

A2024-31 | PPPUG

PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA | FASE ESTUDO PRÉVIO | JULHO 2026

ÍNDICE

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA [PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS - FASE DE ESTUDO PRÉVIO]	3
1 ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS DO PLANO	3
1.1 ENQUADRAMENTO GERAL E ANTECEDENTES	3
1.2 CARACTERIZAÇÃO GERAL DA SITUAÇÃO EXISTENTE E OBJETIVOS DO PLANO DE PORMENOR	4
2 ANÁLISE DO TERRITÓRIO E CRITÉRIOS DE ORDENAMENTO	8
2.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E URBANO EXISTENTE	8
2.2 ESTRUTURA FUNDIÁRIA	17
2.3 ORDENAMENTO E QUALIFICAÇÃO DOS SOLOS	19
2.4 CONDICIONANTES TERRITORIAIS, AMBIENTAIS E PAISAGÍSTICAS	23
2.5 OUTROS PLANOS OU REGULAMENTOS: INTEGRAÇÃO NA UOPG 2	26
3. CONCEITO DE INTERVENÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA SOLUÇÃO	30
3.1 CRITÉRIOS DE ORDENAMENTO RESULTANTES DA LEITURA DO TERRITÓRIO	30
3.2 CONCEITO DA INTERVENÇÃO	31
3.3 CRITÉRIOS DE DEFINIÇÃO ESTRUTURAL E DISTRIBUIÇÃO DE USOS PROGRAMÁTICOS	38
3.4 DEFINIÇÃO DE OUTROS PARÂMETROS URBANÍSTICOS AO NÍVEL DA UTILIZAÇÃO DO SOL	42
3.5 ESPAÇOS VERDES, ESPAÇOS PÚBLICOS E CEDÊNCIAS	44
3.6 SÍNTESE DOS PARÂMETROS APLICÁVEIS	45
3.7 COMPARAÇÃO ENTRE O LOTEAMENTO E A PROPOSTA DO PLANO	46
3.8 FUNDAMENTAÇÃO URBANÍSTICA DA SOLUÇÃO	52
4. EXECUÇÃO DO PLANO	55
4.1 MODALIDADE DE EXECUÇÃO E CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO DE PORMENOR	55
4.2 AVALIAÇÃO AMBIENTAL	56
4.3 SISTEMA DE EXECUÇÃO	56
4.4 PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA	57
4.5 CONCLUSÃO	57

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS - FASE DE ESTUDO PRÉVIO

1 | ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS DO PLANO

1.1 ENQUADRAMENTO GERAL E ANTECEDENTES

A elaboração do presente Plano de Pormenor do Parque Urbano da Vila do Gerês surge na sequência da **informação interna do Município de Terras de Bouro n.º 1158, de maio de 2023 [ANEXO I]**, no âmbito da qual se estipulava a intenção de consulta prévia para aquisição de serviços nesse sentido.

Conforme aí referido quanto aos antecedentes processuais, a informação surgia precedida por **Minuta de Contrato de Planeamento [ANEXO II]**, celebrada entre o Município e os interessados – **José Mateus Brás e Ciyes - Investimentos Imobiliários, S.A.** –, aprovada em abril de 2023. Conforme aí surge explicitado, o Município teve por base uma proposta inicial de loteamento à qual não foi dado prosseguimento, ficando este compromisso entre as partes em suspenso durante mais de 20 anos.

Na sequência da elaboração da referida minuta, e com a concordância entre as partes envolvidas, foi determinada a **elaboração de Plano de Pormenor**, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), **reconhecendo-se este instrumento como o meio mais adequado para estabelecer uma solução urbanística integrada para a área de intervenção**, assegurando a compatibilização entre os interesses públicos e privados envolvidos, a estruturação do espaço urbano e a execução coordenada das infraestruturas, dos espaços públicos e das futuras operações urbanísticas.

Por conseguinte, na sequência da referida deliberação, foi promovido o respetivo procedimento de **contratação pública para a elaboração da presente proposta** – através de Concurso Público lançado para efeitos de “Aquisição de serviços para Elaboração do Plano de Pormenor do Parque Urbano da Vila do Gerês”, do qual resultou a **adjudicação que deu origem ao Contrato nº 080/2025** ⁽¹⁾ firmado em novembro de 2025 – dando início aos trabalhos técnicos que conduziram ao desenvolvimento da solução urbanística agora apresentada.

⁽¹⁾ No âmbito do referido Contrato, as competências para elaboração da corrente proposta do PPPUG ficaram atribuídas à empresa J.M. CARVALHO ARAÚJO - ARQUITECTURA E DESIGN, SA, com o número de identificação de pessoa coletiva 503 773 263, com sede na Avenida 31 de Janeiro, 360, 4715-052 Braga.

Esta proposta foi desenvolvida ao abrigo de um quadro legal que incluiu a **Lei de Bases de Política de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo** (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio) e o **Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [RJIGT]** (Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, com a redação atual) e demais legislação conexa. Integra os conteúdos materiais previstos no artigo 102º do RJIGT e o conteúdo documental constante do artigo 107º do mesmo diploma, que foram considerados mais adequados a esta fase de Estudo Prévio do Plano de Pormenor.

Assim, a presente memória descritiva e justificativa, as peças desenhadas e a restante documentação técnica materializam uma proposta preliminar de ordenamento destinada a suportar a respetiva apreciação e discussão pública do **Plano de Pormenor do Parque Urbano do Gerês** – doravante podendo ser designado por **PPPUG**.

Em conjunto, estes elementos estabelecem os princípios de organização territorial, os critérios de ocupação e transformação do solo, os parâmetros urbanísticos e as soluções de ordenamento preconizadas, constituindo os **Termos de Referência para a apreciação da proposta**, reunindo as condições necessárias à sua submissão a discussão pública e definindo as bases técnicas, jurídicas e funcionais a consolidar nas fases subsequentes do procedimento de elaboração do Plano.

1.2 CARACTERIZAÇÃO GERAL DA SITUAÇÃO EXISTENTE E OBJETIVOS DO PLANO DE PORMENOR

A área de intervenção localiza-se na Vila do Gerês, numa posição de transição entre a malha urbana consolidada e o Parque Urbano, assumindo uma função territorial de remate e articulação entre o tecido urbano e a estrutura verde e paisagística associada ao Rio Gerês. O local apresenta características de elevada sensibilidade paisagística e ambiental, resultantes da proximidade ao curso de água, da morfologia natural do terreno e da presença de diversas condicionantes territoriais. Estas características justificaram uma **abordagem integrada de planeamento**, capaz de compatibilizar a transformação urbanística com a preservação e valorização dos valores naturais, ambientais e paisagísticos que caracterizam este setor da Vila do Gerês.

A estratégia territorial definida pelo **Plano Diretor Municipal de Terras de Bouro** [atualmente em vigor, mas também no quadro legal daquilo que está previsto no PDM que se encontra em fase de discussão pública] foi tomada como base de referência da proposta, assumindo como princípio estruturador a **concentração da edificabilidade na área classificada como solo urbano**, localizada na **metade norte da**

área de intervenção. Em contrapartida, a **metade sul** é preservada como espaço de enquadramento paisagístico e ambiental, reforçando a **continuidade do Parque Urbano**, valorizando a relação com a margem do Rio Gerês e promovendo uma integração harmoniosa da futura intervenção na paisagem envolvente.

O Plano de Pormenor tem por objetivo estabelecer o modelo de organização espacial da área de intervenção, definindo os princípios de ocupação, uso e transformação do solo, os parâmetros urbanísticos, a estrutura dos espaços públicos e os critérios orientadores da futura concretização da **operação urbanística**. Mais do que definir exaustivamente os futuros projetos de arquitetura, o Plano estabelece o enquadramento territorial, urbanístico e regulamentar que orientará o desenvolvimento da intervenção, assegurando que as operações urbanísticas subsequentes se concretizem de forma articulada, coerente e compatível com os objetivos estratégicos do Município para este setor da Vila do Gerês.

1.2.1 | OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DE PORMENOR

- Estabelecer um modelo unitário e coerente de ocupação para toda a área de intervenção;
- Assegurar a integração da futura intervenção na estrutura urbana, ambiental e paisagística da Vila do Gerês;
- Concentrar a edificabilidade na área classificada como solo urbano, evitando a dispersão da ocupação edificada nas áreas de maior sensibilidade ambiental e paisagística;
- Preservar e qualificar as áreas de maior sensibilidade ambiental e paisagística, reforçando a sua função de enquadramento da área edificada;
- Adaptar a implantação das edificações à morfologia natural do terreno, minimizando os movimentos de terras e a artificialização do solo;
- Valorizar a estrutura ecológica existente e reforçar a continuidade funcional, visual e paisagística do Parque Urbano e da margem do Rio Gerês;
- Qualificar as acessibilidades, os espaços públicos, os percursos pedonais e a oferta de estacionamento de apoio ao Parque Urbano e às utilizações previstas;
- Promover uma relação equilibrada entre os espaços de utilização privada e os espaços de fruição pública, reforçando a permeabilidade funcional e visual da intervenção;
- Criar as condições necessárias à execução faseada e coordenada da operação urbanística, através dos instrumentos de execução e, designadamente, da futura celebração do Contrato de Urbanização.

Deste modo, o presente Plano de Pormenor estabelece uma estratégia integrada de ordenamento que procura compatibilizar a qualificação urbana, a valorização ambiental e paisagística e a sustentabilidade da operação urbanística, definindo o quadro técnico e regulamentar de referência que sustentará a apreciação e discussão pública e a posterior consolidação da proposta.

1.2.2 | OBJETIVOS ESPECÍFICOS DO PLANO DE PORMENOR

Os objetivos específicos do Plano de Pormenor decorrem da concretização dos objetivos gerais definidos para a área de intervenção, traduzindo-os numa proposta urbanística e fundiária compatível com uma adequada integração paisagística e urbana. Pretendeu-se, deste modo, assegurar uma solução que fosse ao encontro dos princípios de conservação, valorização e proteção preconizados para o Parque Urbano do Gerês, conciliando-os com o programa funcional previsto para o local. Neste contexto, e tendo em consideração as características da situação existente, constituem **objetivos específicos do Plano**:

- Assegurar condições de **acessibilidade** adequadas e seguras ao local, quer para peões, quer para veículos;
- Criar áreas de **estacionamento** compatíveis com as necessidades do local, nomeadamente para utilização pública, formalizando e qualificando uma utilização atualmente já existente de forma espontânea;
- Garantir **percursos e acessos adequados para veículos de emergência** até ao limite das áreas circuláveis e edificáveis, salvaguardando as condições de segurança contra incêndios em edifícios e de proteção face ao risco de incêndio rural;
- Estruturar um **percurso pedonal principal** que valorize as características naturais e paisagísticas associadas à proximidade do Rio Gerês;
- Promover a criação de **percursos complementares** e de espaços equipados para atividades de recreio, lazer e prática desportiva, potenciando a fruição da natureza;
- Dar resposta às necessidades **habitacionais** identificadas para esta área, privilegiando a função residencial como uso dominante;

- Permitir, complementarmente, a instalação de **pequenas áreas destinadas a comércio e serviços**, em escala compatível com a dimensão da intervenção e com as necessidades da população residente e visitante;
- Garantir uma **adequada articulação topográfica** entre a cota superior, correspondente à Estrada Nacional, e a cota inferior, junto ao Rio Gerês, assegurando condições de acessibilidade e integração urbanística;
- Definir uma **estrutura fundiária** compatível com os princípios orientadores do Plano de Urbanização, conforme contratualizado entre o Município de Terras de Bouro e os proprietários e investidores envolvidos, em coerência com as soluções técnicas e arquitetónicas desenvolvidas no âmbito do Programa Preliminar e do Estudo Prévio;
- Formalizar a solução urbanística aprovada em Concurso Público, nos termos estabelecidos no respetivo contrato.

2 | ANÁLISE DO TERRITÓRIO E CRITÉRIOS DE ORDENAMENTO

2.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E URBANO EXISTENTE

A área de intervenção enquadra-se num **contexto urbanizado**, composto por pequenas edificações inseridas na Vila das Termas do Gerês, acompanhando o eixo longitudinal definido pelo rio com o mesmo nome. Uma linearidade que, de resto, se demonstra constante na definição das áreas edificadas da Vila das Termas do Gerês, associada ao eixo de circulação.

Surge resultante de um **espaço sobran**te gerado pela bifurcação de duas vias rodoviárias a norte (Rua Miguel Torga e Rua 20 de Junho), e que o delimitam a poente e a nascente, paralelamente à linha do rio, e pelo Parque Verde da UOGP 2, da Vila do Gerês, desde sul. [Fig. 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3].



Fig. 2.1.1 | Ortofotomapa com a localização do terreno de intervenção



Fig. 2.1.2 | Extrato de Ortofotomapa, fornecido pelo Município de Terras de Bouro, com a identificação do polígono de intervenção do Plano



Fig. 2.1.3 | Planta de delimitação da área de intervenção | 9149,95m²

As **acessibilidades**, de momento, estão comprometidas na medida em que a topografia apresenta um declive acentuado na dimensão mais curta do terreno de intervenção, com grandes diferenças altimétricas entre a área poente e nascente do terreno. A transição de cotas sofre, assim, uma amplitude de aproximadamente 18 metros entre a cota mais alta (332.00) e a cota mais baixa (314), apresentando taludes a poente e a nascente, respetivamente. O único acesso ao terreno surge a partir do eixo central da via que surge a norte (Rua 20 de Junho), no ponto em que se concretiza a referida bifurcação [Fig. 2.1.4 e 2.1.5]. A rampa surge, de modo informal, até à zona central do terreno, descampada e usada sem regras definidas como estacionamento público. Este facto demonstra uma das maiores necessidades do local, na medida em que, para uma fruição do espaço natural do Gerês e da margem do rio, de futuro haverá que incluir e reforçar a possibilidade de estacionamento público.

Em termos de **enquadramento paisagístico**, haverá que referir no contexto florestal que marca a envolvente da área de intervenção, e, especialmente em toda a área sul. [Fig. 2.1.6, 2.1.7, 2.1.8]

As **áreas edificadas da envolvente próxima** surgem essencialmente agregadas às vias de circulação, tendo nas proximidades habitações unifamiliares e pequeno comércio e/ou restauração, essencialmente vocacionada para o turismo. Na dissonância deste enquadramento mais rural/ rústico e florestal, será de referir apenas um edifício a norte do terreno de intervenção [Fig. 2.1.9], com 6 pisos de altura, estando os 2 inferiores, de pé-direito mais pronunciado, destinados para uso como área comercial, e um outro [Fig. 2.1.10] com carácter de antigo funcionamento industrial, com 5 pisos. Na área que se expande para norte a partir daí, sente-se um carácter mais urbano, com edifícios de habitação coletiva.

Na margem contrária do rio, o cenário é semelhante ao descrito, destacando-se a existência de posto de Turismo junto à rotunda que “dá as boas-vindas” à Vila do Gerês [Fig. 2.1.11 e 2.1.12], do posto da GNR [Fig. 2.1.13], entre outros pequenos edifícios de comércio e venda de artesanato local.



