



TERMOS DE REFERÊNCIA

Elvas, dezembro 2025.



ÍNDICE

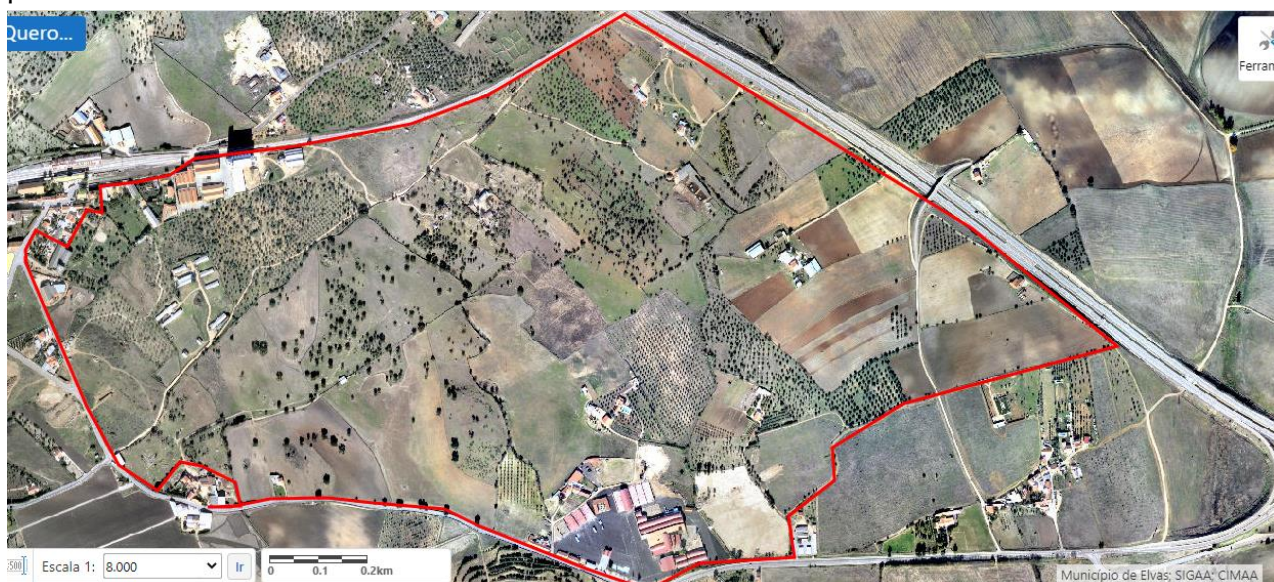
1. INTRODUÇÃO
2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
3. OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO DO PLANO
4. CONTEÚDO MATERIAL DO PLANO
5. CONTEUDO DOCUMENTAL
6. HOMOLOGAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DA CARTOGRAFIA
7. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO



1. INTRODUÇÃO

O Plano de Pormenor do Parque Industrial de Elvas, com uma área de 1.520.500,00 m² foi publicado no Diário da República 2.ª Série n.º 135, de 15 de julho de 2009, na Deliberação n.º 2090/2009. Tem como Princípios e Objectivos Gerais concretizar um modelo de estruturação do espaço de actividades económicas — Parque de Negócios — a constituir na sua área de intervenção, definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação e servindo de base aos projectos de execução das infraestruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores.

A alteração do Plano surge da necessidade de alterar a forma de ocupação preconizada pelo plano com o aumento da dimensão dos lotes, redução as áreas verdes de grande dimensão e difícil implementação e gestão e consequentemente do índice médio de utilização o que rentabiliza a operacionalização do plano.



