

PP DA CANCELA DO LEÃO
TERMOS DE REFERÊNCIA

SIG | DAU | CMTN | JANEIRO DE 2018

NOTA INTRODUTÓRIA	3
OPORTUNIDADE E OBJETIVOS DO PP	3
ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	9
SISTEMA DE EXECUÇÃO	10
CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL	10
CARTOGRAFIA E PEÇAS DESENHADAS	12
EQUIPA TÉCNICA	12
PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PP	13
ENQUADRAMENTO NA AAE	13

NOTA INTRODUTÓRIA

Este documento constitui os termos de referência para o Plano de Pormenor da Cancela do Leão, em Torres Novas, conforme estipulado pelo n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio.

A oportunidade de elaboração deste Plano de Pormenor advém da conjugação de vários fatores. Há um investidor para requalificar uma área industrial degradada para a converter num espaço comercial. Este investimento ocorrerá após a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Torres Novas – rio Almonda, que identifica esta zona como área de intervenção prioritária, publicada em junho de 2016.

A elaboração de um Plano de Pormenor permitirá concretizar parte da ARU - rio Almonda e planear a requalificação do espaço urbano da Cancela do Leão, com o enquadramento das funções e valências já instaladas e a sua consolidação enquanto trata a transição entre o solo urbano e o solo rural da cidade de Torres Novas e programa a valorização da relação da cidade com o rio Almonda, através da reabilitação ambiental e o arranjo paisagístico das suas margens e do leito de inundação.

OPORTUNIDADE E OBJETIVOS DO PP

A área de incidência do PP é de 37,01 hectares e decorre sobre a várzea dos Mesiões e a Cancela do Leão, entre uma zona já planeada através de operações de loteamento, Beira Rio 1 e 2, e o corredor da A23/IP6.

Num momento em que se começa a desenhar a Operação de Reabilitação Urbana da ARU TN-rio Almonda e se projeta a requalificação do estabelecimento industrial abandonado do Alves das Lãs, em plena várzea, reconhece-se a necessidade de intervir de forma concertada nesta entrada da cidade de Torres Novas.

A área de intervenção inclui um espaço urbano consolidado, mas descaracterizado e sem coerência urbanística, e uma área não urbanizável verde, que precisa de intervenção para assumir as funções que lhe são adstritas pelos documentos estratégicos do concelho.

São objetivos do PP da Cancela do Leão, no que respeita ao solo urbano, a atribuição de coerência ao espaço urbano, com enquadramento de equipamentos e serviços presentes,

PP DA CANCELA DO LEÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA

reorganização e requalificação da rede viária, a revitalização do espaço industrial abandonado com atribuição de novas funções.

No que respeita ao solo rural deve ser promovida a remodelação de terrenos conducente à renaturalização da margem do rio Almonda, a valorização do corredor ribeirinho com criação de um espaço verde que assegure funções de proteção das margens e dos solos, promoção da conectividade ecológica, com reposição da galeria ripícola e o desenvolvimento dos serviços ambientais associados ao rio, concomitante à preparação desta área para espaço de recreio e lazer.

É ainda importante assegurar um corredor que permita o trânsito pedonal e ciclável entre a zona das Casas Altas e a várzea a sul da A23. Sem incluir neste PP a A23 e a várzea imediatamente a sul, limite norte da Reserva da Biosfera do Paul do Boquilobo, deve ser assegurado pelo PP uma circulação dentro da área do plano que tire proveito do antigo percurso da estrada nacional, e do seu enquadramento arbóreo, e que aponte o arranque da sua continuidade para sul.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Cancela do Leão é de 37,01 hectares e localiza-se no limite sul da cidade de Torres Novas, delimitada a norte pelo loteamento do Beira Rio, a poente pelo rio Almonda, a nascente pelas avenidas João Paulo Segundo e 8 de julho e a sul pelo corredor da A23/IP6.

O Plano Diretor Municipal divide esta área em solo urbano e solo rural, utilizando-se para avaliação das normas urbanísticas em solo urbano o zonamento da planta de ordenamento da cidade de Torres Novas a 1/5 000 (F3) e em solo rural a planta de ordenamento do concelho de Torres Novas 1/25 000 (F1). Desta forma identificam-se em solo urbano as categorias de espaço urbano e de espaço urbanizável e em solo rural as categorias de espaço agrícola incluído na RAN e espaço agrícola não incluído na RAN.

