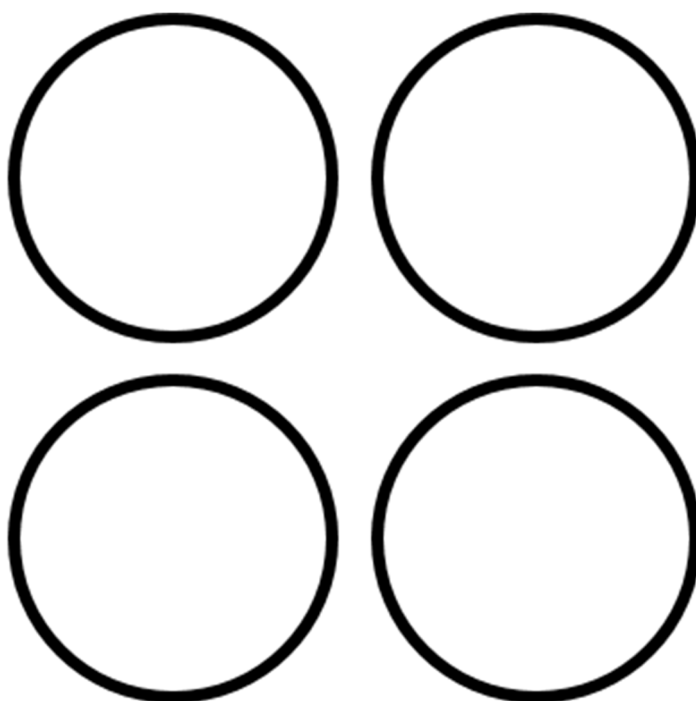




**TÉCNICOS
ASSOCIADOS**

Termos de Referência para Elaboração do Plano de Pormenor da UOPG 9 Vivirelos
Ferreiros - Amares

FICHA TÉCNICA DO DOCUMENTO

Título:	Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor de Vivirelos		
Descrição:	Documento que explicita os termos de referência para a oportunidade de execução da UOPG 9, delimitada no PDM de Amares, através de elaboração do Plano de Pormenor de Vivirelos		
Data de Elaboração:	5 de Agosto de 2025		
Data de última alteração:	9 de Agosto de 2025		
Versão:	2		
Desenvolvimento e elaboração:	Fernando Sousa, Candido & Amandio Dias – Gab. Construção Civil, Lda. TÉCNICOS ASSOCIADOS		
Coordenador de projecto:	Rui Castro	Licenciatura em Arquitetura	O.Arq. 11870 N
Equipa Técnica:	Paula Cunha	Licenciatura em Arquitetura	O.Arq. 11028 N
	Ivo Ferreira	Licenciatura em Arquitetura	O.Arq. 18585 N
Condição:	Concluído e pronto a apresentar ao Município de Amares		
Ref. Projecto:	1075		
Ficheiro Digital:	PPV_Termos_referencia_v02		

INDICE

1. Introdução.....	5
2. Enquadramento Territorial.....	5
3. Oportunidade da Delimitação.....	8
4. Enquadramento Legal.....	12
4.1. Diplomas legais.....	12
4.2. Instrumentos de Gestão Territorial.....	13
5. Enquadramento no PDM de Amares.....	14
6. Objectivos do Plano.....	22
7. Conteúdo Material e Documental do Plano.....	23
7.1. Conteúdo Material	23
7.2. Conteúdo Documental.....	24
8. Bibliografia.....	27

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 Enquadramento geográfico e administrativo do PPV no concelho de Amares.....	6
Mapa 2 Enquadramento geográfico e administrativo do PPV e UOPG 9.....	7
Mapa 3 Faseamento do PPV.....	10
Mapa 4 Extrato da Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo (PDM de Amares)	14
Mapa 5 Extrato da Planta de Ordenamento II - Salvaguardas (PDM de Amares)	16
Mapa 6 Extrato da Planta de Ordenamento III Programação e Execução do Plano (PDM de Amares)	17
Mapa 7 Extrato da Planta de Condicionantes I (PDM de Amares)	19
Mapa 8 Extrato da Planta de Condicionantes II (PDM de Amares)	20

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
PPV	Plano Pormenor de Vivirelos
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 visa fundamentar e justificar a proposta de **delimitação parcial da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) n.º 9**, localizada no lugar de Vivirelos, União de Freguesias de Ferreiros, Prozelo e Besteiros, concelho de Amares.

A proposta é promovida pelo proprietário do prédio rústico identificado como Prédio A, com o objetivo de viabilizar uma primeira fase de urbanização compatível com o desenvolvimento global da UOPG, conforme previsto no Plano Diretor Municipal (PDM) de Amares.

A delimitação parcial ora proposta pretende garantir a coerência com o estudo urbanístico elaborado para a totalidade da unidade, assegurando a sua articulação funcional, técnica e programática com fases futuras.

