

REVISÃO

DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

- Apresentação da proposta -

Divisão de Ordenamento do Território

Ourém, 06 de maio de 2019

0. PDM, o que é?

0. PDM, o que é?

1. Fundamentação/ Justificação para a Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10 Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

PDM

O PDM é um IGT fundamental na gestão territorial de natureza regulamentar, **estabelece:**

- O regime de uso do solo, através da classificação e da qualificação do solo
- a política municipal de solos de ordenamento do território e do urbanismo;
- gestão de equipamentos de utilização coletiva;
- relação de interdependência com os municípios vizinhos e
- integração de orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional regional e intermunicipal.

É ainda um instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais.

Conteúdo documental (art. 97.º RJIGT)

É constituído por:

- Regulamento;
- Planta de ordenamento – representa o modelo de organização espacial do território municipal;
- Planta de condicionantes – identifica as servidões administrativas e restrições de utilidade pública

É acompanhado por:

- Relatório;
- Relatório ambiental;
- Programa de execução;
- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica/financeira

1. Fundamentação/Justificação para a Revisão

1. Fundamentação/ Justificação para a Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10 Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

Desde 2007:

- a premência na elaboração de análises mais aprofundadas e atualizadas ao nível biofísico, das acessibilidades, da estrutura urbana, demografia, sócio/económico, entre outros temas, que transmitam o conhecimento sistémico, integrado e holístico do território;
- a atualização da estratégia e programação ao nível das infraestruturas urbanas, e da estrutura de ordenamento territorial do Plano, face ao novo quadro de caracterização e dinâmica urbanística do Concelho;
- a adaptação do Plano ao **novo quadro legislativo** ocorrido após a entrada em vigor do PDMO;
- a necessidade de resolver incongruências existentes ao nível cartográfico e regulamentar do atual PDM, dado os desajustes existentes com a realidade territorial;
- a necessidade de **rever e atualizar o quadro de classificação e qualificação do solo** e dos parâmetros urbanísticos;
- a necessidade de prever e enquadrar o desenvolvimento de diversos projetos estruturantes para o Município;
- a necessidade de se estabelecer uma **visão estratégica** a médio/ longo prazo para o desenvolvimento do Município.

3. Contexto Atual

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

CONTEXTO ESPACIAL E POLÍTICO

- Centro de gravidade de natureza urbana (escala nacional)
- Centro de gravidade monumental, artístico e religioso (escala regional/regional e mundial)
- Centro de gravidade da fileira industrial (escala sub-regional)
- Centro de gravidade de fluxos virtuais (escala mundial)

CONTEXTO SOCIOECONOMICO

- **Estabilização demográfica**, com aumento da população ativa e idosa
- Diminuição do peso do setor da construção e **aumento do setor do turismo**
- **Eixo económico: Fátima-Ourém-Caxarias**
- Fracos níveis de acessibilidade terminal a polos de atividade económica
- Menores disponibilidades financeiras do setor público para o investimento

CONTEXTO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

- **Valorização das políticas ambientais e das economias do espaço rural**
- **Acréscimo das exigências na compatibilidade entre usos e atividades**
- **Medidas legislativas de contenção dos perímetros urbanos**
- **Necessidade de racionalização dos investimentos nas infraestruturas**
- **Incentivos ao incremento da reabilitação urbana**
- **“Obrigatoriedade” de redução das emissões de carbono**

3. Contexto Atual

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

CONTEXTO LEGISLATIVO (Pós 2002)

- PNPOT (Lei n.º 58/2007);
- **Lei n.º 31/2014, de 30 de maio(2014) - Nova Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo**
- RJIGT (2007 e 2015);
- **PROT-OVT (2009);**
- **PROF do Ribatejo (2006) PROF LVT (2019);**
- **Regime da REN (2008 e 2012);**
- **Regime da RAN (2015);**
- Lei da Água (2005);
- **PMDFCI (2006 e 2018);**
- **Ruído (2007);**
- RJRU (2009);
- **POPNSAC (2010) – recondução a programa especial;**
- **Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de reclassificação e qualificação do solo**
- **(Cartografia (2009 e 2015);**
- RJUE (2014);
- EERRN (2015)
- **Portaria n.º 277/2015 de 10 de setembro regula a constituição, composição e funcionamento da CC (cerca de 23)**

3. Novos Conteúdos Materiais e Documentais

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos Materiais e Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

ALTERAÇÕES MAIS SIGNIFICATIVAS (RJIGT)

- Sistema de gestão territorial (programas/planos intermunicipais);
- **Reforço do carácter estratégico do PDM (acréscimo da flexibilidade);**
- **PDM depósito de todos os IGT vinculativos dos particulares;**
- **Extinção do solo urbanizável / critérios de delimitação do solo urbano;**
- Reclassificação do solo rústico em urbano mais exigente (PP c/ efeitos registais);
- **Caducidade da reclassificação;**
- **Caducidade das áreas de reserva de solo (5 anos);**
- Perequação a diferentes escalas;
- **Determinação da cedência média;**
- **Demonstração da sustentabilidade económica e financeira das propostas;**
- **Crítérios de parametrização e redistribuição das mais valias;**
- Programa de financiamento urbanístico.
- **Fundo Municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística (FMSAU).**

3. Novos Conteúdos Materiais e Documentais

NOVOS CONTEÚDOS MATERIAIS

- Identificação das condicionantes para concretização dos planos de emergência de proteção civil;
- Sistema de monitorização (indicadores qualitativos e quantitativos que suportem o processo de avaliação);
- Programa de execução contendo as disposições sobre a execução das intervenções prioritárias do Estado e do município;
- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- Mecanismos de incentivos:
 - i. Conservação da natureza e da biodiversidade;
 - ii. Salvaguarda do património natural, cultural ou paisagístico;
 - iii. Minimização de riscos coletivos;
 - iv. Reabilitação ou regeneração urbana;
 - v. Dotações públicas;
 - vi. Eficiência na utilização dos recursos e eficiência energética.

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos Materiais e Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

4. Síntese do Diagnóstico

Pontos Fortes

- **A integração do território municipal no eixo urbano Lisboa-Porto**, próximo de vias importantes como A23, A8 e A17, servido pelo IC9 e A1. **e é servido pela linha ferroviária do norte** com duas estações no território municipal (em Caxarias ocorrem diariamente 6 ligações às principais cidades do país).
- **Grande variedade de recursos naturais, minerais, fontes naturais**, bem como relevante elenco faunístico e florístico.
- É o município do Médio Tejo com maior volume populacional, com perspectiva de manutenção da população entre os 45 mil e os 50 mil habitantes.
- A maioria da população tem como principal meio de vida o trabalho, sendo que mais de metade da população ativa está empregada.
- Existe no município um **know-how relevante em diversos setores industriais**, de onde se relevam as indústrias extrativas e as ligadas à construção civil (prefabricação de betão e madeiras).
- Em termos de habitação e dinâmica urbanística assiste-se a uma **ligeira subida da ampliação e reabilitação de edifícios, em oposição à construção nova**.
- Grande parte do território é composto por povoamentos florestais, sendo que apenas **10% do território é composto por áreas edificadas**. Cerca de 46% da população vive no lugar mais populoso da sua freguesia. Ourém e Fátima dominam claramente o povoamento urbano.
- As cidades encontram-se servidas por transporte coletivo rodoviário e por estacionamento.
- A taxa de cobertura do sistema de RSU's é de 93,37% e parte dos principais aglomerados encontram-se servidos por gás natural.
- O município é servido por uma **rede social dinâmica**, articulada entre a autarquia e diversas entidades privadas que proporcionam equipamentos e outras valências de apoio.
- **Elevado potencial em termos de turismo religioso**, associado à cidade de Fátima, **histórico** associado à cidade de Ourém e sua Vila Medieval, e **natural**, associado à existência de diversos locais, como a Serra de Aire e Candeeiros (Pegadas dos Dinossáurios), aos troços das diversas Ribeiras e à Praia Fluvial do Agroal.
- O enorme potencial de Fátima que Ourém deverá aproveitar.

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

4. Síntese do Diagnóstico

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

Pontos Fracos

- A distância do município à sua capital de distrito.
- As pedreiras, apesar de constituírem um setor exportador relevante em termos económicos, provocam impacto negativo na paisagem, na qualidade do ar e nos recursos hídricos.
- O povoamento florestal composto maioritariamente por pinheiro bravo e eucalipto torna o território muito suscetível à ocorrência de incêndios florestais.
- **Elevado número de atividades económicas desativadas** (edifícios devolutos) no concelho.
- **Uma proporção relevante do parque habitacional existente é para residência secundária.**
- **Fragmentação do território** - grande número de pequenos aglomerados (mais de 250 lugares), em que mais de metade (60%) não chega a possuir 100 habitantes.
- **O povoamento urbano apresenta uma matriz linear**, ao longo das principais vias.
- Pela análise cadastral verifica-se que a maioria dos prédios existentes possuem uma dimensão reduzida, com mais de 57% deles a não atingirem os 1000 m².
- **Duração elevada dos movimentos pendulares** entre freguesias, particularmente a norte (ligação Ourém – Caxarias – Rio de Couros – Freixianda), e muito dependente do automóvel.
- Grande parte das vias possuem perfis transversais exíguos face ao papel que desempenham.
- Tem existido uma falta de estratégia face à implementação dos caminhos de Fátima.
- **A taxa de cobertura da rede de saneamento é muito reduzida**, sendo de 46%, muito aquém dos objetivos setoriais (90%). A taxa de ligação é de 73%.
- Carência de alguns equipamentos na cidade de Ourém – auditório e pavilhão polidesportivo.
- Dificuldade em esboçar-se uma verdadeira centralidade territorial no município.
- Insuficiente valorização turística do núcleo medieval de Ourém e dos valores naturais e paisagísticos existentes no concelho.

4. Síntese do Diagnóstico

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

Ameaças

- **A ocorrência de fogos florestais**, potenciada pelo povoamento e abandono agrícola.
- **Sensibilidade dos aquíferos à poluição**, preocupante pois o consumo de água é feito predominantemente com base em recursos hídricos endógenos.
- **Decréscimo populacional** na maioria das freguesias.
- Tendência de **aumento de população idosa e redução de população jovem**.
- **Retração de alguns setores económicos** relevantes no concelho, como a indústria transformadora e a construção civil.
- **Despovoamento dos aglomerados rurais**.
- **Aumento da assimetria sul/norte** e entre as freguesias predominantemente urbanas/rurais.
- **Dificuldade na manutenção/extensão de algumas infraestruturas devido ao povoamento disperso** (como por exemplo as redes de abastecimento de água e de saneamento básico).
- **Redução do consumo de água** por parte dos utilizadores da rede, o que **coloca em causa a sustentabilidade económica na gestão do sistema**.
- **Estrutura fundiária exígua**, o que dificulta a rentabilização agrícola dos solos.
- **Complementaridades insuficientes no eixo Ourém/Fátima**.
- **Inexistência de uma ligação direta entre o IC9/A1**.

