Elaboração do Plano de Pormenor António Manuel Saraiva

ALIJÓ MUNICÍPIO

Território de Origem Demarcada

Fundamentação

Abril 2019

Fundamentação da Divisão de Urbanismo e Ordenamento do Território:

Zélia Fátima de Abreu e Lima Correia Pinto (Eng. Civil)

Coordenação e Colaboração interna:

Nuno Ricardo Gomes Madeira (Eng. Civil e Chefe de Divisão)

Abril 2019

1. Objeto
2. Localização Estratégica do Pinhão
3. O Pinhão na Esfera do Ordenamento do Território
4. Estratégia da Câmara
5. Conteúdos Materiais e Documentais de Plano de Pormenor
5.1. Conceitos Gerais
5.2. Conteúdo Documental Público
5.3. Fundamentação do Plano
5.4. Avaliação Ambiental
5.5. Transformação Fundiária
5.6. Perequações
5.7. Elementos Complementares que Acompanham o Plano
5.8. Modalidades de Plano d Pormenor
5.9. Avaliação
5.10. Área de Intervenção do PP AMS
5.11. Conteúdo Material
6. Prazo de Elaboração
7. Equipa do Plano
8. Entidades Envolvidas
9. Sustentabilidade
10. Caderno de Encargos
11. Tramitação

Figura 1 – Delimitação da UOPG 16 9
Figura 2 – Delimitação da ARU do Pinhão (Fonte: fundamentação da ARU) 11
Figura 3 – Representação gráfica dos espaços residenciais do nível I no Pinhão, extraído da planta de ordenamento do PDM 12
Figura 4- Representação gráfica da correspondente à UOPG 16, extraída da planta de ordenamento do PDM 13

Quadro 1 – Conteúdo programático do Plano de Pormenor António Manuel Saraiva, de acordo com o artigo 72.º do regulamento do PDM 12
Quadro 2 – Objeto do plano de pormenor segundo o artigo 101.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 14
Quadro 3 – Peças a publicar que constituem o plano de pormenor no âmbito do conteúdo documental, segundo o n.º 1 do artigo 107.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 15
Quadro 4 - Peças escritas e desenhadas que fundamentam o plano de pormenor no âmbito do conteúdo documental, segundo o n.º 2 do artigo 107.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 16
Quadro 5 – Projetos sujeitos a AIA, de acordo com o respetivo regime jurídico. 18
Quadro 6 – Requisitos para efeitos para efeitos de registo predial de acoro com o n.º 3 do artigo 107.º do regime jurídco dos instrumentos de gestão territorial 20
Quadro 7 – Certidão do plano de pormenor parae Efeitos registais dos planos de pormenor, segundo o artigo 108.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 21
Quadro 8 – Outros contornos que envolvem os efeitos registais segundo o artigo 108.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 22
Quadro 9 – elementos complementares que acompanham os planos de pormenor, segundo o n.º 4 do artigo 107º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial. 23
Quadro 10 – Modalidades dos planos de pormenor de acordo com o n.º 6 do artigo 107.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 24
Quadro 11 – Planos de pormenor de reabilitação urbana, de acordo com o artigo 105.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 24
Quadro 12- Artigo 22 o regime jurídico de reabilitação urbana 25
Quadro 13 – Conteúdo materiais dos planos de reabilitação urbana de acordo com o artigo 24.º do regime jurídico de reabilitação urbana 25
Quadro14 – N.º 7 do artigo 107º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 26
Quadro 15 – Conteúdo Material do plano de pormenor de acordo com o artigo 102.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 28
Quadro 16 – Conteúdo material do planos de pormenor de reabilitação urbana, segundo o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 29
Quadro 17 – Elaboração dos planos municiais segundo o Artigo 76º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 32
Quadro 18 – Acompanhamento do PU e PP, segundo o artigo 86.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial 33

1. Objeto

O objeto da presente fundamentação de estratégias das políticas territoriais está relacionada com a elaboração do Plano de Pormenor António Manuel Saraiva (PP AMS) que faz parte do programa de execução das unidades operativas de gestão (UOPG 16) das políticas de ordenamento do território contidas no Plano Diretor Municipal (PDM), de acordo com o artigo 72.º do respetivo regulamento.

2. Localização Estratégica do Pinhão

O Pinhão é freguesia mais a Sul do concelho de Alijó, encostada ao entroncamento da foz do rio Pinhão com o rio Douro. Estas referências geográficas rementem-nos para a divisão administrativa do território estruturada pelos cursos de água fundamentais do domínio hídrico, que colocou e coloca o Pinhão como polo de transportes de uma área de influência de, pelo menos, 3 concelhos.

Os recursos endógenos, a localização privilegiada e a dinâmica dos transportes proporcionaram ao Pinhão momentos de apogeu e de estagnação nostálgica, porque tudo flui em torno dos seus três eixos de acessibilidades: fluvial, ferroviário e rodoviário.

3. O Pinhão na Esfera do Ordenamento do Território

O ordenamento do território como politica territorial acompanha as estratégias e as políticas do saber governar desde sempre, isto é, desse que o Homem começou a organizar-se em sociedade. Partindo deste pressuposto não poderemos enumerar todas as situações que esta localidade representou nas referidas políticas

organizacionais. Por esta razão vamos apenas citar sucintamente apenas algumas passagens na esfera do ordenamento do território.

Por forma a não nos alongarmos, começamos por referenciar que a demarcação da **Região Demarcada do Douro** através da criação *Companhia Geral de Agricultura dos Vinhos do Alto Douro* no ano de 1756 e a delimitação da área restrita à produção de um tipo específico de vinho através da implantação imediata de 201 marcos em granito lançou-se a primeira pedra de ordenamento territorial vitivinícola. Assim nasceu, talvez, o primeiro instrumento de gestão territorial para esta região. A necessidade de escoamento do produto determinou a importância estratégica do Pinhão também em termos de mobilidade.

No século seguinte, na prossecução do desenvolvimento do território português surgiram os **Planos de Melhoramento**. Estes foram os pais dos planos de urbanização em muitos dos grandes centros. Contudo o conceito de planear o melhoramento, alastrou-se noutros setores, tal como na promoção dos transportes, designadamente através da cobertura do país de uma rede de caminhos-de-ferro transfronteiriço. A segurança na mobilidade, comparada com o transporte fluvial ou terrestre, á época, impulsionou o desenvolvimento territorial de Portugal e reforçou o poder de atração do Pinhão através da transição do fluxo axial do movimento de pessoas e bens do rio para o carril.

Mais recentemente, há menos de 40 anos, o legislador preocupou-se em organizar o território em função de instrumentos de gestão territorial, por ter considerado os Planos Gerais de Urbanização insipientes na prossecução do interesse público integrado. O Pinhão caiu nas malhas de vários planos, nomeadamente do **Plano Regional de Ordenamento da Zona Envolvente do Douro** (PROZED)[1], **Plano de Ordenamento da Albufeira da Régua e do Carrapatelo** (POARC)[2] e o **Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território do Alto Douro Vinhateiro** (PIOT-ADV)[3].

---

[1] Segundo plano regional de ordenamento do território, plenamente eficaz através do Decreto Regulamentar 60/91 de 21 de novembro, que vinculava a Administração e os particulares, elaborado ao abrigo de legislação de 1988.
[2] Plano especial de ordenamento do território eficaz em função doa Resolução de Conselho de Ministros 62/2002 de 23 de março, supletivo aos planos municipais e de âmbito ambiental, vinculativo da Administração e dos particulares, elaborado ao abrigo do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial na versão de 1999. Este encontra-se a ser revisto e adaptado a programa (Programa Especial da Albufeira da Régua Carrapatelo - PEARC)
[3] Primeiro plano de ordenamento intermunicipal estratégico, segundo o Regime jurídico dos instrumento de gestão territorial da primeira geração (sem revisão).

No âmbito do ordenamento municipal, poderemos enumerar sequencialmente as seguintes intenções:

a. Plano Geral de Urbanização do Pinhão (1994), aprovado em assembleia municipal sem publicação por razões externas ao município.
b. Plano de Pormenor do Lugar da Praia (1994), elaborado e concluído em simultâneo com o PGU e perdido por arrastamento.
c. Plano de Pormenor da Rua António Manuel Saraiva, promovido pela Câmara em 1995, desenvolvido até um nível avançado.
d. O POARC reconheceu a importância estratégica do Pinhão e o dever de recuperar e preservar a zona ribeirinha do Pinhão e zona central do Pinhão, em função de planos de pormenor, em 2002.

