



PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA DO CONDE
Quinta do Mosteiro de São Simão da Junqueira.



PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA DO CONDE
Quinta do Mosteiro de São Simão da Junqueira.

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

- 1 – Relatório
- 2 – Proposta de alteração ao Regulamento do PDM
- 3 – Planta de Ordenamento
- 4 – Planta de Condicionantes

ELEMENTOS ANEXOS

- Resumo não técnico do Relatório Ambiental
- Relatório Ambiental

EQUIPA TÉCNICA MUNICIPAL

Eng.º Luís Oliveira – Diretor de Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Arq.º Francisco Faria

Arq.ª Sofia Castro



PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA DO CONDE
Quinta do Mosteiro de São Simão da Junqueira.

1 – RELATÓRIO

I. Preâmbulo

Na sequência de deliberação do Executivo Municipal em reunião de 12 de fevereiro de 2015 de se proceder à alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) e dos contactos anteriormente estabelecidos com as diversas entidades intervenientes no processo de requalificação da Quinta do Mosteiro de São Simão da Junqueira, doravante designada neste documento como “Quinta do Mosteiro”, foram desencadeados os trabalhos relativos à elaboração dos documentos necessários à formalização da proposta de alteração e visando a subsequente tramitação para aprovação pela Assembleia Municipal.

Neste sentido, tendo em consideração que, em resposta a solicitação da Câmara Municipal, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDRN) transmitiu parecer de que a proposta de alteração estaria sujeita a Avaliação Ambiental, procedeu-se à realização dos respetivos estudos em paralelo com o desenvolvimento da proposta relativa à ocupação do terreno da quinta. Estes estudos e o respetivo Relatório Ambiental enquadram-se nas disposições legais em vigor, designadamente o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de Maio (regime jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), e ainda o Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro (regime jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental).

No âmbito dos contactos realizados na fase de elaboração da presente proposta, para além da CCDRN que, nos termos da legislação e de acordo com solicitação da Câmara Municipal, procede ao acompanhamento à elaboração da alteração ao Plano, foram realizadas reuniões de trabalho, em colaboração com CCDRN, nomeadamente com a Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte, a Direção Regional de Cultura do Norte e o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P., sem prejuízo de, em sede de procedimento de conferência de serviços, previsto no art.º 75.º-C do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro,



na sua atual redação, se auscultem outras entidades representativas de interesses a ponderar e entidades com responsabilidades ambientais específicas que possam interessar à aplicação da alteração ao Plano.

Por outro lado, nos termos próprios do enquadramento jurídico referente à avaliação ambiental, foram solicitados pareceres relativamente ao âmbito da avaliação ambiental e sobre o alcance da informação a incluir no respetivo relatório ambiental, a entidades que se consideraram com responsabilidades ambientais específicas. Neste contexto, foram solicitados pareceres às seguintes entidades:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDRN);
- Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte (DRAPN);
- Direção Regional de Cultura do Norte (DRCN);
- Agência Portuguesa do Ambiente – Administração da Região Hidrográfica do Norte (APA – ARHN);
- Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF, I.P.);
- Turismo de Portugal, I.P.;
- EP – Estradas de Portugal, S.A.

Destas entidades obtiveram-se pareceres com contributos para a estruturação e desenvolvimento da elaboração do Relatório Ambiental, com exclusão do Turismo de Portugal, I.P. que refere, em ofício remetido a esta autarquia, não deter competências para emissão de parecer no âmbito solicitado, realçando, no entanto, a necessidade de auscultação no que se refere especificamente à proposta de alteração ao PDM, tendo em atenção o carácter da ocupação prevista para a Quinta do Mosteiro. A análise e a integração das observações formuladas pelas restantes entidades constam do Relatório Ambiental, pelo que não se incluem no presente documento.

Caberá ainda referir que, nos termos legais, a decisão constante na deliberação do Executivo Municipal esteve disponível para participação pública, conforme Aviso n.º 2119-A/2015, publicado em Diário da República, 2.ª série, N.º 39, de 25 de fevereiro, e publicitado na página da *Internet* do município, por um período de quinze dias, permitindo a formulação de sugestões e apresentação de informações sobre quaisquer questões que pudessem ser

consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração, não tendo, no entanto, sido formalizado nos serviços municipais qualquer documento sobre o assunto.



Desenho 1 – Localização da Quinta do Mosteiro – Ortofotomapa

II. Enquadramento

A Quinta do Mosteiro constitui um referencial no quadro histórico da freguesia e do próprio concelho, revelando uma significativa importância desde a sua fundação na afirmação e desenvolvimento da freguesia. No entanto, as vicissitudes da evolução histórica determinaram, com a extinção do mosteiro em 1770, a sua alienação a particulares individuais que, a par da exploração agrícola dos terrenos inseridos na Quinta, utilizaram os edifícios das



antigas instalações do mosteiro para residência própria. No entanto, embora essa utilização residencial tenha perdurado até data relativamente recente, o abandono desse uso e a progressiva diminuição de formas sustentadas de exploração agrícola determinaram uma perceptível deterioração das condições de manutenção do conjunto, patentes sobretudo em danos nas estruturas construídas quer do próprio edifício do mosteiro, e áreas ajardinadas envolventes, quer em outras construções complementares.

A Quinta do Mosteiro, na sua atual configuração, com uma área de cerca de 46,7 ha, apresenta-se dividida em duas parcelas separadas por arruamento público municipal – R. Camilo Castelo Branco – correspondendo a parcela a poente, com uma superfície de cerca de 39,8 ha, essencialmente à área murada da antiga cerca do mosteiro que, para além da parte ocupada com o antigo mosteiro, construções anexas e jardins envolventes, patenteia uma ocupação essencialmente de feição agrícola, com algumas manchas florestais nos limites nascente/norte e nascente/sul da parcela, sendo que esta última se desenvolve, parcialmente, em área exterior à parte murada da cerca da quinta. Na envolvente do edifício do antigo mosteiro, confinante com igreja paroquial que lhe é adjacente, sobressai a existência de áreas ocupadas com um bosque de carvalhos e com um conjunto de vegetação arbórea de cariz ornamental que, pelo seu porte e características justificam uma adequada requalificação e valorização paisagística.

Por sua vez a parcela a nascente, com uma área de cerca de 6,9 ha, apresenta uma ocupação essencialmente florestal, correspondendo a encostas de maiores declives, sem implantações construtivas ou utilização agrícola relevantes.

