

**A Influência dos PDM na Transformação do
Espaço Periurbano da Área Metropolitana de Lisboa**

José Manuel Teixeira

Dissertação para obtenção do grau de mestre em

Urbanismo e Ordenamento do Território

Júri

Presidente: Professor Doutor José Álvaro Pereira Antunes Ferreira

Orientadoras:

Professora Doutora Maria Beatriz Marques Condessa

Professora Doutora Ana Isabel Loupa Ramos

Vogais:

Professor Doutor Jorge Manuel Lopes Baptista e Silva

Professora Doutora Maria Joana Coruche de Castro e
Almeida Passanha Gonçalves

junho de 2013

Agradecimentos

Esta dissertação de mestrado representa o corolário de um percurso acadêmico cuja etapa final foi a sua elaboração. Mas não é apenas o resultado do meu esforço individual; a sua concretização envolveu a participação de um conjunto de pessoas.

Esta seria a razão suficiente para agradecer em primeiro lugar a quem mais diretamente me apoiou com o seu saber e empenho. Mas há uma razão adicional para o fazer;

à Professora Doutora Maria Beatriz Marques Condessa

e à Professora Doutora Ana Isabel Loupa Ramos

que orientaram este trabalho, deixo uma nota de reconhecimento também pela forma atenciosa como me ajudaram a superar as dificuldades com que me deparei.

Agradeço a dedicação dos professores que lecionaram as unidades curriculares, orientando o processo de aquisição de conhecimentos ao longo do curso. Estendo os agradecimentos a todos os autores das obras que compõem a bibliografia utilizada, pela nobreza da atitude de publicar o conhecimento que com meritória diligência desenvolveram.

Aos colegas, em particular aos que comigo partilharam informações úteis; aos amigos, que sempre me incentivaram e à família, a minha fonte de motivação para fazer este percurso que ora termina, o agradecimento fraterno pelo apoio permanente e por acreditarem sempre que este dia chegaria.

A todos, muito obrigado!

Resumo

A periurbanização deve ser entendida como o conjunto de fenómenos que ocorrem na transformação territorial do rural para o periurbano. As áreas periurbanas são áreas que se encontram numa posição de transição entre espaços estritamente rurais e áreas urbanas. Os espaços periurbanos garantem, em geral, uma articulação urbano - rural de proximidade e podem eventualmente tornar-se totalmente urbanos. Este processo transformador tem sido observado no interior da Área Metropolitana de Lisboa, a exemplo do que ocorre à escala global.

Os Planos Diretores Municipais são instrumentos de gestão territorial aos quais cabe um papel decisivo no ordenamento do território, ao definirem os respectivos modelos de estrutura espacial e ao sintetizarem as estratégias de desenvolvimento e ordenamento municipais. Determinar a influência dos seus regulamentos na dinâmica transformadora dos espaços periurbanos foi o objetivo fixado para esta dissertação.

Para a valoração desta influência, procedeu-se à construção de um indicador de permissividade à construção com base num conjunto de critérios de avaliação das normas regulamentares aplicáveis à edificação no meio rural. Por outro lado, a identificação das transformações ocorridas foi feita através de registos fotográficos aéreos e de satélite relativos aos anos de 1995 e de 2005.

A metodologia desenvolvida revelou-se eficaz na prossecução do objetivo ao identificar os níveis de permissividade à construção no meio rural dos planos diretores municipais da Área Metropolitana de Lisboa e as circunstâncias em que manifestam a sua influência.

Palavras chave:

edificabilidade, periurbanização, periurbano, permissividade.

Abstract

Peri-urbanization should be understood as a set of phenomena that occur in the transformation of strictly rural areas into suburban sites. Generally, these peri-urban areas grant a joint rural -urban joint that may eventually become totally urban. This transformation process has been observed within the Metropolitan Area of Lisbon, as it occurs on a global scale.

The Municipal Master Plans are territorial management tools with a paramount role in the definition of land-use planning. They clarify the models of spatial structure and summarize the development strategies and the policies to be adopted. Determining the influence of its regulations in the transforming dynamism of peri-urban areas was the goal of this thesis.

To estimate this influence, an indicator of permissiveness was built, based on a set of criteria for assessing the regulatory standards applicable to construction in rural sites. On the other hand, the identification of changes that occurred was achieved through the analysis of aerial satellite photographic records from the years 1995 and 2005.

The developed methodology has proved itself effective towards the identification of the permissiveness levels of construction in rural areas under the regulation of municipal master plans in the Lisbon Metropolitan Area and the circumstances in which they demonstrate their influence.

Key words:

construction, peri-urbanization, peri-urban, permissiveness.

ÍNDICE REMISSIVO

1. Introdução	1
2. A ocupação do território	4
2.1. Perspectiva histórica	4
2.2. Transformações contemporâneas	6
2.3. Dinâmica territorial das áreas periurbanas da AML	8
2.3.1. O Modelo territorial.....	9
2.3.2. Alterações recentes no espaço rural	10
2.3.3. Impactes decorrentes das transformações	12
3. Metodologia da análise	14
3.1. Sistematização dos regimes de edificabilidade	14
3.2. Seleção de amostras do território	18
4. Análise normativa	21
4.1. Bases da política de ordenamento do território.....	21
4.2. Os instrumentos de gestão territorial	23
4.3. Os PDM dos municípios da AML	24
4.3.1. A regulação do uso e ocupação do solo	25
4.3.2. Exame comparativo dos PDM	31
4.3.3. Discussão dos resultados	41
5. Análise de amostras	47
6. Conclusões.....	65
Bibliografia	68
ANEXOS	70

I. - ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Indicadores para o fator crítico "edificação em espaço rural"	2
Figura 2 - Municípios integrantes da AML.....	8
Figura 3 - Esquema do Modelo Territorial da AML	9
Figura 4 - Amostras do território, para análise	19
Figura 5 - "Triângulo urbano" da AML.....	20
Figura 6 - Indicadores brutos da permissividade dos PDM.....	42
Figura 7 - Artigo 49º do PDM de Cascais.....	43
Figura 8 – Calibração dos indicadores de permissividade dos PDM.....	45
Figura 9 – Edificações existentes em 1995 no espaço rural da amostra n° 7	48
Figura 10 – Edificações existentes em 2005 no espaço rural da amostra n° 7	49
Figura 11 - Edificações existentes em 1995 no espaço rural da amostra n° 25.....	51
Figura 12 - Edificações existentes em 2005 no espaço rural da amostra n° 25.....	52
Figura 13 - Edificações existentes em 1995 no espaço rural da amostra n° 36.....	54
Figura 14 - Edificações existentes em 2005 no espaço rural da amostra n° 36.....	55
Figura 15 - Edificações existentes em 1995 no espaço rural da amostra n° 5	57
Figura 16 - Edificações existentes em 2005 no espaço rural da amostra n° 5	58
Figura 17 - Edificações existentes em 1995 no espaço rural da amostra n° 12.....	60
Figura 18 - Edificações existentes em 2005 no espaço rural da amostra n° 12.....	61
Figura 19 - Edificações existentes em 1995 no espaço rural da amostra n° 18.....	63
Figura 20 - Edificações existentes em 2005 no espaço rural da amostra n° 18.....	64

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Início da vigência de cada PDM.....	18
Tabela 2- Unidades de cultura segundo a Portaria nº 202/70 de 21 de abril.....	30
Tabela 3 - Tipos de descritores para cada critério.....	35
Tabela 4 - Descritores do critério "área mínima da parcela edificável"	36
Tabela 5 - Descritores do critério "parâmetros de edificabilidade"	37
Tabela 6 - Escala valorativa dos critérios "infraestruturas" e "certificação"	38
Tabela 7 - Escala valorativa do critério "área mínima da parcela"	39
Tabela 8 – Escala valorativa do critério "parâmetros de edificabilidade"	39
Tabela 9 – Distribuição das funções no total de unidades edificadas.....	40
Tabela 10 - Taxas de substituição intercritérios (método <i>swing weights</i>).....	40
Tabela 11 - Ordenação dos municípios.....	46
Tabela 12 - Síntese de edificado das amostras.....	66
Tabela 13 – Variações médias intercensitárias das densidades demográficas	66

Siglas e acrónimos

AMD	Apoio multicritério à decisão
AML	Área Metropolitana de Lisboa
CECAC	Comité Executivo da Comissão para as Alterações Climáticas
CEG	Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa
CEMAT	Conferência Europeia dos Ministros responsáveis pelo Ordenamento do Território do Conselho da Europa
DGOTDU	Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
IGOT	Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa
IGP	Instituto Geográfico Português
IGT	Instrumento(s) de Gestão Territorial
INE	Instituto Nacional de Estatística
LBOT	Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo
PDM	Plano(s) Diretor(es) Municipal(is)
PEOT	Plano(s) Especial(is) de Ordenamento do Território
PIMOT	Plano(s) Intermunicipal(is) de Ordenamento do Território
PMOT	Plano(s) Municipal(is) de Ordenamento do Território
PNPOT	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
POAAP	Plano(s) de Ordenamento da Albufeiras de Águas Protegidas
POAP	Plano(s) de Ordenamento de Áreas Protegidas
POE	Plano(s) de Ordenamento do(s) Estuário(s)
POOC	Plano(s) de Ordenamento da Orla Costeira
POT	Plano(s) de Ordenamento do Território

PP	Plano(s) de Pormenor
PU	Plano(s) de Urbanização
PROT	Plano(s) Regional(ais) de Ordenamento do Território
RAN	Reserva Agrícola Nacional
REN	Reserva Ecológica Nacional
REOT	Relatório do Estado do Ordenamento do Território
TI	Transporte individual
UA	Universidade de Aveiro
UC	Unidade de cultura
UE	Universidade de Évora
UMC	Unidade mínima de cultura ¹

¹ Menor das unidades de cultura (UC) duma sub-região (corresponde sempre a culturas hortícolas), definidas na Portaria nº 202/70 de 21 de abril.

1. Introdução

• Contextualização

O povoamento disperso tem raízes históricas no território continental português, a norte do Tejo, mas a localização isolada das edificações não se compagina com o instinto gregário do ser humano; a necessidade de desenvolver relações de vizinhança impõe-se independentemente da maneira como a função habitacional se distribui na paisagem (Ribeiro, 1986).

Todavia, a construção dispersa vem acentuando-se nas últimas décadas, motivada por profundas mudanças culturais e económicas das populações, por grandes investimentos públicos em infraestruturas e por investimentos privados avultados em empreendimentos que por questões logísticas buscam melhores acessibilidades e espaços mais desafogados. Este fenómeno tem sido sentido com particular intensidade na AML – Área Metropolitana de Lisboa.

O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial² remete para os Planos Diretores Municipais (PDM) a definição dos modelos de estrutura espacial dos respectivos territórios, sintetizando as estratégias de desenvolvimento e ordenamento municipais. Estes modelos de estruturas espaciais dos territórios municipais assentam na classificação e na qualificação dos solos, estabelecendo designadamente:

- 1) A definição de sistemas de proteção dos valores e recursos naturais, culturais, agrícolas e florestais;
- 2) A definição de estratégias para o espaço rural, identificando aptidões, potencialidades e referências aos usos múltiplos possíveis;
- 3) A especificação de índices e parâmetros de edificabilidade referenciadores, aplicáveis diretamente na ausência de planos urbanísticos.

Privilegia-se assim os PDM como instrumentos importantes no planeamento e gestão do território, em sede dos quais se equaciona a questão da construção dispersa.

Indissociável do planeamento, tem-se a avaliação: um procedimento que se apresenta em três modalidades: *ex ante*, *in continuum* e *à posteriori*, que têm em comum a dependência de indicadores de execução cuja construção exige a recolha, produção, atualização, circulação e partilha de informação.

Os indicadores de execução para a avaliação e monitorização de Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) a apresentar nos Relatórios do Estado do Ordenamento do Território (REOT) devem seguir as orientações do Sistema Nacional de Indicadores e Dados de Base

² Estabelecido pelo Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de setembro

do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, em fase de preparação.

O 2º relatório dos trabalhos de elaboração do sistema, aponta a edificação em solo rural como um fator crítico cujo âmbito abrange a "(...) Dinâmica da edificação em solo rural – identificação do volume das licenças de construção no solo rural e, dentro dele, em áreas reconhecidamente dotadas de alguma edificação; (...)" (DGOTDU, 2011, p. 18).

Em discussão, estão ainda os indicadores e aspetos críticos associados (Figura 1).

Indicador	Descrição	Fontes	Unidade	Periodicidade	Âmbito territorial ⁽¹⁾		
					M	R	N
Novas edificações em solo rural	N.º de licenças de construção em solo rural ou percentagem em relação ao n.º total de licenças emitidas pelo município	CM	N.º ou %	Anual	•	•	•
Novas edificações em aglomerados rurais	N.º licenças de construção em aglomerados rurais em relação ao n.º de licenças de construção em solo rural	CM	%	Anual	•	•	•
Novas edificações em áreas de edificação dispersa	N.º licenças de construção em áreas de edificação dispersa em relação ao n.º de licenças de construção em solo rural	CM	%	Anual	•	•	•
Grau de densificação do solo rural de edificação dispersa	Área média por fogo em solo rural de edificação dispersa	DGOTDU, INE	m2/m2	Bienal	•	•	•
Grau de densificação dos aglomerados rurais	Área média por fogo em solo qualificado como aglomerado rural	DGOTDU, INE	m2/m2	Bienal	•	•	•
Nova habitação em solo rural	N.º licenças de utilização para habitação (novas construções e existentes) em solo rural por ano	CM	N.º	Anual	•	•	•
Padrão territorial da nova edificação residencial em solo rural	Percentagem do n.º licenças construção para habitação em solo rural por classe de dimensão do prédio (< 2ha, 2 a 4ha, > 4 ha)	CM	%	Anual	•	•	•
Volume dos destaques realizados em solo rural	N.º e dimensão média dos destaques registados	CM?	N.º; ha	Anual	•	•	•

(1) M – Municipal; R – Regional; N - Nacional

Figura 1 - Indicadores para o fator crítico "edificação em espaço rural"

Fonte: DGOTDU (2011)

• Objetivos

O objetivo que se visa alcançar nesta dissertação é a determinação da influência que os PDM dos municípios que compõem a Área Metropolitana de Lisboa têm exercido, desde a sua promulgação, sobre a forma e a intensidade das transformações ocorridas no espaço periurbano. Para se atingir este objetivo final, houve que fixar objetivos intercalares, designadamente a modelação de um indicador de permissividade à construção e a obtenção de amostras representativas do território.

• Metodologia

O aspeto mais importante da influência dos PDM na dinâmica periurbana é o que se relaciona com o fator crítico “edificação em solo rural”, cujo âmbito envolve a dinâmica da edificação em solo rural, mensurável pela quantidade de licenças de construção emitidas. Esta informação vital, suficientemente desagregada, ainda não está disponível. Assim, a metodologia a utilizar será o exame detalhado dos PDM, identificando todas as cláusulas com impactes diretos ou indiretos na dinâmica periurbana, para a elaboração de um quadro exaustivo dos diversos regimes de edificabilidade a partir dos quais se irá compor e determinar os valores de indicadores de permissividade à construção, verificando-se em conclusão os resultados concretos registados em amostras do território.

• Estrutura da dissertação

A estrutura da dissertação assenta em seis capítulos que sistematizam a exposição do trabalho desenvolvido:

No presente capítulo faz-se a enunciação do tema, define-se o objetivo final que se pretende alcançar, faz-se a exposição sucinta da metodologia de trabalho utilizada na sua elaboração e termina-se com a presente descrição da estrutura da dissertação.

No capítulo 2, faz-se um enquadramento da evolução da ocupação e transformação de todo o território nacional, de uma perspectiva histórica aos processos em curso na atualidade, após o que se focaliza especificamente o modelo territorial da AML e as recentes transformações ocorridas.

O capítulo 3 descreve a metodologia utilizada na avaliação dos regulamentos, desde a análise das normas à construção do indicador de permissividade e discrimina os procedimentos para a obtenção de amostras do território.

O capítulo 4 é dedicado a todo o trabalho de análise regulamentar tendo em vista a obtenção dos valores dos indicadores de permissividade com os quais se avalia a influência dos PDM na transformação do espaço periurbano da AML, terminando com a discussão dos resultados.

O capítulo 5 apresenta as imagens recolhidas das amostras e as ilações extraídas das alterações ocorridas.

No capítulo 6, são apresentadas as conclusões finais da investigação realçando os aspetos fundamentais do trabalho realizado e faz-se a avaliação do grau de concretização do objetivo.

2. A ocupação do território

A dispersão das habitações é antiga no noroeste e centro-oeste do País, onde os últimos núcleos de população se despovoaram e arruinaram na época lusitano-romana, quando as vilas ou quintas e os casais das terras baixas sucederam aos castros alcandorados nas colinas (Ribeiro, 1986).

O povoamento disperso tem, pois, raízes históricas no norte e centro de Portugal. Recente é a urbanização difusa, conceito que está associado a uma transformação funcional do povoamento disperso mas não só; surge muitas vezes de maneira autónoma daquele através da constituição de espaços urbanos disseminados no território que em última análise conduzem à cidade difusa (Domingues, 1999).

2.1. Perspectiva histórica

Os primitivos povos viviam num regime económico quase absolutamente autárquico do tipo castrejo, subsistindo da caça, da recolha de frutos, duma incipiente lavoura e da criação de animais de pasto, o que não lhes permitia gerar excedentes comercializáveis. Os castros foram assim os primeiros núcleos, intrinsecamente rurais de ocupação do território (Maciel, 1996).

O processo de urbanização ter-se-á iniciado com a produção de excedentes agrícolas, embora a cidade tenha surgido posteriormente (Gaspar, 1995) com a especialização do trabalho.

A realidade urbana portuguesa surgiu com a chegada de povos mercantis ao ocidente peninsular, especificamente os fenícios e púnicos entre os séculos VIII e III aC. Tais povos, vindos por mar, instalaram-se nos estuários dos rios através dos quais penetravam pelo interior até aos limites de navegabilidade com o intuito de adquirir dos autóctones os preciosos metais (ouro, prata, cobre e estanho) recolhidos nos afloramentos de quartzo, praias fluviais e “chapéus de ferro” (Maciel, 1996).

Por razões de segurança, os povos mercantis instalavam-se em promontórios, ilhotas e mouções que vieram a dar origem a povoados importantes no período romano. São exemplos Castro Marim e Mértola no Guadiana, Rosário e Cerro da Rocha Branca no Arade, Abul e Alcácer do Sal no Sado, Lisboa (Olisipo) e Santarém (Scalabis) no Tejo e Santa Olaia e Coimbra no Mondego. Dos rios mais a norte poucos ou nenhuns vestígios restam da ocupação (Maciel 1996).

Pela sua tipologia social, estas feitorias são apropriadamente consideradas estruturas pré-urbanas, embriões das futuras cidades.

“(…) Com efeito, existe uma sobreposição *quasi* total, documentada pelos níveis arqueológicos, entre a localização dos portos fenícios e púnicos e os locais de implantação romana na costa e no interior dos cursos de água navegáveis os quais permaneceram e se tornaram povoados importantes durante o período romano. (...)”

(Maciel, 1996, p. 333).

A interiorização das civilizações mediterrânicas no nosso território iniciou-se com a unificação dos domínios peninsulares de Cartago sob Amílcar Barca e depois por seu filho Aníbal Barca em 238 aC,

através da construção duma incipiente rede de estradas ampliada posteriormente pelos romanos a partir de 200 aC (Maciel 1996).

Estas civilizações marítimas configuraram e organizaram definitivamente e no essencial a matriz urbana que ainda hoje é visível no território português e nela implantou os seus principais pólos económicos e sociais que são atualmente as “âncoras” do sistema urbano nacional (Matos, 1995).

A espinha dorsal do início da romanização do nosso território teve por base os rios Guadiana, Sado e Tejo que constituíam uma via fluvial quase contínua de penetração de sul para norte. Os três portos fluviais mais distantes alcançáveis por barcos marítimos eram Mértola no Guadiana, Alcácer do Sal no Sado e Santarém (ainda que fosse possível chegar a Vila Velha de Ródão) no Tejo (Maciel, 1996).

A opção pelos rios em detrimento da cabotagem devia-se às características dos barcos romanos; as suas proas baixas, adequadas ao *mare nostrum*, não suportavam as ondas do Atlântico aberto, durante a maior parte do ano. (Maciel, 1996)

A via de penetração era complementada pelas ligações terrestres Mértola - Beja (50 km), Beja - Alcácer do Sal (70 km) e Tomar – Conímbriga (70 km). Também foram utilizadas chatas, barcos de reduzidíssimo calado que permitiam o transporte através de afluentes (ribeira de Coina, Zêzere e Nabão) para redução dos percursos terrestres. (Maciel, 1996)

Assim, o percurso terrestre da foz do Sado a Lisboa também era feito pela ribeira de Coina. De Almourol a Tomar (Sellium) seguia-se pelos rios Nabão e Zêzere. Daí a Conímbriga, já próxima do Mondego, percorria-se 60 km por terra. (Maciel)

Este papel dos rios como via de transporte foi fundamental até ao final do séc. XVIII.

As muralhas em torno das cidades e os encastelamentos foram a face visível do enfraquecimento da administração romana tardia que deu origem ao que se designou de “queda do império” com o abandono das vias terrestres como vias de comunicação. Estes fenómenos conduziram ao regime autárquico e senhorial medieval de administração do território (Matos, 1995).

No século XVI deu-se a introdução do milho *maez* (americano), cultura de regadio de verão que era semeado em simultâneo com o feijão (americano) e a abóbora (mediterrânica), libertando o solo para as culturas de inverno e de primavera. Este novo cereal tomara a primazia aos demais até ao início do século XX tornando viável a pequena exploração familiar (Ribeiro, 1986).

Na região de Entre-Douro-e-Minho as habitações passaram a ser construídas afastadas umas das outras, ocupando a paisagem de forma difusa, aparentemente ao acaso; é o povoamento disperso, dominante nas regiões mais pluviosas (excetuando as de maior altitude), onde abunda a água à superfície ou é possível obtê-la com poços. Trata-se de regiões de terrenos férteis que permitiam culturas anuais sem rotação e portanto mais densamente e há mais tempo ocupadas pelo Homem.

Um precioso recenseamento ordenado em 1527 para todo o País, que chegou até hoje quase completo, permite apreciar as transformações posteriores a essa data – pouco mais ou menos a difusão do milho graúdo: (Ribeiro, 1986)

Na comarca de Entre-Douro-e-Minho o “numeramento” referia a raridade de povoações e informava que os moradores viviam por quintas e casais apartados. Havia concelhos que não tinham no lugar da sede mais do que a casa de audiências e a picota, símbolo das regalias municipais (Ribeiro, 1986).

No Minho e em quase toda a região pluviosa do Oeste, o povoamento disperso deu lugar principalmente ao aparecimento de agregados minúsculos de poucas habitações, designados de casais que se “pulverizaram” de tal forma que por vezes é difícil identificar os recortes, podendo a mesma povoação fazer parte de duas freguesias e até de dois municípios. (Ribeiro, 1986)

As autarcias do interior (castros), extintas pela romanização (cidades) e ressurgidas no período medieval (casais e senhorios) entraram em declínio dando lugar a comunidades urbanizadas.

São contudo as cidades criadas junto à foz dos rios, em geral nas suas mais salubres margens norte (protegidas da “nortada” e mais ensolaradas) que ainda hoje permanecem como âncoras fundamentais da estruturação do território, não obstante o abandono das vias fluviais e decréscimo das marítimas em detrimento inicialmente das ferrovias e depois das rodovias (Matos, 1995).

2.2. Transformações contemporâneas

As tendências contemporâneas de construção dispersa, “*rurbanização*” e cidade difusa, assentam em novos paradigmas sociais: mudança de hábitos de vida das populações rurais (mudanças no consumo, na educação e na atividade económica), deslocalização de indústrias (principalmente as dependentes de mão-de-obra menos qualificada) para a periferia, necessidade de mais espaço e acessibilidades para a instalação de indústrias, centros comerciais, equipamentos, parques temáticos e infraestruturas e busca de habitação de construção mais recente, próxima da natureza e mais “desafogada” (Goitia, 2010).

As cidades atuais já não correspondem ao ideal tradicional; já não se lhes reconhece os contornos e para além destes, as periferias: “(...) A missão do urbanista consiste em articular a periferia da urbe o mais acertadamente possível; a periferia de hoje será o centro ou centros vitais do futuro. (...)” (Goitia, 2010, p. 184)

Na origem e suportando o fenómeno, está o aumento da mobilidade, com relevância para o uso do transporte individual. Na origem porque, conforme defende Gaspar (1995), a par do aumento do consumo de espaço habitacional, quer pelo aumento da área média da habitação, quer pela redução da dimensão média das famílias, está também o aumento do consumo de espaço exigido pelo transporte individual: espaço para circular e espaço para estacionar. A suportar porque, segundo Choay (*cit. in* Martin Ramos, 2004),

“(...) Mais tarde, em finais do século, secundado pelo elétrico e pelo metro, o comboio contribuiu de novo para a sua expansão. A partir dos anos trinta, o automóvel devolveu às redes viárias o papel perdido na expansão das cidades e incrementou ainda mais a mobilidade geral, enquanto a aeronáutica contribuía para ligar os grandes núcleos urbanos (...)”.

(Choay, 1994, p. 64)

Os movimentos pendulares são uma consequência desta nova realidade em que a cidade mudou de escala e se mostra agora como uma soma de fragmentos de novos espaços habitacionais, de emprego e de lazer.

A expansão radiocêntrica que se verificava outrora, quando os centros permaneciam como pólos de atração pela densidade física e intensidade de eventos sociais (económicos, culturais, políticos e outros) que abrigavam, assume agora formas difusas de avanço sobre as periferias, acompanhadas do esvaziamento físico e imagético dos centros tradicionais.

É a cidade difusa, caracterizada por ser a dispersão duma “massa” consistente não só de população mas também de serviços e de atividades produtivas (Indovina, 1990).

Suprimir a pressão sobre o espaço público com imposição de restrições quantitativas à mobilidade não se afigura uma possibilidade realista. A melhor estratégia, embora nem sempre seguida e bem sucedida, é o planeamento da mobilidade no ordenamento do território:

“Para favorecer o uso dos transportes públicos - e também para a redução do trânsito individual motorizado - o projeto urbano tem de criar condições para esse fim através de uma organização espacial e de uma estrutura de acessos adequada.”

(Prinz, 1994 p. 85).

Mas os tecidos urbanos centrais das cidades não têm conseguido acompanhar estas mudanças; de um lado, as construções mais antigas, mesmo após obras de reabilitação, nem sempre dão resposta satisfatória às novas exigências de conforto habitacional e por outro lado, o espaço público revela-se em geral incapaz de suportar os novos modos e fluxos de transporte e de cumprir eficazmente o papel lúdico que lhe cabe.

As intervenções possíveis estão fortemente condicionadas: o paradigma atual de proteção do património histórico e arquitetónico, defende Carvalho (2003), é impeditivo de renovações abrangentes nos cascos centrais das cidades tais como o plano de Haussman para Paris.

A vivência do espaço público - realidade sentida neste espaço de natureza social a partir das múltiplas relações que se estabelecem entre as pessoas - é fundamental na diferenciação de cidades e entre estas e o meio rural (Domingues, 1999). Daí que a imposição de restrições modais à mobilidade nestes espaços seja a solução recorrente mas, segundo Carvalho (2003), conduzirá à perda de competitividade desses lugares se não se ponderar suficientemente as consequências ou se, conjuntamente, não forem introduzidas compensações atraentes. Por outro lado, a satisfação das novas necessidades de transporte enfrenta obstáculos:

“A solução poderá decorrer, em cada caso, da própria cidade existente, constituída por muitas partes, algumas das quais necessitando do automóvel para funcionar, mas revelando-se outras incompatíveis com a sua presença maciça.”

(Carvalho, 2003 p. 164).

2.3. Dinâmica territorial das áreas periurbanas da AML

As áreas metropolitanas são coletividades públicas de natureza associativa e de âmbito territorial que visam a prossecução de interesses comuns aos municípios atingidos pelo fenómeno de metropolização. Por metropolização entende-se a procura da concentração de riquezas humanas e materiais nas aglomerações mais importantes (Ascher, 2012).

Com a criação das áreas metropolitanas, confere-se existência jurídica às metrópoles: a existência de um território fortemente hierarquizado (conexões verticais), onde existe uma grande cidade e uma série de cidades pequenas e médias na sua envolvente é a base para a constituição de uma área metropolitana (Indovina, 1990).

A Área Metropolitana de Lisboa (Figura 2) foi criada no âmbito da Lei nº 44/91 de 2 de agosto e incluía o município da Azambuja. Este diploma viria a ser revogado pela Lei nº 10/2003 de 13 de maio que reduziu as áreas metropolitanas portuguesas a duas: Lisboa e Porto. Finalmente, o regime jurídico das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, aprovado pela Lei nº 46/2008 de 27 de agosto redefiniu a AML pelos municípios de Alcochete, Almada, Amadora, Barreiro, Cascais, Lisboa, Loures, Mafra, Moita, Montijo, Odivelas (entretanto criado), Oeiras, Palmela, Seixal, Sesimbra, Setúbal, Sintra e Vila Franca de Xira e excluindo a Azambuja.



Figura 2 - Municípios integrantes da AML

2.3.1. O Modelo territorial

A Resolução do Conselho de Ministros nº 21/89 de 15 de maio, determinou a elaboração do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), apontando um prazo de 18 meses para a sua conclusão.

Tal não foi possível e o plano veio a ser aprovado somente a 8 de abril de 2002, pela Resolução do Conselho de Ministros nº 68/2002. Este descompasso levou a que a sua entrada em vigor implicasse a alteração de todos os PDM desconformes.

A inexistência de um plano regional de ordenamento do território ao tempo da elaboração dos PDM fez com que estes não se subordinassem a um modelo territorial conjunto. Este modelo viria a ser definido pelo PROTAML (Figura 3) e deverá ser seguido pelos planos diretores de segunda geração que estão a ser preparados, pelo que importa conhecer os objetivos e orientações delineados nas opções estratégicas visando a reconfiguração espacial e funcional das áreas periurbanas da AML.

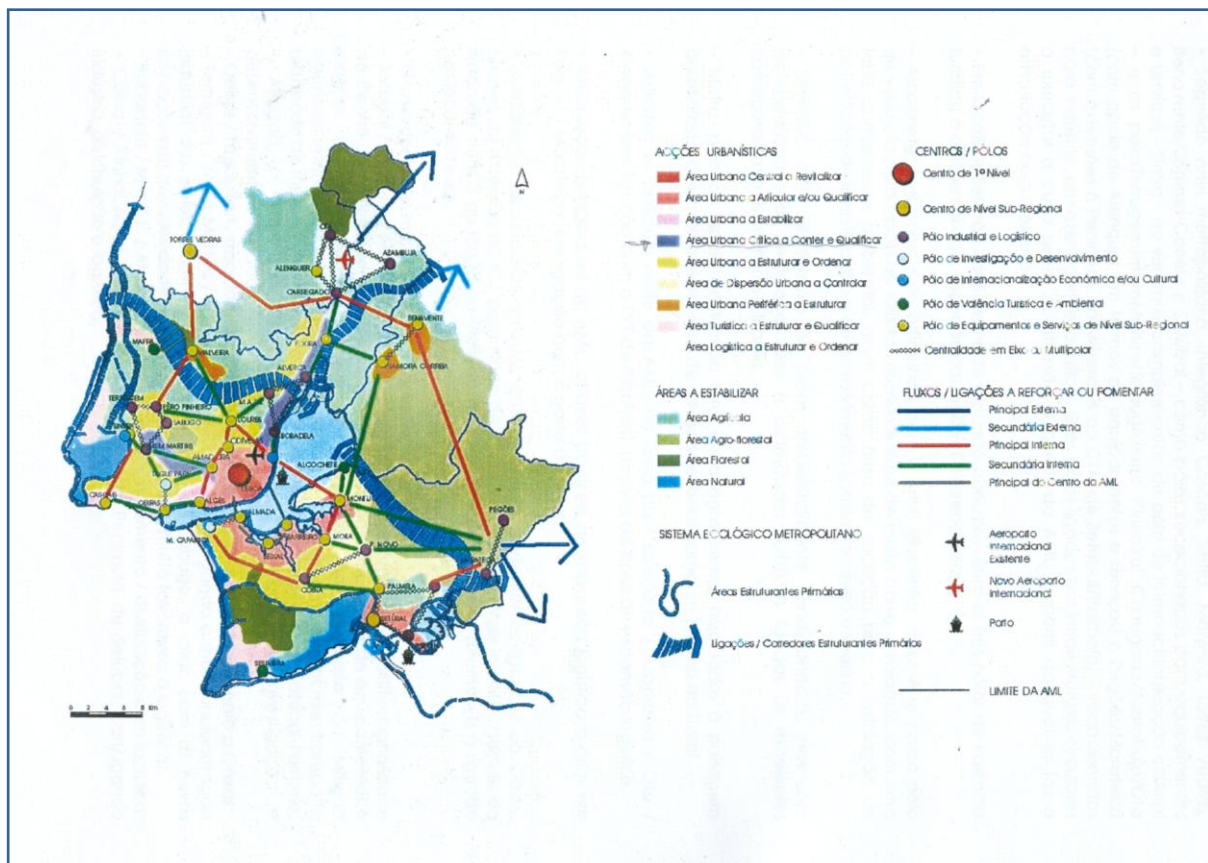


Figura 3 - Esquema do Modelo Territorial da AML

Fonte: <http://www.cm-sintra.pt/PROT>

O PROTAML procura dar resposta às orientações da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo - LBOT e dos instrumentos de políticas setoriais através de um conjunto de linhas programáticas dirigidas à revisão dos planos de ordenamento do território dos municípios abrangidos.

O plano reconhece que a ocupação do território metropolitano está a alterar-se de uma estrutura compacta, radial, baseada em eixos ferroviários na margem norte e de um conjunto de centros ribeirinhos na margem sul do Tejo para uma estrutura polinucleada, ainda que continuando centrada em Lisboa. Reconhece também que as grandes infraestruturas e equipamentos que têm sido implementados estão a comportar-se como fatores de estruturação do território.

Face a este quadro, foi definida uma política de reorganização espacial e de promoção das atividades humanas que visa o bem-estar social aliado às preocupações ambientais. Com interesse para o presente trabalho, há que destacar a intenção de conter a expansão de Área Metropolitana de Lisboa, sobretudo sobre as áreas ambientalmente mais sensíveis do litoral e a salvaguarda da estrutura ecológica metropolitana.

Para tal, a PROTAML estabelece um modelo territorial a partir da identificação dos principais sistemas, redes e articulações de nível subregional, para então definir um quadro de referência a seguir pelos PMOT dos municípios envolvidos. Este último apresenta entre as suas prioridades a proposta de uma estrutura metropolitana de proteção e valorização ambiental constitutiva da rede fundamental de áreas, corredores e ligações ecológicas e a contenção da expansão urbana.

Ressalta desde logo, pela importância de que se reveste para este trabalho, a orientação estratégica de contenção urbana e da consolidação de estruturas multipolares para redução das manifestações de periurbanização das áreas rurais.

Com efeito, optou-se por uma estratégia de revalorização do papel central de Lisboa e do estuário do Tejo para contrariar a expansão sobre as periferias e a ocupação da franja litoral: uma “grande Lisboa” envolvendo as zonas urbanas ribeirinhas da margem sul.

2.3.2. Alterações recentes no espaço rural

Os espaços rurais onde ocorrem atividades económicas, embora em menor escala do que os urbanos, também se transformam com o passar do tempo:

“(…) As estruturas rurais, tal como as urbanas, decorrem de uma ação humana que tende a dominar os elementos físicos e o clima de modo a permitir as atividades, quer sejam urbanas, agrícolas ou florestais.

A diferença entre os espaços rurais e os espaços urbanos refere-se essencialmente ao seu modo de utilização: em ambos os casos o Homem atua sobre o território, para nele viver, exercer atividades (…)”

(Lamas, 1993, p. 63).

• A periurbanização

A periurbanização tem sido estudada na Grã-Bretanha e na França desde a década de quarenta do último século. Não existe uma definição consolidada para o termo, mas deve-se entendê-la como o conjunto de fenómenos que ocorrem na transformação territorial do rural para o periurbano. Assim, importa fazer uma clarificação conceptual do que são territórios periurbanos:

As áreas periurbanas são áreas que se encontram numa posição de transição entre espaços estritamente rurais e áreas urbanas. As áreas periurbanas garantem, em geral, uma articulação urbano - rural de proximidade e podem eventualmente tornar-se totalmente urbanas. As pessoas representam uma componente essencial das áreas periurbanas, dado que estas se encontram num processo de progressiva urbanização.

A maioria das áreas periurbanas localiza-se na proximidade imediata das áreas urbanas consolidadas, mas podem também corresponder a aglomerados residenciais localizados em paisagens rurais. As áreas periurbanas são frequentemente um produto dos processos de suburbanização ou de crescimento urbano em mancha de óleo (*urban sprawl*).

(CEMAT, 2007, p. 2)

Significa isto que o processo de periurbanização traduz a modificação duma situação de equilíbrio para uma sucessão de estádios a que Raws e Roo (2011, p. 272) chamam de transição:

Uma transição pode ser definida como um processo emergente de mudança estrutural de um nível de estabilidade para outro, que representa os vários estádios de desenvolvimento que afetam o “sistema” como um todo. Isto poderia fornecer uma perspectiva alternativa sobre transformações periurbanas duma dicotomia urbano – rural para áreas integradas urbanorrurais.

• A fragmentação dos espaços urbanos

A contínua ocupação de espaços rurais com funções urbanas assume particular gravidade em Portugal porque se trata de um processo de transferência e não de crescimento económico e demográfico: “(...) A periurbanização é acompanhada pela descontinuação do espaço urbano nas suas dimensões territorial, económica e social (...)”, conforme defende Gaspar (1995, p. 168).

A fragmentação dos espaços urbanos dá-se em duas direções: para o interior das cidades com o abandono de bairros que dão lugar a zonas degradadas e para o exterior, não com a localização dispersa de funções urbanas mas pelos parques temáticos.

A tematização da cidade é correlativa do aparecimento dos parques de escritórios e dos centros comerciais no cruzamento de autoestradas metropolitanas; as novas áreas residenciais e de lazer, ribeirinhas ou periurbanas são novas formas do urbanismo desarticulado e segregado.

(Gaspar, 1995, p. 171)

A fragmentação dos espaços urbanos aumenta a demanda de território para ocupar com edificações (Sá Marques, 2004). Os efeitos negativos deste processo fazem-se sentir no ambiente, na economia e na vida das pessoas.

2.3.3. Impactes decorrentes das transformações

O solo é um bem escasso e de produção limitada e onerosa³. Daí que a sua proteção qualitativa e quantitativa seja fundamental para o respeito dos princípios da sustentabilidade e da solidariedade inter-geracional aplicáveis à utilização de recursos não renováveis.

Mas como se referiu, o processo de periurbanização tem-se manifestado de forma espontânea, desarticulada e ao arrepio do papel do Estado no planeamento do uso e ocupação do solo: “(...) a cidade cresceu ao sabor de um planeamento municipal mais ou menos ausente. (...)” (Sá Marques, 2004, p.157).

A intervenção institucional visa proteger o interesse público imanente àqueles princípios, através dum conjunto de compromissos que garanta a prevalência do benefício coletivo à custa da redução equilibrada de pretensões individuais conflitantes.

O ordenamento consubstancia-se a nível municipal nos PDM cuja permissividade à construção é abordada no capítulo 4. (pág. 21) e o planeamento através dos demais PMOT de que se constata uma deficiente cobertura do território.

