

A lei de bases do ordenamento do território DL 48/98 define no artigo 35º a definição dos diplomas complementares que irão regulamentar os programas de ordenamento do território nos âmbitos assinalados:

O sistema de gestão territorial organiza-se, num quadro de **interacção coordenada**, em **três âmbitos distintos**.

Nacional

Regional

Municipal

Legislação complementar

1. No prazo de um ano serão aprovados os diplomas legais complementares que definirão:

- a) O regime jurídico do programa nacional da política de ordenamento do território;
- b) O regime jurídico dos planos intermunicipais de ordenamento do território;
- c) As alterações aos regimes aplicáveis à elaboração, aprovação, execução, avaliação e revisão dos planos regionais de ordenamento do território, dos planos municipais de ordenamento do território e dos planos especiais de ordenamento do território.

2. No mesmo prazo serão ainda aprovados os diplomas legais complementares que definirão:

- a) O regime dos instrumentos de política de solos, destinado a proporcionar as adequadas condições para a elaboração, desenvolvimento e execução dos instrumentos de planeamento territorial;
- b) O regime dos instrumentos de transformação da estrutura fundiária, da iniciativa da Administração Pública, necessários à execução dos instrumentos de planeamento territorial.

DL – 380/99

Vem cumprir o articulado do nº 35 da Lei de Bases (48/98)

Artigo 2.º

Sistema de gestão territorial

1 - A política de ordenamento do território e de urbanismo assenta no sistema de gestão territorial, que se organiza, num quadro de interacção coordenada, em três âmbitos:

- a) O âmbito nacional;
- b) O âmbito regional;
- c) O âmbito municipal.

2 - O âmbito nacional

Programa nacional da política de ordenamento do território;
Planos sectoriais com incidência territorial;
Planos especiais de ordenamento do território
Planos de ordenamento de áreas protegidas
Planos de ordenamento de albufeiras de águas pública
Planos de ordenamento da orla costeira.

3 - O âmbito regional

planos regionais de ordenamento do território.

4 - O âmbito municipal

Os planos intermunicipais de ordenamento do território;

Os planos municipais de ordenamento do território

Planos directores municipais
Planos de urbanização
Planos de pormenor.

Artigo 4.º

Fundamento técnico

Os instrumentos de gestão territorial devem explicitar, de forma racional e clara, os fundamentos das respectivas previsões, indicações e determinações, a estabelecer com base no conhecimento sistematicamente adquirido:

- a) Das características físicas, morfológicas e ecológicas do território;
- b) Dos recursos naturais e do património arquitectónico e arqueológico;
- c) Da dinâmica demográfica e migratória;
- d) Das transformações económicas, sociais, culturais e ambientais;
- e) Das assimetrias regionais e das condições de acesso às infra-estruturas, aos equipamentos, aos serviços e às funções urbanas.

Artigo 9.º

Graduação

1 - Nas áreas territoriais em que concurram interesses públicos entre si **incompatíveis** deve ser dada **prioridade** àqueles cuja prossecução determine o mais **adequado uso do solo, em termos ambientais, económicos, sociais e culturais**.

2 - Exceptuam-se do disposto no número anterior os interesses respeitantes à defesa nacional, à segurança, à saúde pública e à protecção civil, cuja prossecução tem prioridade sobre os demais interesses públicos.

3 - A alteração da classificação do solo rural para solo urbano depende da comprovação da respectiva indispensabilidade económica, social e demográfica.

Artigo 10.º

Identificação dos recursos territoriais

Os instrumentos de gestão territorial identificam:

- a) As áreas afectas à defesa nacional, segurança e protecção civil;
- b) Os recursos e valores naturais;
- c) As áreas agrícolas e florestais;
- d) A estrutura ecológica;
- e) O património arquitectónico e arqueológico;
- f) As redes de acessibilidades;
- g) As redes de infra-estruturas e equipamentos colectivos;
- h) O sistema urbano;
- i) A localização e a distribuição das actividades económicas.

Artigo 11.º

Defesa nacional, segurança e protecção civil

Artigo 12.º

Recursos e valores naturais

- a) Orla costeira e zonas ribeirinhas;
- b) Albufeiras de águas públicas;
- c) Áreas protegidas;
- d) Rede hidrográfica;
- e) Outros recursos territoriais relevantes para a conservação da natureza e da biodiversidade.