Fig. 2.1.4 (Google Earth) | bifurcação a norte: Rua Miguel Torga a poente do terreno, Rua 20 de Junho continua a nascente



Fig. 2.1.5 (Google Earth) | bifurcação a norte e rampa central de acesso ao terreno de intervenção



Fig. 2.1.6 (Google Earth) | enquadramento paisagístico sentido norte-sul (Rua Miguel Torga)



Fig. 2.1.7 (Google Earth) | enquadramento paisagístico sentido sul-norte (Rua Miguel Torga) e linha de média tensão



Fig. 2.1.8 (Google Earth) | enquadramento paisagístico sentido sul-norte (Rua Miguel Torga), a poente do terreno



Fig. 2.1.9 (Google Earth) | edifício na envolvente



Fig. 2.1.10 (Google Earth) | edifício na envolvente



Fig. 2.1.11 (Google Earth) | rotunda entrada na Vila do Gerês

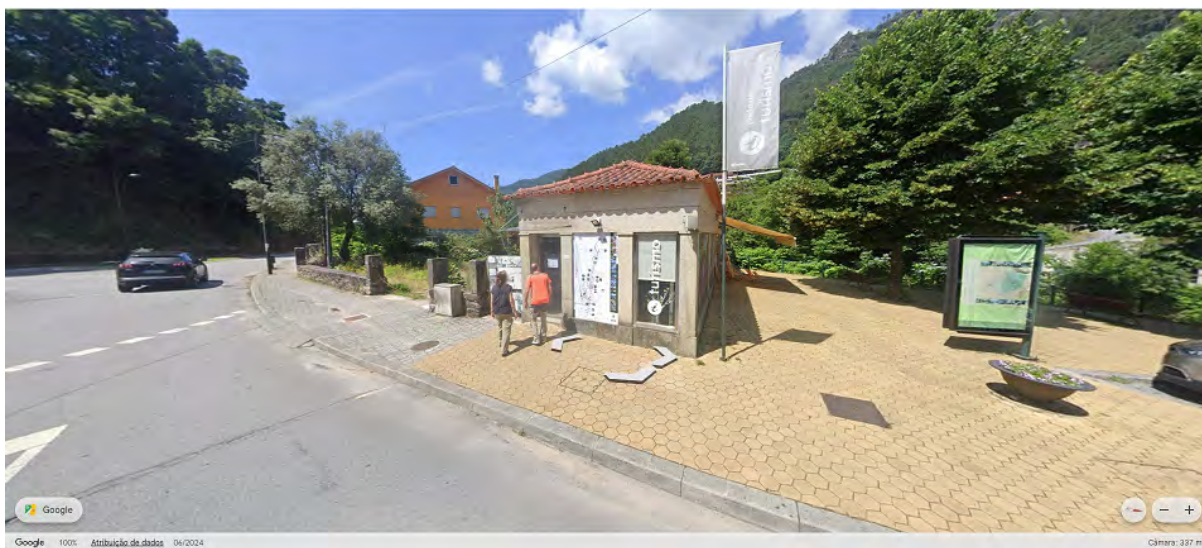


Fig. 2.1.12 (Google Earth) | Posto de Turismo

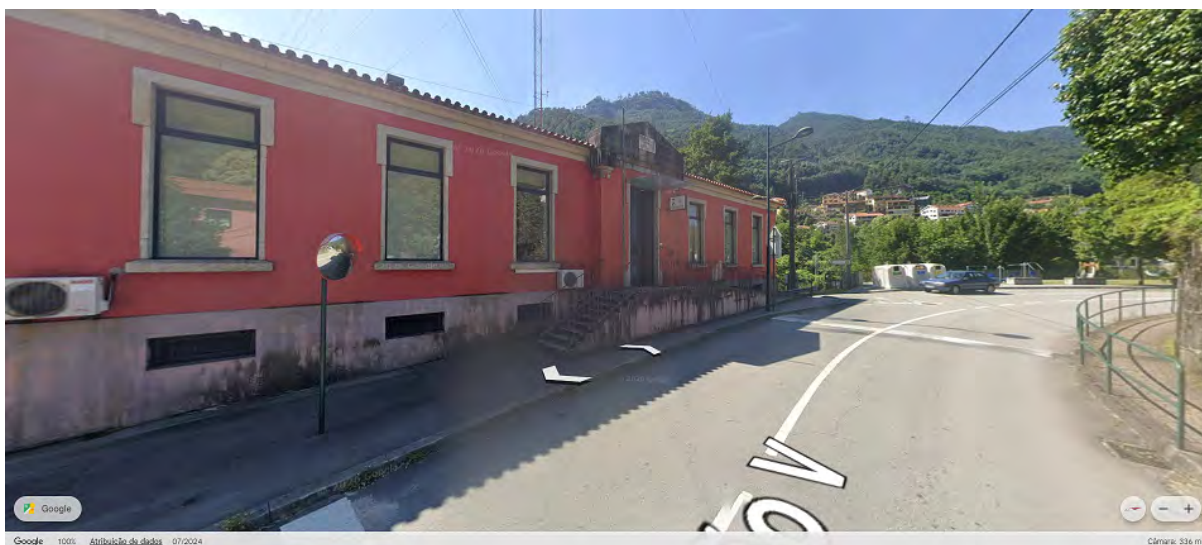


Fig. 2.1.13 (Google Earth) | posto da GNR

2.2. ESTRUTURA FUNDIÁRIA

A área de intervenção pode ser entendida segundo **4 parcelas diferentes**, correspondentes a **4 artigos distintos** e a **3 proprietários**, de acordo com a seguinte estrutura fundiária pré-existente:

Proprietário Atual	Prédio	Natureza	Descrição Predial (CRP)	Artigo Matricial	Área Total (m²) registada	Área Total (m²) desenho		Áreas totais (m²)
José Mateus Brás	Parcela Vidago	Urbana	722/19940811	1267	1007,00	1 009,56		9149,95 (área intervenção)
Clyes - Invest. Imobiliários, S.A.	Leiras de Arnassó	Rústica	954-B	273	2990,00	4 137,07	4 438,00	
Clyes - Invest. Imobiliários, S.A.	Terreno para Construção	Urbana	712/19940811	1268	1007,00			
Clyes - Invest. Imobiliários, S.A.	Campo do Frutuoso	Rústica	931-B	270	300,00	300,93		
Município de Terras de Bouro	Parcela Chã Ermida	Urbana	1278/20010222	1891	2626,00	3 699,51		

Assim, a **área de intervenção total** correspondente à presente proposta de Plano de Pormenor abrange uma área de **9149,95m²** (a qual inclui os terrenos de propriedade privada de **José Mateus Brás**, **Clyes - Investimentos Imobiliários, S.A.** e do próprio **Município de Terras de Bouro**) [Fig. 2.2.1]

Faz-se notar, ainda, que os valores discrepantes entre a área total registada e documentada nas respetivas certidões de registo predial, deverão ser atualizados em conformidade com a área apurada em desenho, uma vez ter sido confirmada pelos Serviços de Informação Geográfica do Município de Terras de Bouro.

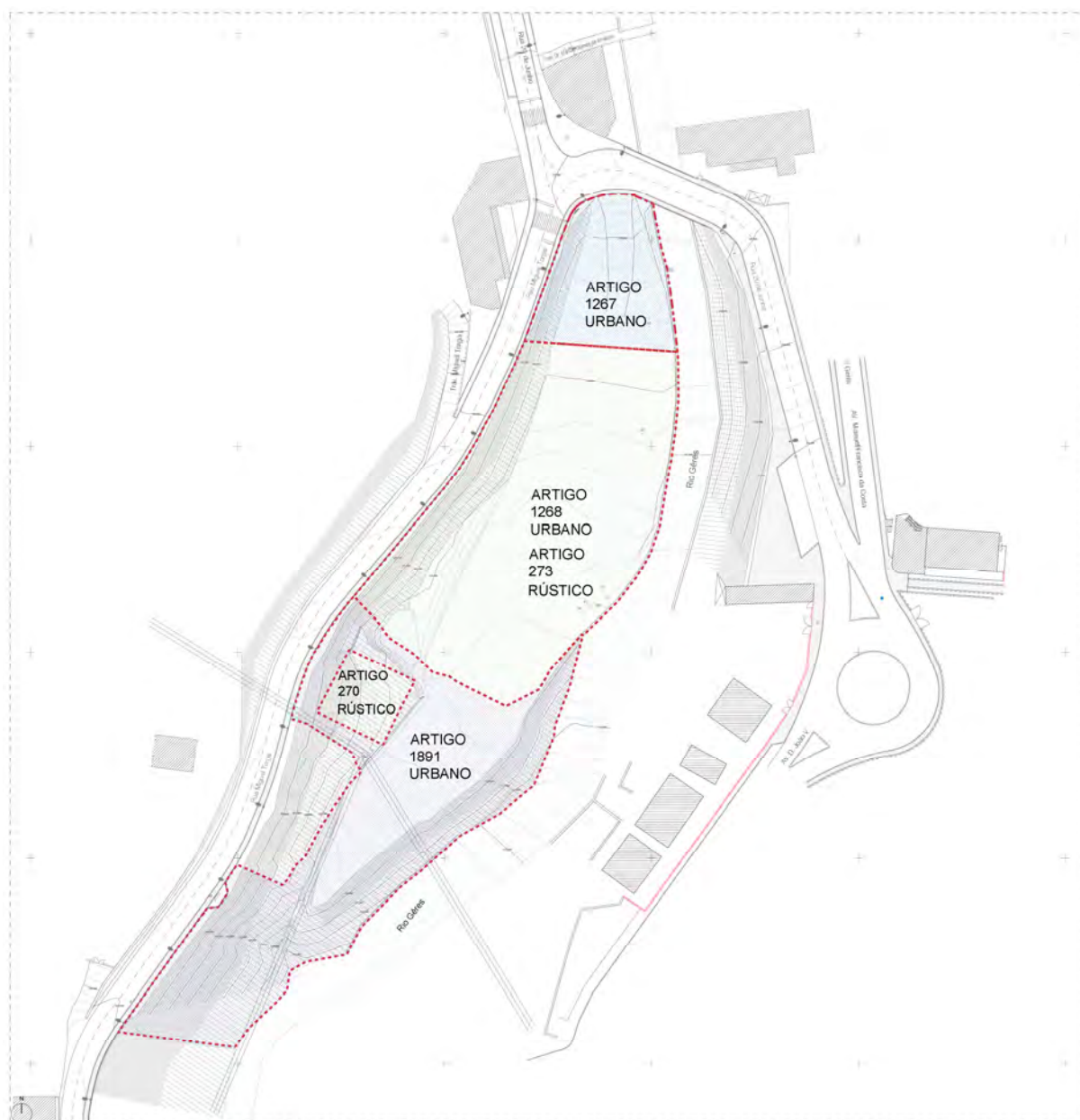


Fig. 2.2.1 | Distribuição fundiária do terreno pré-existente

2.3. ORDENAMENTO E QUALIFICAÇÃO DOS SOLOS

O Plano de Pormenor tem por base o **PDM ainda em vigor** [Regulamento do PDM de Terras de Bouro correspondente ao Aviso n.º 11909/2015, publicado na 2.º série do Diário da República em 16 de outubro de 2015], o qual se constitui como **ponto de partida legal a considerar**.

Não obstante, a obtenção das plantas de localização é inerente aos extratos de Cartas territoriais [Fig. 2.3.1, 2.3.2 e 2.3.3] disponibilizadas online no contexto do PDM **cuja proposta de revisão se encontra em discussão pública⁽²⁾**, constituindo-se como **referência complementar de enquadramento e compatibilização**, sem prejuízo do regime legal aplicável.

A observação dos **extratos das Plantas de Ordenamento do PDM** permite a seguinte caracterização da área de intervenção:

- a) A área de intervenção situa-se, maioritariamente (cerca de 3/4 da área total, a norte) em
 - a1) **“SOLO URBANO | Espaços Urbanos de Baixa Densidade | BD”**, conforme identificado na alínea “c” do número 3, do artigo 10.º do RPDM-TB (AINDA EM VIGOR) e caracterizado no artigo 50.º e Secção IV de Solo Urbano a que correspondem os artigos 58.º e 59.º do mesmo documento.
 - a2) **“SOLO URBANO | Espaços Centrais | EC”**, conforme identificado na alínea “a” do número 3, do artigo 10.º do RPDM-TB (PROPOSTA EM REVISÃO) e caracterizado na Secção II de Solo Urbano a que correspondem os artigos 51.º e 53.º do mesmo documento.
- b) Uma parte da área de intervenção (cerca de 1/4 da área total, a sul) situa-se em
 - b1) **SOLO RURAL | Espaço Agrícolas | A”**, conforme identificado na alínea “c” do número 2, do artigo 10.º do RPDM-TB (EM AMBOS OS PDMs) e caracterizado na Secção IV de Solo Rural a que correspondem os artigos 28.º e 29.º do mesmo documento.
- c) Consta ainda do limítrofe a nascente do terreno, paralelamente ao rio, uma faixa em
 - c1) **“SOLO RURAL | Espaços naturais e paisagísticos – NP”** conforme identificado na alínea “c” do número 2, do artigo 10.º do RPDM-TB e caracterizado na Secção IV de Solo Rural a que correspondem os artigos 28.º e 29.º do mesmo documento.

⁽²⁾ NOVO_REGULAMENTO_PDM_TERRASDEBOURO_0310_Regulamento_v06), disponibilizado online no Repositório de documentos relativos à proposta de Discussão Pública do Plano em <https://drive.google.com/drive/folders/1enRJ66AgYMWfVgpluTeLWq00Uk9lUZpt>.

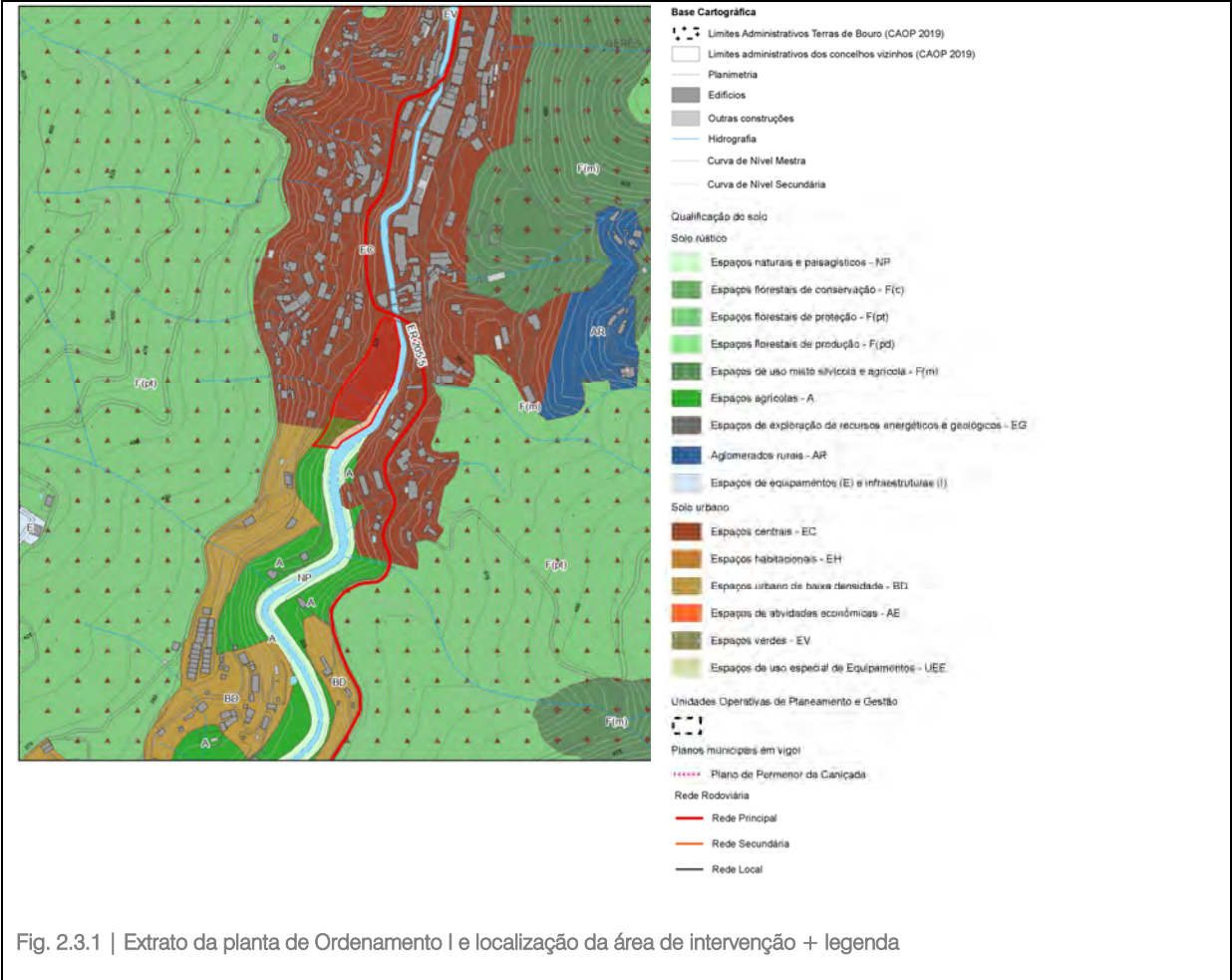


Fig. 2.3.1 | Extrato da planta de Ordenamento I e localização da área de intervenção + legenda