Os valores em causa são diversos e interrelacionados, dificultando a sua sistematização, pelo que se opta por uma exposição discursiva.

Entre eles, está o equilíbrio ecológico cuja salvaguarda sobressai das demais preocupações ambientais a que o ordenamento e depois o planeamento do território procuram dar respostas.

Quando a urbanização difusa toca áreas sensíveis – frentes de mar e de rios, por exemplo – as questões ambientais são ainda mais delicadas e difíceis de controlar devido à forte pressão imobiliária.

(Domingues, 1999, p. 52)

Neste âmbito, as amostras indiciam a emergência de vários problemas de que se destaca: a redução dos habitats, a formação de barreiras físicas à conectividade de espaços ecológicos, a degenerescência de aquíferos a destruição de solos agrícolas e a descaracterização da paisagem.

Outras questões ambientais derivadas da construção dispersa, que afetam a qualidade de vida das pessoas, se suscita também: o aumento do tempo e dos recursos dispendidos nos movimentos pendulares com os inerentes impactes negativos na saúde dos cidadãos e nas relações pessoais e a redução da interação social pelo maior distanciamento físico das pessoas.

Para além destes, poderão ainda originar-se problemas de gestão tais como os decorrentes da construção em terrenos de configuração geométrica imprópria para fins urbanos (profundos e de frente estreita) e o prejuízo da eficiência técnica e económica dos serviços, infraestruturas e equipamentos urbanos.

Sobre os problemas de infraestruturização dos espaços urbanizados dispersos que se observa em todo o território nacional, Domingues (1999, p. 52) considera que “(...) é também verdade que sendo

³ A produção de solo (suporte físico) para fins específicos, através de edifícios de vários andares, viadutos, pontes túneis e aterros está sujeita a fortes constrangimentos técnicoeconómicos.

impossível infraestruturar toda a área urbanizada, sobretudo em termos de saneamento básico, as rupturas ambientais começam a ser evidentes. (...)

Por sua vez, a ocupação marginal das estradas que introduz uma dimensão transversal às funções dessas vias, gera conflitos de tráfego que estão na origem da redução do nível de serviço e do aumento da sinistralidade.

Há que dar destaque ao problema dos transportes porque eles são consequência do incremento da mobilidade a que a dispersão obriga e ao mesmo tempo causa de novos problemas para o ambiente e em última instância, para as pessoas.

Para Prinz, (1994 p. 57) "(...) A distribuição espacial ou organização das funções numa zona populacional é um fator decisivo para a amplitude do trânsito necessário e para a distribuição segundo as formas de transporte. (...)". A seleção modal é feita pelos utentes segundo critérios económicos, de eficiência (horários e trajetos), de conforto e outros motivos: "(...) O transporte de crianças ou outros familiares é dos 'outros motivos' mais referidos (...)" conforme constatou Louro (2011, p. 231) no inquérito à mobilidade na AML realizado no âmbito da sua obra, justificando a preferência pelo TI..

3. Metodologia da análise

3.1. Sistematização dos regimes de edificabilidade

A ordenação dos municípios em função da permissividade à construção no espaço periurbano envolveu um processo de decisão entre “alternativas” (municípios) tendo por base uma ponderação de critérios (análise multicritério), segundo uma metodologia adequada à subjetividade dos juízos de valor que a enformam.

Um processo de tomada de decisão desta natureza é constituído por três fases:

• Fase de estruturação

Nesta fase, que para Majone (*cit. in* Bana e Costa, 1993, p.8) “(...) tem um carácter misto entre arte e de ciência (...)”, seleciona-se uma família de pontos de vista fundamentais - F.P.V. – (critérios), que expressem os sistemas de valores dos decisores do processo.

– Propriedades dos critérios

De acordo com Bana e Costa (1992), a seleção de critérios de avaliação baseia-se na verificação das seguintes propriedades:

Inteligibilidade: por ser fundamental que os critérios sejam adequados ao fim em vista, ou seja, contribuam para a diferenciação das alternativas;

Consensualidade: as escolhas deverão resultar da conciliação das diferentes sensibilidades, no sentido de considerarem importante o contributo de cada critério;

Operacionalidade: por ser necessário que os critérios sejam operacionalizáveis; tem de ser viável a aplicação duma escala de preferência associada aos respectivos descritores;

Isolabilidade: o uso isolado de cada um dos critérios deve possibilitar uma avaliação independente em relação aos demais critérios.

– Tipos e propriedades dos descritores

A escolha de descritores adequados aos critérios é essencial para expressar os níveis dos impactos de cada ação para posterior definição da escala de atratividade para a decisão.

Os descritores são classificados numa perspectiva tridimensional (Bana e Costa, 1992):

1) Quantitativos / qualitativos;

Quantitativos quando expressam quantidades com valores cardinais; qualitativos se através de números, expressões semânticas ou símbolos qualificam os níveis de impacto da ação.

2) Discretos / contínuos;

Discretos quando formados por um número finito de níveis de impacto; contínuos nos casos em que constituem uma função contínua.

3) Diretos / indiretos / construídos.

Diretos quando o conjunto de níveis apresenta uma correlação natural com o critério; indiretos (proxies) se não descreverem diretamente mas forneçam uma indicação compreensível; construídos no caso de descreverem critérios fundamentais, onde os elementos primários estejam muito imbricados.

Quando os critérios tiverem descritores naturais, designados por diretos, deve-se preferencialmente optar por estes, dado serem os que melhor representam a atratividade para os decisores⁴. Alternativamente, opta-se então por um descritor construído ou por um *proxy*.

Os descritores construídos são utilizados quando não for possível descrever os impactes das ações potenciais nem direta nem indiretamente.

A elaboração dum descritor proxy é relativamente simples, porque possibilita que um reduzido número de níveis seja suficiente para a descrição dos impactes das ações.

Ainda segundo Bana e Costa (1992), de forma a evitar ambiguidades, os descritores devem ter as seguintes propriedades:

Mensurabilidade: os descritores devem permitir que sobre eles se construa funções de valor, o que nem sempre é fácil com os qualitativos que utilizem expressões vagas ou ambíguas.

Operacionalidade: devem descrever possíveis consequências de ações potenciais relativamente aos critérios para os quais hajam sido construídos e devem fornecer uma boa base para julgamentos de valor sobre os seus níveis de impacto.

Compreensibilidade: não devem evidenciar ambiguidades na descrição nem na interpretação das consequências da classificação em relação ao critério. Por outras palavras, não deve haver perda de informações, quando uma pessoa associa um determinado nível de impacto a uma ação potencial e outra pessoa faz a interpretação.

A fase de estruturação fica assim concluída com a descrição dos impactes expectáveis para cada critério (descritores), segundo as sensibilidades em presença.

• Fase de avaliação

Na presença de múltiplos critérios, esta fase divide-se em duas etapas: avaliação local e avaliação global (Bana e Costa et al., 1995, p. 16).

Na avaliação local, juízos de valor, absolutos ou relativos, dão origem a escalas ordinais de prefe-

⁴ Atente-se no entanto que, o seu uso imediato como função de valor pode conduzir a erros.

rência. Sobre estas, são elaboradas escalas cardinais utilizando uma função de valor que denote a diferença de atratividade entre pares.

Na avaliação global, os juízos de valor locais são agregados mediante a aplicação de taxas de substituição (pesos), de modo a obter-se uma única escala de valores.

– O método *direct rating*

Este método compensatório (Beinat, 1995) é usado na fase de avaliação para a construção de funções de valor locais. Na avaliação local, para cada ponto de vista, as preferências do(s) decisor(es) são representadas por uma função de valor que permite transformar as diferenças de atratividade em intervalos de números reais.

Inicia-se com a elaboração duma escala ordinal de descritores qualitativos para um dado critério e seguidamente, são associados dois níveis de referência; os que correspondem aos descritores de impactes de maior e de menor atratividade entre todos. Ao de menor atratividade, atribui-se o valor zero e ao de maior atratividade, geralmente 1, 10 ou 100. Por fim, associa-se uma pontuação intercalar por meio de interpolação linear a cada um dos restantes níveis de desempenho do indicador.

Na avaliação multicritério, este primeiro passo é repetido para cada critério, antes de se passar à etapa seguinte.

Na avaliação global, são atribuídas taxas de substituição (pesos) que relativizem a importância de cada critério na construção do modelo de avaliação:

$$V(A_i) = \sum_{j=1}^n \lambda_j \cdot V_j(A_i)$$

Em que:

$V(A_i)$ - valor da avaliação multicritério para a alternativa A_i ;

n – quantidade de critérios;

j – critério;

λ_j – taxa de substituição do critério j ;

$V_j(A_i)$ - valor da avaliação da alternativa A_i no critério j .

Com as seguintes restrições:

$$\lambda_j > 0$$

$$\sum \lambda_j = 1$$

Este é um método de agregação aditiva simples e de aplicação direta que, todavia, expõe algumas fragilidades em escolhas complexas, por exigir aos decisores que quantifiquem a intensidade das suas preferências ao compararem diferenças de preferência entre pares de ações.

A sua utilização fica restringida à avaliação local por ser inadequada a ponderação direta na ava-

liação intercritérios; neste caso, o seu caráter intuitivo, alheio aos respectivos intervalos de escala, pode conduzir a resultados contraproducentes.

– O Método *swing weights*

Este método é adequado para a avaliação global (intercritérios) complementar à local feita com o *direct rating*: a atribuição de pesos (também designados de coeficientes de ponderação e de taxas de substituição) aos critérios é feita com base nas escalas de impacto dos critérios e segundo Winterfeldt et al (1995), consta de:

1) Ordenação dos critérios por ordem decrescente de importância:

1.a) Supor uma alternativa de referência (*benchmark*) que se situe no nível mais baixo em todos os critérios. Se fosse possível alterar para o nível mais alto mas apenas num só critério, qual seria o critério escolhido?

1.b) Repetir sucessivamente o processo de escolha após descartar o critério escolhido na anterior.

2) Atribuição do valor máximo (geralmente 1, 10, ou 100) ao nível mais alto do critério selecionado em cada escolha;

3) Valoração, para cada um dos demais critérios, da mudança do pior para o melhor nível relativamente à mesma mudança de nível no critério mais importante:

3.a) Valoração, de acordo com a sensibilidade do decisor, do nível máximo do último critério escolhido em relação ao critério selecionado na escolha precedente;

3.b) Valoração, de acordo com a sensibilidade do decisor, dos níveis da escala obtida na iteração anterior em relação à escolha precedente e assim sucessivamente até se chegar à primeira escolha em relação à qual todos os níveis máximos das sucessivas escolhas ficarão valorados.

4) Normalização dos valores assim obtidos, dividindo a pontuação de cada critério na escala da primeira escolha pelo somatório de todas as pontuações desta escala.

• Fase de recomendações

À tomada de decisões segue-se uma fase complementar de elaboração de recomendações, que não segue um procedimento cientificamente estabelecido pois é dependente do perfil do facilitador e de características intrínsecas do problema estudado. Esta fase inclui a análise de resultados.

3.2. Seleção de amostras do território

O levantamento para estudo das alterações ocorridas na paisagem rural teria necessariamente de partir de um registo genérico da situação física, convenientemente posicionada no tempo. A existência de ortofotomapas produzidos pelo IGP - Instituto Geográfico Português no verão de 1995 permite esta leitura uma vez que coincide com a entrada em vigor de grande parte dos PDM (Tabela 1).

Considerando que o município de Odivelas foi criado em 1998 por secessão de sete freguesias de Loures, deve-se considerar que a data da entrada em vigor do seu PDM é a mesma de Loures.

Verifica-se assim que, com exceção de Sintra, todos os PDM já vigoravam três anos após a produção dos ortofotomapas.

Para o levantamento da situação atual, optou-se pelas fotografias de satélite do ano de 2005, disponibilizadas no *Google Earth*.

PDM	
MUNICÍPIOS	DATA
Alcochete	1997
Almada	1997
Amadora	1994
Barreiro	1994
Cascais	1997
Lisboa	1994
Loures	1994
Mafra	1995
Moita	1992
Montijo	1997
Odivelas	1999
Oeiras	1994
Palmela	1997
Seixal	1993
Sesimbra	1998
Setúbal	1994
Sintra	1999
V.F. Xira	1993

Tabela 1 – Início da vigência de cada PDM

Definidas as fontes de informação, tinha de se proceder à sua recolha. Para o fazer, dados os constrangimentos de tempo e de meios próprios da natureza deste trabalho, houve necessidade de se seleccionar aleatoriamente amostras representativas.

A grelha de amostragem do CECAC – Comité Executivo da Comissão para as Alterações Climáticas, composta por quadrados de 2km x 2km, não tendo sido produzida para este efeito, satisfaz o requisito de aleatoriedade necessário para a validação das amostras.

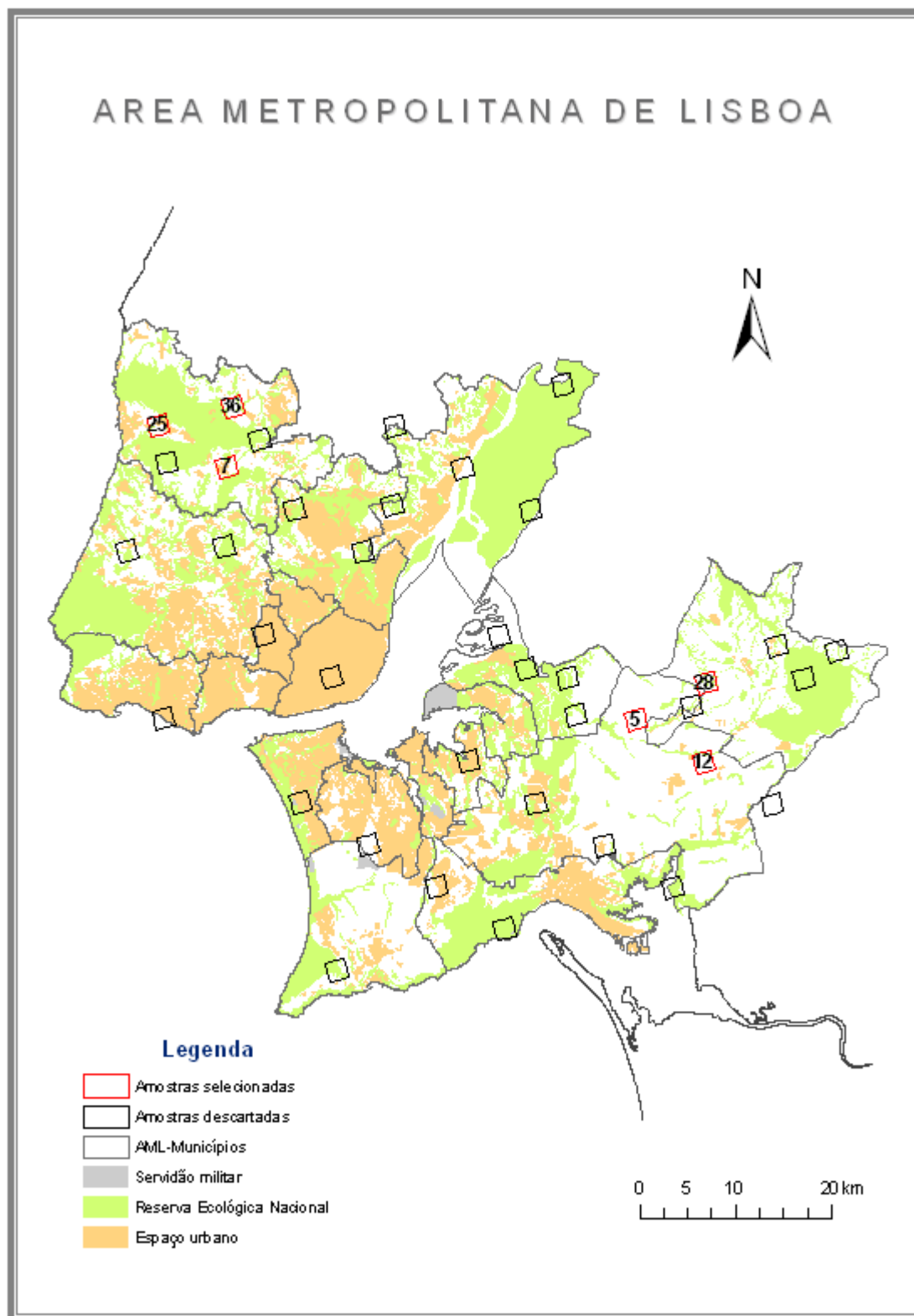


Figura 4 - Amostras do território, para análise

A escolha das amostras a partir da grelha que o CECAC estabelece para a AML não violou a aleatoriedade pois a seleção resultou da simples eliminação daquelas que cobrem maioritariamente espaços urbanos, zonas sujeitas à REN e superfícies líquidas (Figura 4).

A identificação das amostras segue a nomenclatura utilizada pelo CECAC e a ordem da sua apreciação não tem outro significado para além da preocupação de assegurar a melhor articulação possível das questões a abordar.

Há contudo, que fazer uma observação: o exame dos ortofotomapas de 1995 põe em evidência que, de uma forma geral, os municípios alargaram os limites urbanos nos PDM a espaços tipicamente rurais, nalguns casos sem quaisquer construções àquela data. Como neste trabalho estão em causa os espaços formalmente não urbanos, tais territórios não estão incluídos na análise.

De tal forma o procedimento foi generalizado que restaram poucas amostras viáveis; curiosamente, a seleção feita abrangeu três amostras a norte do Tejo (n^{os} 7, 25 e 36 em Mafra) e outras tantas a sul (n^{os} 5, 12 e 28 em Palmela / Montijo). Interessantes também são as suas localizações em relação à capital: os dois grupos (norte e sul) estão bastante afastados de Lisboa e segundo uma diagonal NW-SE.

Esta peculiaridade compreende-se ao identificar um “triângulo urbano” (Figura 5) no interior da AML, com vértices em Vila Franca de Xira, Cascais e Setúbal: ao subtrair-se este triângulo, as áreas restantes da AML localizam-se a noroeste e a sudeste e ainda a península de Setúbal a sudoeste, onde a única amostra disponível da grelha teve de ser descartada por coincidir com a Reserva Ecológica Nacional. e com o Parque Natural da Arrábida (Figura 4).

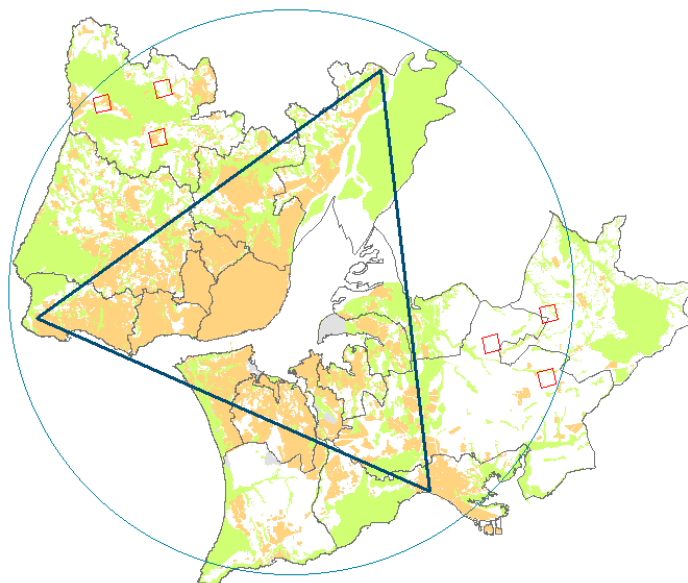


Figura 5 - "Triângulo urbano" da AML

Outra particularidade importante para a análise tem a ver com as diferenças existentes entre os dois grupos em termos de orografia, mais acidentada no norte, a dimensão média das propriedades rurais, maior no sul e de acessibilidade a Lisboa, melhor no norte. A zona das amostras a sul do Tejo carecia de boas ligações à capital, o que veio a alterar-se com a construção da Ponte Vasco da Gama, concretizada posteriormente à entrada em vigor da maioria dos PDM.

Neste contexto, não surpreende que a zona norte da área metropolitana estivesse mais urbanizada no início do período em causa e que, conseqüentemente, as amostras a norte do Tejo coincidam com espaços residuais entre zonas urbanas e REN e portanto sujeitas a maior especulação imobiliária.

4. Análise normativa

Um marco do esforço normativo português na área do ordenamento do território foi a definição pioneira duma política de solos introduzida pelo Decreto-Lei nº 576/70 de 24 de novembro que evidenciou a preocupação das autoridades com as consequências do êxodo rural das últimas duas décadas. Durante aquele período, o Estado, reconhecendo a sua incapacidade de dar resposta à demanda por espaço urbanizado, delegou parte das suas competências aos particulares através da regulamentação dos loteamentos urbanos de iniciativa privada⁵ que assim complementavam os planos gerais de urbanização instituídos pelo Decreto-Lei nº 33921 de 5 de setembro de 1944.

A política de solos viria a beneficiar de aperfeiçoamentos posteriores com várias medidas de que se destaca a autonomização da vertente ambiental com a criação da Lei de Bases do Ambiente⁶.

Somente em 1982 foram instituídos os planos diretores municipais⁷ e no ano seguinte, os planos regionais de ordenamento do território⁸. Os PEOT – Planos Especiais de Ordenamento do Território⁹ - foram criados em 1993. No entanto, até ao final da década de 90 não havia legislação integradora dos diversos instrumentos jurídicos com incidência territorial. O Decreto-Lei nº 69/90 de 2 de março foi o primeiro diploma a estabelecer essa articulação que no entanto, ficou restrita aos diversos planos de nível municipal.

Finalmente, a 11 de agosto de 1998 foi promulgada a LBOT - Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 48/98) que definiu os objetivos, princípios e articulação dos instrumentos de gestão territorial (IGT) nos âmbitos nacional, regional e local. Estas bases viriam a ser desenvolvidas pelo Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de setembro que aprofundou conceitos, objetivos, conteúdos e a coordenação dos IGT e que lançou o PNPOT – Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, instrumento estratégico de desenvolvimento territorial cuja elaboração viria a ser ordenada pela Resolução do Conselho de Ministros nº 76/2002 de 11 de abril e aprovada pela Lei nº 58/2007 de 4 de setembro.

4.1. Bases da política de ordenamento do território

Com exceção de Sintra, todos os municípios da AML implementaram os seus PDM antes da entrada em vigor da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo. Compreende-se assim algum desalinhamento com o preconizado nesta lei que, contudo, merece aqui uma apreciação, embora sucinta, que permita aferir o grau de aproximação dos PDM ao seu conteúdo.

Com relevância para o presente trabalho, são de destacar na LBOT, entre os seus princípios,

⁵ Decreto-Lei nº 46673 de 29 de novembro de 1965.

⁶ Lei nº 11/87 de 7 de abril.

⁷ Decreto-Lei nº 208/82 de 26 de maio.

⁸ Decreto-Lei nº 338/83 de 20 de julho.

⁹ Decreto-Lei nº 151/95 de 24 de junho

objetivos e finalidades:

- 1) Definição da política de ordenamento do território e de urbanismo, bem como dos instrumentos de gestão territorial que a concretizam e a forma como se articulam nos âmbitos nacional, regional e local;
- 2) Aplicação dos princípios da sustentabilidade e solidariedade intergeracional na exploração dos recursos naturais e na repercussão dos impactes e externalidades do desenvolvimento atual;
- 3) Cuidar e valorizar o espaço rural, contendo a desertificação com a proteção dos solos com aptidão agrícola ou silvopastoril;
- 4) Integração paisagística das edificações no meio rural;
- 5) O equilíbrio entre as funções de habitação, trabalho, cultura e lazer;
- 6) Racionalização do aproveitamento das infraestruturas urbanas com a contenção dos perímetros urbanos.

Este diploma definiu ainda, entre os instrumentos de gestão territorial, os de planeamento territorial, com natureza regulamentar, que estabelecem os regimes de uso do solo fixando critérios para a ocupação humana e parâmetros para o aproveitamento dos solos.

Para uma melhor definição dos regimes de uso do solo nos PMOT a LBOT estabeleceu um sistema de classificação e qualificação do solo que determina o seu destino básico e que assenta na distinção entre:

- 1) Solo urbano quando se lhe reconheça adequação para funções urbanas e que compreende os terrenos já urbanizados e os com urbanização programada;
- 2) Solo rural quando se lhe reconheça adequação para atividades agrícolas, pecuárias, de aproveitamentos florestais ou de exploração de massas minerais, bem como espaços naturais.

Por sua vez, a qualificação estabelece o regime de utilização dos solos com base na atividade dominante.

A concretização destas bases foi feita, como se referiu, com o Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de setembro, o qual definiu o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

Já o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, posteriormente aprovado, estabeleceu as grandes opções para a organização do território, configurando um quadro de referência para a elaboração dos demais IGT e em articulação com outros instrumentos estratégicos. No entanto, o que importa destacar deste diploma não são as diretrizes, dada a sua superveniência; importa sim trazer à colação com os regulamentos dos PDM, os problemas de ordenamento do terri-

tório identificados no ponto nº 252 do capítulo 2 do relatório anexo ao programa.

Dos problemas elencados, destaca-se os seguintes:

- Expansão desordenada das áreas metropolitanas e de outras áreas urbanas, invadindo e fragmentando os espaços abertos, afetando a sua qualidade e potencial ecológico, paisagístico e produtivo e dificultando e encarecendo o desenvolvimento das infraestruturas e a prestação dos serviços coletivos.

- Deficiente intermodalidade dos transportes, com excessiva dependência da rodovia e do uso dos veículos automóveis privados e insuficiente desenvolvimento de outros modos de transporte, nomeadamente o ferroviário.

- Forte dispersão geográfica das infraestruturas económicas e dos equipamentos terciários mais qualificados, com perdas de escala e atrofia das relações de especialização e complementaridade geradoras de maior rendibilidade social e económica.

- Desajustamento da distribuição territorial e da qualidade da oferta de infraestruturas coletivas e dos serviços de interesse geral face a essa expansão e alteração estrutural das procuras sociais.

Este relatório é de abrangência nacional mas cita expressamente as áreas metropolitanas, o que denota a persistência destes problemas após uma década de vigência da maioria dos PDM dos municípios da AML, antecipando o que se viria a constatar no presente trabalho.

4.2. Os instrumentos de gestão territorial

Os diversos tipos de IGT - Instrumentos de Gestão Territorial diferenciam-se pelas funções que desempenham:

1) Instrumentos de desenvolvimento territorial: são documentos de natureza estratégica, que agregam as grandes opções para a organização do território e estabelecem um quadro de referência de diretrizes genéricas que enformarão os instrumentos de planeamento territorial. O PNPT, os PROT e os PIMOT integram este grupo;

2) Instrumentos de planeamento territorial: são documentos de natureza regulamentar, vinculativos, portanto (vinculação pública e privada), que estabelecem o regime de uso do solo, organização e formas de ocupação do território. Fazem parte deste grupo os PMOT (PDM, PU e PP);

3) Instrumentos de política setorial: programam e concretizam políticas de desenvolvimento de diversos setores específicos da atividade económica e social com expressão espacial, tais como planos nos domínios dos transportes, comunicações, energia, educação, formação profissional, cultura, saúde, habitação, turismo, agricultura, comércio e indústria, florestas e ambiente;

4) Instrumentos de natureza especial: são um meio adicional de prossecução de objetivos de

interesse nacional, com expressão territorial não enquadráveis nos anteriores. Aqui se inclui os PEOT (POAP, POAAP, POOC e POE).

A iniciativa e a responsabilidade pela elaboração dos instrumentos de planeamento territorial cabe aos municípios mas,

De uma maneira geral, as autarquias têm limitado a sua atividade de planeamento à compatibilização do planeamento central (de caráter fundamentalmente socioeconómico) com o planeamento local (incidindo predominantemente sobre o uso do solo).

(Correia, 1993, p. 342).

Os PMOT relevam pela força regulamentar da disciplina do uso e ocupação do solo, particularmente os PDM, que estabelecem a estrutura espacial baseada na estratégia de desenvolvimento do município, classificam e qualificam os solos e definem os usos e os parâmetros que determinam as intensidades de uso.

De entre os instrumentos de planeamento territorial (PMOT) cabe aos PDM a função estruturante; são eles portanto que contêm as regras de uso e ocupação do solo em articulação com outros regimes.

A razão de ser deste trabalho não é a determinação da importância dos PDM no processo transformador, que a expressão “influência dos PDM” possa deixar supor mas sim a eficácia das suas disposições.

Um sistema de planeamento e gestão não deve apenas ser julgado pela ‘elegância’ da sua formulação ou pelo rigor técnico e científico interdisciplinar que contenha. É igualmente importante julgá-lo pela qualidade dos resultados que produz.

(Correia, 1993, p. 280).

4.3. Os PDM dos municípios da AML

O estudo dos regulamentos dos Planos Diretores Municipais dos municípios que constituem a Área Metropolitana de Lisboa visa a concretização do objetivo deste trabalho: avaliar a influência dos PDM nas transformações do espaço periurbano da AML

Caracterizar e depois comparar a forma como cada PDM regulamenta o uso e a ocupação do solo rural permitirá ordenar os municípios em função do grau de condicionamentos impostos e subsequentemente cotejar as classificações atribuídas com a relação entre a intensidade das transformações registadas cartograficamente nas amostras e os regulamentos dos PDM dos municípios aonde recaiu a amostragem. Assim se poderá extrapolar, sob as devidas reservas, as conclusões da investigação a todos os municípios não integralmente urbanos da AML que não foram objeto de exame *in situ*.

De entre os dezoito municípios envolvidos, dois (Lisboa e Amadora) são integralmente urbanos pelo que os seus territórios não foram incluídos neste estudo, embora os respectivos PDM tenham

sido objeto de análise devido à transponibilidade inter-municipal das consequências da sua implementação: uma área periurbana distante da sua sede municipal poderá ser influenciada pela proximidade de um grande aglomerado urbano de um município vizinho.

4.3.1. A regulação do uso e ocupação do solo

São muitas as variáveis indutoras das transformações dos espaços não urbanos, tais como as novas acessibilidades ou as mudanças na estrutura produtiva primária, mas são as normas regulamentares dos PDM, enquanto instrumentos reguladores do ordenamento territorial, que condicionam essa transformação.

Contudo, tais normas não oferecem indicadores quantitativos que permitam aferir os seus impactos de forma isolada e independente. Acresce que os Planos Diretores dos Municípios integrantes da AML apresentam, nos seus regulamentos, diferentes perspectivas e abordagens para o ordenamento dos territórios municipais, embora pontualmente se identifique estruturas semelhantes (Sintra e Cascais, por exemplo) que resultam do facto de serem obras dos mesmos autores.

As diferenças mais notórias e relevantes para efeitos deste trabalho estão nas designações e definições dos espaços, nas funções e nos parâmetros e índices de edificabilidade, o que obrigou a uma agregação semântica que, sem prejuízo do rigor necessário, permitiu estruturar um quadro comparativo sintético (**Erro! A origem da referência não foi encontrada.**) da abordagem às questões mais influentes para o processo de transformação do espaço rural e um quadro comparativo analítico dos índices e parâmetros de edificabilidade (ANEXO II).

4.3.1.1. Valores a salvaguardar

O espaço periurbano tem vindo a ser pontilhado com construções muitas vezes destinadas a fins diversos da exploração da propriedade, tais como instalações industriais, estabelecimentos comerciais, equipamentos e habitações. A migração de funções urbanas para o espaço rural salda-se por problemas ambientais de inutilização de solos agrícolas e florestais, de destino final de efluentes líquidos, desqualificação da paisagem, movimentos pendulares, sobrecarga de infraestruturas viárias e necessidade de expansão de infraestruturas urbanas por vastos territórios com baixas taxas de aproveitamento, entre outros, já referidos no tópico 2.3.3. .

A eclosão destes problemas previne-se nos PMOT e em particular nos PDM com a defesa de um valor que sintetiza tudo o que há a proteger:

A beleza dos sítios tem justificado o próprio ordenamento do território para a defesa e preservação do ambiente e a sua fruição (...) A defesa da paisagem é uma noção recente que surge justamente da ameaça crescente sobre a integridade dos sítios que se vão tornando um bem raro, logo precioso, e quando, a partir do século XX, o uso e exploração do território se sobrepõem a qualquer processo harmonioso da sua utilização.

(Lamas, 1993, p. 68)

É nesta perspectiva de preservação da ruralidade da paisagem não urbana que são analisadas

todas as disposições dos regulamentos dos PDM que potenciem ou inibam as forças indutoras da periurbanização do espaço rural.

4.3.1.2. Aplicação das normas

As regras de uso e ocupação do solo rural fixadas nos regulamentos dos PDM articulam-se com outras disposições normativas segundo regras de prevalência e de cumulação, explícitas ou implícitas, que afetam o seu grau de eficácia.

Um exemplo de precedência implícita está na aplicação do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional aos espaços nela integrados, ainda que cumulativamente coincidam com espaços classificados como urbanos. Neste caso, e sem prejuízo da regulação em sede de PDM dos condicionamentos da REN, a prevalência daquele regime não carece de menção explícita.

Exige menção explícita – precedência expressa – a prevalência de regras dos regulamentos de parques naturais sobre o regime da REN para os respectivos espaços coincidentes.

A produção de efeitos concretos das regras de uso e ocupação do solo fixadas nos PDM define a sua eficácia mas esta não decorre apenas do teor das normas; depende também da sua efetiva implementação, que por sua vez é condicionada pelo rigor posto na sua aplicação e pela articulação com as demais regras do ordenamento jurídico do País.

Contudo, e sem prejuízo de alguns apontamentos marginais, no âmbito deste trabalho cabe unicamente a questão substantiva: se as cláusulas regulamentares influíram decisivamente nas transformações dos espaços periurbanos verificadas nas amostras.

A apreciação foi feita de duas formas, consoante o contexto:

- 1) Descritiva, fundamentando os juízos de valor;
- 2) Qualificativa, reduzindo a símbolos os juízos de valor:
 - ▲ – Influencia positivamente a preservação da ruralidade da paisagem;
 - - Omissão sem consequências práticas para o fim em causa;
 - ◆ - Suscita dúvidas de interpretação que podem conduzir a resultados contraditórios;
 - - Omissão que fragiliza a proteção do ambiente rural;
 - ▼ - Influencia negativamente a preservação da ruralidade da paisagem.

4.3.1.3. Disposições regulamentares mais relevantes

Todas as cláusulas regulamentares, com impactes diretos ou indiretos nas dinâmicas periurbanas dos municípios envolvidos e a respectiva apreciação constam de grelhas de leitura elaboradas para suportar a análise e as conclusões aqui apresentadas, utilizando a metodologia supra descrita.

As questões chaves suscitadas por tais disposições, agregadas em função dos temas abordados,

constam do **Erro! A origem da referência não foi encontrada.** e são comentadas em seguida.

• **Classificação dos solos**

O Decreto Regulamentar nº 11/2009 de 29 de maio define os critérios de classificação, reclassificação e qualificação do solo, estabelecendo uma dicotomia de classes rural e urbano que, por sua vez, se desdobram em categorias e subcategorias em função do uso dominante.

Por ser posterior à elaboração dos primeiros PDM dos municípios da AML, a sua aprovação não produziu efeitos sobre estes, que assim apresentam diferentes critérios e designações que não favoreceram a sistematização prévia que a análise e comparação dos regimes de edificabilidade impuseram. A dificuldade foi superada por agregação em função dos usos permitidos e dominantes estabelecidos para cada espaço em concreto.

• **Infraestruturação do espaço público**

O espaço público não se reduz às funções de ligação e acesso às propriedades; para além disto, é o local de ocorrência de interações sociais às quais deve adequar-se e é nele que se implantam as infraestruturas urbanas – redes de abastecimento de água, eletricidade e gás e de drenagem de águas residuais, entre outras. Não é apenas o uso do solo que diferencia o espaço rural e o urbano; o nível de infraestruturação existente ou com execução programada é que define se um território está efetivamente apto para uso urbano.

O já referido Decreto Regulamentar nº 11/2009 de 29 de maio introduziu no ordenamento jurídico a requalificação de solos urbanos para rurais a fim de pôr cobro à especulativa fixação de perímetros alargados de espaços urbanos nos quais os municípios não executem/programem a necessária infraestruturação.

Esta alteração foi tardia de mais para a primeira leva de PDM; com deficiente infraestruturação nos seus espaços urbanos, coerentemente a quase totalidade dos municípios não julgou pertinente condicionar a construção no espaço rural à existência ou execução prévia de infraestruturas essenciais à adequação aos novos usos do solo.

A omissão teve efeitos devastadores na paisagem rural ao viabilizar a edificação em locais sem condições, acarretando uma série de consequências ambientais, a que acresce o comprometimento das autarquias com os custos da futura infraestruturação.

• **A edificabilidade e a classificação viária**

Uma característica comum das aglomerações de edifícios no espaço rural é a forma como as construções se relacionam com a estrutura viária pré-existente, o que tem a ver com o papel desempenhado pelo fator acessibilidade na sua implantação.

Por a acessibilidade ser de vital importância para o exercício do direito de propriedade, a legisla-

ção concebe a impendência de servidão de passagem¹⁰ sobre um prédio rústico (prédio serviente) quando este se interponha entre uma propriedade encravada e o espaço público.

O processo de fragmentação das propriedades rurais ao longo dos tempos levou à transformação de tais servidões de passagem em caminhos públicos servindo várias propriedades. A profusão de caminhos que se observa atualmente no espaço rural tem assim uma estreita correlação com o nível de fragmentação predial.

Os acessos adquirem maior importância quando se permite edificar nos terrenos limítrofes pois nestes casos, a via pública deixa de servir apenas à penetração nos domínios privados para constituir-se num espaço público de contacto e sede de interações com e entre propriedades. Esta mudança de uso das vias poderá ser incompatível com as suas características físicas ou conflitante com as funções para as quais tenham sido concebidas. Veja-se o caso emblemático da Estrada Nacional EN1 transformada em rua principal de aglomerados lineares e os problemas daí decorrentes.

Manifesta-se assim a conveniência de se estabelecer uma classificação para as vias públicas diferenciando-as pelas funções que lhes sejam atribuídas: vias interurbanas (somente ligação origem/destino), vias urbanas (com serviço de percurso/contacto marginal) e vicinais (penetração e ligação às demais), sem prejuízo da utilização de outros critérios adicionais.

Embora oito municípios tenham elaborado as suas classificações, não as associaram a regras específicas de edificabilidade: com exceção de Lisboa¹¹ e ainda Oeiras e Sintra, que condicionam explicitamente a construção de acessos às propriedades, todos os municípios da AML fazem-no por remissão para o regime da rede de estradas nacionais não classificadas, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 13/71 de 23 de janeiro (consultar o **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**). Este regime não foi concebido numa perspectiva de ordenamento do edificado e por esta razão se mostra desadequado e conseqüentemente ineficaz para este efeito.

• Condicionamentos à elegibilidade do direito de edificar

Em casos específicos, vários PDM condicionam a possibilidade de edificar à satisfação de determinados pressupostos. Nestas situações, a construção não depende apenas do cumprimento de quesitos técnicos; para que a pretensão de construir seja elegível, terão de ser preenchidos outros requisitos. É o que ocorre quando se restringe a possibilidade de erguer uma habitação num prédio rústico à condição prévia de a mesma se destinar exclusivamente ao agricultor ou proprietário.

Esta condição adicional, que tem o seu valor dos pontos de vista socioeconómico e de ordenamento do território, deve ser articulada de forma coerente com a viabilidade económica da propriedade (dimensão mínima da parcela edificável vs tipo de exploração) e com a área máxima de construção permitida, tópicos que são abordados a seguir.

No que concerne à medida, há que reconhecer que a sua proficuidade não fica assegurada se

¹⁰ Artigos 1547^o e seguintes do Código Civil.