O terreno do PP está sobre duas unidades geolitológicas distintas, aluvião e depósitos de terraço e apanha perifericamente a norte o limite de um afloramento de tufo calcário. No que respeita aos solos assenta maioritariamente em aluviossolos modernos de cariz calcária, textura mediana e suscetível a inundações, estando também presentes aluviossolos antigos, não calcários. Grande

PP DA CANCELA DO LEÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA

parte do terreno não artificializado apresenta uma capacidade de uso muito elevada para fins agrícolas (A).

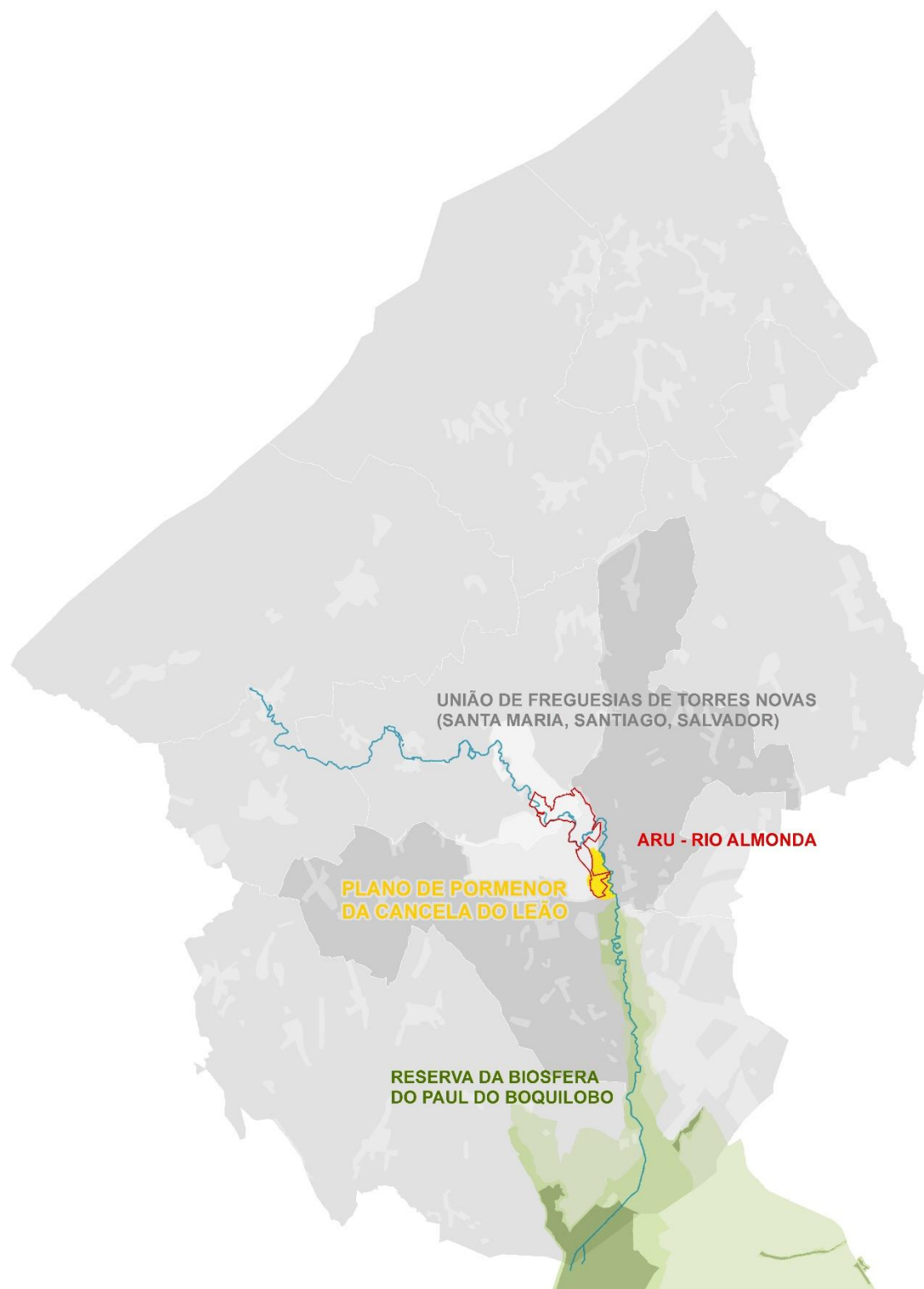


Figura 1 – Localização do Plano de Pormenor da Cancela do Leão.