3 - Para efeitos do disposto nos números anteriores:

- a) **O programa nacional da política de ordenamento do território, os planos regionais, os planos intermunicipais de ordenamento do território e os planos sectoriais relevantes definirão os princípios e directrizes que concretizam as orientações políticas relativas à protecção dos recursos e valores naturais;**
- b) **Os planos municipais de ordenamento do território estabelecerão, no quadro definido pelos instrumentos de gestão territorial cuja eficácia condicione o respectivo conteúdo, os parâmetros de ocupação e de utilização do solo adequados à salvaguarda e valorização dos recursos e valores naturais;**
- c) **Os planos especiais de ordenamento do território estabelecerão usos preferenciais, condicionados e interditos, determinados por critérios de conservação da natureza e da biodiversidade, por forma a compatibilizá-la com a fruição pelas populações.**

Artigo 13.º

Áreas agrícolas e florestais

1 - Os instrumentos de gestão territorial identificam as áreas afectas a usos agro-florestais, bem como as áreas fundamentais para a valorização da diversidade paisagística, designadamente as **áreas de reserva agrícola.**

3 - A afectação, pelos instrumentos de gestão territorial, das áreas referidas no número anterior a utilizações diversas da exploração agrícola, florestal ou

pecuária tem carácter excepcional, sendo admitida apenas quando tal for comprovadamente necessário.

Artigo 18.º

Sistema urbano

1 - Os instrumentos de gestão territorial estabelecem os objectivos quantitativos e qualitativos que asseguram a coerência do sistema urbano e caracterizam a estrutura do povoamento.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior:

a) O programa nacional da política de ordenamento do território, os planos regionais, os planos intermunicipais de ordenamento do território e os planos sectoriais relevantes **definirão os princípios e directrizes que concretizam as orientações políticas relativas à distribuição equilibrada das funções de habitação, trabalho e lazer, bem como à optimização de equipamentos e infraestruturas;**

c) Os planos municipais de ordenamento do território estabelecerão, no quadro definido pelos instrumentos de gestão territorial cuja eficácia condicione o respectivo conteúdo, **os parâmetros de ocupação e de utilização do solo adequados à concretização do modelo do desenvolvimento urbano adoptado.**

Os planos: noção, objectivos, conteúdos

	Noção	Objectivos	Conteúdo material	Conteúdo documental	Elaboração	Aprovação
					Comissão consultiva	
PNOT	Organização do território nacional, Quadro de referência a considerar na elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial Instrumento de cooperação com os demais Estados membros para a organização do território da União Europeia.	Estabelecer a tradução espacial das estratégias de desenvolvimento económico e social; Articular as políticas sectoriais com incidência na organização do território; Definir os princípios orientadores da disciplina de ocupação do território.	Conformação do sistema urbano, das redes, das Infra estruturas equipamentos de interesse nacional, Salvaguarda e valorização das áreas de interesse nacional em termos ambientais, patrimoniais e de desenvolvimento rural;	1) relatório 2) programa de acção.	Resolução do Conselho de Ministros, da qual devem nomeadamente constar: Intervenções de âmbito nacional, regional e, local; Comissão consultiva, composta por representantes das Regiões Autónomas, das autarquias locais e dos interesses económicos, sociais, culturais e ambientais relevantes.	O programa nacional da política de ordenamento do território é aprovado por lei da Assembleia da República, cabendo ao Governo o desenvolvimento e a concretização do programa de acção.
PS	Instrumentos de programação ou de concretização das diversas políticas com incidência na organização do território.		A articulação da política sectorial com a disciplina consagrada nos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis.	Definem normas de execução, integrando as peças gráficas necessárias à representação da respectiva expressão territorial. Acompanhado por um relatório.	A elaboração dos planos sectoriais compete às entidades públicas que integram a administração estadual directa ou indirecta. 2 - A elaboração dos planos sectoriais é determinada por resolução do Conselho de Ministros, da qual devem, nomeadamente, constar:	Os planos sectoriais são aprovados por resolução do conselho de ministros, salvo norma especial que determine a sua aprovação por decreto-lei ou decreto regulamentar
PE	Instrumentos de natureza regulamentar elaborados pela administração central.	Salvaguarda de objectivos de interesse nacional com incidência territorial delimitada	Estabelecem regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais	Regulamento e peças gráficas necessárias à representação da respectiva	A decisão de elaboração dos planos especiais de ordenamento do território compete ao Governo.	aprovados por resolução do Conselho de Ministros

