

## PLANO DE PORMENOR DA QUELHA – Oliveira



### RELATÓRIO

FASE: Discussão pública

Fevereiro de 2014



## **EQUIPA TÉCNICA**

### **Arquitetura e Urbanismo**

Arquiteto Vítor Manuel Correia Leite da Silva

Arquiteta Ana Paula Nabais dos Santos

Arquiteta Patrícia Isabel Martins da Rocha Lima

### **Engenharia Civil**

Engenheiro Manuel Fernando Paulo Pereira

### **Direito**

Dr. António Gastão Guimarães Seixas

## **1. ANÁLISE E DIAGNOSTICO**

### **1.1. INTRODUÇÃO E OBJETIVOS**

O Plano de Pormenor da Quelha surge determinado por uma necessidade de reabilitação urbana de um importante quarteirão da freguesia da Oliveira, com uma área de 0,8 hectares, perfeitamente definido e delimitado a norte por um terreno agrícola, a sul por via pública, a nascente por caminho público e a poente pela Estrada Municipal 601.

Coube à autarquia, a Câmara Municipal de Mesão Frio determinar os termos de referência a que deveria obedecer a elaboração do presente Plano de Pormenor, fixando os limites da respetiva área de intervenção, os objetivos a prosseguir e o seu enquadramento nos Planos, Programas e Projetos de âmbito regional e municipal que incidem naquela área.

A base programática definida nesses termos de referência determina a necessidade de consolidação no que diz respeito aos aspetos morfológicos da área de intervenção. Assegurar uma efetiva integração da área em estudo na sua envolvente.

Esta base programática traduz-se nos seguintes objetivos:

- a) Estruturar um aglomerado urbano desordenado morfológicamente, definindo as condições de ocupação das edificações e propor alterações às existentes que não se enquadrem da forma mais correta no local;
- b) Definir volumetrias que promovam uma melhor integração urbanística da intervenção nas características morfológicas da malha envolvente;
- c) Definir os critérios de afastamento e estacionamento;
- d) Alterar o uso dos edifícios para novas utilizações que o estudo determine mais adequado e compatível com o meio;

### **1.2. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO**

A área de intervenção do Plano integra-se no aglomerado urbano de Oliveira, num espaço predominantemente habitacional caracterizado por edificações de tipologia unifamiliar, com ocupação linear ao longo da Estrada Municipal 601.



## **PLANO DE PORMENOR DA QUELHA -Oliveira**

Possui ainda alguns equipamentos de comércio e de serviços, como por exemplo o Edifício da Junta de Freguesia, a Escola de Ensino Básico nº1 da Oliveira, uma extensão de saúde –ARS e dois pequenos estabelecimentos comerciais ligados à atividade da restauração e bebidas.

A presença destes equipamentos, indicia a importância deste quarteirão no aglomerado em que se insere e consequentemente a importância da intervenção neste espaço.

A proximidade à Estrada Municipal 601 demonstra a ótima acessibilidade desta área, uma vez que a estrada é um importante eixo de ligação ao nível municipal.

Apesar da estabilidade verificada ao nível da delimitação dos lotes, com cadastros perfeitamente consolidados, do potencial proporcionado pela ligação a um eixo viário estruturante e pela presença de alguns equipamentos importantes, a área do Plano encontra-se porém, muito desarticulada, no que concerne a alinhamentos e volumetrias.

### **1.3. O PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

#### **1.3.1. ORDENAMENTO E USO DO SOLO**

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Mesão Frio, revisto em 2010, estabeleceu os seguintes objetivos estratégicos:

- 1.Garantir a plena inserção do Concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e territórios envolventes;
- 2.Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;
- 3.Promover o desenvolvimento policêntrico do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão do território;
- 4.Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;
- 5.Consolidar o papel e a importância económica do sector vitivinícola;
- 6.Reforçar o turismo como uma atividade geradora de mais-valias;
- 7.Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural,



## **PLANO DE PORMENOR DA QUELHA -Oliveira**

utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos

naturais e tecnológicos;

8. Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços.

Estes objetivos expressam-se na Planta de Ordenamento e no Regulamento do PDM, definindo na área de intervenção do Plano de Pormenor da Quelha - Oliveira a seguinte categoria de uso do solo:

- Solo Urbanizado – Zona de uso urbano infraestruturado que integra as subcategorias de Espaço predominantemente Habitacional de nível II e Espaço de Equipamento Estruturante.