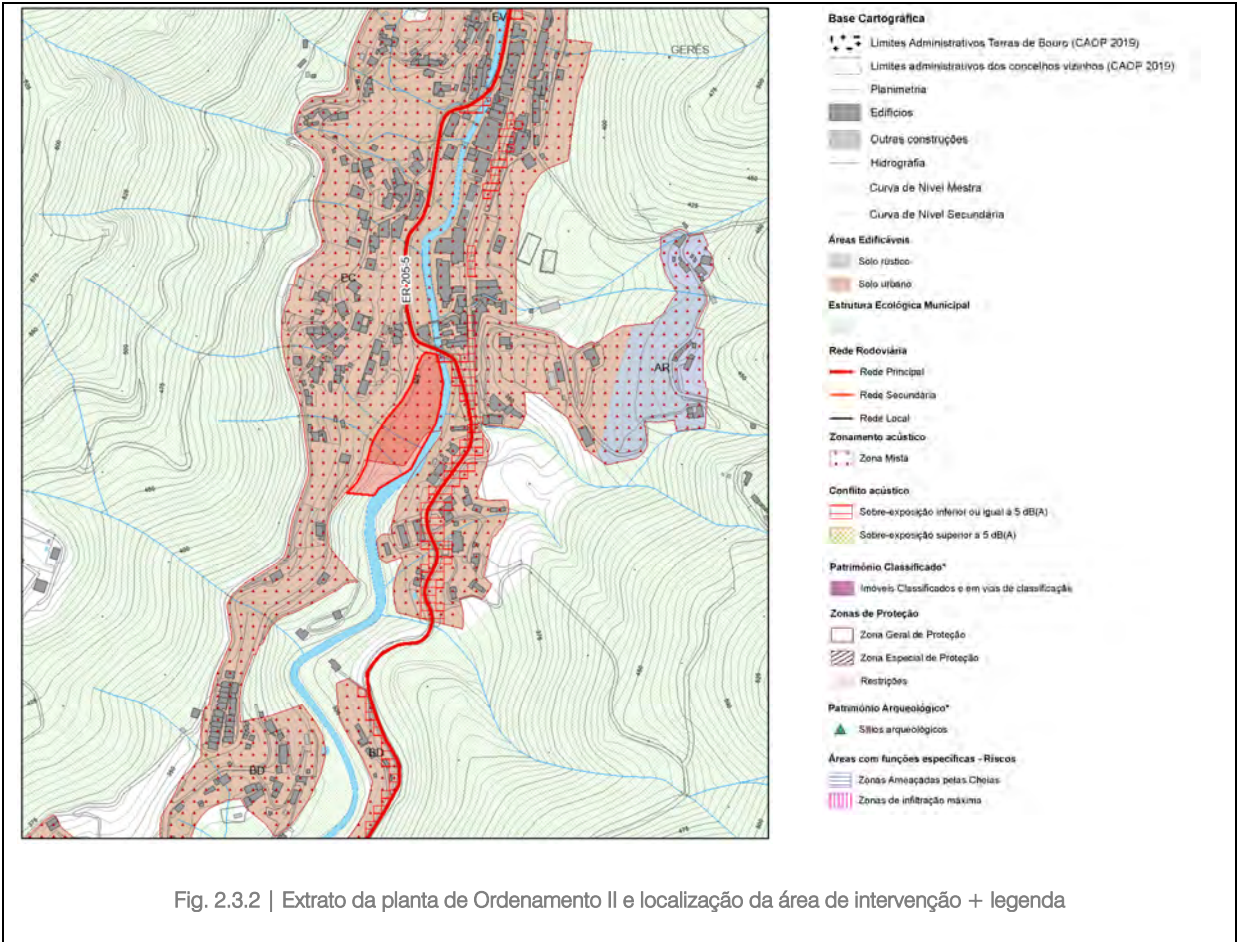


Fig. 2.3.2 | Extrato da planta de Ordenamento II e localização da área de intervenção + legenda

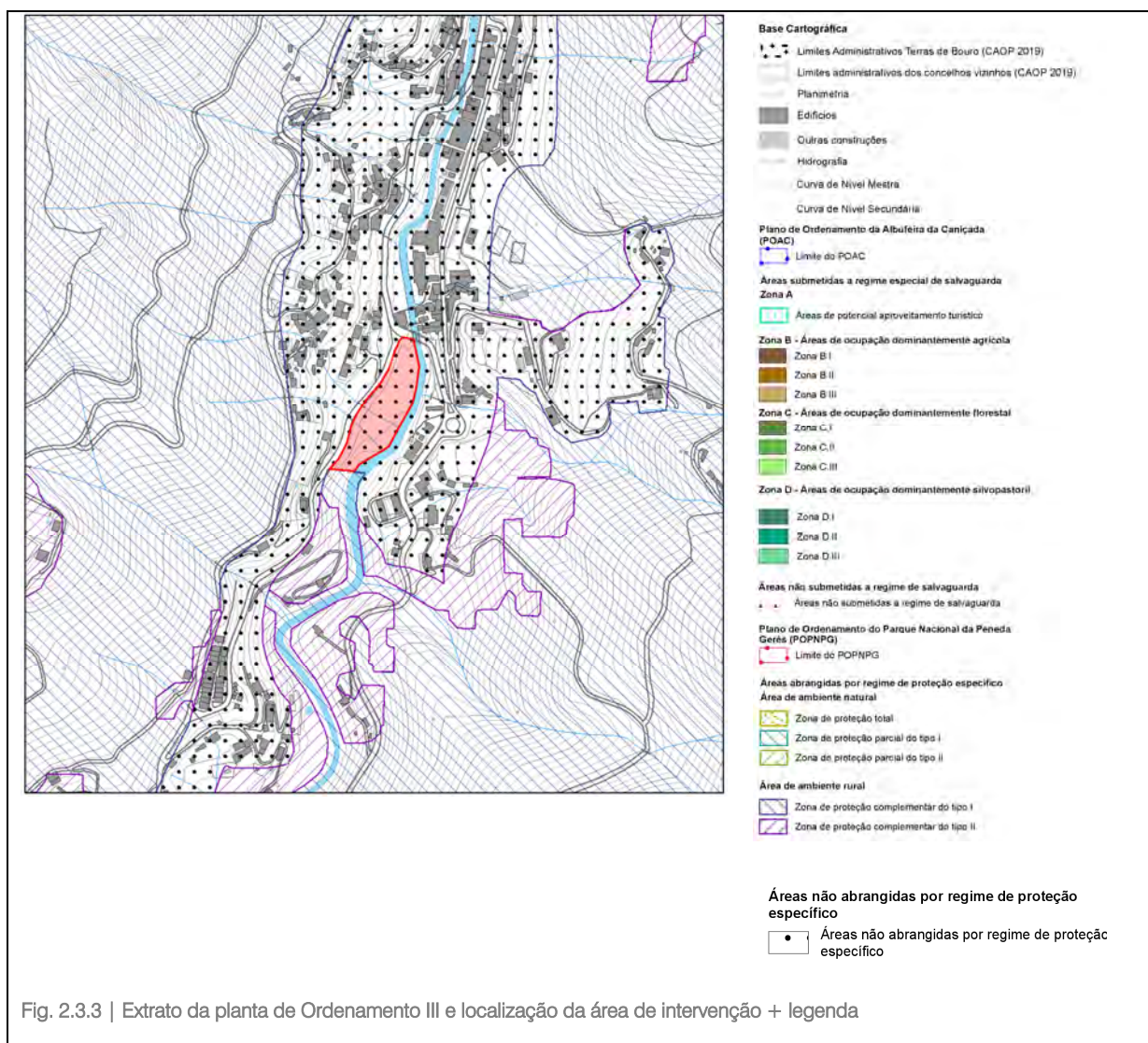


Fig. 2.3.3 | Extrato da planta de Ordenamento III e localização da área de intervenção + legenda

Em termos de “ZONAMENTO ACÚSTICO” toda a área de intervenção corresponde a “ZONAS MISTAS”.

A área a sul do terreno, e na lateral ponte do rio Gerês, situa-se em contexto de “**ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL**”, tendo por “*objetivos contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do concelho*”, conforme se procurou garantir com a proposta de PPPUG.

2.4 | CONDICIONANTES TERRITORIAIS, AMBIENTAIS E PAISAGÍSTICAS

A área de intervenção apresenta um **conjunto de condicionantes territoriais, ambientais e paisagísticas** que condicionam significativamente as possibilidades de ocupação e transformação do solo. Entre os principais fatores condicionantes destacam-se a proximidade ao Rio Gerês e à respetiva galeria ripícola, a continuidade do Parque Urbano, a morfologia acentuada do terreno, a configuração longitudinal da parcela e as restantes servidões, restrições de utilidade pública e condicionantes territoriais identificadas nas peças de condicionantes do Plano.

A **proximidade ao Rio Gerês** constitui, neste contexto, um dos principais fatores de estruturação da proposta, impondo uma especial atenção à preservação da frente ribeirinha, à continuidade da estrutura ecológica e à manutenção de corredores visuais e paisagísticos que permitam assegurar a relação entre o espaço urbano, o Parque Urbano e o vale do rio.

Do mesmo modo, a **morfologia do terreno** constitui uma condicionante determinante para a implantação da edificação, tornando inadequadas soluções que impliquem uma excessiva movimentação de terras ou uma ocupação dispersa e indiferenciada da parcela.

Da observação dos **extratos das Plantas de Condicionantes do PDM** [Fig. 2.4.1 e 2.4.2] identificam-se as seguintes:

- RECURSOS AGRÍCOLAS | Reserva Agrícola Nacional | **RAN**
- RECURSOS FLORESTAIS | Regime Florestal parcial | **Parque Nacional de Peneda Gerês**
- RECURSOS HÍDRICOS | Domínio Hídrico | **Albufeiras, Lagos ou Lagoas de Águas Públicas**
- RECURSOS GEOLÓGICOS | **Concessão de Água Mineral Natural e Recurso Geotérmico e Zonas de Proteção de Água Mineral Natural (Intermédia)**

Há ainda uma condicionante a referir, que se relaciona com a **passagem de uma linha elétrica de média tensão** que atravessa o terreno transversalmente na zona sul, inclusivamente com fundeamento de poste no percurso médio deste atravessamento. Não se verificam aplicáveis outras condicionantes ou servidões administrativas para além das já descritas (nomeadamente, no que se refere à presença em REN ou de património cultural).