¹¹ Não lhe é aplicável.

concomitantemente não se exigir documentação com valor probatório da elegibilidade da pretensão e também, se para este ou qualquer outro condicionamento do mesmo tipo não se exigir a inscrição de um ônus na conservatória de registo predial que impeça a neutralização da sua eficácia à *posteriori*.

São estes pequenos pormenores que muitas vezes fazem a diferença; todavia, nenhum dos regulamentos dos PDM os acautelaram¹².

A falta de eficácia dos condicionamentos à elegibilidade do direito de construir – especificamente do exemplo em apreço – levou a que o legislador regulasse o assunto através da Portaria nº 162/2011 de 18 de abril que fixou os “Limites e condições para a viabilização das utilizações não agrícolas referidas no nº 1 do artigo 22º do Decreto-Lei nº 73/2009 de 31 de março”, que, como de imediato se depreende da referência a este diploma, se aplica exclusivamente a espaços sujeitos ao regime da Reserva Agrícola Nacional.

A transposição destas exigências, com as devidas adaptações, para os regulamentos dos PDM de 2ª geração, abrangendo todos os espaços rurais, afigura-se fundamental embora não reverta a situação entretanto criada pela omissão dos primeiros planos diretores municipais.

• Condicionamentos técnicos à edificação

Os requisitos técnicos da generalidade dos regulamentos dos PDM para se edificar no espaço rural são de três tipos: viabilidade económica da exploração da propriedade, tipologia funcional do(s) edifício(s) a construir, e área máxima edificável.

Embora a viabilização de uma construção dependa da combinação de atributos dispersos pelos três tipos de exigências, as especificidades de cada um destes impõe um exame individualizado.

A viabilidade económica incide sobre a relação implícita entre o tipo de atividade praticada e a área mínima da propriedade capaz de assegurar a sustentabilidade económica da exploração, cujo limiar é a subsistência de um agregado familiar.

A importância desta relação para a fixação de limites ao fracionamento das propriedades rurais e como parâmetro de aferição da razoabilidade de se permitir edificar, é evidente: se para o tipo de exploração, a área da parcela for insuficiente para suprir as necessidades económicas de uma família, então não se mostra suficientemente justificada a viabilização da construção. Sendo inviável economicamente, também não se vê fundamentada a possibilidade de edificar instalações de apoio à atividade produtiva.

Alguns PDM contemplam o cuidado com a fragmentação predial fixando um valor mínimo absoluto para a área da parcela, enquanto outros, tomam por base o valor que para cada caso é atribuído à unidade de cultura pela Portaria nº 202/70 de 21 de Abril (Tabela 2).

¹² Verificar a questão “Exigência de prova credível do exercício da atividade para construção de residência do(s) agricultor(s)” no **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**

REGIÃO	UNIDADE DE CULTURA (ha)		
	TERRENOS DE REGADIO		TERRENOS DE SEQUEIRO
	ARVENSES	HORTÍCOLAS	
Norte de Tejo: Viana do Castelo, Braga, Porto, Aveiro, Viseu, Coimbra e Leiria	2	0,5	2
Vila Real, Bragança, Guarda e Castelo Branco	2	0,5	8
Lisboa e Santarém	2	0,5	4
Sul do Tejo: Portalegre, Évora, Beja e Setúbal	2,5	0,5	7,5
Faro	2,5	0,5	5

Tabela 2- Unidades de cultura segundo a Portaria nº 202/70 de 21 de abril

Adiante se voltará a este assunto, referido especificamente a sua aplicação à Reserva Agrícola Nacional.

É comum a vinculação da possibilidade de construir à relação de afinidade que se estabeleça entre o que se pretenda erigir e a atividade produtiva desenvolvida na parcela. Faz sentido como medida restritiva da proliferação de edificações com salvaguarda dos casos em que se justifique construir.

Mas, a relação de complementaridade que alguns PDM admitem entre espaços florestais de produção e a construção de habitação para os proprietários e de instalações de apoio à atividade florestal não se mostra devidamente fundamentada. Efetivamente, os escassos cuidados de manutenção e o longo ciclo de abate das árvores (mesmo das espécies de crescimento rápido) que proporciona o retorno financeiro, não abonam esta permissão.

Quantitativamente, a edificabilidade em cada categoria de espaço foi limitada por aplicação isolada ou combinada de um parâmetro que indica um valor absoluto máximo de área construída e de um valor relativo na forma de um índice aplicável à área da parcela.

A combinação dos dois critérios, utilizada em muitos casos, é mais coerente. Verifica-se contudo a reduzida eficácia desta limitação, porquanto vários regulamentos estabelecem valores generosos para ambos os critérios, acabando por funcionar não como uma regra dissuasora mas antes pelo contrário, atraente para investimento imobiliário, conforme se pode confirmar através do constante no ANEXO II.

4.3.2. Exame comparativo dos PDM

A investigação do sentido e da extensão das alterações ao uso do solo em áreas periurbanas, associadas à implementação da primeira geração de planos diretores municipais, foi feita, numa primeira etapa, pelo exame dos regimes de edificabilidade a fim de se identificar os critérios relevantes e a forma de os agregar para torná-los comparáveis, do que resultou um quadro analítico (ANEXO II).

Numa segunda etapa, procedeu-se ao exame das transformações verificadas nas amostras de territórios.

Na terceira etapa do processo ordenou-se qualitativamente os PDM pelo grau de permissividade que lhes foi atribuído em função dos condicionamentos (descritores) prescritos para os parâmetros, índices de edificabilidade e outros padrões de avaliação (critérios) num processo de decisão multicritério. Propôs-se então a construção de um indicador da permissividade regulamentar dos diversos PDM à edificação em espaço periurbano, para o que se recorreu a um AMD - Apoio Multicritério à Decisão, que consiste num conjunto de métodos e técnicas de auxílio à tomada de decisões na presença de múltiplos critérios.

Na quarta etapa, fez-se a análise de resultados comparando as transformações verificadas nas amostras de territórios e os regimes de edificabilidade a que têm estado submetidas. Estes locais têm sido sujeitos a normas regulamentares qualificadas como sendo de diferentes níveis de eficácia dissuasora (por vezes indutora) da proliferação de construções, identificadas nos correspondentes PDM.

4.3.2.1. Formulação do quadro comparativo

A elaboração de um quadro que permitisse comparar, entre municípios, os múltiplos regimes de edificabilidade estabelecidos por cada PDM para outros tantos subespaços rurais, encerrando a segunda etapa da análise, obrigou a uma heurística metodológica que identificasse um conjunto de critérios que, sendo influentes, tinham de ser simultaneamente diferenciadores.

A seleção de critérios, num mínimo de três e num máximo de dez, constitui a base duma abordagem multicritério *in casu* para decidir a ordenação dos regulamentos dos PDM dos municípios da AML em função dos graus de permissividade à construção em espaço periurbano.

Entre as alterações de génese antrópica à paisagem rural encontram-se as decorrentes da exploração de recursos naturais, de atividades agrícolas, pastoris, florestais e recreativas, de infraestruturação e de construção de edifícios para fins diversos. Somente estes últimos são alvo deste trabalho, não só pelos impactes que produzem mas por serem os mais diretamente dependentes dos regimes de edificabilidade dos PDM.

As regras aplicáveis diferenciam os edifícios segundo três categorias funcionais: habitação (destinada exclusivamente ao proprietário), exploração (edifícios relacionados com a atividade desenvolvida na propriedade) e diversas (demais finalidades, incluindo outras habitações).

Por vezes, os regimes estabelecidos são comuns a duas ou mesmo às três funções, segundo um ou mais critérios. Acresce que estas combinações variam nos PDM em função da categoria e da

subcategoria de espaço, da sua localização relativamente à RAN e também segundo o critério de avaliação.

Pelas razões expostas, o quadro analítico produzido (ANEXO II) diferencia duas categorias de espaço, o agrícola e o florestal e em cada um deles distingue a localização relativamente à RAN por, neste caso, haver um regime específico a aplicar subsidiariamente.

Os condicionamentos para cada subcategoria de espaço estão organizados segundo este enquadramento, utilizando a simbologia que se verá adiante nas apreciações qualitativas e a seguintes notações para as quantitativas:

Ad – Área de construção para funções diversas;

Ae – Área de construção de apoio à exploração da propriedade;

Ah – Área de construção para habitação do proprietário;

Ap – Área da parcela;

At – Área total de construção (comum às três funções).

Resta referir que, nos casos em que a área mínima de uma parcela edificável, localizada em RAN, se apresenta indexada à UC¹³, o índice indicado no quadro é duplo do fixado no regulamento do PDM a que se refere, atendendo ao que dispunha o artigo 13º do Decreto-Lei nº 196/89 de 14 de junho (regime jurídico da RAN): “Nas áreas da RAN, a unidade de cultura corresponde ao dobro da área fixada pela lei geral para os respectivos terrenos e região.”.

Esta norma viria a precluir com a publicação Decreto-Lei nº 73/2009 de 31 de março, que revogou o anterior regime da RAN, por ser omissa nesta questão.

Finalmente, porque as UC dependem dos tipos de cultura e estes são desconhecidos, utilizou-se a unidade mínima de cultura (UMC) que corresponde à cultura hortícola, garantindo-se assim que a pior hipótese foi considerada.

4.3.2.2. Indicador de permissividade à construção

A influência dos regulamentos dos PDM na dinâmica periurbana não é quantificável. Todavia, verificou-se ser possível identificar um conjunto de tipos de condicionamentos – uma família de critérios – que potencialmente poderiam ter influído na forma de ocupação de tais espaços. Os tipos de condicionamentos a selecionar deveriam então, constar da generalidade dos regulamentos analisados e evidenciar uma clara diferenciação entre estes.

A valoração desta influência viria a ser feita através de um indicador de permissividade à construção, tendo como limites a proibição total de construir e a total ausência de impedimentos. Entenda-se que este indicador expressa apenas os potenciais efeitos da ação combinada dos condicionamentos utilizados na sua estruturação, não podendo ser interpretado como um indicador

¹³ Unidade de cultura, estabelecida na Portaria nº 202/70 de 21 de abril.

absoluto.

A terceira etapa da análise iniciou-se assim com a construção do indicador de permissividade a ser aplicado aos regulamentos dos PDM dos dezasseis municípios não integralmente urbanos, adotando-se o procedimento de se dividir a construção do modelo em três fases: construção (estruturação), avaliação (validação) e análise de resultados (recomendações).

No presente caso está-se perante um duplo papel, de técnico estruturador do modelo decisório e de decisor (aquele que manifesta a sua sensibilidade nos parâmetros do modelo).

4.3.2.3. Construção do Modelo

Em todos os regulamentos analisados estão presentes subcategorias de espaços dentro dos espaços agrícolas e florestais. Para cada uma delas, estão definidas as regras de edificabilidade específicas para cada função: habitação de quem explora a propriedade, instalação de apoio à exploração e diversas (abrangendo qualquer outra função).

Como já foi referido, nalguns casos as regras são aplicadas conjuntamente a duas ou às três funções em simultâneo.

Resulta do exposto que num mesmo município vigoram distintos regimes de edificabilidade para diferentes localizações e funções com as inerentes implicações na formação da decisão, como se verá adiante (pág. 39 - Avaliação das alternativas).

Num processo de decisão há que, primeiramente, identificar o decisor e os seus objetivos; por decisor entende-se aquele a quem seja delegado o poder de decisão ou a responsabilidade de ratificar a decisão. No presente caso, assume-se o duplo papel de facilitador - técnico construtor do modelo - e de decisor do processo.

Esta circunstância particular elimina as perdas de informação que naturalmente decorrem do diálogo entre o facilitador e o decisor. Porém, aumenta a possibilidade de se substituir a racionalidade pela intuição.

As alternativas são os regulamentos dos PDM a serem ordenados em função dos seus indicadores de permissividade à construção. Porém, dois dos municípios, Lisboa e Amadora, foram retirados da análise comparativa por serem integralmente urbanos e como tal, os respectivos regulamentos não contêm regras de edificabilidade para o espaço rural.

• Seleção de critérios relevantes para a decisão

De entre os diversos critérios que satisfazem os requisitos referidos na página 14 (Tipos e propriedades dos descritores), foram selecionados apenas aqueles que estão presentes na generalidade dos regulamentos e que revelam diferenças relativas nos níveis de potencial edificabilidade entre os municípios envolvidos.

Ao selecionar-se assim os critérios de decisão, visou-se acentuar as diferenças dos níveis de

proteção do solo rural que cada município dispõe para, por comparação de amostras recolhidas das transformações registadas em fotografias aéreas e de satélite, ser possível avaliar os efetivos impactes das normas.

Os critérios de decisão selecionados para avaliar o grau de permissividade das normas que regulam a edificabilidade dos espaços periurbanos foram:

– Grau de infraestruturção do espaço público adjacente

Condicionar a possibilidade de edificar ao nível de infraestruturção do espaço público adjacente (no mínimo, redes públicas de abastecimento de água potável, de drenagem de águas residuais domésticas, de energia elétrica e pavimentação de vias) foi considerado um ponto de vista inibidor da construção no espaço rural e acentuadamente diferenciador da permissividade regulamentar.

De facto, o elevado custo das infraestruturas públicas, responsável pelo défice que se verifica mesmo em espaços urbanos, reduz no espaço rural a sua disponibilização quase exclusivamente à rede de distribuição de energia elétrica.

– Área mínima das parcelas edificáveis

A área mínima exigida para que seja possível edificar numa parcela, que satisfaça as demais condições, constitui um bom critério diferenciador e um dos mais eficazes em termos absolutos, dado o elevado grau de fragmentação das propriedades rurais.

Não se trata de uma exigência abstrata; a construção no meio rural só faz sentido se houver uma relação direta entre o edificado e a exploração da propriedade. Esta relação tem uma componente qualitativa – função do edificado / tipo de exploração – e outra quantitativa – área edificada / viabilidade económica da atividade.

A unidade de cultura é a referência corrente para o limiar de edificabilidade em explorações agrícolas; dependendo do tipo de cultura – hortícola, arvense ou de sequeiro – indica a área mínima economicamente viável.

– Comprovação do preenchimento de condicionalismos sociais e económicos

A verificação documental do cumprimento de pressupostos subjacentes ao direito de edificar é condição *sine qua non* de eficácia das exigências regulamentares. Sem comprovação, a menção ou a omissão tornam-se indiferenciáveis quanto à necessidade do preenchimento de requisitos.

Ainda no âmbito deste critério, inclui-se a exigência do registo dos ónus na respectiva conservatória de registo predial como garantia de manutenção *ad æternum* das condições que viabilizaram a construção.

– Parâmetros de edificabilidade

Este é um critério de extremos; assume-se como o mais importante, dispensando supletivamente os demais critérios, quando não permite a construção mas perde drasticamente a relevância quando,

permitindo construir, fixa limites relativos e absolutos de edificabilidade. Por outras palavras, quando proíbe é decisivo mas quando permite a construção torna-se necessário avaliar a situação pelos demais critérios, designadamente a dimensão mínima da parcela edificável que poderá não viabilizar a construção.

• **Descritores**

Os juízos intracritérios expressam-se na escolha do descritor dum dado critério para uma dada alternativa e revelam-se consensuais no caso vertente. Tome-se como exemplo, um PDM (alternativa) que condicione a edificabilidade à pré-existência de infraestruturas (critério); este PDM é menos permissivo do que outro que não faça tal exigência.

Para cada critério, foram definidos os tipos de descritores que melhor descrevessem os impactes nas escalas ordinais (Tabela 3), segundo a classificação apresentada na página 16.

Nos dois casos em que foi possível estabelecer uma relação direta dos valores das ações com os níveis de impacte, optou-se por indicadores naturais (área mínima da parcela edificável e parâmetros de edificabilidade).

Para os critérios “infraestruturas” e “certificação” foi definida uma família de indicadores indiretos de fácil assimilação.

DESCRITORES CRITÉRIOS	CLASSIFICAÇÃO						
	NATUREZA		DISTRIBUIÇÃO		RELAÇÃO		
	Quantitativo	Qualitativo	Discreto	Contínuo	Direto	Indireto	Construído
INFRAESTRUTURAS							
ÁREA DA PARCELA							
CERTIFICAÇÃO							
ÁREA EDIFICÁVEL							

Tabela 3 - Tipos de descritores para cada critério

– **Descritores dos critérios “infraestruturas” e “certificação”**

Uma única família de descritores foi definida para estes dois critérios, formada por um conjunto de símbolos a que ficaram associados os impactes da aplicação de cada norma:

▲ - Considera a norma adequada à preservação do carácter e da identidade da paisagem rural no espaço periurbano. Os condicionamentos impostos ajustam-se à satisfação dos objetivos de desenvolvimento económico sustentável;

□ - O regulamento é omissivo relativamente a pressupostos a cumprir para se beneficiar do regime de edificabilidade facultado pelos demais critérios, mas tal omissão revela-se inócua. Isto ocorre

MUNICÍPIOS	AÇÕES	DESCRITORES
Barreiro, Cascais, Loures, Mafra, Moita, Odivelas, Palmela, Seixal, Sesimbra, Sintra, V. F. Xira	$Ap = \infty$ ha	$Ap = \infty$ ha
Alcochete	$Ap \geq 10,00$ ha	$10 \text{ ha} \leq Ap < \infty$ ha
V. F. Xira	$Ap \geq 5,00$ ha	$5,0 \text{ ha} \leq Ap < 10$ ha
Loures, Montijo, Odivelas	$Ap \geq 4,00$ ha	$4,0 \text{ ha} \leq Ap < 5,0$ ha
Alcochete	$Ap \geq 3,00$ ha	$3,0 \text{ ha} \leq Ap < 4,0$ ha
Mafra, Montijo, Sintra	$Ap \geq 2,00$ ha	$2,0 \text{ ha} \leq Ap < 3,0$ ha
Alcochete, Almada, Barreiro, Cascais, Loures, Mafra, Moita, Montijo, Odivelas, Palmela, Seixal, Sesimbra, Setúbal, Sintra, V. F. Xira	$Ap \geq 1,00$ ha	$1,0 \text{ ha} \leq Ap < 2,0$ ha
Alcochete, Almada, Cascais, Loures, Mafra, Odivelas, Oeiras, Palmela, Sesimbra, Sintra	$Ap \geq 0,50$ ha	$0,5 \text{ ha} \leq Ap < 1,0$ ha
Mafra	$Ap \geq 0,25$ ha	$0,2 \text{ ha} \leq Ap < 0,5$ ha
Barreiro, Cascais, Sintra, V. F. Xira	$Ap \geq 0,20$ ha	
Montijo	$Ap \geq 0,10$ ha	$0,1 \text{ ha} \leq Ap < 0,2$ ha
Almada, Barreiro, Loures, Mafra, Moita, Montijo, Odivelas, Palmela, Seixal, Sesimbra, Setúbal, Sintra, V.F. Xira	$Ap > 0$ ha	$0 \text{ ha} < Ap < 0,1$ ha

Tabela 4 - Descritores do critério "área mínima da parcela edificável"

quando a aplicação do critério a situações específicas se encontra comprometida por outras disposições regulamentares;

◆ - Em abstrato, a norma foi considerada ambivalente: a sua aplicação a casos concretos, pode revelar-se adequada ou inadequada consoante circunstâncias pontuais o determinem;

■ - Revela uma omissão relevante: o vazio normativo conduz a uma situação de vulnerabilidade do solo rural a interesses estritamente económicos;

▼ - A norma foi considerada inadequada à preservação do valor potencial ou efetivo do espaço rural por viabilizar usos / intensidades de usos e funções lesivos dos valores a salvaguardar.

– Descritores do critério “área mínima da parcela”

Este critério proporcionou a definição de uma família de descritores quantitativos a partir das áreas mínimas das parcelas para efeitos de edificação, exigidas em cada PDM para cada categoria funcional das edificações (Tabela 4).

Apenas o caso de Mafra com $Ap \geq 0,25$ ha não foi validado como nível de impacte para geração de um descritor autónomo, dada a sua proximidade ao nível $Ap \geq 0,20$ ha. Os valores de $Ap > 0$ ha e $Ap = \infty$ ha significam respectivamente ausência de exigência de área mínima e proibição de edificar.

Registe-se que a área mínima exigida para uma propriedade em que se queira edificar não se apresenta sempre em termos absolutos; muitos são os casos em que o seu valor vem expresso em função da unidade de cultura (UC), fixada pela Portaria nº 202/70 de 21 de abril. O valor mínimo (UMC) de 0,5 ha estabelecido por este diploma para culturas hortícolas foi utilizado na fixação das áreas mínimas das parcelas edificáveis referenciadas em UC.

Reitera-se aqui que, de acordo com o artigo 13º do Decreto-Lei nº 196/89 de 14 de junho¹⁴, nas áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional, as unidades de cultura tinham o dobro dos valores fixados naquele diploma. Dado que tal disposição vigorou durante o período em que ocorreram as transformações territoriais analisadas neste trabalho, justifica-se a utilização do valor de 1 ha para as propriedades sujeitas ao regime da RAN.

– Descritores do critério “parâmetros de edificabilidade”

Os regulamentos estudados apresentam múltiplas formas de regular quantitativamente a construção no espaço rural; fazem-no ora fixando valores absolutos máximos, ora fixando índices de construção¹⁵ ou combinando ambos os modos. Somente nos casos em que a área máxima de construção permitida foi fixada, sem vínculo à área da parcela, se conhece inequivocamente o seu valor.

Sempre que o limite máximo de edificabilidade numa parcela esteja estabelecido em termos relativos à respectiva área, mesmo que combinado com um limite absoluto, o valor eficaz revela-se indeterminável no âmbito deste estudo, por se desconhecer as áreas das parcelas sujeitas a este regime. Verifica-se também que a maioria dos limites absolutos fixados nas subcategorias de espaços se tornam ineficazes em termos de limitação global por serem aplicados apenas a uma ou duas das tipologias funcionais permitidas.

Contudo, estas particularidades não impediram a operacionalização do critério pois relevou o parâmetro absoluto mais permissivo de cada subcategoria de espaço, independentemente da função a que fôra aplicado e se considerou ilimitada a possibilidade de construir quando não fôra fixado um limite absoluto (Tabela 5).

MUNICÍPIOS	AÇÕES	DESCRITORES
Alcochete, Barreiro, Cascais, Loures, Mafra, Moita, Montijo, Odivelas, Oeiras, Palmela, Sesimbra, Setúbal, Sintra, V.F. Xira	At = ∞ ha ²	At > 150 m ²
Setúbal	At ≤ 2400 m ²	
Alcochete	At ≤ 1500 m ²	
Alcochete	At ≤ 900 m ²	
Moita, Montijo, Palmela, Sintra	At ≤ 500 m ²	
Moita, Palmela	At ≤ 400 m ²	
Almada, Barreiro, Loures, Odivelas	At ≤ 350 m ²	
Alcochete, Mafra, Montijo, Palmela, Seixal, Sesimbra	At ≤ 300 m ²	
Loures, Odivelas, Seixal	At ≤ 250 m ²	
Loures, Moita, Odivelas	At ≤ 200 m ²	
Moita, Montijo, Sesimbra	At ≤ 150 m ²	0 m ² < At ≤ 150 m ²
Loures, Odivelas	At ≤ 100 m ²	
Barreiro, Cascais, Loures, Mafra, Moita, Odivelas, Palmela, Sintra, V.F. Xira	At = 0 m ²	At = 0 m ²

Tabela 5 - Descritores do critério "parâmetros de edificabilidade"

¹⁴ Por omissão, o Decreto-Lei nº 73/2009 de 31 de março fez precluir esta cláusula.

¹⁵ Referenciados às áreas das parcelas

Os diversos níveis absolutos reportados só se tornam eficazes a partir de limiares críticos para as áreas das parcelas cujos valores são dados pela razão entre a área máxima absoluta edificável e o índice de construção estabelecidos pelo regulamento para cada função / subespaço. Abaixo do limiar crítico a eficácia é do índice de construção; acima, é da área máxima absoluta edificável.

A falta de eficácia dos valores absolutos para propriedades com área inferior ao limiar crítico impede a sua inclusão como níveis da escala ordinal, obrigando à sua agregação. De facto, uma determinada área máxima absoluta edificável pode ser mais permissiva do que outra de valor superior se lhe estiver associado um índice de construção maior.

A agregação feita acima de 150 m² de área bruta total edificável justifica-se por a sua base corresponder a um limiar plausível de superfície necessária para uma função autónoma, quer seja habitação ou outra e cumulativamente ser o mais baixo nível absoluto eficaz presente nos PDM (Moita e Montijo).

• Funções de valor local

A operacionalização dum critério exige a criação de uma escala cardinal de preferência local, cujas valorações associadas a cada descritor da escala ordinal sejam determinadas pelo modelo escolhido, com base na atratividade de cada descritor, na perspectiva do decisor.

As funções de valor representam matematicamente juízos de valor; descrevem analiticamente escalas valorativas de decisores e representam numericamente o julgamento humano subjacente às decisões. A função de valor é eminentemente pessoal e portanto, dependente da sensibilidade do decisor e da sua experiência.

As escalas podem ser nominais (apenas separam categorias absolutamente distintas), ordinais (definem apenas a ordem das preferências sem as quantificar), de intervalos (comparam apenas intervalos entre dois pontos dos valores da escala – um deles o zero – que são arbitrados) ou de rácios (tem o zero fixo e permite que se compare diretamente duas categorias).

A escala mais adequada às variáveis a medir neste trabalho é a de rácios, por descrever a diferença de atratividade entre pares de descritores. Para fixar os valores de cada nível de impacto das escalas ordinais recorreu-se ao método *direct rating*, exposto na página 16.

Usualmente, o zero corresponde ao nível de menor atratividade num processo de decisão. Porém, para evitar equívocos semânticos resultantes de ser mais atrativa a possibilidade nula de construir, utilizou-

ESCALAS		
ORDINAL		CARDINAL
DESCRIÇÃO	SÍMBOLO	
Disposição adequada	▲	0,00
Omissão Irrelevante	□	0,25
Disposição ambivalente	◆	0,50
Omissão relevante	■	0,75
Disposição inadequada	▼	1,00

Tabela 6 - Escala valorativa dos critérios "infraestruturas" e "certificação"

ESCALAS	
ORDINAL	CARDINAL
$A_p = \infty$ ha	0,0
$10 \text{ ha} \leq A_p < \infty$ ha	0,1
$5,0 \text{ ha} \leq A_p < 10$ ha	0,2
$4,0 \text{ ha} \leq A_p < 5,0$ ha	0,3
$3,0 \text{ ha} \leq A_p < 4,0$ ha	0,4
$2,0 \text{ ha} \leq A_p < 3,0$ ha	0,5
$1,0 \text{ ha} \leq A_p < 2,0$ ha	0,6
$0,5 \text{ ha} \leq A_p < 1,0$ ha	0,7
$0,2 \text{ ha} \leq A_p < 0,5$ ha	0,8
$0,1 \text{ ha} \leq A_p < 0,2$ ha	0,9
$0 \text{ ha} < A_p < 0,1$ ha	1,0

Tabela 7 - Escala valorativa do critério "área mínima da parcela"

ESCALAS	
ORDINAL	CARDINAL
$A_t > 150 \text{ m}^2$	1,00
$0 \text{ m}^2 < A_t \leq 150 \text{ m}^2$	0,75
$A_t = 0 \text{ m}^2$	0,00

Tabela 8 – Escala valorativa do critério "parâmetros de edificabilidade"

se neste trabalho uma escala invertida em que os indicadores de permissividade obtidos no final refletem esta orientação. Feita a opção, para os critérios "infraestruturas" e "certificação" foram criadas escalas cardinais idênticas (Tabela 6).

Para o critério "área mínima da parcela", cujos descritores estão representados na (Tabela 4), foi elaborada uma escala cardinal de rácios específica (Tabela 7).

Finalmente, na escala valorativa dos descritores do critério "parâmetros de edificabilidade" (Tabela 8) é possível perceber que as diferenças de atratividade, entre a proibição de construir e construir até 150 m^2 e entre este valor e um valor ilimitado, não são idênticas; isto reflete a susceptibilidade dos limites absolutos superiores a 150 m^2 e põe em evidência a supletividade deste critério quando o descritor é $A_t = 0 \text{ m}^2$.

A aplicação destas escalas valorativas aos condicionamentos constantes do quadro analítico (ANEXO II) deu origem ao quadro de avaliação funcional (ANEXO III).

4.3.2.4. Avaliação das alternativas

Para se prosseguir à construção dos indicadores da permissividade regulamentar à edificação, foi necessário escalonar o processo de avaliação da seguinte forma:

- 1) Preparação: para cada subcategoria de espaço, agregou-se, através de ponderação adequada à importância de cada função, as notas obtidas por cada uma destas em cada um dos critérios;
- 2) Decisão: com as notas agregadas de cada critério, e com nova ponderação, obteve-se um índice de permissividade para cada subcategoria de espaço.

• Agregação ponderada intracritérios

A existência de condicionamentos diferentes para as tipologias funcionais determinava que as notas atribuídas, segundo cada critério, ao regime de edificabilidade de cada subespaço, fossem ponderadas e que estas ponderações fossem feitas em função da sua representatividade quantitativa.

Havia então que apurar o peso que cada tipologia funcional teria no total das novas edificações, o que foi feito através de um levantamento de campo na área da amostra nº 25, abrangendo 163 edificações. A seleção do local para recolha dos dados recaiu sobre esta amostra por ser a que continha um universo maior de elementos.

Os coeficientes λ (Tabela 9) que representam a quota-parte de cada função no total de unidades edificadas e que, aplicados às notas atribuídas em cada critério à respectiva função, em cada subespaço, resultaram no quadro de avaliação das subcategorias de espaços (ANEXO IV).

COEFICIENTES DE PONDERAÇÃO	
FUNÇÃO	λ
Habitação	0,73
Exploração	0,16
Diversas	0,11

Tabela 9 – Distribuição das funções no total de unidades edificadas

Neste passo preliminar obteve-se uma média ponderada, num processo de agregação que não se confunde com uma decisão porque a fixação dos pesos não carregou a subjetividade imanente aos processos decisoriais.

• Avaliação global

Na ponderação feita para a avaliação intercritérios, as taxas de substituição foram obtidas pelo método *swing weights* aplicado às pontuações atribuídas pelo decisor (Tabela 10 - Taxas de substituição intercritérios (método *swing weights*)Tabela 10), configurando assim uma decisão no seu

CRITÉRIOS	ESCOLHAS	PONTUAÇÕES				TAXAS DE SUBSTITUIÇÃO
		1ª	2ª	3ª	4ª	
Área mínima da parcela		100				0,65
Exigência de Infraestruturas		30	100			0,20
Prova de verificação de pressupostos		15	50	100		0,10
Parâmetros de edificabilidade		7,5	25	50	100	0,05
Referência (<i>benchmark</i>)		0	0	0	0	0,00
TOTAL		152,5				1,00

Tabela 10 - Taxas de substituição intercritérios (método *swing weights*)

strictu sensu.

A metodologia aplicada foi a exposta na página 17 e que, de seguida, se exemplifica na obtenção

da taxa de substituição para o critério “parâmetros de edificabilidade”:

- 1) Os critérios foram ordenados por ordem decrescente da sua importância na formação do indicador de permissividade;
- 2) Em cada escolha, atribuiu-se a nota máxima (100 pontos) ao critério mais importante após se ter descartado os selecionados nas escolhas anteriores;
- 3) Em cada escolha e de acordo com a sensibilidade do decisor, atribui-se as notas que correspondem às notas máximas das escolhas seguintes. Desta forma, a nota máxima de 100 pontos do critério “parâmetros de edificabilidade” selecionado na 4ª escolha, equivale a 50 pontos segundo a escala da 3ª escolha;
- 4) O valor deste critério segundo a escala da 3ª escolha equivale a $\left[\left(\frac{50}{100}\right) \times 50 = 25\right]$ pontos na escala da 2ª escolha;
- 5) O valor equivalente segundo a 1ª escolha é de $\left[\left(\frac{25}{100}\right) \times 30 = 7,5\right]$ pontos;
- 6) Finalmente, a taxa de substituição deste critério foi calculada por normalização da sua pontuação segundo a escala da 1ª escolha:

$$\frac{7,5}{152,5} \cong 0,05$$

As taxas de substituição dos demais critérios seguiram os mesmos procedimentos¹⁶.

A aplicação das taxas aos respectivos critérios (ANEXO IV) devolveu os indicadores de permissividade dos PDM à construção para cada subcategoria de espaço (ANEXO V), concludo-se assim o processo de decisão.

4.3.3. Discussão dos resultados

O objetivo do tópico 4.3.2.2. (pág. 32) foi a construção dum indicador, apresentado na forma de um índice, da permissividade regulamentar à construção fora dos espaços urbanos por ser impossível quantificar a influência das regras de edificabilidade na alteração da paisagem rural.

A desagregação dos regimes de edificabilidade dos PDM ao nível das subcategorias de espaço deu origem à construção de indicadores específicos para cada subespaço (ANEXO V). Assim, a comparação dos PDM fez-se pelos valores dos mais e menos restritivos indicadores de cada município (Figura 6).

¹⁶ Para reduzir o seu impacte, a correção do erro de fecho do arredondamento padrão (-0,01) foi aplicada ao maior dos valores.

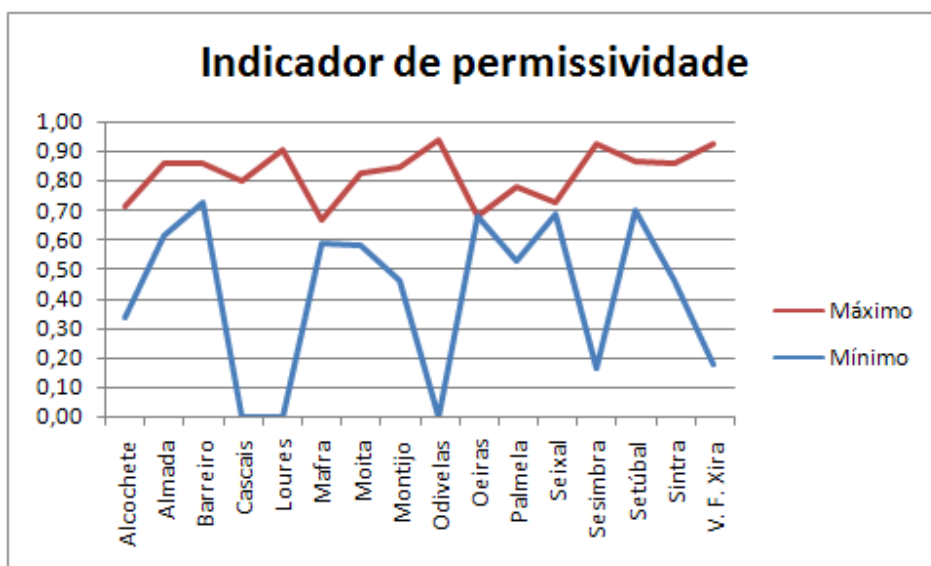


Figura 6 - Indicadores brutos da permissividade dos PDM.

Duas questões se colocaram de imediato na comparação dos indicadores:

- i. Em todos os municípios, os maiores indicadores de permissividade (menos restritivos) têm valores muito elevados (média de 0,82) e apresentam um reduzido desvio padrão ($\sigma_{\text{ind. máx.}} \approx 0,08781$);
- ii. Os menores indicadores (mais restritivos) de cada município são, em geral, igualmente elevados mas com um desvio padrão ($\sigma_{\text{ind. mín.}} \approx 0,26892$) muito maior devido ao que se verifica com cinco municípios: Cascais, Loures/Odivelas, Sesimbra e Vila Franca de Xira.

Os valores máximos revelam que em todos os municípios há espaços rurais desguarnecidos pelos PDM face às “leis” do mercado imobiliário. Nestes casos, as diferenças que eventualmente existam nas dinâmicas transformadoras dos espaços periurbanos sujeitos a normas tão permissivas deverão espelhar melhor as diferenças de atratividade dos locais do que propriamente os graus de eficácia dos condicionamentos regulamentares.

Relativamente aos indicadores mínimos, não fazia qualquer sentido especular sobre uma média, face à disparidade de valores; mais proveitoso foi investigar o que ditou tais diferenças.

• Causas da disparidade dos indicadores mínimos

Os espaços sujeitos às normas mais restritivas que deram origem aos menores indicadores mínimos são:

– Cascais: Categoria única de “Espaços Florestais”

Para estes subespaços, não obstante o título do artigo 49º do PDM, não foram fixados parâmetros de edificabilidade (Figura 7).

Espaços florestais

Artigo 49.º

Delimitação, caracterização, usos e parâmetros urbanísticos

1 — Os espaços florestais a que se refere a alínea f) do n.º 1 do artigo 2.º e delimitados na carta de ordenamento do PDM-Cascais são constituídos por áreas destinadas predominantemente ao fomento, exploração e conservação das espécies florestais e outros recursos a elas associados, no respeito dos condicionalismos e legislação que os regula, e pelas áreas que, com cobertura florestal ou progressivamente a implementar, se destinam a fazer parte da composição paisagística concelhia.

2 — Nestas áreas são admissíveis os modelos de exploração compatíveis (as actividades agrícola, silvícola e pastoril) e mais adequados à protecção dos solos, tendo especialmente em vista a defesa contra os riscos de erosão que estes comportam, bem como a recuperação do fundo de fertilidade dos mesmos.

3 — O município de Cascais, em articulação com a administração central, deve promover a elaboração dos planos especiais das áreas florestais, onde, designadamente, devem ser programados os caminhos corta-fogo com continuidades a assegurar nas áreas envolventes aos espaços florestais.

Figura 7 - Artigo 49º do PDM de Cascais

A alínea f) do n.º 1 do artigo 2.º nele invocada, define como “espaços florestais os caracterizados pela dominância do uso florestal ou que a venham a adquirir e nos quais é desejável uma cobertura florestal dominante de produção ou ornamental ou de defesa e composição da paisagem;”. A omissão relativamente ao regime de edificabilidade foi tomada nesta análise como impossibilidade de construir. Registe-se, contudo, que se está perante regras que afetam a única subcategoria de espaço florestal; para os espaços agrícolas, o PDM de Cascais estabelece quatro subespaços, todos eles edificáveis.

– Loures/Odivelas: Subcategoria “áreas de exclusivo uso agrícola, sujeitas a inundações”

Odivelas, município criado pela secessão de sete freguesias de Loures, “herdou” o regulamento do PDM deste município, introduzindo-lhe gradualmente as adaptações necessárias.

Em comum e relativamente ao regime de edificabilidade mais restritivo, o artigo 80.º do PDM de Loures e o seu homólogo artigo 74.º do PDM de Odivelas, proibem novas edificações em áreas agrícolas sujeitas a inundações. Tanto em Loures como em Odivelas, tem-se três outras subcategorias de espaços agrícolas bem como quatro florestais que são edificáveis (ANEXO V).

– Odivelas: Subcategoria de espaço florestal “zonas de proteção e enquadramento”

A única alteração introduzida no regime de edificabilidade de Odivelas relativamente ao

transposto do PDM de Loures foi a definição no artigo 71^o de uma subcategoria de espaço florestal denominada de “zonas de proteção e enquadramento” nas quais é proibido edificar. Em todos os demais quatro subespaços florestais a construção é permitida.

– Sesimbra: Subcategoria de “espaços agrícolas/florestais de Azoia, Alfarim, Zambujal e Santana” (regime geral)

O artigo 113^o do PDM de Sesimbra contempla dois regimes de edificabilidade para estes lugares. No sentido de facilitar a sistematização deste trabalho, considerou-se a existência de dois tipos de subespaços, um sujeito ao regime geral e outro ao regime excecional. Este último flexibiliza as regras no sentido de viabilizar a satisfação de “carências habitacionais da população do concelho de Sesimbra”.