4. Síntese do Diagnóstico

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

Oportunidades

- **Potencial turístico do concelho**, de onde sobressaem vários ativos como Fátima, as Pegadas dos Dinossáurios, a cidade de Ourém e os seus núcleos medieval e histórico, a praia fluvial do Agroal e as ribeiras com as galerias ripícolas adjacentes(em especial a ribeira de Seiça).
- Possibilidade de desenvolvimento de **projetos estruturantes** para o território (**ligação A1/IC9, variante da ZI de Vilar dos Prazeres com o nó do IC9 de Alburitel, variante à cidade de Fátima, Espaços de Atividades Económicas, caminhos de Fátima, outros equipamentos, etc.**).
- **Aproveitar a Revisão do PDM para estabelecer um programa de ação orientador, no período temporal do Plano contendo as intervenções consideradas prioritárias (intrínseco e coerente com a disponibilidade financeira) – cfr. artigo 97.º do RJIGT.**
- Possibilidade de articulação dos diferentes sistemas territoriais e sua valorização integrada (criação de caminhos e rotas pedestres, aproveitamento agrícola e florestal, etc.)
- **Taxa de desemprego inferior à média da região.**
- Oportunidade de reformulação e aproveitamento dos espaços industriais/de atividades económicas existentes.
- **Novo Quadro Comunitário de apoio (Portugal 2030)/Programa Nacional de Investimentos 2030.**

6. Estratégia

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. Estratégia

6. Estratégia

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

- **Assunção do eixo urbano Fátima – Ourém – Caxarias**, valorizando o perfil funcional de cada um dos aglomerados;
- **Reforço da rede urbana de 2.º nível** (circundante de Ourém), base da autonomia funcional e da sustentabilidade social das UT;
- **Promoção dos valores naturais, paisagísticos e culturais singulares de cada UT**, enfatizando os fatores diferenciadores (Santuário, Pegadas dos Dinossauros, piscina do Agroal, Castelo de Ourém, rio Nabão, Parque Natural da Serra de Aire e Candeeiros, Lombas de Fátima, etc.);
- **Valorização económica da área florestal**, predominantemente na zona norte do concelho;
- **Avaliação do potencial do Vale do Nabão** num contexto integrado e intermunicipal;
- **Acréscimo das acessibilidades externa e interna** como essencial ao desempenho das atividades económicas, com a articulação entre a A1 e o IC9, a hierarquização funcional da rede rodoviária (importância de um nível intermédio) e a revitalização do aeródromo como transporte de passageiros e centro logístico;
- **Promoção da localização geo-estratégica** nas rotas religiosas, monumentais e de valores naturais;
- **Flexibilidade do plano** ajustada à gestão das oportunidades estruturantes de investimento.

7. Modelo Territorial

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

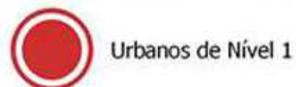
10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

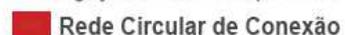
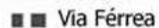
12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

Legenda

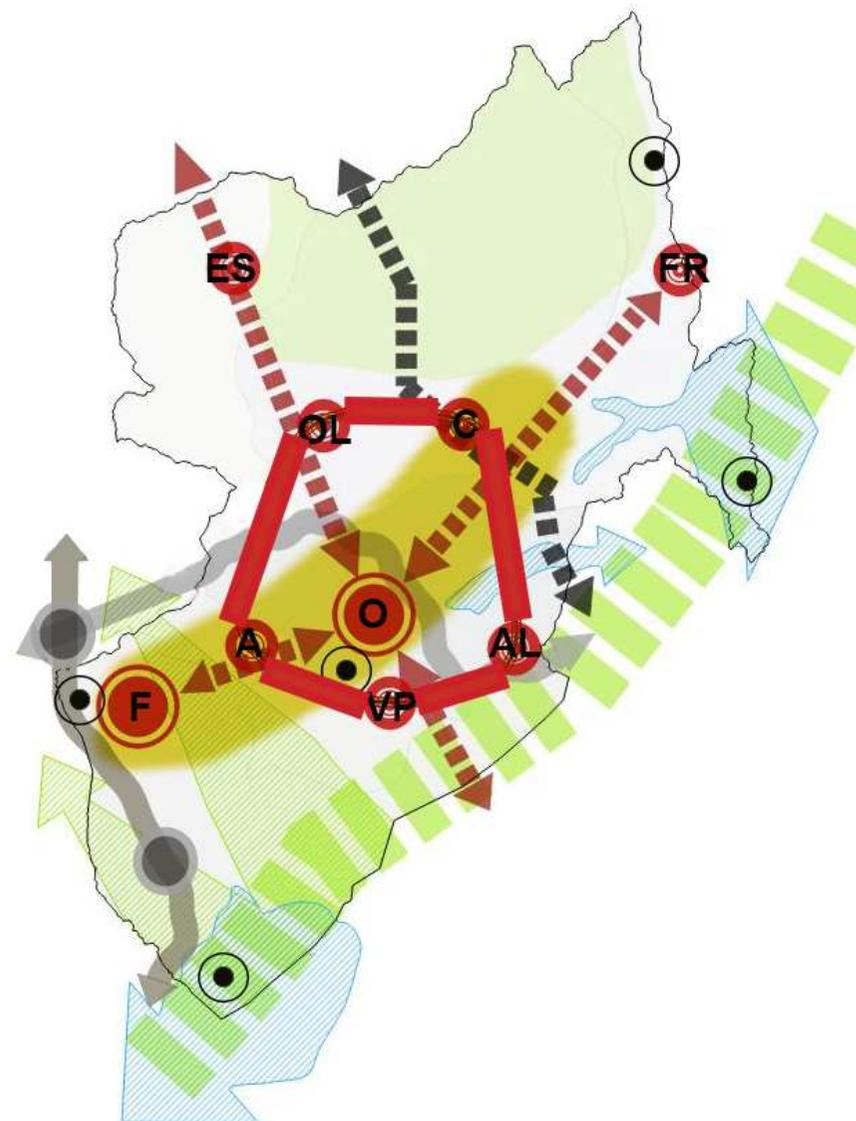
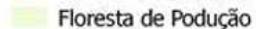
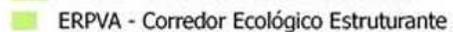
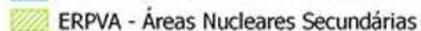
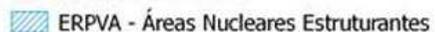
REDE URBANA



SISTEMA DE TRANSPORTES E DE CONECTIVIDADE



SISTEMA AMBIENTAL



8. Unidades Territoriais (1/8)

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

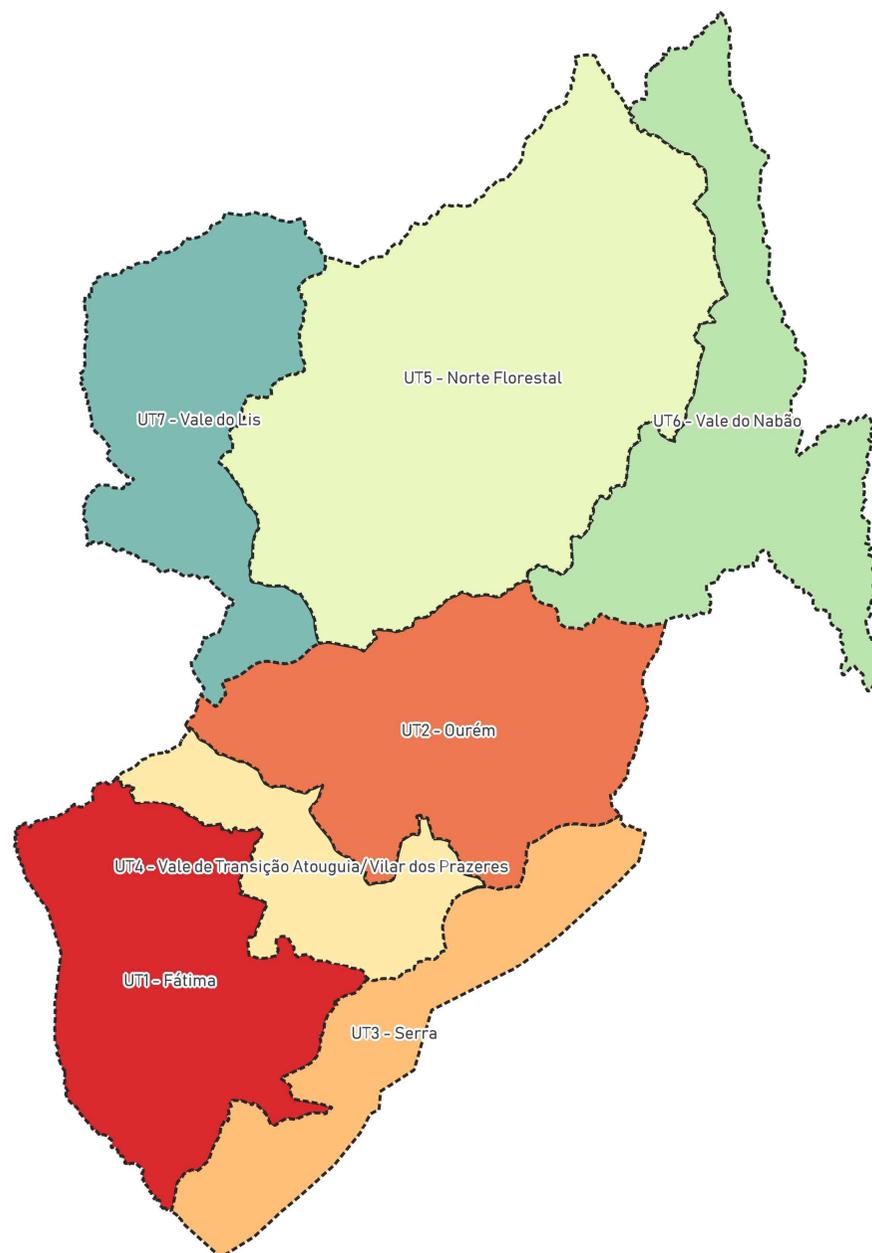
8. Unidades Territoriais /UOPG's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória



1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades Territoriais /UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

UT 1 - FÁTIMA

Questões a ponderar em sede de planeamento

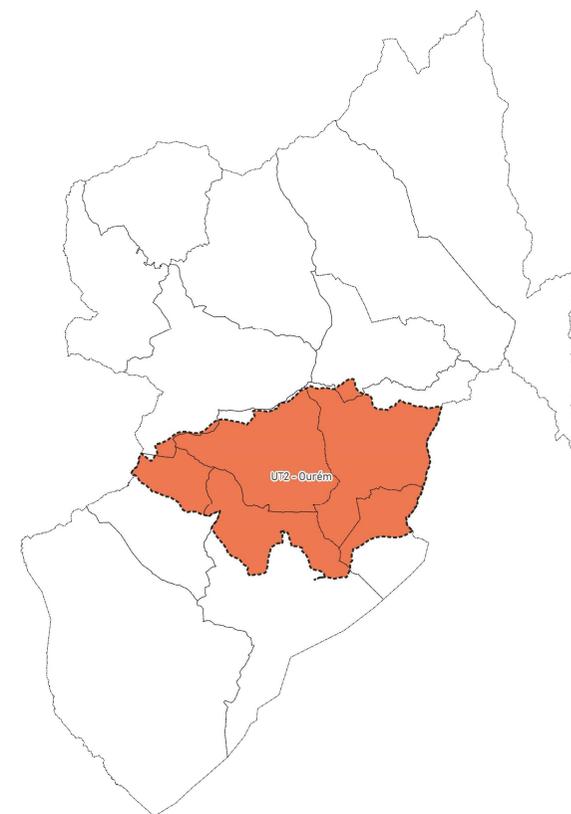
1. Requalificação dos problemas urbanos da cidade de Fátima;
2. Proliferação ou não de Pedreiras, face aos impactes relevantes juntos de alguns aglomerados;
3. Salvaguarda das lombas de Fátima;
4. Desenvolvimento do Parque de Negócios de Fátima;
5. Desenvolvimento harmonioso de aglomerados de baixa densidade, como Aljustrel, Montelo, Ramila, Vale de Cavalos, Ortiga, etc;
6. Estudo da possível integração de projetos específicos relacionados com o programa de intervenções associado ao Centenário das Aparições, ou com a criação de outros equipamentos e infraestruturas, nomeadamente um Centro de Estágios Desportivos, a criação da circular urbana à cidade (em articulação com um novo nó A1/IC9), desenvolvimento do Parque de Negócios e implementação da Plataforma de apoio logístico para a Proteção Civil e Socorro, etc.



UT 2 - OURÉM

Questões a ponderar em sede de planeamento

1. Resolução dos problemas urbanos da cidade de Ourém;
2. Promoção do troço da ribeira de Seiça, em particular junto da cidade de Ourém;
3. Promoção, infraestruturização e desenvolvimento das áreas para atividades económicas (nomeadamente a zona industrial de Ourém e envolvente);
4. Promoção e desenvolvimento das quintas, aproveitamento do potencial agrícola existente;
5. Ordenamento e aproveitamento dos espaços florestais;
6. Requalificação dos aglomerados complementares à cidade de Ourém;
7. Estudo da possível integração de alguns projetos específicos, como por exemplo:
 - Requalificação do Castelo e Paço do Conde;
 - Requalificação de alguns equipamentos, como a EB23 Conde de Ourém, o Cineteatro de Ourém, o Campo de Jogos da Caridade e as Piscinas Municipais;
 - Ampliação e Valorização do Parque Dr. António Teixeira;
 - Criação de um Parque de Caravanismo;
 - Criação da circular urbana da cidade de Ourém;
 - Construção do Terminal rodoviário da cidade e do Fórum Cultural, de um canil/gatil municipal, do crematório regional e de um pavilhão multiusos na cidade de Ourém;
 - Ampliação do cemitério municipal de Ourém e do Centro Municipal de Proteção Civil, etc.
 - Carregal - Espaço dedicado a equipamentos coletivos



1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades Territoriais /UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades Territoriais /UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

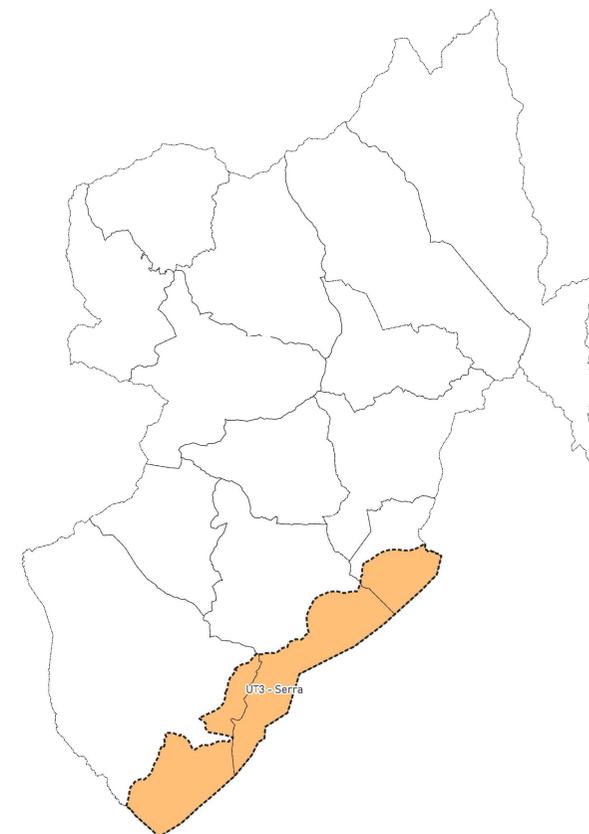
11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

UT 3 – SERRA

Questões a ponderar em sede de planeamento

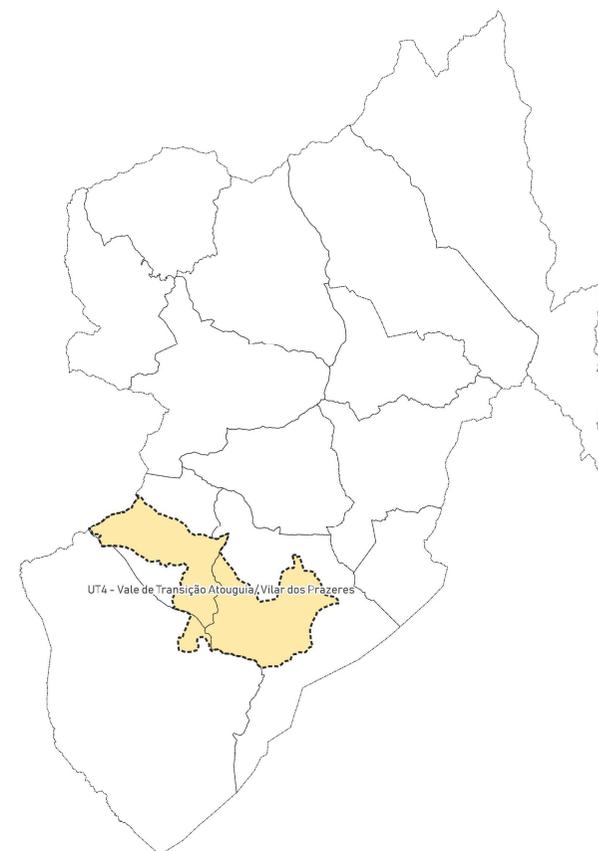
1. Preservar os espaços de maior sensibilidade ambiental e paisagística, na sua relação com os aglomerados existentes;
2. Promover a consolidação dos aglomerados, mitigando a edificação dispersa neste corredor ecológico;
3. Valorizar as infraestruturas existentes, nomeadamente a pista de ultra-leves e o parque eólico existente.
4. Qualificação do Monumento Natural das Pegadas dos Dinossáurios e sua envolvente – Parque Jurássico.



UT 4 – VALE DE TRANSIÇÃO ATOUGUIA/ V. PRAZERES

Questões a ponderar em sede de planeamento

1. Consolidar os núcleos urbanos de maior relevância;
2. Fomentar o eixo Ourém – Fátima, melhorando a conetividade entre as cidades;
3. Requalificação urbana da vila de Vilar dos Prazeres, reforçando a imagem de centro urbano;
4. Qualificação da Zona Industrial de Vilar dos Prazeres, com a melhoria da sua ligação ao IC9;
5. Qualificação dos aglomerados de menores dimensões, dispersos por esta unidade;
6. Estudo do desenvolvimento de outros projetos específicos, como seja a recuperação da Capela de S. Sebastião ou a ampliação do Jardim de Infância de Atougua / conversão em Centro Escolar.



1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades Territoriais /UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

UT 5 – NORTE FLORESTAL

Questões a ponderar em sede de planeamento

1. Promover o desenvolvimento integrado dos espaços florestais
2. Salvar o povoamento urbano existente, promovendo a sua consolidação e mitigando os riscos existentes em termos de incêndios florestais;
3. Reforçar a centralidade das Vilas do Olival e de Caxarias, em articulação com o espaço de atividades económicas existente (Chã);
4. Salvar as atividades económicas existentes em solo rústico, nomeadamente a atividade pecuária;
5. Salvar a qualidade dos recursos hídricos abundantes nesta unidade;
6. Melhorar a rede de mobilidade e conectividade;
7. Desenvolvimento de alguns projetos específicos, como seja a conversão da Escola EB1 da Carvoeira num espaço que integra diversos serviços públicos (Junta de Freguesia, Centro de Saúde), criação de um edifício multiusos em Caxarias e implementação de uma plataforma intermodal junto da Estação Ferroviária (para estacionamento de autocarros, com local para carga e descarga de passageiros), etc.