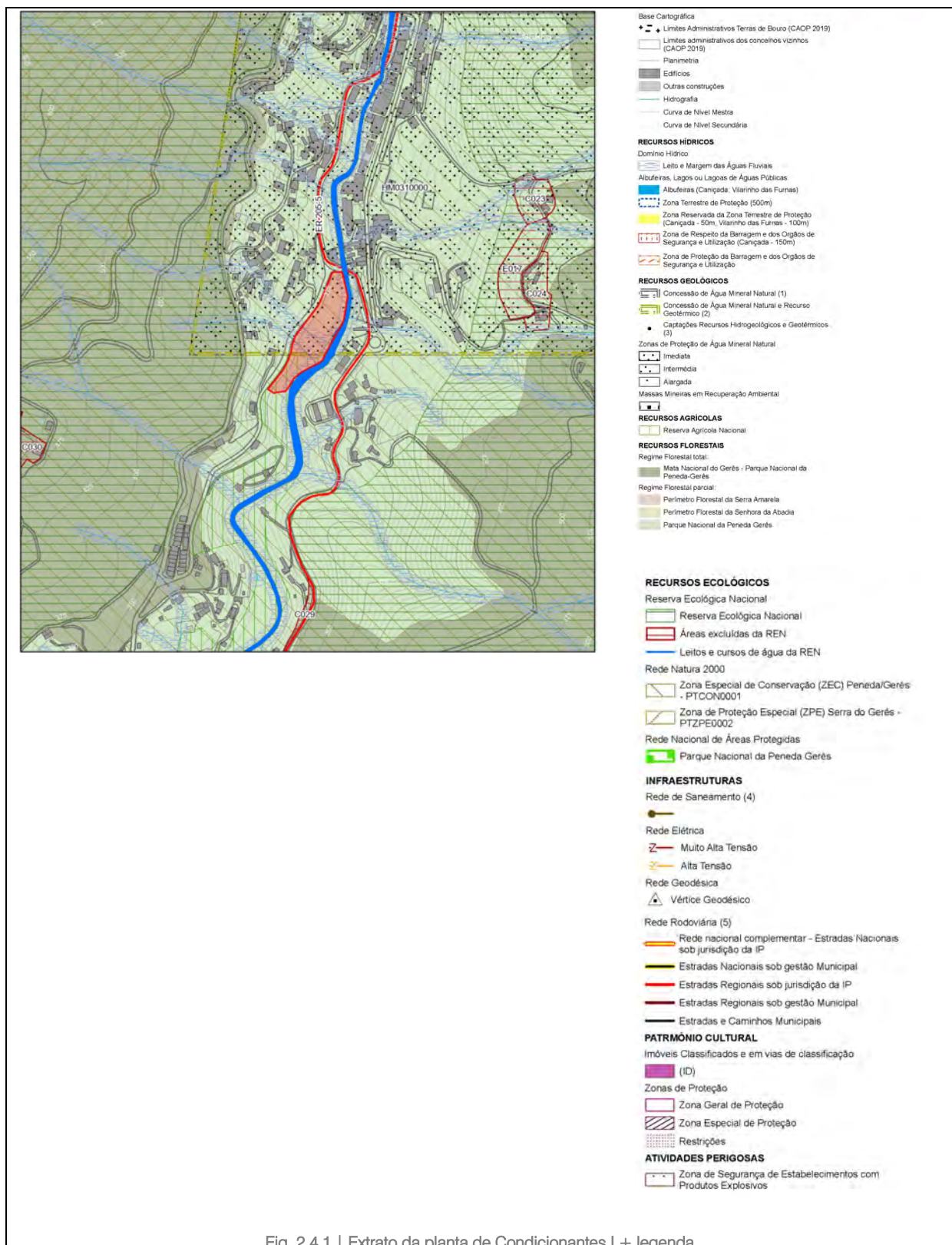


Fig. 2.4.1 | Extrato da planta de Condicionantes I + legenda

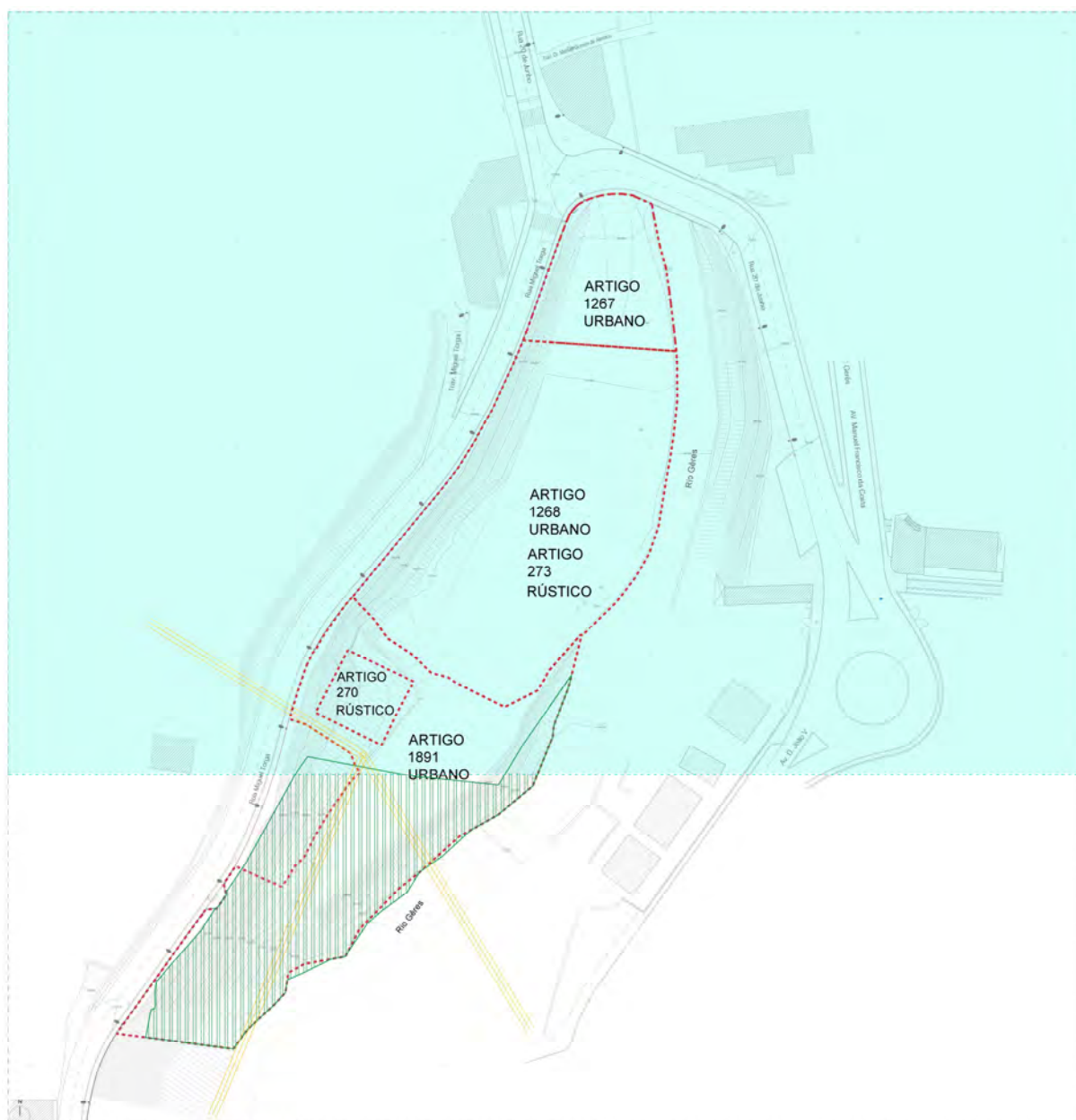


Fig. 2.4.2 | Condicionantes e área de influência em cada área de cadastro

2.5 | OUTROS PLANOS OU REGULAMENTOS: INTEGRAÇÃO NA UOPG 2

Tomando por base a Planta Geral de Ordenamento II cedida pelo Município e emitida em novembro de 2023, verifica-se que à área de intervenção correspondia, anteriormente, parcialmente à integração nas UOPG 33 e SUB UOPG 33.1 [Fig. 2.5.1 e 2.5.2] – [ANEXO III].

Com o novo PDM de Terras de Bouro, e consequentemente, por consulta de Carta de Ordenamento II, emitida pelo Município em junho de 2026, confirma-se a integração da intervenção em Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, designadamente, na **UOPG 2 – PU da Vila do Gerês** [Fig. 2.5.3 e 2.5.4] – [ANEXO IV].

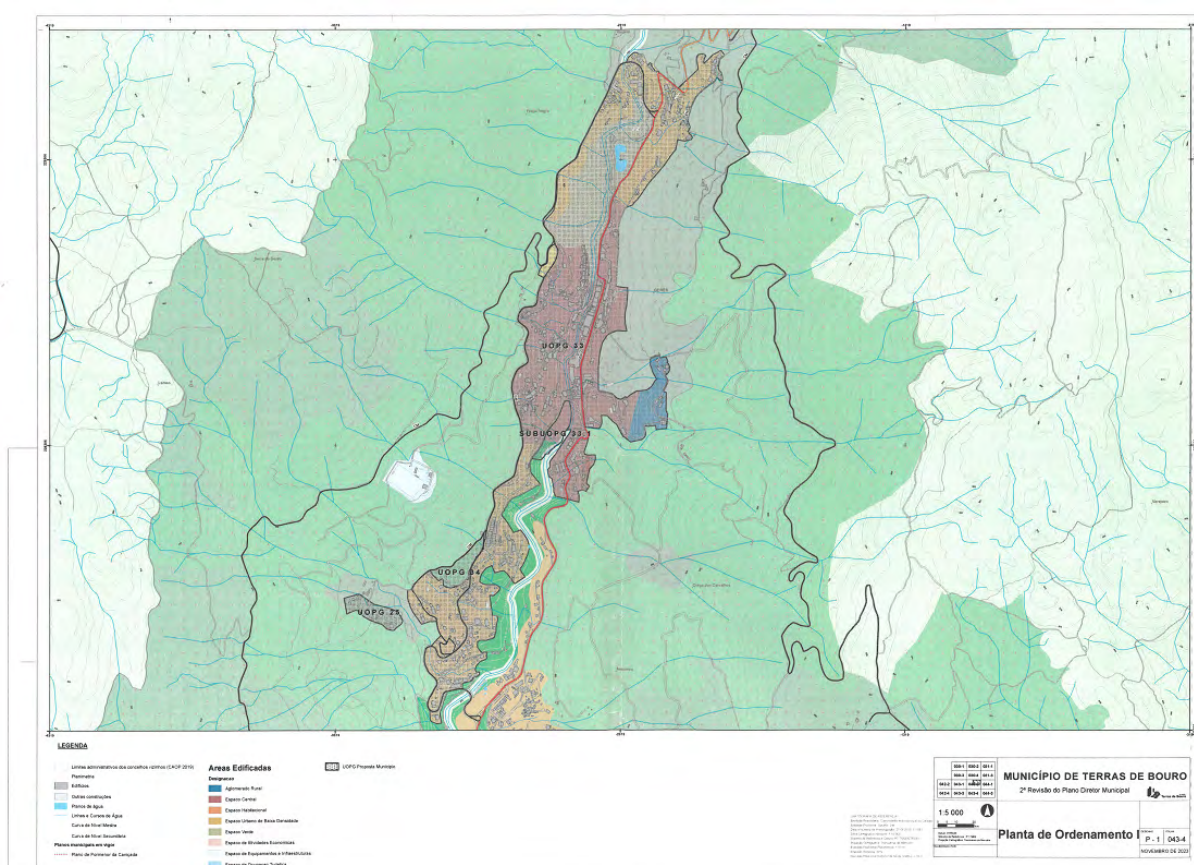


Fig. 2.5.1 | Planta Geral de Ordenamento II do Município de Terras de Bouro (novembro de 2023)

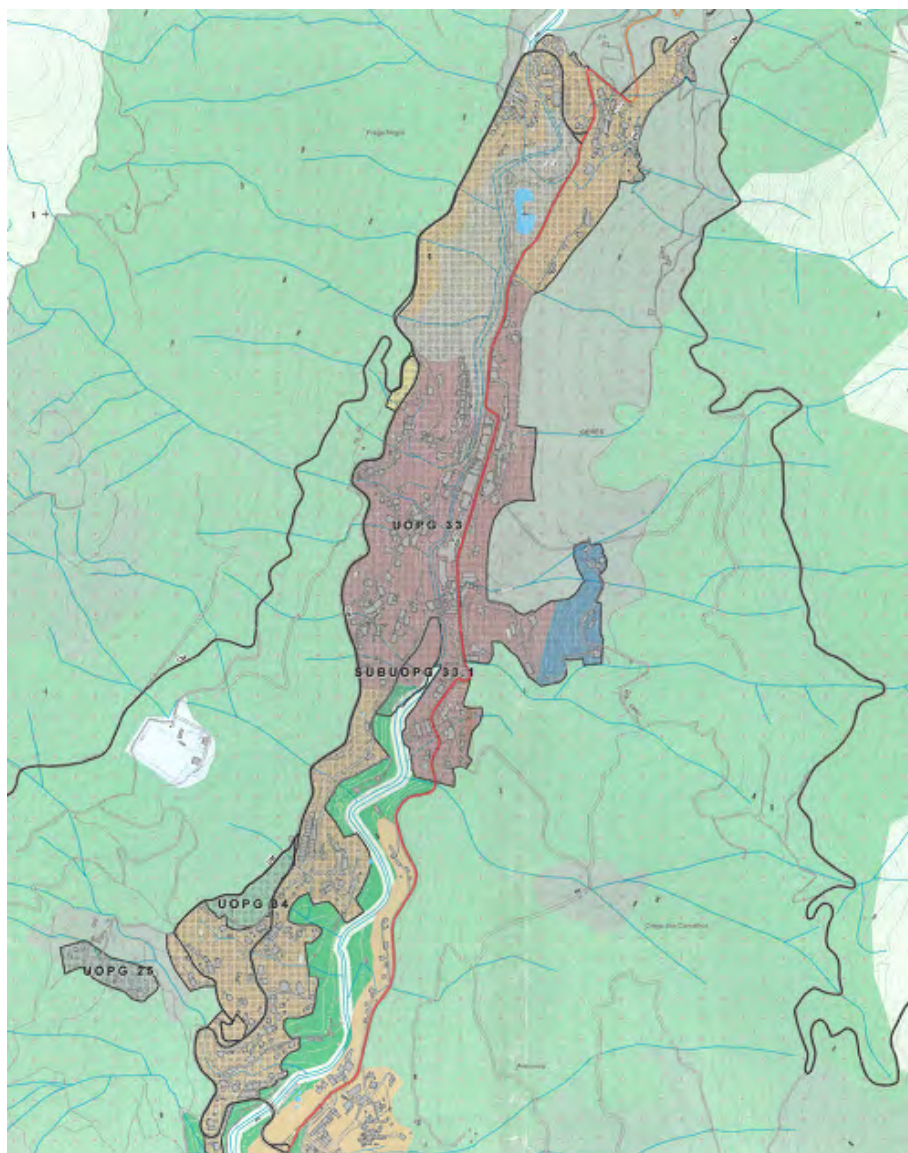


Fig. 2.5.2 | Planta Geral de Ordenamento II do Município de Terras de Bouro (novembro de 2023) | parcial

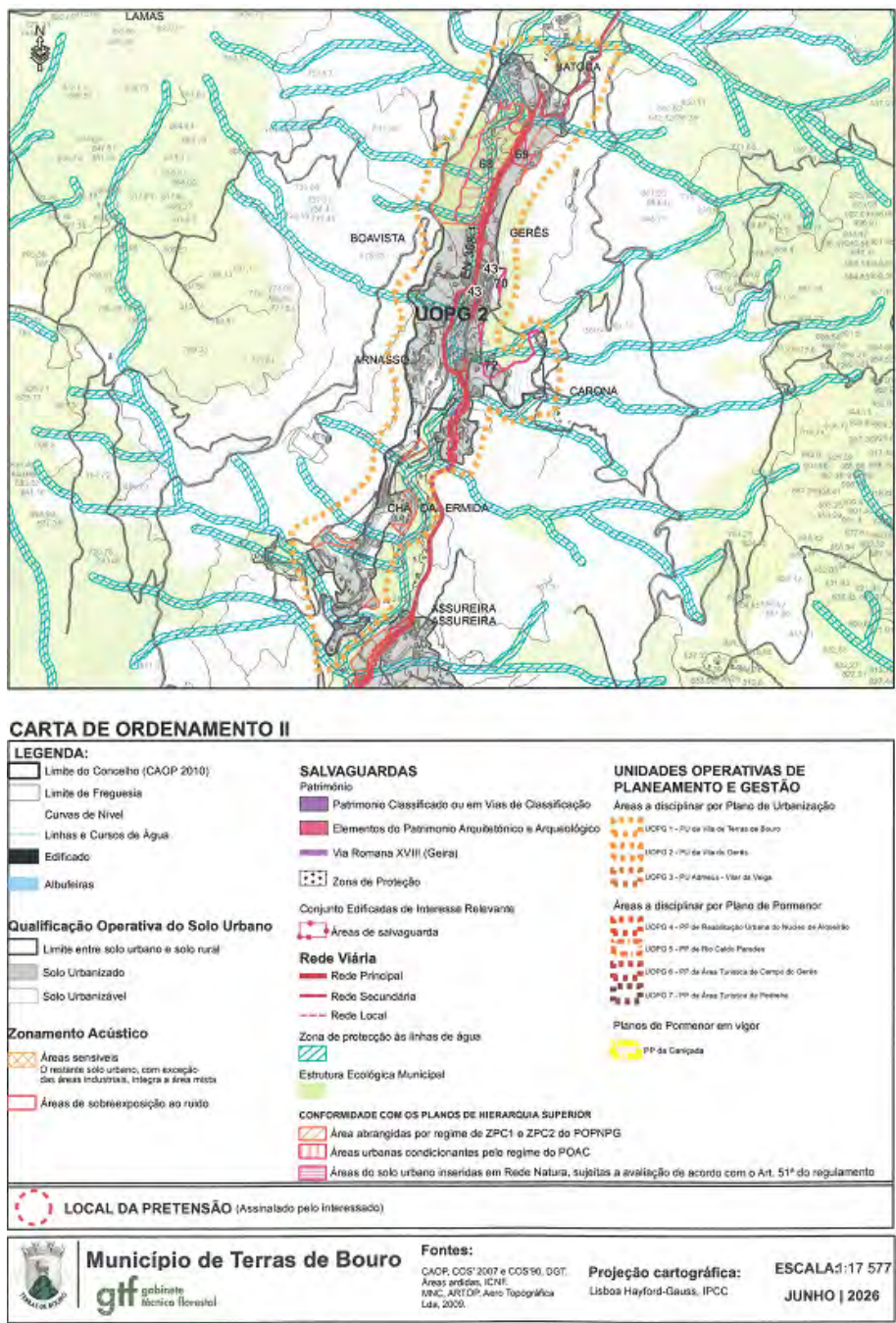


Fig. 2.5.3 | Carta de Ordenamento II do Município de Terras de Bouro (junho de 2026)

