelo DL n.º 9/2007, de 17 de Janeiro,

alterado pelo DL nº 278/2007 de 1 de Agosto e a Avaliação Ambiental, enquadrada pelo DL nº 232/2007, de 15 de Junho, que estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente.

4 CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

4.1 CONTEÚDO MATERIAL

O conteúdo material do Plano decorre do disposto no art. 88º do RJIGT, sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais, nomeadamente no respeito a zonas inundáveis (Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de Novembro), ao cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei N.º 9/2007 de 17 de Janeiro, alterado pelo DL nº 278/2007 de 1 de Agosto) e Estudos Ambientais (Decreto-Lei nº 232/2007 de 15 de Junho):

- a. Definição e caracterização da área de intervenção, identificando os valores culturais e naturais a proteger;
- b. Conceção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse colectivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de transporte público e privado e de estacionamento;
- c. Definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, de serviços, turísticas, comerciais e de indústria compatível, bem como áreas a recuperar ou reconverter;
- d. Adequação do perímetro urbano definido no plano director municipal em função do zonamento e da concepção geral da organização urbana definidos;
- e. Traçado e dimensionamento das redes de infra-estruturas gerais que estruturam o território, fixando os respectivos espaços-canal;
- f. Critérios de localização e de inserção urbanística e dimensionamento dos equipamentos de utilização colectiva;
- g. As condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana previstos na lei, em particular os que respeitam à reabilitação urbana e à reconversão urbanística de áreas urbanas degradadas;
- h. Definição dos indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;
- i. Delimitação e objectivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão e a estruturação das acções de perequação compensatória;
- j. Identificação dos sistemas de execução do plano.

4.2 CONTEÚDO DOCUMENTAL

- a. Regulamento;

- b. Planta de implantação, que representa o regime de uso, ocupação e transformação da área de intervenção;
- c. Planta de condicionantes que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

4.3 OUTROS ELEMENTOS:

- a. Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objectiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;
- b. Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental nos termos dos nºs 5 e 6 do artigo 74º, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objectivos e o âmbito de aplicação territorial respectivos;
- c. Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial;
- d. Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento.

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

- a. Planta do cadastro original;
- b. Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial inscrição matricial,
- c. Áreas e confrontações;
- d. Planta da operação de transformação fundiária com a identificação dos novos prédios;
- e. Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respectiva área, área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, área de construção, volumetria, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, número de fogos e utilização dos edifícios e dos fogos;
- f. Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- g. Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação e de construção dos equipamentos de utilização colectiva;
- h. Quadro de transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

5 ELABORAÇÃO DO PLANO. FASEAMENTO

O faseamento definido para a elaboração do plano de pormenor é o que se apresenta seguidamente:

1ª Fase – Caracterização e Diagnóstico

Fase que compreende os trabalhos de recolha de informação e produção de cartografia e documentos escritos que se verifique serem necessários à justificação e contextualização das opções do plano. Esta fase incidirá sobretudo ao nível da análise biofísica do território, susceptível de informar as opções tomadas ao nível do processo de transposição da delimitação da Estrutura Ecológica Municipal e de todas as condicionantes (RAN, REN e DPH) para a escala de plano (1/2000). Serve ainda para verificação de todos os aspectos legais que regulamentam a área abrangida pelo Plano, de acordo com os instrumentos de gestão territorial vigentes, designadamente a elaboração de um documento técnico que habilite a Câmara Municipal a deliberar a necessidade ou não avaliação ambiental do plano;

2ª Fase – Proposta Preliminar do Plano

Fase que compreende a elaboração de uma primeira versão do plano, no que respeita aos aspectos estruturantes do plano: implantação, estrutura ecológica e definição genérica de natureza tipológica e material dos espaços previstos. Esta fase serve fundamentalmente para consultar e informar as entidades aprovadoras, designadamente Câmara Municipal e CCDR, acerca do conteúdo e estrutura de organização do plano, e coordenar as opções do plano com as especialidades que se verifiquem ser necessárias a integrar na equipa de elaboração do Plano.

3ª Fase – Plano de pormenor. Versão final.

Elaboração da versão final da proposta, de acordo com os pareceres das entidades consultadas na fase anterior, decorrerá após os procedimentos previstos na lei. Esta versão do plano deverá ser apreciada em conferência de serviços, pelas entidades, em primeiro lugar, e pela CCDR, como parecer final.

4ª Fase – Plano para discussão pública

Nesta fase, com base da apreciação do Plano realizada pelas entidades, será preparada a versão do Plano para efeitos de discussão pública.