Nestas duas subcategorias são definidos os seguintes parâmetros:

### 1. Espaço Predominantemente Habitacional de nível II

- Áreas de dominância de habitação unifamiliar, admitindo-se funções de comércio, de serviços, indústrias e armazenagem, equipamentos e lazer, restauração e bebidas com dança;

- Cumprimento dos alinhamentos dominantes das frentes urbanas respetivamente à frente ou nas traseiras, quer para os edifícios, quer para as frentes do lote confinantes com o espaço público e no caso de nova frente urbana o alinhamento das vias urbanas;

- A cêrcea será a da moda da frente urbana respetiva, e não poderá ultrapassar os 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso, se o desnível o permitir, abaixo da mesma cota de soleira quando o terreno é inclinado ou desnivelado a tardoz. Poderão existir caves totalmente enterradas com base no terreno natural. Quando existirem 3 pisos esses não podem estar todos no mesmo plano tendo o avanço ou o recuo de ter a dimensão mínima de 1,5m;

- As tipologias admitidas isoladas, geminadas ou em banda são os dominantes nos prédios contíguos da frente urbana onde se localizam ou os definidos em Plano de Ordenamento do território ou operações de loteamentos;

- Índice de construção de  $0,9\text{m}^2/\text{m}^2$ , no caso da construção de novos

edifícios não resultantes de operação de loteamento ou ampliação de edifícios existentes;

- Área de impermeabilização máxima de 70% da área total do prédio, sem

Prejuízo do cumprimento dos alinhamentos dominantes;

- Ao estacionamento privado nestas zonas, dadas as suas características específicas, pode aplicar-se o regime de exceção aos lugares em falta para satisfazer as necessidades definidas neste regulamento;

Para além destes parâmetros deverão ser seguidas as condições relativas à edificabilidade descritas do artigo 15º ao artigo 19º do PDM de Mesão Frio.

São também fixados parâmetros obrigatórios a que devem obedecer As operações de loteamento embora para a área de intervenção esta questão não seja relevante.

## 2. Espaço de Equipamento Estruturante:

- Destinado exclusivamente à instalação de equipamentos de interesse e utilização coletiva;

- Espaço onde se permite obras de ampliação e reconstrução, sem prejuízo da legislação aplicável a imóveis classificados e edifícios públicos, desde que seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente, bem como a satisfação do estacionamento necessário á atividade gerada;

- Índice de construção resultante do acréscimo de edificabilidade não superior a 70% do existente;

- Alteração integral dos usos só poderá concretizar-se mediante a elaboração de Plano de pormenor e desde que os usos a instalar sejam habitacionais ou compatíveis com este;

### **1.3.2.SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES AO USO DOS SOLOS**



## **PLANO DE PORMENOR DA QUELHA -Oliveira**

As servidões e Restrições de Utilidade Pública, referidas no Regulamento e na Planta de Condicionantes do PDM, destinam-se à proteção do meio ambiente e do equilíbrio ecológico, incluindo linhas de água e de drenagem natural, à preservação da produção agrícola e do património cultural e ambiental e ao funcionamento ou execução de infraestruturas.

Na área de intervenção do Plano encontram-se assinaladas as seguintes Servidões e Restrições (art.º 6º. do Regulamento):

- Edifícios públicos e construções de interesse público;
- Estradas e Caminhos Municipais;

A estas servidões aplica-se o regime jurídico decorrente da legislação específica que lhes seja aplicável.

### **1.4- CONDICIONANTES LEGAIS**

#### **1.4.1. PLANO INTERMUNICIPAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALTO DOURO VINHATEIRO \_ PIOTADV**

O Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território do Alto Douro Vinhateiro é “ um instrumento de gestão da paisagem cultural evolutiva e viva da região, de articulação das estratégias e de coordenação das iniciativas intermunicipais em termos de valorização do património natural e cultural e que assume particular importância para o enquadramento dos processos de revisão dos planos diretores municipais abrangidos atualmente em curso”.

As orientações estratégicas deste Plano estão organizadas em três níveis:

- Orientação substantivas, que incluem regras destinadas ao ordenamento do território, partindo dos instrumentos de ordenamento do território em vigor, dando visibilidade à regulamentação das práticas agrícolas e assegurando a diversidade do mosaico da paisagem;
- Programa de ação, contemplando um conjunto de medidas distribuídas pelas ações identificadas para qualificar a paisagem e a vida no Alto Douro Vinhateiro (ADV) e mitigar as intrusões já existentes;



- Estrutura Orgânica, com a criação do Gabinete Técnico intermunicipal do ADV

O Município de Mesão Frio é abrangido por este plano e situa-se na unidade de paisagem de Estremadouro, uma pequena área de espaços naturais, constituída essencialmente por espaço agrícola, com uma forte presença de aglomerados populacionais.