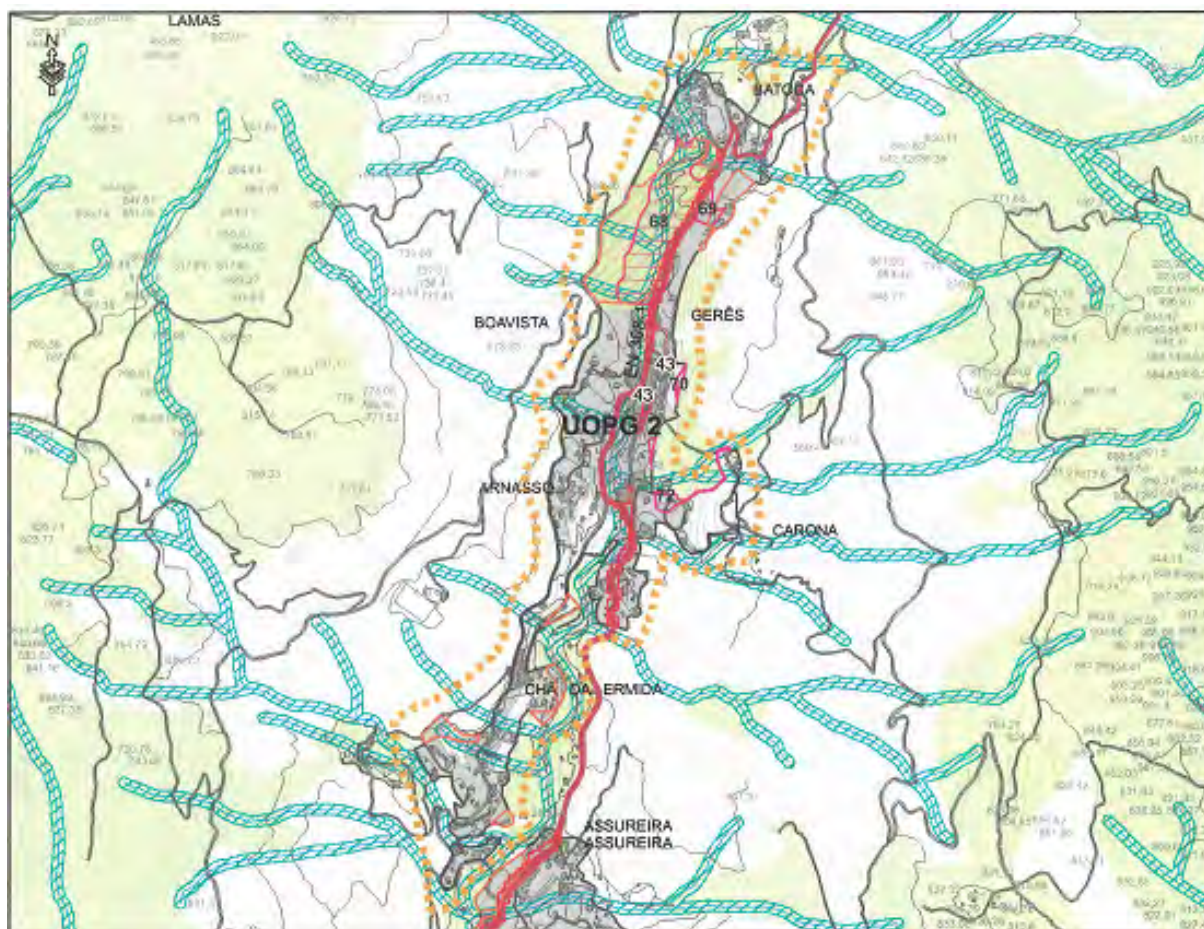


Fig. 2.5.4 | Carta de Ordenamento II do Município de Terras de Bouro (junho de 2026) | parcial

3. CONCEITO DE INTERVENÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1 | CRITÉRIOS DE ORDENAMENTO RESULTANTES DA LEITURA DO TERRITÓRIO

A leitura integrada das características urbanas, morfológicas, topográficas, fundiárias, ambientais e paisagísticas da área de intervenção evidencia que **a principal aptidão para a transformação urbanística se concentra na área classificada como solo urbano**, enquanto **a área sul assume uma função determinante na continuidade do Parque Urbano, na valorização da frente ribeirinha e na integração paisagística da futura intervenção**.

Por outro lado, a **configuração marcadamente longitudinal do terreno**, o **forte declive existente**, a **proximidade ao Rio Gerês** e a presença das **diversas condicionantes territoriais** constituem fatores que impedem a aplicação indiferenciada de modelos convencionais de ocupação urbana.

Estas circunstâncias justificaram, por conseguinte, a adoção de uma solução especificamente desenhada para este local, capaz de responder às suas particularidades morfológicas, ambientais e paisagísticas e de estabelecer uma relação equilibrada entre a ocupação edificada e os espaços naturais envolventes. Desta leitura do território resultam os seguintes **princípios estruturadores** da proposta de ordenamento:

- concentração da edificabilidade na área classificada como solo urbano, evitando a dispersão da ocupação edificada nas áreas de maior sensibilidade ambiental e paisagística;
- preservação da área sul como espaço de enquadramento paisagístico e ambiental, em continuidade com o Parque Urbano e a margem do Rio Gerês;
- adaptação da implantação do edificado à topografia natural, minimizando o impacto visual da intervenção;
- concentração e fragmentação da volumetria edificada, evitando a constituição de uma frente construída contínua e favorecendo a permeabilidade visual e paisagística do conjunto;
- valorização da estrutura ecológica existente e dos principais corredores visuais sobre o vale do Rio Gerês;
- reforço da relação funcional e paisagística entre a Rua Miguel Torga, o Parque Urbano e o Rio Gerês;
- qualificação das acessibilidades, dos espaços públicos, dos percursos pedonais e da oferta de estacionamento de apoio ao Parque Urbano;
- promoção da continuidade dos espaços exteriores e da permeabilidade funcional e visual entre a área edificada, o Parque Urbano e a frente ribeirinha;
- promoção de uma solução urbanística integrada, compatibilizando os objetivos de qualificação urbana com a valorização ambiental e paisagística da área de intervenção;
- criação de condições para uma execução coordenada da intervenção, assegurando a articulação entre a estrutura edificada, as infraestruturas, os espaços públicos e os espaços verdes.

Estes princípios constituem a base conceptual do presente Plano de Pormenor e fundamentam as opções urbanísticas desenvolvidas no subcapítulo seguinte, onde se apresenta o conceito de intervenção e se justifica a solução adotada à luz das características específicas do território, das condicionantes existentes e dos objetivos de ordenamento prosseguidos pelo Plano.

3.2 | CONCEITO DA INTERVENÇÃO



A proposta de implantação resulta de uma **leitura integrada do território**, acompanhando a estrutura paisagística do Parque Natural da Peneda-Gerês e a relação estabelecida com o percurso do Rio Gerês, assumindo a área de intervenção o papel de remate norte do Parque Urbano.

Face à proposta inicial de loteamento promovida pela Câmara Municipal de Terras de Bouro, que previa a implantação de quatro blocos edificados, dos quais o situado mais a sul se desenvolvia transversalmente ao rio, a solução agora proposta procura **evitar a criação de uma barreira edificada que interrompa a continuidade visual e paisagística entre o parque urbano e o Parque Natural**. Nesse sentido, optou-se pela **fragmentação da massa edificada em seis volumes de menor dimensão, destinados à habitação multifamiliar, implantados de forma desalinhada entre si, mas organizados segundo um mesmo eixo longitudinal, paralelo ao Rio Gerês**. [Fig. 3.2.1]

Esta solução [Fig. 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4 e 3.2.5] permite aumentar a permeabilidade visual, valorizar a relação da Rua Miguel Torga com o rio e potenciar o prolongamento do manto verde que caracteriza a encosta envolvente.





Fig. 3.2.1 | Esquema da lógica de intervenção | em planta

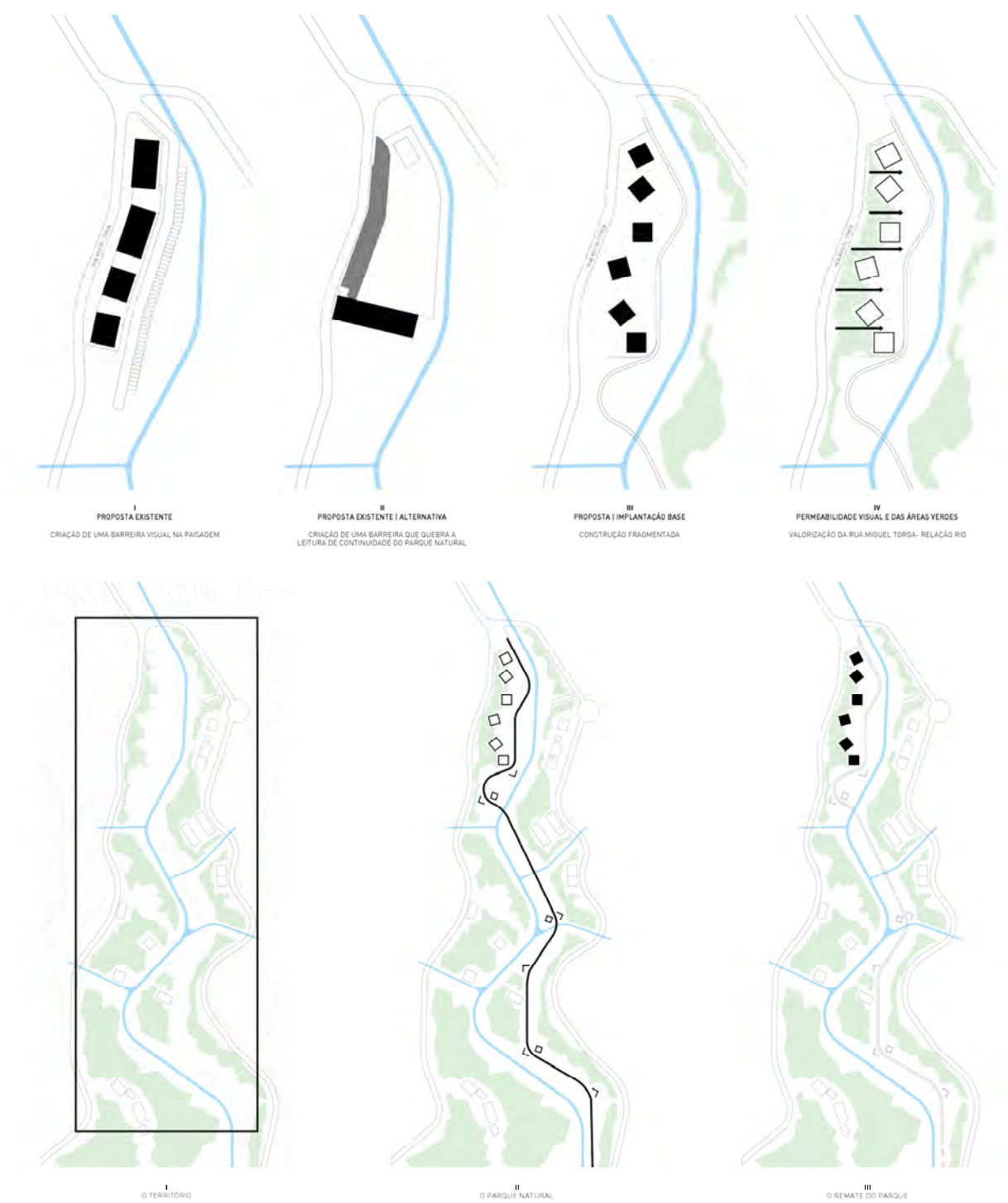


Fig. 3.2.2 | Esquema da lógica de intervenção | em planta

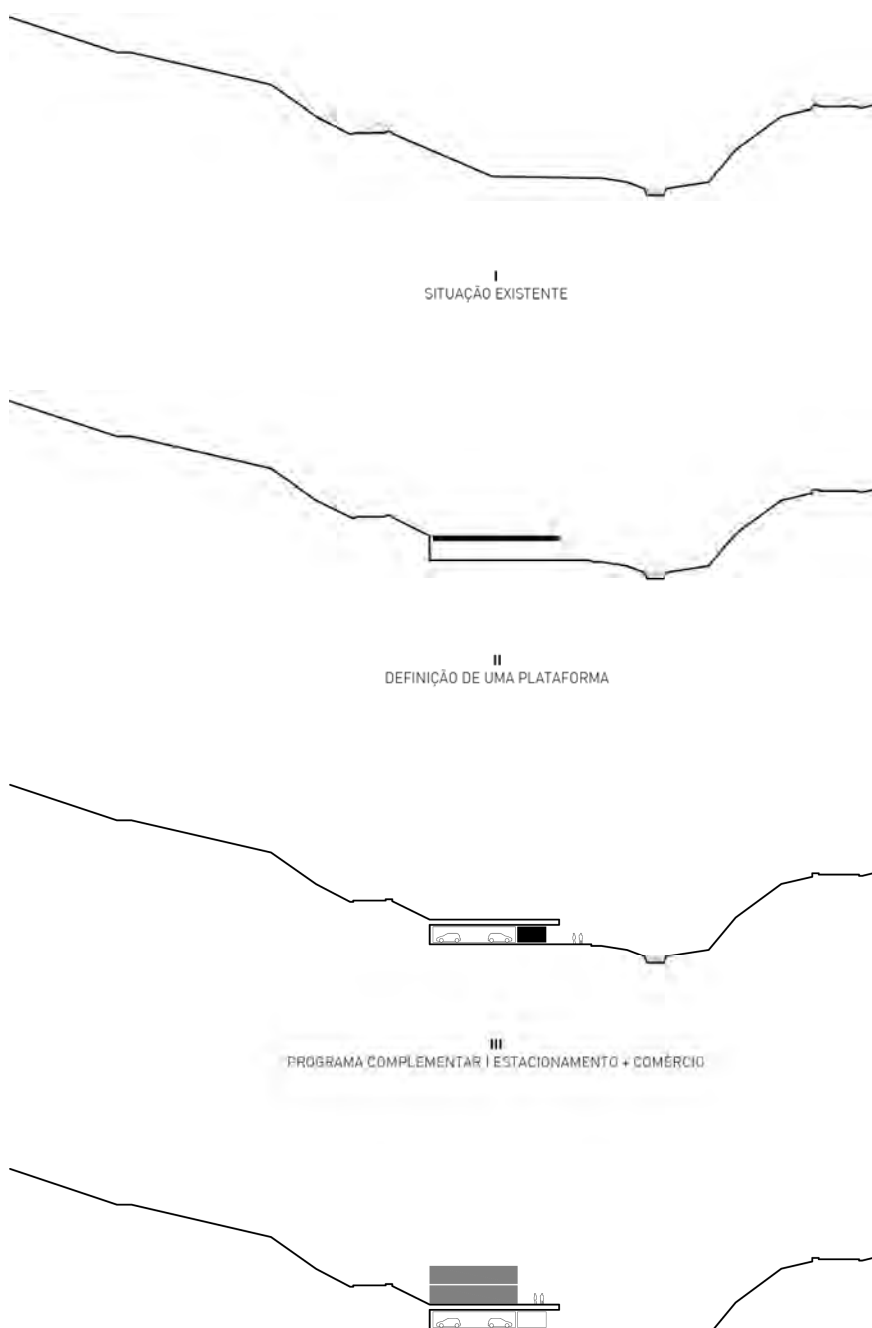


Fig. 3.2.3 | Esquema da lógica de intervenção | em corte



Fig. 3.2.4 | Perfil-tipo da intervenção



3.3 | CRITÉRIOS DE DEFINIÇÃO ESTRUTURAL E DISTRIBUIÇÃO DE USOS PROGRAMÁTICOS

Os princípios de desenho urbano assentam na **criação de uma plataforma integrada na topografia e no sistema de espaços verdes e naturais existente**, permitindo, simultaneamente, acomodar, no subsolo, as necessidades de estacionamento associadas ao empreendimento e à dinâmica urbana do local. Na sua frente nascente, a plataforma possibilita ainda a integração de espaços comerciais e de percursos pedonais de atravessamento no sentido norte-sul, reforçando a fruição pública do espaço e a relação de proximidade com o rio Gerês.

Em termos altimétricos, a proposta organiza-se em dois níveis principais: o da **plataforma**, sobre a qual se implantam os volumes habitacionais, e o **nível inferior**, destinado às áreas de circulação, ao estacionamento público e privado, às áreas comerciais, aos percursos pedonais e aos espaços verdes de fruição pública. Ao nível da edificação habitacional, pretende-se assegurar uma variação volumétrica que contribua para atenuar a perceção de densidade edificada, prevendo-se edifícios com alturas variáveis entre 2 pisos, nos volumes situados nos extremos do conjunto, e 5 pisos, num dos edifícios centrais.