PP DA CANCELA DO LEÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA

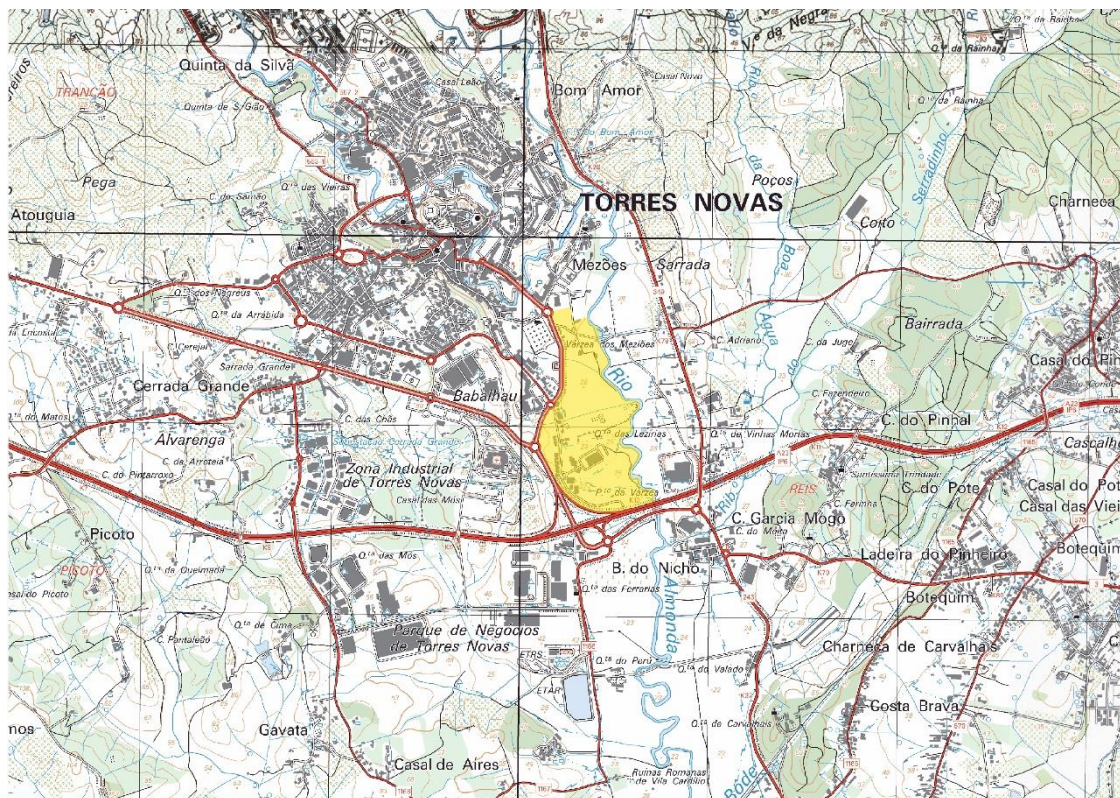


Figura 2 – Localização do PP na cidade de Torres Novas.

