



Ciclo de seminários

Revisão do PDM  
**Guia orientador**

2012

## Apresentação – parte II

ccdrc

# Planta de Ordenamento

---

**RJIGT, art.º 86º, n.º 1**  
**DR 11/2009, 29/05**  
**PROT-C**

## Conceitos de Base

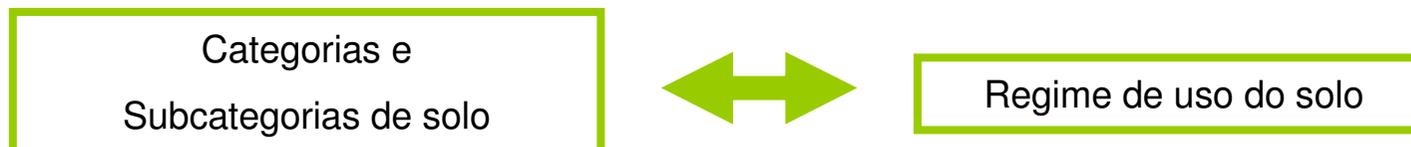
- **Classificação do Solo:** opção básica de planeamento que determina o **destino do solo**

Funções essencialmente rurais – Solo Rural

Funções de urbanização – Solo Urbano

- **Qualificação do Solo:** estabelece o **aproveitamento do solo** e o seu **regime de uso**

(regras de ocupação, utilização e transformação)



---

## Solo rural

### **Classificação**

- Critérios gerais associados ao aproveitamento, salvaguarda e valorização de recursos territoriais, ocorrência de riscos e de atividades incompatíveis com a urbanização
- Deve ser ponderada a atual ocupação do solo
- Deve ser classificado como rural todo o solo que não seja necessário ao processo de urbanização, independentemente da sua aptidão para atividades rurais específicas

### **Qualificação**

- A partir das funções e utilizações dominantes do solo rural (Art. 13º, nº1)
- Aproveitamento multifuncional dos espaços rurais
- Concretização das opções estratégicas e modelos territoriais definidos pelo PROT
- Categorias definidas no RJIGT (Art. 73º, nº 2)

---

## Categorias de solo rural

- Espaços agrícolas de produção
- Espaços agrícolas de conservação
- Espaços florestais de produção
- Espaços florestais de conservação
- Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal
- Espaços afetos à exploração de recursos geológicos
- Espaços naturais – parte ou a totalidade das áreas classificadas e áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico
- Espaços afetos a atividades industriais

---

- Aglomerados rurais

Pequenos núcleos, servidos de arruamentos, com funções residenciais e de apoio ao solo rural

Delimitados com base na contiguidade do edificado existente (afastamentos entre construções  $\leq 50$  metros), incluindo faixa envolvente com profundidade máxima de 50 metros

PROT-C

- Áreas de edificação dispersa

Uso misto, sem funções urbanas prevaletentes

1 edifício/ha

Dimensão mínima: 5 ha ou 2,5 ha desde que inclua 5 edifícios (mínimo)

Sujeitar a PIER áreas com 4-7 edifícios/ha sujeitas a grande pressão edificatória

PROT-C

- Espaços de ocupação turística

#### **NDT - Núcleo de Desenvolvimento Turístico**

- Empreendimentos turísticos, equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo, recreio e lazer ao ar livre
- Aprovação prévia PU/PP, exceto se já regulamentado em PDM
- Concentração da edificação/áreas impermeabilizadas
- Máximo 60 camas/ha ou 100 camas/h para parcelas ocupadas só com hotéis e pousadas
- 4 estrelas (categoria mínima)
- Área mínima: Centro Litoral – 35 ha; Restantes – 15 ha

#### **ETI – Empreendimentos Turísticos Isolados**

- Inserção na morfologia do terreno e valorização do património
- Estabelecimentos hoteleiros – critérios/normas por UT

PROT-C

- Espaços culturais
- Espaços destinados a infraestruturas/outras ocupações humanas que impliquem a definição de um regime de uso específico

---

## Solo Urbano

### Classificação

- Critérios gerais associados ao conceito de área urbanizada ou a urbanizar
- Inclui o solo urbanizado, o solo urbanizável e a EEM necessária ao equilíbrio do espaço urbano

Podem ser incluídas no solo urbanizado:

- Áreas edificadas com densidades  $\geq 7$  ed./ha
- Áreas edificadas de baixa densidade, entre 4 e 7 ed./ha, que concentrem um conjunto significativo de funções urbanas
- Aglomerados com funções de sede de concelho, sede de freguesia