A parcela poente, nomeadamente o núcleo edificado associado ao antigo mosteiro, situa-se num local estratégico de estruturação da freguesia, confinante com a igreja paroquial, e próximo do núcleo central do aglomerado que compreende um leque diversificado de equipamentos de utilização pública, salientando-se no setor da saúde o Centro de Saúde da Junqueira e no setor da educação o Agrupamento de Escolas Dr. Carlos Pinto Ferreira, que inclui um conjunto escolar compreendendo estabelecimentos de diversos níveis do ciclo de escolaridade. Esta parcela confina com a malha viária principal da freguesia – designadamente a EN 306 que delimita a poente a cerca da quinta – que permite uma ligação facilmente perceptível às freguesias vizinhas, à sede do concelho e ao nível superior da hierarquia viária. Complementarmente, a localização próxima entre o núcleo urbano central e o lugar de Barros, situado a norte da Quinta, permite perspetivar uma possível ligação entre esses aglomerados,



potenciando a estruturação urbana da área, e que concilie a preservação das características essenciais do espaço com uma utilização que facilite a viabilização e sustentabilidade de uma ocupação continuada.

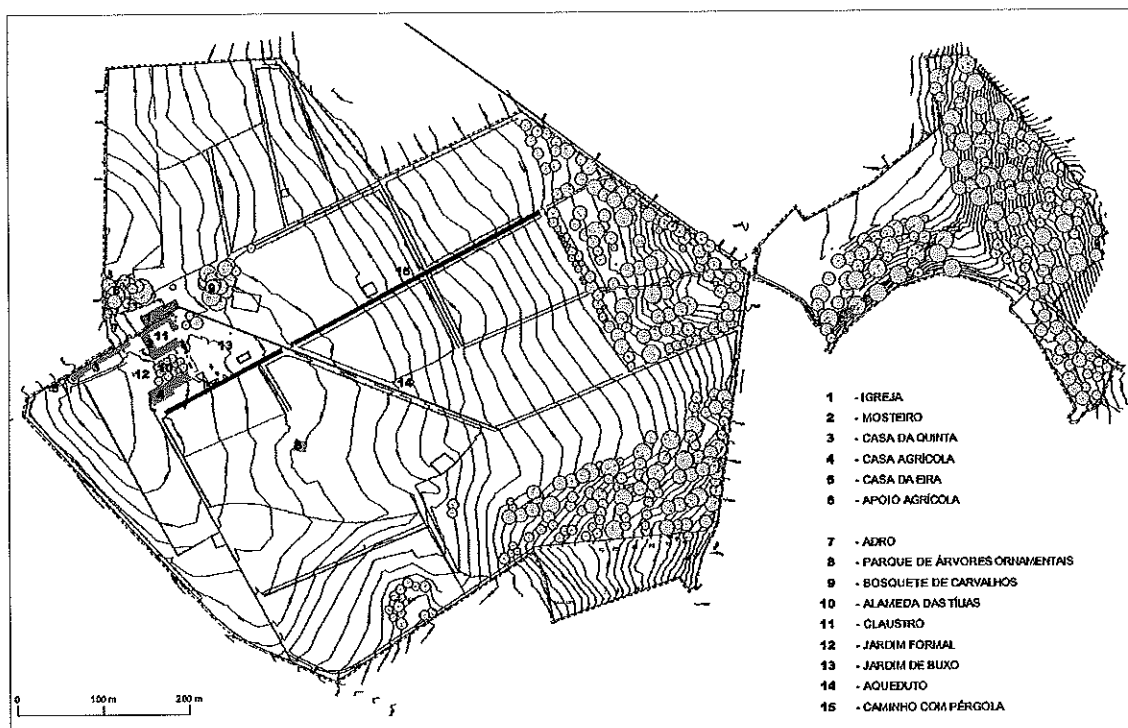
III. Caraterização do espaço

O mosteiro e a sua quinta formam um conjunto coeso onde ao longo dos séculos as obras de construção e ampliação feitas no núcleo dos edifícios foram sempre acompanhadas de investimentos e valorizações nos muros de delimitação, no sistema de águas e nas construções de apoio.

Todas estas estruturas nasceram de intervenções criteriosas, desenvolvidas com preocupações funcionais, formais e de durabilidade. O conjunto resulta assim fortemente coerente e com uma clara hierarquização, em que os volumes da igreja, das suas torres e do mosteiro têm uma clara predominância, e se articulam gradativamente com os pátios anexos, os jardins formais, os bosquetes, até às diversas plataformas de terreno de cultivo. A sua composição compreende:

- O Mosteiro de S. Simão da Junqueira e as edificações associadas, designadamente, a casa agrícola situada no lado sul do largo das tílias, a casa linear que se dispõe ao longo da fachada norte da cerca e uma casa com a eira que fica a poente desta;
 - A cerca do mosteiro em alvenaria de granito;
 - A “Alameda” de Tílias, constituído por três renques de árvores;
 - A rede de águas superficiais a que se associam as nascentes, tanques e poços de drenagem;
 - O aqueduto, hoje desativado da função para que foi edificado, mas que continua a marcar todo o espaço da quinta;
 - A casa da eira;
 - O carreiro Nascente/ Poente, ladeado por muretes com esteios de granito, num percurso retilíneo com cerca de 500 metros;
 - O bosquete de carvalhos seculares imediatamente a norte do mosteiro;
 - O conjunto de árvores ornamentais, a norte da igreja, tradicionalmente usado como parque de merendas;

- Os conjuntos das orlas dos bosquetes, já com presença de pinheiro bravo, acácias e eucaliptos, pela periferia da cerca e parcelas anexas a Sul e Este;
- As plataformas ocupadas com pequenos canteiros ladeados de buxo talhado, distribuídas pelo espaço central do claustro e terraço fronteiro do mosteiro.



Desenho 2 - Levantamento Topográfico

As estruturas estão, desde há vários anos, parte sem utilização e parte subaproveitadas, mas mantêm-se, todavia, bem legíveis e passíveis de recuperação, sendo fator determinante para o efeito a celeridade com que as intervenções venham a ser feitas.

IV. Programa

A proposta de intervenção que tem vindo a ser desenvolvida pela empresa proprietária desde a sua aquisição aponta para o arranjo global da área, organizada em três usos principais – hotelaria, recinto de golf e parque residencial - e diversas subunidades.

Toma como âncoras do programa as potencialidades intrínsecas do lugar, nomeadamente:

- O valor patrimonial arquitetónico e histórico, referência para a integração no meio, para a estruturação urbana e para a caracterização dos edifícios;



— A qualidade da paisagem rural e as facilidades que oferece para uma urbanização ecológica e evoluída nos aspetos ambientais e tecnológicos.

A implementação de um conjunto de raiz, planeado, com meios e assente sobre uma base com um forte caráter tem assim condições para constituir um núcleo urbano valorizador e com efeitos extensíveis ao seu meio envolvente.

