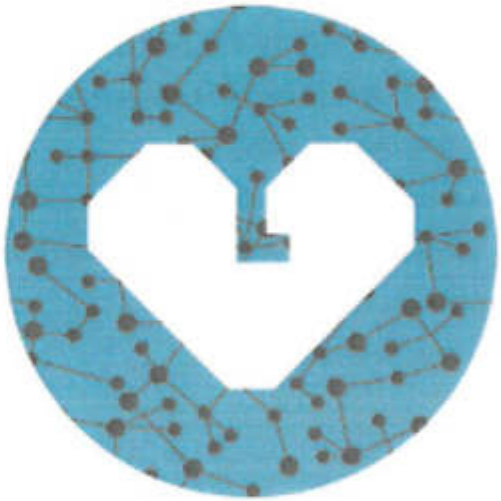
Fls 9



TERMOS DE REFERÊNCIA

PLANO DE PORMENOR COM EFEITOS REGISTAIS

COLMATAÇÃO DA ÁREA HABITACIONAL DE POLVOREIRA

ÍNDICE

Índice 2
1.Enquadramento Legal do Plano 3
2.Oportunidade da Elaboração do Plano 3
3.Enquadramento Territorial da Área de Intervenção 3
Enquadramento no Plano Diretor Municipal 4
4.Objetivos Programáticos 4
5.Conteúdo Material e Documental do Plano 5
Conteúdo Material do Plano 5
Conteúdo Documental do Plano 6
6.Constituição da Equipa Técnica do Plano 7
7.Avaliação Ambiental 8
8.Cartografia de Base Topográfica 8
9.Faseamento e Calendarização da Elaboração 8
Período de Participação 8
Prazo de Elaboração 8

1. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O presente documento, que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Guimarães para efeitos do artigo 76º do decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, denominado Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), define os termos de referência e a oportunidade de elaboração de um Plano de Pormenor com Efeitos Registais (PPER), assim como propõe, ao executivo municipal, o prazo para elaboração e o período de participação, integrando a síntese dos fundamentos justificativos para a sua elaboração nos termos dos artigos 101º, 102º e 107º do citado diploma.

Compete ainda à Câmara Municipal de Guimarães aferir da necessidade, ou não, de proceder à avaliação ambiental, conforme disposto no artigo 78º do RJIGT tendo em conta os critérios estabelecidos no anexo ao decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação.

2. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO

A oportunidade de elaboração do PPER decorre, no essencial, dos seguintes aspetos:

a) a persecução da concretização dos objetivos definidos para o Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT), entre outros, a promoção da concentração das atividades, a reabilitação e regeneração urbana, a mobilidade sustentável, a economia circular e a partilha e consumos de proximidade, reforçando a eficiência territorial[1];
b) a persecução da concretização dos objetivos definidos para o Plano Diretor Municipal, entre outros, a nuclearização e qualificação dos aglomerados urbanos pela "Consolidação das vilas como estruturas urbanas qualificadas intermédias, através do reforço das especializações locais e aumento do nível da qualidade funcional e formal da vida local, melhor desempenho das instituições sociais e diversificação da prestação de serviços, comércio, cultura e lazer"; a "rentabilização das infraestruturas públicas (...) e reforço da mobilidade, assegurando uma acessibilidade eficaz e equilibrada"[2].
c) do facto do PDM se encontrar atualmente em trabalhos conducentes à sua revisão, equacionando-se a delimitação de uma UOPG para o local.

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A Área de Intervenção do Plano situa-se na freguesia de Polvoreira, concelho de Guimarães, e tem uma área total de aproximadamente 8.73ha. A sua delimitação irá ser definida no Plano, com recurso a plantas e memoriais descritivos adequados.

---

[1] 10 Compromissos para o Território presentes na Lei n.º 99/2019 de 5 setembro, relativa à primeira revisão do Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT).

[2] conforme o disposto no artigo 2º do Regulamento do PDM, publicado pelo aviso n.º 18789/21019 de 2 de novembro.

ENQUADRAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL[3]

A área de intervenção delimitada para o PPER está classificada, de acordo com a planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal, publicada pelo aviso n.º 18789/2019 de 22 de novembro, como Estrutura ecológica municipal - Nível I e Nível II; Zona de Proteção a Património Arqueológico; Sítio arqueológico; Solo rural - Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal e Espaços florestais de produção; Solo urbano - Solo urbanizado - Espaços de uso especial; Solo urbano - Solo urbanizável - Espaços residenciais; Infraestrutura de transporte de combustíveis; Linhas de água; Património edificado.

Consultada a carta de condicionantes do Plano Diretor Municipal, publicada pelo aviso n.º 18789/2019 de 22 de novembro, a área de intervenção possui como condicionantes Gasoduto e Leitos e margens dos cursos de água.

Analisada a planta de uso e ocupação do solo | COS 2018, verifica-se que a Agricultura apresenta uma ocupação de 29.8%, Florestas 47.8% e 22.4% correspondem a territórios artificializados.

Para além das servidões constantes na carta de condicionantes do Plano Diretor Municipal, foi identificada uma servidão e restrição de utilidade pública: RDN - Zona de Respeito.

O Plano Diretor Municipal encontra-se em processo de revisão.

4. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

Avaliado o contexto em que se insere a Área de Intervenção, as suas características morfológicas, as iniciativas privadas para o local, a dimensão e o conteúdo programático que se pretende ver desenvolvido, considera-se que devem ser tidas em consideração as seguintes premissas para o desenvolvimento da área em análise, nomeadamente:

a. Potenciar um crescimento harmonioso e estruturado, de forma a compatibilizar os usos existentes e necessidades locais;
b. Programar e ampliar áreas destinadas à habitação que responda a várias necessidades habitacionais e respetivos serviços de apoio, de forma disciplinada e regrada;
c. Requalificar, valorizar e/ou reconverter o espaço público e conjunto edificado, conciliando o património natural e valores patrimoniais existentes;
d. Reestruturar a rede viária, interligando arruamentos e beneficiando a malha existente, fomentando um equilíbrio entre a circulação viária e a circulação pedonal;
e. Garantir a criação de um projeto de enquadramento paisagístico que promova a correta articulação entre a paisagem construída e a paisagem natural, salvaguardando, em primeiro lugar uma correta inserção no meio natural envolvente;

[3] Em caso de omissão ou desfasamento, prevalece a informação constante nas plantas anexas a este documento.

f. Adotar soluções construtivas sustentáveis, através da utilização de métodos e materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica provenientes de fabricantes com certificações ambientais (preferencialmente com origem em fornecedores locais) e que permitam a captura de carbono, contribuindo para atingir a meta da neutralidade carbónica pelo Município;
g. Promover a autossuficiência energética dos novos edifícios;
h. Recolher e encaminhar de forma correta as águas pluviais, através da promoção de sistemas de retenção, reutilização e infiltração no solo das mesmas;
i. Adotar sistemas de drenagem urbana sustentável;
j. Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, estacionamentos, acessos pedonais, pistas clicáveis, etc.);
k. Promover a plantação de espécies vegetais autóctones, com elevada capacidade de captura de carbono;
l. Promover o conforto bioclimático através do uso de vegetação para ensombramento (árvores de folha caduca nos vãos voltados a Sul/Oeste) e proteção contra ventos (árvores de folha persistente no lado voltado a Norte), bem como adotar sistemas alternativos de isolamento térmico (devidamente fundamentados);
m. Promover uma economia circular através do aumento de taxas de reutilização e reciclagem de materiais;
n. Libertação das áreas envolventes das linhas de água, leitos e margens dos cursos de água, de modo a salvaguardar as condições de segurança de pessoas e bens;
o. Salvaguardar a permeabilidade do solo em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
p. Garantir a criação de um estudo do ruído da envolvência em compatibilidade com o Regulamento Geral do Ruído (RGR) em vigor;
q. Articulação com as pretensões em curso.

5. Conteúdo Material e Documental do Plano

Conteúdo Material do Plano

De acordo com o disposto no articulado do artigo 102º do Regulamento Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo decreto-lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação, 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, estabelecendo, nomeadamente 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, números 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; 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; 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; a estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.

CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO

De acordo com o disposto no artigo 107º do Regulamento Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo decreto-lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação, 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, 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.
d. 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, económica, sociais e culturais para a sua execução;
e. relatório ambiental, sempre que seja necessário, 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;
f. 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, consistindo em planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;

g. quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações; planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
h. 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;
i. planta com as áreas de cedência para o domínio municipal; 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;
j. quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária;
k. programa de execução das ações previstas;
l. modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
m. plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
n. planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicações e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;
o. planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
p. 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;
q. plantas contendo os elementos técnico definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados de infraestruturas;
r. relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7º do Regulamento Geral do Ruído;
s. participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
t. ficha de dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção Geral do Território.

6. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

Em conformidade com o disposto no artigo 2º do decreto-lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua atual redação, a equipa técnica responsável pela elaboração do presente Plano de Pormenor será multidisciplinar e coordenada por um dos seus elementos, podendo integrar técnicos das demais áreas tidas como necessárias assegurando o correto acompanhamento consoante a natureza e relevância dos interesses a salvaguardar.

7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Nos termos do n.º 2 do artigo 78º do Regulamento Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) com a redação dada pelo decreto-lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação, a qualificação ou sujeição dos planos a avaliação ambiental estratégica (AAE) compete à Câmara Municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao decreto-lei n.º 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo decreto-lei n.º 58/2011 de 4 de maio podendo ser precedida de consulta às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano.

Nesse sentido, irão os serviços averiguar, junto das entidades, as quais, pelas suas responsabilidades ambientais específicas, interessem os efeitos ambientais decorrentes da aplicação do plano, a sujeição deste a AAE, através de consulta prévia, conforme o disposto no n.º 3 do artigo 3º do decreto-lei n.º 232/2007 de 15 de junho, na sua atual redação, nos termos do RJAAPP e do RJIGT.

8. CARTOGRAFIA DE BASE TOPOGRÁFICA

A elaboração do Plano de Pormenor com Efeitos Registais da presente UOPG, para além do conteúdo material e documental, inclui ainda a cartografia de base topográfica, em conformidade com o decreto-lei n.º 193/95 de 18 de julho, na sua atual redação, em conjugação com o regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro e as normas e especificações técnicas constantes no sítio da internet da Direção-Geral do Território (DGT).

9. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO

PERÍODO DE PARTICIPAÇÃO

Nos termos do n.º 1 do artigo 76º e do n.º 2 do artigo 88º do decreto-lei 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação, é fixado em 15 dias, o período de participação para a formulação de sugestões e apresentação de informações sobre qualquer questão que possam ser consideradas, no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.

PRAZO DE ELABORAÇÃO

Nos termos do n.º 1 do artigo 76º e do n.º 2 do artigo 88º do decreto-lei 80/2015 de 14 de maio, é definido o prazo de 24 meses para a elaboração do Plano de Pormenor com Efeitos Registais, podendo este prazo ser prorrogado, por uma única vez, por um período de 12 meses, conforme o disposto no n.º 6 do artigo 76º do decreto-lei n.º 80/2015 de 14 de maio (RJIGT), na sua atual redação, acrescendo a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos decorrentes de períodos dependentes de outras entidades ou da obtenção da cartografia de base homologada.

GUIMARÃES

Legenda
Limite da Freguesia de Polvoreira

01

FS 13

fls 14