PROT-C

### Qualificação

- Princípios fundamentais: multifuncionalidade, integração de usos, equilíbrio ecológico
- Qualificação do solo segue 2 lógicas: a funcional (uso dominante) e a operativa (execução)

---

### Lógica de ocupação do solo

Uso dominante e padrões morfotipológicos



### Lógica de execução do solo

Grau de urbanização e de consolidação  
Programação da urbanização e da edificação



Categorias funcionais	Categorias operativas	
	Solo Urbanizado	Solo Urbanizável
Espaços centrais	<b>Categorias e subcategorias de solo urbano</b>	
Espaços residenciais		
Espaços de atividades económicas		
Espaços verdes		
Espaços de uso especial		
Espaços urbanos de baixa densidade		

---

## Programação das áreas urbanizáveis

- Programação prévia é obrigatória
- Processa-se através da delimitação de **unidades de execução e inscrição do respetivo programa de execução no plano de atividade municipal e no orçamento municipal**  
(quando aplicável)
- A sua delimitação implica a obrigação de promover a sua urbanização e garantir os meios (técnicos e financeiros) necessários para esse efeito
- A **falta de programação** ou a sua **não concretização** no horizonte de execução do plano implicam a **revisão da classificação da área** em causa - a sua manutenção como solo urbano deve ser fundamentada

## Espaços canais

- Áreas afetas a infraestruturas territoriais ou urbanas lineares, incluindo as áreas técnicas adjacentes
- Não constituem uma categoria autónoma de solo
- São abrangidos pela classe e categoria de solo em que se inserem, de solo urbano ou rural (em caso de cessação da servidão, aplicam-se as regras da respetiva categoria de solo)



---

## Estrutura ecológica municipal

- Áreas com funções de equilíbrio ecológico em espaços rurais e espaços urbanos
- Não constituem uma categoria autónoma de solo
- Desenvolve e concretiza a **Estrutura de Proteção e Valorização Ambiental** (ERPVA) definida no PROT
- Incide nas diversas **categorias ou subcategorias de solo rural ou urbano**, mas deve ter um **regime de uso adequado às suas funções**, que contemple as características e as funções ecológicas dessas áreas

---

## UOPGs

- Delimitadas para efeitos de programação da execução do plano ou realização de operações urbanísticas
- São acompanhadas do estabelecimento dos respectivos objetivos e dos termos de referência para a elaboração de PU/PP ou para a realização de operações urbanísticas
- PDM deve estabelecer os indicadores e parâmetros de referência a estabelecer em PU/PP e os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes
- São referidas no programa de execução do plano

---

## Áreas edificadas consolidadas

- Decorrem do DL 124/2006, 28/06 e DL 17/2009, 14/01
- Identificam as áreas sobre as quais não recaem as interdições estabelecidas pelos diplomas *supra* referidos
- Devem constar de Planta desdobrada da Planta de Ordenamento

## Áreas sensíveis e mistas

- Decorrem do Regulamento Geral do Ruído (RGR) anexo ao DL 9/2007, 17/01, alt. pelo DL278/2007, 01/08
- Devem constar de Planta desdobrada da Planta de Ordenamento
- Esta carta deve conter a identificação das zonas de conflito a sujeitar a planos de redução de ruído
- Não se devem cingir aos perímetros urbanos, incluindo também aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa

---

## Reclassificação do solo rural como urbano

- Tem **caráter excepcional**
- Deve ser comprovada a sua necessidade face à dinâmica demográfica, desenvolvimento económico e social e indispensabilidade de qualificação urbanística, com base nos indicadores do artigo 7º do DR 11/2009, 29/05

