

Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém:

Versão final do projeto do Plano

Assembleia Municipal de Ourém, 15 de maio de 2020



Contexto Atual

CONTEXTO LEGISLATIVO (PÓS 2002)

- **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 (2008,2012,2019);**
- **Regime da RAN (2015);**
- **Lei da Água (2005);**
- **PMDFCI (2006 e 2018);**

Contexto Atual

- **Ruído (2007);**
- **RJRU (2009);**
- **(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)**
- **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;**
- **PNPOT (2019)**

Enquadramento Legal



Enquadramento Legal

A NOVA LÓGICA INTRINSECA À NOVA LEI DE BASES E DO RJIGT, reconhece que os edifícios devolutos, e as áreas já infraestruturadas, são suficientes para satisfazer as necessidades do Concelho.



Cor laranja	Solo infraestruturado
Cor amarelo e verde	Solo infraestruturado ou parcialmente infraestruturado
Cor cinza	Solo urbanizável

1ª geração	Solo consolidado e muito espaço urbanizável.
2ª geração	Solo consolidado e urbanizável. O espaço urbanizável depende da delimitação de unidades de execução (loteamentos de conjunto). Os Municípios começam a programar a execução do solo em articulação com o programa de execução e de financiamento das infraestruturas previstas.
3ª geração	O solo urbano é suficiente para acomodar as necessidades de crescimento do aglomerado, perante as infraestruturas existentes e aos edifícios devolutos,

Classificação do Solo

- Desaparecimento do solo urbanizável.
- Reconversão do solo urbano qualificado como urbanizável em **solo rústico ou urbano**.

Conceito de Solo Urbano

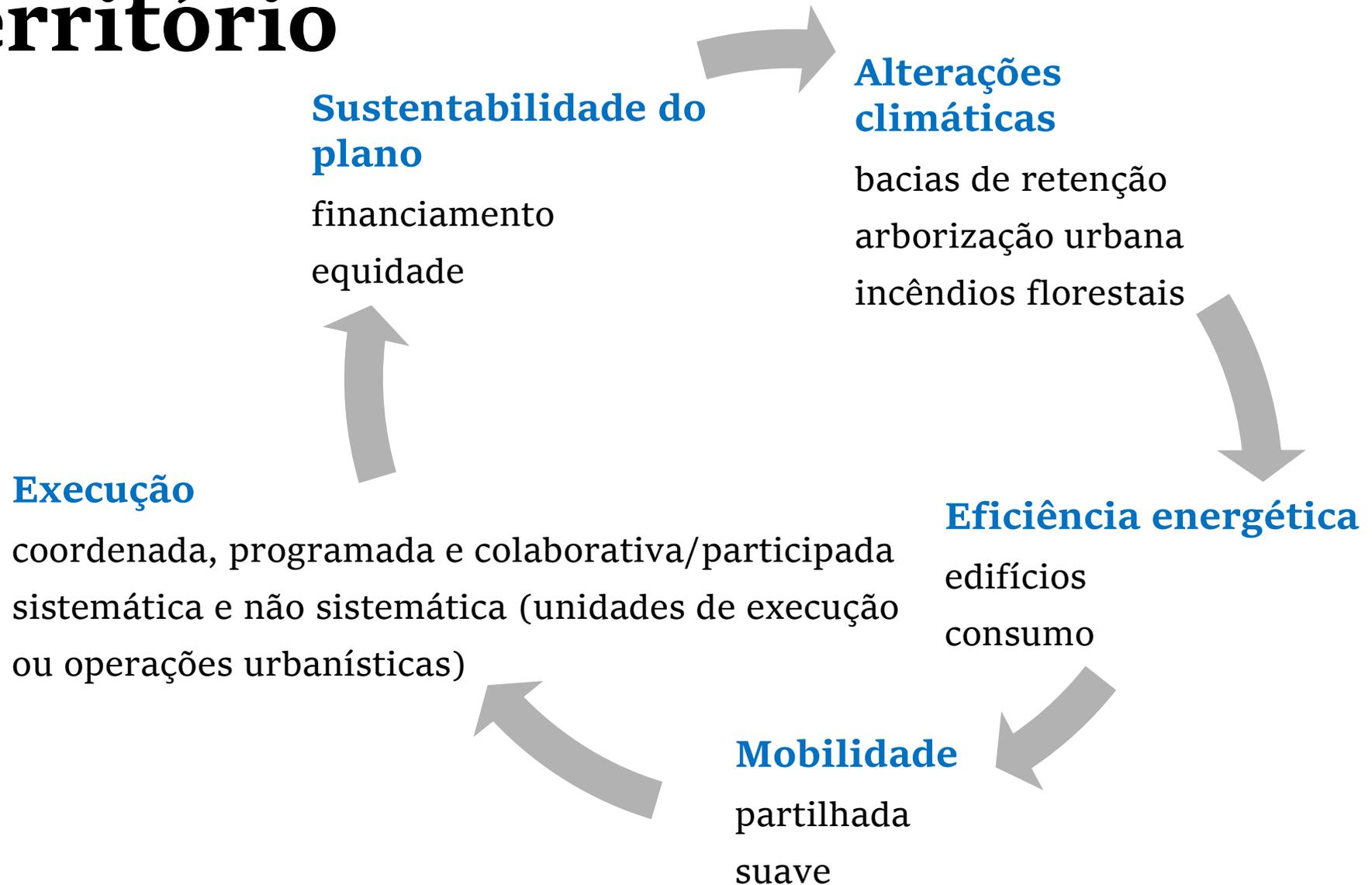
Lei n.º 31/2014, de 30 de maio

- Art. 7.º, ponto 2 (alínea a): Solo total ou parcialmente urbanizado e, por isso, afeto por plano territorial à elaboração do plano territorial à urbanização e edificação.

Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto

- Art. 7.º, ponto 3 (alínea c): Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

O PDM face às questões que se colocam hoje no Ordenamento do Território



ESTRATÉGIA DO PLANO

Promover a coesão social e territorial e a qualificação urbana:

Definição de um modelo de ordenamento que promova a colmatação 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;

Assunção do eixo urbano Fátima – Ourém – Caxarias – Freixianda, valorizando o perfil funcional de cada um dos aglomerados e o transporte ferroviário e reforçando o interface de Caxarias e sua articulação com o transporte público rodoviário no serviço do eixo urbano;

Reforço da rede urbana de 2.º nível, base da autonomia funcional e da sustentabilidade social das unidades territoriais (UT) em que se divide o município;

- **Expansão das redes públicas de abastecimento e drenagem a todos os aglomerados urbanos;**
- **Promoção de modos suaves de transporte;**
- **Garantia que todos os espaços públicos ou de utilização coletiva sejam inclusivos e acessíveis a todos;**
- **Reforço da importância da mobilidade**, na preparação dos Programas, Planos ou Projetos que venham a ser elaborados para a concretização dos vetores estratégicos e respetivos objetivos que suportam o modelo de desenvolvimento territorial;
- **Valorização dos espaços verdes em meio urbano**, numa lógica de continuidade e articulação com o solo rústico envolvente e como medida passiva de redução da vulnerabilidade a ondas de calor.

Dinamizar a economia e incrementar a inovação, competitividade e internacionalização:

- **Renovação do modelo de crescimento económico**, e valorização dos recursos endógenos;
- **Valorização económica da área florestal**, predominante no norte do concelho, com o devido controlo das áreas e espécies afetas à floresta de produção;
- **Melhoria das acessibilidades externas e internas** essenciais ao desempenho das atividades económicas, com a articulação entre a A1 e o IC9, a hierarquização funcional da rede rodoviária, a articulação modal com o transporte ferroviário;
- **Definição de uma rede de espaços de atividades económicas** que combine áreas empresariais, oferecendo elevados níveis de infraestruturas, serviços e vantagens de localização, tirando partido da inserção nas redes de transportes nacionais e internacionais, com espaços para instalação e ordenamento das iniciativas empresariais de proximidade;
- **Promoção do potencial do Vale do Nabão** num contexto integrado e intermunicipal.