Sem prejuízo do aprofundamento e da atualização que o projeto venha a ter ao longo da sua implementação, estes aspetos estruturantes deverão ser sempre preservados.

De acordo com o projeto que tem vindo a ser desenvolvido, o programa inclui:

1. Hotel, a implantar no edifício do mosteiro e nos edifícios anexos;
2. Aparthotel, a instalar em edifício novo na proximidade do hotel;
3. Campo de golfe de 9 buracos;
4. Clube e academia de golfe, com receção e áreas de apoio a implantar na casa agrícola;
5. Moradias unifamiliares agrupadas em conjuntos e de tipologias diversificadas;
6. Comércio, equipamentos e serviços de apoio ao núcleo habitacional e de interligação com a envolvente.

Para acesso geral ao conjunto é proposta uma nova entrada, a localizar no muro sul/poente, onde são possíveis boas condições para o acesso a automóveis e a veículos pesados. A atual entrada pelo adro da igreja é proposta como entrada principal do hotel.

Ao longo do muro norte da quinta é implantado um arruamento com ligação à EN 306, a poente, e que possibilita uma nova ligação ao lugar de Barros, a nascente.

Todos os acessos são propostos sem sistemas de controlo ou de encerramento, destinando-se a uso livre do público.

A circulação no interior do perímetro da quinta faz-se por uma via circular que percorre o perímetro da quinta, com ligação à estrutura viária envolvente nos pontos já descritos e nos pontos de entrada já existentes ao longo do muro, por veredas de acesso às habitações para peões e uso condicionado para automóveis e por caminhos pedonais, destinados à fruição do espaço natural e aos trabalhos de manutenção.



O campo de golfe ocupa a área central da quinta, ficando os conjuntos de moradias distribuídos pelo perímetro, apoiados na via circular.

São propostas tipologias variadas adaptadas à morfologia do terreno, maioritariamente habitações de rés-do-chão, com altura idêntica ao muro exterior, e habitações com menor implantação e maior desenvolvimento em altura nas zonas com arborização. A proposta desenvolvida compreende reduzidas áreas de pavimento e impermeabilização, com o espaço viário partilhado entre peões e veículos, logradouros ajardinados, sem muros e interligados com os espaços comuns.

V. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial vigentes.

A área objeto da proposta de alteração encontra-se abrangida pelo PDM, aprovado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 166/95, publicada em Diário da República, 1.ª série-B, n.º 285, de 12 de dezembro.

Na estruturação da atual configuração do PDM, nomeadamente na respetiva Planta de Ordenamento e correlativo Regulamento, foram definidas classes de espaços que por sua vez se encontram subdivididas em diversas categorias.

No que se refere especificamente à Quinta do Mosteiro serão relevantes para a descrição da situação atual a classe de espaços denominada “Espaços urbanos e urbanizáveis”, correspondentes às áreas de construção, que, nos termos do Regulamento, destinam-se preferencialmente à localização de atividades residenciais, de serviços e de equipamentos, e a classe de espaços denominada “Espaços não urbanizáveis” nos quais se integram as categorias de “Espaços agrícolas”, que incluem as áreas classificadas como Reserva Agrícola Nacional, de “Espaços naturais”, que incluem as áreas classificadas como Reserva Ecológica Nacional e de “Espaços agroflorestais e de enquadramento”, que incluem as áreas de ocupação agrícola, florestal e de matas que não se integram na Reserva Agrícola Nacional nem na Reserva Ecológica Nacional e que apresentam significativa importância produtiva ou paisagística.

Das categorias integradas em “Espaços urbanos e urbanizáveis” serão relevantes para a descrição do enquadramento da situação atual da Quinta do Mosteiro, a categoria “Zona de equipamentos”, com incidência direta em parte do território da Quinta, e, para descrição da envolvente próxima e da proposta de alteração, para além da “Zona de equipamentos”, a categoria “Zonas de construção do tipo II, ou dominante”.



Nos termos do disposto no Regulamento do PDM, as “Zona de equipamentos”, destinam-se à construção ou ampliação de infraestruturas desportivas, de ensino, de saúde, culturais, de segurança e proteção civil, zonas verdes, cemitérios e outros serviços de interesse público e utilização coletiva, incluindo-se no conceito de equipamentos os empreendimentos de carácter hoteleiro e turístico, bem como os parques de campismo. Por seu lado, as “Zonas de construção do tipo II, ou dominante” destinam-se preferencialmente à construção de edifícios de habitação isolada, geminada e em banda contínua, com cêrcea máxima correspondente a dois pisos acima do solo, permitindo-se, no entanto, quando devidamente justificada, a construção ou utilização para outros usos.

Em conformidade com a tipologia de ocupação de solo descrita, verifica-se que, de acordo com as atuais previsões do PDM, na área atualmente afeta à Quinta do Mosteiro, a parte correspondente ao conjunto edificado, abrangendo o edifício do antigo mosteiro, construções complementares anexas e os jardins envolventes, encontra-se integrada em “Zona de equipamentos”, correspondendo a uma área de cerca de 1,3 ha, enquanto a parte sobrance da parcela poente, incluindo as manchas florestais, estão integradas em Reserva Agrícola Nacional (RAN), com uma área de cerca de 38,5 ha. A parcela nascente, com uma área de cerca de 6,9 ha, está maioritariamente integrada em Reserva Ecológica Nacional correspondendo a cerca de 5,5 ha, e, numa porção menor, com cerca de 1,4 ha, abrangida por “Espaços agroflorestais e de enquadramento”. Nesta parcela, uma área confinante com a R. Camilo Castelo Branco, correspondendo a uma faixa paralela à via, sem dimensão significativa, está integrada em “Zonas de construção do tipo III, ou de transição”, mas que perante as suas reduzidas dimensões não foi contabilizada para a presente análise.

VI. Implementação do processo

A implementação do empreendimento compreende uma sucessão de etapas que fica plasmada em dois procedimentos principais e na respetiva documentação:

I - A alteração ao PDM, procedimento em curso, no qual são analisados os benefícios e os impactos do investimento na perspetiva do bem público mediante o envolvimento de todas as entidades com responsabilidades nos aspetos do ordenamento e ambientais em presença e com o contributo do trabalho técnico do Relatório Ambiental.



Este relatório reúne o leque de planos vigentes e dos objetivos com relevância para o empreendimento (Quadro de Referência), salienta os aspetos de maior peso na avaliação do projeto e na tomada de opções (Fatores Críticos de Decisão) e enumera os parâmetros que têm de ser observados nas fases subsequentes (Indicadores) e os respetivos modelos de monitorização.