1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades Territoriais /UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

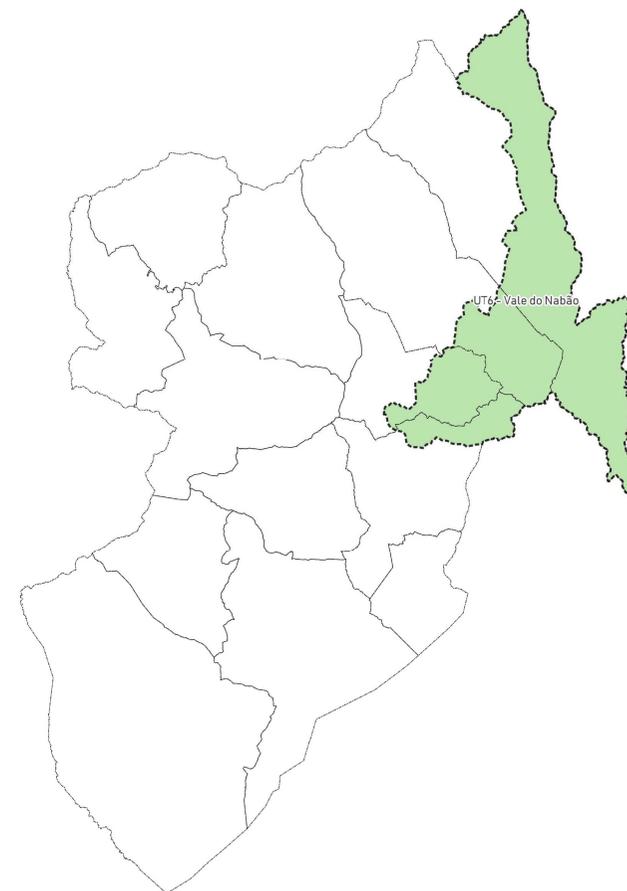
11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

UT 6 – VALE DO NABÃO

Questões a ponderar em sede de planeamento

1. **Salvaguardar e valorizar a riqueza ambiental e paisagística;**
2. **Promover a consolidação e requalificação urbana da Vila de Freixianda, enquanto centro aglutinador de funções urbanas;**
3. **Desenvolver o espaço para atividades económicas existente junto de Freixianda;**
4. **Salvaguardar o povoamento disperso existente, nomeadamente a norte de Freixianda, promovendo a sua consolidação em pequenos núcleos;**
5. **Dinamizar o Parque de Aventura do Agroal, incluindo a praia fluvial e o percurso pedestre existente;**
6. **Requalificação da Escola EB23 da Freixianda.**
7. **Aproveitamento da EB1 da Freixianda em albergue de apoio, aos peregrinos e aos utilizadores do Agroal.**



1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades Territoriais /UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades Territoriais /UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

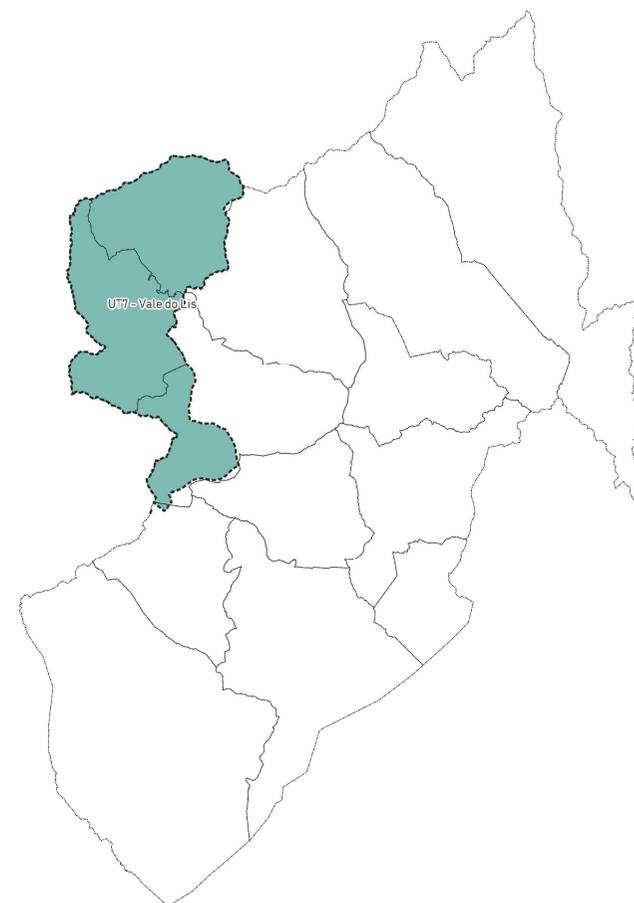
11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

UT7 – VALE DO LISE GONDEMARIA

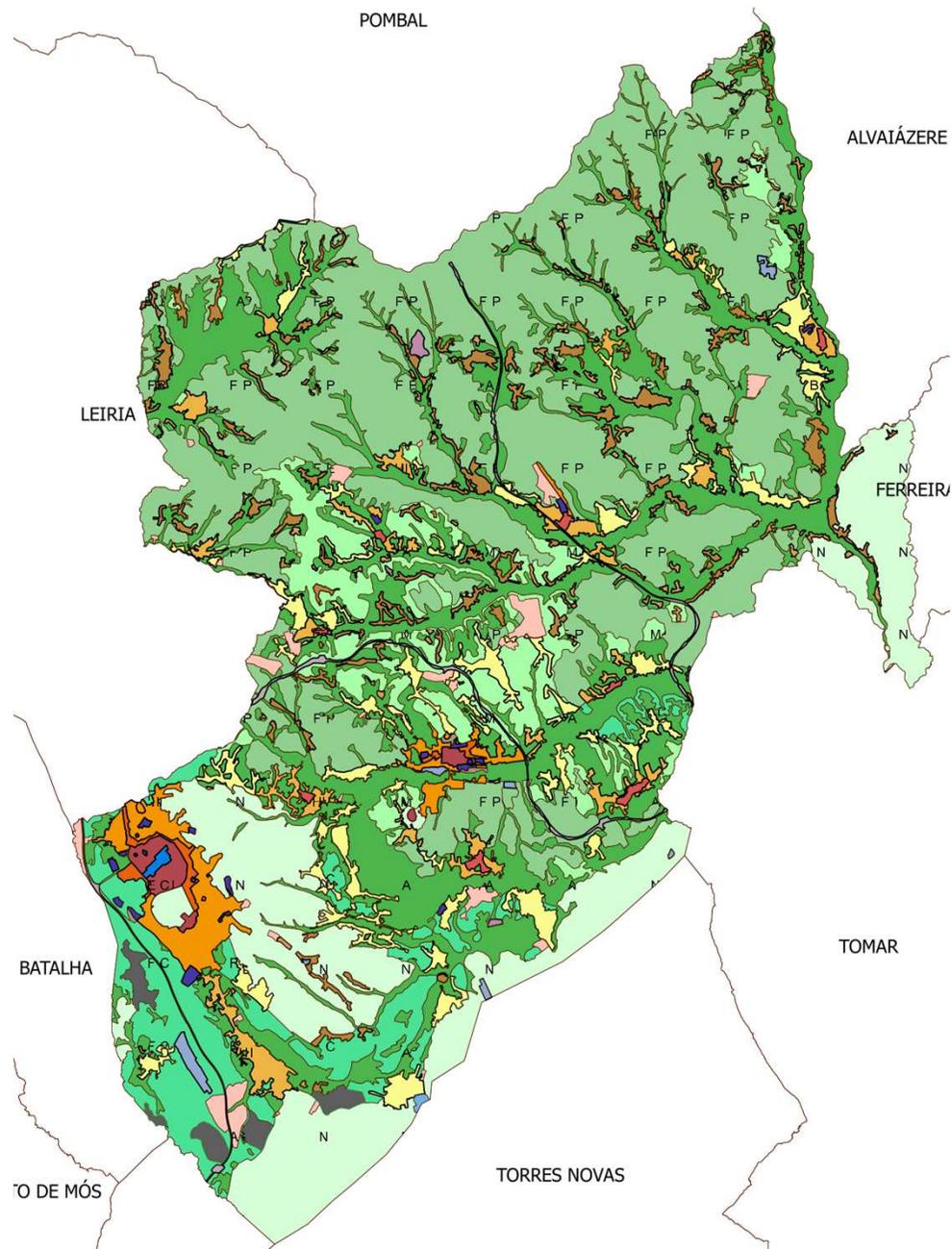
Questões a ponderar em sede de planeamento

1. Promover o desenvolvimento integrado dos espaços florestais;
2. Salvaguardar o povoamento existente, promovendo a sua consolidação e mitigando os riscos existentes em termos de incêndios florestais;
3. Qualificação dos espaços para atividades económicas dispersos pela unidade;
4. Concretização do espaço para atividades económicas junto ao IC9, em conjugação com o município de Leiria;