O regime geral que aqui se reporta, não obstante ser permissivo em todos os critérios relativamente a edificações destinadas à exploração das propriedades e ao turismo, mereceu um indicador reduzido devido à não inclusão da função habitacional nas tipologias permitidas.

– Vila Franca de Xira: Subespaço “área agrícola da lezíria norte”

A edificabilidade deste subespaço, regulada pelo artigo 38^o do PDM, deve o reduzido valor do seu indicador à não inclusão da função habitacional entre as que são permitidas. Afora esta restrição, o regime estabelecido seria bastante permissivo.

• Causas das disparidades entre indicadores máximos e mínimos

Dos cinco municípios que apresentaram os valores mais baixos nos indicadores mínimos – Cascais, Loures, Odivelas, Sesimbra e Vila Franca de Xira – apenas o primeiro não faz parte do grupo que apresentou os cinco mais elevados nos indicadores máximos. Esta dispersão, mesmo para o caso de Cascais, justificou uma investigação mais acurada.

– Cascais

O PDM estabeleceu cinco tipos de subespaços rurais e outros tantos regimes de edificabilidade. Quatro deram origem a indicadores situados no intervalo [0,67 ; 0,80] e apenas um, o mais restritivo se afastou deste intervalo, pelas razões já expostas, assumindo o valor zero.

– Loures

Dos oito tipos de subespaços, dois têm indicadores no intervalo [0,0 ; 0,1] enquanto os demais se situam no intervalo [0,83 ; 0,90].

– Odivelas

Três indicadores, correspondentes a tipos de subespaços minoritários em termos de expressão territorial (ANEXO V), situaram-se no intervalo [0,0 ; 0,1]; os restantes seis posicionaram-se no

intervalo [0,83 ; 0,94].

– Sesimbra

Dos dezasseis tipos de subespaços, quatro tiveram os seus indicadores situados no intervalo [0,17 ; 0,18] e os outros doze no intervalo [0,54 ; 0,93].

– Vila Franca de Xira

Apenas um indicador com o valor 0,18 e outro com 0,38 se apresentaram fora do intervalo [0,76 ; 0,93] em que se colocaram os restantes oito indicadores.

• Calibração dos indicadores ao nível municipal

Verificou-se com esta última análise que os cinco municípios referidos apresentavam indicadores de valores muito baixos mas que compunham apenas 20% (Cascais), 25% (Loures, Sesimbra e Vila Franca de Xira) e 33% (Odivelas) dos totais municipais. Todos os restantes indicadores dos cinco municípios se situaram no intervalo [0,54 ; 0,94] em linha com a generalidade dos apresentados pelos restantes onze municípios.

Havia ainda que apurar a importância relativa destes indicadores, face aos demais, nas transformações dos espaços rurais de cada município. Para o efeito, esclareça-se que, salvo casos muito pontuais em que os indicadores são específicos de um dado local, claramente identificado e delimitado no PDM, a generalidade refere-se a subcategorias de espaços que sob as mais diversas designações se encontram dispersas pelo território.

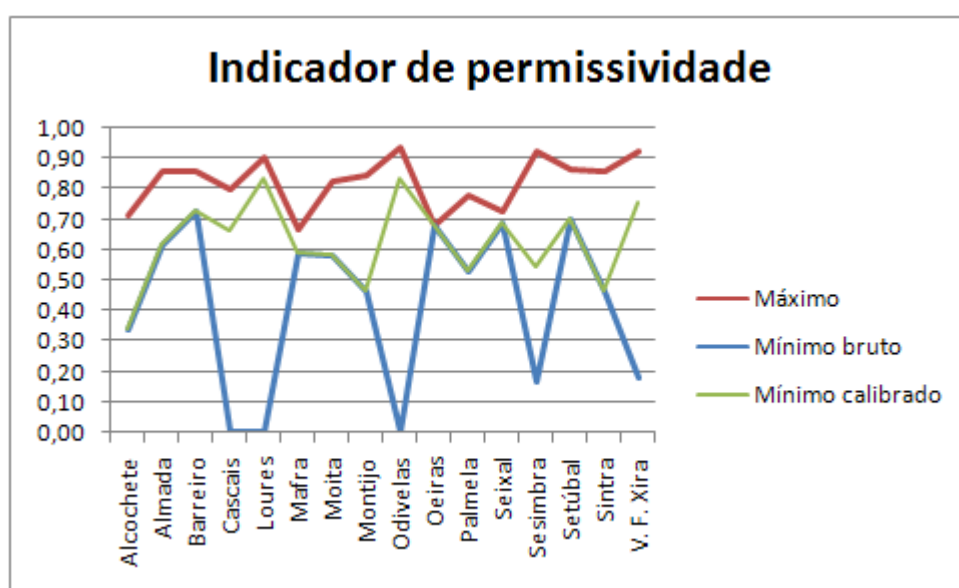


Figura 8 – Calibração dos indicadores de permissividade dos PDM.

Tal é o caso da subcategoria “Áreas de exclusivo uso agrícola sujeitas a inundações” (Loures), onde não é permitido edificar, mas que corresponde a estreitas faixas de terras fora das quais a construção é viabilizada pelos regimes aplicáveis às subcategorias vizinhas. Por esta razão, não seria defensável atribuir ao indicador da subcategoria referida a mesma importância reconhecida aos indicadores permissivos da vizinhança.

Destas ponderações emergiu o interesse em fazer uma comparação expurgada destes casos pouco representativos. Os riscos da experiência são assumíveis pois a retirada das amostras que fogem ao comportamento padrão introduz uma perturbação menor à fiabilidade do modelo do que a sua manutenção acarreta (Figura 8).

• Ordenação dos PDM

A comparabilidade dos municípios saiu reforçada com a utilização dos indicadores máximos e mínimos calibrados. Porém, a ordenação por ordem crescente da permissividade obriga à determinação de um valor de referência para cada município.

Anteriormente à calibração, a utilização de um valor médio afigurava-se pouco credível. Com o expurgo dos valores atípicos, embora ainda sob reservas quanto ao rigor do método, a ordenação dos PDM pelas médias dos respectivos indicadores ganhou consistência.

As reservas prendem-se com a própria natureza do indicador, que é um índice. Porém, dado que o objetivo deste trabalho não é a quantificação das alterações à paisagem periurbana atribuíveis aos PDM – um objetivo meta – mas sim identificar a sua influência no processo de transformação - um objetivo tendencial – a utilização de valores de referência médios constituiu uma aproximação credível do modelo à realidade.

Um dado interessantíssimo extraído da ordenação feita nos moldes supra referidos foi o posicionamento dos municípios em que ficaram localizadas as amostras selecionadas: Palmela, Montijo e Mafra classificaram-se entre os menos permissivos (Tabela 11).

MUNICÍPIO	INDICADOR	ORDEM
Odivelas	0,90	1 ^a
Loures	0,87	2 ^a
V. Franca de Xira	0,83	3 ^a
Moita	0,82	4 ^a
Barreiro	0,78	5 ^a
Sesimbra	0,78	6 ^a
Setúbal	0,76	7 ^a
Almada	0,74	8 ^a
Cascais	0,71	9 ^a
Seixal	0,71	10 ^a
Sintra	0,68	11 ^a
Palmela	0,68	12 ^a
Oeiras	0,68	13 ^a
Montijo	0,68	14 ^a
Mafra	0,64	15 ^a
Alcochete	0,47	16 ^a

Tabela 11 - Ordenação dos municípios

5. Análise de amostras

• Amostra nº 7

A amostra nº 7 (Figura 9 e Figura 10) está localizada em parte na freguesia da Malveira e parte na freguesia de S. Miguel de Alcainça. É atravessada pela EN 116 (Alverca – Ericeira) que serve a sede do município de Mafra e comporta dois espaços urbanos.

O maior, localizado no quadrante inferior esquerdo, corresponde ao aglomerado de Alcainça, formado ao longo da antiga estrada EN 116. Com a construção do traçado variante a poente, a povoação cresceu assimetricamente, acompanhando a mudança da via, deixando um espaço interior não edificado onde ainda se desenvolve a agricultura. Mesmo com esta disponibilidade, o PDM ampliou este espaço urbano para lá do seu contorno edificado.

Apesar de este acréscimo não fazer parte desta avaliação, por se tratar de espaço urbano, é de realçar que se verificou diminuta ocupação com edificações desde a sua integração na zona urbana, em contraponto à ocupação das margens da EN 116, em pleno espaço rural.

Em 1995, foram identificadas 315 edificações no espaço rural, maioritariamente de função habitacional, construídas em parcelas destacadas de prédios rústicos.

Presentemente, verifica-se a existência de 373 construções, o que se traduz num aumento de 18,4% relativamente à situação inicial.

No quadrante superior direito da amostra, foi demarcada uma área com cerca de 35 ha, sinalizada no PDM como “espaço industrial proposto” que ainda não foi implementado, nem mesmo os necessários acessos foram concretizados. As poucas indústrias entretanto instaladas seguiram a tendência de se localizar ao longo das estradas, ou seja neste caso, da EN 116. Este espaço foi parcialmente atingido pela recente construção da autoestrada A21.

Mais plausível parece ser o saldo migratório positivo, potenciado pela fixação residencial no local de pessoas que desenvolvem a sua atividade económica em Mafra (a escassos 5 km do centro do lugar) aproveitando o menor custo dos terrenos localizados no meio rural.

Assim sendo, tem-se como fatores de localização das construções o custo do solo e a proximidade a Mafra e como elemento estruturante do espaço as infraestruturas viárias, com destaque para a estrada nacional EN 116.

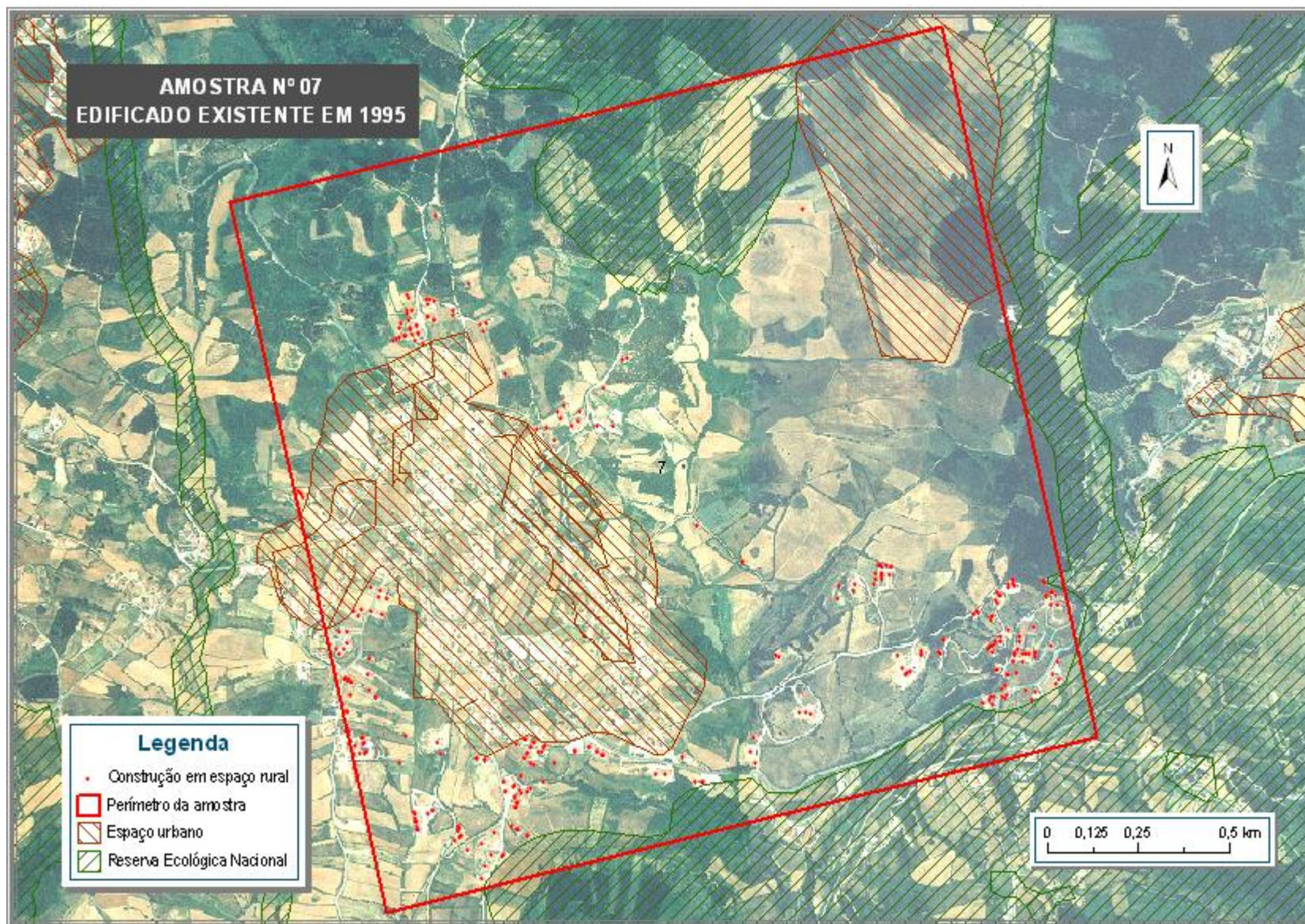


Figura 9 – Edificações existentes em 1995 no espaço rural da amostra nº 7

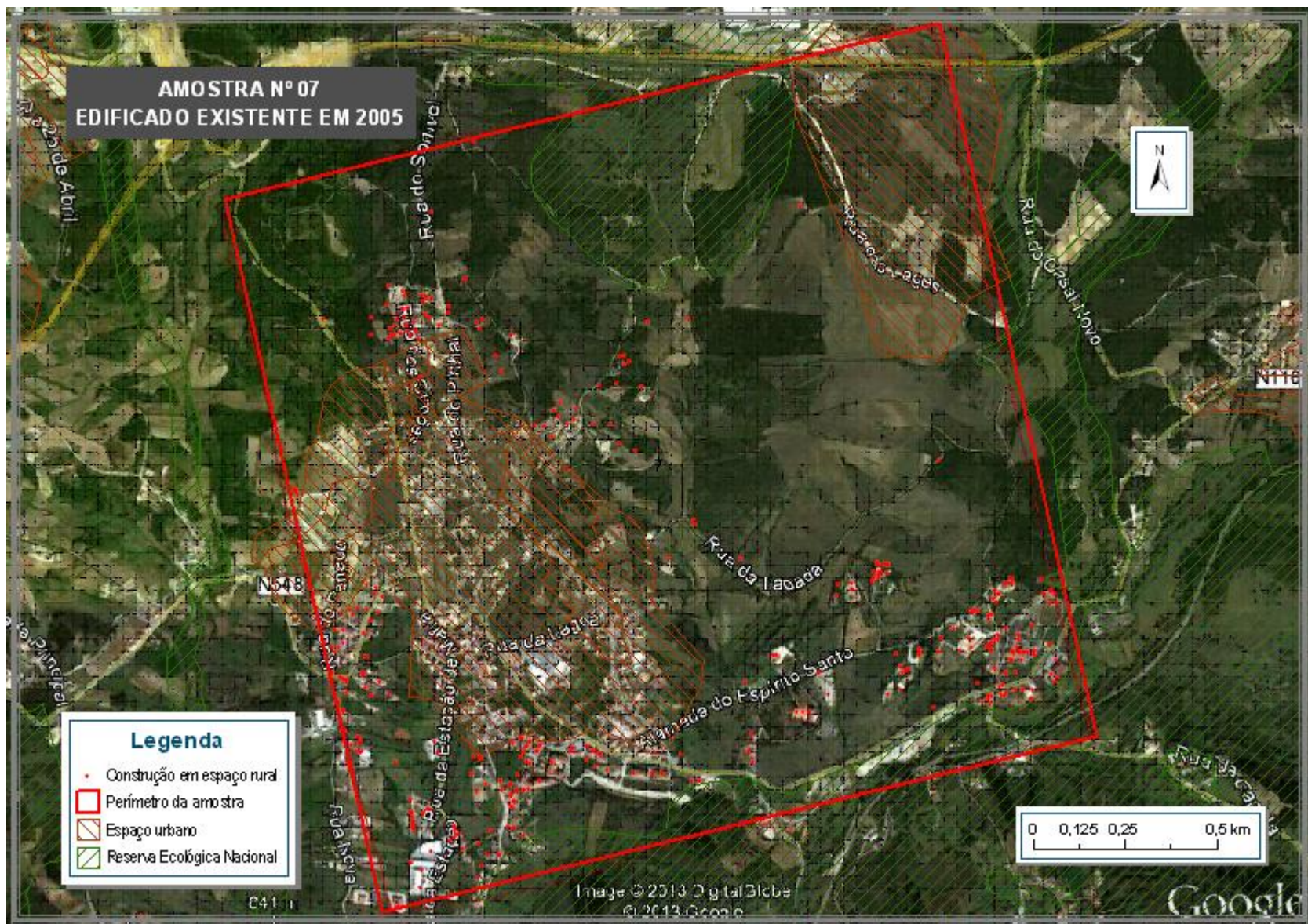


Figura 10 – Edificações existentes em 2005 no espaço rural da amostra nº 7

• Amostra nº 25

Tal como a anterior, esta amostra (Figura 11 e Figura 12) é atravessada pela EN 116, desta feita entre Mafra e a Ericeira, comportando um único espaço urbano: a localidade de Achada. Esta divide a sua área por três freguesias: Ericeira, Mafra e Santo Isidro.

É notório o papel estruturante da estrada: anteriormente à aprovação do PDM, este lugar, que se desenvolveu nas adjacências da EN 116, encontrava-se isolado no meio rural, tendo sido então alargado o seu perímetro de forma a abarcar as construções existentes ao longo da via, entre Achada e a vizinha Sobreiro.

O crescimento da povoação segue o padrão das iniciativas individuais privadas: sem investimento público em planeamento e subsequentemente na execução de infraestruturas, ocupa-se as margens das vias existentes cercando espaços residuais agrícolas no interior, pressionando continuamente a expansão do perímetro urbano.

Mas os espaços urbanos acrescentados que não dispunham de infraestruturas não acolhem as novas construções pois continuam sem essas infraestruturas e por tal razão ainda não foram aproveitados.

O avanço da mancha edificada sobre o solo rústico prossegue assim, seguindo o traçado das vias, quer a norte da amostra, pela EN 116 a caminho da Ericeira, quer a sul, ao longo da estrada municipal conhecida por Caminho da Arrebenta. A mancha edificada total (urbana e rural) aproxima-se do preenchimento de todos os espaços interflúvios que em boa parte, estão integrados na REN.

Entre 1995 e a atualidade, houve um acréscimo de 24,8 % (de 447 para 558) na quantidade de edifícios, maioritariamente habitacionais, implantados em terrenos rústicos.

Não existem dados desagregados, ao nível da amostra, que permitam verificar a existência duma relação direta entre os ritmos (e localizações) da construção e da atividade agropecuária. O mesmo se verifica relativamente aos dados demográficos: não é possível confrontá-los com o aumento de 24,8% das edificações.

Conclui-se assim que o dinamismo da construção aparenta ter sido ditado pela fixação de novos habitantes que, contudo, manterão o domicílio profissional fora do espaço da amostra, pois não parece plausível que o desenvolvimento económico local justifique o fenómeno. Outra conclusão que emerge da análise é que o eventual movimento migratório não deverá ser sustentado apenas por uma relação de perdas e ganhos entre origens e destino; a redução da dimensão média das famílias deverá responder por uma quota-parte deste incremento da área edificada.

A atração pelo lugar deverá estar relacionada com a localização entre o mar e Mafra e aqui poderá estar também mais um dado a justificar a variação detectada: para residentes urbanos afastados, designadamente de Lisboa, esta zona poderá ser atraente para uma segunda residência. Mas, à medida que se densifica a ocupação do espaço rural para se beneficiar de melhores condições ambientais, sem investimento na qualidade do espaço público, está-se a deteriorar o meio de que se quer usufruir.

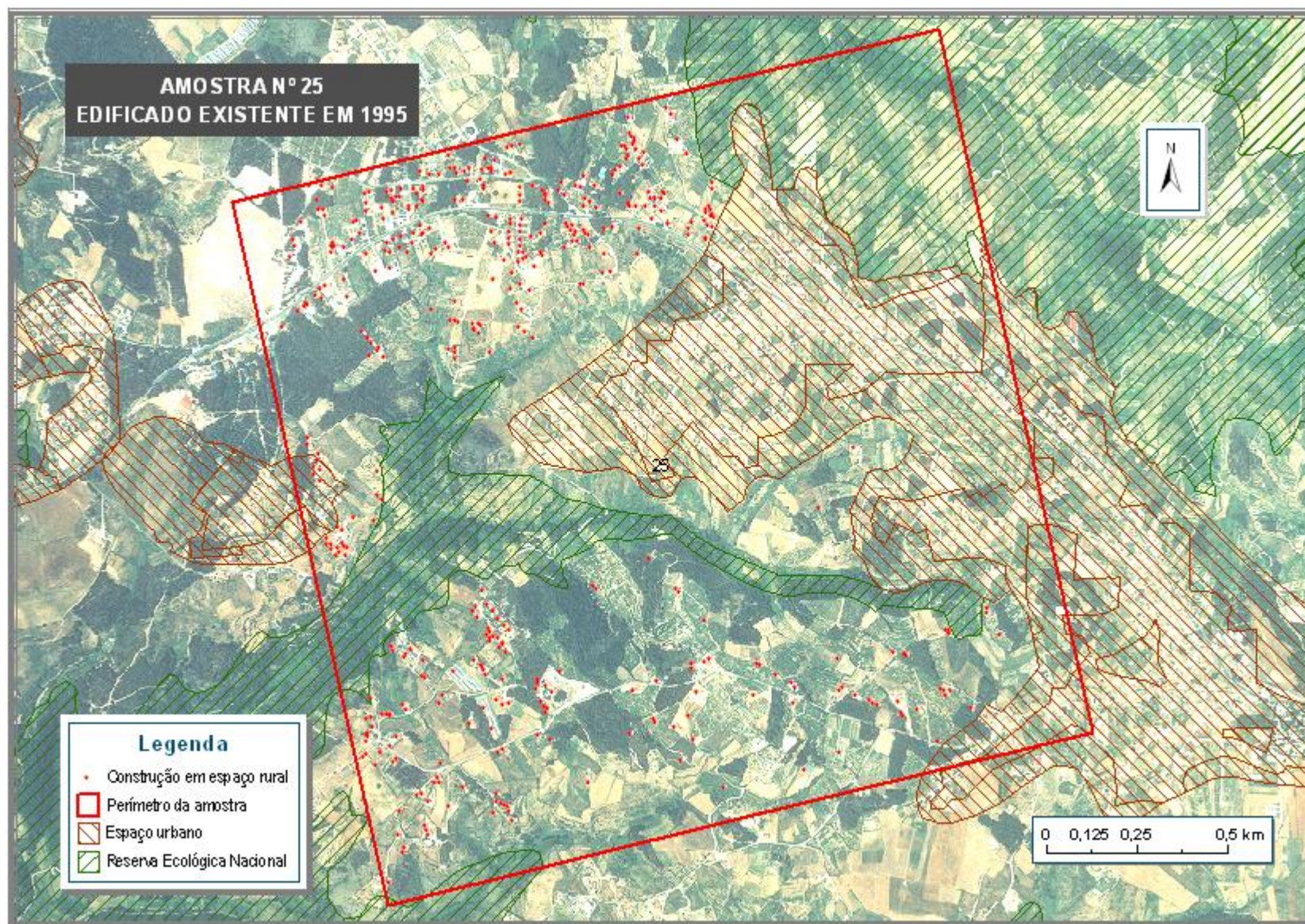


Figura 11 - Edificações existentes em 1995 no espaço rural da amostra nº 25

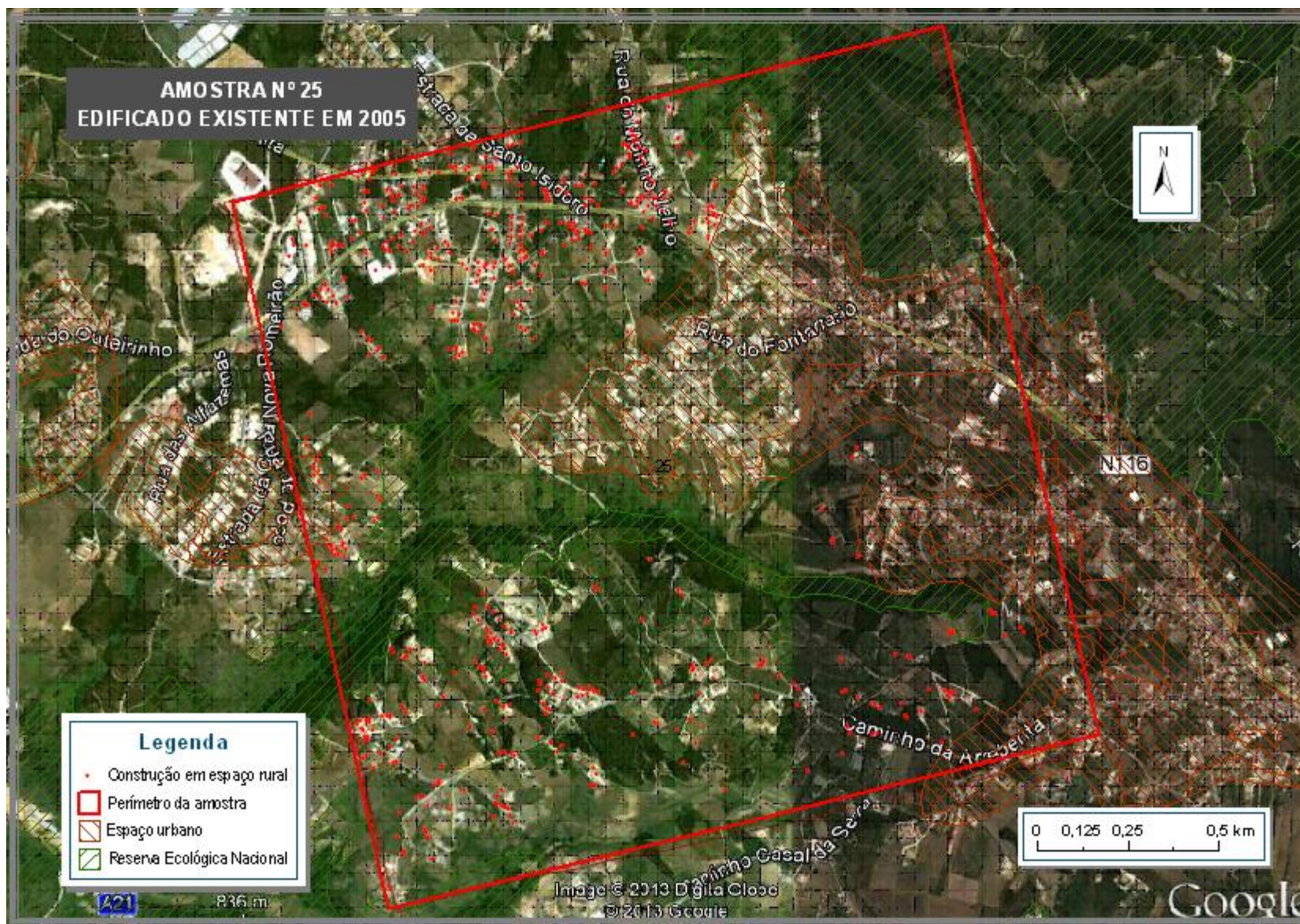


Figura 12 - Edificações existentes em 2005 no espaço rural da amostra nº 25

• Amostra nº 36

Esta amostra (Figura 13 e Figura 14Figura 18) abrange uma zona com algumas particularidades que a diferenciam das anteriores. Está localizada nas freguesias de Azueira, Gradil e Sobral da Abe-lheira e é composta por dois aglomerados urbanos, Gradil ao centro e Barras no quadrante superior direito.

Aqui não é tão evidente, embora também se manifeste, o papel estruturante das estradas. A prin-cipal via, a N8, tem uma localização periférica que, contudo, não deixou de exercer a sua influência na formação e crescimento do núcleo de Barras, que se prolonga para fora da amostra.

Mas, o maior dos espaços urbanos, Gradil, não aparenta ter uma relação direta com a N8, da qual dista apenas um quilómetro através da estrada nacional EN9-2, que o liga também a Maфра. Seria de esperar que estendesse um “tentáculo” à N8 mas tal não se verifica.

A razão de ser deste aparente alheamento à atividade da estrada como fator de localização de novas construções pode ser explicada pela barreira administrativa consubstanciada na faixa de terri-tório integrado na REN que separa a povoação daquela estrada, que por sua vez limita a reserva ecológica no troço dentro da amostra.

Outra peculiaridade é a forma contida como foram delimitados os espaços urbanos: não foram previstas no PDM generosas zonas de expansão. Isto poderá explicar por que, não obstante a sua localização em relação a Maфра e a Lisboa ser menos interessante do que as anteriores, apresenta também um elevado incremento na edificação em espaço rural.

Foram identificados 243 edifícios, essencialmente de habitação unifamiliar nos ortofotomapas de 1995, contra 301 nas fotografias de satélite mais recentes. Isto representa uma variação de 23,9%, surpreendente à primeira vista, mas que se compreende quando se tem em consideração que esta é, das três amostras a norte, a que dispõe de maior área rural não sujeita a servidões de utilidade públi-ca. Esta explicação não prejudica outras conclusões a que se chegou nas amostras n^{os} 7 e 25 relati-vamente à ausência duma relação sinalagmática entre a dinâmica da atividade agropecuária e o ritmo de construção que se apurou.

As questões de natureza demográfica abordadas nas análises daquelas amostras também se mostram pertinentes neste caso.

Finalmente, há que fazer um apontamento adicional: a comparação entre as paisagens rurais atuais e de 1995 revela a influência dos fatores de localização na densidade e na forma como as edificações se distribuem no território, enquanto forças motoras do processo.

Mas não só, a influência das regras de edificabilidade ínsitas nos PDM, já avaliada anteriormente neste trabalho e que é exercida geralmente com caráter restritivo, também se manifesta. Julga-se ser pertinente fazer aqui esta observação pois sem a comparação da situação constatada no terreno com as disposições regulamentares não se alcança a plena compreensão da ação das forças que atuam sobre os territórios e lhes conferem características distintas.

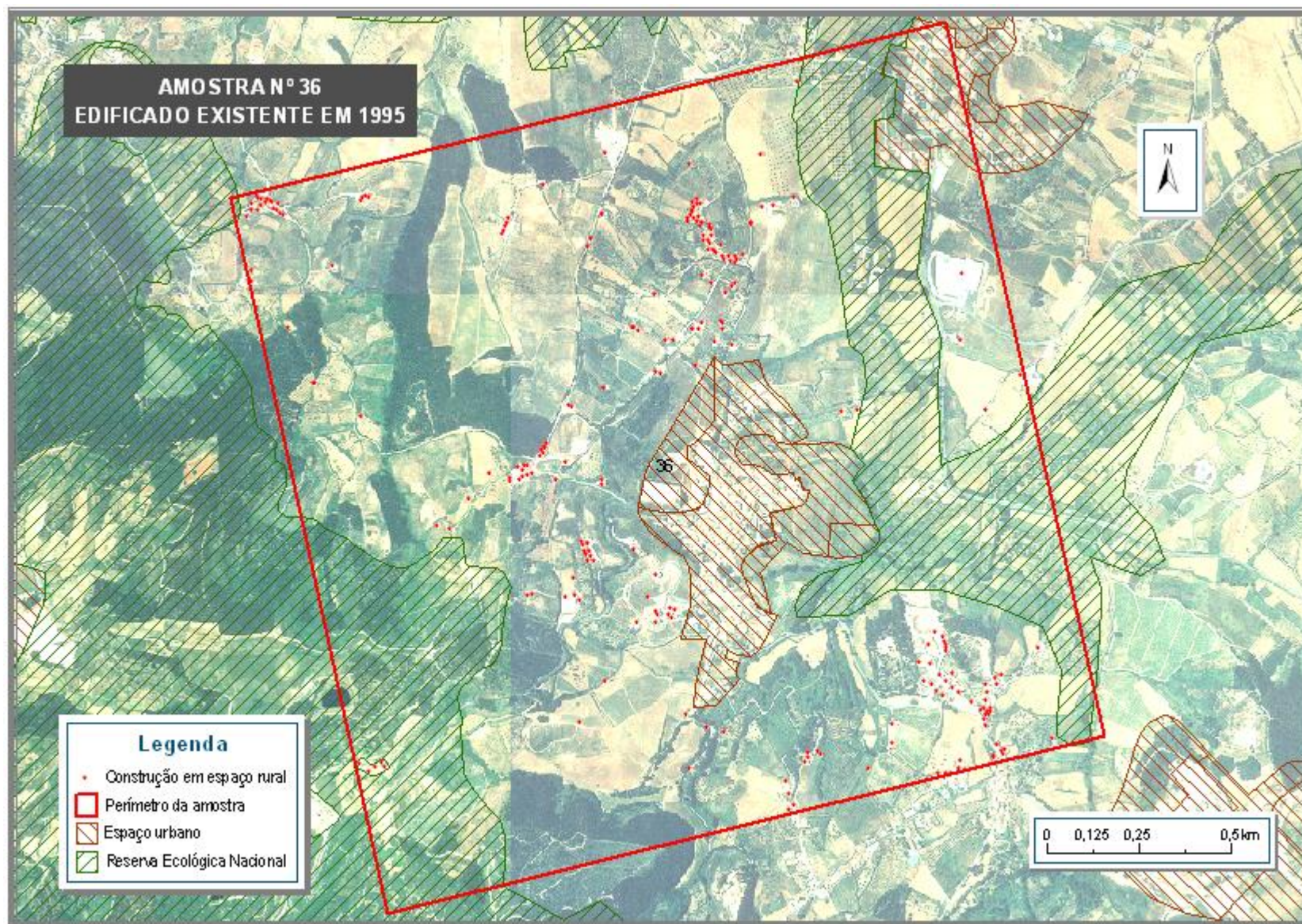


Figura 13 - Edificações existentes em 1995 no espaço rural da amostra n° 36

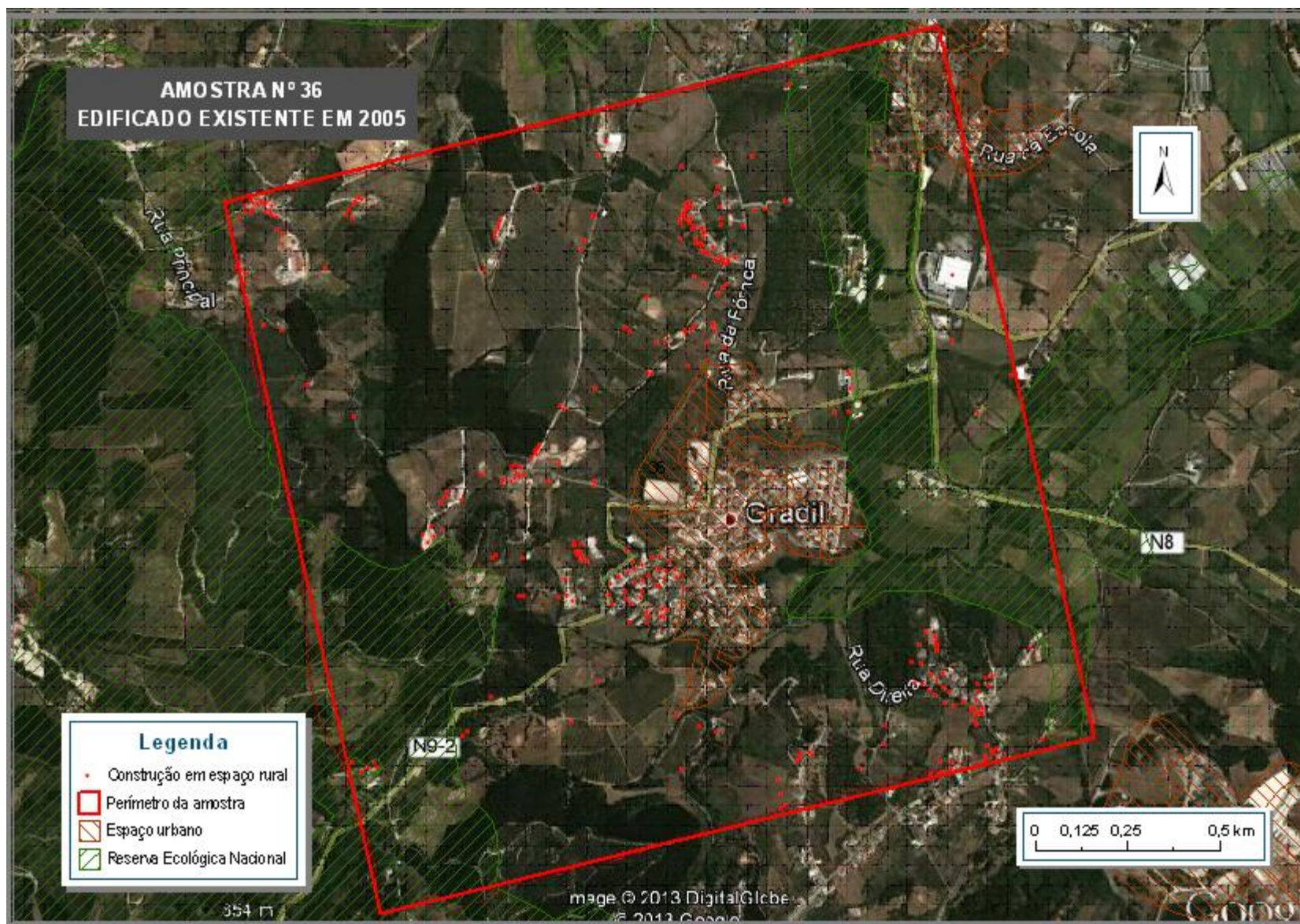


Figura 14 - Edificações existentes em 2005 no espaço rural da amostra nº 36

• Amostra nº 5

Fazendo parte do grupo situado a sul do Tejo, maioritariamente no município de Palmela e com o quadrante inferior direito no Montijo, esta amostra situa-se num espaço de características substancialmente diferentes das anteriores (Figura 15 e Figura 16). Ocupa territórios das freguesias de Poceirão e Santo Isidro de Pegões.

É atravessada pelo troço Montijo – Vendas Novas da estrada nacional N4 e este é o único componente notável de carácter permanente a registar mas que, desacompanhado de outros fatores de localização, não constitui um elemento estruturante.

A configuração plana deste território favorece a existência de médias e grandes propriedades para práticas agrícolas extensivas, contrariando a fixação de muitos proprietários que ocorre quando existe maior fragmentação. Sem uma população agrícola numerosa não há lugar à formação de povoados e subseqüentemente à eventual “colonização” por populações urbanas.

A zona ribeirinha da margem sul do Tejo oferece melhores condições para uma diversidade de atividades económicas do que os territórios mais para o interior.

Não houve historicamente condições para a fixação de uma numerosa população agrícola mais para o interior, aonde se localiza a amostra e nos tempos mais recentes, designadamente nas últimas décadas, a falta de boas ligações à capital contribuiu para a preservação da situação.

Assim se compreende que se registre a existência de apenas duas edificações, de habitação e apoio agrícola nos ortofotomapas de 1995, apesar de esta amostra localizar-se integralmente em espaço rural sem sujeição ao regime jurídico da REN, sendo portanto em termos efetivos, a de maior área entre as seis.

No presente, verifica-se que foi acrescentada mais uma edificação de igual natureza mas, dado o insignificante valor das amostras, torna-se irrelevante o acréscimo de 50% entre o primeiro e o segundo apuramento.