A área objeto de intervenção insere-se na Faixa de 50m de Proteção do Alto Douro Vinhateiro, faixa que acompanha o desenvolvimento da Estrada Municipal 601.

#### **1.4.2.REGULAMENTO GERAL DAS ESTRADAS E CAMINHOS MUNICIPAIS**

O Regulamento Geral das Estradas e Caminhos Municipais traduz as disposições relativas à organização dos serviços de conservação, reparação e cadastro das estradas e caminhos municipais. Enuncia os critérios e regras de intervenção nas estradas e caminhos municipais, assim como os direitos e deveres dos proprietários confinantes com estas redes.

Como foi referido anteriormente, a área de intervenção é delimitada por uma importante infraestrutura, integrante da rede viária municipal, a estrada Municipal 601.

#### **1.5.SÓCIO-DEMOGRAFIA**

Estima-se que a população do concelho de Mesão Frio seja de 4433 habitantes. A freguesia da Oliveira, onde se localiza a área de estudo regista uma população de 391 habitantes.

Estes dados tiveram por base os resultados provisórios dos Censos de 2011, a nível de Município (informação de 7 de Dezembro de 2011).

#### **1.6.UNIDADES DE INQUÉRITO**

O inquérito realizado pela equipa ao território abrangido pelo Plano, constitui um instrumento fundamental para o conhecimento da realidade local e para a compreensão dos problemas a resolver, permitindo a formulação de propostas assentes na realidade presente que promovam uma melhoria qualitativa da coesão urbana e concretizem os objetivos expressos nos Termos de Referência. Este inquérito, cuja

## ***PLANO DE PORMENOR DA QUELHA -Oliveira***

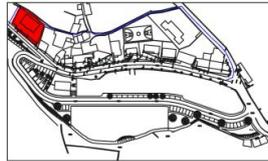


matriz é a seguir apresentado, permitiu determinar quantitativa e qualitativamente a situação existente, os usos que estão afetos aos edifícios, a estrutura cadastral e a organização urbanística da área em estudo e sua relação com a envolvente, as tipologias edificadas, para além de outros aspetos relevantes da realidade local.

**Município de Mesão Frio**

Plano de Pormenor da Quelha - Oliveira

**Lote A**



Localização: Estrada Municipal 601

Área do Lote: 545.69 m<sup>2</sup>

Tipo de utilização: Comercial /Habitacional

Estado de Conservação

Bom  Razoável  Mau  Ruína

Nº Pisos Edificados

Acima da cota de soleira  Abaixo da cota de soleira

Fotografia



Observação:

 <p>WWW.PPSEC.PT</p> <p>Telef. + 351 22 4643411 Fax: + 351 22 4641674 E-mail: geral@ppsec.pt</p> <p>RUA ROSÁLIA DE CASTRO, 93 4420-297 GONDOMAR - PORTUGAL</p>	<p>Requerente <b>MUNICÍPIO DE MESÃO FRIO</b></p>		<p>Peça Unidade de Inquérito</p>	
	<p>Local da Obra Quelha Oliveira</p>		<p>Empreendimento Plano de Pormenor da Quelha-Oliveira</p>	<p>Equipa Técnica Arqº Vitor Leite Arqª Paula Nabais Arqª Patricia Rocha</p>
<p><b>ARQUITETURA</b></p>		<p>Data 2012.06.01</p>		<p>Codigo de Cliente Livre Projecto N.º do Desenho Alteração</p> <p><b>2 4 9 5 - P 1 0 0 9 A</b></p>

Este desenho é propriedade de Paulo Pereira - Serviços de Engenharia Civil, Lda. não podendo ser utilizado, reproduzido por todo ou em parte, ou comunicado a terceiros sem a sua expressa autorização

### **1.6.1. ESTRUTURA CADASTRAL**

A estrutura cadastral que se apresenta na carta 005 resulta de dados recolhidos no decorrer do inquérito realizado, de alguns elementos fornecidos pela Câmara Municipal de Mesão Frio e relativos a lotes licenciados, e da consulta de elementos cartográficos e fotografia aérea.