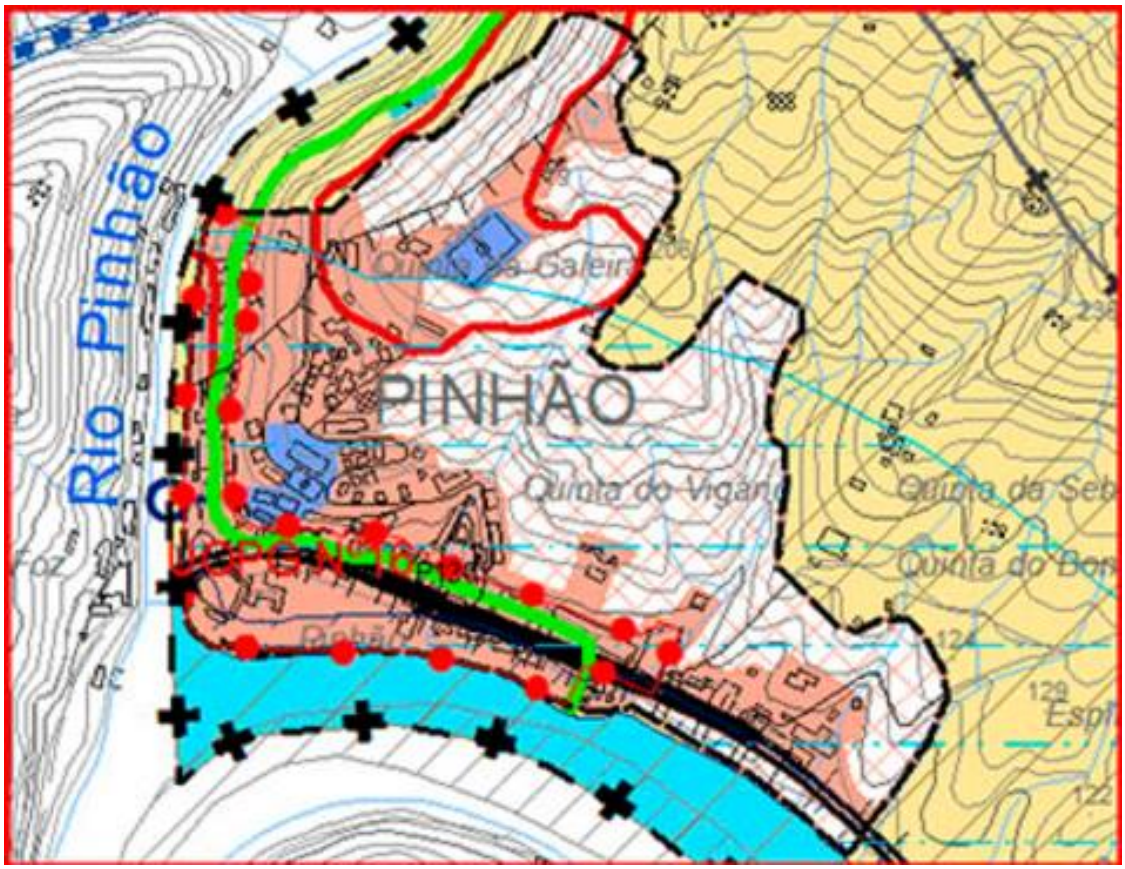

Figura 1 – Delimitação da UOPG 16

(fonte: PDM)

e. Foi criado um Gabinete Técnico Local (GTL) no âmbito do Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD) no ano de 2006, com o objetivo da elaboração dos planos programados no POARC, sem sucesso;
f. Com o objetivo de recuperar o tempo perdido, foi deliberado e aberto os procedimentos, em 2009, para a elaboração do Plano de Pormenor António Manuel Saraiva que abrangia os dois planos programados pelo POARC e não concluídos efetivamente pelo GTL, também perdido.
g. O conteúdo programático das UOPG do POARC foi melhorado e introduzido no PDM, publicitado em 2014 através do Aviso n.º 6460/2014 de 27 de maio, segundo o conteúdo programático da UOPG 16 (ver figura 1).

4. Estratégia da Câmara

A estratégia da Câmara Municipal de Alijó encontra-se espelhado num conjunto de estudou e projetos, entretanto elaborados.

Começamos por mencionar a **Área de Reabilitação Urbana** (ARU), aprovada na assembleia municipal de 29 de setembro de 2016 e publicitada através do aviso 6598/2019 de 10 de abril, cuja delimitação abrange quase toda a área da freguesia edificada do Pinhão e representada na figura 2.

Existe um projeto de execução de desenho urbano e infraestruturas, designado por **Requalificação da Rua António Manuel Saraiva** que foi absorvido pela proposta de estudo urbanístico designado por “plano de pormenor da rua António Manuel Saraiva (PPRAMS)” para a área similar à área de intervenção correspondente à delimitação prospativada para a UOPG 16, representada na figura 1 e quadro 1.

Começamos por mencionar a **Área de Reabilitação Urbana** (ARU), aprovada na assembleia municipal de 29 de setembro de 2016 e publicitada através do aviso 6598/2019 de 10 de abril, cuja delimitação abrange quase toda a área da freguesia edificada do Pinhão e representada na figura 2.

Figura 2 – Delimitação da ARU do Pinhão (Fonte: fundamentação da ARU)

Existe um projeto de execução de desenho urbano e infraestruturas, designado por **Requalificação da Rua António Manuel Saraiva** que foi absorvido pela proposta de estudo urbanístico designado por "plano de pormenor da rua António Manuel Saraiva (PPRAMS)".

Este plano faz parte da execução do PDM, por dever de conformidade com as políticas territoriais do plano supletivo da albufeira da Régua Carrapatelo, plano especial de ordenamento do território, conhecido por POARC. Assim, quer a delimitação na planta de ordenamento, quer o conteúdo programático previsto no artigo 72.º do regulamento do PDM estão sujeitos ao dever de conformidade. Existem outras normas regulamentadas resultantes da combinação do condicionante ordenamento e normas aplicáveis na conceção deste novo instrumento de gestão territorial relacionadas com as demais políticas de ordenamento aplicáveis aos espaços urbanos, designadamente: compatibilização de usos e atividades; enquadramento e caracterização das preexistências; estacionamento privado e público; estrutura ecológica urbana; património; identificação e regulação das zonas inundáveis; problemática infraestrutural; articulação dos espaços de mobilidade e transportes; enquadramento nos espaços residenciais de nível I (ver figura 3 e 4) como

parametrização e índices de utilização médios; dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva; e perequações.

Quadro 1 – Conteúdo programático do Plano de Pormenor António Manuel Saraiva, de acordo com o artigo 72.º do regulamento do PDM

16 - Plano de pormenor António Manuel Saraiva	Objetivos a contemplar nos termos de referência	Reabilitação	Da frente ribeirinha do Pinhão	Recuperando	As margens do rio Pinhão		
		E beneficiação			E o núcleo urbano existente		
		Melhorar a sua coerência urbana	Num enquadramento mais abrangente				
			E ao mesmo tempo	Permitir a criação de percursos pedonais			
		A instalação	De equipamentos de lazer				
			Pequeno comércio				
			E estabelecimentos de restauração e bebidas		Com esplanadas		
		Criação	De um espaço multiuso,				
			De empreendimentos turísticos				
			E equipamentos	De animação turística			
				E às atividades náuticas			
		Reconversão	Dos depósitos de armazenamento de vinho aí existentes		Para atividades	Turísticas	
						E lúdico-recreativas	
		Recuperação da denominada	«Casa Amarela»	Para a instalação de estabelecimento hoteleiro			
				Ou equipamento cultural			
		Criação	Paisagístico	De uma zona balnear			
		E enquadramento					
		Ampliação/requalificação	Das estruturas existentes	Que integram o cais do Pinhão			
	Regime de elaboração	A urbanização	Deverão ser precedidas da elaboração	De Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana	De acordo com RJIGT	Para esta modalidade específica de Plano de Pormenor	
		E a edificação					
	Disciplina de ocupação transitória	Enquanto não entrar em vigor o PMOT	Para estas áreas	A sua disciplina de ocupação	Rege-se pelo estabelecido no PDM		