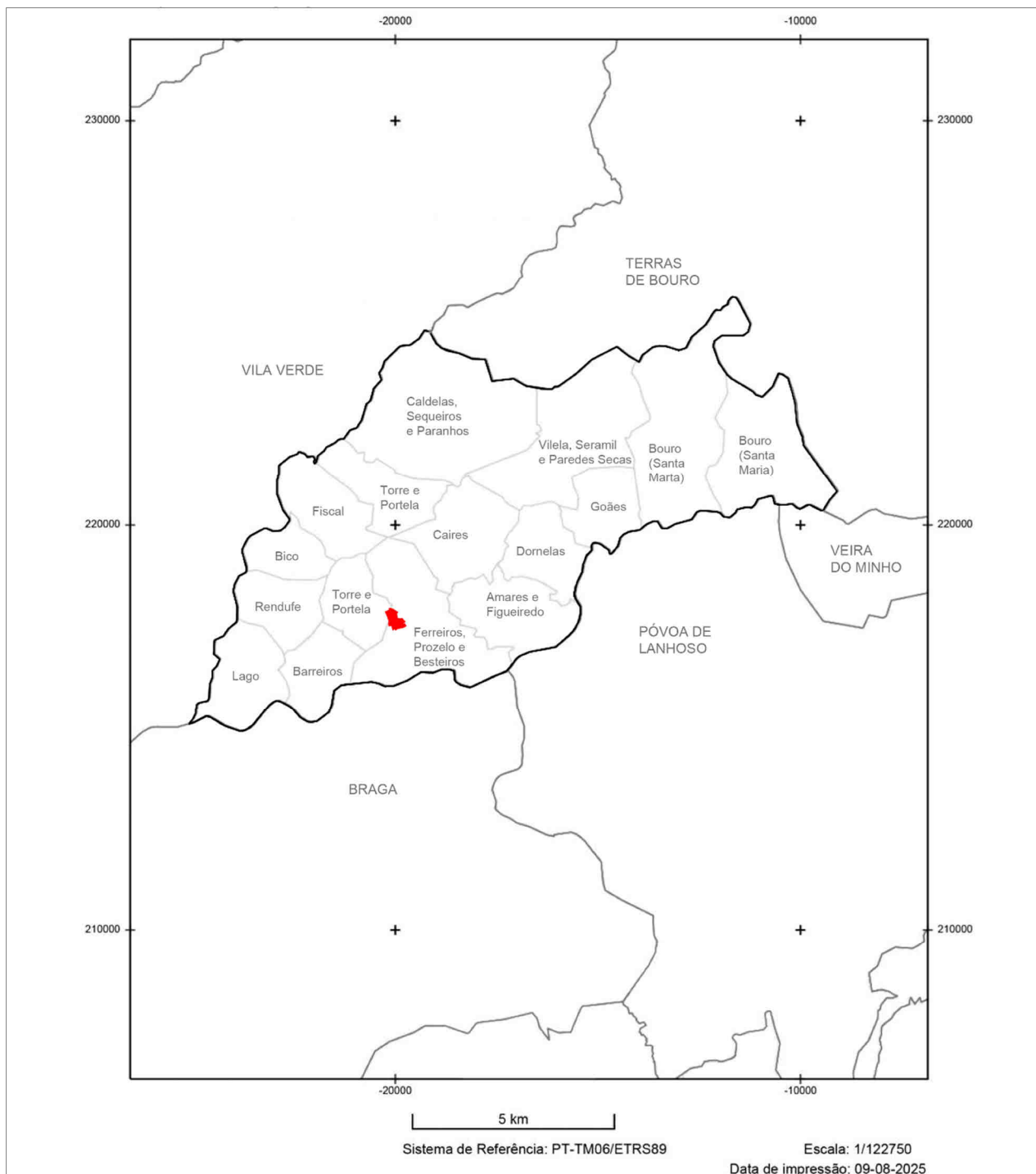
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área de intervenção insere-se na NUT II Norte, mais concretamente na NUT III Cávado, situando-se no Distrito de Braga, no Concelho de Amares, integrando a União de Freguesias de Ferreiros, Prozelo e Besteiros. O local encontra-se a cerca de 1,5 km do centro de Amares e a aproximadamente 13 km do centro da cidade de Braga, com a qual o concelho confronta a sul.

A área abrangida pelo plano corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 9 (UOPG 9), localizada no lugar de Vivirelos, com uma superfície total aproximada de 5 hectares. O território é actualmente caracterizado por uma ocupação predominantemente rústica, pontuada por alguns edifícios dispersos, construções auxiliares e caminhos vicinais.

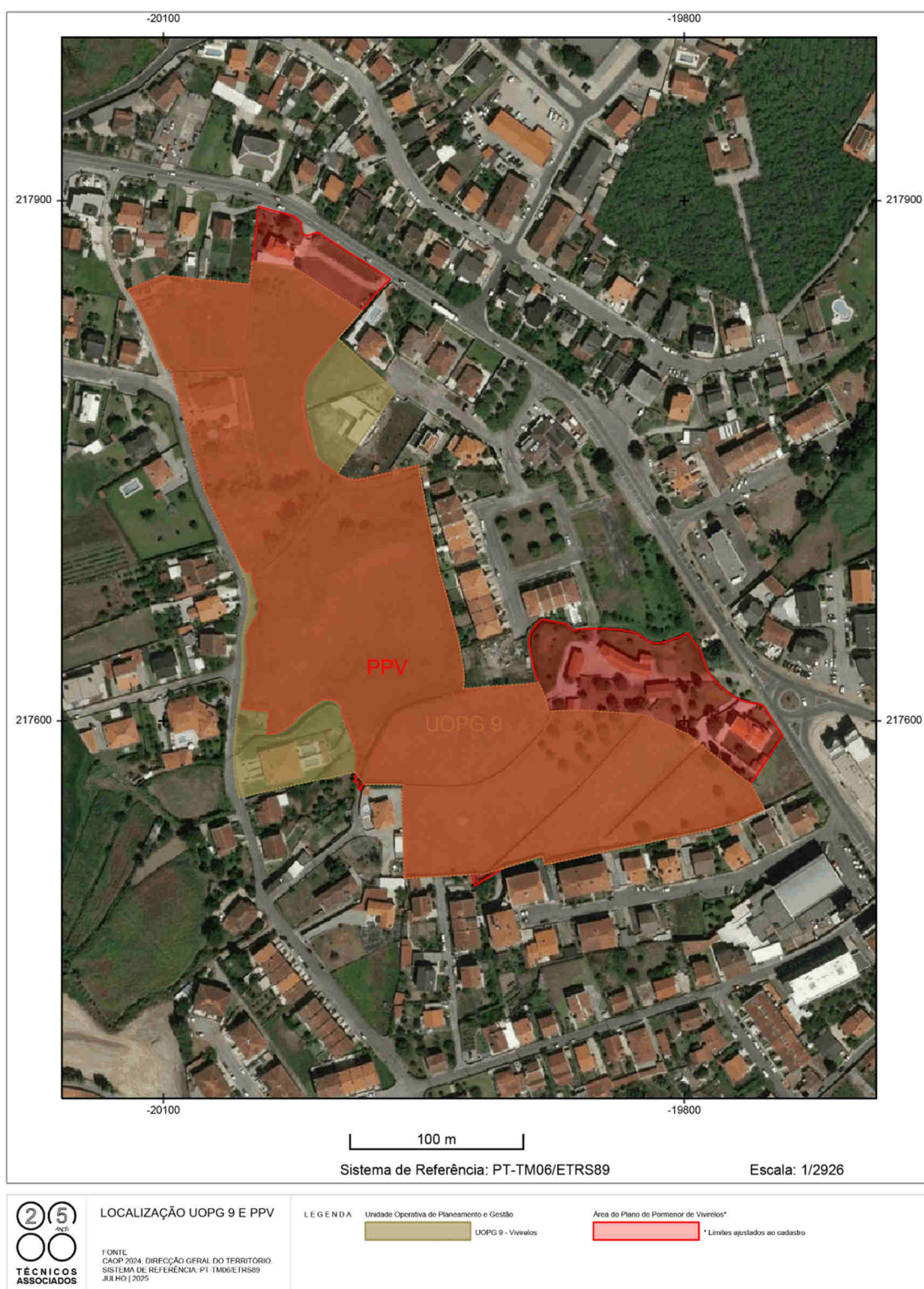
A envolvente imediata apresenta um contexto semiurbano, marcado pela proximidade a áreas consolidadas de solo urbano — nomeadamente espaços centrais e habitacionais — e pela existência de infraestruturação básica previamente executada pelo Município, o que reforça o potencial de integração urbanística da área. A norte e a nascente, a área confronta com terreno classificado como solo urbano, com presença de edificado multifamiliar e unifamiliar, enquanto a sul e poente prevalece o uso agrícola e espaços de transição rural.