Com o objetivo de definir detalhadamente a proposta sem condicionar a configuração arquitetónica definitiva das edificações, o presente Plano de Pormenor estabelece um conjunto de princípios e critérios orientadores para a implantação e desenvolvimento dos futuros edifícios, os quais se enunciam de seguida:

- a) **ALTIMETRIA E VOLUMETRIA DOS EDIFÍCIOS HABITACIONAIS** | Cada um dos seis volumes habitacionais terá uma área de implantação máxima de 196,00 m², correspondente a um perímetro quadrangular de 14,00 m × 14,00 m, solução que, em função da análise do contexto territorial e urbano, se considera adequada para assegurar uma ocupação equilibrada do solo, compatível com os objetivos de ordenamento subjacentes à presente operação urbanística e com a estrutura edificada inicialmente preconizada pelo Município.

Em termos de altura e definição de cércea, procurou-se limitar a altura máxima das edificações, estabelecendo-se uma cércea máxima de 17,50 m medida a partir da respetiva cota de soleira, sem que tal implique a obrigatoriedade de essa cota máxima vir a ser atingida nas fases subsequentes de desenvolvimento do projeto. Pretende-se, desta forma, assegurar que os edifícios a implantar mantenham uma relação de compatibilidade altimétrica com as edificações

existentes na envolvente mais próxima, situada a poente da Rua Miguel Torga. Em termos técnicos, admite-se que os pisos habitacionais possam apresentar uma altura máxima de 4,30m, medida entre as faces superiores de lajes consecutivas, permitindo acomodar diferentes soluções arquitetónicas, construtivas e funcionais. Atendendo à presença de usos comerciais no piso inferior, admite-se igualmente a necessidade de um maior pé-direito, propondo-se, para esse nível, uma distância máxima de 5,70 m entre as faces superiores das respetivas lajes.

- b) **IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS HABITACIONAIS** | A implantação dos edifícios deverá ocorrer no interior da área delimitada como «**Área de Extensão Máxima de Deslocação dos Edifícios de Habitação**», a qual define uma localização preferencial, admitindo, contudo, ajustamentos de posicionamento decorrentes de condicionantes técnicas, ambientais ou projetuais que venham a ser identificadas em fases subsequentes de desenvolvimento do projeto. Estes ajustamentos poderão ainda determinar a redefinição das distâncias entre edifícios, de forma a assegurar adequadas condições de insolação, ventilação, privacidade e integração paisagística.
- c) **PLATAFORMA** | A área destinada à plataforma constitui o nível de referência da intervenção, correspondendo à cota relativa $\pm 0,00$ e à cota absoluta de 327,50 m, equivalente ao piso 1 da intervenção geral. A superfície superior da plataforma destina-se predominantemente ao uso privativo dos utilizadores dos edifícios de habitação, sem prejuízo de poder vir a ser assegurado o acesso direto a partir da Rua Miguel Torga. À semelhança da implantação dos edifícios habitacionais, é delimitada uma «**Área Máxima de Extensão da Implantação da Plataforma (cota de referência 327,50)**», cujo desenho poderá ser ajustado em fases posteriores de projeto, em função das necessidades técnicas, funcionais e de integração paisagística que venham a ser apuradas. [Fig. 3.3.1]



Fig. 3.3.1 | SÍNTESE DA FOLHA 100-A | PLANTA DE IMPLANTAÇÃO | PLATAFORMA E COBERTURAS

- d) **PISO DE COMÉRCIO, SERVIÇOS E ESTACIONAMENTO** | O piso localizado sob a plataforma desenvolve-se até ao seu limite nascente, devendo integrar um percurso pedonal parcialmente coberto, com uma largura mínima de 2,00 m, a partir do qual se organizam as áreas destinadas a comércio e serviços, para as quais se estabelece uma profundidade preferencial de 7,55 m. A área destinada a estacionamento, circulações e acessos resultará da área remanescente, após a definição da implantação das áreas comerciais e de serviços. [Fig. 3.3.2]

À semelhança do previsto para a plataforma, o presente Plano de Pormenor estabelece para este piso uma distribuição programática de carácter orientador, não condicionando a configuração final da solução, desde que sejam respeitadas as áreas máximas definidas para cada uso, os princípios gerais de organização funcional da intervenção e os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo presente Plano.



Fig. 3.3.2 | SÍNTESE DA FOLHA 100-B | PLANTA DE IMPLANTAÇÃO | COMÉRCIO, ESTACIONAMENTO, ACESSOS

3.4 | DEFINIÇÃO DE OUTROS PARÂMETROS URBANÍSTICOS AO NÍVEL DA UTILIZAÇÃO DO SOLO

Em complemento dos critérios definidores do presente Plano de Pormenor, as folhas 100-B1 (comércio) e 100-B2 (estacionamento, circulações e acessos) das peças desenhadas – **PLANTA DE IMPLANTAÇÃO | HIPÓTESE DE VALORES DE REFERÊNCIA** – apresentam uma solução meramente indicativa e não vinculativa para a distribuição das áreas destinadas a estas funções, em conformidade com os valores de referência estabelecidos no ponto anterior. [Fig. 3.3.3]

A **folha 100-B1** apresenta uma hipótese de distribuição das áreas de comércio e serviços, articuladas com os núcleos de acesso vertical aos edifícios habitacionais, enquanto a **folha 100-B2** estabelece uma possível organização da área de estacionamento daí resultante, definindo um percurso automóvel de acesso aos lugares de estacionamento e de ligação entre a rampa de acesso localizada a norte da área de intervenção e a zona exterior descoberta de retorno, prevista para permitir as manobras de veículos de emergência.



Fig. 3.3.3 | SÍNTESE DAS FOLHAS 100-B1 E 100-B2 | COMÉRCIO (À ESQUERDA), ESTACIONAMENTO (À DIREITA)

Os **acessos ao piso inferior** far-se-ão, quer em termos automóveis, quer pedonais, através de uma rampa de acesso que procura reproduzir a memória original do lugar, localizada no topo norte do terreno. No caso do acesso automóvel, deverá garantir-se que a respetiva inclinação não ultrapasse os 20%. No caso do acesso pedonal, deverá ser encontrada, em fase posterior, solução que garanta inequivocamente a concretização do disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, no que relativamente às Acessibilidades (a pessoas de mobilidade condicionada) seja aplicável a este projeto.

Acresce ainda referir a intenção de, **em paralelo com o percurso pedonal coberto** que atravessa o terreno no sentido norte-sul, prever **um segundo percurso pedonal descoberto**, o qual poderá beneficiar de alargamentos pontuais destinados à fruição de espaços exteriores associados às áreas comerciais e/ou às áreas verdes envolventes. Todavia, esta solução encontra-se apenas representada a traço interrompido, correspondendo a uma proposta de carácter indicativo que carece de posterior análise e aprofundamento em sede de projeto de urbanização, de arquitetura paisagística e do subsequente desenvolvimento das soluções de execução, numa perspetiva de integração global da intervenção no contexto do Parque Urbano do Gerês.

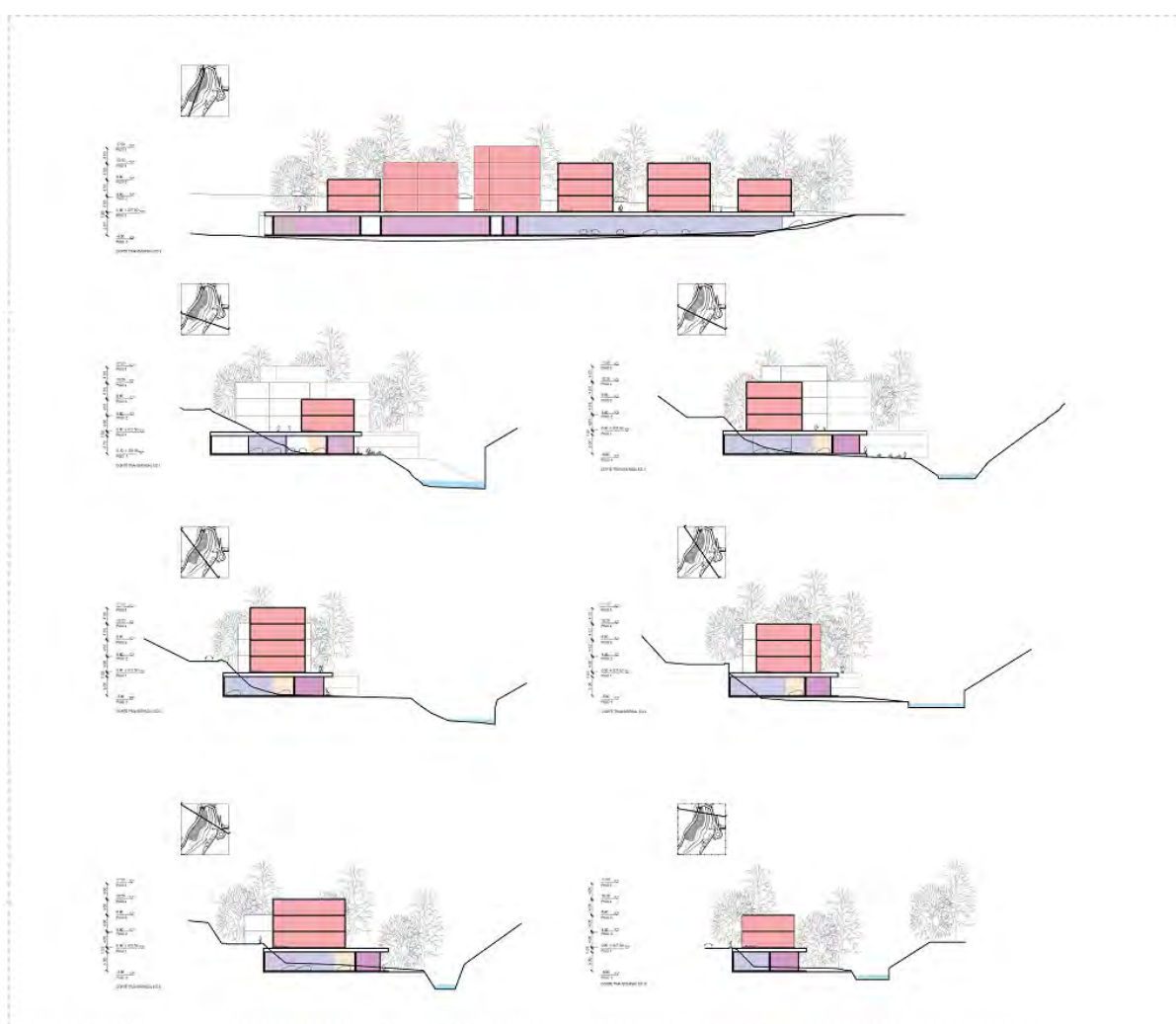


Fig. 3.3.4 | DESENHOS COMPLEMENTARES: PERFIS DA PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR

3.5 | ESPAÇOS VERDES, ESPAÇOS PÚBLICOS E CEDÊNCIAS

As peças desenhadas apresentam uma solução meramente indicativa de prolongamento das áreas de fruição associadas ao comércio e aos espaços públicos junto ao rio, estendendo-as até à área verde situada na bacia de menor pendente que estabelece a transição entre estes diferentes espaços.

No que se refere à **estrutura verde da intervenção**, distinguem-se três contextos territoriais distintos:

- (i) **a Área de Espaços Verdes de utilização concessionável pelo Município, destinada ao apoio das áreas de comércio e estacionamento.** Esta área poderá admitir, futuramente, a atribuição de direitos de utilização mediante concessão municipal para instalação de utilizações complementares de apoio às atividades comerciais, designadamente esplanadas ou áreas de apoio desportivo/ recreativo/ infantil, equipamentos desportivos e recreativos de exterior ou outras soluções de natureza análoga, contribuindo para reforçar a continuidade funcional, paisagística e de fruição pública da intervenção, a caraterizar numa fase posterior;
- (ii) **a Área de Cedência ao Município para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva,** criando percursos, áreas de descanso, áreas de observatório de fauna/ flora, apoio ao lazer e diferentes circulações de mobilidade suave e/ou outras a caracterizar em fase posterior de desenvolvimento do projeto, sempre com o objetivo de preservação/ valorização/ vivência do Parque Urbano do Gerês;
- (iii) **os Espaços Verdes da envolvente próxima,** integrados na estrutura ecológica e paisagística do Parque Urbano do Gerês.

3.6 | SÍNTESE DOS PARÂMETROS APLICÁVEIS

A proposta do Plano de Pormenor assenta num conjunto de **parâmetros urbanísticos e critérios orientadores** destinados a assegurar a integração da intervenção na topografia, no sistema de espaços verdes e naturais e no contexto urbano envolvente, preservando, simultaneamente, a flexibilidade necessária ao desenvolvimento das fases subsequentes de projeto, sintetizando-se os mesmos nas seguintes regras a constar do Regulamento do Plano:

PARÂMETRO	CRITÉRIO
Integração territorial e paisagística	Integração da proposta na topografia existente e no sistema de espaços verdes e naturais, minimizando o impacto paisagístico da intervenção.
Relação com a envolvente	Reforço da relação funcional e visual entre a Rua Miguel Torga, o Parque Urbano do Gerês e o Rio Gerês, através da criação de percursos e espaços de fruição pública, a detalhar em fase posterior.
Estrutura geral da intervenção	Organização da intervenção em dois níveis principais: plataforma superior destinada à habitação e piso inferior destinado a comércio, estacionamento, circulações e espaços de fruição pública.
Características dos edifícios habitacionais	Proposta de 6 edifícios habitacionais, preferencialmente de acordo com o delimitado em desenho, mas admitindo ajustamentos em fases posteriores de projeto relativamente à implantação a considerar na “área máxima de deslocação dos edifícios habitacionais”.
Implantação dos edifícios habitacionais	Área de implantação de 196,00 m ² por edifício, correspondente a um perímetro fixo de 14,00 m × 14,00 m.
Altura dos edifícios	Edifícios habitacionais numerados de 1 a 6 de norte para sul, com variação de alturas entre 2 e 5 pisos, assegurando uma relação de compatibilidade altimétrica com a envolvente edificada. Ed. 1 = 2 pisos; Ed. 2 = 3 pisos; Ed. 3 = 3 pisos; Ed. 4 = 4 pisos; Ed. 5 = 3 pisos; Ed. 6 = 2 pisos.
Cércea máxima	17,50 m, medida a partir da cota de soleira da plataforma-base.
Altura entre lajes consecutivas	Máximo de 4,30 m nos pisos habitacionais e de 5,70 m no piso comercial.
Plataforma-base	Cota relativa ±0,00 e cota absoluta 327,50, admitindo ajustamentos de desenho em fases posteriores de projeto.
Comércio e serviços	Percurso pedonal coberto com largura mínima de 2,00 m e profundidade genérica das áreas de comércio e serviços de 7,55 m, a ajustar em desenho.
Estacionamento e acessos	Área resultante da implantação das áreas comerciais e de serviços, com organização indicativa, com desenho final do esquema de organização não vinculativo.
Acessos automóvel	Através de rampa localizada a norte do terreno, com inclinação máxima de 20 %, circulação sob a plataforma e saída para retorno no exterior descoberto (destinada a espaço de manobra de veículos de emergência).
Estrutura verde	i) Área de Espaços Verdes de utilização concessional pelo Município, destinada ao apoio das áreas de comércio e estacionamento; ii) Área de Cedência ao Município para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva.

Os parâmetros urbanísticos e critérios orientadores anteriormente definidos constituem referências para o desenvolvimento das fases subsequentes de projeto, admitindo-se os ajustamentos que se revelem necessários à sua concretização, desde que tais alterações não comprometam os parâmetros e indicadores sintetizados na tabela anterior e os que decorrem da análise comparativa apresentada no subponto seguinte, nem os objetivos de ordenamento do presente Plano de Pormenor, a estrutura geral da proposta e os respetivos princípios de integração funcional, paisagística e territorial.

3.7 | COMPARAÇÃO ENTRE O LOTEAMENTO E A PROPOSTA DO PLANO

3.7.1 | ANÁLISE COMPARATIVA GLOBAL

A elaboração do presente Plano de Pormenor teve origem na constatação de que a solução anteriormente desenvolvida em sede de loteamento não permitia responder adequadamente às características específicas da área de intervenção e à sua relação com o Parque Urbano e o Rio Gerês.