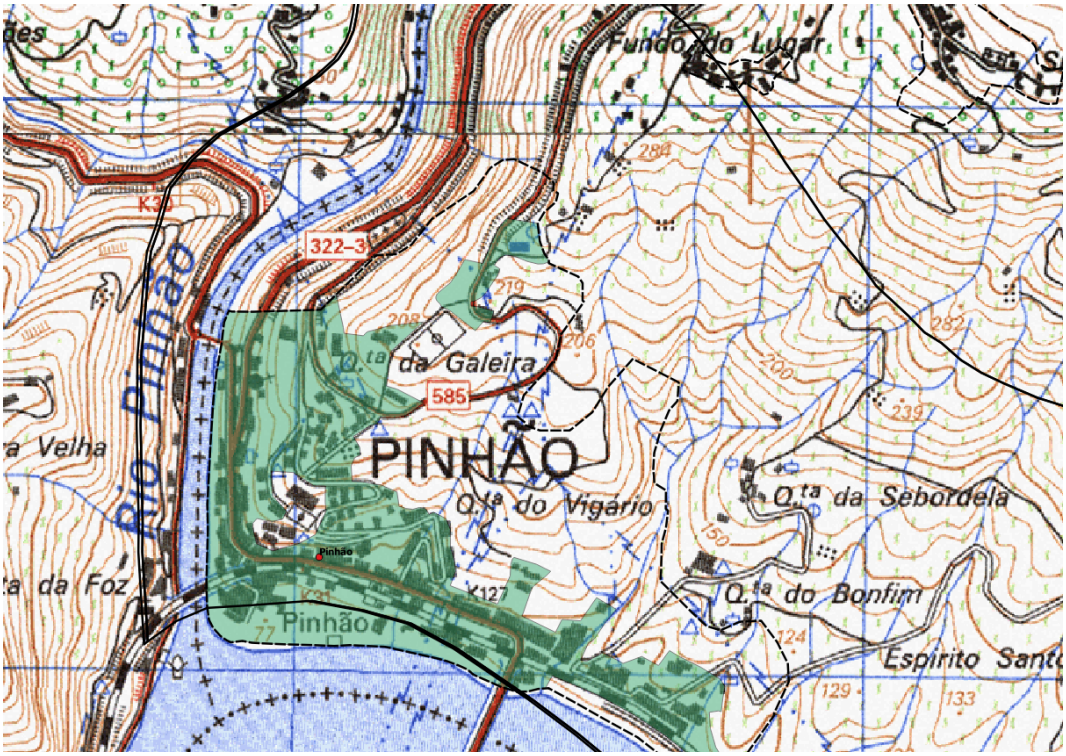

Figura 3 – Representação gráfica dos espaços residenciais do nível I no Pinhão, extraído da planta de ordenamento do PDM

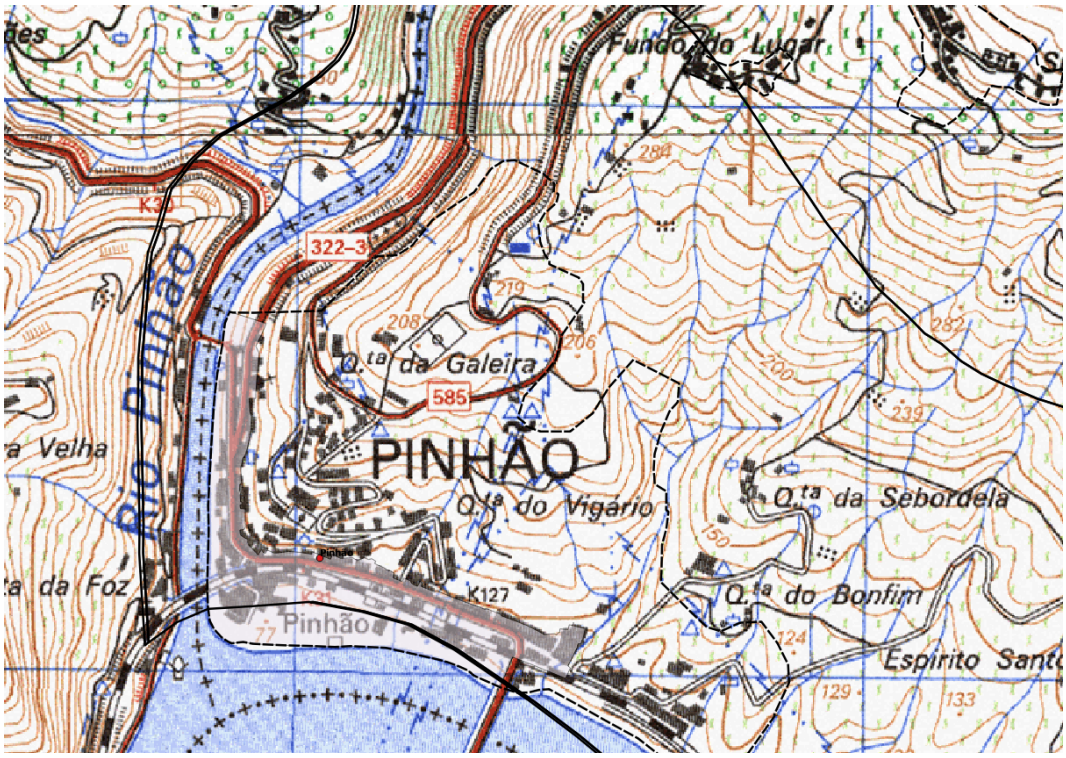

Figura 4- Representação gráfica da correspondente à UOPG 16, extraída da planta de ordenamento do PDM

5. Conteúdos Materiais e Documentais de Plano de Pormenor

5.1. Conceitos Gerais

Tecnicamente, no desenvolvimento e concretização em detalhe do uso e da ocupação do solo e demais objetivos são utilizadas na conceção conteúdos material e documental, que para esta escala estão, de uma forma geral, extensivamente tipificadas nos artigos 102.º e 107.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial. Em função da modalidade e condicionantes do local outras preocupações poderão ser acrescentadas à ponderação de interesses e soluções, na prossecução do interesse equitativo da Administração e dos outros atores.

Quadro 2 – Objeto do plano de pormenor segundo o artigo 101.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

<table>
<tr><td rowspan="8">PP

Objeto</td><td rowspan="7">O PP</td><td rowspan="7">Desenvolve e concretiza em detalhe</td><td rowspan="7">As propostas de ocupação de qualquer área do território municipal</td><td rowspan="2">Estabelecendo regras sobre</td><td colspan="2">A implantação das infraestruturas</td></tr>
<tr><td colspan="2">E o desenho dos espaços de utilização coletiva,</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Para a edificação</td><td colspan="2">A implantação,</td></tr>
<tr><td colspan="2">A volumetria</td></tr>
<tr><td colspan="2">E as regras e a disciplina da sua integração na paisagem,</td></tr>
<tr><td rowspan="2">A localização e a inserção urbanística</td><td colspan="2">Dos equipamentos de utilização coletiva</td></tr>
<tr><td>E a organização espacial</td><td>Das demais atividades de interesse geral</td></tr>
<tr><td>O PP</td><td colspan="2">Abrange áreas contínuas do território municipal</td><td>Que podem corresponder</td><td>A uma unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão</td><td>Ou a parte delas</td></tr>
</table>

5.2. Conteúdo Documental Publico

Como qualquer outro instrumento de gestão territorial os planos de pormenor são eficazes com publicação em Diário da República das peças que traduzem as políticas territoriais que vinculam a Administração e os particulares constituídas pela conjugação da leitura do regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes, discriminadas no n.º 1 do artigo 107.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, sintetizado no quadro 3.

