



CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

PRÉMIO NACIONAL DE BOAS PRÁTICAS LOCAIS - CATEGORIA AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DE S. JOÃO

Termos de Referência

Outubro de 2009

1. INTRODUÇÃO

É hoje generalizadamente aceite que a salvaguarda do interesse público relativo ao correcto ordenamento do território deve ser assegurada no quadro de instrumentos de planeamento territorial que definam, com clareza e transparência, os princípios e normas que devem orientar a ocupação, o uso e a transformação dos solos para efeitos urbanísticos.

Na perspectiva de um desenvolvimento urbano coerente e integrado, sem descuidar os imperativos de competitividade e coesão económica, social e territorial, há que acautelar um desenvolvimento sustentável do território, através da consolidação dos perímetros urbanos existentes, permitindo assim conservar o solo rural complementar e identificar valores culturais e naturais que importe proteger e salvaguardar.

No âmbito da promoção de políticas activas de ordenamento do território e de urbanismo, conferida pela Lei de Bases do Ordenamento do Território (LBOT) compete às autarquias a implementação de opções próprias de desenvolvimento estratégico de acordo com as directrizes estabelecidas no Plano Nacional da política de Ordenamento de Território (PNPOT) e no Plano Regional de Ordenamento do Território.

2. ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

A elaboração dos instrumentos de gestão territorial tem como enquadramento legal o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe é conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.

Nos termos do artigo 74.º, n.º 1 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIT) compete à câmara municipal:

- a) A elaboração dos planos municipais de ordenamento do território, sendo determinada por deliberação, a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social e na respectiva página da Internet;
- b) A definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos de urbanização e dos planos de pormenor.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

PRÉMIO NACIONAL DE BOAS PRÁTICAS LOCAIS - CATEGORIA AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

3. OPORTUNIDADE

O crescimento populacional que se tem verificado no concelho de Valongo na última década resulta, essencialmente, de um saldo migratório positivo, cujas oscilações estão relacionadas com a dinâmica económica verificada no concelho, pela proximidade a infra-estruturas e equipamentos metropolitanos servidos directamente por uma rede de acessibilidade intermunicipais.

À semelhança de outros concelhos limítrofes o crescimento populacional e a acentuada expansão urbana do concelho de Valongo raramente foi contida nas categorias de espaço urbano, junto dos aglomerados populacionais.

A ratificação do PDM de Valongo, aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 168/95, de 12 de Dezembro, disponibilizou um grande número de áreas de expansão, localizadas na periferia dos espaços urbanos que se destinaram preferencialmente à ocupação para fins habitacionais com um preço de construção por m² mais competitivo.

Porém, as áreas localizadas na periferia dos espaços urbanos rapidamente se deparam com a inexistência de coesão territorial que permitisse definir uma estratégia ao nível das infra-estruturas, da disponibilidade de estacionamento automóvel e da criação de áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva.

A proximidade dos ecossistemas face às áreas urbanas e urbanizáveis e a fraca consciencialização pela salvaguarda dos recursos naturais e patrimoniais, apoiada numa política de descentralização de competências da administração directa do Estado para a Administração Regional e Local sem o necessário acompanhamento de recursos e meios, tem-se revelado particularmente prejudicial à salvaguarda do interesse público relativo ao ordenamento do território.

As acções de transformação do solo rural sobre as áreas florestais periféricas em desrespeito pelos procedimentos administrativos de gestão urbanística, como sejam a destruição do coberto vegetal e os trabalhos de remodelação de terrenos, têm potenciado a criação de zonas críticas de erosão com consequências irreversíveis na biodiversidade dos ecossistemas.

Será assim pertinente, apostar na valorização das capacidades de regeneração do território e da paisagem através da implementação de opções próprias de desenvolvimento estratégico de acordo com as directrizes estabelecidas no Plano Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) com a perspectiva de qualificar as áreas periféricas, orientar e agilizar a gestão da sua implementação e salvaguardar os equilíbrios e articulações necessárias com os recursos ambientais existentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

PRÉMIO NACIONAL DE BOAS PRÁTICAS LOCAIS - CATEGORIA AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

Adoptando a natureza regulamentar de um plano de pormenor, pretende a Câmara Municipal adoptar uma política de recuperação estratégica, mas sobretudo de requalificação urbanística para a outrora denominada Quinta de S. João, situada no Lugar da Azenha, identificada na planta de localização (desenho v1.0).

4. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Localizada a Sudeste da área central da cidade de Valongo, mas já inserida na freguesia de Campo, a área para a qual se pretende elaborar o Plano de Pormenor abrange uma área total de 13,5 hectares do território daquela freguesia, cuja delimitação apresenta as seguintes confrontações: a Norte-Nordeste, pela Estrada Nacional 15, propriedade privada e Rua de S. João, a Sul-Sudeste, pela Rua do Parque Infantil, a Sul-Sudoeste, pelo Rio Simão e a Norte-Noroeste, pelo limite cadastral de uma propriedade e Rua Manuel Arriaga, a partir da qual se faz o principal acesso viário ao local em causa.