Potenciar as aptidões territoriais distintas num quadro de sustentabilidade ambiental e patrimonial:

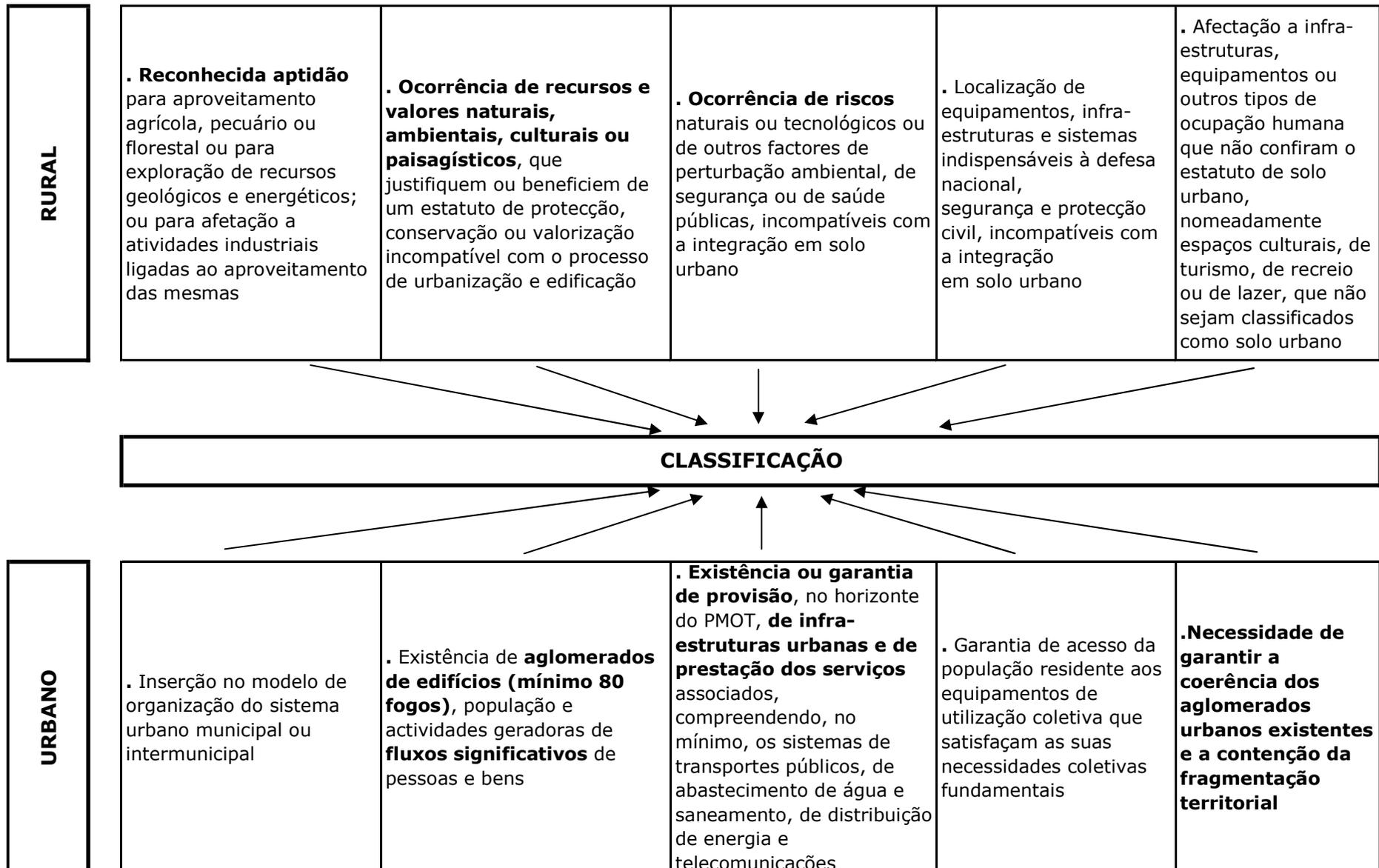
- **Promoção dos valores naturais, paisagísticos e culturais singulares de cada UT**, enfatizando os fatores diferenciadores: Santuário de Fátima, Pegadas dos Dinossáurios, Agroal, Castelo de Ourém, Rio Nabão, Ribeiras da Salgueira, de Caxarias, do Olival, de Seiça e do Fárrio, Parque Natural da Serra de Aire e Candeeiros e Lombas de Fátima;
- Assunção de que o **património natural é um ativo económico e produtor dos serviços dos ecossistemas** e, como tal, fator de promoção do bem-estar da população residente e utente;
- Assunção das **áreas agrícolas, florestais e naturais como parte essencial dos espaços onde se desenvolvem funções humanas**, nomeadamente as económicas, de fruição e de produção dos serviços de ecossistemas, sobretudo o sequestro de carbono que contribui para a mitigação das alterações climáticas;
- **Promoção da localização geoestratégica dos percursos pedestres**, com a conseqüente valorização e integração dos caminhos de Fátima, de Santiago e rotas dos peregrinos e dos percursos associados aos valores naturais e culturais;

- **Preservação, reabilitação e divulgação do património** natural geológico e biológico, arquitetónico e arqueológico.
- **Delimitação e salvaguarda das áreas de risco**, nomeadamente as áreas inundáveis, de instabilidade de vertentes e de incêndio rural, de forma a garantir a segurança de pessoas e bens.

Integração do POPNSAC e a articulação com os instrumentos de gestão territorial de âmbito supramunicipal

Ordenamento

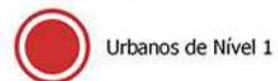
Critérios (D.R. nº15/2015, de 19 de Agosto)