Quadro 3 – Peças a publicar que constituem o plano de pormenor no âmbito do conteúdo documental, segundo o n.º 1 do artigo 107.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

<table>
<tr><td rowspan="17">O PP é constituído</td><td colspan="6">Regulamento</td></tr>
<tr><td rowspan="12">Planta de implantação</td><td rowspan="12">Que estabelece, designada/,</td><td colspan="2">O desenho urbano</td><td colspan="2">E as parcelas</td></tr>
<tr><td>Os alinhamentos,</td><td colspan="3">E o polígono base para a implantação de edificações</td></tr>
<tr><td colspan="2">A altura total das edificações</td><td colspan="3">Ou a altura das fachadas</td></tr>
<tr><td colspan="5">O número de pisos,</td></tr>
<tr><td colspan="5">O número máximo de fogos,</td></tr>
<tr><td colspan="2">A área de construção</td><td colspan="3">E respetivos usos</td></tr>
<tr><td colspan="3">A demolição</td><td rowspan="3">Das edificações existentes</td></tr>
<tr><td colspan="3">E manutenção</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ou reabilitação</td></tr>
<tr><td rowspan="3">E a natureza e localização</td><td colspan="2">Dos equipamentos,</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dos espaços verdes</td></tr>
<tr><td colspan="2">E de outros espaços de utilização coletiva</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Planta de condicionantes</td><td rowspan="3">Que identifica,</td><td colspan="2">As servidões administrativas</td><td rowspan="2">Em vigor</td></tr>
<tr><td colspan="2">E as restrições de utilidade pública</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Que possam constituir</td><td>Limitações</td><td rowspan="2">A qualquer forma específica de aproveitamento</td></tr>
<tr><td>Ou impedimentos</td></tr>
</table>

5.3. Fundamentação do plano

Cada uma das políticas territoriais plasmadas no regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes encontram-se devidamente fundamentadas nos relatórios e outras peças escritas e desenhadas que permitem também a concretização das respetivas politicas (ver quadro 4). Os primeiros descrevem e fundamentam as políticas de ações e normas escritas e gráficas que determinam, orientam e controlam os comportamentos da Administração e dos particulares. A não fundamentação poderá, eventualmente, permitir a anulação de normas, bem como dar origem a situações constrangedoras.

Para além da fundamentação geral e específica fazem parte deste grupo que acompanha o plano de pormenor o programa de execução calendarizado, o plano de financiamento que demonstre que estamos em presença de ações futuras sustentáveis economicamente financeiramente que transitam para os planos plurianuais do município. O modelo de redistribuição de benefícios e encargos dos atores públicos e privados em função da perequação que permitirá introduzir equidade de tratamento. Também faz parte deste conjunto de peças a justificação e elementos da transformação fundiária.

Quadro 4 - Peças escritas e desenhadas que fundamentam o plano de pormenor no âmbito do conteúdo documental, segundo o n.º 2 do artigo 107.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

<table>
<tr><td rowspan="12">O PP é acompanhado</td><td rowspan="4">Relatório</td><td>Contendo,</td><td colspan="4">A fundamentação técnica das soluções propostas no plano</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Suportada</td><td colspan="2">Na identificação</td><td colspan="2" rowspan="2">Objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção</td></tr>
<tr><td colspan="2">E caracterização</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">E na avaliação das condições</td><td>Ambientais,</td><td rowspan="4">Para a sua execução</td></tr>
<tr><td>Económicas,</td></tr>
<tr><td>Sociais,</td></tr>
<tr><td>E culturais</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Relatório ambiental</td><td rowspan="4">Sempre que seja necessário</td><td rowspan="3">Proceder à avaliação ambiental</td><td rowspan="3">No qual se</td><td>Identificam,</td><td rowspan="3">Os eventuais efeitos significativos no ambiente, resultantes</td></tr>
<tr><td>Descrevem</td></tr>
<tr><td>E avaliam</td></tr>
<tr><td>Tendo em conta</td><td colspan="3">Os objetivos</td></tr>
<tr><td colspan="3">E o âmbito de aplicação territorial respetivos</td></tr>
<tr><td>Peças escritas</td><td colspan="3">Que suportem as operações de transformação fundiária previstas,</td><td>Nomead a/</td><td>Para efeitos de registo predial</td></tr>
<tr><td>E peças desenhadas</td><td>E de elaboração</td><td colspan="2" rowspan="2">Do cadastro geométrico da propriedade rústica</td><td colspan="2" rowspan="2">Ou do cadastro predial</td></tr>
<tr><td>Ou conservação</td></tr>
<tr><td colspan="6">Programa de execução das ações previstas</td></tr>
<tr><td colspan="6">Modelo de redistribuição de benefícios e encargos</td></tr>
<tr><td colspan="2">Plano de financiamento</td><td colspan="4" rowspan="2">Da <u>sustentabilidade económica e financeira</u></td></tr>
<tr><td colspan="2">E fundamentação</td></tr>
</table>

5.4. Avaliação Ambiental

Dos elementos que acompanham os planos, referenciado no quadro 5, faz parte a elaboração do relatório ambiental, se eventualmente necessário. Para esta tipologia de plano territorial compete à câmara a sua ponderação em função de um conjunto de critérios que lhe permitem aferir se a transformação pretendida é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, constantes no artigo 78º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial conjugados com os números artigo 3.º e 4º e anexo do regime jurídico de avaliação estratégica ambiental de programas e planos. Para esse efeito deveremos questionar quanto:

a. Quais são os usos de maior incidência local na área de intervenção do plano?
b. Qual é a área de incidência do plano?
c. Qual é a área de incidência eventualmente mais suscetível de encontrarem-se sujeitas a efeitos significativos ambientais?
d. Preveem-se a implementação de projetos ou ações sujeitos a avaliação ambiental?

e. Preveem-se a implementação de projetos e ações sujeito avaliação de incidência ambiental por localização num local catalogado na lista nacional de sítios?
f. Preveem-se a implementação de projetos e ações sujeito a avaliação de incidência ambiental por localização num local catalogado como sítio de interesse comunitário?
g. Preveem-se a implementação de projetos e ações em zona especial de sujeito avaliação de incidência ambiental por localização numa zona especial de conservação?
h. Preveem-se a implementação de projetos e ações em zona especial de sujeito avaliação de incidência ambiental por localização numa zona especial de proteção?
i. Considera-se a área com valor e ou vulnerabilidade quanto às características naturais específicas?
j. Considera-se a área com valor e ou vulnerabilidade quanto às características do património cultural?

Numa análise meramente qualitativa poderemos considerar que a área inferior a 11 hectares em estudo poderá ser considerada pequena, acarretando apenas impactos locais, onde os usos mais intensivos estão relacionados com o turismo, direta e indiretamente, e com os meios de transporte fluvial, ferroviário e rodoviário. Pensando assim poderemos pensar que poderíamos isentar o plano de avaliação ambiental, com base no artigo 4.º do regime jurídico da avaliação estratégica ambiental de programas e planos.

No entanto, não é de todo impossível que surjam projetos que possam vir a aproximar-se, ou mesmo ultrapassar, os valores limites impostos pelo regime jurídico da avaliação de impacto ambiental (ver quadro 5), se atendermos que estamos, de facto, numa área inserida na zona terrestre de proteção que contém áreas inundáveis sem classificação de zona de reserva porque o POARC[4] permitiu a sua integração em espaço urbano não eliminando, evidentemente, as condicionantes endógenas locais.

[4] Este plano especial de ordenamento do território está a ser reconvertido em programa especial da albufeira da Régua Carrapatelo (PEARC) por força do despacho nº 10200/2017 de 23 de novembro.

A albufeira da Régua Carrapatelo é uma albufeira de utilização protegida por força da Portaria 522/2009 de 15 de maio, sujeita ao regime de proteção das albufeiras das águas públicas, com base no Decreto-Lei 107/2009 de 15 de maio. Por outro lado o Pinhão é o maior aglomerado do monumento nacional do Alto Douro Vinhateiro pertencente à lista do património mundial da humanidade na categoria de "*paisagem cultural pela sua beleza excecional que reflete a sua evolução tecnológica, social e económica, representando um exemplo único da relação do homem com o meio ambiente através da monumental combinação do trabalho daquele com a ação da natureza*"[5].

Quadro 5 – Projetos sujeitos a AIA, de acordo com o respetivo regime jurídico.