Como resultado deste trabalho é proposta uma nova delimitação de classes e categorias de espaços estabelecidas no PDM, representada na Planta de Ordenamento, reclassificando as categorias de uso incompatíveis com o uso agora pretendido. Simultaneamente é estabelecida uma Unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG 34 – Quinta do Mosteiro de São Simão da Junqueira), com o mesmo perímetro da área proposta para alteração do PDM, para a qual são estipulados os princípios e regras (termos de referência) que deverão obrigatoriamente ser seguidos na fase de implementação do projeto, de modo a garantir que os objetivos formulados sejam atingidos.

II – A operação de loteamento, procedimento que deverá suceder-se, onde são definidos em detalhe os parâmetros urbanísticos das edificações, os projetos das obras de urbanização e do arranjo dos espaços coletivos e a programação da execução dos trabalhos.

Deste projeto de loteamento fará parte, também, o Estudo de Avaliação de Impacto Ambiental que estabelecerá as medidas de controlo e minimização de impactos e os processos de acompanhamento e monitorização.

Por forma a respeitar o alcance estabelecido para a figura da alteração do PDM, a presente proposta incide exclusivamente sobre a área para a qual se projeta o empreendimento – perímetro da Quinta do Mosteiro e terreno da mesma propriedade a nascente. Remetem-se para o âmbito do processo de revisão do PDM outras alterações às categorias de uso que pudessem ser propostas para a envolvente próxima ou para a freguesia da Junqueira e que devem ser ponderadas num trabalho de planeamento de escala alargada.

Pelo mesmo princípio, foi mantida como Reserva Agrícola Nacional a área central da quinta onde se prevê implantar o campo de golfe, dado o estatuto legal da reserva admitir esta



utilização em concreto e, por consequência, não ser necessária a sua reclassificação, não obstante, no entanto, a que, em sede de revisão do PDM e atendendo ao enquadramento geral da RAN na envolvente, designadamente no que se refere às dimensões, configuração e continuidade de parcelas de RAN remanescentes, na própria quinta e nas parcelas contíguas, a previsão de manutenção da classificação possa ser ponderada e eventualmente revista, procedendo-se a reclassificação em classe e categoria de espaços que se demonstrem adequados à preservação dos objetivos subjacentes às previsões de ocupação da Quinta do Mosteiro.

No perímetro objeto da presente proposta de alteração, as categorias de espaço constantes do PDM atual e após alteração são as resumidas no seguinte quadro:

QUINTA DO MOSTEIRO DE SÃO SIMÃO DA JUNQUEIRA

	situação existente	após alteração	variação
Área da intervenção	46,7 ha		
Reserva Agrícola Nacional - RAN	38,5 ha	14,9 ha	-23,6 ha
Reserva Ecológica Nacional - REN	5,5 ha	5,5 ha	0,0 ha
Zonas de Equipamento	1,3 ha	1,8 ha	0,5 ha
Áreas Agro-Florestais e de Enquadramento	1,4 ha	1,4 ha	0,0 ha
Zonas de Construção Tipo II	0,0 ha	23,1 ha	23,1 ha

Quadro 1 - Áreas das manchas do zonamento antes e após a alteração ao PDM

As transferências correspondem à passagem das áreas para onde se propõe a construção de habitação e equipamento hoteleiro de agrícolas a áreas urbanizáveis e à ampliação da área de equipamento para norte, por forma a abranger o parque de árvores ornamentais que se pretende abrir a utilização pública.

No que se refere à Planta de Condicionantes do PDM procedeu-se, para além da reconfiguração da delimitação da RAN, em conformidade com o estabelecido na Planta de Ordenamento, à demarcação de “Zona geral de proteção” em face da classificação do Mosteiro de São Simão da Junqueira como monumento de interesse público, conforme estabelecido na Portaria n.º 315/2014, de 14 de maio, publicada em Diário da República, 2.ª



série, n.º 92. Mantêm-se na parcela nascente a delimitação da REN, e na parcela poente o traçado da linha elétrica que atravessa a quinta no limite poente, junto da estrada nacional.

Visando a salvaguarda da adoção de medidas contra os riscos de incêndios florestais, e em consonância com o ICNF, I.P., propõe-se que a UOPG corresponda a uma unidade de execução, preconizando-se que na respetiva implementação sejam aplicadas, nomeadamente nas áreas florestais classificadas com perigosidade alta ou muito alta, na cartografia de risco de incêndio florestal do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI), medidas de redução de risco de incêndio florestal. Na concretização da unidade de execução, designadamente na programação e elaboração da proposta urbanística de loteamento deverão ser estabelecidas e respeitadas as faixas de gestão de combustível para defesa das edificações, de acordo com o estabelecido nas regras definidas no PMDFCI, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei nº 124/2006, de 28 de junho, na redação conferida pelo Decreto-Lei nº 17/2009 de 14 de janeiro,

Para formalização da alteração ao PDM pretendida, são alteradas as Plantas de Ordenamento e de Condicionantes, estabelecendo as novas manchas das categorias de uso do solo dentro do perímetro delimitado, e é acrescentado o artigo 59º-A ao Regulamento do Plano, prevendo a constituição de uma nova Unidade operativa de planeamento e gestão e estabelecendo os respetivos termos de referência.

Vila do Conde, 30 de abril de 2015



PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA DO CONDE
Quinta do Mosteiro de São Simão da Junqueira.

2 – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PDM

Redação do artigo 59º-A a introduzir no Regulamento do Plano Diretor Municipal prevendo a criação de uma nova Unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) com estabelecimento dos respetivos termos de referência:

“ ...

Art.º 59º-A

Unidade operativa de planeamento e gestão da Quinta do Mosteiro de São Simão da Junqueira.

1 – Para além das UOPG referidas no artigo anterior, é constituída uma unidade operativa de planeamento e gestão, designada por UOPG 34 – Quinta do Mosteiro de São Simão da Junqueira, delimitada na planta de ordenamento do PDM, procedendo-se na respetiva área de incidência à alteração da delimitação das classes e categorias de espaços.

2 – A UOPG 34 – Quinta do Mosteiro de São Simão tem como principais objetivos:

- a) – A reutilização e dinamização dos espaços de forma ajustada às suas características e potencialidades;
- b) – A salvaguarda e beneficiação dos valores patrimoniais preexistentes;
- c) – A implementação de atividades que contribuam para o desenvolvimento socioeconómico.