5ª Fase – Plano para aprovação pela Assembleia Municipal

Uma vez concluída a discussão pública, será elaborado o relatório de ponderação das participações recebidas e a versão e enviar para aprovação pela Assembleia Municipal.

FASEAMENTO E CRONOGRAMA. **Quadro síntese.**

É previsto um total de 7 meses para a elaboração do Plano, de acordo com o seguinte desenvolvimento:

dias	30	60	90	120	150	180	210
1. Análise e Diagnóstico	*						
2. proposta preliminar do plano			**				
3. plano de pormenor-final				***			
4. plano para discussão publica							

* início do trabalho de coordenação com as especialidades

**apresentação da proposta preliminar do plano à Câmara Municipal de Torres Vedras

***início da fase dependente da aprovação da fase preliminar do plano

nota. Estes prazos não incluem as etapas intercalares de apreciação quer do promotor, quer da Câmara Municipal ou de outras entidades.

6 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O Plano Director Municipal de Torres Vedras em vigor foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 144/2007 de 2 de Agosto de 2007, e publicado na 1.ª Série do Diário da República n.º 186 de 26 de Setembro de 2007, iniciando-se a sua vigência em 26 de Outubro de 2007.

A área do plano de pormenor é ainda enquadrada pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT), aprovado em Conselho de Ministros em 25 de Junho de 2009 e em vigor desde 1 de Novembro de 2009, plano onde são definidas as grandes opções estratégicas de base territorial para o desenvolvimento regional, o modelo organizativo espacial e as orientações estratégicas e normativas conducentes a esse desenvolvimento na Região do Oeste e Vale do Tejo (Médio Tejo e Lezíria do Tejo).

Com o fim de contextualizar o plano de pormenor foram consultados os elementos fundamentais do PDM: Plantas de Ordenamento e de Condicionantes, cujos excertos são anexados ao presente documento, e regulamento que afirmam o seguinte:

a) Instrumento de gestão territorial:

A área do Plano de Pormenor do Monte Olivete é enquadrado como Sub-Unidade Operativa 16e (nº8 do artigo 118º do regulamento), por sua vez abrangida pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 16 (nº2 do artigo 118º do regulamento), que envolve todo o perímetro urbano de Torres Vedras e para a qual está prevista o desenvolvimento de Plano de Urbanização da Cidade.

b) Classe de Espaço:

De acordo com a planta de ordenamento as classes de espaço abrangidas pela área do plano são as seguintes:

-Solos de Urbanização Programável: Área Urbanizável de nível I.

As condições de edificação, conforme os artigos 27º e 28º do Regulamento do PDM, são as seguintes:

- a) Índice de construção bruto: 0.65;
- b) Densidade bruta: 50 fogos/ha;
- c) Percentagem de utilização comercial em operações de loteamento: 20% da área bruta de construção;
- d) Número de pisos acima da cota média do terreno: 4, ou cêrcea de 13 mtºs;
- e) Número de pisos acima da cota média do terreno em áreas urbanizáveis sujeitas a Plano de Pormenor: 6, ou cêrcea de 19m.

-Solos Afectos à Estrutura Ecológica: Áreas de Verde Ecológico Urbano.

Estas áreas estão sujeitas ao definido nos artigos 39º, 40º e 41º do regulamento, destacando-se como condições de ocupação (artº 40º) as seguintes:

- a) Actividades socioculturais, de recreio, desporto e lazer, compatíveis com a sua natureza e condicionantes legais aplicáveis.
- b) A configuração e implantação das estruturas necessárias ao desenvolvimento das actividades referidas no número anterior, devem ser definidas em estudos de maior detalhe.
- c) Índice máximo de construção correspondente a 0.002 da parcela, até ao máximo de 150m² de área bruta de construção, sem prejuízo da legislação em vigor.
- d) Em construções existentes admite-se a recuperação, ampliação e remodelação das mesmas desde que a área bruta de construção resultante não exceda 250 m² para habitação e 50 m² para edifícios de apoio, sem prejuízo da legislação em vigor.