A falta de atratividade para a função habitacional, independentemente da atividade económica dos residentes, resultante da análise supra e corroborada nos valores inventariados, não prejudica a validade da amostra para os objetivos deste trabalho. Assim é porque a esta análise falta o estudo do impacto dos condicionalismos à edificabilidade fixados nos PDM como se referiu no apontamento final relativo à amostra nº 36.

Naquele caso, as regras do PDM poderão explicar a avultada quantidade de novas edificações que os outros fatores não clarificam; neste, a situação é diferente e como tal, a amostra será útil para testar a influência do regulamento.

Com a construção da Ponte Vasco da Gama e a expectável localização do novo aeroporto de Lisboa o local da amostra passa a expor-se a um novo enquadramento de forças transformadoras do território. Mas a redução do tempo de percurso até Lisboa e ao futuro aeroporto não se afiguram suficientes para alterar substancialmente o uso do solo na zona da amostra.

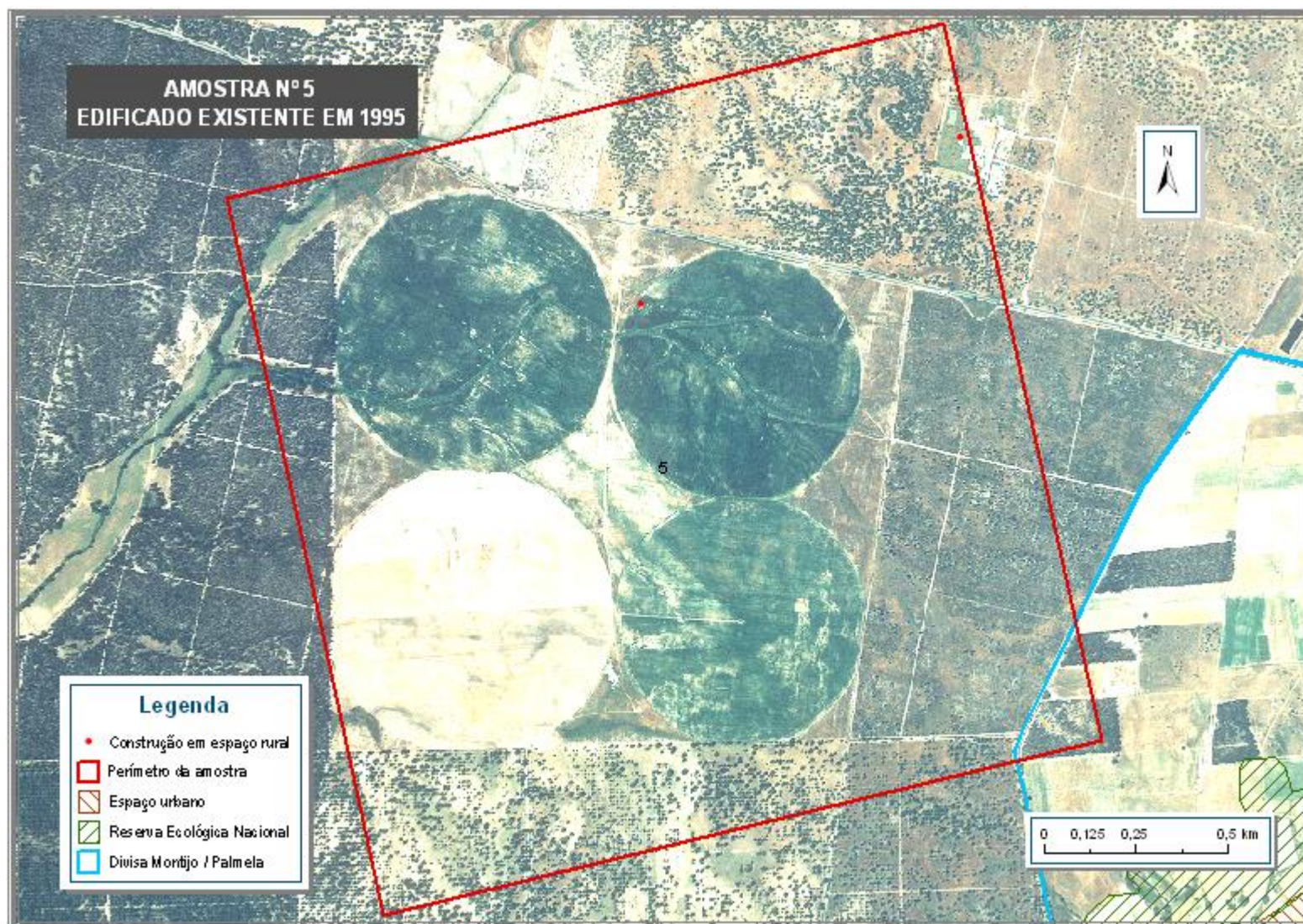


Figura 15 - Edificações existentes em 1995 no espaço rural da amostra nº 5

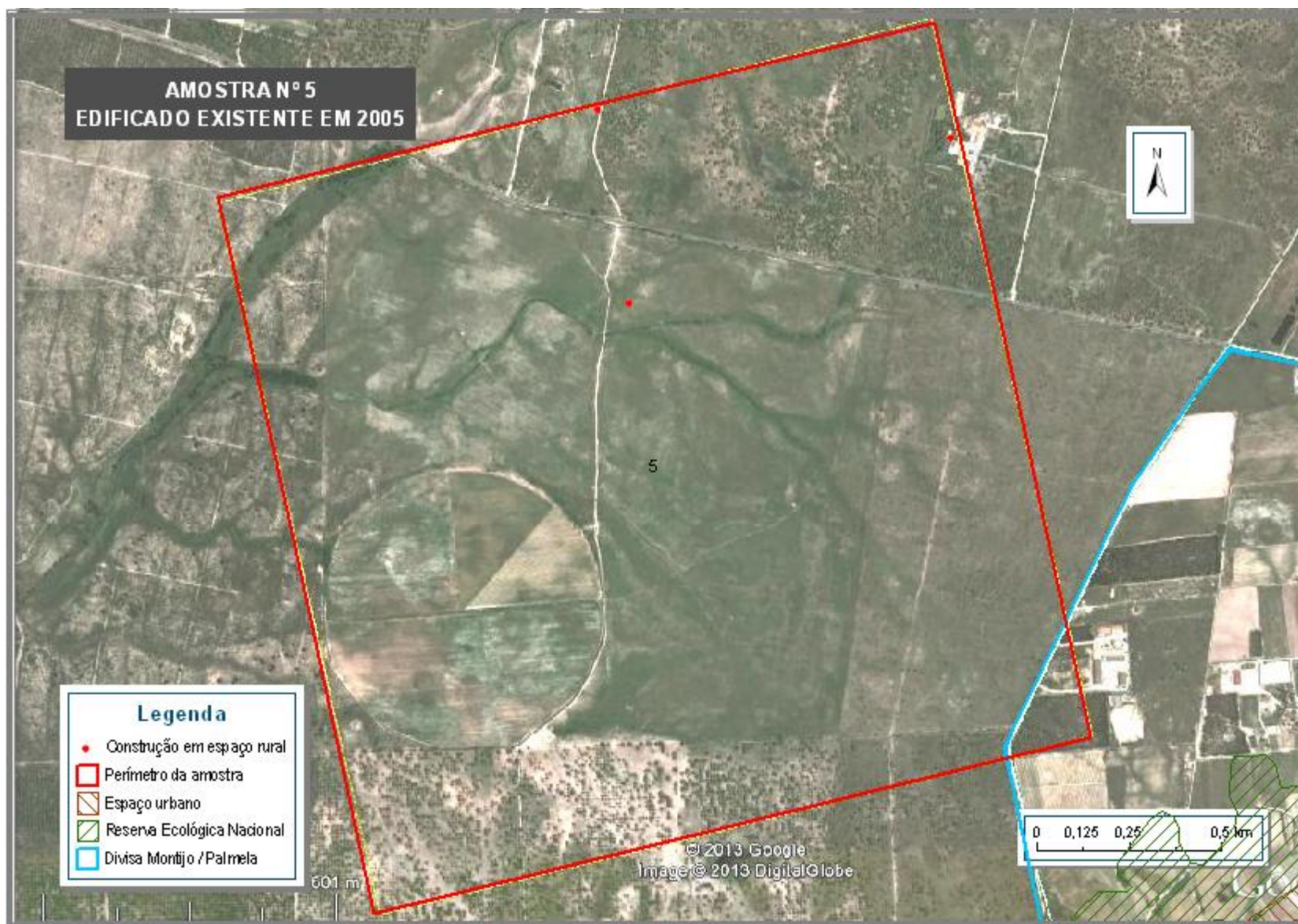


Figura 16 - Edificações existentes em 2005 no espaço rural da amostra nº 5

• Amostra nº 12

Localizada no município de Palmela, esta amostra apresenta o padrão isotrópico de paisagem característico das que se encontram a sul do Tejo (Figura 17 e Figura 18). Toda a área abrangida constitui espaço rural, estando uma pequena faixa, no limite norte, sujeita ao regime da REN. Distribuiu-se pelas freguesias da Marateca e Poceirão.

É servida apenas por estradas municipais que não a sujeitam a fluxos de atravessamento. A malha viária dá a perceber a sua subordinação ao cadastro geométrico das propriedades, descartando assim o papel estruturante do território que as vias de comunicação têm em geral.

A maior compartimentação da propriedade rural que se observa no quadrante inferior esquerdo, associada a uma mais elevada concentração de edificações, coincide com a maior proximidade da localidade de Poceirão, onde está instalada uma estação de caminho de ferro. É nesta parte da amostra que se verifica uma situação intermediária entre a dispersão desordenada geral observada na totalidade do espaço demarcado e uma dispersão ordenada, assente nos caminhos que margeiam estas menores propriedades.

Em 1995 existiam 164 edificações de habitação e apoio à atividade agrícola; atualmente, regista-se a presença de 181 unidades, o que representa um acréscimo de 10,4% (17 construções), das quais 64,7% no referido quadrante mais próximo de Poceirão. Esta maior densidade de construções é coerente com a menor dimensão média das parcelas neste setor e, em geral, constitui um estágio do processo de periurbanização, sem que, contudo, se possa firmar a convicção de que o processo esteja efetivamente em curso, não obstante nas imediações a sul da amostra, tal se verifique ao longo da estrada que liga Poceirão a Fernando Pó.

A interpretação supra é suportada pela diferenciação do significado das densidades e das relações estabelecidas entre o edificado e as vias, enquanto elementos mais relevantes da antropização dum espaço; A forma como os edifícios estão inseridos na paisagem varia com a disposição dos invariantes físicos, quando estes sejam determinantes e com o traçado das vias públicas, elas próprias também dependentes desses elementos naturais.

No interior da amostra percebe-se a existência duma relação frágil¹⁷ enquanto nas cercanias a sul é patente a relação de compromisso que se tem vindo a estabelecer entre as funções das edificações, a geometria das parcelas e o alinhamento das vias públicas.

A ponte Vasco da Gama e a possível concretização do novo aeroporto de Lisboa próximo da amostra são fatores de alteração, com possíveis consequências a médio e longo prazos.

¹⁷ Quando a via pública fornece o acesso e o alinhamento à edificação mas esta “distancia-se” do papel social daquela privilegiando a relação interior com o prédio em que se insere.

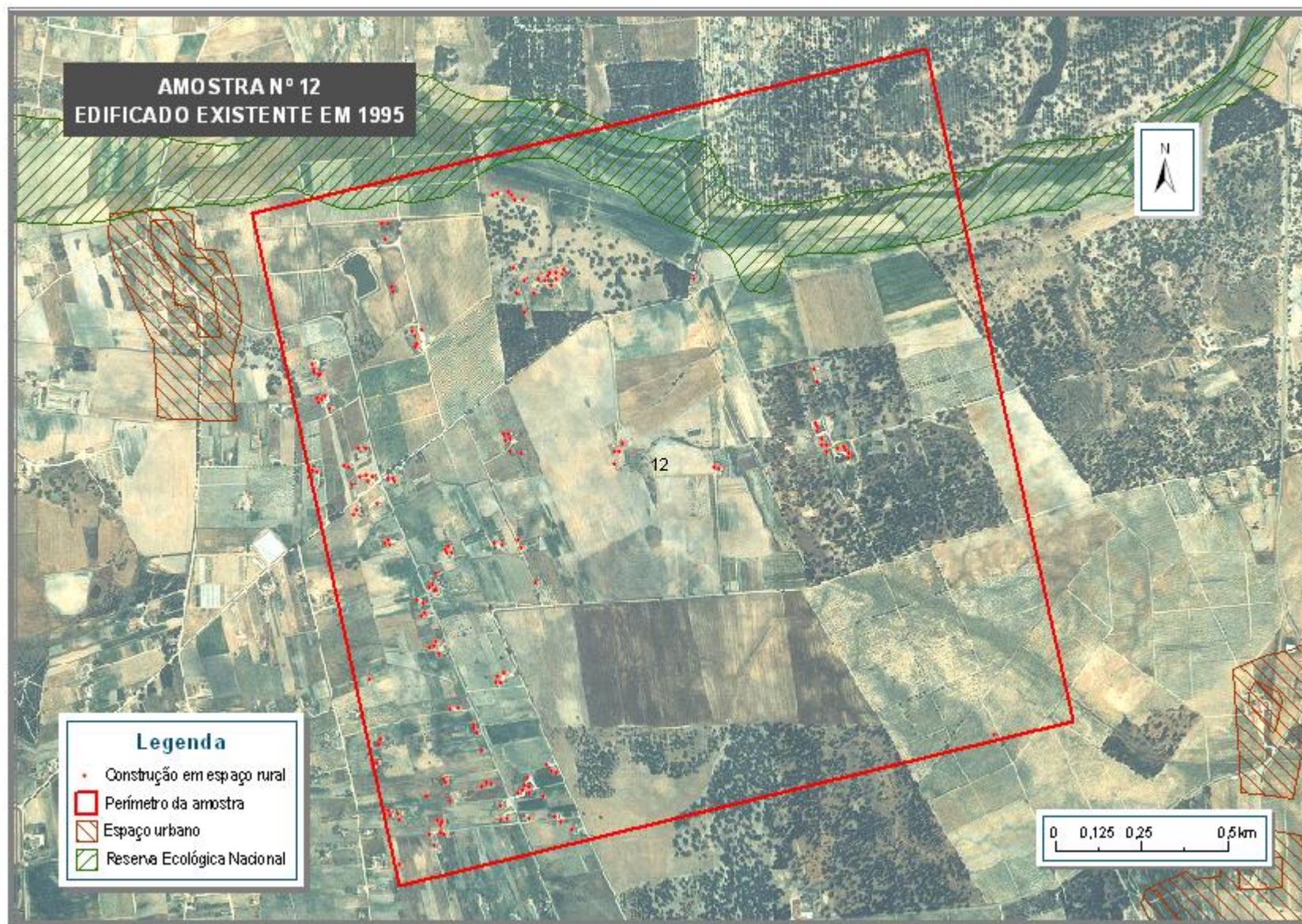


Figura 17 - Edificações existentes em 1995 no espaço rural da amostra nº 12

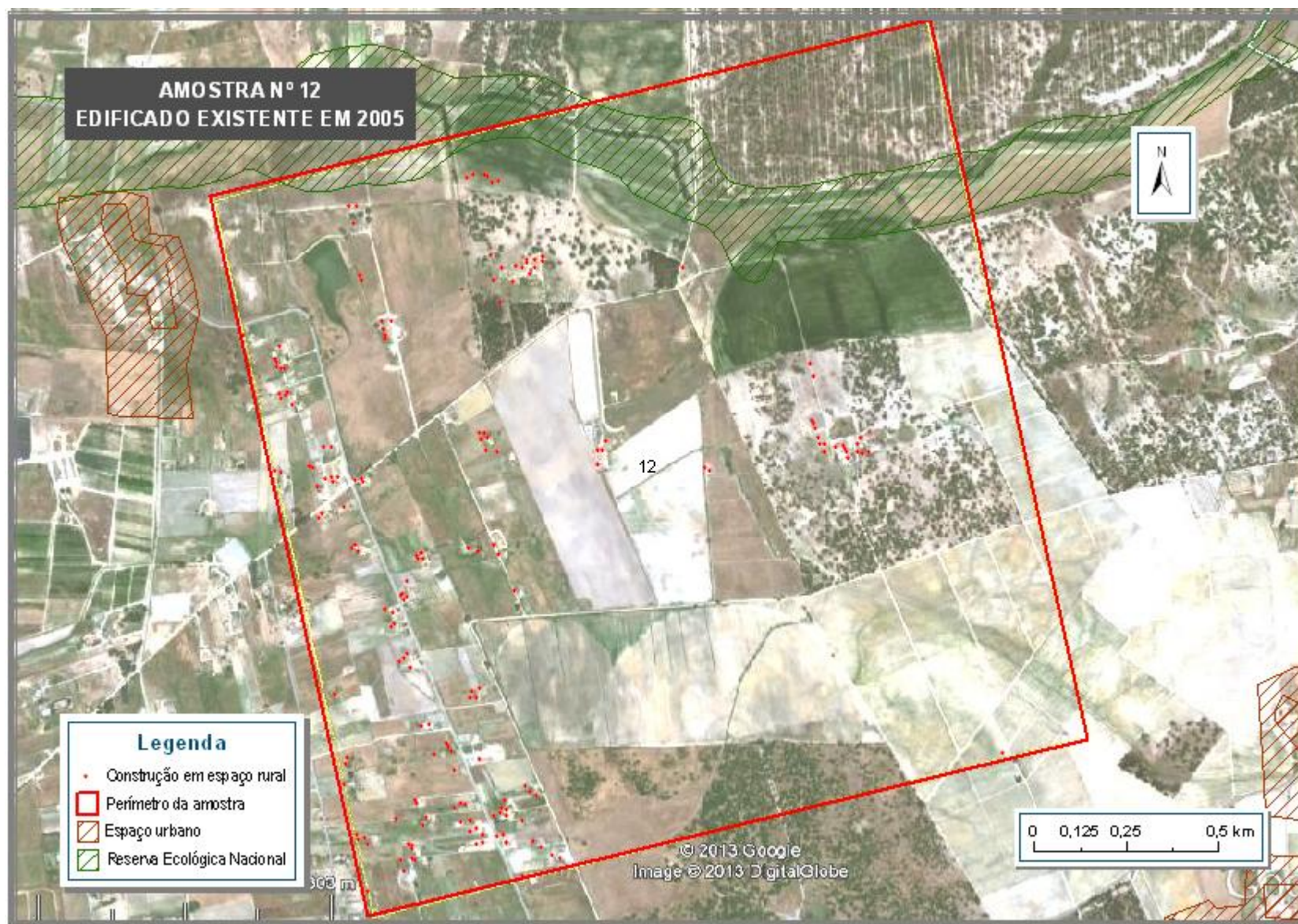


Figura 18 - Edificações existentes em 2005 no espaço rural da amostra n° 12

• Amostra nº 28

O município do Montijo divide-se em dois territórios geograficamente descontínuos; um, banhado pelo estuário do Tejo, é essencialmente urbano e é nele que se situa a sede municipal e outro, isolado do anterior pelos municípios de Alcochete e de Palmela, é essencialmente rural.

A amostra aqui estudada, localiza-se maioritariamente no enclave rural, mais concretamente nas freguesias do Canha e de Santo Isidro de Pegões mas o seu quadrante inferior esquerdo situa-se na freguesia do Poceirão do município de Palmela (Figura 19 e Figura 20). Incorpora um minúsculo espaço urbano industrial da freguesia de Alto Estanqueiro – Jardim e áreas de proteção de linhas d'água integradas na REN.

É a utilização do solo e não propriamente a morfologia do terreno que dá azo à formação de duas unidades de paisagem: agrícola, de pequenas propriedades, na parte que pertence ao município de Palmela e florestal na restante, com exceção duma pequena parte que dá continuidade no Montijo à exploração agrícola que se observa no município vizinho.

A única estrada que atravessa a amostra é a M533 (troço Poceirão – Canha), também conhecida como rua do Patola, cuja diretriz que se desenvolve de SW para NE é a base da matriz predial das propriedades agrícolas mas que não se lhe reconhece influência como fator de localização das edificações identificadas. Os caminhos vicinais seguem a lógica da subordinação ao cadastro geométrico das propriedades a que proporcionam acessos.

O maior fracionamento do solo que se percebe no quadrante inferior esquerdo está associado ao tipo de exploração (agrícola) donde resulta maior presença de edificações, que totalizavam em 1995 39 unidades de habitação e de apoio à atividade produtiva. Desde então apenas foi construído mais um edifício o que em termos relativos representa um acréscimo de 2,6%, o mais baixo de todas as amostras.

Não se regista quaisquer alterações ao cadastro geométrico das propriedades e este facto, associado à estabilidade das explorações e da densidade do edificado, dá indicação segura de que se trata de um território que não está sujeito a um sistema de forças indutoras de um processo de periurbanização.

A localização distante dos maiores centros urbanos e a “proteção” oferecida por áreas já em processo de periurbanização nas envolventes próximas de tais centros permitem augurar a manutenção da estabilidade da paisagem na zona da amostra.

O impacte nulo resultante da construção da ponte Vasco da Gama abona este vaticínio mesmo diante da possibilidade de se vir a concretizar a construção, no Poceirão, do novo aeroporto de Lisboa.

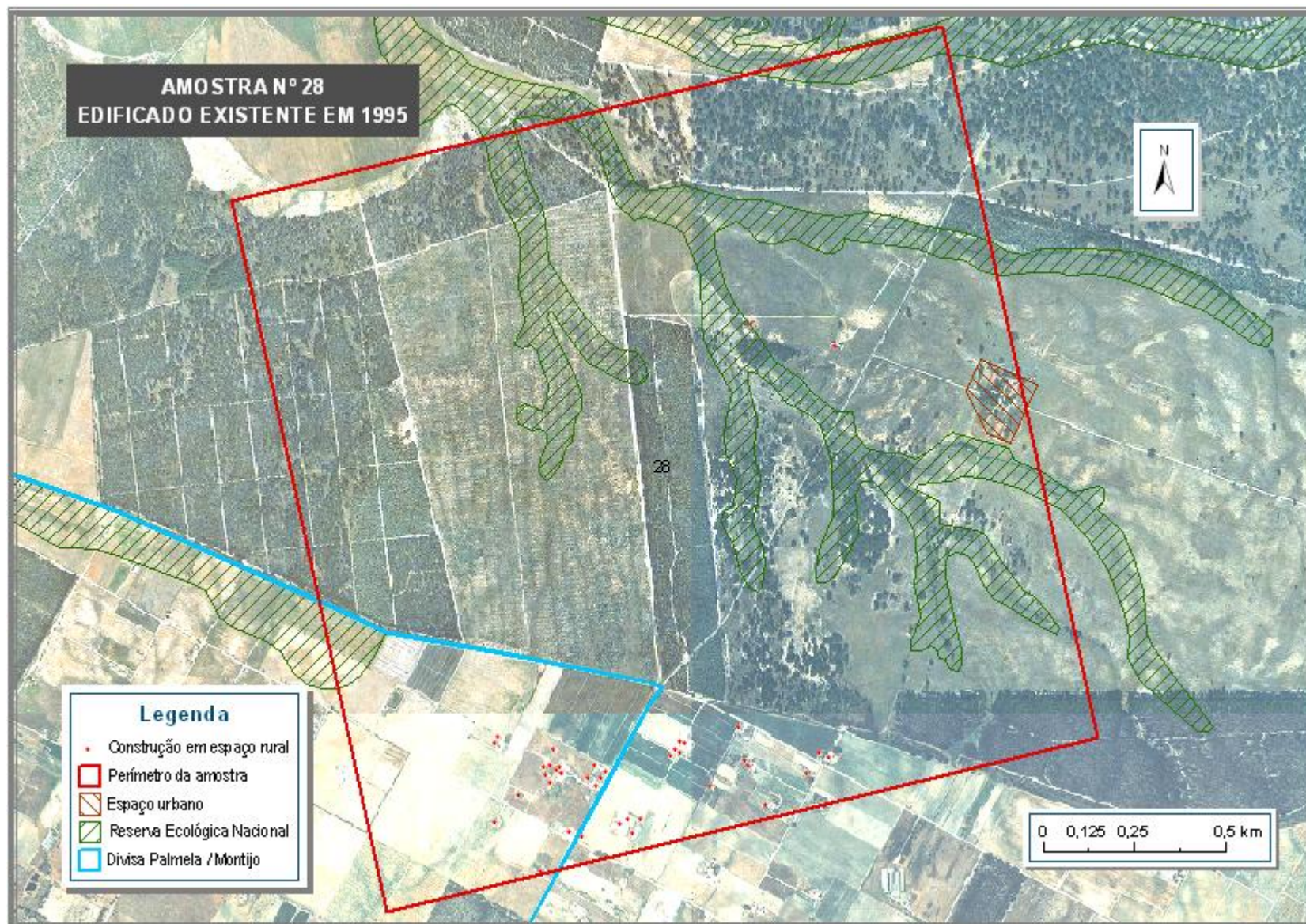


Figura 19 - Edificações existentes em 1995 no espaço rural da amostra n° 18

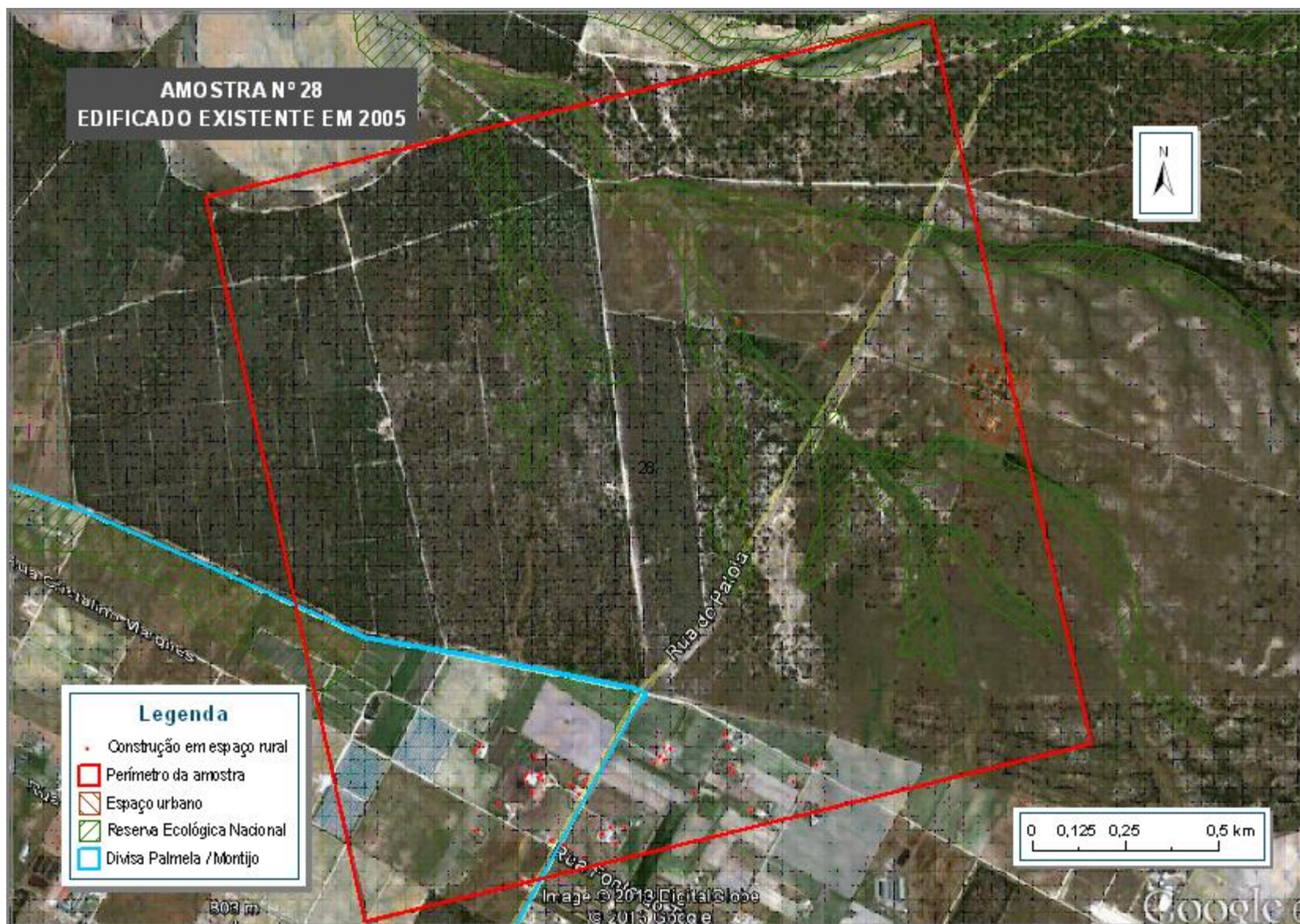


Figura 20 - Edificações existentes em 2005 no espaço rural da amostra nº 18

6. Conclusões

Após as análises dos regulamentos dos PDM e das amostras de território, há que, em sede de conclusões, estabelecer o confronto dos resultados e extrair as devidas ilações.

• Os PDM e as alterações verificadas no solo rural

Nem todas as alterações à paisagem rural identificadas estão diretamente relacionadas com atividades próprias deste meio; as infraestruturas que servem os aglomerados urbanos e principalmente as “mutações”¹⁸ estruturais resultantes da introdução de funções urbanas são a causa das mais rápidas e profundas mudanças percebidas, conforme refere Raws e Roo (2011, p. 271):

Em zonas periurbanas, onde o desenvolvimento é induzido por uma mistura dinâmica de processos urbanos e rurais, raramente a mudança tem uma causa única. Em vez disso, a mudança estrutural pode ser vista como um processo evolutivo com condições contextuais, jogando um papel importante.

Não obstante os maiores impactes resultarem das alterações funcionais do espaço rural, é certo que estas têm uma relação de subordinação formal àquelas infraestruturas: são as vias de ligação de aglomerados urbanos que viabilizam a mudança funcional e moldam a forma de ocupação destes territórios.

Muitas destas alterações, por não resultarem de um avanço necessário, gradual e programado do urbano sobre o rural, assumem um carácter patológico. É o que se retira do referido pela DGOTDU, UA e UE (2011, p. 217) “(...) Contrariamente a outros modelos europeus, nomeadamente o inglês, em que o subúrbio nasceu de uma realidade desejada e planeada, as periferias portuguesas desenvolveram-se à margem do planeamento. (...)”.

Ainda que tal conclusão não se possa extrair diretamente dos regulamentos dos PDM, que promoveram o alargamento dos perímetros urbanos e possibilitaram a edificação dispersa, ela encontra assento nas disposições do PROTAML que, como se referiu, traçou as orientações estratégicas que somente por intempestividade não foram integralmente transpostas para os PDM.

As amostras analisadas revelaram duas realidades distintas: as situadas a norte do Tejo abrangem áreas residuais entre espaços urbanos, nas quais se manifesta a periurbanização, enquanto as do sul, mais distantes dos grandes aglomerados urbanos, têm a sua ruralidade melhor preservada.

Os levantamentos ao edificado nas seis amostras (Tabela 12) mostraram uma grande diferença de densidades de construções entre as amostras localizadas em Mafra e as restantes. Também as variações ocorridas em cada amostra são maiores nas de Mafra do que nas outras, apesar de em termos percentuais isto parecer não ser verdade; é que, o reduzido número de construções em presença nas amostras de Montijo e Palmela retiram significado às respectivas variações percentuais.

¹⁸ No sentido de perda da identidade rural.

A forma como as construções se distribuem na paisagem põe em evidência o papel estruturante das estradas mais importantes, designadamente da EN 116.

Os números apurados indicam três níveis de dinamismo: mais intenso nas três amostras situadas em Mafra, intermédio na amostra situada integralmente em Palmela (nº 12) e reduzido nas duas que se dividem entre Montijo e Palmela. Esta graduação segue a ordem inversa das distâncias a centros urbanos, o que se reconhece como um fator de localização.

AMOSTRAS		EDIFICAÇÕES (un)			
		EXISTENTES		VARIÇÃO	
Nº	LOCALIZAÇÃO	1995 (un)	2005 (un)	(un)	%
5	Montijo e Palmela	2	3	1	50,0
7	Mafra	315	373	58	18,4
12	Palmela	164	181	17	10,4
25	Mafra	447	558	111	24,8
28	Montijo e Palmela	39	40	1	2,6
36	Mafra	243	301	58	23,9

Tabela 12 - Síntese de edificado das amostras

As amostras n^{os} 7 e 25 localizam-se em zonas de vigoroso crescimento demográfico (Tabela 13) que não se explica pelo saldo fisiológico; efetivamente, apenas um fluxo migratório intenso justifica o aumento médio das densidades populacionais das freguesias envolvidas.

AMOSTRAS		DENSIDADE POPULACIONAL		
		CENSOS		VARIÇÃO %
Nº	FREGUESIAS ABRANGIDAS	1991 (hab./km ²)	2001 (hab./km ²)	
5	Poceirão e Santo Isidro de Pegões	27	29	7,4
7	Malveira e São Miguel de Alcainça	260	428	64,6
12	Marateca e Poceirão	29	29	0
25	Ericeira, Mafra e Santo Isidoro	189	283	49,7
28	Canha, Poceirão e Santo Isidro de Pegões	19	19	0
36	Azueira, Gradil e Sobral da Abelheira	118	134	13,7

Tabela 13 – Variações médias intercensitárias das densidades demográficas

Fonte: Calculado com base em dados do INE

As amostras revelaram uma clara clivagem nas dinâmicas de transformação entre as situadas a norte do Tejo e as situadas a sul. Dada a semelhança dos indicadores de permissividade entre os três municípios abrangidos pela amostragem (Mafra, 0,64; Montijo e Palmela, 0,68), fica patente a irrelevância da influência dos PDM na génese das diferenças entre os dois grupos de amostras.

Por outro lado, a diferença evidencia uma relação forte entre as transformações registadas e os fatores de localização pois as primeiras abrangem áreas residuais entre espaços urbanos, nas quais se manifesta a periurbanização, enquanto as do sul, mais distantes dos grandes aglomerados, têm a sua ruralidade melhor preservada.

• Concretização de objetivos

As alterações à paisagem, detectadas por comparação entre os registos aerofotográficos de 1995 e de satélite atuais, foram interpretadas no sentido de se perceber que forças motoras subjazem à forma, natureza e intensidade das transformações percebidas. Faz-se agora uma interpretação alargada em que se considera a ação das forças condicionadoras dos regulamentos dos PDM.

Do confronto dos regimes de edificabilidade dos PDM dos municípios aonde se recolheram as amostras com as alterações registadas conclui-se sem reservas que a influência dos regulamentos só se manifestou aonde atuaram as forças motoras de transformações e que essa manifestação se fez de forma a viabilizar as pretensões.

Clarificando, não obstante a similitude dos indicadores de permissividade dos três municípios alvos da amostragem, a periurbanização apenas se manifestou nas amostras a norte do Tejo, induzida pelos fatores de atratividade elencados no exame dos registos fotográficos. Os regimes de edificabilidade dos subespaços rurais de Mafra, não obstante serem dos menos permissivos, não obstaram à profusão de construções no período estudado.

A sul do Tejo, embora as amostras tenham estado expostas a um nível de permissividade regulamentar semelhante à que sujeitou as amostras situadas em Mafra, não foram detectadas transformações associadas ao fenómeno da periurbanização, deixando perceber a falta de atratividade para ocupação com funções urbanas que os locais das amostras denotam.

Os PDM não são de facto responsáveis pelas diferenças dinâmicas entre as amostras de Mafra e as restantes mas o mesmo não se pode afirmar quando se avalia essa influência de forma individualizada, pois em cada uma das amostras localizadas em Mafra, os PDM tiveram influência decisiva na transformação do espaço periurbano na medida em que a permissividade dos seus regimes de edificabilidade para os espaços rurais viabilizou a proliferação de novas construções atraídas pelos fatores de localização. Nas amostras a sul do Tejo a permissividade, ligeiramente superior, não se repercutiu no terreno por falta de iniciativas induzidas por fatores de localização.

Verifica-se assim que os regulamentos dos PDM dos municípios da AML influenciaram decisivamente o processo de periurbanização, não como motores, mas como instrumentos viabilizadores das transformações registadas.

Esta constatação cimeta a convicção de que o objetivo proposto para esta dissertação foi integralmente alcançado com a proposta metodológica de um indicador de permissividade dos PDM à edificação em espaço rural com que se conseguiu determinar a sua influência e as circunstâncias em que se manifesta.

Bibliografia

Livros:

Ascher, F. (2012). *Novos princípios do urbanismo seguido de novos compromissos urbanos*. Lisboa, Livraria Horizonte.

Bana e Costa, C. (1992), *Structuration, Construction et Exploitation d'un Modèle Multicritère d'Aide à la Décision*. Lisboa, IST

Beinat, E. (1995) *Multiattribute value functions for environmental management*. Amsterdam. Tim-bergen Institute Research Series.

Carvalho, J. (2003). *Ordenar a Cidade*. Coimbra, Quarteto Editora.

Choay, Françoise (1994). "El reino de lo urbano y la muerte de la ciudad". In Martin Ramos, Angel (Ed.) (2004). *Lo urbano en autores contemporâneos*.

Correia, Paulo. (1993). *Políticas de Solos no Planeamento Municipal*. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian.

Goitia, F. (2010). *Breve História do Urbanismo*. Lisboa, Editorial Presença.

Lamas, J. (1993). *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*. Lugar de Publicação, Fundação Calouste Gulbenkian.

Lynch, Kevin. (2012). *A Boa Forma da Cidade*. Lisboa, Edições 70.

Louro, A. (2011). *O Uso do Tempo Associado à Mobilidade das Famílias Como Elemento Diferenciador na Configuração de Uma Comunidade Sustentável*. Lisboa, IGOT / CEG - Universidade de Lisboa.

Maciel, M. (1996). *Miscellanea em Homenagem ao Professor Bairrão Oleiro*. Lisboa, Edições Colibri – Faculdade de Letras da U.L..

Prinz, D. (1994). *Urbanismo I*. Oeiras, Editorial Presença.

Ribeiro, O. (1986). *Portugal, o Mediterrâneo e o Atlântico*. Lisboa, Livraria Sá da Costa Editora.

Sá Marques, T. (2004). *Portugal na Transição do Século: Retratos e Dinâmicas Territoriais*. Lisboa. Edições Afrontamento

Winterfeldt, D. e Edwards, W. (1995) *Decision analysis and behavioral research*. Cambridge. Cambridge University Press.

Publicações sem autores definidos:

CEMAT. (2007). Spatial development glossary. Strasbourg, Council of Europe Publishing.

DGOTDU, Universidade de Aveiro e Universidade de Évora. (2011). A Ocupação Dispersa no Quadro dos PROT e dos PDM. Lisboa, DGOTDU.

DGOTDU. (2011). Sistema Nacional de Indicadores e Dados de Base do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano – 2º Relatório de progresso. Lisboa, DGOTDU.

Capítulos inseridos em obras:

Bana e Costa, C. e Vansnick, J. (1995). Uma nova abordagem ao problema da construção de uma função de valor cardinal: Macbeth. In: Bana e Costa, C. e Vansnick, J. (Ed.). *Investigação Operacional*. Volume 15. Lisboa, I.S.T./C.E.S.U.R., pp. 16-35.

Indovina, F. (1990). La città diffusa. In: Ramos, Ángel. (Ed.). *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*. (2004). Barcelona, U.P.C., pp. 49-59.

Domingues, A. (1999). Formas e Escalas da Urbanização Difusa – Interpretação e Intervenção no NW de Portugal. In: Domingues, A. (Ed.). *Formes i escales d'urbanització difusa*. Porto, Geografica, p. 43.