Modelo Territorial

Legenda

REDE URBANA



Urbanos de Nível 1



Urbanos Nível 2

 Eixo Urbano e de Atividades Económicas

SISTEMA DE TRANSPORTES E DE CONECTIVIDADE

 Ligações Intramunicipais e Regionais

 Via Férrea

 Ligações Intermunicipais A1

 Ligações Intermunicipais IC9

 Rede Circular de Conexão

 Nós a Promover

SISTEMA AMBIENTAL

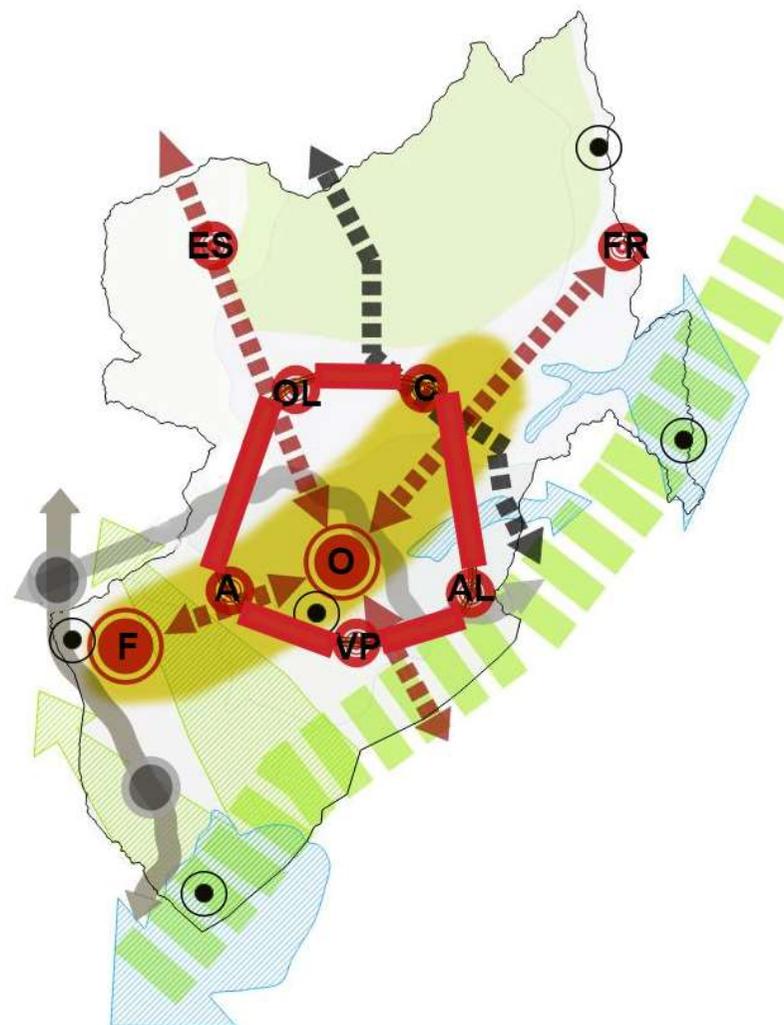
 ERPVA - Áreas Nucleares Estruturantes

 ERPVA - Áreas Nucleares Secundárias

 ERPVA - Corredor Ecológico Estruturante

 Floresta de Produção

 Valores de Diferenciação

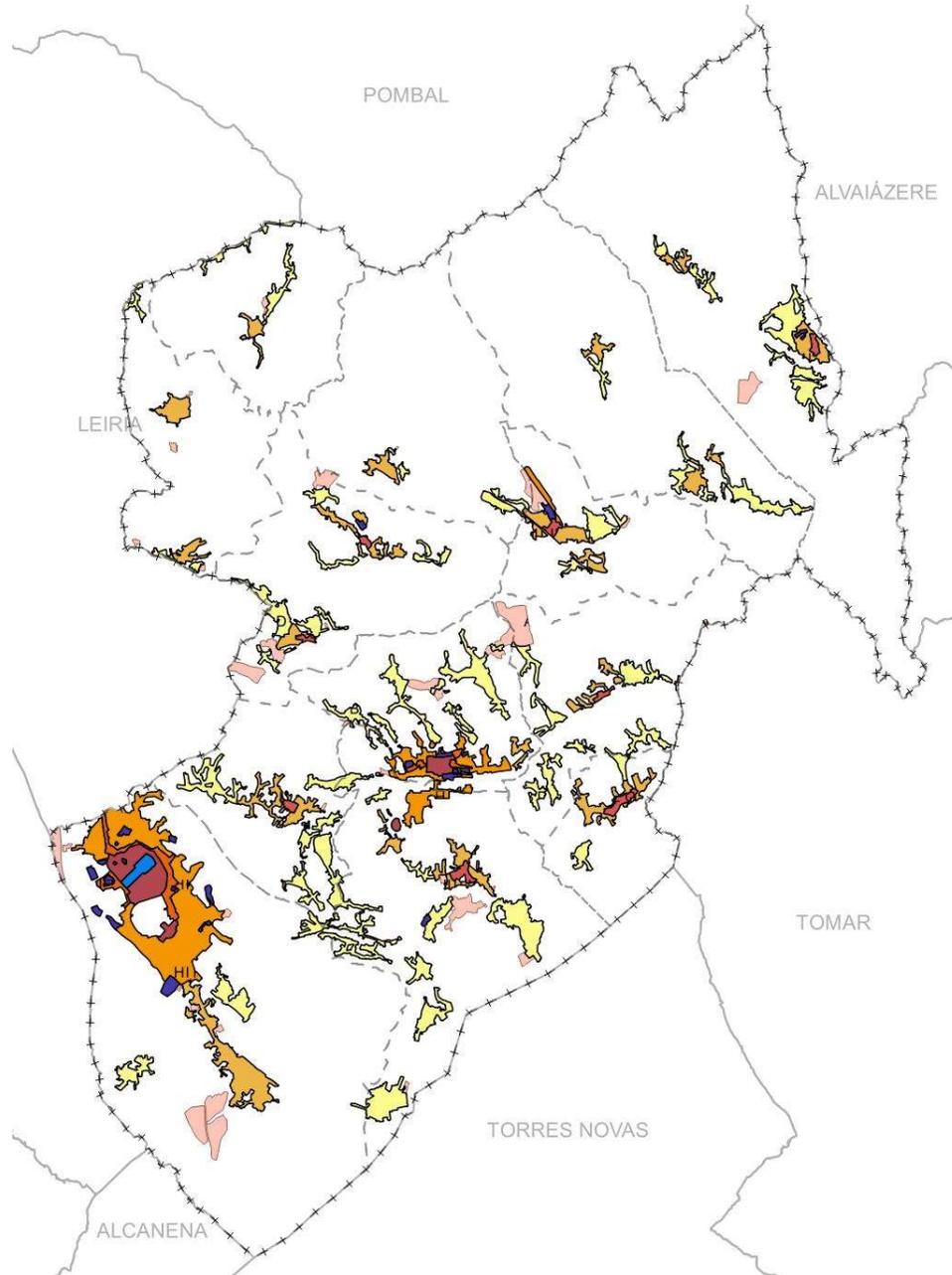


Ordenamento

Em vigor				Proposta			
<i>classificação</i>	<i>Qualificação</i>	<i>Área (ha)</i>	<i>% do concelho</i>	<i>classificação</i>	<i>Qualificação</i>	<i>Área (ha)</i>	<i>% do concelho</i>
Solo urbanizável	Espaços urbanizáveis	1470,3	4,5	Solo rústico	Aglomerados rurais	1647,1	4
	Espaços industriais (propostos)	403,4			Espaços de unidades industriais isoladas	24,8	0,1
					Espaços de ocupação turística	2,9	0
	Subtotal	1873,7			Sob total	1671,9	4
Solo urbano	Espaços industriais existentes	223	12,8	Solo urbano	Espaços centrais (I, II)	298,7	0,7
	Espaços urbano de nível 1	1268,6			Espaços habitacionais(I,II,II I)	1886,2	4,6
	Espaços urbano de nível 2	1494,1			Espaços urbanos de baixa densidade	1949,4	4,7
	Espaços urbano de nível 3	2340,9			Espaços de atividades económicas	482,9	1,2
					Equipamentos estruturantes	142,1	0,3
	Subtotal	5326,6			Sob total	4762	11,4
	Total	7200,3	17,3%		Total	6592,5	15,4