3 – Os objetivos definidos deverão concretizar-se através da realização de operação urbanística que estabeleça e especifique as intervenções previstas de acordo com os seguintes termos de referência:

- a) – Instalação de um campo de golfe e outros serviços e equipamentos relacionados;
- b) – Reabilitação do edifício do mosteiro para a instalação de equipamento de carácter turístico, com possível previsão de ampliação e criação de novas edificações salvaguardando a necessária integração com os valores patrimoniais preexistentes;



c) – Previsão de programas residenciais complementados por equipamentos de serviços de apoio, comerciais ou outros, que assegurem a viabilidade e sustentabilidade da operação urbanística;

d) – Criação de acessibilidades e infraestruturas adequadas à utilização das estruturas previstas;

e) – Requalificação paisagística.

4 – O conjunto das intervenções a realizar para a concretização da UOPG é efetuado através de unidade de execução, cujos limites coincidem com os estabelecidos para a presente UOPG, e desenvolve-se através de um processo de loteamento enquadrado nas diversas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

5 – Na área abrangida por esta UOPG aplicam-se as disposições e prescrições consignadas na planta de ordenamento do PDM e no presente Regulamento, de acordo com as categorias de espaços abrangidas.

6 – Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, na realização da operação urbanística deverão observar-se parâmetros urbanísticos e de intervenção respeitando os seguintes preceitos:

a) – Proceder à criteriosa preservação e reabilitação das construções existentes, designadamente os edifícios do mosteiro e outras estruturas complementares, os muros da cerca e de delimitação interiores, o aqueduto, tanques e outros elementos de captação e distribuição de água;

b) – Promover a reutilização das estruturas preexistentes de forma integrada nos novos usos a desenvolver;

c) – Preservar a forma natural do terreno, prevendo a inserção dos edifícios de modo escalonado na topografia existente e minimizando a conformação de plataformas e nivelamentos;

d) – Adotar para os edifícios tipologias e volumetrias adequadas ao sítio e às características rurais do meio, salvaguardando a respetiva integração paisagística;

e) – Adotar soluções que minimizem a pavimentação e a impermeabilização do solo;

f) – Identificar e preservar os elementos relevantes da arborização, adaptando às preexistências, conforme necessário, a implantação dos edifícios e vias;

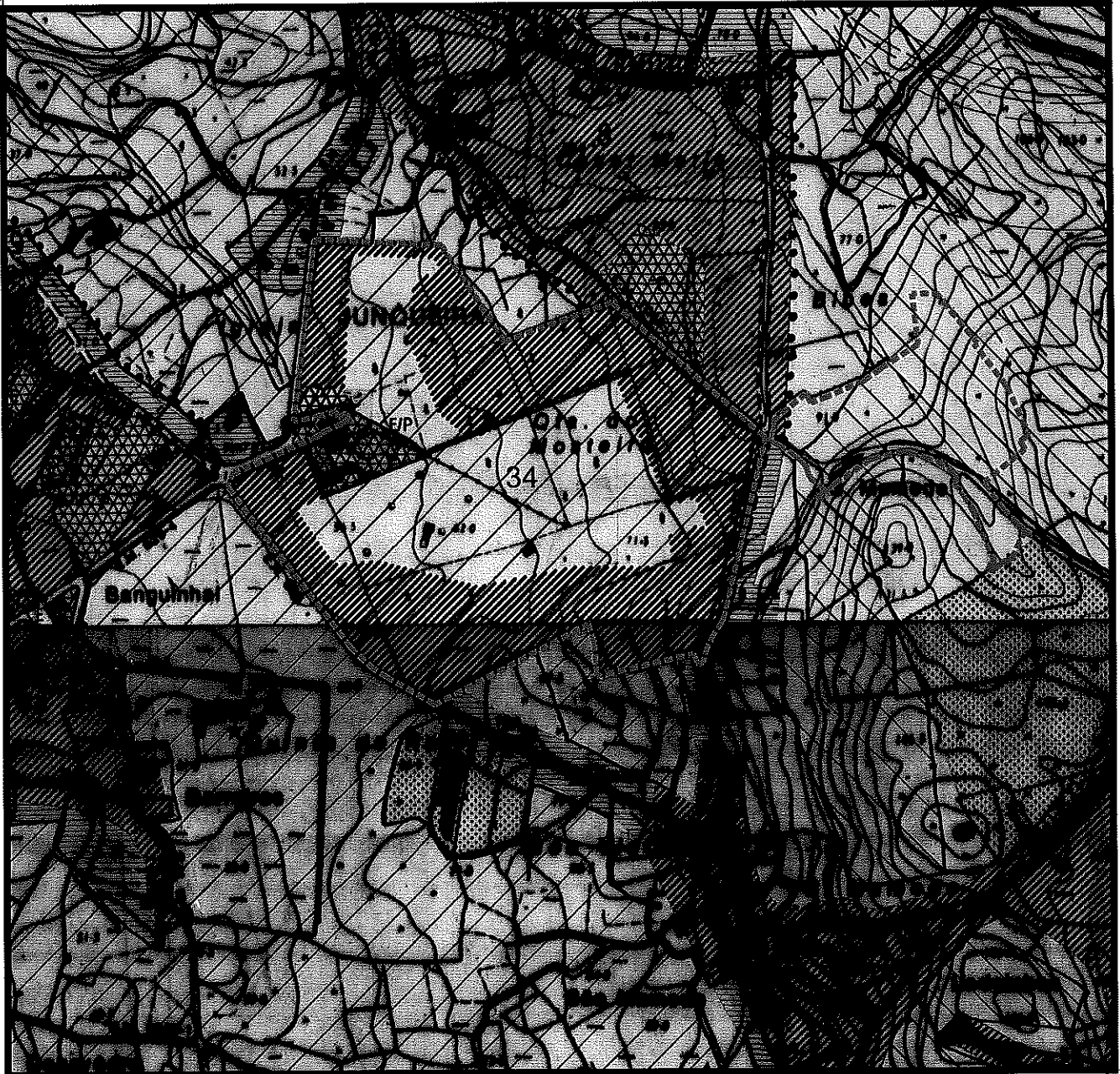


g) – Implementar medidas de arranjo e de manutenção da arborização e do subcoberto vegetal que minimizem a probabilidade de ocorrência de incêndios;

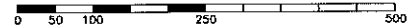
h) – A ocupação em áreas florestais, nomeadamente nas áreas classificadas com perigosidade alta e/ou muito alta na cartografia de risco de incêndio florestal no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Vila do Conde, a refletir na planta de condicionantes do PDM, deve ser obrigatoriamente precedida da aplicação de medidas de redução do risco florestal, designadamente nos termos do disposto no artigo 202.º do Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndios em Edifícios, publicado através da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, bem como prever e adotar as medidas especiais relativas à resistência do edifício ao fogo e contenção de fontes de ignição de incêndio nos edifícios e nos acessos, constantes no mesmo diploma;

i) – Na programação, execução e implantação da operação urbanística, serão obrigatoriamente estabelecidas e mantidas as faixas de gestão de combustível para defesa das edificações, com as especificações estabelecidas pelo Decreto-Lei nº 124/2006, de 28 de junho, na redação conferida pelo Decreto-Lei nº 17/2009 de 14 de janeiro, e pelas regras definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Vila do Conde, em respeito pelas orientações técnicas estabelecidas no Anexo do diploma citado.