			fixando os usos e o regime de gestão compatíveis com a utilização sustentável do território	expressão territorial. acompanhado s por: a) Relatório que justifica a disciplina definida; b) Planta de condicionante s que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor.	2 - A elaboração dos planos especiais de ordenamento do território é determinada por resolução do conselho de ministros, da qual devem nomeadamente constar: a) O tipo de plano especial;	
PROT	Definem a estratégia regional de desenvolvimento territorial, integrando as local, Quadro de referência para a elaboração dos planos municipais de ordenamento do território.	Desenvolver, no âmbito regional, as opções constantes do programa nacional da política de ordenamento do território e dos planos sectoriais;	Definem um modelo de organização do território regional, a) A estrutura regional do sistema urbano, das redes, das infra-estruturas e dos equipamentos de interesse regional, Salvaguarda e a valorização das áreas de interesse nacional em termos económicos, agrícolas, florestais, ambientais e patrimoniais;	Opções estratégicas, normas orientadoras e um conjunto de peças gráficas ilustrativas das orientações definidas; Relatório contendo: Caracterizaçã o biofísica, a dinâmica demográfica, a estrutura de povoamento e as perspectivas de desenvolvimento económico, social e cultural da região;	A elaboração dos planos regionais de ordenamento do território compete à comissão de coordenação regional na sequência de proposta aprovada pelo Governo por resolução do Conselho de Ministros.	Os planos regionais de ordenamento do território são aprovados por resolução do Conselho de Ministros.
PIMOT	Assegura a articulação entre o plano regional e os planos municipais de ordenamento do território, no caso de áreas territoriais que, pela interdependência dos seus elementos estruturantes, necessitam de uma coordenação integrada.	Os planos intermunicipais de ordenamento do território visam articular as estratégias de desenvolvimento económico e social dos municípios envolvidos,	Directrizes para o uso integrado do território abrangido; b) A definição das redes intermunicipais de infra-estruturas, de equipamentos, de transportes e de serviços; c) Padrões mínimos e objectivos a atingir em matéria de qualidade ambiental	Relatório e por um conjunto de peças gráficas ilustrativas das orientações a) Planta de enquadramento abrangendo a área de intervenção e a restante área de todos os municípios integrados no plano;	Compete aos municípios associados ou às associações de municípios, após aprovação respectivamente e, pelas assembleias municipais interessadas ou pela assembleia intermunicipal da respectiva proposta definindo a área abrangida e os objectivos estratégicos a atingir.	Deliberação das assembleias municipais interessadas, quando se trate de municípios associados para o efeito, ou por deliberação da assembleia intermunicipal, após audição de todas as assembleias municipais envolvidas.

PMOT	Os planos municipais de ordenamento do território estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental.	A tradução, no âmbito local, do quadro de desenvolvimento do território estabelecido nos instrumentos de natureza estratégica de âmbito nacional e regional; b) A expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local; c) A articulação das políticas sectoriais com incidência local;	Regime de uso do solo O regime de uso do solo é definido nos planos municipais de ordenamento do território através da classificação e da qualificação do solo. 2 - A reclassificação ou requalificação do uso do solo processa-se através dos procedimentos de revisão ou alteração dos planos municipais de ordenamento do território.	Classificação A classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre solo rural e solo urbano. 3 - A reclassificação do solo como solo urbano tem carácter excepcional sendo limitada aos casos em que tal for comprovadamente necessário face à dinâmica demográfica, ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística.	Qualificação 1 - A qualificação do solo, atenta a sua classificação básica, regula o aproveitamento do mesmo em função da utilização dominante que nele pode ser instalada ou desenvolvida, fixando os respectivos uso e, quando admissível, edificabilidade. 4 - A qualificação do solo urbano determina a definição do perímetro urbano, que compreende: a) Os solos urbanizados; b) Os solos cuja urbanização seja possível programar; c) Os solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano. 5 - A definição da utilização dominante referida no n.º 1, bem como das categorias relativas ao solo rural e ao solo urbano, obedece a critérios uniformes aplicáveis a todo o território nacional, a estabelecer por decreto regulamentar.	A elaboração dos planos municipais de ordenamento do território compete à câmara municipal, sendo determinada por deliberação a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, que estabelece os respectivos prazos de elaboração. Os planos municipais de ordenamento do território são aprovados pela assembleia municipal, mediante proposta apresentada pela câmara municipal.
-------------	--	---	--	--	--	---