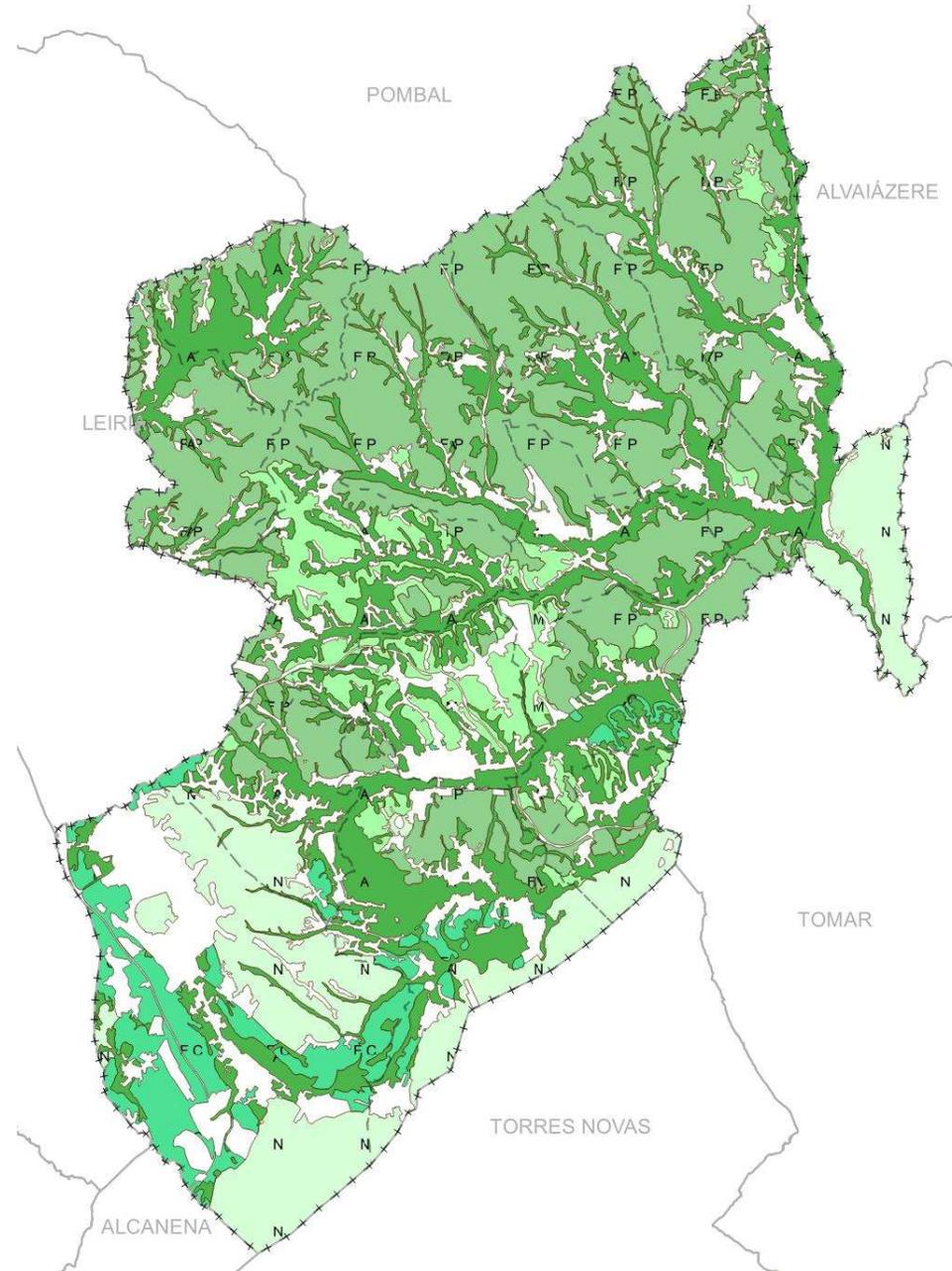
Em vigor versus Proposta	<i>Área total (ha)</i>	<i>% concelho</i>
	-766,4 (-10,6%)	-1,8

Solo urbano

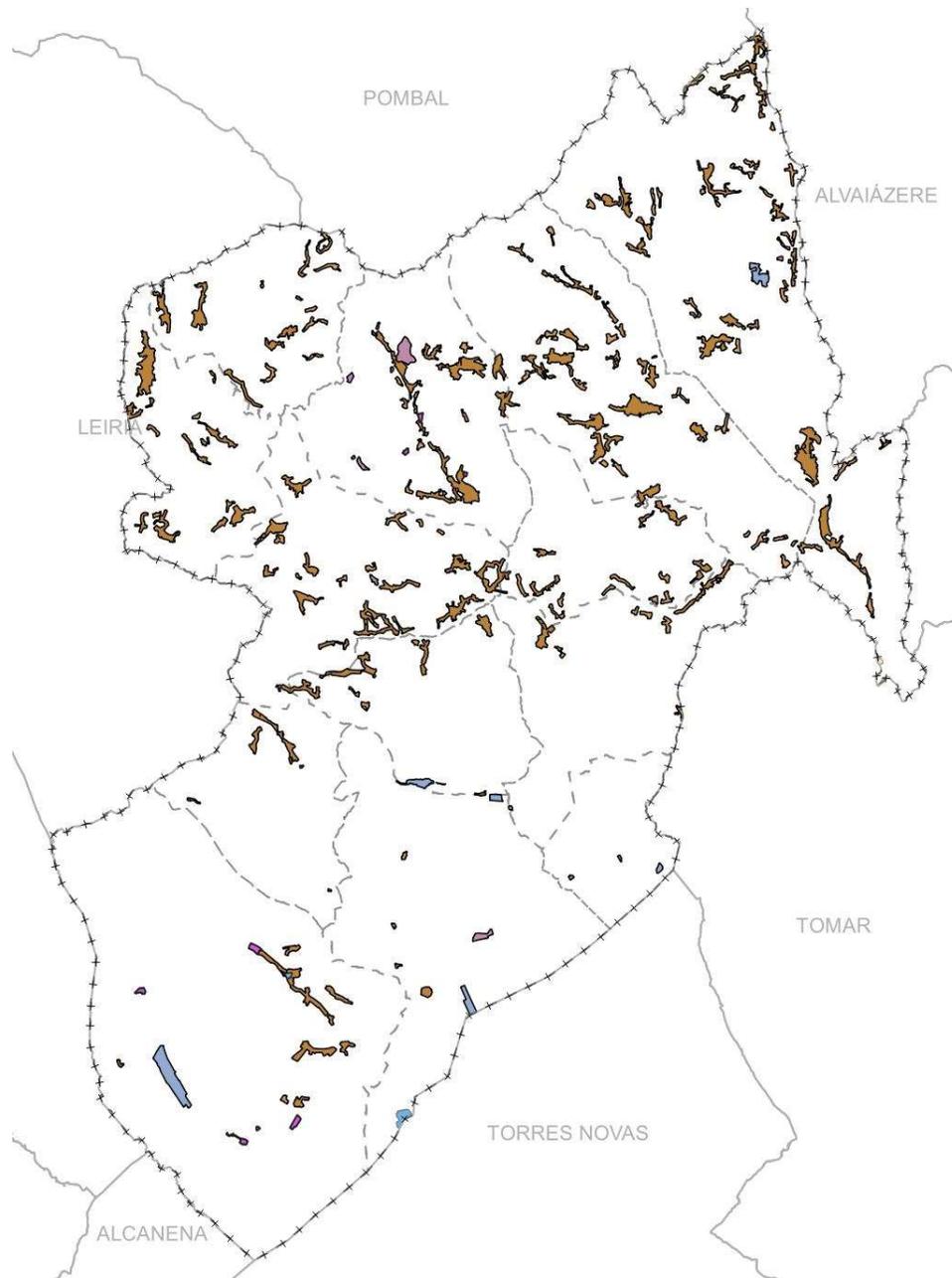


Espaços centrais	Nível I-Cidades de Ourém e Fátima
	Nível II –Áreas centrais complementares
Espaços habitacionais	Tipo I
	Tipo II
	Tipo III
Espaços de atividades económicas	Áreas empresariais
	Núcleos empresariais
Espaços urbanos de baixa densidade	
Espaços de equipamentos e infraestruturas estruturantes	Santuário de Fátima
	Outros equipamentos