Artigos inseridos em revistas:

Gaspar, J. (1993). Geografia e Ordenamento do Território - dos Paradigmas aos Novos Mapas, *Colóquio/Ciências*, nº 13, pp. 51-66.

Gaspar, J. (1995). Cidade e Urbanismo, *Polígonos*, nº 5, pp. 165-172.

Matos, J. (1995). A Estruturação “Marítima” do Território Português, *Atas das I Jornadas sobre Cultura Marítima*, pp. 1-9.

Artigos disponíveis na internet:

Rauws, S. e Roo, G. (2011): Exploring Transitions in the Peri-Urban Area, *Planning Theory & Practice*. [Em linha]. Disponível em <http://dx.doi.org/10.1080/14649357.2011.581025>. [Consultado em 03/10/2011].

Bana e Costa, C (1993): Processo de Apoio à Decisão: Atores e ações; Estrutura e Avaliação. [Em linha]. Disponível em <http://web.ist.utl.pt/carlosbana/Processosdeapoioadecisao.pdf>. [Consultado em 07/01/2013].

Sítios consultados na internet:

<http://www.cm-sintra.pt/PROT>

ANEXOS

ANEXO I

QUADRO RESUMO DA ANÁLISE DOS PDM

Importância para o ordenamento periurbano: Omissão irrelevante □ Omissão relevante ■ Disposição adequada ▲ Disposição Amivalente ◆ Disposição inadequada ▼

TEMA	QUESTÃO	MUNICÍPIOS														COMENTÁRIO					
		Alcochete	Almada	Amadora	Barcelos	Cascais	Lisboa	Loures	Mafra	Moita	Mortijo	Odivelas	Oeiras	Palmela	Seixal		Sesimbra	Setúbal	Sintra	V. F. de Xira	
Definições	Classificação e qualificação de solos			◆			◆														Os municípios integralmente urbanos podem estar a induzir fenómenos de periurbanização nos seus vizinhos pelo que se justifica a análise dos regulamentos dos respectivos P.D.M..
	Adequação à dicotomia atual (solo rural/urbano)	◆	◆	▲	◆	◆	▲	◆	◆	▲	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	▲	▲	A aplicação da atual classificação dos solos (urbano ou rural) é fundamental para uma criteriosa definição de usos e para a eventual identificação de espaços periurbanos.
	Infraestruturas rodoviárias	▲	◆	▲	◆	■	▲	◆	▲	▲	◆	◆	▲	■	◆	▲	◆	▲	▲	▲	A diferenciação de vias rodoviárias urbanas, interurbanas e vicinais em função da natureza e nível de serviço que prestam é fundamental para definir condicionamentos à edificabilidade ao longo das mesmas.
Regime de edificabilidade	Condições gerais	■	■		■	■		▼	■	■	▲	▼	■	▼	■	◆	■	■	■	■	A exigência de infraestruturas para viabilização das construções é uma medida pertinente para o ordenamento do território.
	Construções ao longo de estradas	■	■	■	■	■		■	■	■	■	■	▲	■	■	◆	■	■	▲	■	A simples fixação de corredores <i>non edificandi</i> não é suficiente para impedir a construção ao longo das estradas para além destas (estreitas) faixas. A proibição de construção de acessos a determinadas vias mostra-se essencial.
	Construções ao longo de estradas	◆	◆	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	A legislação específica (Decreto-Lei nº 13/71 de 23 de janeiro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis nº 6483 de 3 de fevereiro, 1394 de 15 de janeiro, 260/2002 de 23 de novembro, 25/2004 de 24 de janeiro e 175/2006 de 28 de agosto) não é suficiente para impedir a construção ao longo das estradas pelo que os P.D.M. deveriam regular mais aprofundadamente este assunto.

Obs.: Nos casos de dupla avaliação numa questão, as superiores correspondem aos P.D.M. de 2ª geração.

Importância para o ordenamento periurbano: Omissão irrelevante □ Omissão relevante ■ Disposição adequada ▲ Disposição Ambivalente ◆ Disposição inadequada ▼

TEMA	QUESTÃO	MUNICÍPIOS														COMENTÁRIO					
		Alcochete	Almada	Amadora	Barcelos	Cascais	Lisboa	Loures	Maia	Moita	Mortijo	Odivelas	Oeiras	Palmela	Seixal		Sesimbra	Setúbal	Sintra	V. F. de Xira	
Regime de edificabilidade	Condição expressa ou por simples remissão para legislação específica	◆	◆	◆	◆	◆	▲	▲	◆	◆	◆	▲	◆	◆	◆	◆	▲	◆	◆	Até à promulgação do Decreto-Lei nº 180/2006 de 6 de setembro inexistia a obrigatoriedade do registo de ónus na alienação de imóveis construídos em R.E.N. pelo que os PDM deveriam ter acautelado esta questão.	
	Permissão de construir hotéis e similares idêntica à dos espaços urbanos diferindo apenas nos parâmetros de edificabilidade	▼							▼		▼					▼	▼	▼	▼	Os espaços agrícolas são espaços rurais de produção agropecuária onde não se justifica a construção de estabelecimentos desta natureza, com o agravante de tal possibilidade não ter carácter excepcional sujeita a severas exigências. A diferenciação nos parâmetros de edificabilidade em relação ao meio urbano não atenua suficientemente os danos aos espaços agrícolas.	
	Permissão para turismo de habitação / agroturismo	▼							▼		▼					▼	▼	◆	▼	O turismo de habitação em espaço agrícola é uma oportunidade de revitalização social, económica e do património arquitetónico vernacular de aglomerados rurais. A construção de novas habitações para tal fim em propriedades isoladas e sem ónus no registo predial não salvaguarda o espaço agrícola da ocupação habitacional para populações urbanas.	
	Exigência de prova credível do exercício da atividade para construção de residência do(s) agricultor(es)	◆	◆		◆	◆			◆	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆	◆	◆	▼	A permissão deveria estar condicionada à comprovação através de declaração de rendimentos de que os proventos do proprietário adviriam da exploração da propriedade a edificar, devendo ainda ficar registado na conservatória do registo predial o ónus de alienação exclusiva a agricultores.
	Adequação dos parâmetros de edificabilidade	▼	◆		◆	◆			■	◆	▼	▲		▼	▼	▲	▲	▼	▼	▼	Os parâmetros de edificabilidade quando excessivos para residência do(s) agricultor(es) tomam-se aliantes para a construção de casas para populações urbanas abastadas.

Obs.: Nos casos de dupla avaliação numa questão, as superiores correspondem aos P.D.M. de 2ª geração.

Importância para o ordenamento periurbano: Omissão irrelevante □ Omissão relevante ■ Disposição adequada ▲ Disposição Ambivalente ◆ Disposição inadequada ▼

TEMA	QUESTÃO	MUNICÍPIOS																COMENTÁRIO					
		Alcochete	Almada	Amadora	Barcelos	Cascais	Lisboa	Loures	Matra	Moita	Mordijo	Ódivelas	Óeiras	Palmeira	Seixal	Sesimbra	Setúbal		Sintra	V. F. de Xira			
Construções em espaços florestais	Relação do regime de edificabilidade com o dos espaços agrícolas	◆			▼	▲			◆	◆			◆	◆		▼	◆	◆	◆	◆	▼	▲	Mesmo tratando-se de explorações agrícolas em espaço florestal, a construção de habitações não é ambientalmente recomendável além da exposição aos riscos de fogos florestais.
	Adequação dos parâmetros de edificabilidade	◆			▼	▲			▼	▼			▼	▼		▼	▼	◆	◆	▼	▼	▲	Parâmetros de edificabilidade excessivos para residência do(s) agricultor(es) em espaço florestal propiciam a construção de casas para populações urbanas abastadas.
Regime de edificabilidade	Exigência de prova credível do exercício da atividade na viabilização da construção de residência para agricultor(es)	◆	◆					◆	▲			◆					▲	◆			▼	▲	Dadas as características destes espaços, reforça-se a necessidade de condicionar a possibilidade de construir à comprovação através da declaração de rendimentos de que os proventos do proprietário adviriam da exploração da propriedade a edificar, que não existia localização alternativa melhor, devendo ainda ficar registado na conservatória do registo predial o ónus de alienação exclusiva a agricultores.
	Adequação dos parâmetros de edificabilidade	◆	▼			▲			▲				▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▼	▲	Parâmetros de edificabilidade excessivos para construção de residências de agricultores nestes espaços induzem a sua destinação a populações urbanas.
	Construção de equipamentos lúdicos, culturais e desportivos de propriedade e uso particulares	◆				◆	▲		◆	◆			◆		◆	▲	▲	▲	▲	▲	◆	◆	○ acautelamento do interesse público exige que estes equipamentos sejam de uso público e que pertençam a instituições que prossigam tais objetivos, com registo deste ónus na conservatória.

Obs.: Nos casos de dupla avaliação numa questão, as superiores correspondem aos P.D.M. de 2ª geração.

Importância para o ordenamento periurbano: Omissão irrelevante □ Omissão relevante ■ Disposição adequada ▲ Disposição Amivalente ◆ Disposição inadequada ▼

TEMA		MUNICIPIOS														COMENTÁRIO						
GENÉRICO	ESPECÍFICO	Alcochete	Almada	Amadora	Barcelos	Cascais	Lisboa	Loures	Matosinhos	Miraflores	Mourão	Mourão	Ódivelas	Oeiras	Palmeira		Seixal	Sesimbra	Setúbal	Sintra	V. F. de Xira	
Outras disposições	Organização do espaço urbano	▲	▲	■	◆	■	▲	■	■	▲	▲	▲	■	▲	▲	▲		■	■	▲	A manutenção/reinserção de funções produtivas compatíveis com a função habitacional no interior dos aglomerados urbanos revitaliza os centros e inibe a deslocalização para a periferia e para o meio rural.	
	Reestruturação de espaços edificados	▲	▲	▲	■	▲	▲	▲		▲	▲	▲	▲	▲	◆	▲		▲	▲	■	A reconversão de áreas degradadas e o enquadramento das A.U.G.I. nos planos urbanísticos são medidas corretivas que favorecem o ordenamento do território.	
	Requalificação urbana										◆	▲			▲		▲	▲	▲		A utilização da peregrinação na permuta de terrenos favorece a qualidade dos espaços urbanos e protege os rurais da edificação dispersa.	
	Requisição ou permuta de espaços verdes privados por espaços públicos edificáveis										◆	▲			▲		▲	▲	▲			
Fragmentação predial	Definição duma frente mínima dos lotes para a via pública	■	■	■	■	■	■	■	■	■	◆	▲	■	■	■	■	■	■	■	■	■	É um passo elementar da reconfiguração geométrica da propriedade rural para urbana, dissuasor da ocupação desordenada do território.
	Definição de áreas mínimas para os prédios resultantes	■	▲	■	■	■	■	■	■	■	◆	▲	◆	◆	◆	◆	■	■	■	■	■	A fragmentação das propriedades induz alterações na paisagem periurbana ao favorecer a proliferação de novas construções.

Obs.: Nos casos de dupla avaliação duma questão, as superiores correspondem aos P.D.M. de 2ª geração.

ANEXO II

QUADRO ANALÍTICO DOS REGIMES DE EDIFICABILIDADE DOS ESPAÇOS RURAIS

Importância para o ordenamento perurbano: Omissão irrelevante Omissão relevante Disposição adequada Disposição ambivalente Disposição inadequada

MUNICÍPIO	FUNÇÃO	CATEGORIA DO ESPAÇO EM FUNÇÃO DO USO PREDOMINANTE															
		Agrícola						Florestal									
		R.A.N.			Comum			R.A.N.			Comum						
		VIABILIDADE	PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE		VIABILIDADE	PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE		VIABILIDADE	PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE		VIABILIDADE	PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE					
INFRAESTRUTURAS	ÁREA MÍNIMA DA PARCELA	CERTIFICAÇÃO	INFRAESTRUTURAS	ÁREA MÍNIMA DA PARCELA	CERTIFICAÇÃO	INFRAESTRUTURAS	ÁREA MÍNIMA DA PARCELA	CERTIFICAÇÃO	INFRAESTRUTURAS	ÁREA MÍNIMA DA PARCELA	CERTIFICAÇÃO	INFRAESTRUTURAS	ÁREA MÍNIMA DA PARCELA	CERTIFICAÇÃO			
Alcochete	Subcategoria	Espaço rural de categoria I - agrícola (regra geral)															
	Habituação	<input checked="" type="checkbox"/>	3 ha = Ap = 2 U.M.C.	<input checked="" type="checkbox"/>	0,02 Ap = (Ah+Ac) = 300 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap = 3 ha	<input checked="" type="checkbox"/>	0,02 Ap = (Ah+Ac) = 300 m ²								
	Exploração	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			
	Diversas	<input checked="" type="checkbox"/>	3 ha = Ap = 2 U.M.C.	<input checked="" type="checkbox"/>	0,03 Ap = Ad = 1500 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap = 3 ha	<input checked="" type="checkbox"/>	0,03 Ap = Ad = 1500 m ²								
	Subcategoria	Espaço rural de categoria I - agrícola (paróquias pré-existentes com 2 anos)															
	Habituação	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	0,02 Ap = (Ah+Ac) = 300 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap = 1 U.M.C.	<input checked="" type="checkbox"/>	0,02 Ap = (Ah+Ac) = 300 m ²								
	Exploração	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap = 2 U.M.C.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			
	Diversas	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	0,025 Ap = Ad = 300 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	0,025 Ap = Ad = 300 m ²								
	Subcategoria	Espaço rural de categoria II - agrícola															
Habituação	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap = 10 ha	<input checked="" type="checkbox"/>	(Ah+Ac) = 0,01 Ap	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap = 10 ha	<input checked="" type="checkbox"/>	(Ah+Ac) = 0,01 Ap	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap = 10 ha	<input checked="" type="checkbox"/>	(Ah+Ac) = 0,01 Ap	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap = 10 ha	<input checked="" type="checkbox"/>	(Ah+Ac) = 0,01 Ap	
Exploração	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
Diversas	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap = 10 ha	<input checked="" type="checkbox"/>	Ad = 0,01 Ap	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap = 10 ha	<input checked="" type="checkbox"/>	Ad = 0,01 Ap	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap = 10 ha	<input checked="" type="checkbox"/>	Ad = 0,02 Ap	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap = 10 ha	<input checked="" type="checkbox"/>	Ad = 0,02 Ap	
Almada	Subcategoria	Única															
	Habituação	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Ap > 0 ha	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			
	Exploração	<input type="checkbox"/>	Ap = 2 U.M.C.	<input checked="" type="checkbox"/>	0,006 Ap = Ah = 350 m ²	<input type="checkbox"/>	Ap = 1 U.M.C.	<input checked="" type="checkbox"/>	0,006 Ap = Ah = 350 m ²								
Diversas	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Ap > 0 ha	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
Lanheira	Subcategoria	Única															
	Habituação	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap > 0 ha	<input checked="" type="checkbox"/>	0,06 Ap = Ah = 350 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap = 0,2 ha	<input checked="" type="checkbox"/>	0,06 Ap = Ah = 350 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap > 0 ha	<input checked="" type="checkbox"/>	0,06 Ap = Ah = 350 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap = 0,2 ha	<input checked="" type="checkbox"/>	0,06 Ap = Ah = 350 m ²
	Exploração	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Ap > 0 ha	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Diversas	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap = 2 U.M.C.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Ad = 0	<input checked="" type="checkbox"/>	Ap = 2 U.M.C.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Ad = 0	

ANEXO III
QUADRO DE AVALIAÇÃO FUNCIONAL

Descritores qualitativos: Disposição adequada ▲ Omissão irrelevante □ Disposição ambivalente ◆ Omissão relevante ■ Disposição adequada ▼

MUNICÍPIO	FUNÇÃO	λ	CATEGORIA DE SOLO AGRÍCOLA							
			R.A.N.				Comun			
			MABILIDADE			PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE	MABILIDADE			PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE
			INFRAESTRUTURAS	ÁREA MÍNIMA DA PARCELA	CERTIFICAÇÃO		INFRAESTRUTURAS	ÁREA MÍNIMA DA PARCELA	CERTIFICAÇÃO	
			(0,00) = ▲ (0,25) = □ (0,50) = ◆ (0,75) = ■ (1,00) = ▼	(0,0) $A_p = \infty$ ha (0,1) $10 \text{ ha} \leq A_p < \infty$ ha (0,2) $5,0 \text{ ha} \leq A_p < 10$ ha (0,3) $4,0 \text{ ha} \leq A_p < 5,0$ ha (0,4) $3,0 \text{ ha} \leq A_p < 4,0$ ha (0,5) $2,0 \text{ ha} \leq A_p < 3,0$ ha (0,6) $1,0 \text{ ha} \leq A_p < 2,0$ ha (0,7) $0,5 \text{ ha} \leq A_p < 1,0$ ha (0,8) $0,2 \text{ ha} \leq A_p < 0,5$ ha (0,9) $0,1 \text{ ha} \leq A_p < 0,2$ ha (1,0) $0 \text{ ha} < A_p < 0,1$ ha UMC = 0,5 ha	(0,00) = ▲ (0,25) = □ (0,50) = ◆ (0,75) = ■ (1,00) = ▼	(0,00) $A_t = 0 \text{ m}^2$ (0,75) $0 \leq A_t \leq 150 \text{ m}^2$ (1,00) $A_t > 150 \text{ m}^2$	(0,00) = ▲ (0,25) = □ (0,50) = ◆ (0,75) = ■ (1,00) = ▼	(0,0) $A_p = \infty$ ha (0,1) $10 \text{ ha} \leq A_p < \infty$ ha (0,2) $5,0 \text{ ha} \leq A_p < 10$ ha (0,3) $4,0 \text{ ha} \leq A_p < 5,0$ ha (0,4) $3,0 \text{ ha} \leq A_p < 4,0$ ha (0,5) $2,0 \text{ ha} \leq A_p < 3,0$ ha (0,6) $1,0 \text{ ha} \leq A_p < 2,0$ ha (0,7) $0,5 \text{ ha} \leq A_p < 1,0$ ha (0,8) $0,2 \text{ ha} \leq A_p < 0,5$ ha (0,9) $0,1 \text{ ha} \leq A_p < 0,2$ ha (1,0) $0 \text{ ha} < A_p < 0,1$ ha UMC = 0,5 ha	(0,00) = ▲ (0,25) = □ (0,50) = ◆ (0,75) = ■ (1,00) = ▼	(0,00) $A_t = 0 \text{ m}^2$ (0,75) $0 \leq A_t \leq 150 \text{ m}^2$ (1,00) $A_t > 150 \text{ m}^2$
Alcochete	Subcategoria		Espaço rural de categoria I - agrícola (regra geral)							
	Habituação	0,73	0,75		0,75	1,00	0,75	0,4	0,75	1,00
	Exploração	0,16	0,75	0,4	0,75		0,75		0,75	
	Diversas	0,11	0,00	0,4	0,75	1,00	0,00	0,4	0,75	1,00
	Subcategoria		Espaço rural de categoria I - agrícola (parcelas pré-existentes com 2 anos)							
	Habituação	0,73	0,75		0,75	1,00	0,75		0,75	1,00
	Exploração	0,16	0,75	0,6	0,75		0,75	0,7	0,75	
	Diversas	0,11	0,00		0,75	1,00	0,00		0,75	1,00
	Subcategoria		Espaço rural de categoria II - agroflorestal							
	Habituação	0,73	0,75		0,75	1,00	0,75	0,1	0,75	1,00
	Exploração	0,16	0,75	0,1	0,75		0,75		0,75	
	Diversas	0,11	0,75	0,1	0,75	1,00	0,75	0,1	0,75	1,00

ANEXO IV

QUADRO DE AVALIAÇÃO DAS SUBCATEGORIAS DE ESPAÇOS

QUADRO DE AVALIAÇÃO DAS SUBCATEGORIAS DE ESPAÇOS

← MUNICÍPIO	CATEGORIA DO ESPAÇO EM FUNÇÃO DO USO PREDOMINANTE							
	Agricultura							
	R.A.N.				Comum			
	VIABILIDADE		CERTIFICAÇÃO	PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE	VIABILIDADE		CERTIFICAÇÃO	PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE
INFRAESTRUTURAS	ÁREA MÍNIMA DA PARCELA	INFRAESTRUTURAS			ÁREA MÍNIMA DA PARCELA			
λ →	0,20	0,65	0,10	0,05	0,20	0,65	0,10	0,05
Alcochete	Espaço rural de categoria I - agrícola (regra geral)							
	0,67	0,40	0,75	1,00	0,67	0,40	0,75	1,00
	Espaço rural de categoria I - agrícola (parcelas pré-existentes com 2 anos)							
	0,67	0,60	0,75	1,00	0,67	0,70	0,75	1,00
Almada	Espaço rural de categoria II - agroflorestal							
	0,75	0,10	0,75	1,00	0,75	0,10	0,75	1,00
	Única							
0,62	0,60	0,55	1,00	0,62	0,95	0,67	1,00	
Barreiro	Única							
0,75	0,89	0,75	0,23	0,67	0,74	0,67	0,89	
Cascais	De nível 1							
	0,75	0,60	0,75	1,00				
	De nível 2							
	0,75	0,60	0,75	1,00				
	De nível 3							
0,75	0,70	0,75	1,00					
De nível 4								
0,75	0,80	0,75	1,00					

ANEXO V

INDICADORES DE PERMISSIVIDADE À CONSTRUÇÃO NAS SUB-CATEGORIAS DE ESPAÇOS

MUNICÍPIO	CATEGORIA DO ESPAÇO EM FUNÇÃO DO USO PREDOMINANTE			
	Agrícola		Florestal	
	R.A.N.	Com um	R.A.N.	Com um
Alcochete	Espaço rural de categoria I - agrícola (regra geral)			
	0,52	0,52		
	Espaço rural de categoria I - agrícola (parcelas pré-existentes com 2 anos)			
	0,65	0,71		
Almada	Espaço rural de categoria II - agroflorestal			
	0,34	0,34	0,35	0,34
	Única			
0,62	0,86			
Barreiro	Única			
	0,82	0,73	0,85	0,73
Cascais	De nível 1			Única
	0,67			0,00
		De nível 2		
		0,67		
		De nível 3		
	0,73			
	De nível 4			
	0,80			
Loures	Exclusivo uso agrícola e sujeitas a inundações			
	0,00			
	Exclusivo uso agrícola e máxima infiltração		Zonas florestais especiais existentes a proteger	
0,10		0,83	0,87	
	Restantes áreas de exclusivo uso agrícola	Áreas agrícolas complementares	Áreas florestais de produção	
	0,83	0,90	0,85	0,90

ANEXO VI
GRELHAS DE LEITURA

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. de Alcochete (1997)	DATA: 2012 /05/09
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS Artigo 2º Composição e utilização 2. Para efeitos de aplicação do regulamento deverão ser sempre utilizados complementariamente elementos referidos no número 1 deste artigo. ▲ Para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade deverão ser sempre considerados cumulativamente os referentes à planta de ordenamento e à planta de condicionantes, prevalecendo os mais restritivos▲ .</p> <p>Artigo 5º Complementaridade 1. Nas matérias do seu âmbito, ▲ o regulamento complementa e desenvolve a legislação aplicável no território do Município. 2. Os licenciamentos, aprovações e autorizações permitidos neste regulamento, devem ser entendidos sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público▲ .</p> <p>Artigo 9º Definições ▲ Vias rurais▲ : Estradas e caminhos do concelho não integrados nos espaços urbanos e urbanizáveis. ▲ Vias urbanas▲ : Constituem os arruamentos dos espaços urbanos e urbanizáveis.</p> <p>TÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA AO USO DOS SOLOS Artigo 11º Reserva Ecológica Nacional 1. Nos terrenos integrados na Reserva Ecológica Nacional (R.E.N.) devidamente identificados na planta de condicionantes, ◆ aplica-se o disposto no Decreto-Lei nº 93/90 de 19 de março, alterado pelos Decretos-Leis nºs 316/90, de 13 de outubro, 213/92 de 12 de outubro e 79/95 de 20 de abril◆ .</p> <p>Artigo 13º Proteção a rodovias 3. ◆ Os condicionamentos aos usos e edificabilidade são os constantes em legislação específica aplicável◆ .</p> <p>TÍTULO III DO USO DOS SOLOS CAPÍTULO II DAS CLASSES DE ESPAÇOS Artigo 19º ◆Classes◆ de Espaços 1. Sem prejuízo do disposto no Título II do presente Regulamento, o território municipal classifica-se, para efeitos de ocupação, uso e transformação, nas seguintes classes de espaços, delimitadas na planta de ordenamento: a) ◆Espaços naturais◆ ; b) Espaços Rurais; c) Espaços Urbanos; d) ◆Espaços Urbanizáveis◆ ; e) ◆Espaços de Recreio e Lazer◆ ; f) ◆Espaço Cultural◆ ; g) ◆Espaço Militar◆ ; h) ◆Espaços Canais◆ ;</p> <p>Artigo 20º Disposições Comuns à Edificabilidade 1. Em todas as classes de espaços deverão adotar-se os seguintes critérios gerais:</p>	<p>A regulamentação do uso do solo é de índole compressiva dos direitos dos particulares pelo que, a prevalência das normas mais restritivas favorece a sua eficácia, o que é um bom princípio</p> <p>Na gestão urbanística prevalecem também as cláusulas mais restritivas</p> <p>Embora não refira as vias interurbanas, esta classificação é uma boa base para se definir a correta localização das edificações.</p> <p>Condicionamento por simples remissão.</p> <p>Esta deserção é prejudicial ao ordenamento do território municipal porque a legislação específica visa unicamente a segurança rodoviária e a proteção de corredores de vias.</p> <p>A classificação do solo então em vigor não favorece a boa afetação do solo.</p>

Grelhas de leitura

<p>a) Qualquer construção deverá obrigatoriamente ligar aos sistemas públicos de água e esgotos sempre que existam a uma distância não superior a 100 metros;</p> <p>b) Quando a distância for superior a 100 metros ▼ <u>caberá à Câmara Municipal decidir sobre a obrigatoriedade ou não de ligação</u> ▼ em função do disposto especificamente para cada classe de espaço, do tipo de empreendimento e das condições objetivas da zona;</p> <p>SECÇÃO I DOS ESPAÇOS NATURAIS Artigo 21º Objetivo e âmbito 2. Os espaços naturais, subdividem-se nas seguintes categorias delimitadas na planta de ordenamento:</p> <p>a) Espaços naturais de categoria I, constituídos pelas áreas mais sensíveis do território municipal, do ponto de vista biofísico e correspondem a áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional (R.E.N.);</p> <p>b) Espaços naturais de categoria II, constituídos pelas áreas adjacentes às áreas húmidas mais sensíveis, embora não integradas na R.E.N..</p> <p>Artigo 22º Atividades Interditas ▲ <u>Nos espaços naturais são interditos os seguintes atos e atividades</u> ▲ :</p> <p>b) A instalação de qualquer tipo de indústria transformadora;</p> <p>e) Novas construções, exceto as previstas no presente regulamento;</p> <p>f) Instalações pecuárias.</p> <p>Artigo 23º Espaços naturais de categoria I 1. Os usos permitidos e as regras de edificabilidade nos espaços naturais de categoria I ◆ <u>obedecem ao disposto no Decreto-Lei nº 3/90 de 19 de março, alterado pelos Decretos-Leis nºs 316/90 de 13 de outubro, 213/92 de 12 de outubro e 79/95 de 20 de abril</u> ◆.</p> <p>Artigo 24º Espaços naturais de categoria II 1. Nos espaços naturais de categoria II é permitida:</p> <p>a) ▼ <u>A reconstrução, alteração e ampliação de edifícios para habitação, comércio e apoio a atividade agrícola</u> ▼ ;</p> <p>2. A reconstrução, alteração e ampliação de edifícios destinados a habitação, comércio e apoio à atividade agrícola, nos espaços naturais de Categoria II fica sujeita às seguintes regras cumulativas:</p> <p>b) Superfície de pavimento: ◆ <u>≤ 200 m²</u> ◆, com exceção dos edifícios que já tenham área superior, caso em que não será permitido qualquer aumento de área;</p> <p>SECÇÃO II DOS ESPAÇOS RURAIS Artigo 25º Objetivo e usos 2. Os espaços rurais destinam-se predominantemente à exploração agrícola ou agroflorestal e instalações de apoio à agricultura, ◆ <u>admitindo-se outros usos como o habitacional</u> ◆, equipamentos e serviços, instalação de indústrias, pecuária, turismo rural, agroturismo e turismo de habitação nos termos dos artigos seguintes, sem prejuízo da legislação relativa à R.A.N. e R.E.N..</p> <p>Artigo 26º Categorias Os espaços rurais subdividem-se, consoante o uso predominante e o grau de proteção, nas seguintes categorias delimitadas na planta de ordenamento:</p> <p>a) Espaço rural de categoria I - Espaço agrícola: onde coexistem espaços abrangidos ou não pela Reserva Agrícola Nacional, quase sempre coincidentes com áreas de recarga de aquíferos;</p> <p>b) Espaço rural de categoria II - Espaço agro-florestal: onde predominam os espaços agroflorestais, por vezes coincidentes com áreas de recarga de aquíferos.</p> <p>Artigo 27º Espaço rural de categoria I - agrícola</p>	<p>A inexistência de redes públicas destas infraestruturas não é impeditiva do licenciamento / autorização de construção.</p> <p>Regime adequado à natureza destes espaços.</p> <p>Condicionamento por simples remissão.</p> <p>Regime muito aberto para este tipo de espaço, sem que se fundamente a sua necessidade.</p> <p>Não se fixa índices de edificabilidade referidos à parcela.</p> <p>Não é exigido que o proprietário retire o seu sustento da propriedade onde queira edificar a sua casa.</p>
---	---

3. São permitidas construções para os seguintes fins:
- b) **◆ Habitação ◆**;
- e) **▼ Hotéis, pensões, estalagens, motéis, pousadas, hospedarias e estabelecimentos similares dos hoteleiros ▼**;
4. A construção e a ampliação de instalações e infraestruturas de apoio à atividade agrícola ou pecuária e de habitação estão sujeitas às seguintes regras cumulativas:
- a) **◆ Área mínima de parcela para a construção de habitação: 30 000 m² ◆**, com exceção do disposto no número 5 do presente artigo;
- c) **▼ Índice de utilização líquido: ≤ 0,02 ▼**;
- d) **▼ Área máxima de construção: 900 m² ▼**;
- f) **▼ Número máximo de fogos: 2 ▼**;
5. **◆ Nas parcelas com área inferior a 30 000 m² ◆**, para além da construção de instalações e infraestruturas de apoio à atividade agrícola ou pecuária, nos termos do número anterior, **▼ é admissível a construção de habitação ▼** em conformidade com as seguintes regras cumulativas:
- a) A parcela tenha sido constituída há mais de dois anos, anteriores à data da entrada em vigor do presente plano e **◆ tenha a área mínima de cultura ◆**, nos termos da legislação em vigor;
- c) **▼ Índice de utilização líquido: ≤ 0,025 ▼**;
- d) **▼ Área máxima de construção (habitação e instalações de apoio): 300 m² ▼**;
- h) **◆ A construção tenha frente para via pública pavimentada ◆**.
9. **▼ A instalação de hotéis, pensões, estalagens, motéis, pousadas e hospedarias ▼**, bem como de estabelecimentos similares dos hoteleiros, está sujeita às seguintes regras cumulativas:
- a) Área mínima de parcela: 30 000 m², exceto para os estabelecimentos similares dos hoteleiros;
- b) Índice de utilização líquido: ≤ 0,03;
- d) Área máxima de construção: 1500 m²;

Artigo 28^e

Espaço Rural de Categoria II - Agro-Florestal

2. São permitidas construções para os seguintes fins:
- a) Instalações e infraestruturas de apoio às atividades agrícola, florestal e pecuária;
- b) **◆ Habitação ◆**;
- e) **▼ Hotéis, pensões, estalagens, motéis, pousadas, hospedarias e estabelecimentos similares dos hoteleiros ▼**;
3. A construção e a ampliação de instalações e infraestruturas de apoio à atividade agrícola, florestal, pecuária, e de habitação, está sujeita às seguintes regras cumulativas:
- a) Área mínima da parcela para a construção de habitação: 100 000 m²;
- b) Índice de utilização líquido: ≤ 0,01;
- e) Número máximo de fogos: 2;
6. A instalação de hotéis, pensões, estalagens, motéis, pousadas e hospedarias, bem como de estabelecimentos similares dos hoteleiros, está sujeita às seguintes regras cumulativas:
- a) Área mínima de parcela: 100 000 m²;
- c) Índice de utilização líquido: ≤ 0,02;

SECÇÃO III

DOS ESPAÇOS URBANOS

SUB-SECÇÃO I

Dos espaços urbanos consolidados

Artigo 30^e

▲ Indústria nos espaços urbanos consolidados ▲

1. Nos espaços urbanos, é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras, compatíveis com o uso habitacional e de armazéns que não gerem grandes movimentações de cargas e descargas.

SUB-SECÇÃO III

▲ Dos espaços urbanos a reestruturar ▲

Artigo 36^e

Para estas tipologias de uso o regulamento não distingue o espaço rural do urbano.

Permite a construção de um ou dois fogos com área bruta situada entre 600 m² e 900 m².

Tendo em conta que a unidade mínima de cultura hortícola é de 0,5 ha, arvense de 2 ha e de sequeiro de 4 ha; que não se exige a construção de instalações de apoio à atividade agropecuária e que se exige acesso a via pavimentada, qualquer um pode erigir uma moradia com área bruta entre os 125 m² e os 300 m².

Estes usos não se compaginam com a proteção dos solos agrícolas nem se percebe a sua necessidade.

Embora em todo o município não haja áreas delimitadas de risco de incêndio de acordo com o Decreto-Lei nº 327/90 de 22 de outubro, não se compreende a permissão destas tipologias.

Regra importante para evitar a migração das atividades económicas compatíveis com o uso habitacional para as periferias.