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

Artigo 84.º

Objecto

1 - O plano director municipal estabelece o modelo de estrutura espacial do território municipal, constituindo uma síntese da estratégia de desenvolvimento e ordenamento local prosseguida, integrando as opções de âmbito nacional e regional com incidência na respectiva área de intervenção.

2 - O modelo de estrutura espacial do território municipal assenta na classificação do solo e desenvolve-se através da qualificação do mesmo.

3 - O plano director municipal é de elaboração obrigatória.

Artigo 85.º

Conteúdo material

O plano director municipal define um modelo de organização municipal do território nomeadamente estabelecendo:

a) A caracterização económica, social e biofísica, incluindo da estrutura fundiária da área de intervenção;

b) A definição e caracterização da área de intervenção identificando as redes urbana, viária, de transportes e de equipamentos de educação, de saúde, de abastecimento público e de segurança, bem como os sistemas de telecomunicações, de abastecimento de energia, de captação, de tratamento e abastecimento de água, de drenagem e tratamento de efluentes e de recolha, depósito e tratamento de resíduos;

c) A definição dos sistemas de protecção dos valores e recursos naturais, culturais, agrícolas e florestais, identificando a estrutura ecológica municipal;

d) Os objectivos prosseguidos, os meios disponíveis e as acções propostas;

e) A referenciação espacial dos usos e das actividades nomeadamente através da definição das classes e categorias de espaços;

f) A identificação das áreas e a definição de estratégias de localização, distribuição e desenvolvimento das actividades industriais, turísticas, comerciais e de serviços;

g) A definição de estratégias para o espaço rural, identificando aptidões, potencialidades e referências aos usos múltiplos possíveis;

h) A identificação e a delimitação dos perímetros urbanos, com a **definição do sistema urbano municipal**;

i) A definição de programas na área habitacional;

j) A especificação qualitativa e quantitativa dos índices, indicadores e parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e plano de pormenor, bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes;

l) A definição de unidades operativas de planeamento e gestão, para efeitos de programação da execução do plano, estabelecendo para cada uma das mesmas os respectivos objectivos, bem como os termos de referência para a necessária elaboração de planos de urbanização e de pormenor;

- m) A programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas;
- n) A identificação de condicionantes, designadamente reservas e zonas de protecção, bem como das necessárias à concretização dos planos de protecção civil de carácter permanente;
- o) As condições de actuação sobre áreas críticas, situações de emergência ou de excepção, bem como sobre áreas degradadas em geral;
- p) As condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal; (AUGI) ver legislação específica)
- q) A identificação das áreas de interesse público para efeitos de expropriação, bem como a definição das respectivas regras de gestão;
- r) Os critérios para a definição das áreas de cedência, bem como a definição das respectivas regras de gestão;
- s) Os critérios de perequação compensatória de benefícios e encargos decorrentes da gestão urbanística a concretizar nos instrumentos de planeamento previstos nas unidades operativas de planeamento e gestão;
- t) A articulação do modelo de organização municipal do território com a disciplina consagrada nos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis;
- u) O prazo de vigência e as condições de revisão.

Artigo 86.º

Conteúdo documental

1 - O plano director municipal é constituído por:

- a) Regulamento;**
- b) Planta de ordenamento que representa o modelo de estrutura espacial do território municipal de acordo com a classificação e a qualificação dos solos, bem como com as unidades operativas de planeamento e gestão definidas;**
- c) Planta de condicionantes** que identifica as **servidões e restrições de utilidade pública** em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

2 - O plano director municipal é acompanhado por:

- a) Estudos de caracterização do território municipal;**
- b) Relatório fundamentando as soluções adoptadas;**
- c) Programa contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas bem como sobre os meios de financiamento das mesmas.**

3 - Os demais elementos que acompanham o plano director municipal são fixados por portaria do Ministro do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território.