Mapa 1 - Enquadramento geográfico e administrativo do PPV no concelho de Amares



	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL FONTE: CAOP 2024, DIRECÇÃO GERAL DO TERRITÓRIO. SISTEMA DE REFERÊNCIA: PT-TM06/ETRS89 JULHO 2025	LEGENDA Desenvolvimento feseado do PPV Limite dos concelhos envolventes Limite do Concelho de Amares (CAOP 2024) Plano Pormenor de Vivirelos
---	---	--

Mapa 2 | Enquadramento geográfico e administrativo do PPV e UOPG 9.



A área de intervenção do Plano de Pormenor de Vivirelos (PPV) é constituída pelos seguintes prédios identificados no cadastro predial:

- Prédios rústicos: Artigos 938 (Fase1), 951 (Fase 2), 306, 894, 297 e 298 (Fase 3)
- Prédios urbanos: Artigos 361 e 139 (Fase 1)

3. OPORTUNIDADE DA DELIMITAÇÃO

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Amares encontra-se em vigor na sua 2.^a Revisão, publicada através do Aviso n.º 1953/2025/2, de 22 de janeiro. O respetivo regulamento define, no Anexo VI, o conteúdo programático aplicável às Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), enquanto instrumentos operativos de concretização territorial do plano.

De acordo com o Programa de Execução e Plano de Financiamento do PDM de Amares, as UOPG correspondem a áreas territoriais com identidade urbana e geográfica própria, dotadas de autonomia funcional significativa e constituindo unidades de referência para a gestão municipal.

As UOPG assumem-se como mecanismos de planeamento e gestão territorial que permitem ao PDM orientar a ocupação de parcelas específicas do território concelhio de forma programada, articulada e regulada, prosseguindo os seguintes objetivos estratégicos:

- Promover o crescimento e desenvolvimento ordenado do território, de acordo com prioridades que melhor respondam ao interesse público municipal;
- Assegurar a afetação de áreas verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas essenciais, garantindo a sustentabilidade funcional e social das operações urbanísticas;
- Fomentar a qualificação do desenho urbano, através da definição de soluções integradas e coerentes com o contexto territorial envolvente.

É neste contexto que se enquadra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 9 (UOPG 9), delimitada no lugar de Vivirelos, União de Freguesias de Ferreiros, Prozelo e Besteiros, cuja programação e execução se conformam com o conteúdo programático constante do Anexo VI do Regulamento do PDM de Amares (2.^a Revisão).

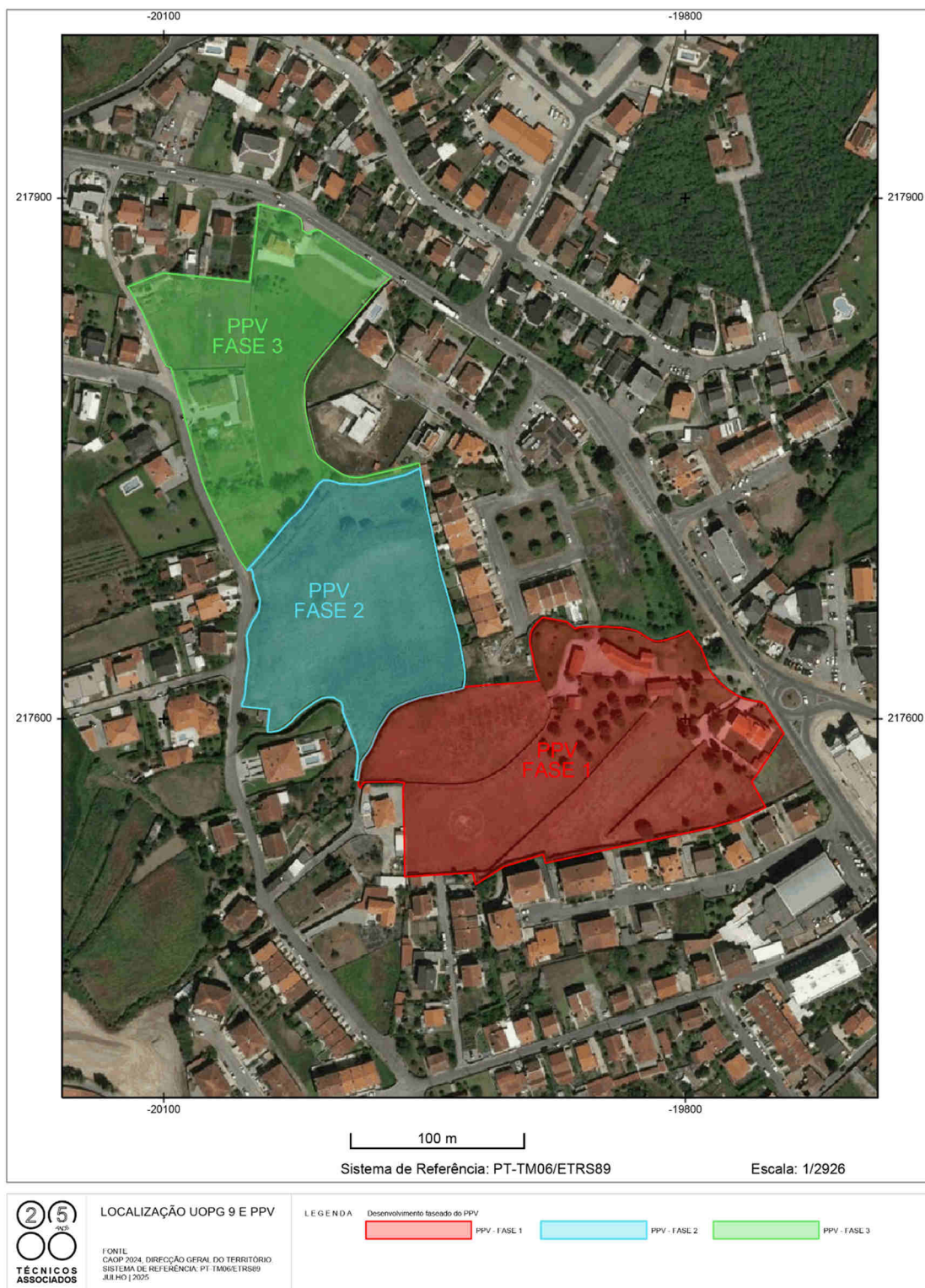
A UOPG 9 visa viabilizar a transformação qualificada de solo rústico em solo urbano, através da promoção de um conjunto edificado com usos habitacionais, comerciais e de serviços, a desenvolver de forma faseada, por três componentes complementares, conforme se descreve:

- a) Identificação: A UOPG 9 corresponde à área identificada e delimitada como tal na Planta de Ordenamento do PDM de Amares.*
- b) Objectivos: Concretizar a ocupação urbanística de uma área estratégica envolvida por solo urbano, promovendo:*
 - A instalação de um estabelecimento comercial com estacionamento e edifício principal;
 - A construção de edifícios de habitação multifamiliar com comércio e serviços no piso térreo;
 - A implementação de habitação unifamiliar e respetivos anexos de apoio.
- c) Forma de concretização: A UOPG é concretizada:*

- i) Na primeira componente, através de operações urbanísticas isoladas, observando os parâmetros urbanísticos aplicáveis e assegurando a integração paisagística e funcional;*
 - ii) Nas segunda e terceira componentes, através da elaboração de um plano de pormenor com efeitos registais, que viabilize a reclassificação do solo rústico como solo urbano, nos termos legais, articulado com os proprietários e promovido mediante contrato de planeamento com o Município.*
- d) Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos:*
 - i) Compatibilização da proposta com as servidões de utilidade pública e restrições legais incidentes sobre a área;*
 - ii) Observância dos parâmetros urbanísticos definidos para a subcategoria de Espaços Centrais de Nível 2, nomeadamente:*
 - iii) Índice de utilização médio (IU_m) de 0,65 m²/m² aplicado à área total da UOPG;*
 - iv) Cércea máxima 10,5 m e três pisos acima da cota de soleira, admitindo-se por motivo de adaptação topográfica e devidamente justificada enquadrada urbanisticamente até quatro pisos e uma cércea máxima até 14 m.*
 - v) Adoção de princípios de eficiência ambiental e sustentabilidade, nos termos do artigo 18.º do Regulamento.*
- e) Em consonância com o estabelecido no Programa de Execução, a concretização física do empreendimento deve desdobrar-se por três fases:*
 - i) Fase 1: A primeira inclui obrigatoriamente Implantação e construção de: uma nova estrutura viária e sua articulação e interligação com a existente nomeadamente a Nascente (Rotunda e Rua da Cintura) e a Sul (Rua Nossa Senhora de Fátima) solucionando esta última que não tem saída, tendo por base a garantia de desenvolvimento e expansão desta para a restante área, a implantação e construção de várias edificações: estabelecimento comercial com edifício principal e estacionamento de apoio e edifícios de habitação de carácter multifamiliar acrescidos com usos complementares de comércio e serviços no piso térreo*
 - ii) Fase 2: A segunda deverá dar continuidade, desenvolvimento e expansão da estrutura viária prevista na fase anterior, Implantação e Construção de edifícios de habitação de carácter multifamiliar acrescidos com usos complementares de comércio e serviços no piso térreo*
 - iii) Fase 3: A terceira inclui a parte remanescente da área do empreendimento Continuidade desenvolvimento e expansão da estrutura viária prevista na fase anterior e garantir a interligação com as vias a Norte (Rua Santa Catarina) e Poente (Rua Dr. Eugénio Bacelar Ferreira), Implantação de edifícios de habitação de carácter unifamiliar e anexos de apoio.*

Cada fase deverá ser articulada com as infraestruturas previstas e garantir a viabilidade funcional e paisagística da fase subsequente.

Mapa 3 | Faseamento do PPV



- f) *Regime de execução e caducidade: O plano definirá prazos para a execução de cada fase, nos termos do regime aplicável às UOPG. O incumprimento dos prazos poderá determinar a caducidade parcial da operação, nos termos do n.º 6 do artigo 86.º do Regulamento do PDM.*

A delimitação da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 9 (UOPG 9), no lugar de Vivirelos, reflete a estratégia do Município de Amares no sentido de promover uma estruturação urbanística coesa, que permita reforçar a oferta habitacional, qualificar o território e aproveitar infraestruturas urbanas já existentes, otimizando o investimento público anteriormente realizado.

A área de intervenção apresenta um conjunto de características territoriais e infraestruturais que favorecem a sua transformação urbana:

Está totalmente envolvida por solo urbano e possui bons acessos viários, através da Rua do Baralhó e da Rua de Vivirelos;

Encontra-se infraestruturada ao nível das redes de abastecimento de água, saneamento e eletricidade, o que permite rentabilizar as obras públicas previamente executadas pelo Município;

Está inserida em contexto urbano consolidado, com habitação unifamiliar e multifamiliar na envolvente, o que facilita a integração das novas construções;

Possui condições para acolher três componentes distintas, já previstas no conteúdo programático: comércio com estacionamento, habitação multifamiliar com comércio/serviços no piso térreo e habitação unifamiliar com anexos.

A localização estratégica da UOPG 9, a sul da vila de Amares e próxima da EN205, reforça a sua acessibilidade e centralidade, facilitando a mobilidade interna no concelho e a conectividade com o exterior, nomeadamente com o município de Braga.

Adicionalmente, a área encontra-se parcialmente inserida na estrutura ecológica municipal, pelo que o desenvolvimento do plano de pormenor terá em consideração as condicionantes ambientais e ecológicas identificadas, privilegiando uma ocupação equilibrada, em zonas de menor sensibilidade, e promovendo a valorização da paisagem e do espaço público.

Neste enquadramento, a elaboração do plano de pormenor da UOPG 9 (PPV) constitui o instrumento territorial adequado para assegurar o tratamento integrado da área de intervenção, compatibilizando os usos propostos com os valores ambientais e infraestruturais existentes.

A iniciativa privada que suporta o desenvolvimento do plano reflete um momento oportuno de cooperação entre agentes públicos e privados, permitindo acelerar a execução da UOPG e garantir a concretização dos objetivos estratégicos do PDM de Amares.

Em conclusão, a elaboração do PPV responde diretamente às orientações do PDM, viabiliza a reclassificação de solo rústico em solo urbano, contribui para a qualificação da malha urbana, promove a diversificação da oferta habitacional e apoia a dinamização da economia local, reforçando o papel das UOPG como instrumentos operacionais de planeamento e gestão municipal.

Ainda assim, o presente pedido permite dar início ao processo de urbanização de forma faseada, sem comprometer a coerência urbanística da unidade. No desenvolvimento de cada fase deve ser elaborado e apresentado um **estudo urbanístico de conjunto** para a restante área da UOPG, de modo a assegurar a compatibilidade da presente fase com o desenvolvimento futuro da totalidade da UOPG.