Tipo de projetos	Caso Geral	Áreas Sensíveis
Marinas, portos de recreio e docas.	Rios: ≥ 100 postos de amarração para embarcações com comprimento fora a fora até 12 m (7 % dos postos para embarcações com comprimento superior).	Limiares previstos para o caso geral. Análise caso a caso: Todos os que não se encontrem abrangidos pelos limiares definidos para o caso
Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e hotéis rurais, quando localizados fora de zonas urbanas, e projetos associados.	Aldeamentos turísticos e conjuntos turísticos: ≥ 10 ha ou ≥ 50 hab./ha Hotéis, hotéis -apartamentos, apartamentos turísticos e hotéis rurais ≥ 300 camas.	Hotéis, hotéis -apartamentos hotéis rurais e apartamentos turísticos: ≥ 50 camas. Aldeamentos turísticos e conjuntos turísticos: todos os que não se encontrem abrangidos pelos limiares definidos para o caso geral.
Operações de loteamento urbano, incluindo a construção de estabelecimento de comércio ou conjunto comercial e de parques de estacionamento.	Operações de loteamento urbano que ocupem área ≥ 10 ha ou construção superior a 500 fogos. Estabelecimento de comércio ou conjunto comercial ≥ 3 ha. Parque de estacionamento ≥ 2 ha	Operações de loteamento urbano que ocupem área ≥ 2 ha. Estabelecimento de comércio ou conjunto comercial ≥ 1 ha. Parque de estacionamento ≥ 1 ha.
Construção de vias férreas e instalações de transbordo intermodal e de terminais intermodais (não incluídos no anexo I)	Novas linhas em via única ou o aumento de número de vias ≥ 5km. Modernização de vias, quando a via extravase o domínio ferroviário preexistente. Estações de transbordo/intermodais e parques de materiais e oficinas ou sua ampliação ≥ 5 ha considerando o perímetro total da intervenção.	Novas linhas em via única: todas. Modernização de vias, quando a via extravase o domínio ferroviário preexistente. Estações de transbordo/intermodais, parques de materiais e oficinas ou sua ampliação: todos Análise caso a caso: Aumento de número de vias que não se encontre abrangido pelo limiar definido para o caso geral.

[5] Citação extraída do aviso 15170/2010 de 30 de julho.

As duas últimas situações conjugadas poderão levar-nos a supor que estamos em presença de um espaço que pode ser considerada como sensível. Na eventualidade da ponderação entre a área de reduzida dimensão do plano de pormenor versos enquadramento nos critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, segundo o anexo do regime jurídico da avaliação estratégica ambiental de programas e planos, suscitar dúvidas existe sempre a possibilidade da Câmara consultar a Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional (CCDR), Agencia Portuguesa do Ambiente (APA) e Direção Regional da Cultura (DRC) no âmbito do nº 3 do artigo 3.º conjugado com o artigo 5.º do mesmo regime jurídico quanto ao enquadramento legal mais ajustável, "*bem como determinar o alcance e nível de pormenorização da informação a incluir no relatório ambiental*".

5.5. Transformação fundiária

Estamos em presença de uma área consolidada sujeita, se se confirmar que o estudo urbanístico corresponde ao futuro plano, a alterações fundiárias escassas. No entanto estas irão necessitar dos elementos necessários que permitam o respetivo registo predial através de uma planta cadastral inicial e final, onde também conste as áreas a ceder, conforme requisitos determinados no n.º 3 dos conteúdos documentais dos planos de pormenor retratado no quadro 4 e 6. Para a efetivação desta transformação funcionária que permitam os respetivos registos na Conservatória do Registo Predial deverão ser utilizados os requisitos adequados como consta do nº 3 do artigo 107. Do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

Quadro 6 – Requisitos para efeitos para efeitos de registo predial de acoro com o n.º 3 do artigo 107.º do regime jurídco dos instrumentos de gestão territorial

<table>
<tr><td colspan="6">Para efeitos de registo predial</td><td rowspan="2">As peças</td><td rowspan="2">Escritas e desenhadas previstas</td><td rowspan="2">Contêm um conjunto de requisitos</td></tr>
<tr><td colspan="2">E para efeitos de execução ou conservação</td><td colspan="3">Do cadastro geométrico da propriedade rústica,
Ou do cadastro predial</td><td>Quando aplicável,</td></tr>
<tr><td rowspan="25">Requisitos</td><td colspan="8">Planta cadastral</td></tr>
<tr><td colspan="4">Ou ficha cadastral original</td><td colspan="4">Quando existente</td></tr>
<tr><td colspan="5" rowspan="6">Quadro com a identificação</td><td colspan="3">Dos prédios,</td></tr>
<tr><td colspan="3">Natureza,</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descrição predial,</td></tr>
<tr><td colspan="3">Inscrição matricial,</td></tr>
<tr><td colspan="3">Áreas</td></tr>
<tr><td colspan="3">E confrontações</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">Planta da operação</td><td colspan="6">De transformação fundiária,</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Com a identificação</td><td colspan="4">Dos novos prédios</td></tr>
<tr><td colspan="4">E dos bens de domínio público</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Quadro</td><td rowspan="9">Com a identificação,</td><td rowspan="9">Dos novos prédios</td><td rowspan="9">Com a indicação</td><td colspan="4">Da respetiva área,</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Da área destinada</td><td colspan="2">À implantação dos edifícios</td><td rowspan="6">Para cada um dos edifícios</td></tr>
<tr><td colspan="2">E das construções anexas,</td></tr>
<tr><td colspan="4">Da área de construção</td></tr>
<tr><td colspan="4">Da volumetria</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Ou fichas individuais</td><td>Da altura total da edificação</td><td colspan="2">Ou da altura da fachada</td></tr>
<tr><td>E do número de pisos</td><td colspan="2">Acima e abaixo da cota de soleira</td></tr>
<tr><td colspan="4">Do número máximo de fogos</td></tr>
<tr><td rowspan="2">E da utilização</td><td colspan="3">De edifícios</td></tr>
<tr><td colspan="3">E fogos</td></tr>
<tr><td colspan="3">Planta com as áreas de cedência</td><td colspan="4">Para o domínio municipal</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Quadro</td><td colspan="2" rowspan="3">Com a descrição das parcelas a ceder</td><td colspan="5">Sua finalidade</td></tr>
<tr><td colspan="5">E área de implantação</td></tr>
<tr><td colspan="3">Bem como para os equipamentos de utilização coletiva</td><td colspan="2">Área de construção
Área de implantação</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Quadro</td><td rowspan="2">De transformação fundiária</td><td colspan="2" rowspan="2">Explicitando a relação entre</td><td colspan="4">Os prédios originários</td></tr>
<tr><td colspan="4">E os prédios resultantes da operação de transformação fundiária</td></tr>
</table>

A necessidade de elaborar o cadastro da transformação fundiária destinada aos efeitos registais do plano de pormenor[6], de acordo com os pressupostos legais constantes no artigo 108.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, estruturados no quadro 7 e 8 como medida orientadora memorial.

[6] Em analogia ao registo das operações de loteamento em função de um alvará, se o promotor for particular ou uma certidão se a operação pertencer à Administração.

Quadro 7 – Certidão do plano de pormenor parae Efeitos registais dos planos de pormenor, segundo o artigo 108.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

Que contenha as menções	A definição e a caracterização	Da área de intervenção	Identificando e delimitando	Os valores culturais			A proteger
				E a informação arqueológica contida no solo e no subsolo			
				Os valores paisagísticos e naturais			
				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		Bem como o respetivo tratamento,
					E pedonal		
					E de estacionamento		
				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,	Designada/	Densidade máxima de fogos			
				Número de pisos			
				Altura total das edificações			
				Ou altura das fachadas			
	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					
E que seja acompanhada de peças escritas e desenhadas	Planta cadastral						
	Ou ficha cadastral original				Quando existente		
	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			
	Quadro	Com a identificação dos novos prédios	Com a indicação	Da respetiva área,			Para cada um dos edifícios
				Da área destinada	À implantação dos edifícios		
					E das construções anexas,		
				Da área de construção			
				Da volumetria			
	Ou fichas individuais			Da altura total da edificação	Ou da altura da fachada		
				E do número de pisos	Acima e abaixo da cota de soleira		
				Do número máximo de fogos			
				E da utilização		De edifícios	
						E fogos	
	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 para os equipamentos de utilização coletiva		Área de construção		
					Área de implantação		
	Quadro	De transformação fundiária	Explicitando a relação entre	Os prédios originários			
				E os prédios resultantes da operação de transformação fundiária			
Constitui título bastante	Para a individualização no registo predial	Dos prédios resultantes das operações de transformação fundiária			Previstas no plano		