A reestruturaração destes espaços

<p>Âmbito e objetivo</p> <p>1. Os espaços urbanos a reestruturar, delimitados na planta de ordenamento, correspondem ao núcleo antigo do Passil, à Fonte da Senhora e a áreas urbanas de génese ilegal (A.U.G.I.).</p> <p>SECÇÃO IV DOS ESPAÇOS URBANIZÁVEIS SUB-SECÇÃO I Dos espaços urbanizáveis de expansão Artigo 38º Âmbito e objetivo</p> <p>2. Os condicionamentos estabelecidos nos artigos seguintes, para os espaços urbanizáveis de expansão, ▲ têm como objetivo ordenar a expansão dos espaços urbanos consolidados▲, criando áreas residenciais dotadas das necessárias infraestruturas e equipamentos coletivos e rentabilizando os investimentos das infraestruturas e equipamentos construídos ou a construir.</p> <p>CAPÍTULO III DOS NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO Artigo 55º Âmbito e objetivo</p> <p>2. ◆ As regras de ocupação dos núcleos de desenvolvimento turístico, bem como a sua delimitação precisa, serão estabelecidas em planos de pormenor que preverão obrigatoriamente qualquer operação turística e serão sujeitos a ratificação◆.</p> <p>CAPÍTULO IV DAS INFRAESTRUTURAS RODOVIÁRIAS E DO ESTACIONAMENTO SECÇÃO I DAS INFRAESTRUTURAS RODOVIÁRIAS Artigo 58º Âmbito</p> <p>2. As infraestruturas rodoviárias integram as seguintes categorias, de acordo com a função e características das vias que as integram:</p> <p>a) Municipais principais: conjunto de vias e áreas adjacentes estruturantes da ocupação do território, com funções predominantes de transporte/mobilidade, ▲ que asseguram as ligações principais no interior do concelho▲.</p> <p>b) Municipais secundárias: conjunto de vias e áreas adjacentes, com funções de transporte e acessibilidade, como ▲ distribuidoras e coletoras de tráfego▲ de e para a rede municipal principal.</p> <p>c) Municipais locais: conjunto de vias com funções predominantemente de ▲ distribuição local, que compreendem as vias urbanas e todas as restantes vias não incluídas nas categorias atrás referidas - vias rurais▲.</p> <p>Artigo 59º Faixas adjacentes</p> <p>1. As faixas adjacentes às plataformas das vias constituem zonas <i>non ædificandi</i>, com exceção dos acessos às vias, e da construção de vedações aligeiradas e amovíveis.</p> <p>2. ◆ A construção dos acessos referidos no número anterior deverá ser precedida de licenciamento municipal◆.</p>	<p>pode potenciar a criação de oportunidades dissuasoras da periurbanização.</p> <p>Objetivo coerente com política de contenção da dispersão das construções.</p> <p>Estas regras, que se compreende, poderão desencorajar estes investimentos pela facilidade de se implantar um hotel de 2000 m² em espaço florestal.</p> <p>Boa hierarquização rodoviária, capaz de, associada a regras de edificabilidade adequadas, atenuar a dispersão das construções em meio rural.</p> <p>Falta a definição de regras objetivas para o licenciamento dos acessos, em estreita sintonia com as de edificabilidade.</p>
<p>OBSERVAÇÕES:</p>	

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. de Almada (1997)	DATA: 2012 /05/24
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>CAPÍTULO I Disposições gerais SECÇÃO II Classificação do uso do solo Artigo 6º Classes de espaços</p> <p>a) Espaços urbanos — são os espaços dotados de infraestruturas urbanísticas e destinados predominantemente à edificação. São igualmente considerados espaços urbanos as áreas abrangidas por alvará de loteamento ou plano de pormenor plenamente eficaz;</p> <p>b) Espaços urbanizáveis — são aqueles em que se admite a edificação de novas áreas urbanas, após a realização das respetivas infraestruturas urbanísticas.</p> <p>c) ◆ <u>Espaços de equipamento</u> ◆ — quando predominantemente ocupados por um equipamento ou um conjunto de equipamentos públicos;</p> <p>d) ◆ <u>Espaços verdes de recreio e lazer</u> ◆ — são áreas verdes afetas ao recreio e lazer da população e que fazem parte da estrutura verde fundamental do concelho;</p> <p>e) ◆ <u>Espaços de investigação e desenvolvimento</u> ◆ — são espaços destinados à fertilização cruzada entre a universidade e as empresas.</p> <p>f) ◆ <u>Espaços industriais</u> ◆ — são espaços destinados a atividades transformadoras e respetivos serviços de apoio, possuindo ainda normalmente sistemas próprios de infraestruturas;</p> <p>g) ◆ <u>Espaços verdes de proteção e enquadramento</u> ◆ — são espaços onde predominam ou devem predominar as matas e os conjuntos arbóreos, cujas funções principais são as de proteção do meio físico e de enquadramento paisagístico;</p> <p>h) ◆ <u>Espaços agrícolas</u> ◆ — os quais abrangem as áreas onde a atividade dominante é a agricultura, nomeadamente os da R.A.N., e ainda os espaços que, pelas suas potencialidades, possam ser explorados agricolamente;</p> <p>i) ◆ <u>Espaços culturais e naturais</u> ◆ — são os espaços nos quais se privilegiam a proteção dos recursos naturais ou culturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, nomeadamente os da R.E.N..</p> <p>j) ◆ <u>Espaços de uso militar</u> ◆ — quando afetos a instalações militares vedadas e que implicam servidões especiais, referidas na planta de condicionamentos e respetiva normativa;</p> <p>k) ◆ <u>Espaços-canais</u> ◆ — são espaços destinados à passagem das infraestruturas principais de interesse concelhio ou nacional, neles se contendo ainda as respetivas faixas de proteção;</p> <p>l) ◆ <u>Interfaces ou centros de coordenação de transportes</u> ◆ — são espaços que têm como função prioritária resolver a articulação entre dois ou mais modos complementares do sistema de transportes, facilitando as respetivas transferências de tráfego, podendo ainda coexistir com funções terciárias e equipamentos públicos. Estes espaços deverão ser sempre objeto de plano de pormenor.</p> <p>CAPÍTULO III Especificações de ordenamento SECÇÃO VII Espaços agrícolas Artigo 114º Fracionamento da propriedade Para efeitos da aplicação do disposto na Portaria nº 202/70, de 21 de abril, os espaços agrícolas definidos na planta de ordenamento ▲ <u>são considerados terrenos de sequeiro</u>▲ .</p> <p>Artigo 115º Condicionamentos à edificação 1 —Nos espaços agrícolas apenas é autorizada a edificação de instalações destinadas ao apoio da exploração agrícola, ◆ <u>à residência dos agricultores</u> ◆ e respetivas famílias, assim como dos trabalhadores permanentes da exploração agrí-</p>	<p>Categories de espaço urbano e de espaço rural são tratadas indiscriminadamente como classes de uso do solo. A falta duma diferenciação de classes de uso do solo (rural e urbano) não é favorável a uma boa afetação.</p> <p>Esta disposição inibe o fracionamento da propriedade rural e, conseqüentemente, a proliferação de edifícios pois a área mínima de cultura é a de sequeiro.</p>

Grelhas de leitura

<p>cola.</p> <p>2 —O licenciamento de novos edifícios de habitação, além do do proprietário ou titular do direito de exploração, está condicionado à apresentação de ◆ certificado passado pela junta de freguesia◆, comprovando que o mesmo se destina a trabalhadores da empresa agrícola.</p> <p>3 —A área de construção destinada à residência dos agricultores e respetivas famílias, assim como a destinada aos trabalhadores permanentes da exploração agrícola, ◆ não poderá exceder 350 m², não devendo ainda ultrapassar um índice de utilização de 0,0060 m² de construção por metro quadrado de parcela destinada à agricultura◆.</p> <p>5 —A área destinada a construções de apoio à atividade agrícola deverá ser devidamente justificada em função do tipo de exploração a praticar na parcela, a qual deverá ser economicamente compatível com a dimensão e as características da propriedade, e ▲ comprovada mediante a apresentação de um projeto de exploração agrícola aprovado pela direção regional de agricultura▲, depois de feito o ordenamento cultural definido para o conjunto da zona agrícola.</p> <p>SECÇÃO VIII</p> <p>Espaços culturais e naturais</p> <p>Artigo 117^a</p> <p>Condicionamentos à edificação</p> <p>2 —Para além do disposto no artigo 115^a, só serão admitidas construções de apoio à atividade agrícola e de ◆ habitação do proprietário ou titular dos direitos de exploração◆, desde que situadas a uma distância igual ou superior a 500 m, medida a partir da linha da máxima preia-mar de águas vivas, e quando daí não resulte conflito com o disposto na legislação sobre a R.E.N..</p> <p>Artigo 118^a</p> <p>Condicionamentos ao uso do solo</p> <p>2 —Qualquer ocupação urbana que venha a verificar-se na continuidade ou na envolvente dos espaços culturais e naturais não poderá em caso algum impedir o seu acesso e usufruto pela população em geral. A fim de garantir eficazmente este direito, em cada alvará emitido que abranja esta classe de espaços ▲ deverá ser assegurada a sua reversão para o domínio público▲.</p> <p>SECÇÃO IX</p> <p>Espaços-canais</p> <p>Artigo 119^a</p> <p>▲ Rede rodoviária▲</p> <p>1 —A rede nacional é constituída, no concelho de Almada, pela Auto-Estrada do Sul (A2), pela via rápida da Costa da Caparica (IC 20), pela EN 10 (outras estradas) e pelas EN 10-1, 377 e 377-1.</p>	<p>Não são explícitos os fundamentos dessa certificação.</p> <p>Por si só, a intensidade de uso do solo não é suficientemente dissuasora da construção de habitações para populações que trabalham na cidade.</p> <p>A comprovação do preenchimento dos requisitos deveria ser estendida à própria habitação.</p> <p>A comprovação de que o proprietário retira o seu sustento da exploração das terras é uma exigência fundamental para a proteção destes espaços.</p> <p>Muito pertinente esta cautela.</p> <p>Falta uma hierarquização da rede viária que estabeleça as categorias de vias com serviço de percurso.</p>
<p>OBSERVAÇÕES:</p>	

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. da Amadora (1994)	DATA: 2012 /05/24
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>CAPÍTULO II Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso do solo</p> <p>SECÇÃO III Infraestruturas básicas Artigo 24º Rede rodoviária nacional Acessos</p> <p>1 – O Plano Rodoviário proíbe o estabelecimento de acessos aos itinerários principais e complementares a partir das propriedades marginais.</p> <p>2 – ◆ Nas restantes estradas nacionais poderão ser autorizadas ligações ◆, desde que devidamente licenciadas pela Junta Autónoma das Estradas e quando satisfaçam as seguintes condições:</p> <p>a) Não poderão situar-se nas curvas sem visibilidade;</p> <p>b) Não poderão ser autorizadas a distâncias inferiores a 100 m dos cruzamentos ou dos traínhas retos que antecedem as lombas;</p> <p>c) As curvas de concordância dos eixos deverão respeitar as normas referidas no nº 1 do artigo 7º do Decreto-Lei nº 13/71.</p> <p>◆ Legislação aplicável ◆</p> <p>Decreto-Lei nº 380/85, de 26 de setembro – Plano Rodoviário Nacional – define o regime jurídico da rede de estradas nacionais.</p> <p>Lei nº 2037, de 19 de agosto de 1949 – Estatuto das Estradas Nacionais, alterado pelo Decreto-Lei nº 13/71 de 23 de janeiro – licenciamento de obras junto às estradas nacionais.</p> <p>Decreto-Lei nº 219/72, de 27 de junho – ampliação de instalações industriais existentes em zonas <i>non ædificandi</i>.</p> <p>Decreto-Lei nº 69/83, de 3 de fevereiro – define as zonas <i>non ædificandi</i> das estradas nacionais que integram os itinerários principais (IP).</p> <p>Decreto-Lei nº 341/86, de 7 de outubro – define as zonas <i>non ædificandi</i> dos troços de autoestradas concessionadas à B.R.I.S.A..</p> <p>Portaria nº 172/75, de 10 de março – define a zona <i>non ædificandi</i> da Circular Regional Interior de Lisboa (C.R.I.L.).</p> <p>Decreto-Lei nº 637/76, de 29 de julho – estabelece regras de licenciamento de objetos de publicidade junto às estradas nacionais.</p> <p>Artigo 25º ◆ Rede rodoviária municipal ◆</p> <p>As estradas e caminhos municipais, embora sendo vias de menor importância que as estradas nacionais, têm faixas de proteção que se destinam a garantir a segurança da sua circulação e a permitir a realização de futuros alargamentos, obras de beneficiação, etc..</p> <p>As zonas <i>non ædificandi</i> têm como limite uma linha que dista do eixo da via 6 m ou 4,5 m, consoante se trate de estradas ou caminhos municipais.</p> <p>As estradas municipais servem volumes de trânsito de serviço intramunicipal e articulam a malha de aglomerados do município com o exterior.</p> <p>Os caminhos servem volumes de trânsito pontuais, articulando a malha local de pequenos aglomerados.</p> <p>Não têm limitações.</p> <p>CAPÍTULO III Ordenamento e regime de administração urbanística dos espaços</p> <p>SECÇÃO I Uso do solo por classes de espaços Artigo 31º ◆ Espaços urbanos ◆</p> <p>Os espaços urbanos delimitados na carta de ordenamento correspondem à área urbanizada do município da Amadora.</p> <p>1 - Cabe aos instrumentos de planeamento previstos no Decreto-Lei nº 69/90 de 2</p>	<p>Não restringe a edificação e respetivos acessos ao longo das estradas, por nada acrescentar ao que já está estabelecido para as áreas sob jurisdição da E.P..</p> <p>A legislação referida visa unicamente a proteção de traçados e a segurança rodoviária e, assim mesmo, sem considerar a conflitualidade funcional das vias que, ao incorporarem múltiplos acessos e construções ao longo dos traçados passam a assumir-se como urbanas.</p> <p>O P.D.M. limita-se às faixas de proteção de estradas e caminhos municipais olvidando a sua proteção funcional o que, na prática, permite a construção ao longo destas estradas e caminhos como se de vias urbanas se tratasse.</p> <p>No artigo 54º ver-se-á que todo o município está classificado como urbano.</p> <p>A requalificação urbana é inibidora</p>

de março, planos de urbanização e planos de pormenor, ▲ definir as melhorias na sua requalificação e estruturação interna▲ , tendo em conta os requisitos específicos das unidades operativas em que se inserem.

SECÇÃO II

Espaços-canais

Artigo 40º

◆ **Condicionamentos e dimensionamento** ◆

1. As faixas adjacentes às plataformas das vias constituem espaços *non ædificandi* com exceção dos acessos às vias e da construção de vedações aligeiradas e amovíveis.

3.1. Vias Principais

1. É interdita a edificação:

a. Numa faixa de terreno com a largura de 50m para cada lado do eixo da estrada na fase de elaboração do projeto;

b. Numa faixa de terreno com a largura de 20m para cada lado do eixo e a menos de 10m da plataforma em fase de execução.

3.2. Vias Secundárias

1. É interdita a edificação:

a. Numa faixa de terreno com a largura de 25m para cada lado do eixo da estrada na fase de elaboração do projeto.

b. Numa faixa de terreno com a largura de 10m para cada lado do eixo e nunca a menos de 5m da plataforma da estrada na fase de execução.

3.3. Vias Locais - Estas vias ▲ constituem, predominantemente, os arruamentos dos espaços urbanos e urbanizáveis▲ , servem volumes de trânsito local e podem ser partilhadas indistintamente por peões ou veículos.

1. É interdita a construção:

a. Numa faixa de terreno com a largura de 15m para cada lado do eixo da via, na fase de elaboração do projeto;

b. Numa faixa de terreno com a largura de 10m para cada lado do eixo e nunca a menos de 5m da plataforma da via, na fase de execução.

CAPITULO IV

Disposições específicas de cada unidade operativa de planeamento e gestão

Artigo 54º

Identificação

Para efeito do disposto nos artigos seguintes ▲ considera-se a totalidade do território municipal como cidade da Amadora▲ , dividida em unidades operativas.

Artigo 55º

Definição

Nesta área verifica-se a existência da totalidade das infraestruturas urbanas (água, esgoto, eletricidade, recolha de lixos, arruamentos pavimentados, iluminação pública e rede de telecomunicações).

2. ▲ A cidade da Amadora é uma área urbana▲ caracterizada por uma concentração de funções urbanas. Nela distinguem-se para além das classes de espaços já enunciadas no capítulo III, secção I, as seguintes categorias de espaços:

(...) (1)

da deslocalização para as periferias.

Mais uma vez os condicionamentos não são impeditivos da construção ao longo das vias.

Deve presumir-se que as restantes vias, embora inseridas em espaço urbano, são vias classificadas e como tal, não deveriam possuir acessos às propriedades limítrofes.

Estas disposições, que parecem acertadas face à ocupação que se verifica no território, tornam ambíguas outras disposições do regulamento do P.D.M. (já comentadas) e integram no espaço urbano o que teriam sido focos de periurbanização caso os limites urbanos fossem mais restritos

OBSERVAÇÕES:

(1) Irrelevante: pretende-se apenas acentuar a classificação de todo o território municipal como urbano.

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. de Cascais (1997)	DATA: 2012 /05/24
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>CAPÍTULO I Disposições gerais Artigo 6º - B Controlo da ocupação e expansão urbana O desenvolvimento sustentável do município de Cascais ▲ obriga à implementação de medidas cautelares de controlo da ocupação e expansão urbana do seu território. Assim, a Câmara deverá apresentar semestralmente à Assembleia Municipal a quantificação dos novos fogos licenciados durante esse período▲ .</p> <p>SECÇÃO II Das disposições específicas Artigo 12º Condicionamentos ecológicos 1 —Considera-se integradas na Reserva Ecológica Nacional (R.E.N.) todas as áreas como tal identificadas na carta de condicionantes, assinaladas de acordo com o prescrito no respetivo regime legal, que ◆ ficarão sujeitas ao regime do Decreto-Lei nº 93/90 de 19 de março, alterado pelos Decretos-Leis nºs 213/92 de 12 de outubro, 316/90 de 13 de Outubro, e 79/95 de 20 de Abril◆ .</p> <p>2 —◆ As áreas que, embora integradas na R.E.N., se inscrevam dentro dos limites estabelecidos do Parque Natural de Sintra-Cascais ficam sujeitas ao regime específico traduzido nos respetivos regulamento e plano de ordenamento◆ , publicados no Decreto Regulamentar nº 9/94, de 11 de março.</p> <p>Artigo 14º Das servidões rodoviárias 1 —Os ◆ condicionamentos◆ e servidões da rede rodoviária são os que constam na Lei nº 2110 de 19 de agosto de 1961, alterada pelo Decreto-Lei nº 360/77 de 1 de setembro (Regulamento de Estradas e Caminhos Municipais), Lei nº 2037 de 19 de agosto de 1949, e Decretos-Leis nºs 13/71 de 23 de janeiro, 380/85 de 26 de setembro, 12/92 de 4 de fevereiro e 13/94 de 15 de janeiro, estando qualquer obra, vedação e acesso a propriedades marginais sujeito a licenciamentos das entidades competentes.</p> <p>CAPÍTULO III Da ocupação, uso e transformação do solo SECÇÃO I Do ordenamento Artigo 22º Os espaços 1 —Para efeitos da ocupação, uso ou transformação do solo consideram-se no P.D.M.-Cascais as seguintes ◆ classes de espaços: espaços urbanos, espaços urbanizáveis, espaços industriais, espaços de indústrias extrativas, espaços agrícolas, espaços florestais, espaços de proteção e enquadramento, espaços de equipamento, espaços-canais, espaços cultural e natural, espaços de desenvolvimento estratégico, espaços de áreas preferenciais de turismo e recreio◆ .</p> <p>SECÇÃO II Regime de administração urbanística dos espaços Artigo 24º Espaços urbanos 2 —Cabe aos respetivos instrumentos de planeamento previstos no Decreto-Lei nº 69/90 de 2 de março ou em legislação específica que venha a ser publicada, bem como a todas as atuações de edificabilidade, designadamente obras singulares ou operações de loteamentos, definir as ▲ melhorias na sua estrutura interna, requalificação e valorização▲ , tendo em conta os seguintes objetivos: a) Recuperação, renovação ou reconversão dos setores urbanos degradados; b) As áreas livres, em estado de abandono ou sem uso específico relevante situadas no interior dos aglomerados urbanos devem prioritariamente destinar-se à satisfação de carências dotacionais da rede de equipamentos coletivos, de fun-</p>	<p>Esta preocupação contrasta com a permissividade da construção no meio rural que adiante se verifica.</p> <p>Condicionamento por simples remissão. Prevalência das normas do P.N.S.C..</p> <p>A legislação referida visa a segurança rodoviária e a proteção de traçados, não impedindo a construção de acessos particulares que suporta a construção ao longo das estradas.</p> <p>Categorias de espaços urbanos e rurais, segundo a nomenclatura atual, são apresentadas como classes autónomas.</p> <p>A melhoria dos centros urbanos contraria as condições que favorecem as deslocalizações para as periferias.</p>

cionamento dos sistemas de circulação e estacionamento e rede de verdes secundária, e eventualmente para a satisfação de carências habitacionais ou de serviços;

d) Reabilitação de espaços industriais degradados, atribuindo-lhes, se necessário, outros fins;

e) Manutenção e valorização das linhas de água, nomeadamente leitos e margens, inscrevendo estas áreas na dotação de espaços verdes de desenvolvimento linear em cunhas verdes;

f) Criação de espaços verdes de dimensão adequada e preenchidos por estruturas de equipamento destinadas ao lazer recreativo e passivo;

4.4 —Nos aglomerados urbanos inseridos no Parque Natural de Sintra-Cascais e classificados no respetivo plano de ordenamento e regulamento como áreas de ambiente urbano qualificado os licenciamentos **▲ devem respeitar ainda▲** os condicionamentos definidos no Decreto Regulamentar nº 9/94 de 11 de março. De igual modo, estão sujeitos a parecer favorável do Parque Natural de Sintra-Cascais os planos de urbanização e planos de pormenor que se venha a elaborar nas áreas classificadas como de ambiente urbano, qualificadas e indiferenciadas no plano de ordenamento referido.

SECÇÃO III

Espaços urbanizáveis

Artigo 36º

Delimitação e caracterização

2 —Cabe aos respetivos instrumentos de planeamento previstos no Decreto-Lei nº 69/90 de 2 de março — os planos de urbanização e os planos de pormenor —, bem como a todas as atuações de edificabilidade, designadamente obras singulares ou operações de loteamentos, definir a sua estruturação urbanística, tendo em vista os seguintes objetivos:

a) **▲ Contenção do alastramento urbano desordenado, incoerente e de expressão urbanística suburbanizada e desqualificada▲** ;

(...)

SECÇÃO III

Espaços de desenvolvimento estratégico

Artigo 45º

Delimitação e caracterização

1 —A classe de espaços de desenvolvimento estratégico a que se refere a alínea l) do nº 1 do artigo 2º está especificamente delimitada na carta de ordenamento do P.D.M.-Cascais, **▲ corresponde a espaços destinados a desenvolvimentos de singularidade relevante e que correspondem a objetivos estratégicos da administração municipal, da administração central, de parcerias com a iniciativa pública, privada ou cooperativa, que podem vir a adquirir as características das classes de espaços urbanos, urbanizáveis ou de outras▲** desde que a sua implementação seja precedida da elaboração e ratificação de plano de pormenor, nos termos definidos no Decreto-Lei nº 69/90, de 2 de março. Estas disposições finais não se aplicam no espaço de valorização da orla marítima urbana de Cascais, o qual se regerá pela legislação aplicável.

SECÇÃO VI

Espaços agrícolas

Artigo 48º

Delimitação, classificação, **◆ índices e parâmetros urbanísticos **◆** e usos**

1 —Os espaços agrícolas a que se refere a alínea e) do nº 1 do artigo 2º e delimitados na carta de ordenamento do P.D.M.-Cascais são constituídos pelos solos com capacidade, existente ou potencial, de uso agrícola, tendo especialmente em vista a produção de bens alimentares, e constituem espaços de expressão rústica relevantes na composição da paisagem concelhia.

2 —Os espaços agrícolas são classificados em quatro níveis de uso: de nível 1, de nível 2, de nível 3 e de nível 4, correspondendo a graus de proteção e valorização diversos face ao regime da R.A.N., às determinações do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais e às determinações decorrentes do processo de planeamento municipal.

3 —**◆** Nos espaços agrícolas de nível 1, que correspondem aos solos integrados

Aplicação supletiva de condicionamentos.

Impacte positivo nos espaços periurbanos.

O reconhecimento da existência de singularidades propicia soluções mais ajustadas.

Melhor: índices e parâmetros de edificabilidade.

na R.A.N., são permitidas as atividades e desafetações ◆ definidas no Decreto-Lei nº 196/89, de 14 de junho. De qualquer modo, os usos e parâmetros urbanísticos a observar caso se obtenham desafetações ◆ devem respeitar os estabelecidos para a categoria de espaços agrícolas de nível 2 ◆.

4 —Nos espaços agrícolas de nível 2, de nível 3 e de nível 4 a ocupação, uso e transformação do ◆ solo ficam sujeitos aos seguintes parâmetros ◆:

a) Superfície mínima de parcela de terreno para construção:

Espaços agrícolas de nível 2 —◆10 000 m²◆;

Espaços agrícolas de nível 3 —◆5 000 m²◆;

Espaços agrícolas de nível 4 —◆2 000 m²◆;

c) Índice de construção máximo:

Espaços agrícolas de nível 2 —◆0,025◆;

Espaços agrícolas de nível 3 —◆0,04◆;

Espaços agrícolas de nível 4 —◆0,1◆;

7 —◆Nos espaços agrícolas de nível 2, 3 e 4 podem ser instalados equipamentos de investigação e desenvolvimento, saúde, educação e formação profissional, desporto, prevenção e segurança ◆ com as edificações observando a altura máxima de fachada de 8 m, a percentagem de ocupação do solo de 20% e o índice de construção bruto de 0,30.

7.1 —Nestes espaços podem igualmente ser instalados ◆equipamentos de turismo e recreio ◆ desde que se respeitem os seguintes índices: altura máxima de fachada —7,5 m; percentagem de ocupação do solo—15%, e índice de construção bruto—0,2.

SECÇÃO VII

Espaços florestais

Artigo 49º

Delimitação, caracterização, ◆ usos e parâmetros urbanísticos ◆

2 —Nestas áreas ▲ são admissíveis os modelos de exploração compatíveis (as atividades agrícola, silvícola e pastoril) e mais adequados à proteção dos solos▲ , tendo especialmente em vista a defesa contra os riscos de erosão que estes comportam, bem como a recuperação do fundo de fertilidade dos mesmos.

SECÇÃO X

Espaços cultural e natural

Artigo 52º

Delimitação, ▲ caracterização e usos▲

1 —Os espaços cultural e natural a que se refere a alínea j) do nº 1 do artigo 2º e delimitados na carta de ordenamento do P.D.M.- -Cascais são os espaços nos quais se privilegiam a proteção e valorização dos recursos naturais e culturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, arqueológicos, arquitetónicos e urbanísticos que pela sua especificidade patrimonial merecem relevância.

(...)

SECÇÃO XI

Espaços-canais

Artigo 53º

Delimitação, caracterização e usos

2 —As atuações nestes espaços ◆ devem respeitar as correspondentes servidões administrativas e restrições de utilidade pública ◆ definidas no capítulo II deste regulamento e, quando possível, devem concordar com os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a classe ou categoria de espaço envolvente.

A facilidade de se obter a desafetação e o regime de edificabilidade pouco exigente não protegem devidamente estes solos.

A permissividade relativamente às áreas das propriedades, ao tipo e às áreas das construções cria condições favoráveis à dispersão das edificações.

A omissão relativamente à função habitacional deve ser interpretada como proibição? Se assim for, ficam também proibidas as edificações para apoio às explorações nos solos de níveis 2, 3 e 4 mas, nos de nível 1 poder-se-á construir habitações e instalações de apoio por força do regime da R.A.N. Não sendo espaços urbanos, refere-se a usos e parâmetros das construções.

A ausência de indicadores de edificabilidade deve ser interpretada como interdição.

Só são permitidos usos e ocupações públicas de recreio e lazer.

No que concerne à estrutura rodoviária, estas condicionantes são insuficientes para obstar à ocupação marginal das estradas com construções.

OBSERVAÇÕES:

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. de Loures (1994)	DATA: 2012 /06/27
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>TÍTULO II Servidões e outros condicionamentos CAPÍTULO II Disposições especiais SECÇÃO I Proteção e conservação do património SUBSECÇÃO III Áreas de reserva, protecção e conservação da natureza Artigo 23º 1-A Reserva Ecológica Nacional (R.E.N.) constitui uma área de jurisdição que visa a proteção dos solos identificados na carta da R.E.N., de acordo com o disposto nos Decretos-Lei nºs 93/90 de 19 de março e 213/92 de 12 de outubro. 3-As áreas que integram a R.E.N. ▲ terão uma utilização de acordo com os usos, ocupações e transformações definidos na planta de ordenamento e respetivo regulamento do P.D.M., sem prejuízo da legislação em vigor▲ .</p> <p>SECÇÃO II Infraestruturas e equipamentos SUBSECÇÃO II Infraestruturas de transportes e comunicações Artigo 35º 1 - O regime jurídico que regula a rede nacional de estradas encontra-se expresso, nomeadamente, no Plano Rodoviário Nacional e no Decreto-Lei nº 380/85. Nestes diplomas distingue-se duas redes, nomeadamente a rede nacional fundamental e a rede nacional complementar. 2 - ◆ Legislação a observar, em especial ◆(1):</p> <p>TÍTULO III Zonamento CAPÍTULO II Espaços urbanos SECÇÃO II Regimes especiais SUBSECÇÃO I ▲ A consolidar e a beneficiar▲ Artigo 52º 1 - As áreas existentes a consolidar e a beneficiar podem ser objeto de delimitação de áreas de recuperação conjunta, bem como da delimitação de áreas de intervenção urbanística prioritária. SUBSECÇÃO II ▲ A recuperar ou a legalizar▲ Artigo 53º 1 - As áreas urbanas existentes a recuperar ou a legalizar abrangem áreas de loteamento e construções de origem ilegal suscetíveis de recuperação e legalização. SUBSECÇÃO IV ▲ Industriais a manter e a beneficiar▲ Artigo 55º 1 - As áreas industriais existentes a manter e a beneficiar abrangem os espaços urbanos predominantemente industriais, cuja localização e características são consideradas aceitáveis ou desejáveis. SUBSECÇÃO V ▲ Industriais a reconverter▲ Artigo 56º 1 - As áreas industriais a reconverter abrangem áreas urbanas existentes predominantemente industriais, que o deficiente aproveitamento do espaço ou a necessidade de resposta às novas solicitações aconselham à sua reconversão.</p> <p>CAPÍTULO III</p>	<p>Aplicação supletiva de condicionamentos.</p> <p>A legislação referida é ineficaz na dissuasão da ocupação marginal das estradas da rede nacional complementar e da rede municipal (fator chave do desordenamento do território) por não impedir a construção de acessos às propriedades.</p> <p>A reabilitação e a reconversão de espaços urbanos tende a reduzir a pressão sobre as áreas periurbanas.</p> <p>Idem.</p> <p>Idem</p> <p>Idem</p>

Espaços urbanizáveis

SECÇÃO III

Regimes especiais

SUBSECÇÃO VII

Verde urbano de proteção e enquadramento

Artigo 68º

1 - As áreas destinadas a verde urbano de proteção e enquadramento deverão ter um revestimento adequado às funções de proteção e enquadramento propostos.

2 - ◆ Nestas áreas não serão autorizadas novas construções, exceto as instalações de apoio, referidas no artigo anterior, sem prejuízo do disposto na legislação da R.E.N. e da R.A.N.◆, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei nº 274/92, de 12 de dezembro.

CAPÍTULO IV

Espaços não urbanizáveis

SECÇÃO I

Regime geral

Artigo 72º

1 - Sem prejuízo do disposto na legislação vigente sobre parcelamento e emparcelamento rural e de direitos já constituídos, do fracionamento dos prédios rústicos não poderão resultar parcelas com área inferior a:

a) ▲ Terrenos de regadio abrangidos pela R.A.N.▲ :

▲ Hortícolas - 1 ha▲ ;

▲ Arvenses - 4 ha▲ ;

b) ▲ Terrenos de sequeiro abrangidos pela R.A.N. - 8 ha▲ ;

c) ▲ 4 ha em todas as restantes áreas▲ .

3 - Nas áreas exteriores aos perímetros urbanos não são permitidas operações de loteamento.

SECÇÃO II

Regimes especiais

SUBSECÇÃO I

Florestais de proteção e valorização ambiental

Artigo 78º

1 - Nas zonas florestais especiais existentes a proteger, poderão ser autorizadas construções destinadas à habitação dos proprietários ou titulares do direito de exploração e a anexos de apoio à atividade.

2 - ◆ A área máxima de construção dos edifícios destinados à exploração da propriedade será de 75m² de construção por cada hectare de terreno, com um limite máximo de 250m² de pavimento edificável◆ .

3 - ◆ Poderá ser autorizada a construção de uma habitação em cada propriedade com área mínima de 4 ha◆ , ponderados que sejam fatores como acessos, topografia (declives), coberto vegetal, orientação e outros, sendo uma das condições a implantação da construção a uma profundidade de 15 m, pelo menos, relativamente ao alinhamento da via pública. Outras situações poderão ser viabilizadas em função de estudo de exploração devidamente fundamentado.

4 - ◆ Nestas zonas a Câmara Municipal não se obriga à instalação de serviços públicos urbanos, tais como os relativos a telefones, esgotos e fornecimento de água e eletricidade◆ .

SUBSECÇÃO II

Florestais de produção

Artigo 79º

1 - Nas áreas florestais e silvopastoris o uso dominante é o florestal e silvopastoril.

2 - Estas áreas, quando confinantes com perímetros urbanos, poderão ser afetadas a habitação de caráter social de iniciativa camarária e instalação de equipamentos coletivos para aplicação do disposto no nº 2 dos artigos 51º e 60º do presente regulamento.

3 - Nestas áreas e no que respeita ao uso dominante é autorizada a implantação de ◆ edifícios destinados à habitação dos agricultores, proprietários ou titulares dos direitos das explorações, indústrias isoladas de transformação dos produtos agrícolas, instalações de apoio à atividade florestal e outras de apoio à sua transformação◆ .

O P.D.M. é mais seletivo do que a R.E.N. e a R.A.N..

A contenção do fracionamento da propriedade rural tem impactes positivos na manutenção do seu estatuto.

Em se tratando de espaços florestais de proteção e valorização ambiental o termo “exploração” causa alguma inquietação.

Não estão definidos os parâmetros de edificabilidade para as habitações nem são exigidas garantias que inibam a ocupação das casas por populações com domicílio laboral urbano.

Razão acrescida para não se edificar nestes espaços.

Não se exige a comprovação da necessidade e da conveniência das habitações nem da fonte de rendimento dos interessados.

Não estão definidos os parâmetros

Grelhas de leitura

4 - A área máxima de novos edifícios destinados à exploração da propriedade é de 100 m² de construção por cada hectare de terreno, com um máximo de 350 m².

5 - Poderá ser autorizada a construção de ♦ uma habitação em cada propriedade com área mínima de 1 ha e ainda nas propriedades cadastrais com área mínima de 5 000 m², cuja constituição não tenha resultado de processo de loteamento ilegal♦, ponderados que sejam fatores como acessos, topografia (declives), coberto vegetal, orientação e outros, sendo uma das condições a implantação da construção a uma profundidade de 15 m, pelo menos, relativamente ao alinhamento da via pública. Outras situações poderão ser viabilizadas em função de estudo de exploração devidamente fundamentado.

6 - Poderá ainda ser autorizada uma habitação em propriedades com área inferior a 5 000 m², desde que relativamente à área da propriedade não sejam excedidos os parâmetros urbanísticos da baixa densidade e a propriedade esteja localizada em zona integrada no conceito de aglomerado urbano nos termos do n.º 1, do artigo 62.º de Decreto-Lei n.º 794/76 de 5 de novembro.

7 - ♦ Nestas zonas a Câmara Municipal não se obriga à instalação de serviços públicos urbanos, tais como os relativos a telefones, esgotos e fornecimento de água e eletricidade♦.

SUBSECÇÃO III

Agrícolas

Artigo 80.º

1 - Nas áreas de exclusivo uso agrícola, sujeitas a inundações, é totalmente proibida a construção de novas edificações.

2 - Nestas áreas é proibida qualquer atividade que não seja a exclusivamente agrícola.

Artigo 81.º

1 - Sem prejuízo da legislação aplicável da R.A.N. e da R.E.N., nas áreas de exclusivo uso agrícola e de máxima infiltração apenas são autorizadas novas construções de apoio à atividade agrícola e mesmo estas só quando for de todo impossível localizá-las noutra local da propriedade.

2 - As construções licenciáveis referidas no número anterior terão uma área máxima de ▲ 10 m² de construção por cada hectare de terreno, com um máximo de 100 m²▲.

3 - Nestas áreas aplica-se também o disposto no n.º 2 do artigo anterior.

Artigo 82.º

1 - ▼ Sem prejuízo da legislação aplicável da R.A.N. e R.E.N., nas restantes áreas de exclusivo uso agrícola são admitidas as construções referidas nos n.ºs 1 e 3 do artigo 78.º, referente a zonas florestais especiais a proteger▼.

2 - Nestas áreas aplica-se também o disposto no n.º 1 do artigo 80.º, referente a áreas de exclusivo uso agrícola sujeitas a inundações.

Artigo 83.º

1 - ▼ Nas áreas agrícolas complementares admite-se a construção de edifícios referida no n.º 1 do artigo 78.º▼ e ainda de apoio à atividade agropecuária em geral (assentos agrícolas, silos, etc.) e pequenas unidades de transformação e acondicionamento.

2 - A área máxima de construção dos novos edifícios destinados à exploração da propriedade será de ▼ 50 m² de construção por cada hectare de terreno, com o máximo de 200 m²▼.

3 - Nestas áreas aplica-se o disposto nos n.ºs 2, 5 e 6 do artigo 79.º.

SUBSECÇÃO V

Culturais e naturais

Art. 85.º

Os condicionamentos relativos às áreas afetas a recursos hídricos estão expressos no ♦ disposto na subsecção I da secção I do capítulo II do título II do regulamento♦, «Domínio Hídrico».

de edificabilidade para as habitações. A dimensão mínima exigida para as propriedades afigura-se irrisória para novas construções.

Esta disposição deveria impôr mais contenção na possibilidade de edificar nestes espaços

Esta limitação é coerente com os objetivos de proteção.

A equiparação aos espaços florestais de proteção e valorização ambiental em termos de edificabilidade é incoerente. Os parâmetros habitacionais não estão definidos.

Não se compreende este regime de edificabilidade por remissão.

Parâmetros mais restritivos do que nos espaços florestais de proteção e valorização ambiental.

Condicionamento por simples remissão.

OBSERVAÇÕES:

(1) Referência aos normativos pertinentes.

DOCUMENTO: P.D.M. de Mafra (1995)	DATA: 2012 /07/09
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA AO USO DO SOLO Secção III - Infraestruturas Básicas Artigo 21º - Rede Rodoviária Municipal (...) ▲ <u>As estradas municipais servem volumes de tráfego rodoviário de serviço intra municipal e, por vezes, intermunicipal e articulam a malha de aglomerados urbanos do município entre si e com o exterior.</u> <u>Os caminhos municipais servem volumes de tráfego pontuais articulando a malha local de pequenos aglomerados urbanos do Concelho.</u> ◆ <u>As zonas de proteção às estradas e caminhos municipais</u> ◆, enquanto não for estabelecido o novo regulamento, devem respeitar o disposto no artigo 58º da Lei nº 2110 de 19 de agosto de 1961 (Regulamento de Estradas e Caminhos Municipais).</p> <p>CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO, USO E TRANSFORMAÇÃO DO SOLO Secção I - Do Ordenamento Artigo 26º - Os Espaços 1. Para efeitos de ocupação, uso ou transformação do solo consideram-se no P.D.M. Mafra as seguintes <u>classes de espaços: espaços urbanos, espaços urbanizáveis, espaços industriais, espaços de indústria extrativa, espaços agrícolas, espaços florestais, espaços-canais, espaços culturais e espaços naturais e ainda, dentro das classes de espaços urbanos e urbanizáveis, as categorias de áreas de equipamento e áreas de verde urbano de proteção e enquadramento</u> ◆. Secção II - Regime de Administração Urbanística dos Espaços Artigo 28º - Espaços Urbanos 2 - Nos espaços urbanos <u>◆ a construção de novos edifícios pode efetuar-se nos termos da legislação e normas aplicáveis ficando sujeita a observância das seguintes disposições</u> ◆: (...)</p> <p>Artigo 29º - Espaços Urbanizáveis 1. Os Espaços Urbanizáveis, a que se refere a alínea b) do número 1 do artigo 2º e delimitados na Carta de Ordenamento são constituídos pelas áreas que já foram objeto de licenciamento de loteamentos urbanos titulados por alvarás de loteamento e que ainda se não encontram realizados <u>◆ e pelas áreas que estrategicamente o município deseja incorporar no tecido urbano</u> ◆.</p> <p>Artigo 34º - Espaços Agrícolas 1. Os espaços agrícolas, a que se refere a alínea h) do nº 1 artigo 2º e delimitados na Carta de Ordenamento são constituídos pelos solos com capacidade, existente e potencial de uso agrícola, tendo especialmente em vista a produção de bens alimentares, <u>◆ neles se incluindo os que constituem a Reserva Agrícola Nacional (R.A.N.) que se regem pelo disposto na legislação específica</u> ◆. 2. Nos espaços agrícolas não incluídos na R.A.N. e R.E.N. poderão ser autorizadas edificações nas seguintes condições: a) Apoio exclusivamente agrícola, devidamente justificado, não podendo exceder os seguintes valores: Índice de construção bruto: 0,03 b) <u>◆ Em parcelas com áreas igual ou superior a 5000m² poderão ainda ser autorizadas edificações de apoio habitacional do respetivo proprietário ou agricultor, devidamente justificadas</u> ◆, nas seguintes condições: ▼ <u>Área máxima de construção: 300m²</u> ▼ ; Número máximo de pisos: 2 ; Infraestruturas autónomas, exceto quando existir rede pública; c) Quando se verificar a presença de construções envolventes, <u>◆ num raio não superior a 50m da implantação da edificação, e o terreno for servido por via</u></p>	<p>A hierarquização da malha viária municipal traz implícita a separação funcional ao referir unicamente as vias de ligação de aglomerados urbanos.</p> <p>Todavia, não estabelece medidas específicas que inibam a utilização de tais estradas e caminhos como vias urbanas.</p> <p>As classes e categorias de espaço então definidas não acompanham a atual dicotomia de solos rural e urbano, o que prejudica o estabelecimento duma boa afetação de usos.</p> <p>As disposições fixam apenas parâmetros de edificabilidade, sem cuidar que os perímetros urbanos envolvem áreas ainda por infraestruturar, não estando prevista a exigência prévia de infraestruturas no licenciamento de edificações.</p> <p>Não se exige a elaboração prévia de planos de pormenor nem a existência de infraestruturas mínimas no licenciamento das edificações.</p> <p>O regime jurídico da R.A.N. então vigente não fixava parâmetros de edificabilidade.</p> <p>A dimensão mínima exigida para as propriedades não leva em conta o tipo de cultura e não são fixadas as condições de autorização. Parâmetro construtivo exagerado. A exigência poderá retardar (não impede) o avanço das construções ao longo das estradas.</p>

Grelhas de leitura

pavimentada e redes públicas de água e eletricidade ◆, poderá o executivo municipal permitir a construção, em parcelas inferiores a 5000m² mas ◆ com mais de 2500m², de habitação unifamiliar até dois pisos e área máxima de construção de 300m² ◆;

e) ◆ Instalações e equipamentos classificados como turísticos, nos termos da legislação em vigor ◆, nas seguintes condições:

Área mínima da parcela: 2 ha

Índice máximo de construção bruta: 0,1

Altura máxima das construções: 9,5m

Número máximo de pisos: 3

Ficarem garantidas as condições de acesso, integração paisagística e infraestruturas com apresentação dos respetivos projetos.

3. Nos espaços agrícolas incluídos na R.A.N. só serão licenciáveis as obras previstas no nº 2 do artigo 9º do Decreto-Lei 196/89, de 14 de junho e D.L. 274/92.

3.1 - As construções que vierem a ser autorizadas não podem exceder os seguintes limites:

Armazéns: índice de construção bruto 0,01 com um máximo de 300m²;

Habitação de apoio ao agricultor: ▲ índice de construção bruto 0,02 com um máximo de 300m² ▲ .

Artigo 35º - Espaços Florestais

1. Os espaços florestais, a que se refere a alínea i) do nº 1 artigo 2º e delimitados na Carta de Ordenamento são constituídos por áreas destinadas predominantemente ao fomento, exploração e conservação das espécies florestais e outros recursos a elas associadas, no respeito dos condicionalismos e legislação que as regula e sem prejuízo da legislação da R.E.N. nas áreas em que esta se sobrepõe aos espaços florestais.