A configuração longitudinal do terreno, o acentuado declive, a proximidade ao Rio Gerês, a continuidade do Parque Urbano e a presença de diversas condicionantes territoriais evidenciaram que uma solução baseada exclusivamente na divisão da área em lotes e na implantação de volumes edificados de maior dimensão não permitia assegurar uma adequada integração urbanística, paisagística e funcional.

Neste contexto, a proposta do Plano de Pormenor afasta uma lógica de ocupação baseada na mera divisão fundiária, substituindo-a por uma estratégia integrada de ordenamento, em que a implantação das edificações resulta da leitura, das características, do território e da necessidade de estabelecer uma relação equilibrada entre a ocupação urbana e a estrutura paisagística envolvente.

Procurou-se que esta alteração traduzisse numa solução globalmente mais equilibrada, sendo que, embora a área destinada à habitação apresente um ligeiro acréscimo relativamente ao cenário inicialmente previsto, essa diferença é acompanhada por uma profunda reorganização do programa funcional, traduzida na redução substancial da área destinada a comércio e serviços e na diminuição, em cerca de 1 675 m², da área global de construção prevista para a intervenção.

O quadro seguinte sintetiza essa evolução, apresentando o diferencial de áreas entre as duas propostas:

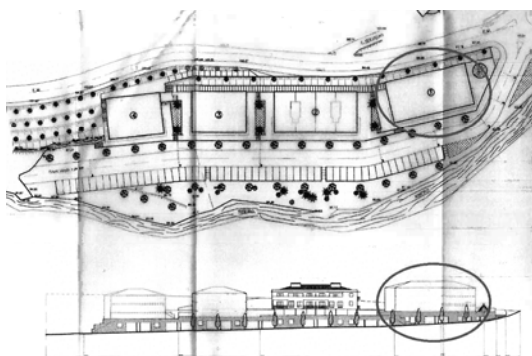
ÁREA DE CONSTRUÇÃO DESTINADA A:	EM LOTEAMENTO	EM PLANO PORMENOR	DIFERENCIAL
HABITAÇÃO	3000 m ²	3332 m ²	+ 332 m ²
COMÉRCIO / PEQUENOS SERVIÇOS	3200 m ²	901.48 m ²	- 2298.52m ²
ESTACIONAMENTO (ÁREA DE CONSTRUÇÃO ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA)	3400 m ² (2 pisos)	3691.87m ² (1 piso, área prevista para estacionamento, incluindo circulação automóvel e acessos pedonais)	+ 291.87m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL ESTIMADA	9600 m ²	7 925.35m ²	-1 674.65m ²

Verifica-se, assim, que a proposta do Plano de Pormenor não corresponde a uma intensificação global da ocupação urbana. Pelo contrário, traduz uma redução significativa da área global de construção, acompanhada de uma redistribuição do programa funcional e de uma reorganização da volumetria edificada mais compatível com as características físicas, ambientais e paisagísticas do local – **sem deixar de dar resposta ao compromisso de distribuição fundiária na origem deste processo.**

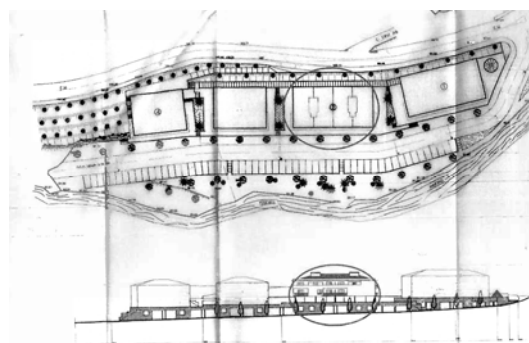
A fragmentação da edificação em seis volumes não constitui, por isso, um aumento da pressão urbanística sobre o território, mas antes uma opção de desenho urbano destinada a reduzir a perceção da massa edificada, aumentar a permeabilidade visual do conjunto, preservar a continuidade da estrutura verde e melhorar a integração da intervenção na paisagem da Vila do Gerês.

A solução proposta procura, deste modo, alcançar um equilíbrio entre a concretização dos objetivos de ocupação urbana definidos para a área de intervenção e a valorização dos seus recursos ambientais, paisagísticos e territoriais.

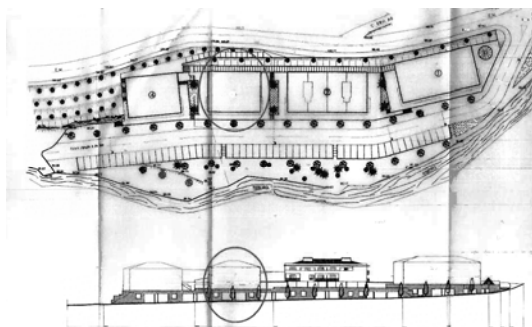
3.7.2 | CENÁRIO PRECEDENTE: ÁREAS PRECONIZADAS EM LOTEAMENTO ⁽³⁾



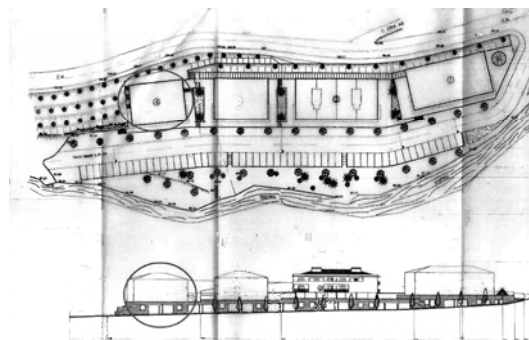
Extrato da planta do pretense loteamento, como o Lote 1 assinalado



Extrato da planta do pretense loteamento, como o Lote 2 assinalado



Extrato da planta do pretense loteamento, como o Lote 3 assinalado



Extrato da planta do pretense loteamento, como o Lote 4 assinalado

Fig. 3.7. 2 - Extrato das plantas de loteamento

LOTE N.º	HABITAÇÃO		COMÉRCIO/ SERVIÇOS		TOTAIS
	n.º de pisos	área (m²)	n.º de pisos	área (m²)	
LOTE 1	2 pisos	900 m²	2 pisos	1000 m²	1900 m²
LOTE 2	2 pisos	900 m²	2 pisos	1000 m²	1900 m²
LOTE 3	2 pisos	600 m²	2 pisos	600 m²	1200 m²
LOTE 4	2 pisos	600 m²	2 pisos	600 m²	1200 m²
TOTAIS		3000 m²		3200 m²	6200 m²

⁽³⁾ De acordo com os laudos de avaliação datados de junho de 2022 firmados pelo Perito Avaliador Oficial Engenheiro João Manuel da Graça Aleixo.

3.7.3 | CENÁRIO ATUAL: ÁREAS GARANTIDAS PELA PROPOSTA DO PLANO DE PORMENOR

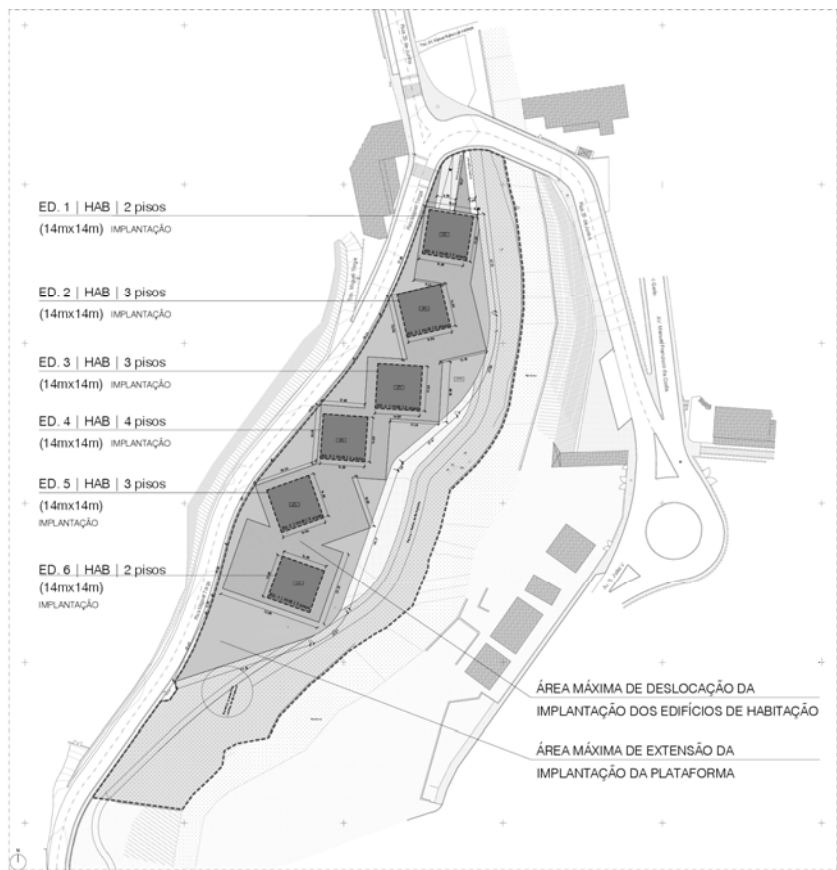


Fig. 3.7.3 – Extrato esquemático da planta do Plano de Pormenor | Planta de Implantação das áreas destinadas aos edifícios de habitação

EDIFÍCIO N.º	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO, POR PISO DE HABITAÇÃO	N.º DE PISOS	ÁREA DE CONSTRUÇÃO, DESTINADA A HABITAÇÃO
EDIFÍCIO 1	196 m ² (14m x 14m)	2 pisos	392 m ²
EDIFÍCIO 2	196 m ² (14m x 14m)	3 pisos	588 m ²
EDIFÍCIO 3	196 m ² (14m x 14m)	3 pisos	588 m ²
EDIFÍCIO 4	196 m ² (14m x 14m)	4 pisos	784 m ²
EDIFÍCIO 5	196 m ² (14m x 14m)	3 pisos	588 m ²
EDIFÍCIO 6	196 m ² (14m x 14m)	2 pisos	392 m ²
TOTAIS	980 m ² (implantação destinada a habitação)		3332 m ² (construção destinada a habitação)

3.7.3.1 | SÍNTESE DE ÁREAS A RESPEITAR NO PLANO DE PORMENOR

CONSTRUÇÃO DESTINADA A	N.º DE PISOS	ÁREA DE EXTENSÃO MÁXIMA PARA A IMPLANTAÇÃO	ÁREA DE REFERÊNCIA PARA IMPLANTAÇÃO
COMÉRCIO (INCLUINDO ACESSOS PEDONAIS E ÁREAS TÉCNICAS)	1 piso	1020.52 m ²	901.48 m ² , valor máximo para implantação de comércio, considerando vinculativo o limite perimetral a nascente, e um máximo de 7,55m de profundidade máxima a partir deste.
ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO DOS QUAIS:	1 piso	3128.79 m ²	3691.87 m ² , variável, resultante da área final destinada a comércio, a ser definida por desenho de projeto a licenciar, e a partir dos seguintes valores de referência:
ESTACIONAMENTO PRIVATIVO DESTINADO A HABITAÇÃO E COMÉRCIO	1 piso	3762 m ² , a distribuir de acordo com o desenho de projeto, em resultado dos limites definidos pela área efetiva de implantação de comércio.	1601.73 m ²
ESTACIONAMENTO PÚBLICO COBERTO	1 piso		607.09 m ²
CIRCULAÇÃO AUTOMÓVEL, ACESSOS PEDONAIS E ÁREAS TÉCNICAS	1 piso		1403.05 m ²
ÁREA TOTAL DE UTILIZAÇÃO NO PISO -1	1 piso	4 149,31m ²	4 593,35 m ²
(inclui área de construção destinada a comércio, a estacionamento privativo de habitação e de comércio, a estacionamento público coberto, a circulação automóvel, acessos pedonais e áreas técnicas).			

3.7.3.2 | CÁLCULO DAS NECESSIDADES DE ESTACIONAMENTO PRIVADO E PÚBLICO NO PLANO DE PORMENOR

Para efeitos de cálculo das necessidades de estacionamento atribuíveis a cada categoria de utilização de solo, foi considerado o disposto no Regulamento do PDM de Terras de Bouro em vigor no que a isso se refere, designadamente, nos **artigos 101.º** [princípios e parâmetros gerais de estacionamento], **102.º** [estacionamento privativo das edificações] e **103.º** [estacionamento de utilização pública] do mesmo.

n.º mínimo de lugares de estacionamento em função da área de construção destinada a:	Referência Regulamento PDM Terras de Bouro	Parâmetros mínimos:	n.º de lugares de estacionamento privado	n.º de lugares de estacionamento público	n.º lugares estacionamento total
HABITAÇÃO , considerando o valor de área de construção apurado de 3332m ²	Alínea "b", Número 1, Artigo 102.º	1 lugar por cada 80 m ² de área de construção destinada a habitação coletiva, com um mínimo de um lugar por cada fogo.	42 lugares		53 lugares
	Alínea "a", Número 1, Artigo 103.º	1 lugar por cada 4 fogos ou por cada 400 m ² de área de construção destinada a habitação coletiva, tomando-se o valor mais elevado;		11 lugares	
COMÉRCIO , considerando o valor de área de construção máxima apurado de 901.48m ²	Alínea "c", Número 1, Artigo 102.º	1 lugar por cada 100 m ² de área de construção destinada a comércio ou atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, quando instaladas em edifício próprio.	9 lugares		19 lugares
	Alínea "c", Número 1, Artigo 103.º	1 lugar por cada 100 m ² de área de construção ou por cada fração autónoma destinada a comércio ou atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, quando instaladas em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado.		10 lugares	
Mínimo de lugares necessários:			51 lugares	21 lugares	72 lugares
Número garantido de lugares de estacionamento com a proposta de referência:			51 lugares*	36 lugares	87 lugares

* A proposta de referência apresentada permite garantir no **máximo, 42 fogos habitacionais**. No entanto, o número de fogos habitacionais poderá aumentar até ao **máximo de 51** (fogos de tipologia T1) à custa de redução da área atribuída a comércio (segundo a qual se faça reduzir, consequentemente, o número de lugares de estacionamento privativo necessários para comércio), **ou então**, por redução do número lugares de estacionamento público.

3.8 | FUNDAMENTAÇÃO URBANÍSTICA DA SOLUÇÃO

A **solução urbanística desenvolvida concretiza a estratégia territorial definida pelo Plano Diretor Municipal**, concentrando a edificabilidade habitacional na área classificada como solo urbano e preservando as áreas de maior sensibilidade ambiental e paisagística, em continuidade com o Parque Urbano e a estrutura associada ao Rio Gerês.

A análise de **compatibilidade com o Plano Diretor Municipal** demonstra que **a proposta respeita os princípios gerais de ordenamento aplicáveis e diversos dos parâmetros urbanísticos considerados relevantes** para a sua integração no contexto urbano envolvente, designadamente o comprimento máximo das fachadas e, no contexto da proposta de revisão do PDM, os parâmetros relativos ao número máximo de pisos acima da cota de soleira e às alturas máximas das edificações.

Contudo, alguns parâmetros quantitativos, designadamente os índices de utilização e de ocupação do solo e determinados afastamentos, **não coincidem integralmente com os valores gerais previstos naquele instrumento de gestão territorial**. Esta circunstância decorre diretamente das características singulares da área de intervenção. O forte declive do terreno, a configuração longitudinal da parcela, a proximidade ao Rio Gerês, a existência das respetivas faixas de proteção, a continuidade do Parque Urbano e as restantes condicionantes territoriais limitam significativamente as possibilidades de implantação da edificação. A aplicação estrita e indiferenciada dos parâmetros gerais do Plano Diretor Municipal conduziria, nestas circunstâncias, a uma solução urbanística menos equilibrada, podendo implicar uma maior dispersão da edificação, maiores movimentos de terras, maior artificialização da topografia, menor continuidade da estrutura verde e uma integração paisagística menos favorável. Foi precisamente esta realidade que conduziu ao abandono da solução inicialmente desenvolvida em sede de loteamento e justificou a elaboração do presente Plano de Pormenor enquanto instrumento de planeamento adequado à concretização de uma solução especificamente desenhada para este território.