Quadro 8 – Outros contornos que envolvem os efeitos registais segundo o artigo 108.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

O registo previsto	Incide apenas	Sobre as inscrições prediais	Em que o requerente	Surja como titular	
Nas situações	De reestruturação da compropriedade Ou de reparcelamento	O registo depende da apresentação,	Respetiva/, do acordo	De reestruturação da compropriedade Ou do contrato de urbanização	
O acordo E os contratos	São oponíveis	Ao proprietário Ou ao comproprietário	Que tenha	Inscrito o seu direito	Após a data da respetiva celebração
É dispensada	A menção do sujeito passivo	Nas aquisições	Por reestruturação da compropriedade Ou por reparcelamento		
As parcelas de terreno	Cedidas ao município	Integram-se	No domínio municipal	No ato de individualização	No registo predial dos lotes respetivos E estão sujeitas a cadastro predial
Nas situações previstas	Não é aplicável	Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, Instrumentos relativos a atos ou negócios jurídicos Que resulte, direta ou indiretamente, a constituição de lotes, Ou a transmissão de lotes legalmente constituídos,	Devem constar o número do alvará ou da comunicação prévia, a data de emissão do título, a data de caducidade e a certidão do registo predial		

5.6. Perequação

A transformação do uso e ocupação do solo implica transformação fundiária, traduzida nas áreas de cedências para a construção de espaços púbico e equipamentos e os diferenciais de capacidade construtiva concedidos nas plantas de implantação em excesso para alguns em desfavor de outros a quem poderá a vir ser diminuída a mesma na prossecução de uma silhueta harmoniosa de uma imagem urbana, proporcionam desigualdade económicas e financeiras entre os atores (proprietários), na prossecução do interesse público. Estas podem ser minoradas através da ponderação dos efeitos favoráveis e desfavoráveis através da criação de um modelo e redistribuição de benefícios e encargos que tenha em conta os diferenciais referidos, bem como o programa de execução das ações previstas e eventuais planos financiamentos possíveis, devidamente fundamentados (quadro 4). A conceção do modelo deverá atender aos critérios do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, em gera, e os constantes no regulamento do PDM, em particular.

5.7. Elementos Complementares que Acompanham o Plano de Pormenor

Por forma a conferir consistência à proposta, bem como por forma a aferir os direitos adquiridos por força de outros de aplicação de normas, bem co as outras particularidades essenciais ao plano publicado, este é ainda acompanhado por um conjunto de elementos complementares indispensáveis, segundo o nº 4 do artigo 107º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (ver quadro 7).

Quadro 9 – elementos complementares que acompanham os planos de pormenor, segundo o n.º 4 do artigo 107º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

<table>
<tr><td rowspan="15">O PP é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares</td><td rowspan="5">Planta de localização</td><td rowspan="5">Contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente,</td><td rowspan="5">Com indicação</td><td colspan="3">Das principais vias de comunicação</td></tr>
<tr><td colspan="3">E demais infraestruturas relevantes</td></tr>
<tr><td colspan="3">Da estrutura ecológica</td></tr>
<tr><td>E dos grandes equipamentos</td><td>Existentes e previstos</td><td>Na área do plano</td></tr>
<tr><td colspan="3">E demais elementos considerados relevantes</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Planta da situação existente</td><td colspan="2">Com a ocupação do solo</td><td rowspan="2">À data da deliberação</td><td rowspan="2">Que determina a elaboração do plano</td></tr>
<tr><td colspan="2">E a topografia</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Planta</td><td rowspan="3">Com a indicação,</td><td colspan="2">Dos alvarás de licença</td><td rowspan="2" colspan="2">De operações urbanísticas emitidos</td></tr>
<tr><td colspan="2">E dos títulos de comunicação prévia</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ou relatório</td><td colspan="3">Das informações prévias favoráveis em vigor</td></tr>
<tr><td>Ou declaração comprovativa</td><td colspan="2">Da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">Plantas contendo os elementos técnicos</td><td rowspan="5">Definidores</td><td colspan="3">Da modelação do terreno</td></tr>
<tr><td colspan="3">Cotas mestras</td></tr>
<tr><td colspan="3">Volumetrias</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Perfis</td><td>Longitudinais</td><td rowspan="2">Dos arruamentos</td></tr>
<tr><td>E transversais</td></tr>
<tr><td colspan="3">E traçados das infraestruturas</td></tr>
<tr><td colspan="2">Relatório</td><td colspan="2" rowspan="2">Sobre recolha de dados acústicos,</td><td rowspan="2">Nos termos do Regulamento Geral do Ruído</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ou mapa de ruído</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Participações</td><td colspan="3">Recebidas</td><td rowspan="2">Em sede de discussão pública</td></tr>
<tr><td colspan="3">E respetivo relatório de ponderação</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ficha dos dados estatísticos</td><td colspan="2">Em modelo a disponibilizar</td><td>Pela DGT</td></tr>
</table>

5.8. Modalidade do Plano de Pormenor

Por vezes os planos de pormenor podem, de acordo com finalidades específicas e particulares, revestir-se de conteúdos próprios mais ajustados à prossecução da política pública territorial a prosseguir. Uma destas modalidades excecionais está relacionada com a reabilitação urbana (ver quadro 10, 11, 12 e 14). Obviamente que, nestas situações existe o dever de fundamentação que deve fazer

parte do conteúdo documental do plano referido no artigo 107.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

Entretanto, poderemos afirmar que este enquadramento deve-se ao facto de o PDM o considerar como tal, ao descrever o seu conteúdo programático, acrescida do facto de termos uma delimitação que se insere na área de reabilitação urbana ARU delimitada, aprovada e publicada. Também não nos poderemos esquecer que esta área já foi objeto de estudo no âmbito do PRAUD entre 2006 e 2009, elaborado pelo GTL.

Quadro 10 – Modalidades dos planos de pormenor de acordo com o n.º 6 do artigo 107.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

<table>
<tr><td rowspan="3">Nas modalidades específicas</td><td>O plano de intervenção no espaço rústico</td><td rowspan="3">O conteúdo documental do plano</td><td>É ajustado</td><td colspan="2">De forma fundamentada,</td></tr>
<tr><td>O plano de pormenor de reabilitação urbana</td><td rowspan="2">Devendo ser garantida</td><td>A correta fundamentação técnica</td><td rowspan="2">Face à especificidade do conteúdo de cada plano</td></tr>
<tr><td>O plano de pormenor de salvaguarda</td><td>E caracterização urbanística</td></tr>
</table>

Quadro 11 – Planos de pormenor de reabilitação urbana, de acordo com o artigo 105.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

<table>
<tr><td rowspan="4">Plano de pormenor de reabilitação urbana</td><td rowspan="2">O plano de pormenor de reabilitação urbana</td><td colspan="5">Abrange solo urbano</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Correspondente à totalidade ou a parte de</td><td>Centro histórico</td><td>Delimitado</td><td>PDM
Ou
PU</td><td>Eficaz</td></tr>
<tr><td colspan="2">Área de reabilitação urbana</td><td colspan="3">Constituída nos termos da lei</td></tr>
<tr><td>O conteúdo
E as finalidades</td><td colspan="2">Do plano de pormenor de reabilitação urbana</td><td>São definidos</td><td colspan="3">No regime jurídico da reabilitação urbana</td></tr>
</table>

Desta forma a elaboração do plano deve atender aos princípios e objetivos a prosseguir, em função do instrumento específico adotado: Plano de Pormenor no âmbito da reabilitação urbana.