## Reclassificação do solo urbano como rural

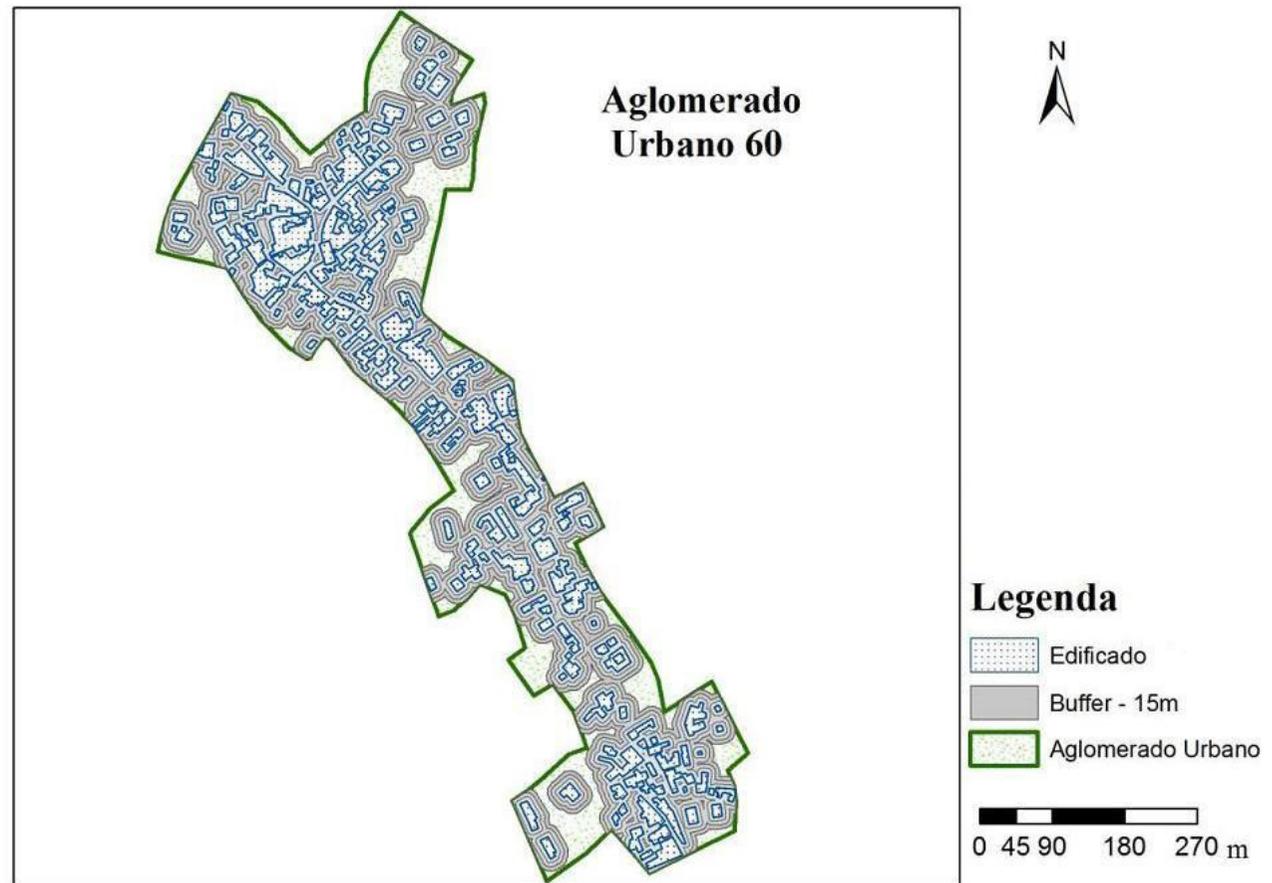
- Deve ocorrer quando se verifique que a área urbanizável prevista é excessiva
- Ocorre também na falta de programação/execução das áreas urbanizáveis no prazo de execução do plano

---

## PROT-C- Critérios (cumulativos) para a criação de novas áreas urbanas/expansão

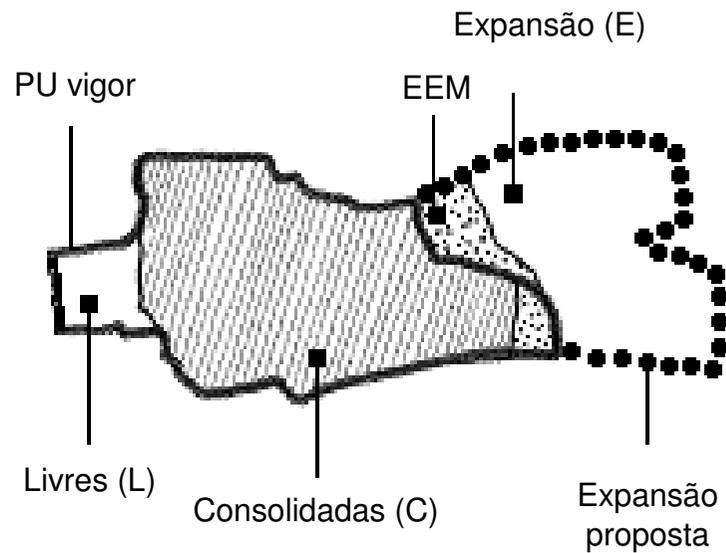
- Avaliação da dinâmica urbanística e de execução do PDM em vigor (qualitativa e quantitativa)
- Áreas urbanas consolidadas + áreas legalmente comprometidas (incluindo EEM)  
≥ 70% perímetros urbanos em vigor
- Áreas livres dos perímetros urbanos em vigor + ampliações propostas  
≤ 40 % perímetros urbanos em vigor (excluindo EEM e EAE)
- Redefinição do perímetro urbano com reclassificação de solo urbano para rural: os limiares referidos respeitam ao perímetro urbano proposto
- Cálculo das áreas perímetro a perímetro
- Poder-se-á exceder o valor previsto nos aglomerados que se justifique, desde que não seja ultrapassado o valor acumulado das áreas de expansão