SOLO RÚSTICO

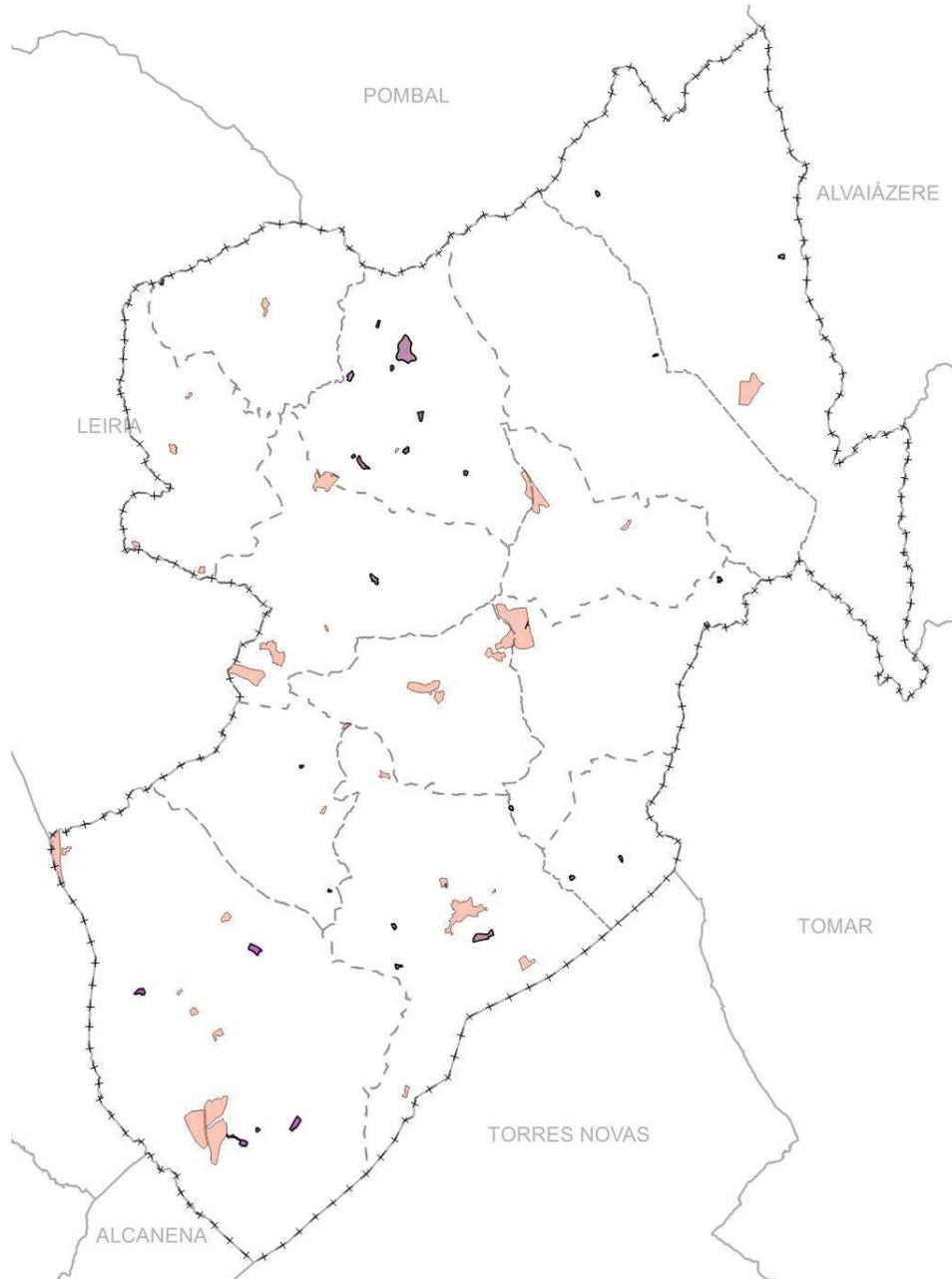


Solo rústico



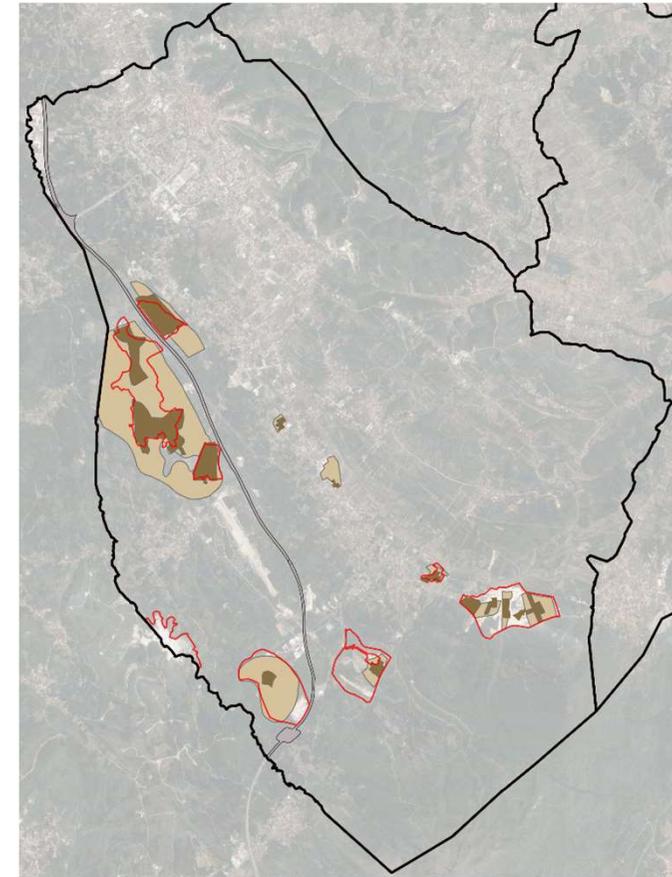
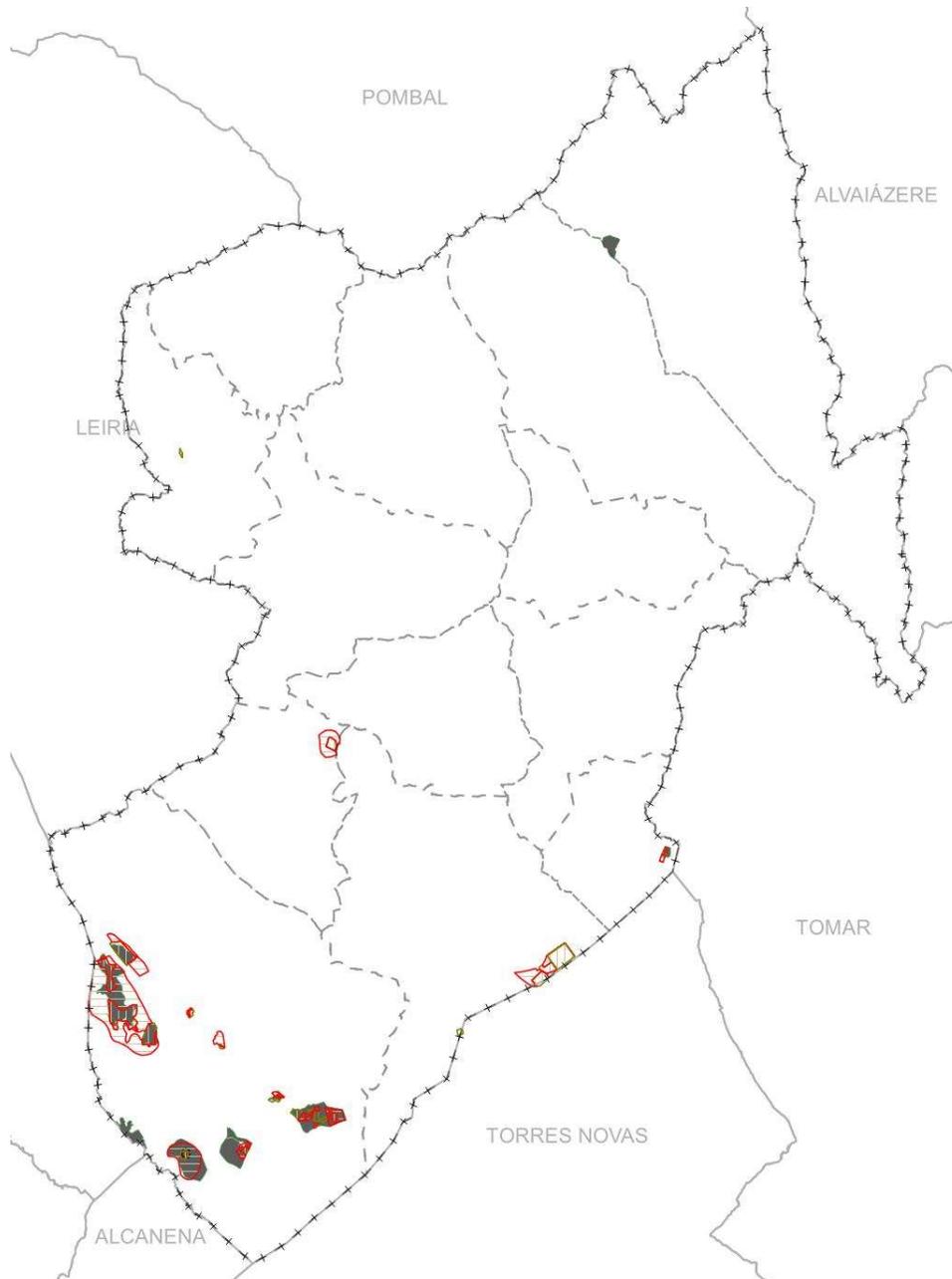
<i>Categoria</i>	<i>subcategoria</i>
Espaços agrícolas	Espaços agrícolas de produção agropecuária
Espaços culturais	Monumento Natural das Pegadas dos Dinossáurios
	Santuário de Nossa Senhora da Ortiga
	Capela de São Sebastião
Espaços de ocupação turística- Parque do Agroal	
Espaços de equipamentos e infraestruturas estruturantes	Parque ribeirinho de Ourém Poente
	Aeródromo
	Complexo de equipamentos do Carregal
	Áreas de desporto motorizado
	Pista de ultraleves de pias longas
Aglomerados rurais	Tipo I
	Tipo II
Espaços de unidades industriais isoladas	