Limite da área do plano – Ortofotomapa

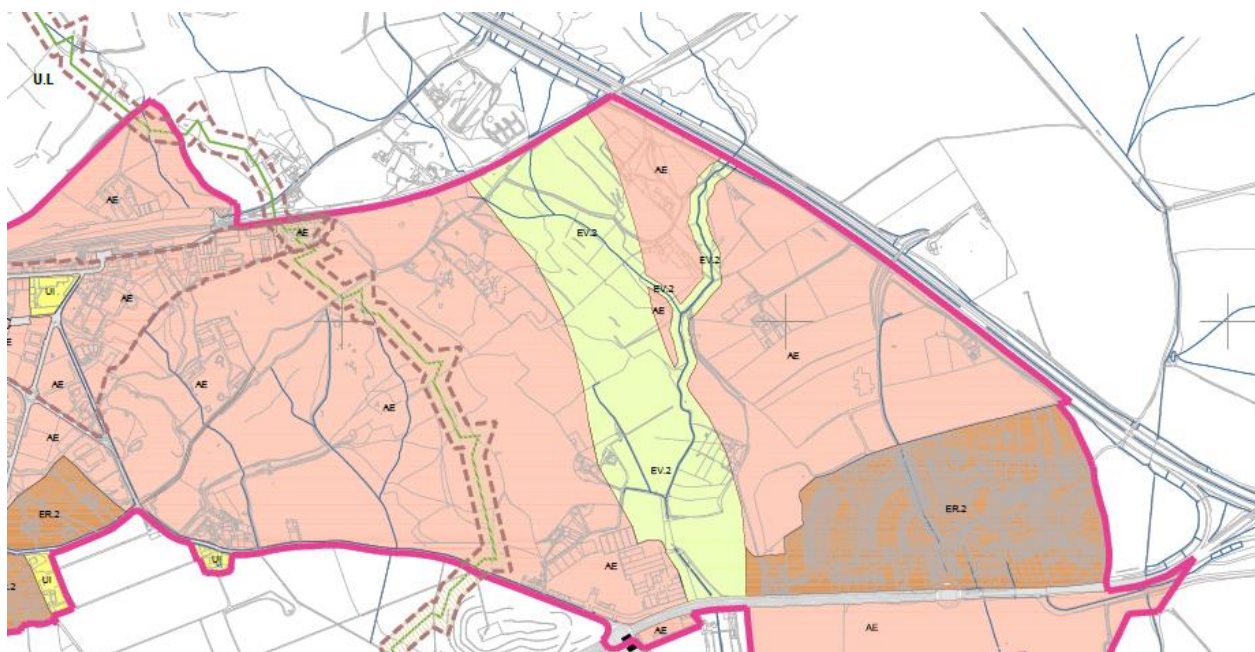


Planta de Síntese publicada na Deliberação n.º 2090/2009



2. ENQUADRAMENTO EM PLANO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

A área correspondente ao Plano é abrangida pelo Plano de Urbanização de Elvas (PUE) está classificada como Espaço Atividades Económicas, parte como Espaço Verde de Proteção e Sustentabilidade Ecológica, sendo que no Regulamento remete para o Plano de Pormenor da do Parque Industrial de Elvas.



Extrato da Planta de Zonamento do PUE

Legenda do PUE:

- ESPAÇOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (AE)

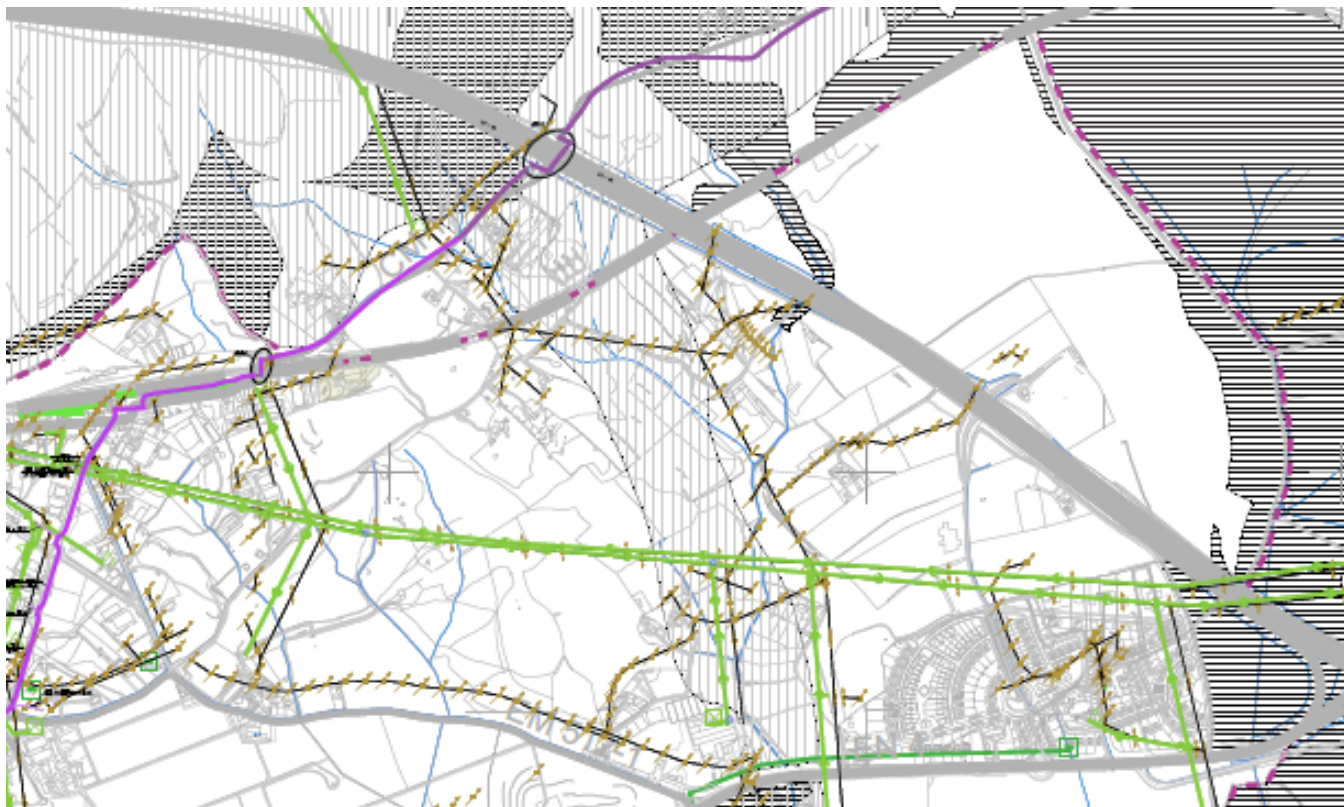
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL EQUIPAMENTOS (UI)
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL TURISMO (UT)