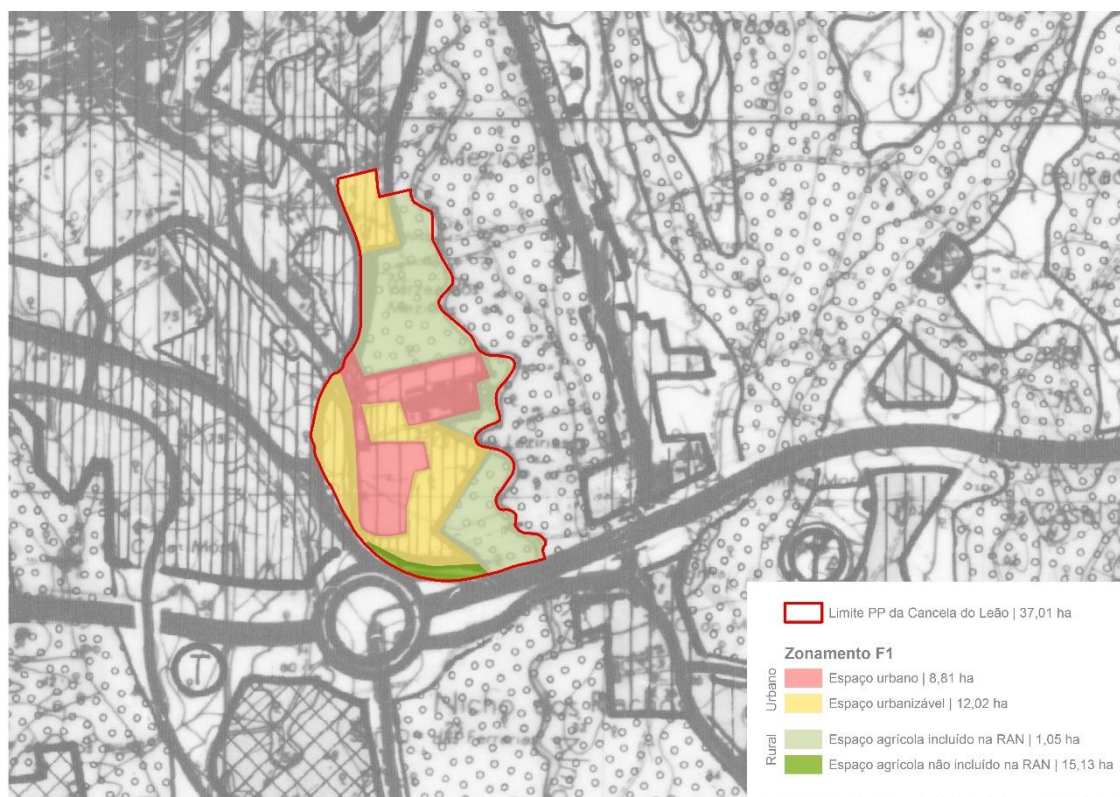


Fig. 3 – Classes de solo e categorias de espaço na planta de ordenamento de Torres novas (F1 – 1/25 000).

PP DA CANCELA DO LEÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA

O Plano Diretor Municipal integra a área deste PP na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão do Plano de Urbanização de Torres Novas, não publicado, mas que remete na legenda para a Planta de ordenamento da cidade (F3).