Atividades económicas



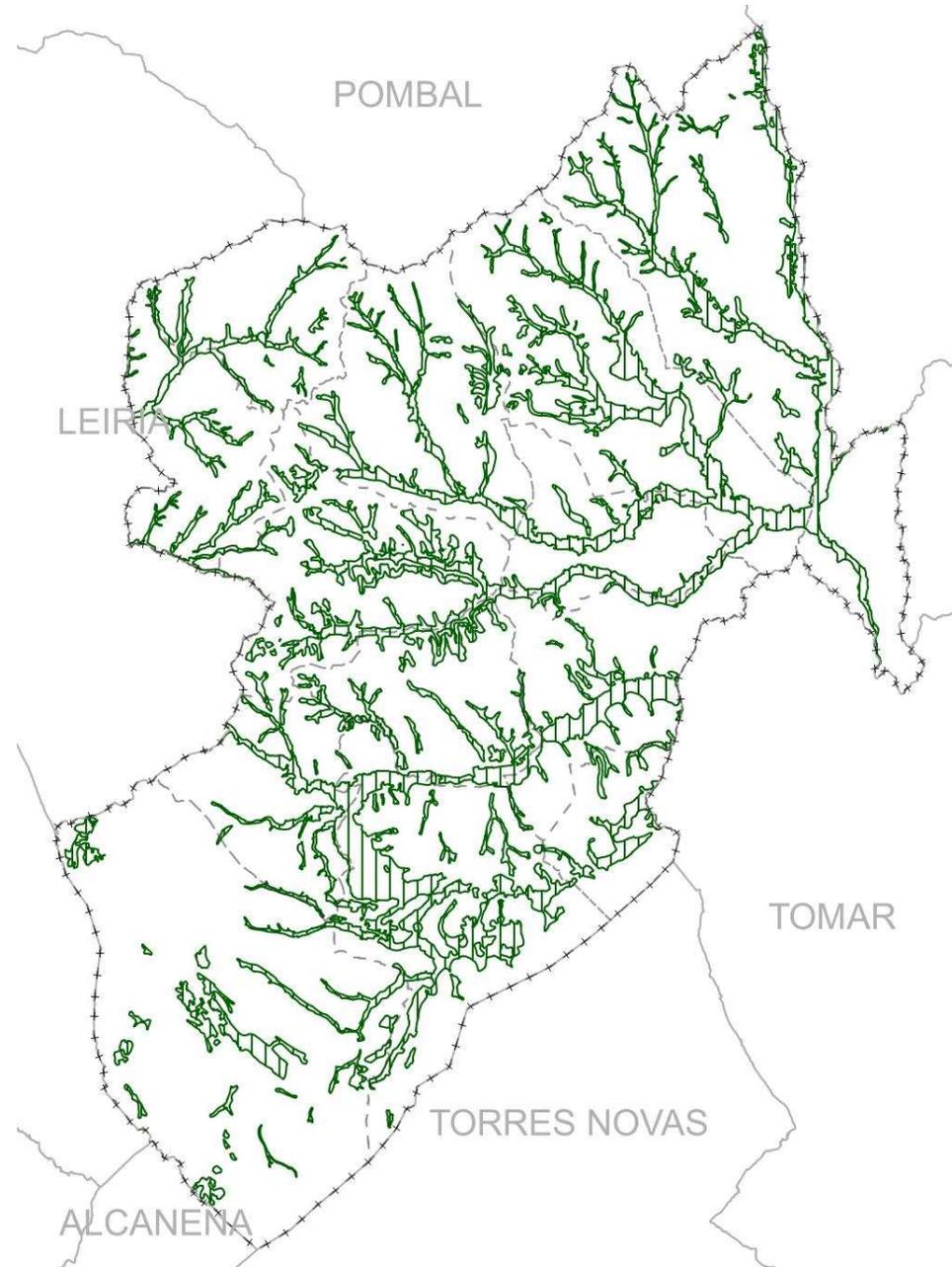
<i>Categoria</i>	<i>subcategoria</i>	<i>Área (ha)</i>
<i>Solo rústico</i>		
Espaços agrícolas	Espaços agrícolas de produção agropecuária	54,4
Espaços de unidades industriais isoladas		24,8
<i>Solo urbano</i>		
Espaços de atividades económicas	Áreas empresariais	337,8
	Núcleos empresariais	145,1

Recursos geológicos (vd.30)

