



CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

PRÉMIO NACIONAL DE BOAS PRÁTICAS LOCAIS - CATEGORIA AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

## PLANO DE URBANIZAÇÃO DOS LAGUEIRÕES

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 em PNPT e em 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 (RJIGT) 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 uma 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 m<sup>2</sup> 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 para a salvaguarda do interesse público relativo ao ordenamento do território.

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 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.

A execução de planos de urbanização e de pormenor, a elaborar nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, afigura-se assim como o processo mais adequado para reorganizar as áreas periféricas, e, neste quadro, desenvolver uma proposta precisa de ocupação física do território, acompanhada de um programa de execução detalhado, com identificação expressa das acções a desenvolver, faseamento, agentes envolvidos e fontes de financiamento.



## CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

PRÉMIO NACIONAL DE BOAS PRÁTICAS LOCAIS - CATEGORIA AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

### 4. ENQUADRAMENTO NO PDM DE VALONGO

A área em estudo tem uma superfície aproximada de 34 hectares e insere-se, face ao Plano Director Municipal de Valongo, integralmente na categoria de espaço urbanizável, nível «A». É delimitada: a norte pela linha ferroviária do Douro; a nascente pela Rua Mário Cal Brandão e Rua Rainha Santa Isabel; a sul pela auto-estrada A4; a poente pela Variante à EN15, sublanço 3.

### 5. OBJECTIVOS

A proposta de elaboração do plano de urbanização concretizará, nomeadamente:

- a) A concepção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse colectivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação de transporte público e privado e de estacionamento;
- b) A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais e de serviços; os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços; o dimensionamento das redes de infra-estruturas gerais que estruturam o território, fixando os respectivos espaços-canal nos termos da legislação vigente;
- c) A delimitação e os objectivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão, a estruturação das acções de perequação compensatória e a identificação dos sistemas de execução do plano;

### 6. METODOLOGIA DO PROCESSO DE ELABORAÇÃO

#### 6.1 Conteúdo Material

Para efeitos do disposto no artigo 88.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, o plano de urbanização deverá adoptar o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita e aos objectivos das políticas urbanas previstas que determinam a sua elaboração.

#### 6.2 Áreas de estudo a aprofundar

O procedimento de elaboração a considerar na elaboração do plano de urbanização 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.



## CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

PRÉMIO NACIONAL DE BOAS PRÁTICAS LOCAIS - CATEGORIA AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

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.

A análise da situação de referência deve enquadrar: produção da cartografia da área de intervenção nos termos da legislação em vigor; análise fisiocrática do terreno (hipsometria, declives, orientações de encostas); identificação das séries fitossociológicas 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.

### 6.3 Conteúdo Documental

Para efeitos do disposto no artigo 89.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 2.º, o conteúdo documental do plano de pormenor será constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento, que representa a estrutura territorial e o regime de uso de solo da área a que respeita;
- 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.

O plano de urbanização 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



**CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO**

PRÉMIO NACIONAL DE BOAS PRÁTICAS LOCAIS - CATEGORIA AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

alternativas razoáveis que tenham em conta os objectivos e o âmbito de aplicação territorial respectivos;

- c) Programa de execução, contendo designadamente disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas;

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

- a) Planta de enquadramento, elaborada à escala inferior à da planta de zonamento, com a indicação das principais vias de comunicação e demais infra-estruturas relevantes, a estrutura ecológica municipal, grandes equipamentos e outros elementos considerados pertinentes;
- b) Extractos do regulamento, plantas de ordenamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do plano de urbanização;
- c) Planta de Situação Existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano;
- d) Planta das Operações Urbanísticas em Curso, com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- e) Planta com a identificação do traçado das infra-estruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento, de energia eléctrica, de recolha de resíduos, e demais infra-estruturas relevantes, existentes e previstas na área do plano;
- 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 abastecimento de água, de saneamento e de drenagem de águas pluviais, de energia eléctrica e de recolha de resíduos;

#### **6.4 Faseamento e Prazo de Execução**

O plano de urbanização será elaborado de acordo com o seguinte cronograma, estimando-se a sua conclusão no prazo de 365 dias:



## **CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO**

PRÉMIO NACIONAL DE BOAS PRÁTICAS LOCAIS - CATEGORIA AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

- 1.<sup>a</sup> Fase: Proposta Preliminar – 120 dias;
- 2.<sup>a</sup> Fase: Proposta do Plano – 120 dias;
- 3.<sup>a</sup> Fase: Eventuais rectificações à Proposta – 60 dias;
- 4.<sup>a</sup> Fase: Versão Final do Plano – 65 dias;

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.

### **6.5 Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica**

Para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, a sujeição a avaliação ambiental estratégica será da competência da entidade responsável pela elaboração do plano podendo para tal solicitar o parecer das entidades com interesse específico na matéria.

### **7. EQUIPA PURIDISCIPLINAR**

O plano de pormenor deverá ser elaborado, obrigatoriamente, por uma Equipa Técnica Pluridisciplinar adequada aos requisitos exigidos pelo Plano de Urbanização em causa, definida nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro.

A equipa, deverá incluir obrigatoriamente, as seguintes valências: arquitectura, arquitectura paisagista, engenharia civil, sistemas de informação geográfica, engenharia biofísica, geologia, arqueologia e sociologia.

### **ANEXOS**

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