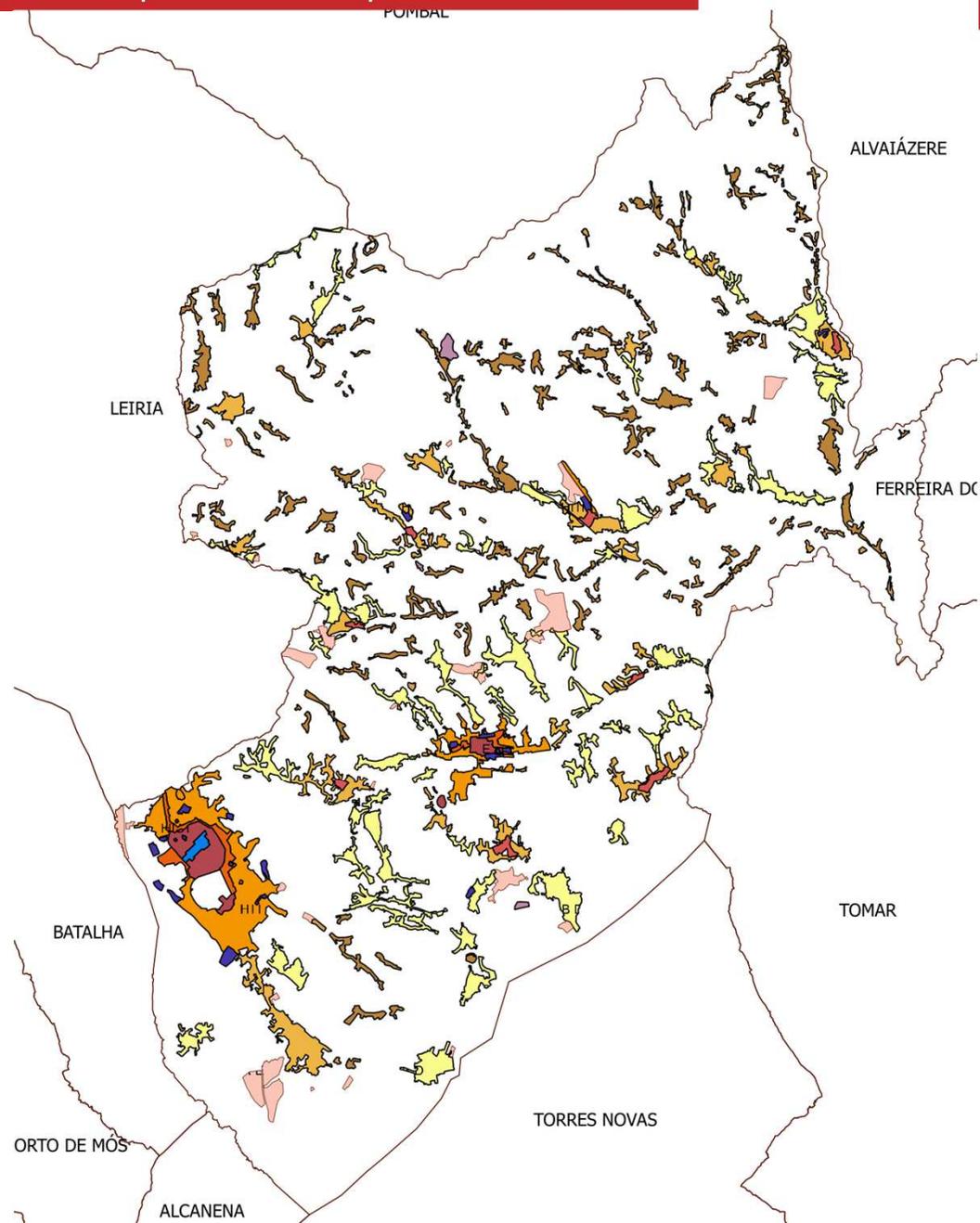
9. Ordenamento

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão
2. Contexto Atual
3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais
4. Síntese do
Diagnóstico
5. IGT's em vigor
6. Estratégia
7. Modelo Territorial
8. Unidades Territoriais
- 9. Ordenamento**
10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor
11. Regulamento
12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória



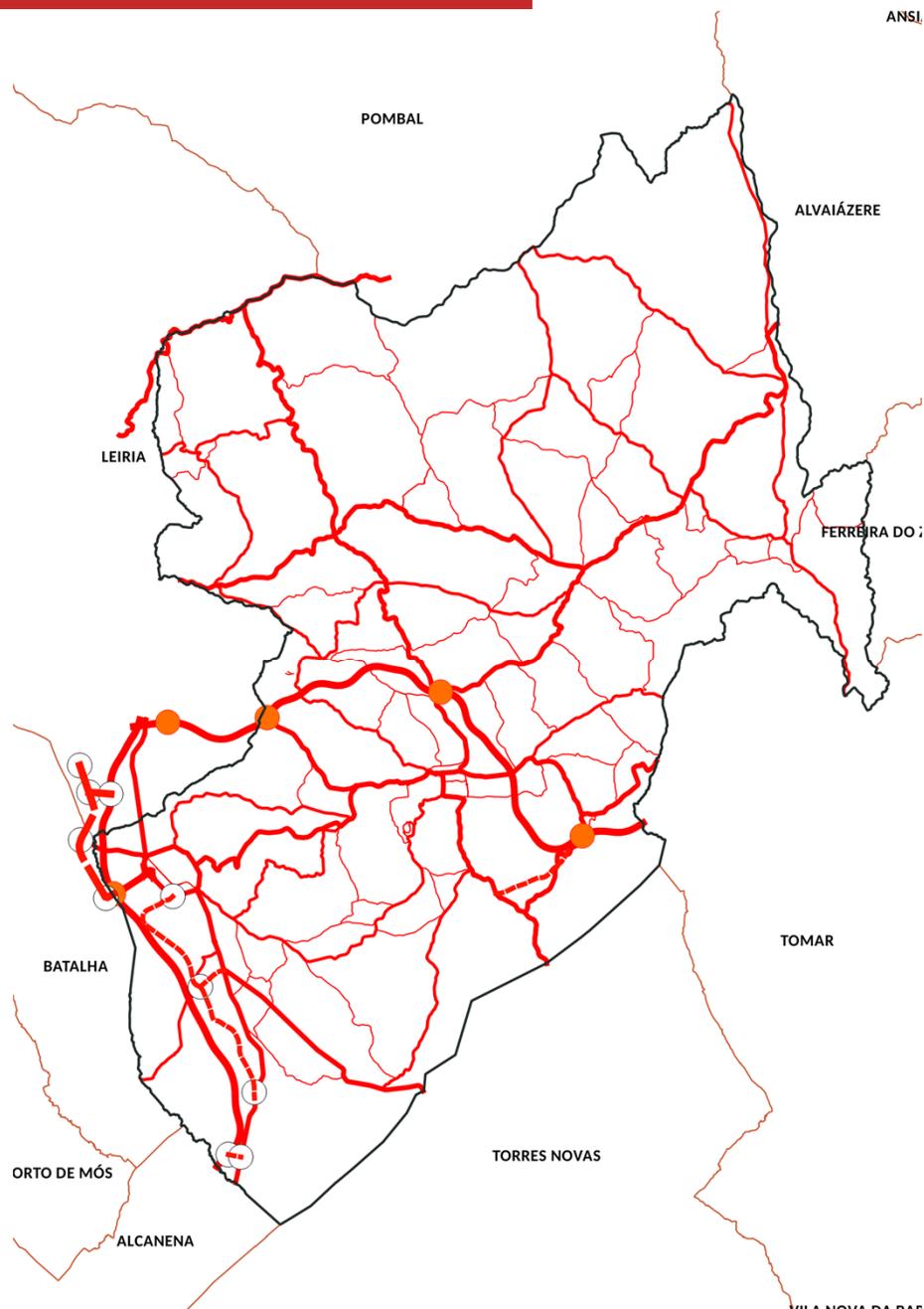
9. Ordenamento – perímetros com capacidade edificatória

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão
2. Contexto Atual
3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais
4. Síntese do
Diagnóstico
5. IGT's em vigor
6. Estratégia
7. Modelo Territorial
8. Unidades Territoriais
- 9. Ordenamento**
10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor
11. Regulamento
12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória



9. Ordenamento – rede viária

1. Fundamentação/Justificação para a Revisão
2. Contexto Atual
3. Novos Conteúdos Materiais e Documentais
4. Síntese do Diagnóstico
5. IGT's em vigor
6. Estratégia
7. Modelo Territorial
8. Unidades Territoriais
- 9. Ordenamento**
10. Quadro Síntese e de comparação com o Plano em Vigor
11. Regulamento
12. Disponibilidade dos perímetros com capacidade edificatória



Ordenamento

CrITÉrios (D.R. nº15/2015, de 19 de Agosto)

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

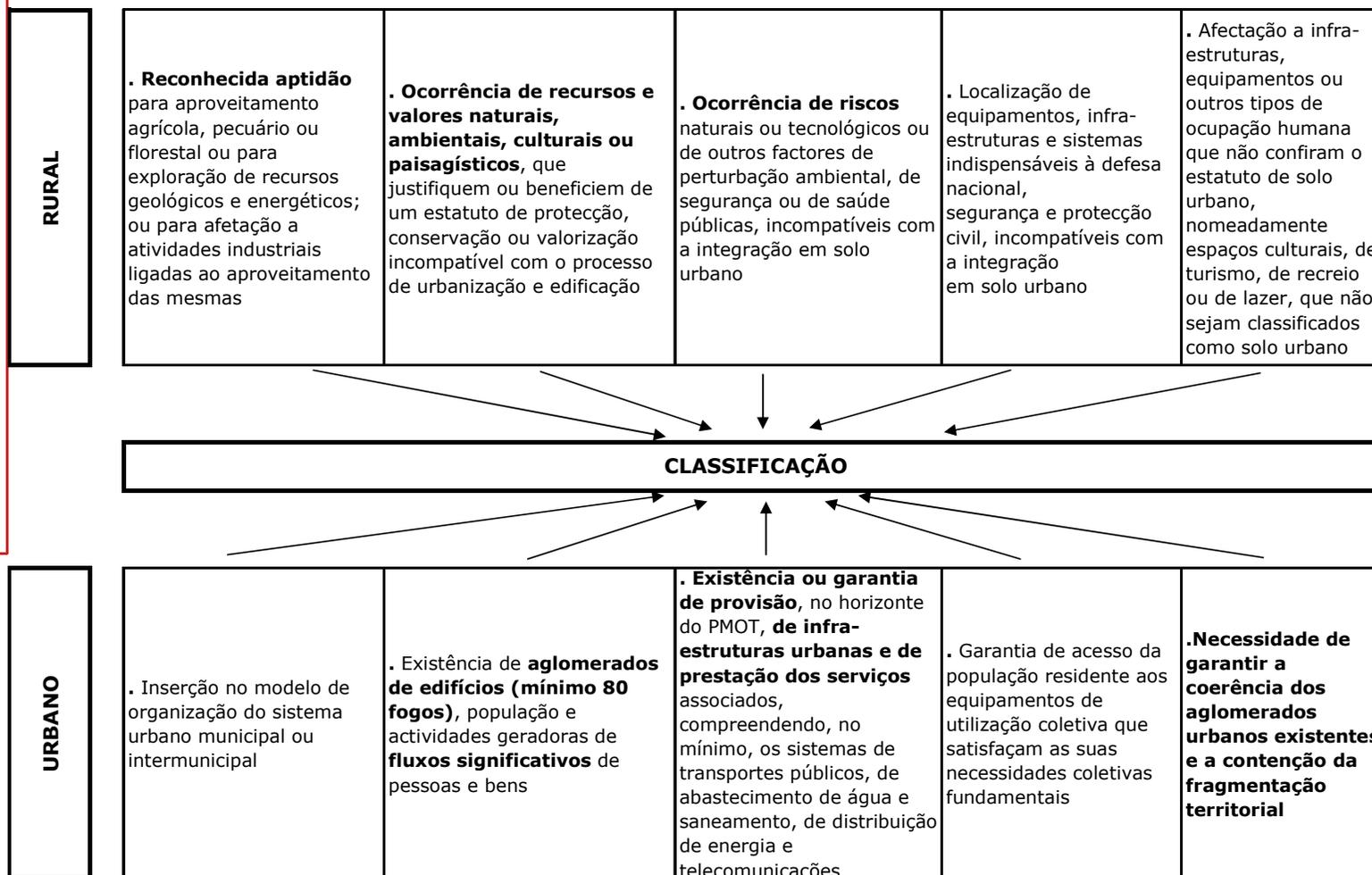
8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória



10. Quadro Síntese de Comparação dos Perímetros Propostos com os em Vigor

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e de Comparação com Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

| Em vigor | | | Proposta | | |
|----------------------|--|------------------|---------------------|---|------------------|
| <i>classificação</i> | <i>Qualificação</i> | <i>Área (ha)</i> | <i>classificaçã</i> | <i>Qualificação</i> | <i>Área (ha)</i> |
| Solo urbanizável | Espaços urbanizáveis | 1470,3 | Solo rústico | Espaços de produção agropecuária | 33,3 |
| | Espaços industriais (propostos) | 403,4 | | Aglomerados rurais | 1675,91 |
| | Áreas de aptidão turística | 15,4 | | Espaços de ocupação turística | 2,92 |
| | Equipamento isolado existente e proposto | 200,9 | | Espaços de equipamentos e infraestruturas estruturantes | 101,76 |
| | Sob total | 2090 | | Sob total | 1813,89 |
| Solo urbano | Espaços industriais existentes | 223 | Solo urbano | Espaços centrais (I, II e III) | 300,8 |
| | Espaços urbano de nível 1 | 1268,6 | | Espaços habitacionais | 1874,68 |
| | Espaços urbano de nível 2 | 1494,1 | | Espaços urbanos de baixa densidade | 1979,65 |
| | Espaços urbano de nível 3 | 2340,9 | | Espaços de atividades económicas | 470,05 |
| | | | | Equipamentos e infraestruturas estruturantes | 128,69 |
| | Sob total | 5326,6 | | Sob total | 4753,87 |
| | Total | 7416,6 | | Total | 6567,76 |
| | | | 426,6 | 848,84 | |
| | Espaços de exploração de recursos geológicos | 982,3 | | Espaços de exploração de recursos geológicos | 290,9 |

10. Distribuição dos Aglomerados Rurais

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e de Comparação com Plano em Vigor

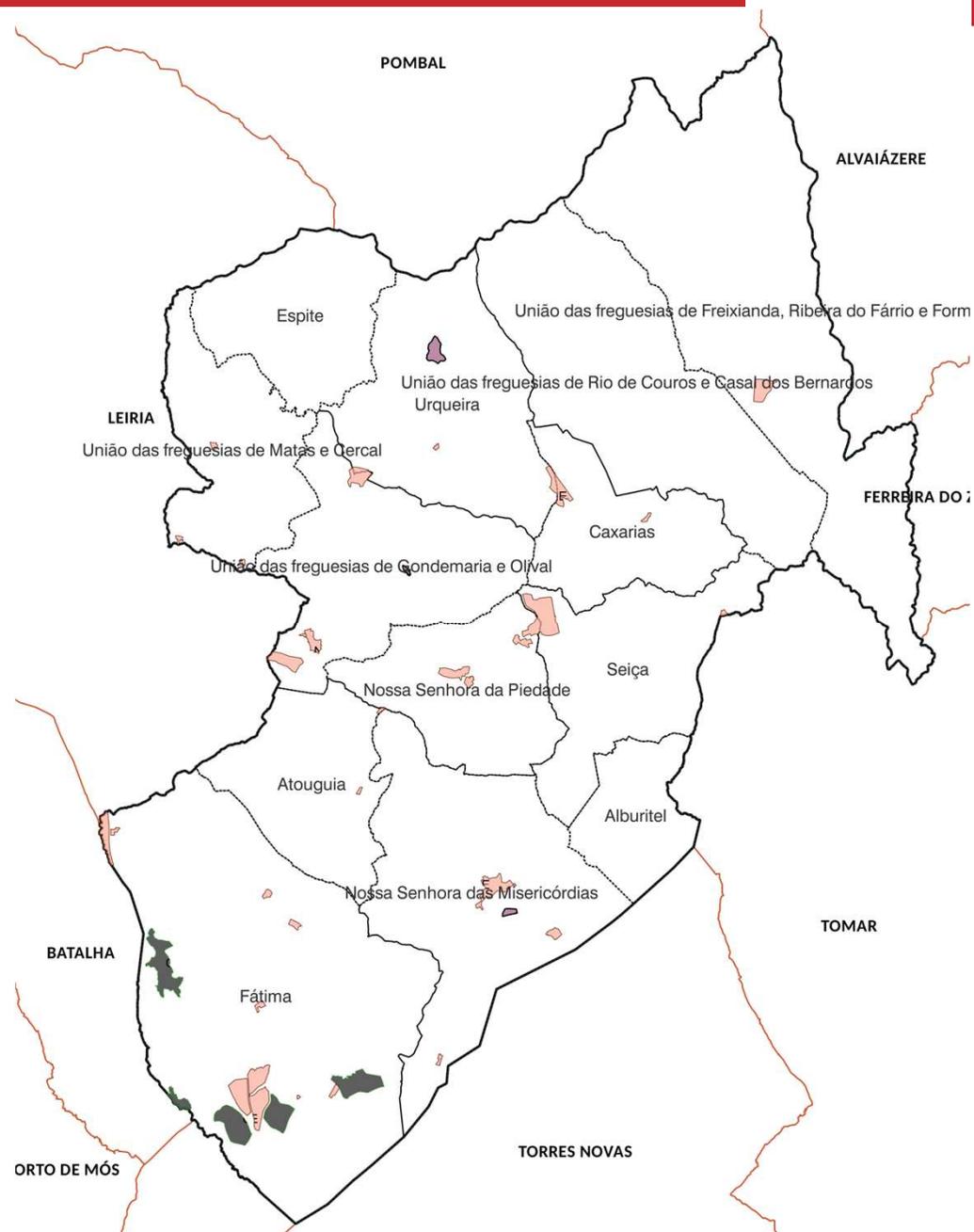
11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória



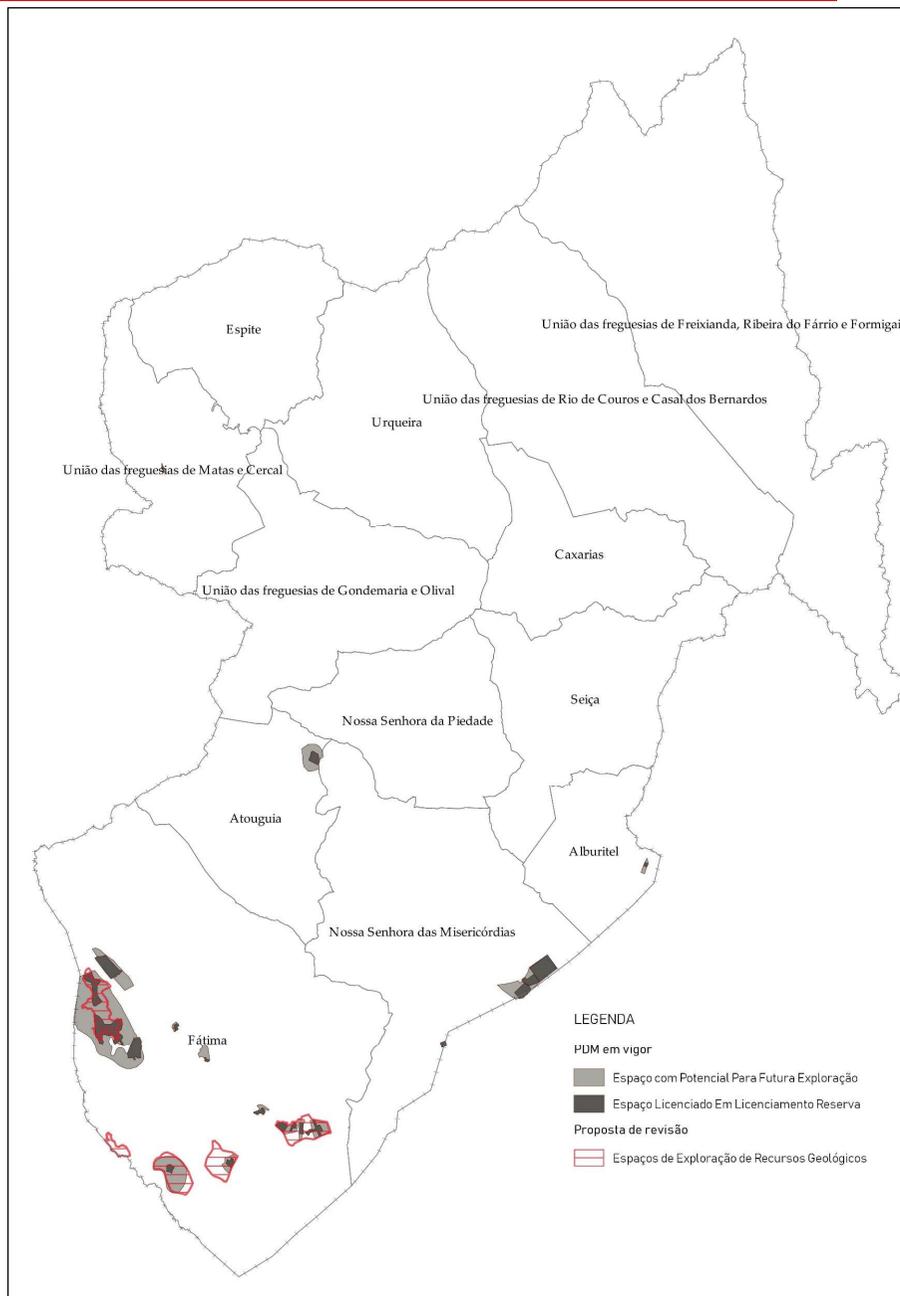
9. Ordenamento – espaços destinados a atividades económicas

1. Fundamentação/ Justificação para a Revisão
2. Contexto Atual
3. Novos Conteúdos Materiais e Documentais
4. Síntese do Diagnóstico
5. IGT's em vigor
6. Estratégia
7. Modelo Territorial
8. Unidades Territoriais
- 9. Ordenamento**
10. Quadro Síntese e de comparação com o Plano em Vigor
11. Regulamento
12. Disponibilidade dos perímetros com capacidade edificatória



9. Ordenamento – espaços de exploração de recursos geológicos

1. Fundamentação/ Justificação para a Revisão
2. Contexto Atual
3. Novos Conteúdos Materiais e Documentais
4. Síntese do Diagnóstico
5. IGT's em vigor
6. Estratégia
7. Modelo Territorial
8. Unidades Territoriais
- 9. Ordenamento**
10. Quadro Síntese e de comparação com o Plano em Vigor
11. Regulamento
12. Disponibilidade dos perímetros com capacidade edificatória



PDM em vigor:

1, Total: 559ha com a seguinte distribuição:

- 181ha existente
- 378ha proposto

Proposta de revisão:

1, Total: 291ha

10. Espaços destinados a atividades económicas

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

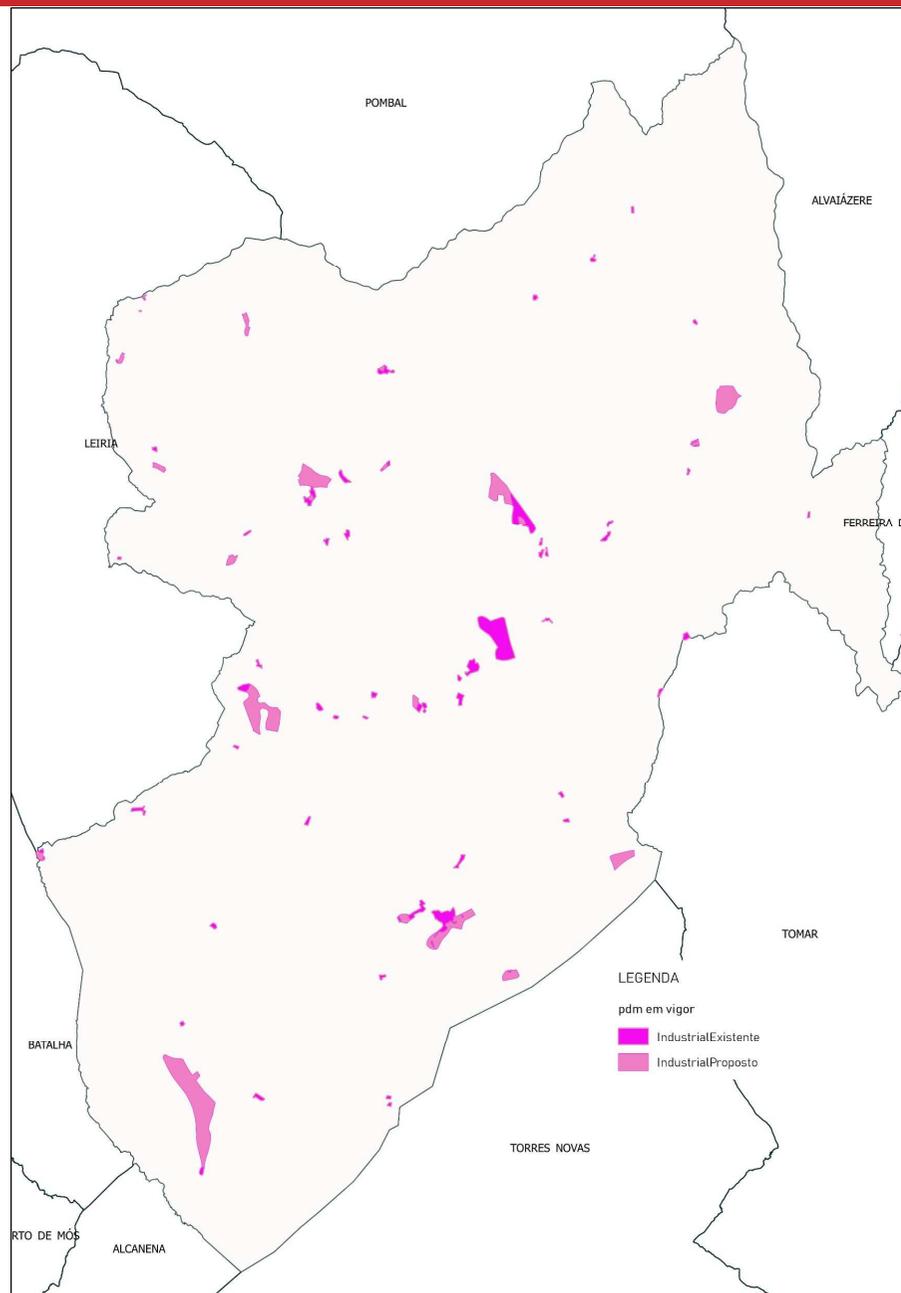
8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e de Comparação com Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória



PDM em vigor:

1, Total: 629,10ha com a seguinte distribuição:

- 223,9ha existente
- 405,2ha proposto
- Das 9 zonas industriais previstas, apenas Casal dos Frades e Chã/Caxarias (parcialmente) são dotadas das infraestruturas gerais.

2, baixo nível de execução

3, A concretização de operações urbanísticas depende em TODAS de Plano de Pormenor (ou loteamento)

4, Impender sobre algumas restrições de utilidade pública

5, demarcação na planta de ordenamento dos estabelecimentos/explorações sem considerar os respetivos limites

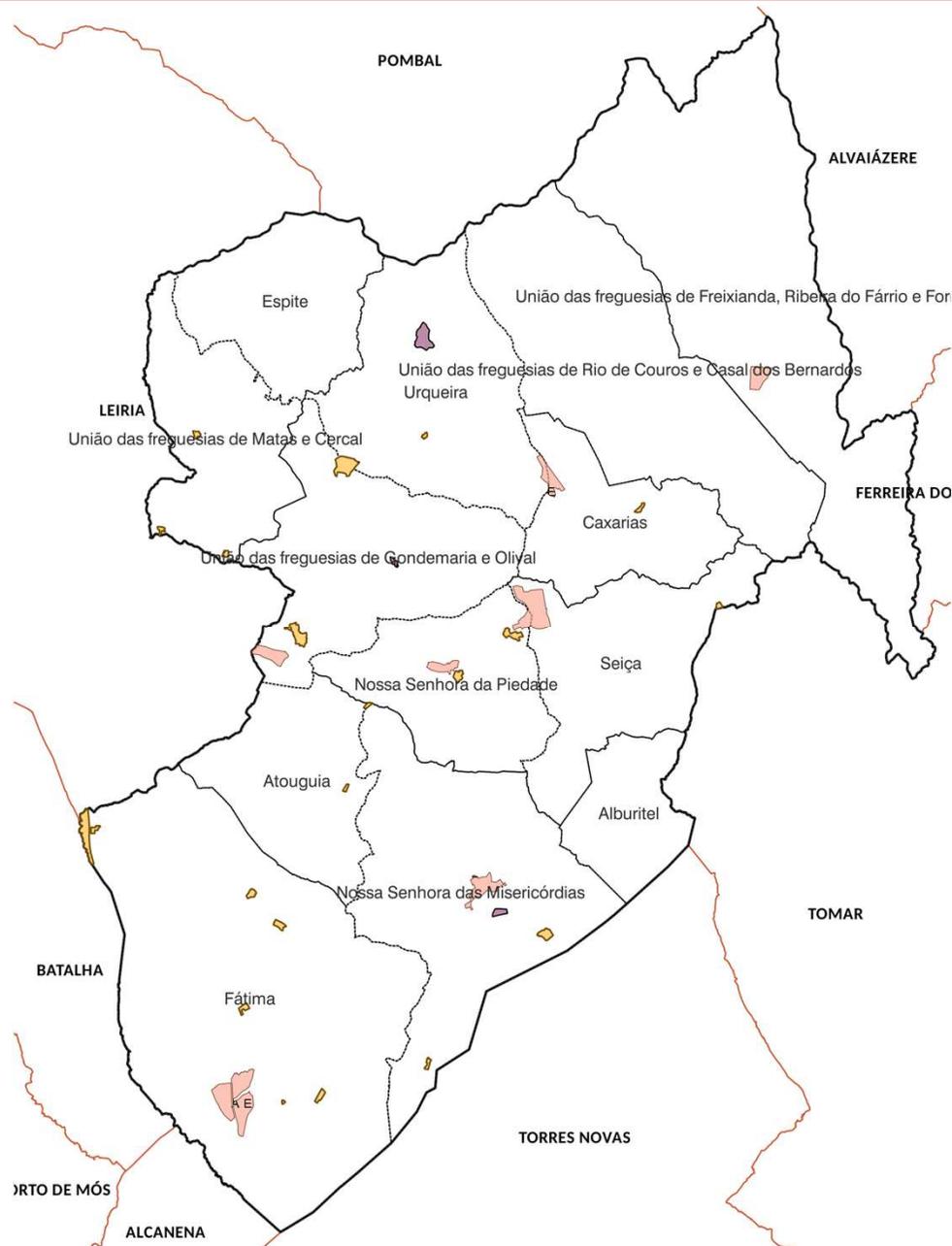
6, Proliferação da categoria de solo industrial

10. Espaços destinados a atividades económicas

- 1. Fundamentação/ Justificação para a Revisão
- 2. Contexto Atual
- 3. Novos Conteúdos Materiais e Documentais
- 4. Síntese do Diagnóstico
- 5. IGT's em vigor
- 6. Estratégia
- 7. Modelo Territorial
- 8. Unidades Territoriais/UP's
- 9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e de Comparação com Plano em Vigor

- 11. Regulamento
- 12. Disponibilidade dos perímetros com capacidade edificatória



Proposta de revisão:

Total:

- 33,3ha (espaços agrícolas de Produção Agropecuária)

- 136,4ha (núcleos empresariais)

- 333,6ha (áreas empresariais):

- i) De Fátima (atravessada pela AE1);
- ii) De Ourém poente (Gondemaria)
- iii) De Vilar dos Prazeres
- iv) De Ourém Nascente (na proximidade do nó do IC9 na localidade de Pinheiro)
- v) De Seiça - casal dos frades)
- vi) De Caxarias
- vii) De Freixianda

10. Espaços destinados a atividades económicas

Proposta de revisão:

- 1, previsão de uma qualificação em solo rústico para as explorações agropecuárias com expressão territorial;
- 2, desdobramento da categoria espaços destinados a atividades económicas em:
 - i) Núcleos empresariais
 - ii) Áreas empresariais
- 3, reconfiguração das áreas empresariais em função do nível de serviço das infraestruturas gerais, da acessibilidade, das prioridades de execução/de financiamento
- 4, a opção pela não demarcação das atividades económicas situadas fora desta categoria, não significa falta de “enquadramento”. A ponderação assenta numa lógica de gestão flexível, de usos permitidos, compatíveis e interditos.

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e de Comparação com Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

11. Regulamento

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

TITULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo – Estratégia e objetivos

Artigo – Preexistências

TITULO II – DAS SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

TÍTULO III – DOS SISTEMAS DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL

TÍTULO IV – DO USO DO SOLO

Capítulo I – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Capítulo II – DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E URBANO

TÍTULO V – DO SOLO RÚSTICO

TÍTULO VI – DO SOLO URBANO

TÍTULO VII – SISTEMAS DE CORREDORES DE TRANSPORTES

TÍTULO VIII – ÁREAS DE SALVAGUARDA

TÍTULO IX – TURISMO

TÍTULO X – PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

Capítulo I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Capítulo II – ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Capítulo III- CRITÉRIOS DE PEREQUAÇÃO

Capítulo IV – UT e UOPG

TÍTULO X – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo – Incentivos

Artigo – Legalização de construções

11. Regulamento

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

Artigo - Qualificação do solo rústico

Em função do uso dominante o solo rústico integra as seguintes categorias, identificadas na Planta de

Ordenamento:

Espaços agrícolas:

- i) Espaços agrícolas de produção;
- ii) Espaços agrícolas de produção agropecuária.