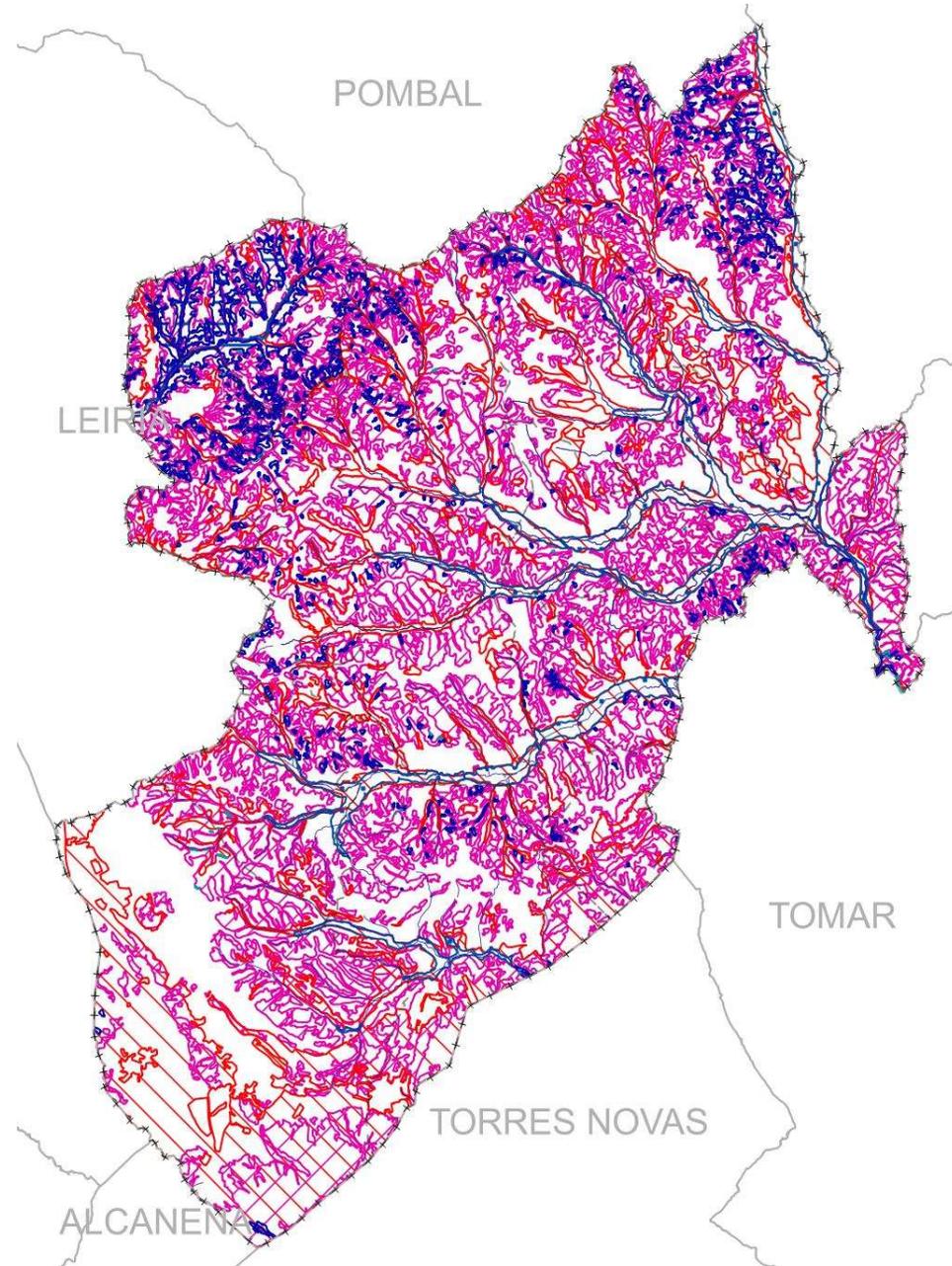


<i>PDM em vigor</i>	<i>Área (ha)</i>
Espaço licenciado /em licenciamento/Reserva	180,7
Espaço com potencial para futura exploração	377,3
Total	558
<i>Proposta de revisão</i>	
Espaços de Exploração de recursos geológicos	363,6