...”

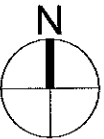


Esc. 1/10 000



PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO P.D.M. UOPG 34 - QUINTA DO MOSTEIRO DE SÃO SIMÃO DA JUNQUEIRA PLANTA DA PROPOSTA PARA O NOVO ORDENAMENTO

- | | |
|---|---|
| - DELIMITAÇÃO DA ÁREA PROPOSTA PARA ALTERAÇÃO
46,7ha - UOPG 34 | - ZONAS DE CONSTRUÇÃO TIPO II
23,1ha |
| - RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
15,3ha | - ZONAS DE EQUIPAMENTO
1,8ha |
| - RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL
5,5ha | - ÁREAS AGRO-FLORESTAIS E DE ENQUADRAMENTO
1,0ha |



LEGENDA DA PLANTA DE ORDENAMENTO DO P.D.M.

- | ESPAÇOS URBANOS E URBANIZÁVEIS
(ÁREAS DE CONSTRUÇÃO) | ESPAÇOS INDUSTRIAIS | ESPAÇOS NÃO URBANIZÁVEIS | |
|--|--------------------------------------|--|--|
| - ZONAS DE CONSTRUÇÃO TIPO I | - ZONAS INDUSTRIAIS | - ÁREAS DE OCUPAÇÃO CONDICIONADA | - UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO |
| - ZONAS DE CONSTRUÇÃO TIPO II | - ZONAS INDUSTRIAIS CONDICIONADAS | - ÁREAS DE SALVAGUARDA | - ARRUIAMENTOS PROPOSTOS |
| - ZONAS DE CONSTRUÇÃO TIPO III | - ZONAS PARA INDUSTRIAIS EXTRACTIVAS | - RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL | - CONCESSÕES MINEIRAS |
| - ZONAS DE EQUIPAMENTOS | | - RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL | - ÁREAS DE SERVIÇÃO AERONÁUTICA (SERVIÇÃO GERAL) |
| E - EXISTENTES | | - ÁREAS AGRO-FLORESTAIS E DE ENQUADRAMENTO | - ZONA 1 |
| P - PROPOSTO | | | - ZONA 2 |
| - ZONAS SUJEITAS A PLANOS ESPECÍFICOS | | | - IMÓVEIS DE INTERESSE PATRIMONIAL |
| 1 - NÚCLEO ANTIGO DE VILA DO CONDE E AZURARA | | | - ÁREAS DE INTERESSE ARQUEOLÓGICO |
| 2 - ZONAS DAS AVENIDAS DA EXPANSÃO BALNEAR DO SÉCULO XIX | | | |

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA DO CONDE

EXTRACTO DA CARTA DE ORDENAMENTO

190973,62
46042,65

44292,02

189299,75
46042,65



Esc. 1/10 000 0 50 100 250 500

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO P.D.M. PLANTA DA SITUAÇÃO ATUAL DO ORDENAMENTO

UOPG 34 - QUINTA DO MOSTEIRO DE SÃO SIMÃO DA JUNQUEIRA

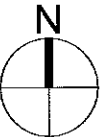
DELIMITAÇÃO DA ÁREA PROPOSTA PARA ALTERAÇÃO
46,7ha

RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
38,5ha

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL
5,5ha

ZONAS DE EQUIPAMENTO
1,3ha

ÁREAS AGRO-FLORESTAIS E DE ENQUADRAMENTO
1,4ha



LEGENDA DA PLANTA DE ORDENAMENTO DO P.D.M.

ESPAÇOS URBANOS E URBANIZÁVEIS
(ÁREAS DE CONSTRUÇÃO)

ZONAS DE CONSTRUÇÃO TIPO I

ZONAS DE CONSTRUÇÃO TIPO II

ZONAS DE CONSTRUÇÃO TIPO III

ZONAS DE EQUIPAMENTOS

E - EXISTENTES

P - PROPOSTO

ZONAS SUJEITAS A PLANOS ESPECÍFICOS

1 - NÚCLEO ANTIGO DE VILA DO CONDE E AZURARA

2 - ZONAS DAS AVENIDAS DA EXPANSÃO BALNEAR DO SÉCULO XIX

ESPAÇOS INDUSTRIAIS

ZONAS INDUSTRIAIS

ZONAS INDUSTRIAIS CONDICIONADAS

ZONAS PARA INDUSTRIAIS EXTRACTIVAS

ESPAÇOS NÃO URBANIZÁVEIS

ÁREAS DE OCUPAÇÃO CONDICIONADA

ÁREAS DE SALVAGUARDA

RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

ÁREAS AGRO-FLORESTAIS E DE ENQUADRAMENTO

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

CONCESSÕES MINEIRAS

ÁREAS DE SERVIÇÃO AERONÁUTICA (SERVIÇÃO GERAL)

ZONA 1

ZONA 2

ARRUAMENTOS PROPOSTOS

- NÓ A ESTUDAR

- PASSAGENS DESNIVELADAS A ESTUDAR

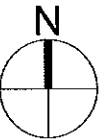
- IMÓVEIS DE INTERESSE PATRIMONIAL

- ÁREAS DE INTERESSE ARQUEOLÓGICO



ALTERAÇÃO DO P.D.M.
PLANTA DE ORDENAMENTO

UOPG 34 - QUINTA DO MOSTEIRO DE SÃO SIMÃO DA JUNQUEIRA



LEGENDA DA PLANTA DE ORDENAMENTO DO P.D.M.