4. ENQUADRAMENTO LEGAL

4.1. Diplomas legais

A elaboração do Plano de Pormenor concretiza-se conforme o previsto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e na 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 PPV, destacam-se os seguintes:

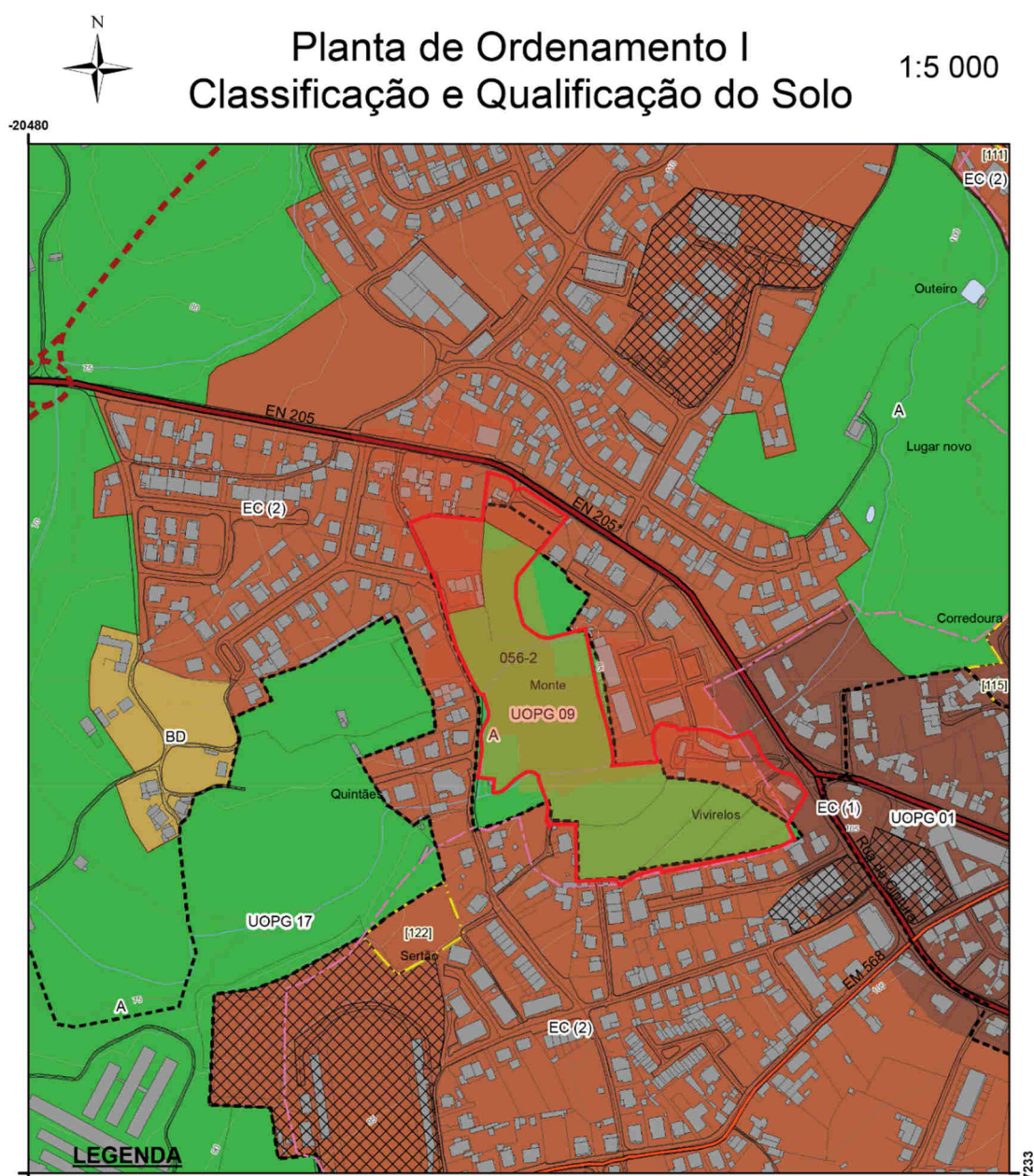
- PNAC – Plano Nacional para as Alterações Climáticas;
- PGRH - Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Cávado, Ave e Leça (RH2);
- PROF-EDM - Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho;
- PROT-N – (Proposta) do Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte1;
- PDM de Amares.

5. ENQUADRAMENTO NO PDM DE AMARES

Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo

A área de intervenção do Plano, no que concerne a Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo do PDM de Amares, localiza-se no **limite nascente do perímetro urbano de Vivirelos**, enquadrando-se na **Planta de Ordenamento I do Plano Diretor Municipal de Amares** como **solo rústico**, em zona contígua a áreas classificadas como **Espaços Centrais de Nível 2** e **Espaços Habitacionais**

Mapa 4 | Extrato da Planta de Ordenamento I – Classificação e Qualificação do Solo (PDM de Amares)



LEGENDA



Planta de Ordenamento II – Salvaguardas

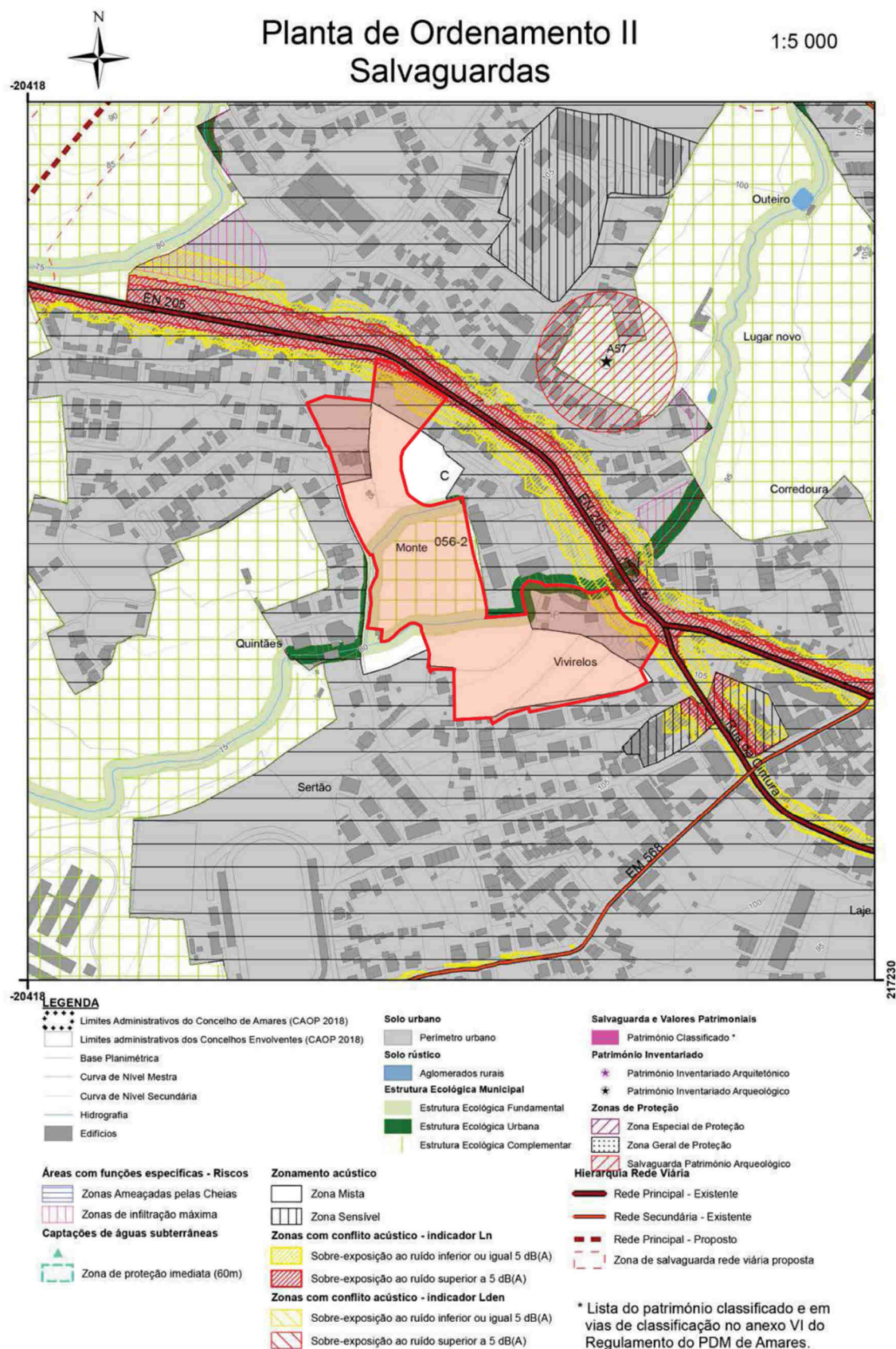
A área de intervenção do Plano, no que concerne a Planta de Ordenamento II – Salvaguardas do PDM de Amares, está na totalidade da **Estrutura Ecológica Municipal (EEM)**, sendo maioritariamente classificada como **EEM Complementar**, com uma faixa de menor expressão integrada na **EEM Fundamental**.