Como já foi referido, o quarteirão encontra-se perfeitamente definido e delimitado pela Estrada Municipal 601 e pelo caminho público. A estrutura cadastral encontra-se definida, com pequenas parcelas, ocupadas na sua grande maioria com habitação.

Através do inquérito, demarcaram-se 18 unidades cadastrais (parcelas ou lotes). Estas unidades têm dimensões muito variáveis, desde pequenas parcelas construídas com cerca de 23,27 m<sup>2</sup> de área até à grande parcela da Escola do Ensino Básico que tem cerca de 1777,53 m<sup>2</sup>.

As frentes principais das propriedades encontram-se naturalmente voltadas para a Estrada Municipal.

### **1.6.2. VOLUMETRIA**

Os edifícios existentes (18 unidades) são maioritariamente de habitação unifamiliar de 1,2 e 3 pisos de cêrcea, o que demonstra as características peri-rural do território em estudo.

### **1.6.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Como se pode observar na carta 007, o estado de conservação dos edifícios pode-se considerar satisfatório, dado que dos edifícios existentes 13 ocorrências (cerca de 72%) estão em bom estado, 11% em estado razoável e somente 17% foram classificados em mau estado ou em ruína.

Esta constatação denuncia uma aposta na revitalização urbana da área, baseada na reconstrução e na conservação dos prédios para uma melhor adaptação destes às necessidades dos agregados que os habitam.

#### **1.6.4.USOS DOS EDIFÍCIOS**

Os inquéritos realizados também nos permitem compreender como estão distribuídos os usos nos edifícios existentes e determinar as dinâmicas sociais por eles veiculadas.

Para uma futura regulação urbanística do território, estes usos foram mapificados para todos os edifícios, de acordo com o seu tipo de atividade (comércio, serviços, equipamentos ou habitação), tendo-se determinado qual a área aproximada de pavimento edificado ocupada por cada tipo de atividade considerada.

Como seria de esperar do que foi dito anteriormente, a habitação constitui a atividade dominante, ocupando cerca de 2.725,15 m<sup>2</sup> de área construída, ou seja, cerca de 71% do total da área construída que totaliza 3852,99 m<sup>2</sup>.

O sector do comércio é pouco diversificado consistindo num restaurante e café, integrados com o programa da habitação, ocupando cerca de 694,28m<sup>2</sup>.

A área de serviços localiza-se no núcleo do quarteirão, ocupando cerca de 433,56 m<sup>2</sup>, ou seja 11% da Área Plano.

#### **1.6.5.CARACTERIZAÇÃO DO RUÍDO**

No âmbito da elaboração da revisão do Plano Diretor Municipal, foi elaborado um estudo do ruído para o concelho.

Assim, com base nesse estudo, com as análises das peças que o compõem foi possível constatar que a área afeta ao Plano de Urbanização da Quelha se insere numa área que apresenta um ruído no período diurno com valores  $\leq 60$  dB, que é reduzido em aproximadamente 10 dB no período noturno.

A verificação destes valores, justifica-se pelo facto de estarmos inseridos numa área predominantemente habitacional, não existindo qualquer elemento propagador de ruído.

Desta forma, e não existindo motivo para a realização de um estudo mais pormenorizado para a área do plano, uma vez que são cumpridos os valores legais, dispensa-se a apresentação de qualquer alternativa ou instalação de elementos dissipadores de ruído.

Para tal, em anexo junta-se o relatório final dos mapas de ruído e extratos dos mesmos.

## **2.PROPOSTA**

### **2.1.INTRODUÇÃO**

Como já foi salientado nas diversas abordagens com que se efetuou a análise da área de intervenção do Plano e da sua ocupação construtiva, estamos perante um espaço consolidado, com um modelo de expansão ou transformação apoiado na prática de construção a partir de uma via estruturante, com pequenas parcelas com cadastros perfeitamente definidos, onde predomina o uso habitacional, um espaço característico dos aglomerados populacionais rurais.

### **2.2.DEMOGRA**

O desenvolvimento urbano proposto no Plano traduz-se num acréscimo da área de construção de 579,49 m<sup>2</sup>, o que poderia originar um aumento demográfico. Não se prevê contudo um aumento da população na área de intervenção, uma vez que esta se apresenta perfeitamente consolidada, sem espaço para ampliações que favoreçam o aparecimento de novas habitações.