Espaços florestais;

- i. Espaços florestais de produção;
- ii. Espaços florestais de conservação;
- iii. Espaços florestais de mistos;

Espaços de exploração de recursos (energéticos e) geológicos;

Espaços naturais e paisagísticos;

Espaços culturais;

- i. Parque das pegadas de dinossáurios;
- ii. Santuário de Nossa Senhora da Ortiga.

Espaço de ocupação turística:

- i. Parque do Agroal.

Espaço de equipamentos e infraestruturas:

- i. Aeródromo;
- ii. Espaço de equipamentos coletivos do Carregal;
- iii. Pista de Ultraleves de Pias Longas;
- iv. Áreas de desporto motorizado.

Aglomerados rurais;

- i) Tipo I
- ii) Tipo II

11. Regulamento

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

Artigo - Qualificação do solo urbano

Em função do uso dominante, das características morfo-tipológicas e do grau de consolidação dos tecidos urbanos, o solo urbano integra as seguintes categorias identificadas na Planta de Ordenamento:

Espaços centrais:

- i. Nível I – Cidades de Ourém e de Fátima;
- ii. Nível II – Áreas centrais complementares;

Espaços habitacionais:

- i. Tipo I;
- ii. Tipo II;
- iii. Tipo III.

Espaços de atividades económicas:

- i. Áreas terciárias;
- ii. Áreas industriais e de armazenagem;

Espaços verdes:

- i. Parque urbano;
- ii. Espaços ribeirinhos;
- iii. Outros espaços de utilização coletiva

Espaços urbanos de baixa densidade;

Espaços de uso especial:

- i. Espaços de equipamentos;
- ii. Espaços de infraestruturas estruturantes;

11. Regulamento

Execução em solo urbano consolidado (artigo 115.º)

1- Em solo urbano consolidado, a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso imediato a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2- Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos coletivos.

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

11. Regulamento

Execução em solo urbano a consolidar (artigo 116.º)

1- Em solo urbano a consolidar, a execução do Plano processa-se preferencialmente no âmbito de unidades de execução.

2- Em solo urbano a consolidar, o município pode autorizar operações urbanísticas não inseridas em unidades de execução nas seguintes situações:

a) Quando a delimitação das unidades de execução se revelar impossível ou desnecessária à luz dos objetivos delineados pelo plano;

b) Quando digam respeito a parcelas em contiguidade com solo urbano consolidado ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele através de ações de urbanização ou edificação e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano consolidado e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobranete;

c) Quando correspondam a obras de construção de edifícios em parcelas confinantes com via habilitante e se trate de prédios na situação de colmatação ou de prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal.

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

11. Regulamento

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

Empreendimentos de carácter estratégico (artigo 118.º)

Artigo - Definição

2- Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico para efeitos do presente Plano, todos aqueles que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal em conformidade com o disposto no artigo seguinte, se reconheça interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental e que:

- a) Contribuam para a consecução da estratégia e dos objetivos do Plano definidos no artigo 2.º;
- b) Apresentem carácter inovador;
- c) Constituam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente, recreio e lazer, turismo, energias renováveis, indústria;
- d) Localizem a sede social da empresa no concelho de Ourém;
- e) Gerem pelo menos 15 postos de trabalho;
- f) Englobem investimentos iguais ou superiores a 5000 vezes o indexante dos apoios sociais (IAS) definido pela Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro.

3- Os empreendimentos de carácter estratégico devem conter pelo menos três das características constantes nas alíneas do número anterior, sendo uma delas obrigatoriamente respeitante à alínea a), e outra à alínea e) ou à alínea f).

11. Regulamento

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

Norma - Legalização de situações de desconformidade com o Plano (artigo 34.º)

1- Devem ser objeto do procedimento especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 6.º e não se incluam nos casos a que se refere o artigo anterior, nomeadamente:

a) As que não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;

b) As que independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.

2- Beneficiam do presente procedimento especial de regularização as situações a que se refere o n.º1 e que comprovem a sua existência física em data da entrada em vigor do primeiro PDM de Ourém, quando se trate de novas construções ou, em data do início da discussão pública do PDMO, quando se tratem de ampliações e alterações.

3- A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.

11. Regulamento

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

Artigo - Regularização de situações de desconformidade com o Plano (cont.)

4- Na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à regularização da situação se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:

a) As atividades, usos e ocupações a regularizar são, tendo em conta a sua localização, compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e com os usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no artigo 23.º e recorrendo, se necessário, ao estabelecido na parte final do seu n.º 2;

b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provoca prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;

c) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes para o local.

11.1 Instrumentos do sistema económico e financeiro

PEREQUAÇÃO

Critérios - Artigo 123º

1 - O princípio de perequação compensatória através da justa repartição dos benefícios e encargos previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) é aplicado, de acordo com as disposições do Plano, nas operações urbanísticas a levar a efeito nas Unidades de Execução e nas sujeitas à execução sistemática mesmo que não incluídas em unidade de execução.

2 - A Câmara Municipal pode considerar um mecanismo perequativo nas operações urbanísticas não sistemáticas e sempre que haja a criação de mais-valias e nas condições expressas neste Plano.

Mecanismos - Artigo 124º

1 - Os mecanismos de perequação a aplicar nos termos do artigo anterior são os definidos no RJIGT, nomeadamente a edificabilidade média do plano, a área de cedência média e a repartição dos custos de urbanização, sem prejuízo da aplicação de outros.

2 - A edificabilidade média é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área da unidade de execução ou de intervenção.

3 - A cedência média assume o valor de 0,50, qualquer que seja o uso previsto.

4 - Nas situações em que ocorrem diferentes usos ou tipologias, pode a edificabilidade ser afetada de coeficiente de homogeneização, função da relação entre o valor do custo de construção e o valor de venda verificados na área geográfica em apreço.

5 - Nas situações em que um prédio, pelas suas características intrínsecas, esteja condicionado no aproveitamento edificatório face à sua vinculação situacional, a edificabilidade média pode ser afetada por um coeficiente que traduza a equivalência do valor desse prédio em relação aos dos prédios com aproveitamento não condicionado.

6 - Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar a compensação pela edificabilidade em falta.

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

11.2 Instrumentos do sistema económico e financeiro

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

PARAMETRIZAÇÃO DE MAIS VALIAS

Constituição - Artigo 125º

1- Será desenvolvido em regulamento próprio a taxação das mais valias urbanísticas decorrentes de operações de reclassificação de solo rústico em urbano, a qual deverá assumir um valor entre 10 a 20%.

2- A mais-valia criada reverte para o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, a regulamentar.

FUNDO MUNICIPAL DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E URBANÍSTICA

Constituição - Artigo 126º

1 - Será constituído um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística (FMSAU) com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e serviços ambientais, a criação, manutenção e reforço das infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.

2 - O FMSAU integra parte das receitas resultantes da distribuição das mais valias, taxa municipal de urbanização, do valor correspondente às compensações urbanísticas e outras receitas urbanísticas que a câmara municipal entenda afetar ao FMSAU, de acordo com o regulamento municipal específico a aprovar pela assembleia municipal.

11.3 Gestão da Edificabilidade

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

ANTES

- A gestão urbanística assente em critérios essencialmente quantitativos – parâmetros de aproveitamento urbanístico
- Aplicação de disposições pré-determinadas/de reprodução.
- A administração responde a uma solicitação do interessado (reage a uma intenção que lhe é apresentada)

DEPOIS

visão

- Orientado para soluções de intervenção integradas/ propostas/soluções de conjunto.
- colmatção estruturante e a contenção dos perímetros urbanos em detrimento de políticas expansionistas, permitindo a promoção da reabilitação dos centros urbanos e a regeneração de áreas degradadas, a rentabilização das infraestruturas, a racionalização e maior cobertura dos equipamentos públicos, a otimização dos movimentos pendulares e a salvaguarda dos recursos naturais.
- Introdução do conceito de colmatção
- Introdução do conceito de frente urbana consolidada
- Introdução do conceito média da altura das fachadas
- introdução do conceito de moda da altura da fachada
- Introdução do conceito de plano de vedação ou de fachada dominante
- Ponderação de critérios qualitativos:
 - a) dimensão, configuração, circunstâncias topográficas, acessibilidade ou integração paisagística (transversais aos perímetros com capacidade edificatória em solo rústico ou urbano).
 - b) Implantação das edificações, designadamente alinhamentos, recuo, afastamento e profundidade
 - c) A ocupação ou impermeabilização do solo, e alteração do coberto vegetal;
- Ponderação do regime de compatibilidade de usos e atividades, acompanhado de condições no domínio dos fumos, odores, resíduos, circulação e estacionamento, de salvaguarda e valorização do património cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental.

11.3 Aproveitamento urbanístico (Em vigor Vs Revisão)

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

12. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade
edificatória

| Parâmetro / Indicador Urbanístico | Em vigor | | | Proposta Revisão | | | |
|---|-------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------|----------|-------------------------|-------|
| | E.U. Baixa Densidade | E.U. Muita Baixa | Zonas Industriais | Tipo II | Tipo III | E.U. Baixa Densidade | E.A.E |
| Índice de utilização máximo | 0,45 | 0,36 | <0,35 (índice de ocupação) | 0,8 | 0,6 | 0,5 | - |
| Índice de impermeabilização | 0,35 | 0,30 | 50 | 70 | 60 | 50 | 75 |

12. Disponibilidade dos perímetros com capacidade edificatória

1. Fundamentação/
Justificação para a
Revisão

2. Contexto Atual

3. Novos Conteúdos
Materiais e
Documentais

4. Síntese do
Diagnóstico

5. IGT's em vigor

6. Estratégia

7. Modelo Territorial

8. Unidades
Territoriais/UP's

9. Ordenamento

10. Quadro Síntese e
de comparação com
o Plano em Vigor

11. Regulamento

- Considerando os perímetros com capacidade edificatória,
admite-se um potencial de:

i) 33 277 habitações ;

ii) 99 829 habitantes.

12.. Disponibilidade dos
perímetros com
capacidade edificatória

OBRIGADO

Divisão de Ordenamento do Território

Ourém, 06 de maio de 2019