Os usos inderditos para estas áreas são, de acordo com o artº 41º, os seguintes:

- a) A instalação de unidades industriais;
- b) A instalação de unidades de indústria extractiva;
- c) A instalação de actividades agro-pecuárias;
- d) A instalação de estufas e abrigos;
- e) A instalação de depósitos de sucatas, de resíduos sólidos e de produtos explosivos;
- f) A realização de operações de loteamento ou de qualquer edificação para uso habitacional;
- g) A instalação de estruturas precárias destinadas ao comércio.

c) Condicionantes aplicáveis:

De acordo com a Planta de Condicionantes, as áreas sujeitas a condicionantes e sujeitas a legislação específica são as seguintes:

- Reserva Ecológica Nacional. Correspondente à faixa de protecção das linhas de água.
- Reserva Agrícola Nacional. Correspondente aos solos de maior interesse agrícola associados a áreas de várzea

7 CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DA PROPOSTA URBANÍSTICA

Os princípios de intervenção neste lugar pretendem dar resposta ao programa previsto em Plano Director Municipal e simultaneamente resolver aspectos urbanísticos enunciados à escala do aglomerado. Com estes objectivos a intervenção urbanística para o Monte Olivete visa responder aos seguintes aspectos:

__ consolidação da estrutura ecológica urbana do aglomerado através da implantação de um parque de usufruto público nas áreas non aedificandi de várzea, na continuidade da linha de água existente e na área de promontório;

__ consolidação urbanística do limite sul do perímetro urbano de Torres Vedras através do estabelecimento de ligações ao nível das redes de circulação, viárias e pedonal;

__ garantir uma solução arquitectónica de qualidade que integre o programa de habitação e comércio, a custo médio, associada a alguns equipamentos urbanos e a áreas de lazer próximas, tirando partido das relações de vista proporcionadas pela circunstância topográfica e urbana da implantação proposta.

8 CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

A equipa técnica responsável pela elaboração do Plano de Pormenor segue o disposto no DL Nº 292/95, de 14 de Setembro, sendo constituída pelos seguintes membros:

Coordenação e Arquitectura Paisagista: Global arquitectura paisagista, lda

Arquitectura: Inês Lobo, arquitectos, lda

Engenharia: Projectual, engenheiros, lda

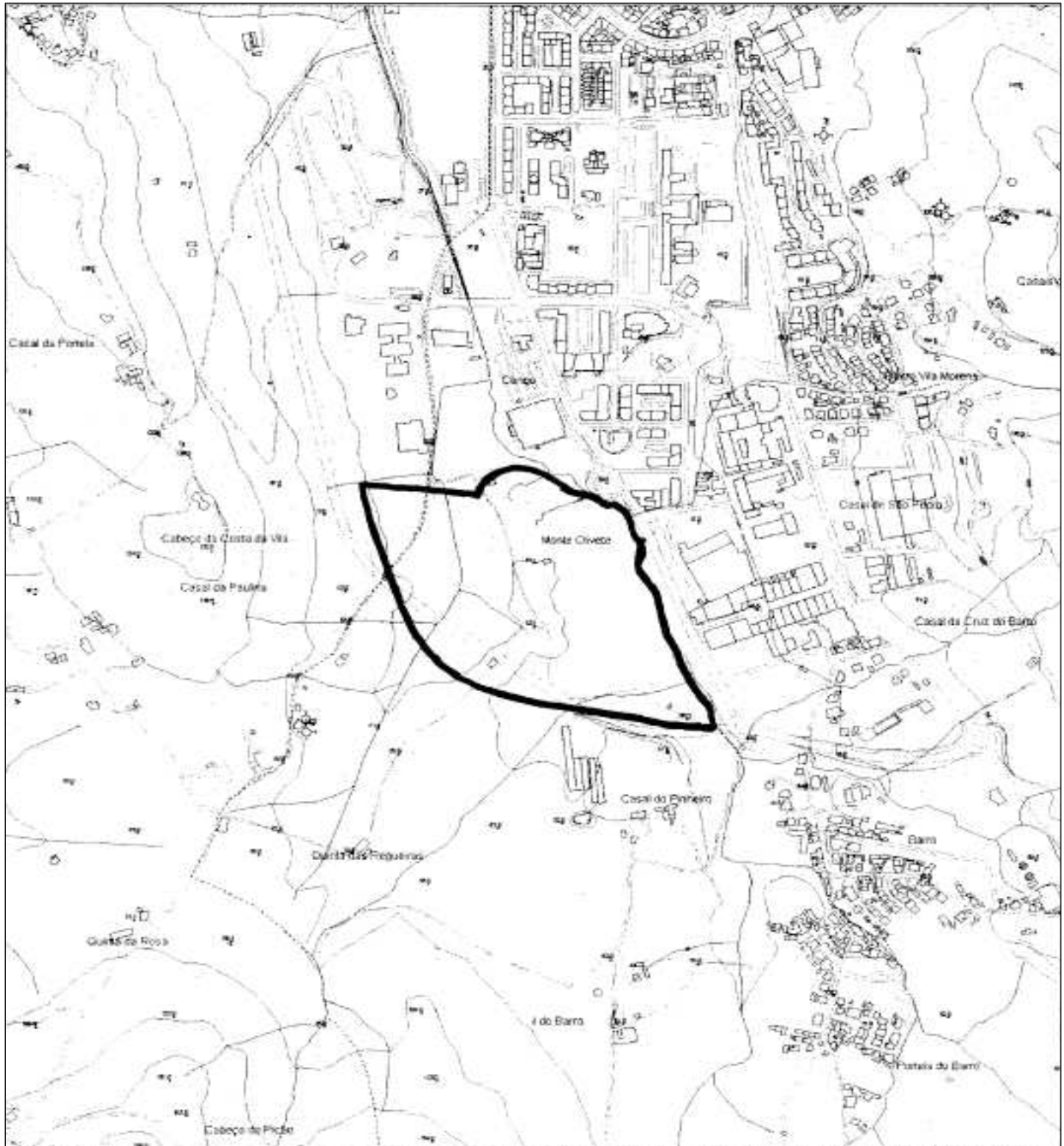
Apoio Jurídico: Francisco Alves, advogado