### **2.3. PROPOSTA URBANÍSTICA**

A área de intervenção do Plano de Pormenor abrange, conforme estabelece o PDM, solo urbanizado com duas categorias de espaço: o espaço predominantemente habitacional de nível II, e o espaço de equipamento estruturante ocupado pela Escola Primária, pela Junta de Freguesia e pela sede dos escuteiros.

O Plano de Pormenor da Quelha procura respeitar esta classificação e os parâmetros urbanísticos que estão associados a cada categoria de solo por forma a possibilitar a sua rápida aprovação pelas entidades de tutela.

O espaço descrito no PDM como predominantemente habitacional será alvo de uma reestruturação morfológica assente sobretudo na definição de novas manchas de edificação e volumetrias, procurando com isto enfatizar determinados alinhamentos e naturalmente reforçar as características morfológicas existentes, com áreas de construção destinadas essencialmente a anexos e garagens das moradias uni ou bi-familiares existentes.

A área de intervenção apresenta uma configuração desordenada e desajustada que dificulta a estruturação construtiva. Para uma melhor orientação e com o objetivo de



## **PLANO DE PORMENOR DA QUELHA -Oliveira**

combater a fragmentação urbanística observada foi realizada a delimitação dos lotes/parcelas e definidos os alinhamentos e áreas de construção permitidas.

Para cada uma destas parcelas foram estabelecidos os conteúdos programáticos (usos e tipologias edificatórias), as capacidades construtivas admitidas e indicados parâmetros que garantam o equilíbrio volumétrico e morfológico da ocupação do solo.

O PDM de Mesão Frio estabelece, no artigo 54º do Regulamento, para a categoria de espaço predominantemente habitacional, as seguintes condições de edificabilidade:

- Área impermeabilização – não pode ser superior a 70% da área total do prédio;
- Índice de construção – 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Nas presentes condições e procurando resolver os problemas relacionados com os alinhamentos e volumetrias verificados, os valores anteriormente enunciados serão aplicados nos casos de construções de novos edifícios ou ampliações de edifícios existentes. Serão consideradas exceções os seguintes casos:

- 1- As situações de definição da frente urbana, com o estabelecimento de novos alinhamentos, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitarão os alinhamentos definidos na planta de implantação, estabelecendo uma relação de consonância com a envolvente;
- 2- As situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitarão os alinhamentos dos edifícios contíguos, estabelecendo uma articulação volumétrica entre ambos;
- 3- Prédios existentes que na sua matriz morfológica não apresentem espaço de logradouro e cuja área total do lote ou parcela seja inferior a 100m<sup>2</sup>;

Deste modo, no que diz respeito à capacidade construtiva da área em questão verifica-se um acréscimo da área destinada a habitação que se mantém como atividade dominante, cerca de 75% do total da área construída que totaliza agora 4432,48m<sup>2</sup>.

Esta capacidade construtiva distribui-se ao longo da via, reestruturando e consolidando a frente urbana.

O espaço designado por equipamento estruturante mantém-se no núcleo do quarteirão, ocupando uma posição de destaque, reforçada pela pretensão de reaproveitamento do



equipamento escolar a nascente deste conjunto. Nesta proposta existe a intenção de

alteração da função da Escola Primária, para habitação, restauração ou outra utilização que seja considerada oportuna.

No que concerne à cércea, será respeitado o estipulado no PDM. O máximo admitido será o da moda da frente urbana respetiva e não poderá ultrapassar os dois pisos acima da cota de soleira e um piso, se o desnível o permitir, abaixo da mesma cota de soleira, quando o terreno é inclinado e desnivelado a tardoz. Poderão existir caves totalmente enterradas com base no terreno natural. Quando existirem 3 pisos esses não podem estar todos no mesmo plano, tendo o avanço ou o recuo de ter a dimensão mínima de 1,50m.

Nas situações em que o lote ou parcela tiver duas frentes e o desnível verificado entre a frente principal e a tardoz corresponder a um piso, a cércea poderá atingir os três pisos, desde que um dos pisos seja usado para estacionamento.

O aumento da capacidade construtiva proposto para esta área abre perspectivas para uma sensível melhoria das condições de habitabilidade e de segurança dos moradores, favorecendo a sua plena integração urbana.

Procurando salvaguardar as características tipo morfológicas, indo de encontro ao preconizado no PIOATDV, não deverá ser permitida a utilização de materiais de construção que não dominem nas construções preexistentes (paredes e coberturas). Deverá incentivar-se a aplicação dos materiais dominantes da região e recuperar a exploração dos materiais tradicionais mais adequados à construção.