Quadro 12- Artigo 22 o regime jurídico de reabilitação urbana

Objeto dos planos de pormenor de reabilitação urbana	Estabelece a estratégia integrada de atuação					
	E as regras	De uso e ocupação	Do solo e dos edifícios	Necessárias para	Promover e orientar a valorização E modernização do tecido urbano E revitalização económica, social e cultural	Na sua área de intervenção

Quadro 13 – Conteúdo materiais dos planos de reabilitação urbana de acordo com o artigo 24.º do regime jurídico de reabilitação urbana

Conteúdo material dos planos de pormenor de reabilitação urbana	O plano de pormenor de reabilitação urbana,	Deve conter	Conteúdo material próprio			Dos planos de pormenor				Nos termos do RJIGT
		Deve adotar um conteúdo material específico			Adaptado à finalidade de promoção da reabilitação urbana				Na sua área de intervenção	
		Estabelecendo nomeadamente	A delimitação das unidades de execução,			Para efeitos de programação da execução do plano				
			A identificação E articulação		Numa perspetiva integrada e sequenciada dos principais		Projetos e ações a desenvolver		Em cada unidade de execução	
			Os princípios e as regras de uso do solo e dos edifícios, com vista à		Valorização e proteção dos bens patrimoniais, culturais, naturais e paisagísticos existentes na sua área de intervenção					
					Sua adequação à estratégia de revitalização económica, social e cultural da sua área de intervenção, em articulação com as demais políticas urbanas do município					
			A identificação	Sistemática	Edifícios, Infraestruturas urbanas, Equipamentos	De cada unidade de execução	Estabelecendo	As suas necessidades E finalidades de reabilitação E modernização		
			E classificação		E espaços urbanos e verdes de utilização coletivos			Ou prevendo a sua demolição	Quando aplicável	
	A delimitação ou a redelimitação das unidades de execução		Mesmo que constantes do plano de pormenor de reabilitação urbana		Pode ser feita na fase de execução do plano	Por iniciativa	Da entidade gestora Ou dos proprietários			
			Sem prejuízo		Da delimitação das unidades de execução		No âmbito da programação da execução do plano			
	Os planos de pormenor de reabilitação urbana	Cuja área de intervenção	Contenha ou coincida com património cultural imóvel	Prosseguem os objetivos e fins dos planos de pormenor de salvaguarda de património cultural	Tendo também,	Para aquelas áreas	O conteúdo deste plano	Consagrando as regras e os princípios de salvaguarda e valorização do património	Lei do património cultural E respetiva legislação de desenvolvimento	

Deixamos como nota que a ARU publicada caducará com a publicação do Plano de Pormenor António Manuel Saraiva (PP AMS). Contudo, aquando da aprovação pela Assembleia Municipal do novo plano poderá ser aprovada em simultâneo a nova delimitação da ARU do Pinhão, segundo os mesmos conteúdos ajustado à área restante.

5.9. Avaliação

Gradualmente os planos e programas tendem a ter uma elaboração, revisão e alteração mais ágil, mantendo e melhorando os princípios básicos: informação, participação, garantias dos particulares ou proteção da confiança, coordenação das estratégias incluindo a compatibilidade entre programas e planos, regulação fundiária, sustentabilidade territorial e financeira, entre outros. Os expedientes introduzidos estão relacionados com indicadores qualitativos e quantitativos de avaliação obrigatórios (ver quadro 14).

Quadro14 – N.º 7 do artigo 107º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

O PP	Inclui indicadores	Qualitativos E quantitativos	Que suportem a avaliação

5.10. Área de Intervenção do PP AMS

Uma das conclusões do estudo urbanístico, referido como estratégia da câmara está relacionada com a ausência de uma praça formal, de acordo com os conceitos urbanísticos aceites em termos de senso comum, por estamos em presença de um aglomerado fortemente axial preso na estrutura orográfica do solo (vale encaixado), que funciona como uma plataforma giratória constituída por três eixos distintos de

transporte. O ponto forte conferido pela mobilidade fica entorpecido pelas modas de uso das redes e condicionado pela escassez de espaço para tudo, incluindo o estacionamento. Este facto de não coincidência da delimitação à área de incidência provocada pelo aumento de 10 600 m2, podadeira ser sanada através da ratificação se a sua origem não resultasse da estabilidade imperativa do dever de conformidade imposto pelo POARC, como plano especial de ordenamento do território. Assim sendo, a delimitação do PDM é absoluta, podendo ser encontradas soluções Paralelas que carecem de fundamentação adequada e encontrar durante a elaboração.

Relembra-se também que o POARC está neste momento a se reconvertido em PEARC, isto é de plano para programas. Encontrando-se os dois instrumentos de gestão territorial em curso, estamos em presença de um momento ideal para podermos proceder à respetiva concertação de interesses e respetivos acertos ninais.

Por último, atendendo à ausência de cartografia para a nova área, esta situação poderá, entretanto, não corresponder a um impasse que possa provocar atrasos.

5.11. Conteúdo Material

O conteúdo material de planos de pormenor encontra-se transposto no quadro15. Da comparação do conteúdo programático e da área delimitada no PDM para esta UOPG 16, verificamos que estamos em presença de um plano de pormenor em solo urbano na categoria de espaços residencial do nível I, sujeito a reabilitação urbana. Se estamos em presença de reabilitação urbana, o conteúdo material descrito encontra-se sujeito às adaptações materiais devidas (ver quadro 16) em função da modalidade acrescida, bem como deverá ponderar cada proposta na base contidas nas medidas estratégicas previstas no Plano Intermunicipal do Alto Douro vinhateiro.

Quadro 15 – Conteúdo Material do plano de pormenor de acordo com o artigo 102.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

PP Conteúdo material	O PP	Adota o conteúdo material apropriado	Às condições da área territorial a que respeita	Previstos	Nos termos de referência			
			Aos objetivos e aos fundamentos técnicos		E na deliberação municipal	Que determinou a sua elaboração,		
		Estabelecendo, nomeada/	A definição e a caracterização	Da área de intervenção,	Identificando e delimitando	Os valores culturais		A proteger
						E a informação arqueológica contida no solo e no subsolo		
						Os valores paisagísticos e naturais		
						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	Bem como o respetivo tratamento,
							E pedonal	
							E de estacionamento	
						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,	Designada/	Densidade máxima de fogos		
						Número de pisos		
						Altura total das edificações		
						Ou altura das fachadas		
			As operações	De demolição,	Das construções existentes			
				Conservação				
				E reabilitação				
			As regras	Para a ocupação	Dos espaços públicos			
				E para a gestão				
			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				
	O PP	Relativo a área não abrangida	Por PU	Procede à prévia explicitação do zonamento	Dos fundamentos	Da alteração do zonamento	Com base na disciplina consagrada	No PDM
			Incluindo as intervenções em solo rústico		E dos efeitos,			Ou no PDIM

Quadro 16 – Conteúdo material do planos de pormenor de reabilitação urbana, segundo o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

<table>
<tr><td rowspan="12">O plano de pormenor de reabilitação urbana,</td><td colspan="2">Deve conter</td><td colspan="2">Conteúdo material próprio</td><td colspan="2">Dos planos de pormenor</td><td colspan="2">Nos termos do RJIGT</td></tr>
<tr><td colspan="3">Deve adotar um conteúdo material específico</td><td colspan="3">Adaptado à finalidade de promoção da reabilitação urbana</td><td colspan="2">Na sua área de intervenção</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Estabelecendo nomeadamente</td><td colspan="2">A delimitação das unidades de execução,</td><td colspan="6">Para efeitos de programação da execução do plano</td></tr>
<tr><td>A identificação</td><td rowspan="2">Numa perspetiva integrada e sequenciada dos principais</td><td rowspan="2">Projetos e ações a desenvolver</td><td rowspan="2" colspan="3">Em cada unidade de execução</td></tr>
<tr><td>E articulação</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Os princípios e as regras de uso do solo e dos edifícios, com vista à</td><td colspan="5">Valorização e proteção dos bens patrimoniais, culturais, naturais e paisagísticos existentes na sua área de intervenção</td></tr>
<tr><td colspan="5">Sua adequação à estratégia de revitalização económica, social e cultural da sua área de intervenção, em articulação com as demais políticas urbanas do município</td></tr>
<tr><td rowspan="2">A identificação,</td><td rowspan="4">Sistemática</td><td>Edifícios,</td><td rowspan="4">De cada unidade de execução</td><td rowspan="4">Estabelecendo</td><td>As suas necessidades</td><td rowspan="2">E finalidades de reabilitação</td></tr>
<tr><td>Infraestruturas urbanas,</td></tr>
<tr><td rowspan="2">E classificação</td><td>Equipamentos</td><td>E modernização</td></tr>
<tr><td>E espaços urbanos e verdes de utilização coletivos</td><td>Ou prevendo a sua demolição</td><td>Quando aplicável</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">A delimitação ou a redelimitação das unidades de execução</td><td colspan="2">Mesmo que constantes do plano de pormenor de reabilitação urbana</td><td colspan="2">Pode ser feita na fase de execução do plano</td><td>Por iniciativa</td><td>Da entidade gestora</td></tr>
<tr><td colspan="2">Sem prejuízo</td><td colspan="2">Da delimitação das unidades de execução</td><td colspan="2">No âmbito da programação da execução do plano</td><td>Ou dos proprietários</td></tr>
<tr><td>Os planos de pormenor de reabilitação urbana</td><td>Cuja área de intervenção</td><td>Contenha ou coincida com património cultural imóvel</td><td>Prosseguem os objetivos e fins dos planos de pormenor de salvaguarda de património cultural</td><td>Tendo também,</td><td>Para aquelas áreas</td><td>O conteúdo deste plano</td><td>Consagrando as regras e os princípios de salvaguarda e valorização do património</td><td>Lei do património cultural
E respetiva legislação de desenvolvimento</td></tr>
</table>

6. Prazo de Elaboração

Salvo melhor opinião o PP AMS poderia se elaborado num ano. No entanto observamos que existem compromissos assumidos que referem o prazo de 2 anos.