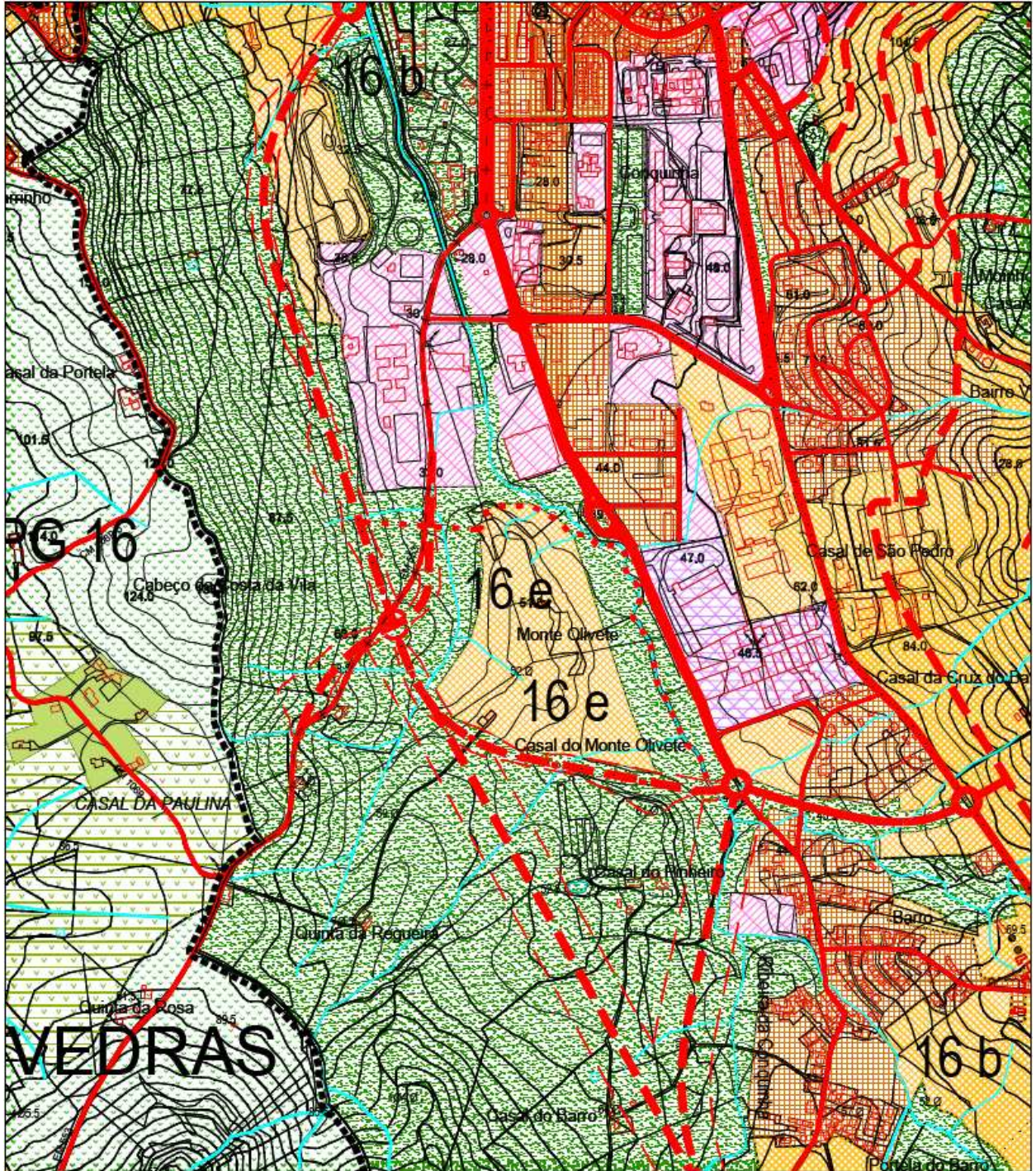
9 ANEXOS

9.1 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO ESC. 1:10.000

9.2 EXCERTO DA PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM ESC. 1:10.000

9.3 EXCERTO DA PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM ESC. 1:10.000