Esta última corresponde à zona topograficamente mais sensível da área de intervenção, coincidindo com a presença de **linhas de água e respetivas faixas de proteção**, bem como com áreas de maior **sensibilidade ecológica e hidrográfica**, em conformidade com as **salvaguardas inscritas na Planta de Ordenamento II do PDM**.

As condicionantes identificadas serão devidamente consideradas na definição da proposta de ocupação, assegurando a **continuidade e funcionalidade da estrutura ecológica**, a **minimização da impermeabilização do solo** e o **respeito pelas restrições legais aplicáveis**, nomeadamente no que se refere ao regime da REN e à gestão sustentável da água e do solo.

O plano deverá garantir a articulação com os regimes legais e com a cartografia das restrições de utilidade pública será determinante para garantir a viabilidade e conformidade da operação de reclassificação do solo.

Mapa 5 | Extrato da Planta de Ordenamento II - Salvaguardas (PDM de Amares)



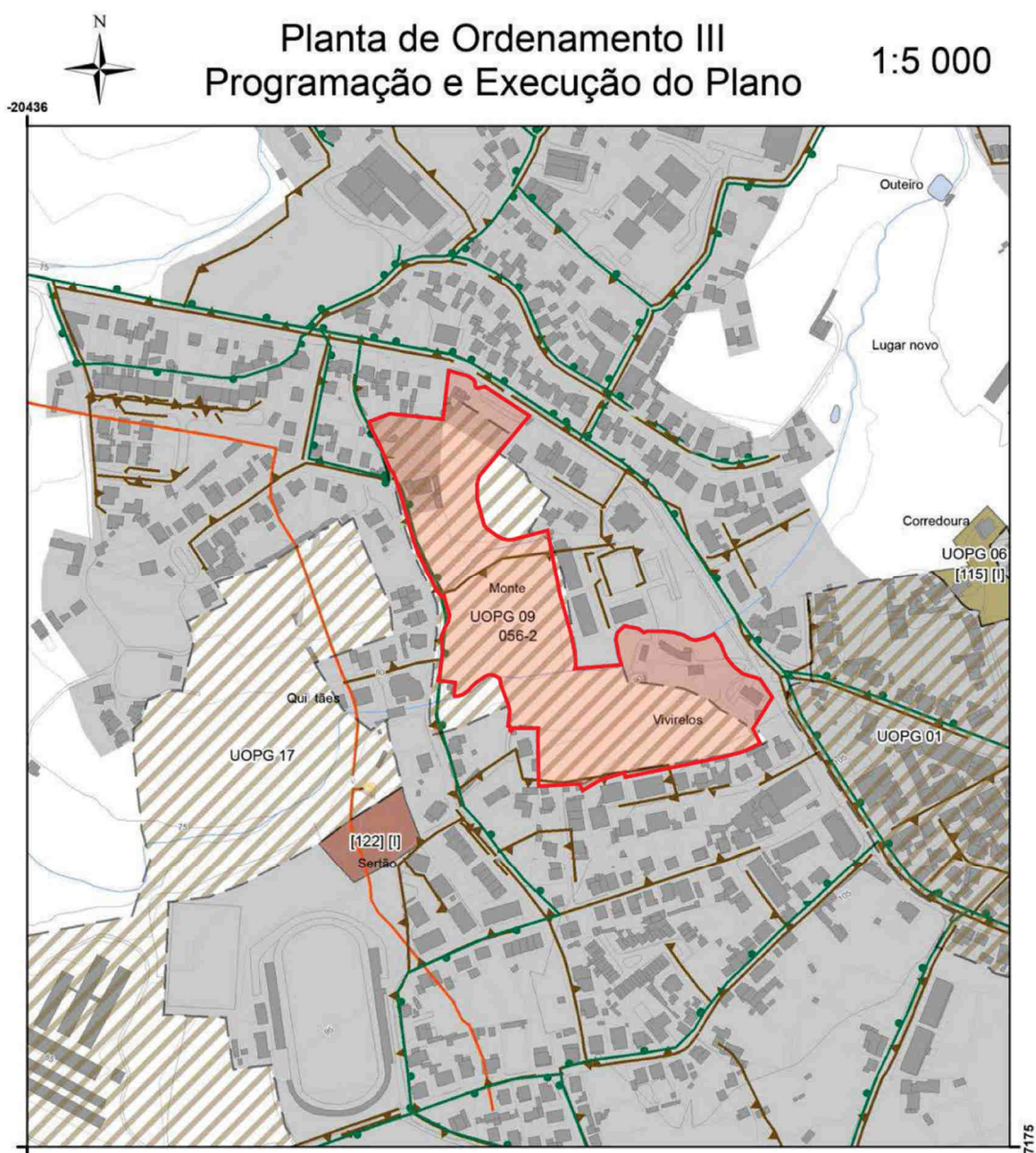
Planta de Ordenamento III – Programação e Execução do solo

A área de intervenção do Plano, no que concerne a Planta de Ordenamento III — Programação e Execução do Solo do PDM de Amares está integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 9 (UOPG 9).