- ESPAÇOS CULTURAIS (CL)

- ESPAÇOS VERDES
- ESPAÇOS DE ENQUADRAMENTO E VALORIZAÇÃO PAISAGÍSTICA AO PATRIMÓNIO (EV1)
- ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO E SUSTENTABILIDADE ECOLÓGICA (EV2)
- ESPAÇOS VERDES DE PRODUÇÃO – QUINTAS E HORTAS URBANAS (EV3)

- SALVAGUARDA DO PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO
- ÁREAS DE POTENCIAL ARQUEOLÓGICO DESCONHECIDO
(ligação com traçado existente em Desenho 10. CARTA DE SUSCETIBILIDADE ARQUEOLÓGICA)

- ESPAÇOS CANAIS
- RUAS EXISTENTES
- RUAS PROPOSTAS



Extrato do da Planta de Condicionantes do PUE

Na área de intervenção do Plano, aplicam-se todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as decorrentes dos seguintes regimes jurídicos especialmente aplicáveis:

- a) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- b) Domínio Hídrico;
- c) Servidões Rodoviárias;
- d) Servidões Ferroviárias.

3. OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE INDUSTRIAL DE ELVAS

- Alterar o sistema de execução com introdução de faseamento mais operativo
- Criar lotes de grande dimensão
- Reduzir as áreas verdes de grande dimensão
- Redefinir o desenho urbano e infraestruturas
- Alterar Plano de execução financeira



4. CONTEÚDO MATERIAL DO PLANO

De acordo o Artigo 102.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, 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 afetadas;
- 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.

5. CONTEUDO DOCUMENTAL (Elementos que o acompanham artigos 102.º a 107.º RJIGT):

- 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) (não aplicável)
- 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.



5.2 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.*

5.3 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.*



O conteúdo documental do plano de pormenor é adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material.

6. HOMOLOGAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DA CARTOGRAFIA

A alteração ao PP deverá ser desenvolvida com base em cartografia homologada e atualizada, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 130/2019 de 30 de agosto e no sistema de coordenadas ETRS89. Devem ainda ser produzidas as peças necessárias para o registo na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) da Direção Geral de Ordenamento do Território.

O fornecimento da cartografia será da responsabilidade do município.

7. EQUIPA TÉCNICA PARA DESENVOLVER A ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR

De acordo com o Decreto-Lei n.º 292/95 de 14 de novembro, estabelece no Artigo 2.º, que os Planos de Pormenor são obrigatoriamente elaborados por equipas técnicas multidisciplinares. As equipas multidisciplinares incluem pelo menos um arquiteto, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil, um arquiteto paisagista, um técnico urbanista e um licenciado em Direito, qualquer deles com experiência profissional efectiva de, pelo menos, três anos.