ESPAÇOS URBANOS E URBANIZÁVEIS (ÁREAS DE CONSTRUÇÃO)		ESPAÇOS INDUSTRIAIS	ESPAÇOS NÃO URBANIZÁVEIS		
	- ZONAS DE CONSTRUÇÃO TIPO I		- ZONAS INDUSTRIAIS		- ÁREAS DE OCUPAÇÃO CONDICIONADA
	- ZONAS DE CONSTRUÇÃO TIPO II		- ZONAS INDUSTRIAIS CONDICIONADAS		- ÁREAS DE SALVAGUARDA
	- ZONAS DE CONSTRUÇÃO TIPO III		- ZONAS PARA INDUSTRIAIS EXTRACTIVAS		- RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
	- ZONAS DE EQUIPAMENTOS				- RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL
E	- EXISTENTES				- ÁREAS AGRO-FLORESTAIS E DE ENQUADRAMENTO
P	- PROPOSTO				- ÁREAS DE OCUPAÇÃO CONDICIONADA
	- ZONAS SUJEITAS A PLANOS ESPECÍFICOS				- ÁREAS DE OCUPAÇÃO CONDICIONADA
1	- NÚCLEO ANTIGO DE VILA DO CONDE E AZURARA				- ÁREAS DE OCUPAÇÃO CONDICIONADA
2	- ZONAS DAS AVENIDAS DA EXPANSÃO BALNEAR DO SÉCULO XIX				- ÁREAS DE OCUPAÇÃO CONDICIONADA
					- UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO
					- CONCESSÕES MINEIRAS
					- ZONA 1
					- ZONA 2
					- ARRUIAMENTOS PROPOSTOS
					- NÓ A ESTUDAR
					- PASSAGENS DESNIVELADAS A ESTUDAR
					- IMÓVEIS DE INTERESSE PATRIMONIAL
					- ÁREAS DE INTERESSE ARQUEOLÓGICO

190973.62 46042.65

44292.02



189299.75 46042.65

44292.02

Esc. 1/10 000 0 50 100 250 500

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO P.D.M. UOPG 34 - QUINTA DO MOSTEIRO DE SÃO SIMÃO DA JUNQUEIRA PLANTA DA PROPOSTA PARA AS NOVAS CONDICIONANTES

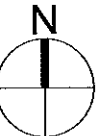
- DELIMITAÇÃO DA ÁREA PROPOSTA PARA ALTERAÇÃO

- RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

- RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

- MONUMENTOS NACIONAIS E IMÓVEIS DE INTERESSE PÚBLICO (ÁREAS DE PROTEÇÃO)

- ÁREAS AGRO-FLORESTAIS E DE ENQUADRAMENTO



LEGENDA DA PLANTA DE CONDICIONANTES DO P.D.M.

- RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

- RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

- RESERVA ORNITOLÓGICA DE MINDELO (0.15/05/69)

- CONCESSÕES C-CAULINO

- MINERAS P-PEDREIRA

- ZONAS DE PROTEÇÃO AO AEROPORTO

- MARCO GEODÉSICO

- CAPTAÇÕES DE ÁGUA POTÁVEL

- E.T.A.

- CONDUTAS ADUTORAS

- MONUMENTOS NACIONAIS E IMÓVEIS DE INTERESSE PÚBLICO (ÁREAS DE PROTEÇÃO)

- LIMITE DA ÁREA VEDADA À CONSTRUÇÃO (IGREJA MATRIZ E IGREJA DE S.ª CLARA)

- IMÓVEIS PROPOSTOS PARA CLASSIFICAÇÃO

CANAIS DE PROTEÇÃO ESPECÍFICA

- ESTRADAS NACIONAIS (0.L.13/71)

- EXISTENTE I.C.1 (0.L.380/65)

- EM EXECUÇÃO I.C.1 (0.L.380/65)

- LINHA DE CAMINHO DE FERRO (0.L.66/62, 0.L.633/76)

- LINHAS DE ÁGUA (0.L.446/71)

- LINHAS DE ALTA TENSÃO (0.L.446/76)

- FEIXE HERTZIANO

- NÚCLEO ANTIGO DE VILA DO CONDE - AZURARA

- ZONA DE PROTEÇÃO À FABRICA DA PÓLVORA (0.L.142/76)

- PROGRAMA CORINE

- ZONA DE PROTEÇÃO AO HOSPITAL DISTRITAL DE VILA DO CONDE

- ATERRAMENTO SANITÁRIO

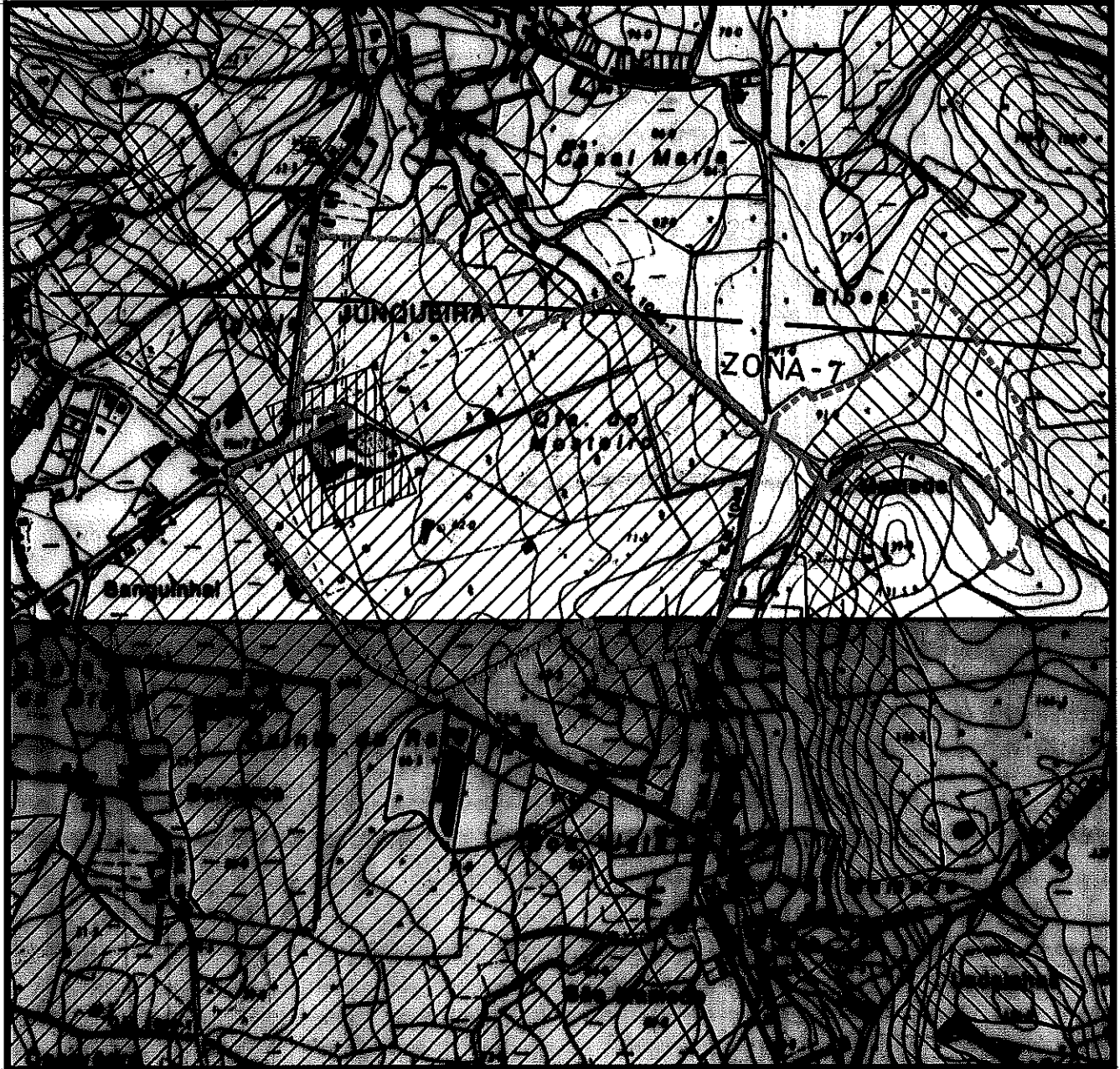
- ÁREAS A DESAFECTAR DA R.A.N. APÓS APROVAÇÃO DE ESTUDO DE PORMENOR (CONFORME REUNIÃO C.R.R.A. DE 08/04/94)