DIVISÃO III

PLANO DE URBANIZAÇÃO

Artigo 87.º

Objecto

O plano de urbanização define a **organização espacial de parte determinada do território municipal, integrada no perímetro urbano**, que exija uma intervenção integrada de planeamento.

Artigo 88.º

Conteúdo material

O plano de urbanização prossegue o equilíbrio da composição urbanística nomeadamente estabelecendo:

- a) A definição e caracterização da área de intervenção identificando os valores culturais e naturais a proteger;
- b) A concepção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse colectivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação de transporte público e privado e de estacionamento;
- c) A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços e industriais, bem como identificação das áreas a recuperar ou reconverter;
- d) A adequação do perímetro urbano definido no plano director municipal em função do zonamento e da concepção geral da organização urbana definidos;
- e) Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;
- f) As subunidades operativas de planeamento e gestão.

Artigo 89.º

Conteúdo documental

1 - O plano de urbanização é constituído por:

a) Regulamento;

b) Planta de zonamento que representa a organização urbana adoptada;

c) Planta de condicionantes que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

2 - O plano de urbanização é acompanhado por:

a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas;

b) Programa contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas.

3 - Os demais elementos que acompanham o plano de urbanização são fixados por portaria do Ministro do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território.

DIVISÃO IV

PLANO DE PORMENOR

Artigo 90.º

Objecto

1 - O plano de pormenor desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação e servindo de base aos projectos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nas programas de execução constantes do plano director municipal e do plano de urbanização.

2 - O plano de pormenor pode ainda desenvolver e concretizar programas de acção territorial.

Artigo 91.º

Conteúdo material

1- Sem prejuízo da necessária adaptação à especificidade da modalidade adoptada, o plano

de pormenor estabelece, nomeadamente:

a) A definição e caracterização da área de intervenção identificando, quando se justifique, os valores culturais e naturais a proteger;

b) A situação fundiária da área de intervenção procedendo, quando necessário, à sua transformação;

c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes;

d) A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente

índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas;

e) Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar;

f) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;

g) A estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção;

h) A identificação do sistema de execução a utilizar na área de intervenção.

Artigo 92.º

Conteúdo documental

O plano de pormenor é constituído por:

a) Regulamento;

b) Planta de implantação;

c) Planta de condicionantes que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

2 - O plano de pormenor é acompanhado por:

a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas;

b) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial;

c) Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento.

3 - Os demais elementos que acompanham o plano de pormenor são fixados por portaria do

Ministro do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território.

4 - Os elementos que acompanham a modalidade de projecto de intervenção em espaço rural são fixados por portaria conjunta dos Ministros do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território e da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas.

Conceitos

Vocabulário urbanístico (DGOTDU)

Ordenamento do território: é a tradução espacial das políticas económica e social, cultural e ecológica da sociedade

Espaço urbano: entende-se por espaço urbano a classe de espaço, ao nível do uso dominante do solo, caracterizado pelo elevado nível de infraestruturação e de concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção. O conjunto de **espaços urbano, espaços urbanizáveis** e dos **espaços industriais** que lhes sejam contíguos define o perímetro urbano.

Espaço urbanizável: designa-se por espaço urbanizável a classe de espaço assim denominada por poder vir a adquirir as características dos espaço urbanos, e geralmente designada por área de expansão.

Espaço industrial: designa-se por espaço industrial a classe de espaço, ao nível do uso dominante do solo, destinado a actividades transformadoras e serviços próprios, apresentado elevado nível de infraestruturação.

Classes de espaço: com vista ao desenvolvimento do processo de planeamento e à elaboração de planos, podem ser considerados, em função do uso dominante do solo, as seguintes classes de espaço, podendo estas abranger diversas categorias:

Espaços urbanos, espaços urbanizáveis, espaços agrícolas, espaços florestais, espaços culturais e naturais, espaços canais e espaços para indústrias extractivas.

CARACTERÍSTICAS DO PDM

DL 69/90

Artigo 9.º

Conteúdo dos planos

1 - Os planos municipais regem a ocupação, o uso e a transformação do solo na área abrangida.