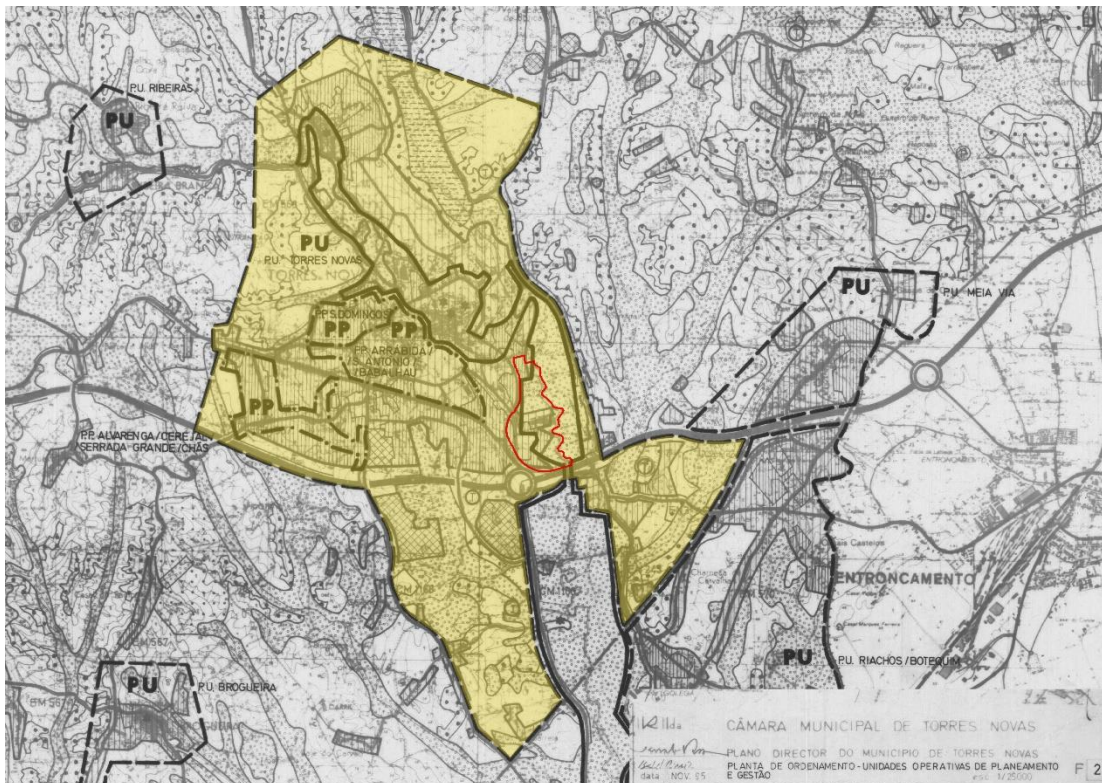


Fig. 4 – Enquadramento na planta de ordenamento – unidades operativas de planeamento e gestão (F2 – 1/25 000).

PP DA CANCELA DO LEÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA

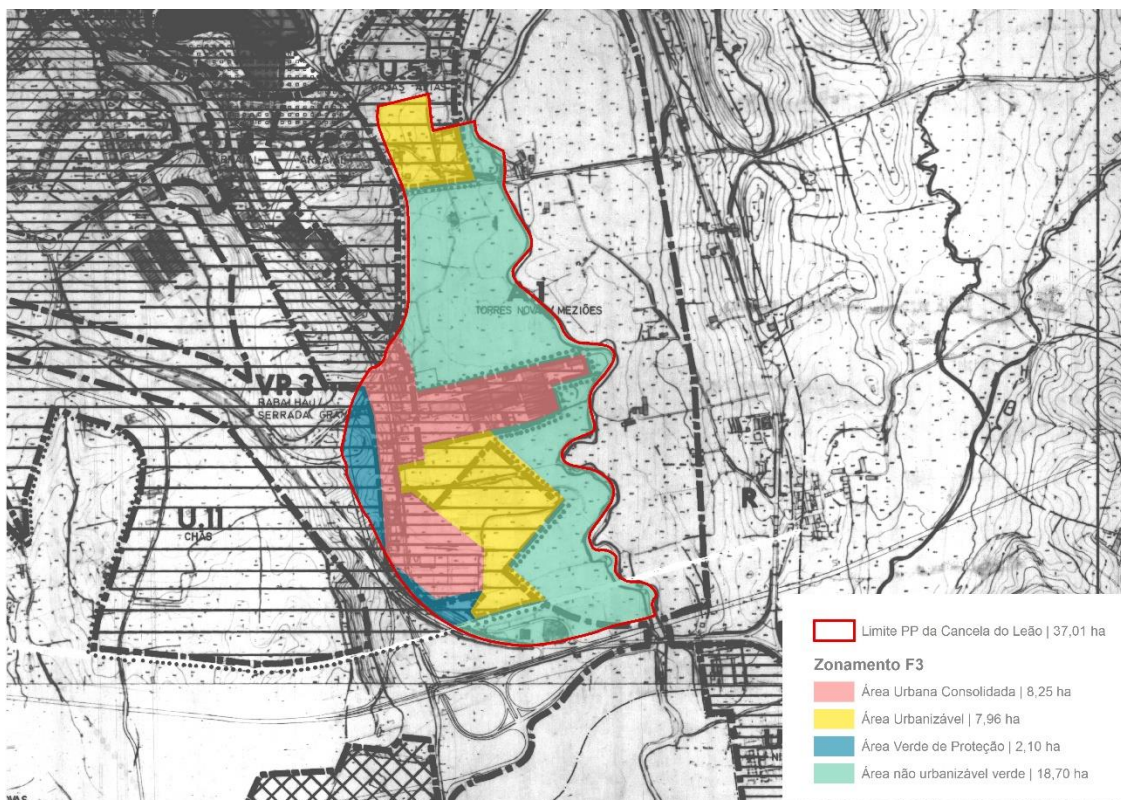


Fig. 5 – Classes de solo e categorias de espaço na planta de ordenamento da cidade de Torres novas (F3 – 1/5 000).

O Plano Diretor Municipal divide esta área em solo urbano e solo rural, utilizando-se para avaliação das normas urbanísticas em solo urbano o zonamento da planta de ordenamento da cidade de Torres Novas a 1/5 000 (F3) e em solo rural a planta de ordenamento do concelho de Torres Novas 1/25 000 (F1). Desta forma identificam-se em solo urbano as categorias de espaço urbano e de espaço urbanizável e em solo rural as categorias de espaço agrícola incluído na RAN e espaço agrícola não incluído na RAN.