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA DO CONDE

EXTRACTO DA CARTA DE ORDENAMENTO

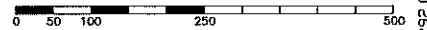
190973.62 46042.65

44292.02



189299.75 46042.65

Esc. 1/10 000



44292.02

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO P.D.M. UOPG 34 - QUINTA DO MOSTEIRO DE SÃO SIMÃO DA JUNQUEIRA PLANTA DA SITUAÇÃO ATUAL DAS CONDICIONANTES

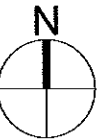
- DELIMITAÇÃO DA ÁREA PROPOSTA PARA ALTERAÇÃO

- RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

- IMÓVEIS PROPOSTOS PARA CLASSIFICAÇÃO

- RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

- ÁREAS AGRO-FLORESTAIS E DE ENQUADRAMENTO



LEGENDA DA PLANTA DE CONDICIONANTES DO P.D.M.

- RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

- MONUMENTOS NACIONAIS E IMÓVEIS DE INTERESSE PÚBLICO (ÁREAS DE PROTEÇÃO)

CANAIS DE PROTEÇÃO ESPECÍFICA

- ESTRADAS NACIONAIS (D.L.13/71)

- NÚCLEO ANTIGO DE VILA DO CONDE - AZURARA

- RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

- LIMITE DA ÁREA VEDADA À CONSTRUÇÃO (COREIA MATRIZ E COREIA DE 5ª CLARA)

- EXISTENTE I.C.1 (D.L.369/65)

- ZONA DE PROTEÇÃO À FABRICA DA PÓLVORA (D.L.142/79)

- RESERVA ORNITOLÓGICA DE MINDELO (D.15/65/69)

- IMÓVEIS PROPOSTOS PARA CLASSIFICAÇÃO

- EM EXECUÇÃO I.C.1 (D.L.369/65)

- PROGRAMA CORINE

- CONCESSÕES C-CAULINDO

- LINHA DE CAMINHO DE FERRO (D.L.66/82;D.L.833/76)

- ZONA DE PROTEÇÃO DO HOSPITAL DISTRITAL DE VILA DO CONDE

- MINEIRAS P-PEDREIRA

- LINHAS DE ÁGUA (D.L.448/71)

- ATERRAMENTO SANITÁRIO

- ZONAS DE PROTEÇÃO AO AEROPORTO

- LINHAS DE ALTA TENSÃO (D.L.446/76)

- ÁREAS A DESAFECTAR DA R.A.N. APÓS APROVAÇÃO DE ESTUDO DE PORMENOR (CONFORME REUNÃO C.R.R.A. DE 08/04/84)

- MARCO GEODÉSICO

- FEIXE HERTIZIANO

- CAPTAÇÕES DE ÁGUA POTÁVEL

- E.T.A.
 - CONDUTAS ADUTORAS

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA DO CONDE

EXTRACTO DA CARTA DE ORDENAMENTO

190973.62
46042.65

44232.02

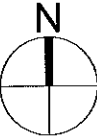


189289.75
45045.65

Esc. 1/10 000 0 50 100 250 500

ALTERAÇÃO DO P.D.M. PLANTA DE CONDICIONANTES

UOPG 34 - QUINTA DO MOSTEIRO DE SÃO SIMÃO DA JUNQUEIRA



LEGENDA DA PLANTA DE CONDICIONANTES DO P.D.M.

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | - RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL | | - MONUMENTOS NACIONAIS E IMÓVEIS DE INTERESSE PÚBLICO (ÁREAS DE PROTECÇÃO) |
| | - RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL | | - LIMITE DA ÁREA VEDADA À CONSTRUÇÃO (IGREJA MATRIZ E IGREJA DE S.ª CLARA) |
| | - RESERVA ORNITOLÓGICA DE MINDELO (0.15/05/99) | | - IMÓVEIS PROPOSTOS PARA CLASSIFICAÇÃO |
| | - CONCESSÕES C-CAULINO | | |
| | - MINEIRAS P-PEDREIRA | | |
| | - ZONAS DE PROTECÇÃO AO AEROPORTO | | |
| | - MARCO GEODÉSICO | | |
| | - CAPTAÇÕES DE ÁGUA POTÁVEL | | |
| | - E.T.A. | | |
| | - CONDUTAS ADUTORAS | | |

CANAIS DE PROTECÇÃO ESPECÍFICA

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | - ESTRADAS NACIONAIS (0.L.13/71) | | - NÚCLEO ANTIGO DE VILA DO CONDE - AZURARA |
| | - EXISTENTE I.C.1 (0.L.350/85) | | - ZONA DE PROTECÇÃO À FABRICA DA PÓLVORA (0.L.142/79) |
| | - EM EXECUÇÃO I.C.1 (0.L.350/85) | | - PROGRAMA CORINE |
| | - LINHA DE CAMINHO DE FERRO (0.L.68/87-0.L.833/76) | | - ZONA DE PROTECÇÃO AO HOSPITAL DISTRITAL DE VILA DO CONDE |
| | - LINHAS DE ÁGUA (0.L.448/71) | | - ATERRO SANITÁRIO |
| | - LINHAS DE ALTA TENSÃO (0.L.448/78) | | - ÁREAS A DESAFECTAR DA R.A.N. APÓS APROVAÇÃO DE ESTUDO DE FORMENOR (CONFORME REUNÃO C.R.R.A. DE 08/04/94) |
| | - FEIXE HERTZIANO | | |