2-O plano director municipal estabelece uma estrutura espacial para o território do município, **a classificação dos solos e os índices urbanísticos**, tendo em conta os objectivos de desenvolvimento, a distribuição racional das actividades económicas, as carências habitacionais, **os equipamentos, as redes de transportes e de comunicações e as infra-estruturas**.

3-O plano de urbanização define uma **organização para o meio urbano**, estabelecendo, designadamente, **o perímetro urbano, a concepção geral da forma urbana, os parâmetros urbanísticos, o destino das construções, os valores patrimoniais a proteger, os locais destinados à instalação de equipamentos, os espaços livres e o traçado esquemático da rede viária e das infra-estruturas principais**.

4-O plano de pormenor estabelece a **concepção do espaço urbano**, dispondo, designadamente, sobre usos do solo e condições gerais de edificação, quer para novas edificações, quer para transformação das edificações existentes, **caracterização das fachadas dos edifícios e arranjo dos espaços livres**.

PDM

1. estabelece a estrutura espacial

2. classificação básica do solo – URBANO ou RURAL

3. parâmetros e índices de ocupação - CONFORME A CLASSE DE ESPAÇO

4. implantação dos equipamentos sociais

5. qualificação dos solos urbano e rural – CLASSES DE ESPAÇO

Artigo 73.º (DL 380/99)

Qualificação

1 - A qualificação do solo, atenta a sua classificação básica, regula o aproveitamento do mesmo em função da utilização dominante que nele pode ser instalada ou desenvolvida, fixando os respectivos uso e, quando admissível, edificabilidade.

2 - A qualificação do solo rural processa-se através da integração nas seguintes categorias:

- a) Espaços agrícolas ou florestais afectos à produção ou à conservação;
- b) Espaços de exploração mineira;
- c) Espaços afectos a actividades industriais directamente ligadas às utilizações referidas nas alíneas anteriores;
- d) Espaços naturais;
- e) Espaços destinados a infra-estruturas ou a outros tipos de ocupação humana que não impliquem a classificação como solo urbano, designadamente permitindo usos múltiplos em actividades compatíveis com espaços agrícolas, florestais ou naturais.

3 - A qualificação do solo urbano processa-se através da integração em categorias que conferem a susceptibilidade de urbanização ou de edificação.

4 - A qualificação do solo urbano determina a definição do perímetro urbano, que compreende:

- a) Os solos urbanizados;
 - b) Os solos cuja urbanização seja possível programar;
 - c) Os solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.
- 5 - A definição da utilização dominante referida no n.º 1, bem como das categorias relativas ao solo rural e ao solo urbano, obedece a critérios uniformes aplicáveis a todo o território nacional, a estabelecer por decreto regulamentar.

Classificação e qualificação do solo

1 - O regime de uso do solo é definido mediante a classificação e a qualificação do solo.

2 - A classificação do solo determina o destino básico dos terrenos e assenta na distinção fundamental entre solo rural e solo urbano, entendendo-se por:

a) Solo rural, aquele para o qual é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou de lazer, ou que seja ocupado por infra-estruturas que não lhe confirmem o estatuto de solo urbano;

b) Solo urbano, aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

3 - A qualificação dos solos regula, com respeito pela sua classificação básica, o aproveitamento dos terrenos em função da actividade dominante que neles possa ser efectuada ou desenvolvida, estabelecendo o respectivo uso e edificabilidade.

4 - O regime de uso do solo é estabelecido em instrumentos de planeamento territorial, que definem para o efeito as adequadas classificação e qualificação.

Onde o **artigo 28** se refere ao **Uso dominante do solo** dividindo o uso urbano e rural em classes de espaço:

Uso dominante do solo

1-Com vista ao desenvolvimento do processo de planeamento e à elaboração de planos, podem ser consideradas, em **função do uso dominante**, as **seguintes classes de espaços, que, por sua vez, podem abranger diversas categorias**:

a) Espaços urbanos, caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação e densidade populacional, onde o solo se destina predominantemente à edificação;

b) Espaços urbanizáveis, assim denominados por poderem vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designados por áreas de expansão;

c) Espaços industriais, destinados a actividades transformadoras e serviços próprios e apresentando elevado nível de infra-estruturação;

d) Espaços para indústrias extractivas, incluindo as áreas destinadas a controlar o impacto sobre os espaços envolventes;

e) Espaços agrícolas, abrangendo as áreas com características adequadas a actividade agrícola ou que as possam vir a adquirir;

f) Espaços florestais, nos quais predomina a produção florestal;

g) Espaços culturais e naturais, nos quais se privilegiam a protecção dos recursos naturais ou culturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos;

h) Espaços canais, correspondendo a corredores activados por infra-estruturas e que tem efeito de barreira física dos espaços que os marginam.