#### **2.4. SÍNTESE OPERATIVA**

O Plano de Pormenor da Quelha - Oliveira, concretiza para a sua área de intervenção, os objetivos fixados nos Termos de Referência aprovados pela Autarquia e respeita e aplica as políticas urbanas definidas no Plano Diretor Municipal em vigor.

Além de possibilitar a regeneração de um aglomerado rural, através da reestruturação do tecido existente, possui uma componente social pela introdução de um novo uso que terá um impacto positivo por funcionar como polo de atração de pessoas e de serviços, não só dentro da área objeto de estudo mas também fora dela.

O processo de elaboração do Plano não foi acompanhado, como previsto na legislação, por um procedimento de avaliação ambiental. Não são apresentados os elementos referentes à



## **PLANO DE PORMENOR DA QUELHA -Oliveira**

Avaliação Ambiental Estratégica uma vez que estes estão enquadrados no regime de isenção prevista no artigo 4º do Decreto-lei nº 232/2007 de 15 de Julho, uma vez que as alterações propostas não produzem efeitos significativos no ambiente.

De facto a proposta apresentada não acarreta qualquer tipo de impacte sobre o ambiente, uma vez que a estratégia assenta sobretudo na consolidação morfológica de uma pequena área de intervenção.

No que diz respeito ao estudo do Ruido, não são apresentados elementos, uma vez que estes foram tratados nos estudos da revisão do PDM.

Por fim, verifica-se que o plano não prevê alterações da classificação do solo, sendo aplicados os parâmetros urbanísticos indicados no PDM.

### **2.5. PRINCÍPIOS REGULAMENTARES**

A elaboração de um Plano de pormenor, conforme descrito no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, pretende desenvolver e concretizar propostas de ocupação de qualquer área do território Municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma da edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

A sua elaboração deve respeitar as orientações dos instrumentos de planeamento de maior abrangência, nomeadamente do PDM e estabelecer critérios de regulação ajustados às características de cada realidade. Estes critérios devem ser considerados de forma integrada e perspetivando toda a área de intervenção, de forma abrangente, estabelecendo uma correta articulação e complementaridade entre as diversas realidades.

Esta visão integradora decorre do papel que o plano de pormenor desempenha no sistema de gestão territorial, que é o de definir e estabelecer regras e critérios para a edificação, infraestruturas, espaços e equipamentos públicos, articulando funções e redes, organizando o espaço.

Com efeito, nos termos do artigo 91º do RJIGT, o plano de pormenor deve adotar “o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita e aos objetivos



previstos nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração”.

Dada a diversidade morfológica nomeadamente no que respeita aos alinhamentos,

volumetria e formas de ocupação, constatados na área em estudo, a normativa a propor deverá adaptar-se às distintas situações que a compõem, utilizando critérios adequados e abrangentes, que permitam resolver os problemas detetados.

## **2.6.CRITÉRIOS PEREQUATIVOS**

Como aparece descrito nos termos de referência, como a área em estudo apresenta um cadastro bem definido e os prédios são de pequena dimensão, não é necessária a realização de estudos de perequação, uma vez que as novas edificações terão de se implementar e ajustar aos respetivos lotes e às edificações existentes.

## **2.7.PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO**

O Plano de Pormenor é um instrumento de planeamento territorial, que requer a definição de um programa que conduza à sua execução bem como a determinação dos investimentos a envolver na sua implementação.

O programa de execução deverá conter disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento às mesmas.

O Plano de Financiamento é constituído pela estimativa de custo das realizações relativas às obras de urbanização bem como a menção, de forma indicativa, das respetivas fontes de financiamento.

No caso concreto do Plano de Pormenor da Quelha, a definição do programa e do plano de financiamento são conteúdos dispensáveis uma vez que a execução do plano está diretamente dependente da iniciativa privada.

Os objetivos específicos que originam a elaboração deste Plano de Pormenor, incidem sobretudo na estabilização e requalificação das áreas residenciais existentes, sem qualquer tipo de intervenção nos arruamentos viários e pedonais, nas infraestruturas locais destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, nos espaços



## ***PLANO DE PORMENOR DA QUELHA -Oliveira***

verdes de recreio e lazer bem como na requalificação ou execução de equipamentos de utilidade pública, que configure um modelo de financiamento público.

Assim a execução do plano identifica uma área de reabilitação urbana e configura uma tipologia operativa baseada unicamente no investimento privado.