Nos termos desta planta, a UOPG 9 está incluída nas áreas sujeitas a programação, cuja transformação do solo depende da elaboração prévia de plano de pormenor com efeitos registais, conforme estabelecido no regulamento do plano e respetivo conteúdo programático.

O enquadramento cartográfico confirma a necessidade de planeamento detalhado como condição para a reclassificação do solo e a viabilização da operação urbanística, inserindo a UOPG 9 na lógica de execução faseada e coordenada das operações de urbanização previstas no PDM. das transformações do uso do solo de forma legal, sustentável e territorialmente coerente

Mapa 6 | Extrato da Planta de Ordenamento III Programação e Execução do Plano (PDM de Amares)



LEGENDA



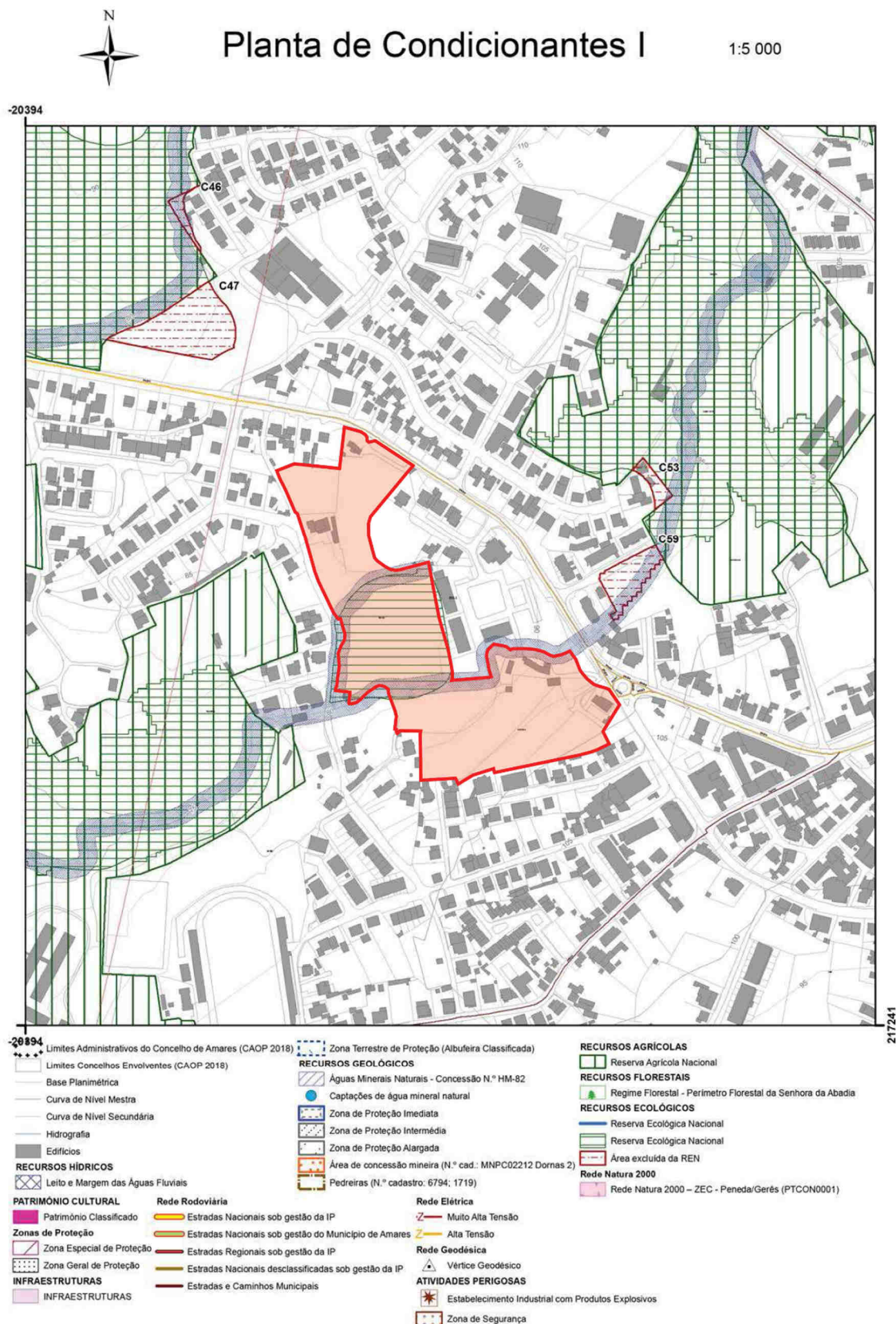
Planta de Condicionantes I

A área de intervenção do Plano, no que concerne a Planta de Condicionantes I do PDM de Amares, está abrangida por restrições de utilidade pública e servidões administrativas que devem ser consideradas na definição e execução do plano de pormenor.

A cartografia evidencia a incidência sobre:

- Reserva Ecológica Nacional (REN), nas margens de linhas de água e zonas com características topográficas e ecológicas sensíveis;
- Domínio Hídrico Público, associado à presença de linhas de água e respetivas faixas de proteção legal;
- Servidões administrativas relacionadas com infraestruturas viárias e redes técnicas