2- O conjunto do espaço urbano e do espaço urbanizável determina o perímetro urbano.

PDM – CONCEITOS E INDICES MAIS COMUNS

Densidade populacional

Áreas ou superfícies de pavimento

Áreas e índices ou coeficientes de construção

Ocupação

Afectação

Impermeabilização

Cérceas máximas, afastamentos e volumetrias

PU e PP

Todos os mencionados para os PDM e outros indicadores relacionados com as cedências, definição de planos marginais.

PP

Tem características especiais, incluindo indicadores e parâmetros urbanísticos de maior rigor e detalhe de aplicação, normalmente aferido ao lote e à parcela e inclui as indicações exigidas pelo DL 69/90 (área tipologia de construção, nº de fogos, nº de pisos, etc)

CIDADE de COIMBRA

5. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, AMBIENTE E CONSERVAÇÃO DA NATUREZA

5.1. Ocupação do Solo

Fig 7: Áreas urbanas e industriais identificadas nos PMOT, segundo dados da DGOTDU (SIOT, 2004)
PDM
Fonte: DGOTDU, SIOT, 2004

5.2. Instrumentos de Gestão Territorial e de Política de Solos

O Plano Director Municipal (PDM) de Coimbra está actualmente em revisão.

O PDM foi publicado em 22/04/1994, foi alterado em 15/04/1997 (1.^a Alteração). A classificação do solo no PDM de Coimbra foi desenvolvida de acordo com uma estrutura e zonamento que a seguir se descreve:

1. Cidade de Coimbra

- a. zonas residenciais;
- b. zonas centrais;
- c. zonas industriais;
- d. zonas verdes;
- e. zonas de equipamento;
- f. zonas turísticas

Para as zonas residenciais o PDM indica que deverão sempre que necessário elaborar-se Planos de Pormenor ou estudos de conjunto

2. Área exterior à Cidade

- a. zonas residenciais;
- i. aglomerados;
- ii. núcleos;
- b. zonas de reserva de urbanização
- c. zonas industriais;
- d. zonas de equipamento;
- e. zonas agrícolas;
- f. zonas florestais;
- g. zonas de conservação da natureza;
- h. zonas turísticas

ha
Urbanas Existentes
(U) U 6 699,28 ha
Urbanas Expansão
(UZ) 322,36ha
Urbanas Não Diferenciadas
UT 6 166ha
Equipamentos não Diferenciados

(E) 568,38ha
Parque Urbano
(PU) 283,33ha
Turismo Não Diferenciado
(T) 4,6ha
Indústria Não Diferenciada
(I) 989,54ha

Tal como para a Cidade de Coimbra, também as zonas residenciais da área exterior à Cidade deverão, segundo o PDM, sempre que necessário ser objecto de Planos de Pormenor ou estudos de conjunto

Para a área do centro histórico está previsto, no PDM, a elaboração de Plano de Pormenor de salvaguarda do património, para protecção do seu valor histórico arquitectónico e arqueológico.

A classificação e qualificação do solo no PDM de Coimbra não foi desenvolvida tendo por base a classificação do solo como urbano e rural. Contudo, o regulamento do PDM, ao definir “zonas” afectas à área exterior à cidade, denominadas como agrícolas, florestais e de conservação da natureza, por analogia ao Decreto Lei 380/99 de 22 de Setembro, estas corresponderão ao solo classificado como rural.

O Programa Polis da cidade de Coimbra terá intervenções nas duas margens do rio Mondego, entre a Ponte de Santa Clara e a Ponte Europa.

5.3. Servidões e Restrições de Utilidade Pública

No concelho de **Coimbra existem servidões relativas ao património natural (onde se incluem a REN e a RAN), cultural, e a infra-estruturas básicas**

(Anexo 7: Servidões e Restrições de Utilidade Pública).