7. Constituição da Equipa

A equipa de elaboração deverá ser multidisciplinar, parecendo-nos aconselhável uma equipa constituída por: Arquiteto; Arquiteto Paisagista; Engenheiro Civil ou Engenheiro Técnico Civil; Técnico Urbanista; Licenciatura em Direito; e Coordenador

8. Entidades Envolvidas

As entidades envolvidas, para este caso concreto, em funções das suas servidões e restrições de utilidade pública e usos, são: Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional, Infraestruturas de Portugal, Agencia Portuguesa do Ambiente, Direção Regional da Cultura e APDL.

9. Sustentabilidade

Por nos encontrarmos numa área com algumas servidões e restrições na área ambiental, leva-nos a equacionar a implementação de desenvolvimento sustentável nas suas diferentes vertentes: social, ambiental, patrimonial e económica. Assim, por forma a racionalizar recursos parece-nos pertinente convidar as entidades envolvidas quanto às suas ações setoriais de implementação no local, por forma a serem ponderadas e integradas no plano. Porquê? Porque as políticas um plano territorial vinculam a administração e os particulares, por um lado, e porque deveremos racionalizar e ponderar, intenções, tempo e recursos.

10. Caderno de Encargos

Conforme foi possível apurar, existe um caderno de encargos considerado válido. No entanto, após a deliberação de mandar elaborar o o PP AMS, se assim for entendido, poderá ser retificado.

11. Tramitação

A aspiração e a necessidade premente deste plano de pormenor é sentido por todos há décadas. Também conhecemos os termos de referência contidos no PDM, bem como demais políticas da Câmara. Chegou o momento de descrever a sua tramitação de curto prazo, contido no artigo 76.º e seguintes do Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial:

1. A Câmara, em reunião pública, deve deliberar a elaboração do Plano de Pormenor António Manuel Saraiva, da qual consta (ver quadro 17):
    a. O prazo para a sua elaboração.
    b. O período concedido para a Participação Pública, num prazo nunca inferior a 15 dias.
2. A deliberação é publicitado
    a. Através de aviso no Diário da República.
    b. Comunicação social.
    c. No site da Câmara.
    d. Na plataforma colaborativa de gestão territorial.
3. Convidar as entidades com competências setoriais na área de incidência do plano de pormenor a identificar os programas, as ações e e projetos sobre aquela área de incidência, or forma a assegurar as respetivas compatibilizações.
4. Convidar a Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional (CCDR), Agencia Portuguesa do Ambiente (APA) e Direção Regional da Cultura (DRC) no âmbito do n,º 2 do artigo 78.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial conjugado com o nº 3 do artigo 3.º e com o artigo 5.º do regime jurídico a avaliação estratégica ambiental de programas e planos quanto ao enquadramento legal mais ajustável, "*bem como determinar o alcance e nível de pormenorização da informação a incluir no relatório ambiental*".

Quadro 17 – Elaboração dos planos municiais segundo o Artigo 76º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

<table>
<tr><td rowspan="2">É determinada por deliberação</td><td rowspan="2">Da CM</td><td rowspan="2">A qual estabelece</td><td>Os prazos de elaboração</td><td rowspan="2">Sendo</td><td colspan="2">Publicado no DR</td></tr>
<tr><td>O período de participação</td><td rowspan="3">E divulgado através</td><td>Comunicação social</td></tr>
<tr><td colspan="4"></td><td>Plataforma colaborativa de gestão territorial</td></tr>
<tr><td colspan="4"></td><td>E no sítio da internet</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Compete</td><td rowspan="2">À CM</td><td colspan="2">A definição da oportunidade</td><td colspan="2" rowspan="2">Sem prejuízo da posterior intervenção</td><td>Outras entidades públicas</td></tr>
<tr><td colspan="2">E dos termos de referência dos planos municipais</td><td>Ou particulares</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Obriga</td><td>Identificar</td><td rowspan="2">Os</td><td>Programas</td><td rowspan="2">Com incidência na área em causa</td><td>Considerando os que já existem</td><td rowspan="2">Por forma a assegurar as necessárias</td><td rowspan="2">Compatibilizações</td></tr>
<tr><td>E ponderar</td><td>Planos
E projetos</td><td>E os que se encontram em preparação</td></tr>
<tr><td>Pode decorrer em paralelo</td><td>Com a elaboração</td><td>Programas</td><td colspan="2">Que incidam sobre a mesma área territorial</td><td>Aplicando-se com as necessárias adaptações</td><td>O procedimento previsto para este efeito</td></tr>
<tr><td colspan="2">O prazo de elaboração</td><td>Pode ser prorrogado</td><td>Por 1 única vez</td><td colspan="3">Por 1 período máximo igual ao previamente estabelecido</td></tr>
<tr><td colspan="7">O não cumprimento dos prazos estabelecidos determina a caducidade do procedimento</td></tr>
<tr><td rowspan="3">A deliberação que determina</td><td rowspan="3">A elaboração do PDM</td><td rowspan="3">Deve assentar</td><td rowspan="3">Estratégia de desenvolvimento local</td><td rowspan="3">A qual define</td><td colspan="2">As orientações estratégicas da implementação</td></tr>
<tr><td colspan="2">E da gestão estruturada dos processos de desenvolvimento</td></tr>
<tr><td colspan="2">E da competitividade do município</td></tr>
</table>

5. Sendo facultativo o acompanhamento dos planos de pormenor podem também, se assim o entenderem, convidar a CCDR com base no artigo 86.º referenciado no quadro 18.

Quadro 18 – Acompanhamento do PU e PP, segundo o artigo 86.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

<table>
<tr><td colspan="3">O acompanhamento da elaboração</td><td colspan="2">Dos PU
E dos PP</td><td colspan="3">É facultativa</td></tr>
<tr><td rowspan="3">No decurso da elaboração dos planos</td><td rowspan="3">A CM</td><td rowspan="3">Solicita o acompanhamento que entender necessário</td><td rowspan="3">Designada</td><td rowspan="3">A emissão de pareceres,</td><td colspan="2">Sobre as propostas de planos
Ou a realização de reuniões de acompanhamento</td><td>À CCDR</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ou às demais entidades representativas</td><td>Dos interesses a ponderar</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">Concluída a elaboração</td><td rowspan="4">A CM apresenta</td><td>A proposta de plano</td><td rowspan="4">À CCDR</td><td rowspan="4">Que, no prazo de 10 dias,</td><td>Remete a documentação recebida</td><td>A todas as entidades representativas</td><td>Dos interesses a ponderar</td></tr>
<tr><td rowspan="3">E o relatório ambiental</td><td>Convocando-as para uma conferência procedimental,</td><td>A realizar no prazo de 20 dias</td><td>A contar da data de expedição da referida documentação</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aplicando-se,</td><td>Com as necessárias adaptações</td><td>O disposto para Representação na comissão consultiva</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td>São convocadas</td><td>Para a conferência procedimentais</td><td>As entidades às quais</td><td colspan="2">Em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas</td><td>Possam interessar</td><td>Os efeitos ambientais</td><td>Resultantes da aplicação do plano</td></tr>
<tr><td colspan="2">O acompanhamento</td><td>Dos PU
E dos PP</td><td>É assegurado</td><td colspan="2">Mediante o recurso</td><td colspan="2">A plataforma colaborativa de gestão territorial</td></tr>
</table>