## Identificação das áreas ocupadas/livres (Buffer 15 m)



## Cálculo dos limiares do PROT-C

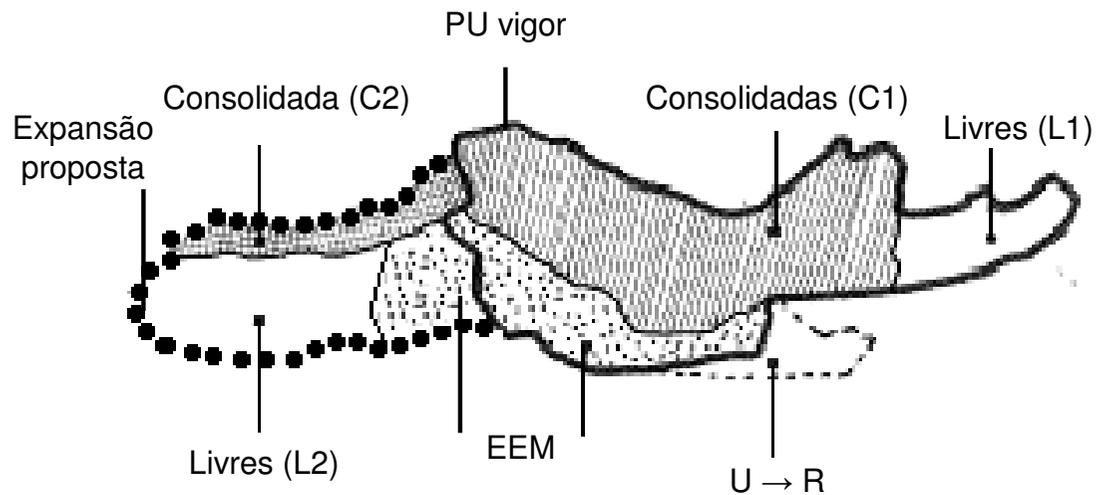
- Sem redefinição do PU



$$C + EEM_{\text{PU vigor}} \geq 70\% \text{ Área PU vigor}$$

$$L + E \leq 40\% \text{ Área PU vigor}$$

- Com redefinição do PU, implicando reclassificação de solo urbano para rural



$$C1 + C2 + EEM \geq 70\% \text{ Área PU proposto}$$

$$L1 + L2 \leq 40\% \text{ Área PU proposto}$$

## Elementos que acompanham o Plano

---

RJIGT, art.º 86º, n.º 2; Portaria 138/2005, 02/02

### Estudos de caracterização e diagnóstico

- **Enquadramento territorial** – questões com relevância supra-municipal: sistema urbano, bacias de emprego, rede viária, interdependências, equipamentos, redes intermunicipais de infraestruturas,...
- **Orientações de outros IGT e documentos estratégicos** – identificação, objetivos orientações e propostas vinculativas, ...
- **Sistema territorial** – sistema biofísico, socioeconómico e urbanístico, relacional, institucional
- **Caraterização biofísica** – Relevo, geologia, clima, água, solo, vegetação e flora, fauna, Paisagem, REN, RAN, AH, ameaças, disfunções e riscos, ...