A eventual não coincidência de alguns parâmetros quantitativos com os valores gerais estabelecidos no PDM não resulta, assim, de uma intenção de maximizar a edificabilidade ou de aumentar a pressão urbanística sobre a área de intervenção, mas **da necessidade de adaptar a ocupação do solo às características físicas, ambientais e paisagísticas específicas do local**. A solução proposta procura, pelo contrário, assegurar uma relação proporcional entre a edificabilidade prevista e a capacidade de suporte

do território, concentrando a ocupação na área de maior aptidão urbana, reduzindo a área global de construção face à solução anteriormente equacionada, fragmentando a volumetria edificada e preservando os espaços de maior sensibilidade ambiental e paisagística.

Nesta perspetiva, a solução urbanística adotada responde de forma mais eficaz aos objetivos de ordenamento prosseguidos pelo Plano – com as exceções mencionadas relativamente a parte das condicionantes que decorrem do PDM [Fig. 3.8.1] e outras –, compatibilizando a qualificação urbana com a valorização da paisagem, a preservação dos recursos naturais e a melhoria da relação funcional e visual entre a Vila do Gerês, o Parque Urbano e o Rio Gerês.

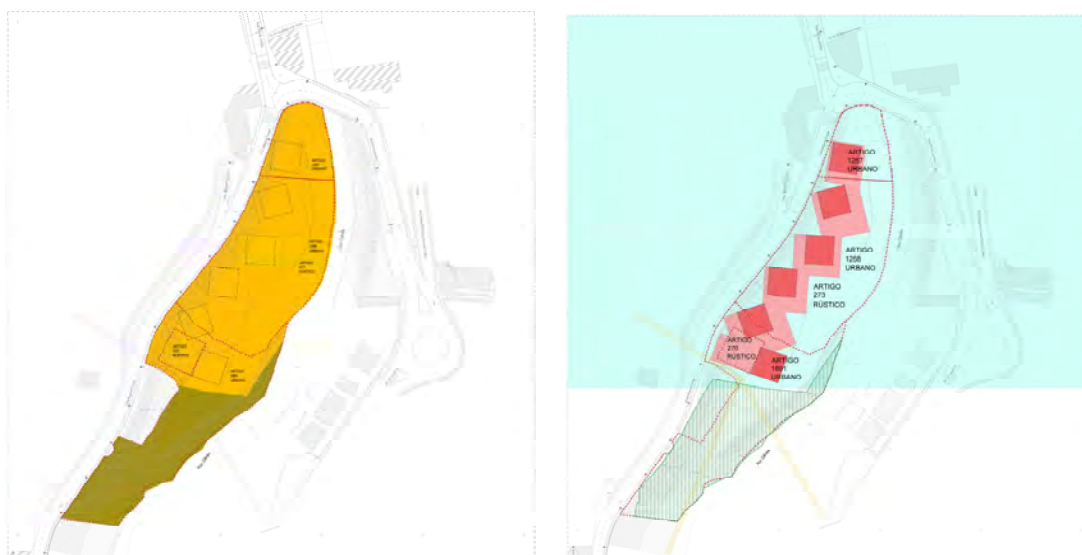


Imagem 3.8.1 | Condicionantes e área de influência na planta de implantação a proposta

O presente Plano de Pormenor concretiza, deste modo, uma solução territorialmente fundamentada, na qual os parâmetros urbanísticos definidos resultam da articulação entre as necessidades de ocupação e transformação do solo e as características concretas do território, assegurando uma resposta integrada e coerente às condicionantes existentes e aos objetivos estratégicos definidos para esta área da Vila do Gerês.



4. EXECUÇÃO DO PLANO

4.1. MODALIDADE DE EXECUÇÃO E CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO DE PORMENOR

A execução do presente Plano de Pormenor não se enquadra em nenhuma das modalidades específicas de Plano de Pormenor previstas nos artigos 104.º a 106.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), designadamente o Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER), o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU) e o Plano de Pormenor de Salvaguarda (PPS). Neste sentido, os conteúdos documentais do Plano de Pormenor foram ajustados de acordo com as necessidades técnicas e de caracterização urbanística consideradas adequadas para o presente caso, no enquadramento conferido pelo artigo 107.º do RJIGT.

Assim, constituem os elementos centrais deste Plano de Pormenor, de acordo com a seguinte hierarquia:

- **Peças desenhadas | Planta de Implantação**, a funcionar como Planta-Síntese da Proposta [alínea b) do n.º 1 do artigo 107.º do RJIGT], desdobrada em quatro folhas, por forma a abranger: planta ao nível da plataforma de referência [folha 100-A]; planta ao nível inferior, de estacionamento, comércio, acessos e circulação automóvel e pedonal [folha 100-B]; e hipóteses e valores de referência para a distribuição programática desse piso [folhas 100-B1 e 100-B2];
- **Peças desenhadas | Planta de Condicionantes Gerais** [alínea c) do n.º 1 do artigo 107.º do RJIGT], contendo a identificação das condicionantes suscetíveis de constituir interferências ao nível das servidões administrativas, designadamente relativas aos Recursos Agrícolas – Reserva Agrícola Nacional (RAN), aos Recursos Hídricos – Domínio Hídrico, Albufeiras, Lagos ou Lagoas de Águas Públicas, e aos Recursos Geológicos – Concessão de Água Mineral Natural e Recurso Geotérmico – Zonas de Proteção de Água Mineral Natural (Intermédia), bem como outras condicionantes, nomeadamente a faixa de proteção de 10 m ao leito do Rio Gerês, nos termos da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, e a Linha Elétrica de Média Tensão, para a qual se prevê a possibilidade de deslocalização, sujeita à articulação com a entidade competente, para não interferir com a solução urbanística proposta;
- **Peças escritas | Relatório** [alínea a) do n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT], correspondente à presente Memória Descritiva e Justificativa, enquanto documento de enquadramento e fundamentação das opções de ordenamento e das decisões de projeto;

- **Peças desenhadas | Desenhos Complementares** [n.º 4 do artigo 107.º do RJIGT], incluindo os perfis da proposta, que definem as condições altimétricas da intervenção [folha 300], bem como as plantas relativas à situação existente, à área de intervenção e às condicionantes prévias;
- **Outros documentos | Anexos**, identificados ao longo do presente Relatório e apresentados no seu seguimento.

4.2. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Não obstante o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT, considerou-se dispensável a apresentação de Relatório Ambiental, por se ter concluído não ser necessário proceder à avaliação ambiental estratégica. Consultar, para o efeito, o anexo referente à «**Justificação de Dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica**», elaborado pelo Município de Terras de Bouro em maio de 2025 [ANEXO V].

4.3. SISTEMA DE EXECUÇÃO

Atendendo ao estágio de desenvolvimento em que se encontra o presente Plano de Pormenor, correspondente à respetiva **Fase de Estudo Prévio**, e considerando que subsistem aspetos fundiários suscetíveis de influenciar a configuração definitiva da solução de ordenamento, não se considera, nesta fase, estarem reunidas as condições para a definição definitiva do modelo de execução do Plano.

Assim, a determinação do sistema de execução, a identificação dos encargos de urbanização, a eventual delimitação de unidades de execução e a definição do modelo de articulação entre os proprietários e o Município serão objeto de **aprofundamento em fase posterior de elaboração do Plano de Pormenor, após validação do presente Estudo Prévio**.

A definição do modelo de execução do Plano ficará, assim, dependente da consolidação da solução fundiária e da validação das opções urbanísticas constantes do presente Estudo Prévio, por forma a assegurar a adequada articulação entre os proprietários envolvidos e o Município de Terras de Bouro.

4.4. PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

A definição dos mecanismos de perequação compensatória e a identificação dos respetivos sujeitos, direitos e obrigações ficam **igualmente remetidas para fase posterior de elaboração do Plano de Pormenor**, uma vez que a respetiva concretização depende da consolidação da estrutura fundiária da área de intervenção.

Com efeito, a validação, em definitivo, e após abertura à discussão pública, do presente Estudo Prévio poderá determinar alterações na configuração predial da área de intervenção, tornando necessária a realização prévia das operações de registo predial e cadastral e de atualização da informação matricial e registral aplicável aos prédios abrangidos pelo Plano. Por esse motivo, só após a consolidação da situação fundiária e cadastral se encontrarão reunidas as condições para:

- a) A definição do modelo de perequação compensatória aplicável;
- b) A determinação dos direitos e deveres dos proprietários envolvidos;
- c) A quantificação e repartição dos benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano;
- d) A celebração final de contrato de urbanização entre o Município e os proprietários abrangidos pela operação.

Até à definição destes elementos, o presente Plano de Pormenor assume apenas o enquadramento urbanístico e territorial da intervenção, remetendo para fase posterior a concretização dos respetivos mecanismos de execução e perequação, garantindo uma repartição equitativa dos benefícios e encargos decorrentes da concretização do Plano de Pormenor.

4.5 | CONCLUSÃO

O presente **PPPUG - Plano de Pormenor do Parque Urbano do Gerês** constitui um instrumento de ordenamento orientado para a qualificação urbanística e paisagística da área de intervenção, procurando compatibilizar as necessidades de desenvolvimento urbano com as características físicas, ambientais e territoriais do local.

A solução proposta assenta numa leitura integrada do território, valorizando a relação com o Parque Urbano do Gerês, o Rio Gerês e as vias envolventes, procurando transformar uma área atualmente subaproveitada numa frente urbana qualificada, dotada de usos habitacionais, comerciais, espaços verdes e áreas de fruição pública.

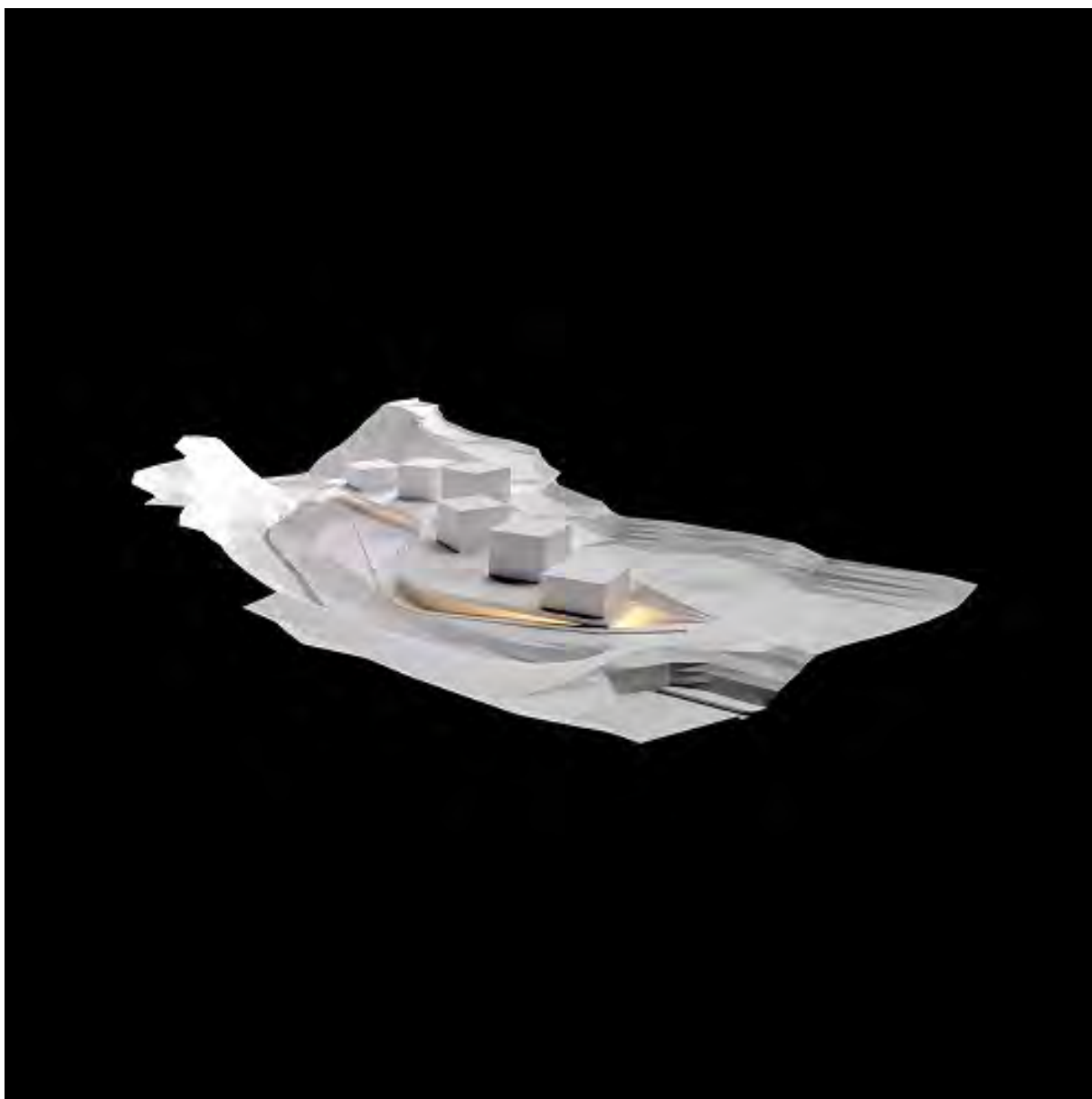
Os princípios de ordenamento adotados permitem uma ocupação do solo que se pretende equilibrada e ajustada às características morfológicas do terreno, através de uma solução que se funde com a topografia existente, minimiza o impacto paisagístico da intervenção e promove a continuidade dos espaços verdes e dos percursos pedonais.

Simultaneamente, o Plano estabelece um conjunto de parâmetros urbanísticos e critérios orientadores suficientemente precisos para garantir a coerência da futura intervenção, mas dotados da flexibilidade necessária ao aprofundamento das soluções em fases subsequentes de projeto, permitindo acomodar eventuais ajustamentos decorrentes da consolidação da situação fundiária, das necessidades técnicas que venham a ser identificadas e das contribuições resultantes do processo de participação pública.

Importa ainda salientar que determinadas matérias relacionadas com a execução do Plano, designadamente a definição do sistema de execução, dos mecanismos de perequação compensatória e da eventual celebração de contrato de urbanização, ficam legitimamente remetidas para fase posterior de elaboração, em virtude de dependerem da estabilização da estrutura fundiária da área de intervenção.

Mais do que definir uma solução edificatória, o presente plano de pormenor pretende estabelecer uma estratégia de integração urbana e paisagística, capaz de reforçar a relação entre a estrutura urbana consolidada e os valores naturais que caracterizam o Parque Urbano do Gerês e o Rio Gerês.

Nestes termos, considera-se que a proposta de Plano de Pormenor apresentada reúne as condições técnicas e urbanísticas necessárias para prosseguir para as fases subsequentes do procedimento, constituindo uma base sólida para a concretização de uma intervenção urbanística integrada, qualificada e compatível com os objetivos de desenvolvimento territorial do Município de Terras de Bouro.



Braga, julho 2026

JOSE MANUEL
CASTRO
CARVALHO
ARAÚJO

Assinado de forma digital
por JOSE MANUEL CASTRO
CARVALHO ARAÚJO
Dados: 2026.07.24 14:51:41
+01'00'

José Manuel Carvalho Araújo, Arquiteto

N.º Membro OA [Ordem dos Arquitectos]: **4289**

N.º da Certidão Profissional [Ordem dos Arquitectos]: **1212/2026**

Código de verificação das competências profissionais emitido pela OA: **DC1C394A7161**