- Mapa 7 | Extrato da Planta de Condicionantes I



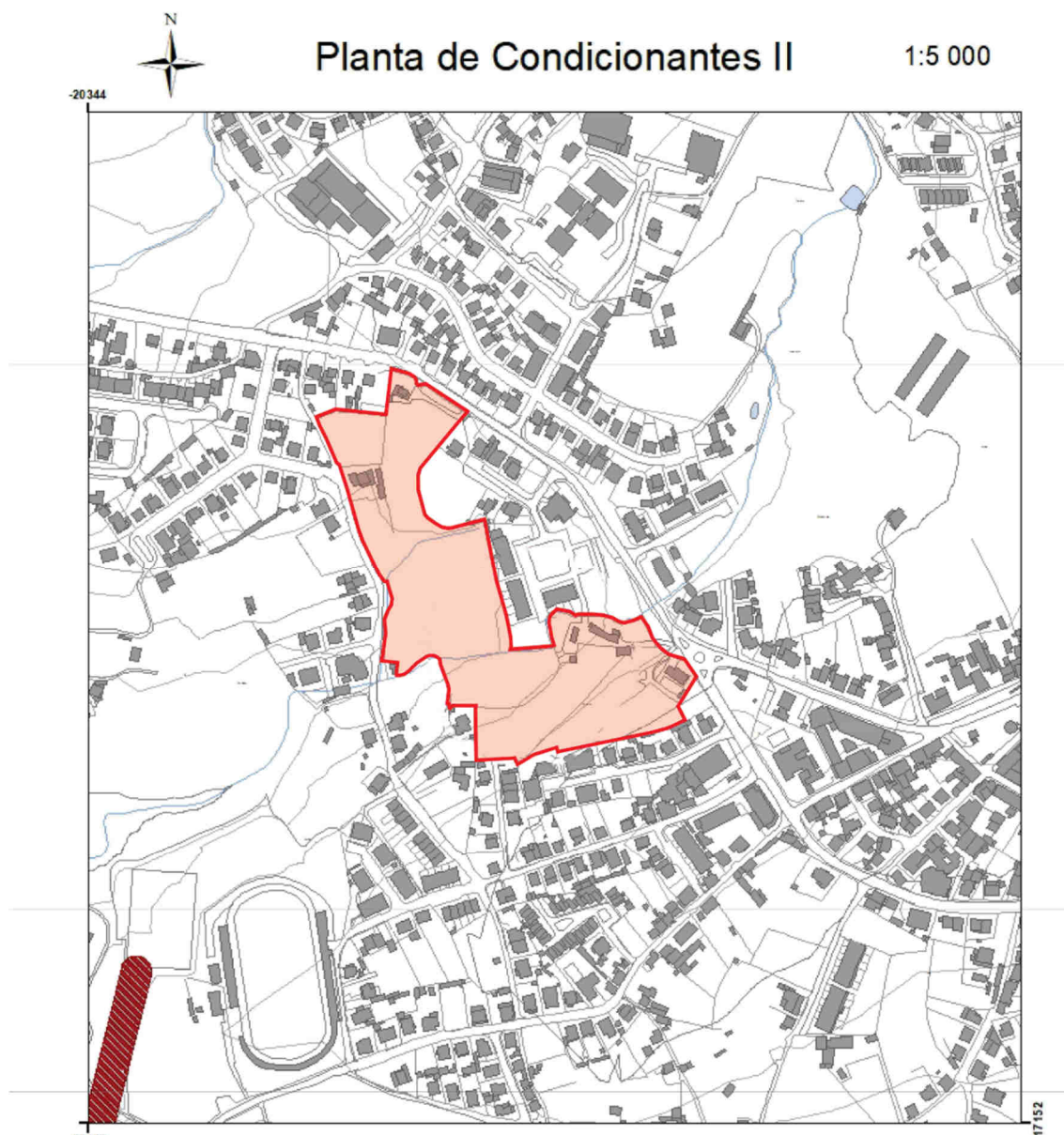
Planta de Condicionantes II

A área de intervenção do Plano, no que concerne a Planta de Condicionantes II do Plano Diretor Municipal de Amares, a qual incide sobre as servidões administrativas associadas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR) e sobre as zonas de perigosidade de incêndio rural.

De acordo com estipulado na referida Planta do PDM, na área abrangida pelo plano de pormenor não se sobrepõe a qualquer servidão ou condicionante identificada nesta planta, não sendo afetada por zonas de perigosidade relevante nem por infraestruturas ou servidões específicas previstas no âmbito do SGIFR.

Este enquadramento confirma a ausência de restrições adicionais relevantes associadas ao risco de incêndio rural ou à gestão florestal, o que permite a prossecução da operação urbanística nos termos definidos, sem necessidade de medidas específicas de compatibilização com este regime

Mapa 8 | Extrato da Planta de Condicionantes II (PDM de Amares)



LEGENDA

 Limites Administrativos do Concelho de Amares (CAOP 2018)	Perigosidade de Incêndio Rural
 Limites Administrativos dos Concelhos Envolventes (CAOP 2018)	 Áreas de perigosidade de incêndio rural - Classe alta
 Base Planimétrica	 Áreas de perigosidade de incêndio rural - Classe muito alta
 Curva de Nível Mestre	Serviços administrativos no âmbito do SGIFR
 Curva de Nível Secundária	 Rede primária de faixas de gestão de combustível
 Hidrografia	 Rede secundária de faixas de gestão de combustível
 Edifícios	 Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível
	 Rede de Fontes de Água

6. OBJETIVOS DO PLANO

O Plano de Pormenor de Vivirelos (PPV), a elaborar nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), configura-se como o instrumento adequado para a estruturação, implementação e desenvolvimento urbanístico da área abrangida pela UOPG 9.

Conforme previsto no **Programa de Execução e Plano de Financiamento do PDM de Amares**, o principal objetivo da presente UOPG consiste na **estruturação qualificada do território**, em conformidade com os parâmetros urbanísticos admissíveis, a concretizar por via do plano de pormenor.

De acordo com o conteúdo programático estabelecido para a UOPG 9, o desenvolvimento do PPV poderá ocorrer **de forma faseada**, estruturado em **três componentes funcionais**, nomeadamente:

- **Primeira componente:** conjunto edificado composto por um estabelecimento destinado a comércio, integrado num edifício principal com estacionamento associado, complementado por edifícios de habitação multifamiliar com comércio e serviços no piso térreo;
- **Segunda componente:** edifícios de habitação multifamiliar, também com comércio e serviços ao nível do piso térreo, em continuidade com a malha urbana da fase anterior;
- **Terceira componente:** edifícios destinados a habitação unifamiliar, acompanhados de anexos de apoio e respetivos espaços exteriores.

Embora a **primeira componente** possa, em abstrato, ser viabilizada autonomamente por meio de operações urbanísticas isoladas, a **materialização integrada das três componentes** é indispensável à reclassificação do solo rústico como **solo urbano** nas áreas pertinentes. Esta reclassificação constitui um **requisito fundamental** para a viabilização do complexo residencial, assegurando simultaneamente a **coerência urbanística, a articulação funcional e a complementaridade de usos** previstas para o conjunto do plano.

Em termos gerais, os **objetivos específicos do PPV** são os seguintes:

- Garantir um **desenvolvimento faseado e sustentado** do empreendimento, com base na execução das três componentes programáticas (estabelecimento comercial, habitação multifamiliar e habitação unifamiliar);
- Assegurar a **implantação da primeira componente** com adequada integração na paisagem envolvente, servindo de base técnica e funcional à execução das fases subsequentes;
- Promover a **eficiência ambiental e a sustentabilidade** do território, em alinhamento com os princípios de desenvolvimento urbano responsável;
- **Dinamizar a oferta habitacional**, valorizando as especificidades do território e do património local abrangido;

- Contribuir para a **formação de um tecido urbano coeso**, especialmente nas áreas objeto de reclassificação, promovendo uma ocupação racional e compatível com a envolvente;
- **Incentivar a fixação de população**, alargando e diversificando a oferta do parque habitacional municipal.

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 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;*
- As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;*
- 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;*
- 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;*
- As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;*
- As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;*
- 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 o acompanham. 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.
- Município de Amares (2024) “Programa de Execução e Plano de Financiamento” – 2ª Revisão do PDM.
- Município de Amares (2024) “Regulamento” – 2ª Revisão do PDM.
- 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.