#### Deve permitir:

- uma AAE consistente
- equacionar questões relativas à segurança e riscos
- chegar a orientações sólidas para o ordenamento dos espaços urbanos/rurais
- dar orientações para a gestão territorial

- 
- **Ocupação do solo – Usos e funções** – Identificação e caracterização das diversas funções e atividades, inter-relações entre usos e funções (conflitos, dependências, ...), ...
  - **Património** – bens culturais imóveis classificados ou em vias de classificação, equipamentos culturais, espaços museológicos/centros de interpretação, ...
  - **Caraterização socioeconómica e urbanística** – dinâmica populacional, parque habitacional, dinâmica construtiva, património municipal, atividades económicas e emprego, rede urbana, equipamentos de utilização coletiva, redes de infraestruturas
  - **Condicionantes** – Identificação das servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes e das necessárias à concretização de planos de proteção civil
  - **Áreas de interesse público para efeitos de expropriação** – Identificação e definição das respetivas regras de gestão

- 
- **Diagnóstico e orientações para a proposta** – Interpretação dos resultados da caracterização; identificação dos problemas e disfunções do sistema territorial, tendências de evolução, recursos e potencialidades do território e constrangimentos e limitações → Matriz SWOT → análise retrospectiva e prospectiva

**Etapa decisiva para estrutura a visão estratégica para o município**

- **Cenários de desenvolvimento e esquemas de ordenamento** – Analisar diferentes cenários, estabelecendo os respectivos objetivos específicos, o quadro estratégico de desenvolvimento e o modelo territorial, os atores e o horizonte temporal

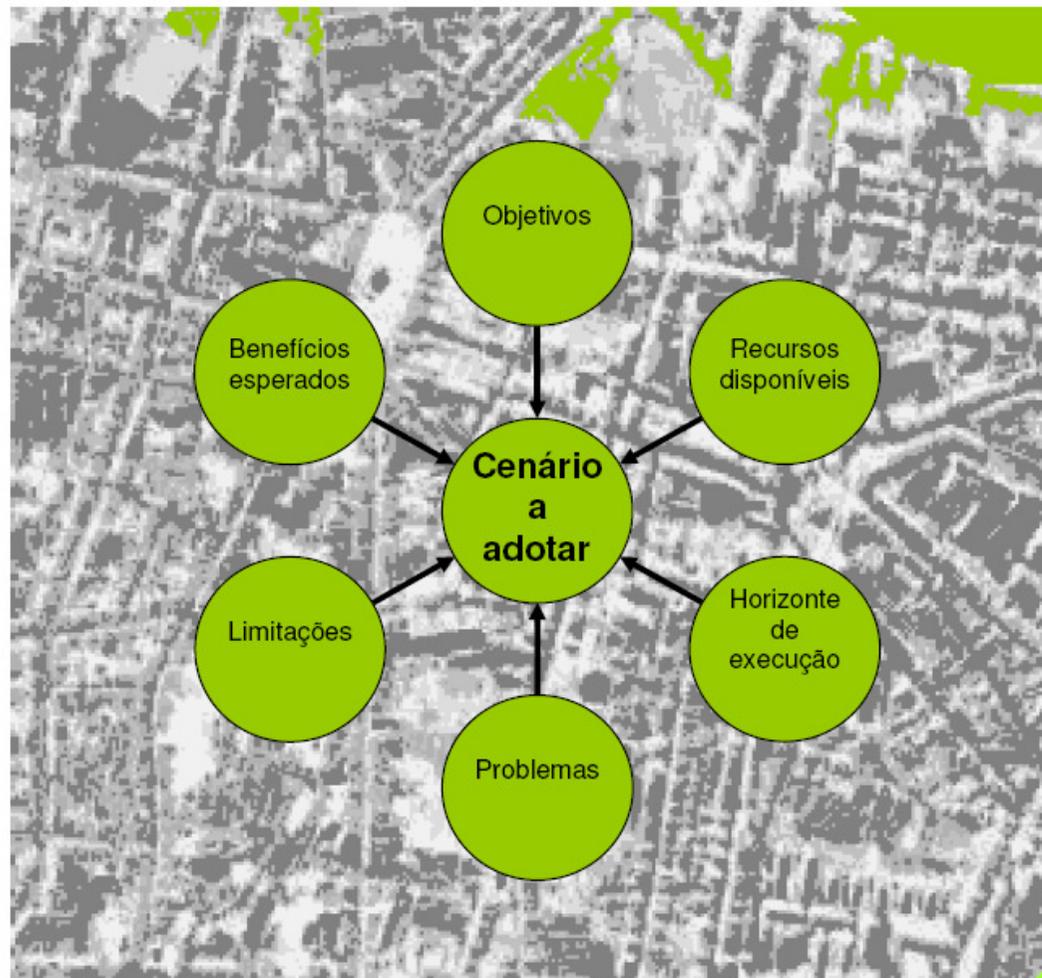
**Considerar várias alternativas de ação orientadas para:**