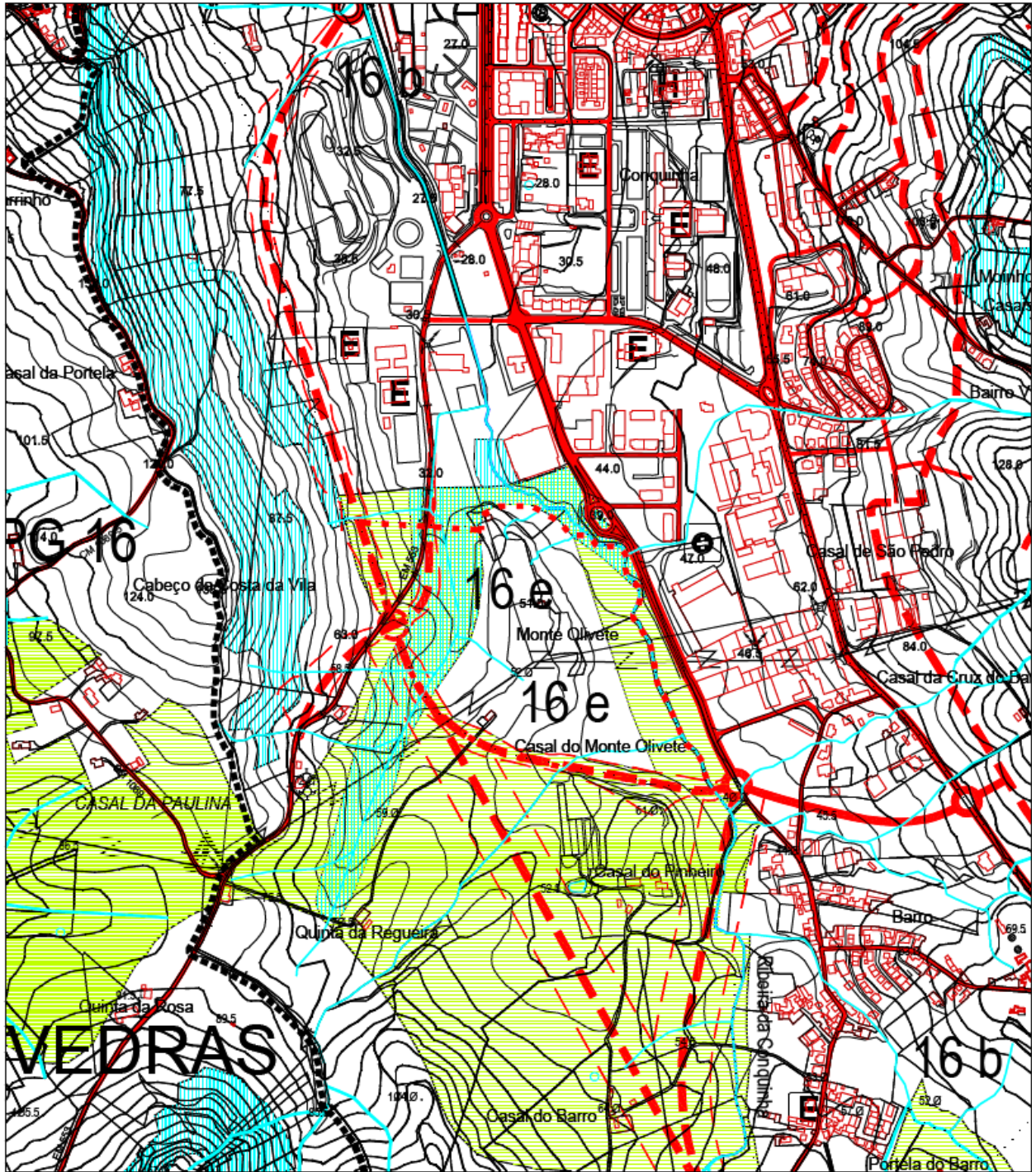




Extracto da Planta de Ordenamento do PDMTV, esc.1|10.000



Limite Sub-UOPG 16e 'Monte Olivete'



Extracto da Planta de Condicionantes do PDMTV, esc.1|10.000



Limite Sub-UOPG 16e 'Monte Olivete'