Devem ser aplicados no PP os índices globais previstos no artigo 9º do regulamento do PDM, de 0,25 de ocupação e 1,25 de utilização. Relativamente às volumetrias a implantar deve ser respeitada a morfotopologia existente para as áreas residenciais e o número de pisos máximo por função conforme estipulado no quadro de caracterização dos parâmetros a observar na urbanização do espaço urbanizável, previsto no artigo 15º do regulamento do PDM.

No solo rural devem concretizar-se os objetivos da área verde descrita na alínea c) do artigo 8º do PDM.

PP DA CANCELA DO LEÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA

A proposta de plano deve identificar e ponderar programas, planos e projetos que incidam sobre a zona de intervenção. Sem prejuízo de outros, devem ser avaliados os objetivos do Plano Regional de Ordenamento do Território de Lisboa e Vale do Tejo, o Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo e Oeste, o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Torres Novas, a Área de Reabilitação Urbana de Torres Novas – rio Almonda, o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios e o Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil de Torres Novas.

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Estão identificadas na área do PP da Cancela do Leão servidões e restrições de utilidade pública como a Reserva Ecológica Nacional; Reserva Agrícola Nacional; leito e margem do rio Almonda e correspondente zona ameaçada pelas cheias; área de servidão a infraestruturas, como a EPAL e a Tagusgás, bem como ao heliporto de Torres Novas (cone de aproximação). Não se prevê a necessidade de alteração da delimitação de REN e RAN no âmbito deste PP.

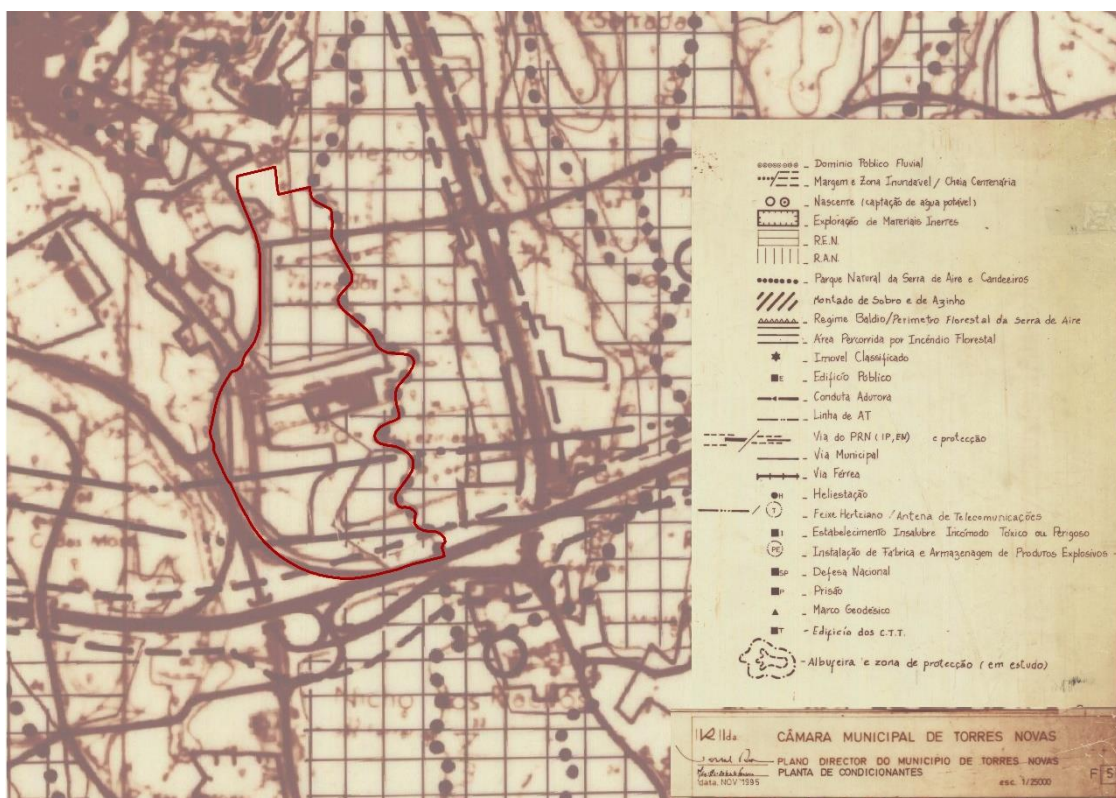


Figura 6 – Enquadramento da área de intervenção do PP da Cancela do Leão na Planta de condicionantes do PDM TN (F5).