- **Conceber uma visão estratégica**
- **Identificar as diretrizes de ordenamento**



**Suporte à construção de cenários**

- Seleção do cenário a adotar



---

## Relatório do plano

**Explícita:** objetivos estratégicos, opções de base territorial adotadas e respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais

### Estrutura

- **Objetivos estratégicos e operacionais**
- **Modelo territorial** (conjunto de sistemas estruturantes que existem no município)
  - Sistema urbano
    - Rede urbana
    - Rede de equipamentos
    - Rede de infraestruturas
  - Sistema ambiental (RAN, REN, EEM)
  - Sistema patrimonial
    - Património edificado
    - Património arqueológico
    - Valores paisagísticos e outros elementos patrimoniais
- **Proposta de Ordenamento e Regulamento**
  - A estratégia do modelo territorial
  - Usos do solo
  - Usos especiais do solo
  - Justificação de um regime particular para pré-existências

---

## Relatório ambiental

**RJIGT, art.º 86º, n.º 2; DL 232/2007, 15/06, alt. pelo DL 58/2011, 04/05**

- Acompanha o PDM
- Identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativa no ambiente resultantes da aplicação do Plano
- Não se destina a justificar as soluções do plano, mas antes apoiar a sua sustentabilidade ambiental

---

## Programa de execução e Plano de financiamento

- Contém disposições indicativas sobre:
  - execução das intervenções previstas
  - meios de financiamento
- Pode adotar o seguinte **percurso metodológico**:
  - Cálculo dos custos de execução, especificamente das intervenções estruturantes
  - Estimativa da verba do município a afetar à execução do plano
  - Perspetiva das realizações/investimentos de outros agentes
  - Verificação da exequibilidade do plano
  - Estabelecimento de prioridades
  - Definição de programas de execução (objetivos, estimativa e orientações para a execução)
- **Para cada tipologia de ação**, deve ser perspectivado quem e em que percentagem as deverá suportar financeiramente - Município, Administração central e privados

---

## **Planta de enquadramento regional**

- Planta elaborada à escala inferior à do PDM com: Municípios vizinhos, centros urbanos mais importantes, principais vias de comunicação, infraestruturas relevantes, grandes equipamentos, demais IGT em vigor, ...

## **Planta da situação existente**

- Contém a ocupação efetiva do solo (incluindo os usos do solo)

## **Relatório e/ou Planta de Compromissos urbanísticos**

- Indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, informações prévias favoráveis em vigor
- Caso não existam compromissos, pode ser substituída por declaração da CM comprovativa da sua inexistência

---

## Carta da EEM

- Integra as áreas que visam contribuir para o equilíbrio ecológico, proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos
- Deve considerar:
  - áreas com valores naturais de interesse comunitário e valores naturais raros/ameaçados
  - áreas fundamentais para a sustentabilidade ambiental do concelho
  - áreas ecologicamente sensíveis
  - Corredores ecológicos
- Desenvolve e concretiza a ERPVA definida no PROT-C e orientações dos planos setoriais

## Relatório de ponderação de discussão pública

- contém as participações recebidas na discussão pública e a sua ponderação

## Ficha de dados estatísticos

- modelo disponibilizado pela DGT (ex-DGOTDU)

---

## Outros elementos que acompanham o plano

### **Carta das zonas inundáveis** – DL 364/98, 21/11; Lei 58/2005, 29/12

- Identifica as zonas inundáveis no interior dos PU, para um período de retorno de 100 anos.

### **Mapa de Ruído** – DL 9/07, 17/01; DL 278/07, 01/08

- Processo inclui:
  - Carta de zonas sensíveis e mistas (não se devem cingir aos PU; abranger também AR e AED)
  - Mapa de ruído – Inclui o Mapa da situação existente e o Mapa da situação prevista
  - Mapa de conflitos – Identificação de zonas de conflito a sujeitar a planos de redução de ruído
  - Memória descritiva
  - RNT

---

### **Carta Educativa – DL 7/03, 15/01**

- Contém a caracterização sumária da localização e organização dos equipamentos educativos, o diagnóstico estratégico, projeções de desenvolvimento e proposta de intervenção na rede pública

### **Cartografia de risco de incêndio – DL 124/06, 28/06; DL 17/09, 14/01 e demais legislação específica**

- Mapa de perigosidade
- Carta das áreas florestais percorridas por incêndios nos últimos 10 anos (Planta autónoma da Planta de Condicionantes)