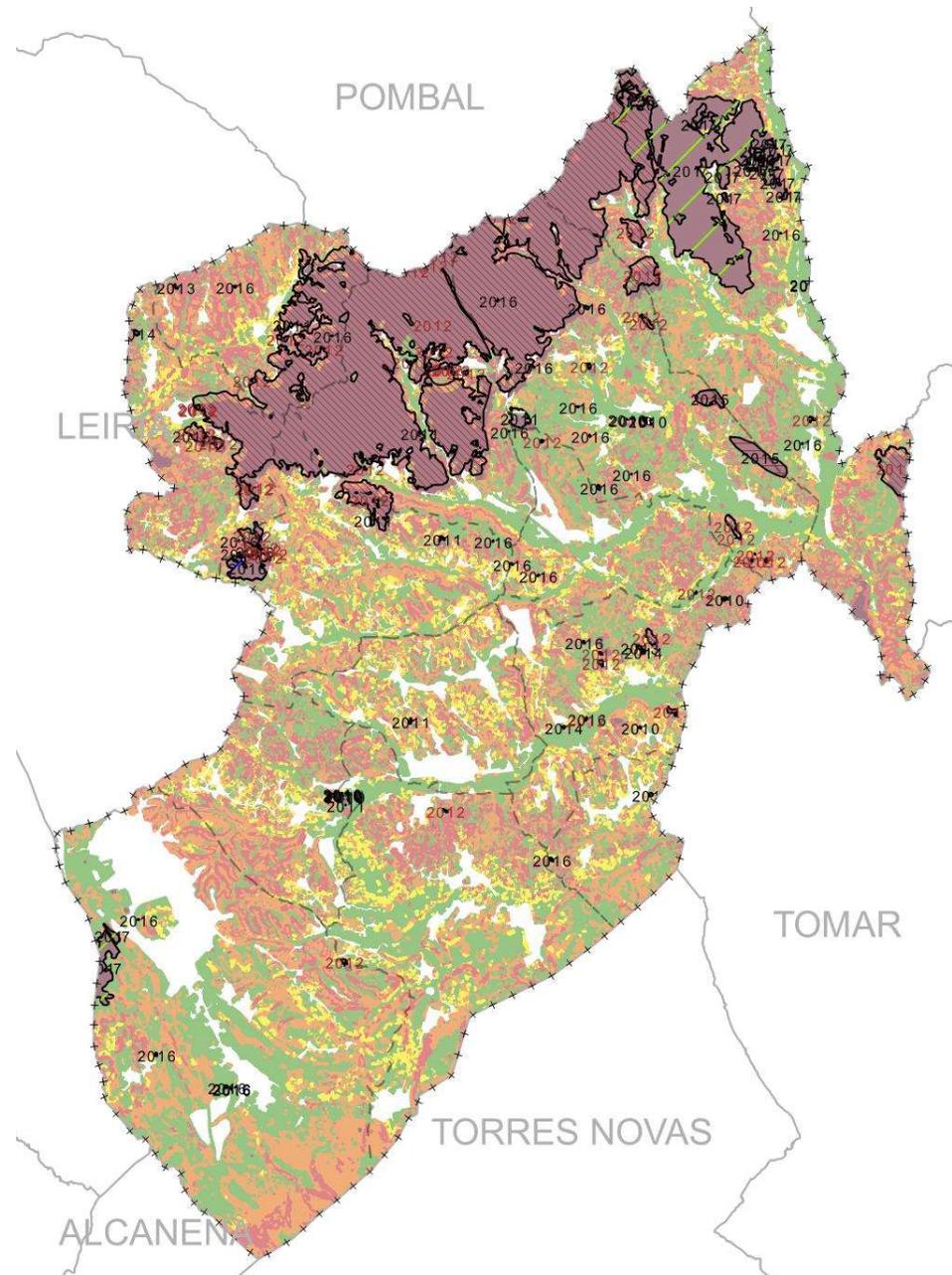
RAN



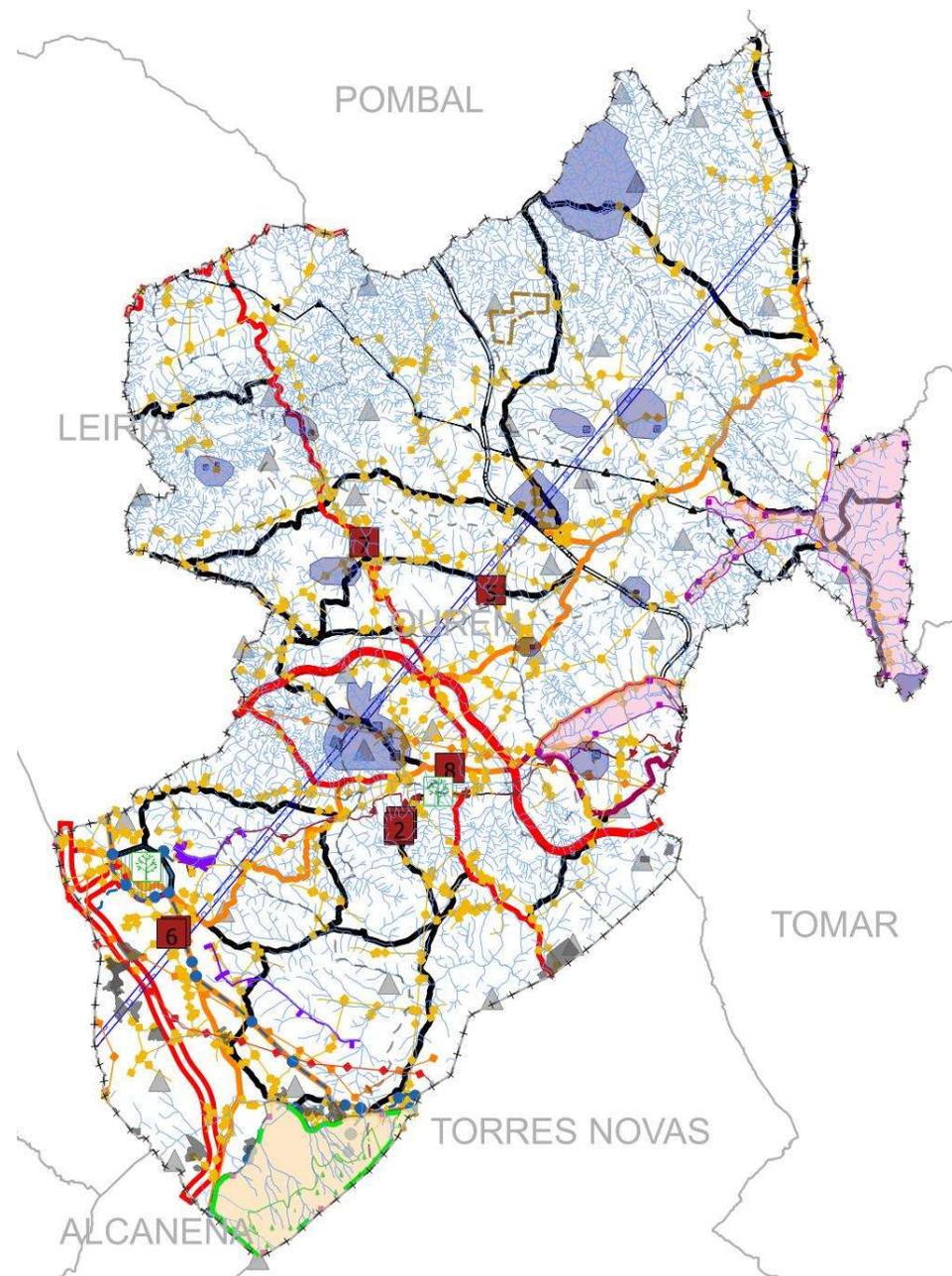
REN



PIF+Áreas Percorridas por Incêndio



OUTRAS CONDICIONANTES



Regulamento

TITULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 2º - Estratégia e objetivos

Artigo 6º - 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

Secção IV – Da legalização de construções e atividades

TÍTULO V – DO SOLO RÚSTICO

Capítulo II – TURISMO

Regulamento

TÍTULO VI – DO SOLO URBANO

TÍTULO VII – SISTEMAS DE CORREDORES DE TRANSPORTES

TÍTULO VIII – ÁREAS DE SALVAGUARDA

TÍTULO IX – 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 134^o - Incentivos

Regulamento

- **Artigo 25º- Exploração de Recursos Geológicos**
 - i. Exigência de PPIER para ampliações superiores a 20% e novas explorações fora da respetiva categoria de espaço;
 - ii. Exigência de AIA, sempre precedidas de juízo de oportunidade do Município para ampliações até 20%.
 - iii. A ampliação e a exploração de novas áreas ficam condicionadas à recuperação das áreas já exploradas na mesma exploração, no caso de se tratar de ampliação, ou de outras áreas exploradas pelo mesmo acionista, no caso de novas explorações.
- **Capítulo V, Título IV, Espaços de Exploração de Recursos Geológicos**
 - i. Os afastamentos pré-estabelecidos no regulamento reduzidos apenas quando garantida a compatibilização entre exploração e as atividades envolventes em sede PP ou de AIA;
 - ii. As indústrias de transformação dos próprios produtos ou de produtos de outras áreas de exploração, enquanto a exploração estiver ativa, com laboração permanente e ininterrupta e não tiver esgotado 80% da área total de exploração.

Regulamento

- **n.º 4, artigo 35.º - Construção de cemitérios é admitida em solo rústico;**
 - i. integração paisagística
 - ii. novos cemitérios, sujeitos à aprovação da CM a seleção do melhor local.

- **Capítulo XI, Título IV, Espaços de Unidades Industriais Isoladas (EUII)**
 - i. Atividades económicas isoladas em solo rústico;
 - ii. Parâmetros de edificabilidade iguais à categoria de solo urbano- Núcleos Empresariais.

- **Capítulo IV, Título VI, Espaços de Atividades Económicas**
 - i. Aumento do índice impermeabilização de 70% para 80%;
 - ii. Por razões técnicas devidamente justificadas o índice de impermeabilização pode ser superior.

Gestão da Edificabilidade

PDM EM VIGOR

- 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).

Gestão da Edificabilidade

PROPOSTA DE REVISÃO

- Orientado para soluções de intervenção integradas/ propostas/soluções de conjunto;
- Colmatação 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 colmatação;
- 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;

Gestão da Edificabilidade

PROPOSTA DE REVISÃO

- Ponderação de critérios qualitativos:
 - i. dimensão, configuração, circunstâncias topográficas, acessibilidade ou integração paisagística (transversais aos perímetros com capacidade edificatória em solo rústico ou urbano);
 - ii. Implantação das edificações, designadamente alinhamentos, recuo, afastamento e profundidade;
 - iii. A ocupação ou impermeabilização do solo, e alteração do coberto vegetal;
 - iv. 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.

Aproveitamento urbanístico

<i>Parâmetro/ Indiciador urbanístico</i>	Em vigor			Proposta Revisão			
	E. U. Baixa Densidade	E. U. Muito Baixa Densidade	Zonas Industriais	Habitacionais		Urbano Baixa Densidade	Áreas empresariais
				Tipo II	Tipo III		
Índice de utilização máximo(m)	0,45	0,36	<0,35 (<i>índice de ocupação</i>)	0,8	0,6	0,5	-
Índice de impermeabilização(%)	0,35	0,3	50	70	60	50	80

Descrição das principais modificações

1. Atividades com parecer favorável ou favorável condicionado no âmbito do RERAE-
Categorizadas como Núcleo Empresarial, Unidade Industrial Isoladas ou como Agrícola de Produção Agropecuária;
2. Previsão, da ampliação do Cemitério da cidade de Ourém, do ecocentro de Caxarias, e da área de Equipamentos, Infraestruturas e Sistemas Indispensáveis à Defesa Nacional, Segurança e Proteção Civil (área corresponde ao futuro Quartel BVF) – Suspensão do PUF e Medidas Preventivas;
3. Alargamento dos perímetros urbanos e dos aglomerados rurais e das identificação das explorações de recursos geológicos de forma a acolher as participações compatíveis com a estratégia territorial definida no Plano;

Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios

- Adequação do PMDFCI (aprovado em Dezembro de 2018) decorrentes das modificações propostas para os perímetros com capacidade edificatória;
- A proposta de alteração mereceu o parecer favorável na CMDFCI na reunião de 12 de novembro de 2019, e enviado ao ICNF no dia 21 de novembro (Cf. Despacho n.º 443-A/2018, o prazo para emissão é 20 dias).

RESTRICÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

1. REN

- Na conferência decisória realizada ao abrigo do Art.º 11º do Regime Jurídico da REN, (6 de fevereiro de 2020) foi emitido parecer favorável a 104, das 111 exclusões apresentadas (35,8ha).

2. RAN

- A DRAPLVT na sequência dos pedido de exclusão de Solos (de 15 de novembro de 2019) que integram a RAN – no total de 19, emitiu parecer favorável, perfazendo uma área de 7,95 ha.

DISPONIBILIDADE DOS PERÍMETROS COM CAPACIDADE EDIFICATÓRIA

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

- 33 277 habitações ;
- 99 829 habitantes.

Obrigado