5. ENQUADRAMENTO NO PDM DE VALONGO

A área de intervenção subjacente ao Plano de Pormenor a elaborar, face à classificação de uso do solo fixada na planta de ordenamento do Plano Director Municipal de Valongo em vigor insere-se maioritariamente em perímetro urbano, nas categorias de Espaço Urbano, nível «D» e Espaço Urbanizável, nível «B», sendo que a parte restante integra-se na categoria de Espaços Culturais e Ambientais, subcategoria de Protecção Ambiental.

6. OBJECTIVOS DO PLANO DE PORMENOR

1. A proposta deverá concretizar os seguintes objectivos estratégicos:

- a) Qualificação de uma área urbana descaracterizada e degradada do ponto de vista ambiental, urbano e paisagístico, potenciando uma intervenção urbanística que respeite a morfologia do local, de forma a proteger os elementos naturais do território, tais como, linhas de água, vistas panorâmicas e outros que venham a ser considerados relevantes;
- b) Garantir a adequada transição entre solo urbano e solo rural nas franjas do perímetro urbano, através da constituição de uma área de lazer que enquadre o Rio Simão e que integre espaços verdes associados a percursos pedonais;
- c) A definição um modelo de transformação fundiária que promova o processo de renovação urbana para a área, através da distribuição equiparada de encargos e benefícios entre todos os intervenientes;



CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

PRÉMIO NACIONAL DE BOAS PRÁTICAS LOCAIS - CATEGORIA AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

- d) Adequar o perímetro urbano definido no Plano Director Municipal, em função do zonamento e da concepção geral da organização urbana a definir;
- e) Estudo e avaliação dos efeitos ambientais das operações de reconversão urbanística, através de uma avaliação ambiental estratégica (AAE), em conformidade com a lei aplicável;
- f) Definição de princípios e regras de relação do edificado e das infra-estruturas com a envolvente, prevendo nomeadamente a instalação de usos comerciais e terciários que se revelem complementares ao uso habitacional e ao principal equipamento, na área dos serviços de saúde, existente nesta área, como seja, o Hospital de S. Martinho de Campo;
- g) Estruturação da rede viária local em articulação com a rede viária principal, promovendo uma efectiva mobilidade na área de intervenção quer em termos rodoviários, quer ao nível da previsão de circuitos pedonais e cicláveis;
- h) Diferenciar positivamente a área de intervenção através da aplicação de tecnologias mais amigas do ambiente, sustentáveis, garantindo ainda que seja uma área isenta de barreiras arquitectónicas e urbanísticas, e que se afirme como uma nova centralidade no concelho de Valongo;
- i) A promoção de um ambiente urbano local qualificado, dotando-o de um sistema de espaços colectivos com equipamentos e serviços de proximidade e áreas verdes de utilização colectiva;
- j) Definir um conjunto de normas, em sede de regulamento do novo instrumento de gestão territorial, que permitam ao Município orientar todas as operações de transformação do uso do solo a uma escala adequada à dimensão das propriedades;

2. Os parâmetros urbanísticos de referência, a observar na elaboração do Plano de Pormenor, designadamente na área do plano que actualmente se insere em perímetro urbano, são os definidos em sede de Regulamento do PDM para as categorias de Espaço Urbano e Espaço Urbanizável.

7. METODOLOGIA DO PROCESSO DE ELABORAÇÃO

7.1 Conteúdo Material

Para efeitos do disposto no artigo 91.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe é conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, o Plano de Pormenor deverá adoptar



CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

PRÉMIO NACIONAL DE BOAS PRÁTICAS LOCAIS - CATEGORIA AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

o conteúdo material apropriado quer às condições da área territorial a que respeita, quer aos objectivos das políticas urbanas previstas que determinam a sua elaboração.

7.2 Áreas de estudo a aprofundar

O procedimento de elaboração a considerar na elaboração do Plano de Pormenor deverá assegurar numa primeira fase a caracterização do suporte físico e social da área de intervenção, de modo a aferir uma optimização de opções no que se refere à implementação de uma estrutura sustentável de projecto.

Considera-se, assim, a necessidade de articular, de acordo com os pressupostos das várias análises a efectuar, o objectivo de um compromisso entre as variáveis identificadas, nomeadamente, o enquadramento no previsto pelo regulamento no PDM de Valongo (na carta de Condicionantes e de Ordenamento) elaborando-se uma cartografia de restrições onde figurarão os elementos condicionantes, como o índice de construção e as zonas de protecção a elementos patrimoniais e naturais, tendo em conta a implementação das infra-estruturas de suporte.

A análise da situação de referência deve enquadrar: levantamento topográfico pormenorizado da área de intervenção; análise fisiocrática do terreno (hipsometria, declives, orientações de encostas); identificação das séries fito-sociológicas de vegetação presentes na área de intervenção (tornando possível, deste modo, a detecção e identificação de elementos críticos); caracterização das relações entre o meio físico e biológico, presentes no território; caracterização do património existente; caracterização das infra-estruturas básicas existentes; determinação das servidões e restrições de utilidade pública.