SISTEMA DE EXECUÇÃO

A execução deste plano de pormenor será feita através do sistema de cooperação, conforme previsto no artigo 150º do RJGT: “a iniciativa de execução do plano pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.”

Prevê-se que o plano detenha duas unidades de execução, coincidentes com o solo urbano e o solo rural, sem prejuízo da definição de novas unidades de execução decorrentes da programação a elaborar no âmbito da proposta de plano.

CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

O Plano de Pormenor está tipificado no Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio devendo o seu conteúdo material respeitar o estipulado no artigo n.º 102 tal como o conteúdo documental respeitar o artigo 107º do mesmo diploma, adaptando-o às condições territoriais e aos objetivos destes termos de referência e posterior deliberação municipal.

Assim, o PP da Cancela do Leão deve adotar o seguinte conteúdo material, em conformidade com as condições territoriais da sua área de incidência e as matérias que são aplicáveis:

1. 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.
2. As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização.
3. 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.
4. A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos designadamente número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas.
5. As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes.
6. As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos, caso se verifique a necessidade.

PP DA CANCELA DO LEÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA

7. A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas.
8. Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística.
9. 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.
10. A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.

Do conteúdo documental do PP deve constar:

1. Regulamento.
2. 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, 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.
3. 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.

Deve ainda ser acompanhado por:

1. 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.
2. 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.
3. Programa de execução das ações previstas.
4. Modelo de redistribuição de benefícios e encargos.
5. Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.
6. 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.
7. Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano.

PP DA CANCELA DO LEÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA

8. 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.
9. Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas.
10. 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.
11. Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.
12. Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.

CARTOGRAFIA E PEÇAS DESENHADAS

A cartografia de base para elaboração do plano e as peças gráficas produzidas devem cumprir o disposto no Decreto-Lei n.º 193/95, de 18 de julho, republicado pelo Decreto-Lei n.º 141/2014, de 19 de setembro e o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro, da Direção-Geral do Território.

O PP da Cancela do Leão deve ser elaborado sobre cartografia homologada com exatidão posicional menor ou igual a 0,3 m em planimetria e 0,4 m em altimetria, permitindo a reprodução em formato analógico à escala 1:2.000, as peças gráficas devem ser preparadas e utilizadas em suporte digital e formato vetorial, sem prejuízo da produção de saídas gráficas em formato analógico sempre que se revelar necessário.

A informação cadastral a utilizar deve ser a constante no cadastro geométrico de propriedade rústica, identificando-se supletivamente os prédios urbanos presentes na área de incidência do plano.

EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do PP da RENOVA deve cumprir o estipulado pelo Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro.

Assim, o PP da Cancela do Leão deve ser elaborado por uma equipa técnica multidisciplinar com a constituição mínima de um arquiteto, um engenheiro civil, um arquiteto paisagista, um urbanista e um jurista, qualquer deles com pelo menos três anos de experiência profissional efetiva, de entre os quais deverá ser designado um coordenador técnico, que será o interlocutor preferencial com o município de Torres Novas.

PP DA CANCELA DO LEÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA

A esta equipa pode reunir-se qualquer outro técnico para responder a questões pontuais respeitantes à especificidade funcional dos elementos do plano.

PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PP

Prevê-se para a elaboração do Plano de Pormenor da Cancela do Leão um prazo global de dois anos, tendo sempre que decorrer dentro do período de vigência das medidas preventivas publicadas a par da suspensão parcial do PDM de Torres Novas, prevista para os terrenos da PROUNIVA.

ENQUADRAMENTO NA AAE

Considera-se que o PP da Cancela do Leão não se qualifica para sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica.

No cumprimento do estipulado no n.º 7 do artigo n.º 3 do DL 232/2007, de 15 de junho, não havendo lugar a reclassificação do solo e sendo este plano uma concretização das propostas de dos planos vigentes.

Considera-se que o PP se enquadra na isenção prevista no n.º 1 do artigo 4º do DL 232/2007, de 15 de junho, por não implicar a utilização de grandes superfícies de terreno ou ter efeitos significativos no ambiente que decorram das opções de ordenamento.