7.3 Conteúdo Documental

Para efeitos do disposto no artigo 92.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe é conferida pela Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, e da Portaria n.º 138/2005, ponto 3.º, o conteúdo documental do Plano de Pormenor será constituído por:

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



CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

PRÉMIO NACIONAL DE BOAS PRÁTICAS LOCAIS - CATEGORIA AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

O Plano de Pormenor será acompanhado de:

- a) Relatório, contendo a informação 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 a avaliação nos termos do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, 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) Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento bem como as peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiárias definidas, nomeadamente para efeitos de registo predial.

Dos demais elementos fixados pela Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro designadamente:

- a) Planta de enquadramento, com indicação da área de intervenção e respectiva articulação com as vias de comunicação e demais infra-estruturas relevantes, a estrutura ecológica municipal, grandes equipamentos e outros elementos considerados pertinentes;
- b) Extractos do regulamento, das plantas de ordenamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do Plano de Pormenor;
- c) Planta de Situação Existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano;
- d) Planta contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infra-estruturas e equipamentos urbanos;
- e) Planta das Operações Urbanísticas em Curso, com indicação das licenças e autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias em vigor;
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação.

Outros estudos sectoriais, a considerar:

- a) Estudo / relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído nos termos do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, e projecto das infra-estruturas viárias, de



CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

PRÉMIO NACIONAL DE BOAS PRÁTICAS LOCAIS - CATEGORIA AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

abastecimento de água, de saneamento e de drenagem de águas pluviais, de energia eléctrica e de recolha de resíduos.

7.4 Faseamento e Prazo de Execução

O plano de pormenor será elaborado de acordo com o seguinte cronograma, estimando-se que a respectiva versão final da proposta de plano se conclua no prazo de 150 dias:

- 1.^a Fase: Proposta Preliminar – 45 dias ⁽¹⁾;
- 2.^a Fase: Proposta do Plano – 45 dias ⁽²⁾;
- 3.^a Fase: Eventuais rectificações à Proposta – 30 dias ⁽³⁾;
- 4.^a Fase: Versão Final do Plano – 30 dias ⁽⁴⁾;

⁽¹⁾ Após o termo do período de participação preventiva

⁽²⁾ Após aceitação da Proposta Preliminar pelo Município de Valongo

⁽³⁾ Após recepção dos pareceres às entidades externas e realização da conferência de serviços, integrando eventuais alterações propostas pelas entidades consultadas

⁽⁴⁾ Dias após conclusão da Discussão Pública

A estes prazos acrescem: 1) os que resultam da recolha de pareceres internos da câmara municipal no âmbito das competências dos respectivos serviços; 2) os que resultam do faseamento definido na legislação aplicável para efeitos de deliberação, acompanhamento, concertação (se necessário), participação preventiva, discussão pública, parecer final da comissão de coordenação territorialmente competente, aprovação, ratificação ou registo e publicação.

8. EQUIPA PURIDISCIPLINAR

O plano de pormenor deverá ser elaborado, obrigatoriamente, por uma Equipa Técnica multidisciplinar adequada aos requisitos exigidos para a modalidade de instrumento de planeamento adoptada, cuja composição deverá no mínimo assegurar os especialistas definidos no artigo 2.º, do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro.

A equipa técnica incluirá, obrigatoriamente, as valências de arquitectura, arquitectura paisagista, urbanismo, engenharia civil e um licenciado em Direito podendo a mesma ser pontualmente reforçada por especialistas



CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

PRÉMIO NACIONAL DE BOAS PRÁTICAS LOCAIS - CATEGORIA AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

nas áreas disciplinares de sistemas de informação geográfica, engenharia biofísica, geologia, arqueologia e sociologia.

9. CONTRATUALIZAÇÃO

A elaboração do Plano de Pormenor obedecerá à forma de contratualização prevista no artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe é conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.

10. ACOMPANHAMENTO

O acompanhamento da elaboração do Plano de Pormenor será da competência do Município de Valongo que, para o efeito, agendará reuniões periódicas com a equipa responsável pela elaboração de modo a permitir a actualização da informação e a introdução de alterações impostas pela gestão urbanística e pelas entidades representativas de interesses públicos a ponderar.

11. OUTRAS CONDIÇÕES E INDICAÇÕES

O adjudicatário cederá ao Município de Valongo a propriedade dos trabalhos contratados, incluindo nomeadamente relatórios, desenhos, plantas e fotografias, que sobre eles terá o direito de edição e reprodução, sem prejuízo da salvaguarda dos direitos da propriedade intelectual.

O adjudicatário cederá três processos completos de cada fase do trabalho. O adjudicatário fornecerá ainda, em cada fase do trabalho e um exemplar em suporte digital (CD-ROM ou DVD) com conteúdo documental escrito e gráfico processado em PDF.

As peças desenhadas devem ser ainda fornecidas em formato DWG, SHP ou compatível, georreferenciadas em Datum 73 e na projecção Hayford-Gauss. As bases de dados produzidas serão fornecidas em formato MS-Access, em versão igual ao superior a V.97

ANEXOS

1. Extracto da Carta de Ordenamento do PDM
2. Planta de Localização