3. Nestas áreas podem ser autorizadas ◆ construções isoladas destinadas a habitação do proprietário ou a apoio turístico, compatíveis com o uso dominante florestal e que sejam enquadráveis na legislação relativa ao turismo, e ao apoio de explorações agrícolas ◆ ▼ e florestais ▼ e ainda instalações destinadas à vigilância e combate a incêndios.

3.1. ◆ A parcela mínima a considerar para esta autorização é de 1 hectare ◆, salvo no que diz respeito às instalações para vigilância e combate a incêndio;

3.3 O índice de construção bruto máximo será de 0,04; ou seja a área bruta de construção não poderá exceder 0,04 da área total da propriedade, com um ▼ máximo de 300m² ▼ no caso de se tratar de habitação do proprietário destinada ao apoio da exploração.

Artigo 36º - Espaços naturais

1. Espaços naturais, a que se refere a alínea l) do número 1 do artigo 2º e delimitados na Carta de Ordenamento são os espaços nos quais se privilegiam a proteção dos recursos naturais e salvaguarda dos valores paisagísticos e que pela sua especificidade patrimonial merecem relevância, neles se incluindo a ◆ Reserva Ecológica Nacional, cuja legislação deverá ser observada em todos os espaços naturais ◆.

Secção III - Espaços-Canais

Artigo 41º - Condicionamentos e Dimensionamento

1. As faixas adjacentes às plataformas das vias constituem espaços non *ædificandi* ◆ com exceções dos acessos às vias ◆ e da construção de vedações aligeiradas e amovíveis.

Sem inscrição do ónus na conservatória predial as operações de destaque permitem a duplicação deste já exagerado parâmetro.

Aldeamentos turísticos, sem registo de ónus de não fracionamento da propriedade, são um risco para o ordenamento do território.

Estes limites eram adequados ao regime da R.A.N. então vigente.

A extensão da prerrogativa de construir aos proprietários de explorações florestais não está justificada.

Mesmo para explorações agrícolas a área mínima é reduzida.

Mesmo para explorações agrícolas a área máxima é exagerada.

A ausência de regras específicas não é suprida pela remissão para o regime da R.E.N. na definição do uso do solo em todos os espaços naturais.

A construção ao longo das estradas é um fator de perturbação do ordenamento do território e radica na permissividade da construção indiscriminada de acessos.

OBSERVAÇÕES:

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. da Moita (1992)	DATA: 2012 /07/11
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>CAPÍTULO II Espaços culturais e naturais SECÇÃO I Proteção da paisagem e recursos naturais SUBSECÇÃO I Reserva Ecológica Nacional Artigo 7º Restrições especiais Sem prejuízo do disposto nas alíneas a) a c) do artigo 4º do Decreto-Lei nº 93/90, no presente capítulo e no artigo 25º deste regulamento, ◆ nos solos incluídos na R.E.N. são proibidos ◆:</p> <p>a) A construção de edificações; b) A instalação de abrigos fixos ou móveis;</p> <p>CAPÍTULO III Espaços canais SECÇÃO I Rede rodoviária Artigo 19º Rede viária nacional a desclassificar 2 – Uma vez desclassificadas as estradas e transferida a respetiva gestão para o Município, ◆ manter-se-ão, salvo disposição legal em contrário, as restrições de utilidade pública hoje previstas no Decreto-Lei nº 13/71 ◆, de 23 de janeiro.</p> <p>Artigo 20º Rede viária municipal 1 – ◆ A rede viária municipal é constituída pelas estradas e caminhos municipais, pelas vias urbanas e por outras vias não classificadas exteriores aos aglomerados urbanos ◆.</p> <p>CAPÍTULO V ▼ Espaços agrícolas e florestais ▼ SECÇÃO I Solos protegidos Artigo 27º Áreas abrangidas pela R.A.N. 1 – Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes da lei e do artigo 25º deste regulamento, ficam interditas nestas áreas:</p> <p>a) Operações de loteamento e o simples destaque de uma parcela destinada imediata e subsequentemente à construção; b) Obras de urbanização;</p> <p>2 – Quando, nos termos da lei, forem ◆ autorizadas obras com finalidade exclusivamente agrícola, a construção de habitações para fixação dos agricultores ou, excepcionalmente, para os proprietários de prédios incluídos nestas áreas ◆, as construções ou os sujeitos fixos ou móveis, se for esse o caso, ficarão sujeitos aos seguintes condicionamentos:</p> <p>c) Superfície máxima de pavimento é de 500m², incluindo habitação, de um só piso, ▲ até 150m²▲ ;</p> <p>Artigo 29º Unidade de paisagem dos Brejos da Moita (BM) Na unidade de paisagem dos Brejos da Moita (BM), sem prejuízo do disposto na legislação vigente sobre parcelamento e emparcelamento rural, ▲ do fracionamento dos prédios rústicos não poderão resultar parcelas com área inferior a 2,5 ha▲.</p> <p>Artigo 30º Unidade de paisagem das quintas ao norte da Moita (QNM) Na unidade de paisagem das quintas ao norte da Moita (QNM), sem prejuízo do disposto na legislação vigente sobre parcelamento e emparcelamento rural, ▲ do fracionamento dos prédios rústicos não poderão resultar parcelas com área infe-</p>	<p>O regime aqui estabelecido impede a introdução de alguns usos compatíveis estabelecidos pelo Decreto-Lei nº 180/2006.</p> <p>O Decreto-Lei nº 13/71 estabelece o regime da rede de estradas nacionais não classificadas no Plano Rodoviário Nacional (PRN). As suas regras não obstam à utilização das estradas como vias urbanas pois não estabelecem restrições à construção de acessos.</p> <p>A diferenciação funcional estabelecida não é acompanhada por adequadas regras de utilização, o que, na prática, as reconduz todas ao uso como vias urbanas.</p> <p>Aplicação do mesmo regime de edificabilidade a novas construções destinadas a explorações agropecuárias, quer em espaço agrícola quer em espaço florestal, sem considerar os riscos daí decorrentes.</p> <p>Não exige a comprovação de práticas agropecuárias como fonte principal de rendimento e não fixou um ónus de alienação exclusiva a agricultores ou pecuaristas.</p> <p>Parâmetro ajustado à finalidade.</p> <p>Ónus fundamental à preservação das funções do solo rural, embora pontualmente possa ter-se revelado inútil para solos em R.A.N. (nos quais a unidade mínima de cultura então vigente era dupla da fixada na Portaria nº 202/70). Idem.</p>

<p>rior a 7,5 ha▲ .</p> <p>Artigo 31º (BM e QNM) – disposições comuns</p> <p>1 – São aplicáveis às unidades de paisagem dos Brejos da Moita e das Quintas a Norte da Moita as ▲ <u>restrições constantes do nº 1 do artigo 27º</u>▲ .</p> <p>2 – A Câmara Municipal poderá autorizar nestas unidades, ◆ <u>edificações de apoio e habitação diretamente ligadas à exploração agrícola e ou agropecuária</u>◆ , com sujeição aos seguintes condicionamentos:</p> <p>a) Índice de utilização ◆ $\leq 0,02$◆ ;</p> <p>d) Superfície máxima de pavimento para habitação – ▼ <u>400m², reduzida a metade na unidade dos brejos</u>▼ ;</p> <p>Artigo 32º Matas e maciços arbóreos</p> <p>2 – Estas zonas ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:</p> <p>d) Pode ser autorizada a construção isolada de edificações destinadas a equipamentos, a ◆ <u>habitação e a apoio a explorações agrícolas</u>◆ ;</p> <p>e) Índice de utilização $\leq 0,04$;</p> <p>f) Superfície máxima de pavimento é de ▼ <u>400m², incluindo habitação, de um só piso, até 200m²</u>▼ ;</p> <p>SECÇÃO II Área periurbana</p> <p>Artigo 33º Definição</p> <p>Abrangendo ◆ <u>solos agrícolas indiscriminados</u>◆ , não sujeitos a proteção especial, esta é uma área de transição onde coexistem e se interpenetram funções eminentemente rurais com algumas funções urbanas. ◆ <u>Mediante determinadas condições</u>◆ considera-se admissível a integração e a consolidação progressiva de funções urbanas, desde que ◆ <u>rigorosamente salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais</u>◆ e mantida, quando viável, a produção agrícola.</p> <p>SUBSECÇÃO I Loteamento</p> <p>Artigo 34º Regras Gerais</p> <p>3 – ◆ <u>Fica interdita a construção de instalações agropecuárias em lotes inferiores a 10 000 m² ou situados a menos de 500 m de habitações existentes ou áreas destinadas a este último fim</u>◆ .</p> <p>SUBSECÇÃO II Edificações isoladas</p> <p>Artigo 37º Habitações</p> <p>A Câmara Municipal ▼ <u>poderá autorizar a edificação isolada</u>▼ , não integrada em loteamento aprovado, desde que em parcelas de dimensão ◆ <u>igual ou superior à unidade mínima de ordenamento agrícola</u>◆ .</p> <p>Artigo 38º Instalações industriais e outras</p> <p>Sem prejuízo do disposto no artigo 44º, a Câmara Municipal poderá autorizar a edificação de instalações industriais isoladas, correspondentes às classes a que aludem os artigos 61º e 62º, em parcelas de ◆ <u>dimensão igual ou superior à unidade mínima de ordenamento agrícola</u>◆ , com sujeição aos seguintes condicionamentos: (1)</p>	<p>Impede o fracionamento para edificação.</p> <p>Não se exigia a comprovação da origem agropecuária dos rendimentos do proprietário nem se impunha o ónus de alienação exclusiva a agricultores ou pecuaristas. Parâmetros de edificabilidade exagerados para as habitações.</p> <p>Para as habitações o regime é idêntico ao anterior.</p> <p>Referências vagas e falta de concretização num normativo de natureza regulamentar (P.D.M.).</p> <p>São necessários pelo menos 79 ha para se erigir a pelo menos 500 m das extremas.</p> <p>Um regulamento operacionaliza a lei mediante regras explícitas que não estão aqui concretizadas.</p> <p>Não está estabelecida qualquer relação entre as edificações e a atividade agrícola que justifique a vinculação à unidade mínima de cultura.</p> <p>A unidade mínima de cultura garante formalmente o sustento de uma família mas não garante a viabilidade duma unidade industrial.</p>
<p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>(1) Os demais condicionamentos são irrelevantes para a análise.</p>	

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. da Moita (2010)	DATA: 2012 /07/13
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>TÍTULO II Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública Artigo 6º (Regime) 1 — A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo interior e cartografadas ou não na planta de condicionantes, ◆ obedecerá ao disposto na legislação aplicável◆.</p> <p>TÍTULO III Classificação do solo CAPÍTULO I Solo rural Artigo 9º (Qualificação do solo) b) Espaços agrícolas periurbanos, onde se mantem o uso agrícola dominante com base em pequenas propriedades e ligado a um povoamento tradicionalmente disperso, com o qual coexistem atividades artesanais, comerciais, pecuárias e industriais de pequena dimensão;</p> <p>Artigo 11º (Espaços agrícolas periurbanos) 2 — Sem prejuízo do disposto nos regimes da R.E.N. e da R.A.N., são permitidas obras de construção e ampliação, nas seguintes condições: a) Em parcelas de superfície inferior a 10 000 m² é admitida a ampliação de edifícios de habitação existente ◆ até um máximo de 250 m²◆ de SBE (1), sendo apenas permitido 1 piso, exceto nas situações onde já existam 2 pisos. Nestas parcelas é ainda permitida a construção de anexos com uma área coberta máxima correspondente a 10 % da SBE permitida; b) São permitidas novas construções para habitação em parcelas de área igual ou superior a 10 000 m² com um IULL de 0,025 incluindo anexos, até um máximo de ▼ 500 m²▼ ; 3 — Por razões ponderosas de caráter social, e sem prejuízo do disposto nos regimes da R.E.N. e da R.A.N., a Câmara Municipal poderá autorizar a construção de novas habitações em parcelas inferiores a 10 000 m², nas seguintes condições: a) A habitação deve destinar-se a residência do proprietário ou de seus herdeiros legitimários (cônjuge, descendentes e ascendentes); b) O IULL será de 0,25, não podendo a SBE ultrapassar ▼ 400 m²▼ , incluindo anexos; c) ◆ Poderão ser construídos fogos geminados◆ desde que a SBE do conjunto não ultrapasse 400 m², incluindo anexos; d) O interessado ◆ deverá ser proprietário ou herdeiro da parcela pelo menos há 10 anos em relação à data do pedido de licenciamento◆.</p> <p>CAPÍTULO III Rede viária estruturante — espaços canais Artigo 43º (Classificação) ▲ A rede rodoviária estruturante é definida por quatro níveis hierárquicos, a que correspondem as seguintes funções e níveis de serviço diferenciados▲ : a) Itinerários complementares, com características de auto-estrada que estabelecem as ligações sub-regionais e regionais; b) Vias estruturantes primárias, que articulam o sistema urbano do Concelho e garantem as principais ligações aos Itinerários Complementares; c) Vias de distribuição urbana, que integram a malha viária de distribuição dentro dos perímetros urbanos das áreas-plano; d) vias de distribuição concelhia, que garantem as ligações entre os diversos espaços do Concelho e com os concelhos limítrofes.</p> <p>Artigo 44º</p>	<p>A simples remissão para legislação específica não responde a todas as questões no domínio do planeamento e gestão territoriais, designadamente a construção ao longo das estradas.</p> <p>Não havendo limite de fogos por parcela e tendo em conta a área edificável, pontualmente será possível edificar 4 fogos com uma simples operação de destaque.</p> <p>Não se vincula o direito de construir à exploração da terra nem se limita a quantidade de fogos. Área de construção desajustada para habitação de agricultor.</p> <p>Não estão concretizadas as razões de ordem social que justificariam 400 m² de construção.</p> <p>Não é imposto um ónus que impeça a imediata alienação a terceiros.</p> <p>A classificação e a hierarquização das vias são essenciais para a caracterização funcional.</p>

Grelhas de leitura

◆ (Caraterísticas da rede viária) ◆

1 — À hierarquia da rede viária concelhia, definida na planta geral de ordenamento, devem corresponder perfis adequados às suas funções, estabelecendo -se como referência os seguintes:
do o disposto nos números anteriores.

A caraterização feita não abrange as questões funcionais (não restringe a construção de acessos das propriedades às vias extraurbanas).

OBSERVAÇÕES:

- (1) SBE – Superfície bruta edificada.
- (2) IULL – índice de utilização ao lote.

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. da Montijo (1997)	DATA: 2012 /07/13
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>TÍTULO II Classes e categorias de espaço CAPÍTULO III Espaço urbano SECÇÃO II Categorias de espaço urbano Artigo 9º Categorias de espaço urbano No espaço urbano poderão ser diferenciadas as seguintes categorias de espaço, consoante o uso dominante diferenciado do solo, onde é autorizada a construção de infraestruturas urbanísticas e edificações através de licenciamento municipal de loteamento urbano e de construção:</p> <p>d.1) ▲ <u>Considera-se compatível com a área habitacional</u>▲ a atividade que não produza poluição do ar, poluição sonora, efluentes ou resíduos insalubres, tóxicos ou perigosos; concentração de tráfego ou de estacionamento; movimentação de cargas; ações que a C.M.M. considere incómodas ou inconvenientes para o local.</p> <p>SECÇÃO III Disposições específicas Artigo 11º Parâmetros a observar na urbanização do espaço urbano 5 —Nas zonas a reabilitar correspondentes aos designados «bairros» de génese ilegal que se pretende legalizar apenas é permitida a constituição de lotes urbanos nas frentes para vias urbanas, dispondo no mínimo das seguintes ▲ <u>infraestruturas urbanísticas — eletricidade e água</u>▲</p> <p>CAPÍTULO V Espaço verde urbano SECÇÃO I Definição e caracterização Artigo 20º Espaço verde urbano 1 —O espaço verde urbano é caracterizado por se localizar no interior de perímetro urbano ◆<u>sem contudo constituir espaço urbano</u>◆, espaço urbanizável ou espaço industrial contíguo. 3 —No espaço verde urbano poderão ser diferenciadas as seguintes categorias de espaços:</p> <p>c) Área verde agrícola (VA) — correspondente ao espaço verde urbano de ◆<u>utilização agrícola complementar da população residente, onde se admite como exceção o licenciamento de edificação conforme o estabelecido no artigo 31º</u>◆.</p> <p>CAPÍTULO VIII Espaço agrícola SECÇÃO III Disposições específicas Artigo 31º Edificação no espaço agrícola 2 —É admitido nos termos das disposições seguintes, ◆<u>a título excecional, sem constituir precedente ou expectativa de futura urbanização, o licenciamento de edificação utilizada para habitação do proprietário ou dos trabalhadores permanentes da mesma, que se considere indispensável para as utilizações referidas, bem como ainda de instalações para apoio à atividade agrícola, agropecuária, indústria de apoio e transformação de produtos agrícolas</u>◆, ▼<u>indústria de fabrico de materiais de barro, materiais refratários e prefabricados de inertes, estabelecimento insalubre ou incómodo, estabelecimento hoteleiro ou similar de hoteleiro, equipamento coletivo e grande superfície comercial</u>▼ . 3 —A parcela de terreno onde se pretenda o licenciamento deve ter ◆<u>área igual ou superior a 2 ha</u>◆ e não deve estar condicionada por regime, servidão ou restrição que o contrarie, designadamente R.E.N., regime hídrico e regime do</p>	<p>A coexistência de múltiplas funções compatíveis nas categorias de espaço urbano desestimula a deslocalização para áreas periurbanas.</p> <p>A exigência de infraestruturas mínimas para a concretização do direito de edificar não está generalizada a todo o território.</p> <p>Esta exclusão deriva da classificação adotada, diferente da atualmente normatizada.</p> <p>Para efeitos de edificabilidade, as hortas urbanas são aqui equiparadas a explorações agrícolas rurais.</p> <p>A exceção não está fundamentada, não é exigida prova da origem agropecuária dos rendimentos do proprietário nem se impõe o registo dum ónus de alienação exclusiva a agricultores e pecuaristas. Não está justificada a necessidade ou conveniência destas funções em solos agrícolas. Para habitação, a área mínima exigida para a parcela é inferior às unidades mínimas de cultura arvense e de sequeiro e para outras funções este limite não está</p>

Grelhas de leitura

<p>fomento hidroagrícola.</p> <p>4 —Quando localizada em área agrícola da R.A.N., o licenciamento deve observar o correspondente regime.</p> <p>a) Quando localizado em área agrícola da R.A.N. abrangida simultaneamente pelo regime da R.E.N., é admitido o licenciamento permitido pelo regime da R.A.N., com exceção dos casos das parcelas de terreno localizadas na faixa ribeirinha e nas cabeceiras de linhas de água — respetivamente margens, zonas adjacentes e zonas ameaçadas pelas cheias.</p> <p>b) As construções e os abrigos fixos ou móveis, se for esse o caso, previstos na alínea a) ficarão sujeitos aos seguintes condicionamentos:</p> <p>b.1) Índice de utilização máximo, 0,04;</p> <p>b.2) Área bruta de pavimento máxima, 500 m², incluindo habitação de um só piso até ▲ 150 m²▲ ;</p> <p>5 —O licenciamento das parcelas de terreno referidas no nº 3 e não abrangidas pelo regime da R.A.N. deve observar as seguintes disposições:</p> <p>a) Área bruta dos pavimentos sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina nem o ◆ índice de construção 0,01 para habitação ◆, ou o índice de construção 0,05 para as demais edificações, incluindo habitação quando em conjunto;</p> <p>d) ◆ Abastecimento de água e drenagem de águas residuais e seu tratamento previamente licenciados e assegurados por sistemas autónomos, salvo se o interessado custear a totalidade das despesas com a extensão das redes públicas e estas forem autorizadas ◆;</p> <p>e) ◆ Efluentes das instalações pecuárias, agropecuárias e agro-industriais tratados por sistema próprio ◆;</p> <p>g) ◆ Acesso por via pública com perfil transversal e pavimento adequados à utilização pretendida ◆;</p> <p>h) ◆ Área de estacionamento com dimensão e pavimento adequados à utilização pretendida ◆;</p> <p>6 —Caso a parcela de terreno referida no nº 3 ▼ <u>não esteja abrangida pelo regime da R.A.N., seja servida por arruamento e disponha à data de publicação do P.D.M. de redes públicas de distribuição de energia elétrica e abastecimento de água, as disposições a observar são as seguintes:▼</u></p> <p>a) ▼ Área da parcela de terreno igual ou superior a 1 000 m²▼ ;</p> <p>b) ▲ Frente para o arruamento igual ou superior a 20 m▲ ;</p> <p>c) ▲ Afastamento de edificação aos limites do terreno igual ou superior a 5 m▲ ;</p> <p>d) Área bruta de construção máxima igual a ▼ 300 m²▼ para habitação e ▼ 500 m²▼ para as demais edificações, incluindo habitação quando em conjunto;</p> <p>e) Demais disposições dos nºs 3 e 5 no que não contrariem as alíneas anteriores deste nº 6.</p> <p>CAPÍTULO IX Espaço florestal SECÇÃO III Disposições específicas Artigo 36º Edificação no espaço florestal</p> <p>2 — É admitido, ◆ a título excecional ◆ e sem constituir precedente ou expectativa de futura urbanização, o licenciamento de edificação indispensável à proteção e exploração silvícola desse espaço, que obtenha parecer prévio favorável do I.F., bem como ainda de ▼ <u>estabelecimento insalubre ou incómodo, de estabelecimento hoteleiro ou similar de hoteleiro▼</u> , de equipamento coletivo, ▼ <u>de habitação do proprietário▼</u> .</p> <p>3 — A parcela de terreno onde se pretenda o licenciamento deve ter área igual ou superior a 4 ha e não deve estar condicionada por regime, servidão ou restrição que o contrarie, designadamente R.E.N. e regime hídrico.</p> <p>4 — O licenciamento deve observar ainda as seguintes disposições:</p> <p>a) Área bruta dos pavimentos sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina, nem o índice de construção 0,005 para habitação, ou o ◆ índice de construção 0,025 para as demais edificações, incluindo habitação quando em conjunto ◆;</p>	<p>justificado.</p> <p>Parâmetro ajustado à finalidade.</p> <p>Índice de edificabilidade exagerado e sem limite absoluto.</p> <p>Quadro de infraestruturas coerente com as funções e a localização em espaço rural faltando, contudo, rede elétrica compatível.</p> <p>Com a atual cobertura territorial destas duas infraestruturas, viabiliza-se a construção sem fins agropecuários em vastas áreas fora dos perímetros urbanos.</p> <p>Cláusulas disciplinadoras dos destaques.</p> <p>Parâmetros de edificabilidade generosos.</p> <p>Não se explicita os fundamentos da excecionalidade.</p> <p>Não existe correlação entre o regime de edificabilidade e o uso florestal. Não se define o critério de justificação da residência do proprietário no local.</p> <p>Índice de edificabilidade generoso. Este regime de edificabilidade não protege a floresta da sua destruição</p>
---	--

<p>5 —▼ <u>Caso a parcela de terreno seja servida por arruamento e disponha de redes públicas de distribuição de energia elétrica e abastecimento de água, as disposições a observar são as estabelecidas no nº 6 do artigo 31º▼ .</u></p> <p>CAPÍTULO X Espaço agroflorestal SECÇÃO I Definição e caraterização Artigo 38º Espaço agroflorestal</p> <p>1 —O espaço agroflorestal é destinado, no seu uso geral dominante, indiferenciadamente, à produção agrícola ou florestal.</p> <p>2 —No espaço agroflorestal ◆<u>observa-se as disposições estabelecidas para o espaço agrícola, área agrícola não incluída na R.A.N. se a utilização for agrícola, e as disposições estabelecidas para o espaço florestal, área silvo-pastoril se a utilização for florestal</u> ◆; no caso de utilização alternativa, observam-se as disposições estabelecidas para a utilização dominante.</p> <p>CAPÍTULO XI Espaço-canal de infraestrutura SECÇÃO III Disposições específicas Artigo 42º ◆ Rede municipal de estradas e caminhos ◆</p> <p>1 —Nas comunicações públicas rodoviárias da rede municipal observa-se em toda a sua extensão o regime previsto na legislação específica em vigor.</p> <p>2 —Nas comunicações públicas rodoviárias a seguir referidas são estabelecidas ◆<u>faixas <i>non ædificandi</i></u> ◆, medidas nos nºs 2.1.1, 2.2.1 e 2.3.1 ao eixo da via, nos nºs 2.1.2, 2.2.2 e 2.3.2 ao limite da zona da estrada ou caminho, respetivamente e como a seguir se refere: (...)</p>	<p>nem os residentes dos fogos florestais.</p> <p>Face ao disposto no parágrafo 5 do artigo 36º não se estabelece uma clara diferenciação.</p> <p>A classificação e a hierarquização das vias são essenciais para a caraterização funcional que, no caso, não foi feita.</p> <p>Não se formula um regime de construção de acessos às propriedades marginais.</p>
<p>OBSERVAÇÕES:</p>	

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. de Odivelas (1999, adaptado de Loures)	DATA: 2012 /07/16
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>TÍTULO II Servidões e outros condicionamentos CAPÍTULO II Disposições especiais SECÇÃO II Servidões rodoviárias Artigo 21º 3 — Na utilização destas áreas de servidão ◆deve-se observar os seguintes condicionamentos para estradas e caminhos municipais◆: a) Faixa <i>non ædificandi</i> com uma largura mínima de 6 m ou 4,5 m, medida para um e outro lado do eixo da plataforma da estrada, consoante se trate de estradas ou caminhos municipais;</p> <p>SECÇÃO XII Reserva Agrícola Nacional (R.A.N.) Artigo 33º 2 — ◆A presente área de jurisdição visa a proteção dos solos identificados na carta da R.A.N., de acordo com o Decreto-Lei nº 196/89◆, de 14 de junho, que institui a R.A.N..</p> <p>SECÇÃO XIII Reserva Ecológica Nacional (R.E.N.) Artigo 34º 3 — ▲ As áreas que integram a R.E.N. terão uma utilização de acordo com os usos, ocupações e transformações definidos na planta de ordenamento e respetivo Regulamento do P.D.M., sem prejuízo da legislação em vigor▲ .</p> <p>TÍTULO III Zonamento CAPÍTULO IV Espaços não urbanizáveis SECÇÃO I Regime geral Artigo 66º 1 — Sem prejuízo do disposto na legislação vigente sobre parcelamento e emparcelamento rural e de direitos já constituídos, do fracionamento dos prédios rústicos não poderão resultar parcelas com área inferior a: a) Terrenos de regadio abrangidos pela R.A.N.: Hortícolas — ◆1 ha◆; Arvenses — ◆4 ha◆; b) Terrenos de sequeiro abrangidos pela R.A.N. — ◆8 ha◆; c) 4 ha em todas as restantes áreas.</p> <p>SECÇÃO II Regimes especiais SUBSECÇÃO I Florestais de proteção e valorização ambiental Artigo 71º 1 — Nas ▲ zonas de proteção e enquadramento▲ é obrigatória a sua plantação com espécies apropriadas a essa função. 3 — ▲ Nestas áreas é proibida a implantação de novas construções▲ .</p> <p>Artigo 72º 1 — Nas zonas ◆florestais especiais existentes a proteger◆, poderão ser autorizadas construções destinadas à ◆habitação dos proprietários ou titulares dos direitos de exploração e a anexos de apoio à atividade◆. 2 — A área máxima de construção dos edifícios destinados à exploração da propriedade será de ◆75 m² de construção por cada hectare de terreno◆, com um limite máximo de ◆250 m²◆ de pavimento edificável. 3 — Poderá ser autorizada a construção de uma habitação em cada propriedade com a ◆área mínima de 4 ha◆, ponderados que sejam fatores como acessos,</p>	<p>Não se regula a permissão de construção de acessos às vias, diferenciando as urbanas das restantes.</p> <p>Condicionamento por simples remissão.</p> <p>Condicionamento que tem em conta especificidades do território.</p> <p>Estes limites são inferiores aos fixados pelo artigo 27º do Decreto-Lei nº 73/2009 de 31 de março.</p> <p>Ficam inviabilizados quaisquer tipos de expedientes para construir nestes locais.</p> <p>Não se exige justificação da necessidade das construções e não se impõe o registo de ónus de não fracionamento e de alienação exclusiva para as mesmas finalidades pelo que os parâmetros de edificabilidade não se mostram</p>

topografia (declives), coberto vegetal, orientação e outros, sendo uma das condições a implantação da construção a uma profundidade de 15 m, pelo menos, relativamente ao alinhamento da via pública. Outras situações poderão ser viabilizadas em função de estudo de exploração devidamente fundamentado

4 — ▼ Nestas zonas a Câmara Municipal não se obriga à instalação de serviços públicos urbanos, tais como os relativos a telefones, esgotos e fornecimento de água e eletricidade ▼ .

SUBSECÇÃO II

Florestais de produção

Artigo 73º

1 — Nas áreas florestais e silvopastoris o uso dominante é o florestal e silvopastoril.

2 — Estas áreas, quando confinantes com perímetros urbanos, ◆ poderão ser afetadas a habitação de carácter social de iniciativa camarária e instalação de equipamentos coletivos, para aplicação do disposto no nº 2 dos artigos 45º e 54º ◆ (1) do presente regulamento.

3 — Nestas áreas e no que respeita ao uso dominante é autorizada a implantação de ◆ edifícios destinados à habitação dos agricultores, proprietários ou titulares dos direitos das explorações, indústrias isoladas de transformação dos produtos agrícolas, instalações de apoio à atividade florestal e outras de apoio à sua transformação ◆ .

4 — A área máxima de novos edifícios destinados à exploração da propriedade é de ◆ 100 m² de construção por cada hectare de terreno, com um máximo de 350 m² ◆ .

5 — ◆ Poderá ser autorizada a construção de uma habitação em cada propriedade com a área mínima de 1 ha e ainda nas propriedades cadastrais com área mínima de 5000 m² cuja constituição não tenha resultado de processo de loteamento ilegal ◆ , ponderados que sejam fatores como acessos, topografia (declives), coberto vegetal, orientação e outros, sendo uma das condições a implantação da construção a uma profundidade de 15 m, pelo menos, relativamente ao alinhamento da via pública. Outras situações poderão ser viabilizadas em função de estudo de exploração devidamente fundamentado.

6 — ▼ Nestas zonas a Câmara Municipal não se obriga à instalação de serviços públicos urbanos, tais como os relativos a telefones, esgotos e fornecimento de água e eletricidade ▼ .

SUBSECÇÃO III

Agrícolas

Artigo 74º

1 — ▲ Nas áreas de exclusivo uso agrícola, sujeitas a inundações, é totalmente proibida a construção de novas edificações ▲ .

2 — ▲ Nestas áreas é proibida qualquer atividade que não seja a exclusivamente agrícola ▲ .

Artigo 75º

1 — Sem prejuízo da legislação aplicável da R.A.N. e da R.E.N., nas áreas de exclusivo uso agrícola e de máxima infiltração apenas são autorizadas novas construções de apoio à atividade agrícola e mesmo estas só quando for de todo impossível localizá-las noutra local da propriedade.

2 — ▲ As construções licenciáveis referidas no número anterior terão uma área máxima de 10 m² de construção por cada hectare de terreno, com um máximo de 100 m² ▲ .

Artigo 76º

1 — Sem prejuízo da legislação aplicável da R.A.N. e da R.E.N., nas restantes áreas de exclusivo uso agrícola ▼ são admitidas as construções referidas nos nºs 1 e 3 do artigo 72º ▼ , referente a zonas florestais especiais a proteger.

2 — ▲ Nestas áreas aplica -se também o disposto no nº 2 do artigo 74º, referente a áreas de exclusivo uso agrícola sujeitas a inundações ▲ .

Artigo 77º

1 — Nas áreas agrícolas complementares admite-se a construção de edifícios referida no ◆ nº 1 do artigo 72º ◆ e ainda de apoio à atividade agropecuária em geral (assentos agrícolas, silos, etc.) e pequenas unidades de transformação e

fundamentados.

Face ao acima exposto, este alheamento assume alguma gravidade.

O alargamento dos perímetros urbanos, referidos por remissão para incluir estes espaços, não está subordinado à impossibilidade de aproveitamento de áreas urbanas reabilitadas ou reconvertidas.

Não são fixadas exigências de garantias de manutenção dos usos em caso de alienação.

O único requisito objetivo é a área da parcela e não são fixados os índices de edificabilidade habitacional nem é imposto um ónus de indivisibilidade.

Com um regime de edificabilidade tão permissivo, esta deserção torna-se grave.

Impossibilidade total de edificar.

Condicionamento adequadamente restritivo.

Não se fixa parâmetros e índices de edificabilidade. Reitera-se os comentários ao articulado referido.

Condicionamento coerente. Não se exige justificação da necessidade das construções e não se impõe o registo de ónus de alienação exclusiva para as

Grelhas de leitura

<p>acondicionamento.</p> <p>2 — A área máxima de construção dos novos ◆edifícios destinados à exploração da propriedade será de 50 m² de construção por cada hectare de terreno, com um máximo de 200 m²◆.</p> <p>3 — ▼ Nestas áreas aplica-se o disposto nos n^{os} 2 e 5 do artigo 73^o▼ .</p> <p>4 — ▼ Nestas zonas a Câmara Municipal não se obriga à instalação de serviços públicos urbanos, tais como os relativos a telefones, esgotos e fornecimento de água e eletricidade▼ .</p>	<p>mesmas finalidades.</p> <p>Mais restritivo do que nas florestas especiais existentes a proteger.</p> <p>Não se fixa índices e parâmetros de edificabilidade para habitações. Não se justifica esta deserção ante a facilidade de construir.</p>
<p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>(1) Os artigos referidos versam sobre a expansão dos espaços urbanos.</p>	

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. de Oeiras (1994)	DATA: 2012 /07/19
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>PARTE II Ordenamento CAPÍTULO II Regras gerais de ordenamento SECÇÃO I Uso do solo Artigo 17º ◆ Classificação dos espaços ◆ São estabelecidas, consoante a respetiva categoria de uso dominante do solo, as seguintes classes de espaços:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Espaços urbanos; b) Espaços urbanizáveis; c) Espaços industriais; d) Espaços de expansão industrial; e) Espaços naturais e de proteção; f) Espaços de equilíbrio ambiental; g) Espaços de multiuso; h) Espaços semirrurais. <p>Artigo 25º Espaços naturais e de proteção Os espaços naturais e de proteção privilegiam a defesa dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos e urbanísticos, visando a contenção da estrutura urbana, ▲ não comportando edificação▲ .</p> <p>Artigo 26º Espaços de equilíbrio ambiental Constituem espaços de equilíbrio ambiental as áreas complementares aos espaços naturais integrados na estrutura verde principal, com funções de respiração e equilíbrio do sistema urbano, dotados de programas específicos e onde se permitem usos de investigação, sócio-culturais, turismo, ◆ desporto, lazer e recreio compatíveis◆ com a sua natureza e com as condicionantes legais aplicáveis.</p> <p>Artigo 27º Espaços de multiuso São espaços de multiuso as áreas não programadas de matriz rural à data de entrada em vigor do P.D.M., ◆ onde podem coexistir usos compatíveis com as condicionantes legais, com o modelo de desenvolvimento do concelho e, em particular, com a preservação das características ambientais próprias do meio em causa◆ .</p> <p>Artigo 28º Espaços semirrurais 1-Constituem espaços semirrurais as áreas intercalares entre espaços naturais e de proteção e espaços de equilíbrio ambiental, vocacionados para se integrem no coberto vegetal da estrutura verde principal. 2- Nestes espaços poderão ▼ existir usos de habitação dispersa▼ , em construção isolada unifamiliar ou bifamiliar, incluída em ◆ fracionamentos não inferiores a 5000 m²◆, com uma percentagem de ocupação até 10 %, ◆ índice de utilização máximo de 0,15◆ e altura não superior ao equivalente a dois pisos, atentas as condições topográficas do terreno. 3-O solo remanescente à área construída não poderá ser objeto de pavimentação contínua que prejudique a sua permeabilidade. 4-◆ Nos eventuais parcelamentos sucessivos devem ser observados os parâmetros constantes dos números anteriores◆ .</p> <p>Artigo 29º Uso terciário Para efeitos do P.D.M., ▲ são abrangidas pela categoria de uso terciário as áreas de comércio, serviços, turismo e usos complementares a estas atividades, incluindo habitação▲ , assinalando-se as já previstas e programadas.</p>	<p>Classificação do solo diferente da atualmente normatizada, o que não favorece a definição dos usos e ocupações do solo permitidos.</p> <p>Proibição total de edificar.</p> <p>Os equipamentos não estão vinculados ao uso público.</p> <p>Caraterização vaga que não garante rigor na gestão territorial.</p> <p>O disposto neste artigo parece não pretender a contenção da edificação dispersa, antes regulá-la e mesmo assim sem garantias pois, sem registo de quaisquer ónus na conservatória do registo predial, pontualmente poderá ser ineficaz.</p> <p>A coexistência de diversas funções garante a vitalidade do espaço</p>

<p>Artigo 30º Índices urbanísticos 1-Os índices urbanísticos estabelecidos no anexo I são determinados para cada uma das unidades operativas de planeamento e gestão de acordo com os respetivos usos. 2- ◆ <u>A definição daqueles índices não confere, por si, quaisquer direitos aos particulares</u> ◆. 3- ▲ <u>A concretização dos referidos índices cabe aos planos de urbanização e de pormenor e a outros instrumentos de gestão do solo</u> ▲ .</p> <p>SECÇÃO IV Edificação dispersa Artigo 39º Edificação dispersa 1-Para efeitos de estruturação urbana, considera-se edificação dispersa as construções existentes em áreas que não se incluem nos perímetros das unidades operativas de planeamento e gestão. 2- ▲ <u>Não podem ser licenciadas novas construções que provoquem incremento da edificação dispersa, salvo construções complementares das existentes</u> ▲ e sem prejuízo do artigo seguinte, bem como das disposições legais em vigor.</p> <p>Artigo 40º Legalização de construções existentes Poderão ser legalizadas construções já existentes à data de entrada em vigor do P.D.M. não integradas em perímetro urbano, ◆ <u>desde que não apresentem inconvenientes para a gestão do território</u> ◆ .</p> <p>PARTE III Áreas de intervenção setorial CAPÍTULO III Estrutura verde e ambiente Artigo 67º ▲ Linhas de água▲ As linhas de água assinaladas na planta da estrutura verde devem ser objeto de estudos de regularização com vista à eventual preservação e recuperação das respetivas áreas, bem como à prevenção dos riscos de cheia.</p> <p>Artigo 68º ▲ Solos desafetados da Reserva Agrícola Nacional▲ Os solos desafetados da Reserva Agrícola Nacional incluídos nos perímetros urbanos devem ser preferencialmente adequados à sua integração na estrutura verde secundária do aglomerado, podendo conter equipamentos de apoio a este uso.</p> <p>Artigo 69º ▲ Utilização dos espaços naturais e de proteção▲ As áreas dos espaços naturais e de proteção que não são abrangidas pelo regime de condicionantes podem conter usos de agricultura, florestação, lazer e recreio.</p> <p>CAPÍTULO IV Rede viária e transportes Artigo 71º ▲ Hierarquização viária▲ 1-As vias urbanas do concelho são hierarquizadas em quatro níveis, caracterizados funcionalmente pela forma seguinte: a) Nível 1, constituído pelas vias regionais; b) Nível 2, constituído pelas vias municipais principais, de ligação interaglomerados; c) Nível 3, constituído pelas vias municipais distribuidoras; d) Nível 4, constituído pelas vias municipais locais. 2-A intervenção do Plano situa-se nos três primeiros níveis, ▲ <u>cabendo o desenvolvimento do nível 4 aos planos municipais de urbanização e de pormenor</u> ▲ .</p> <p>Artigo 74º ▲ Ligação de vias▲ 1-A ligação entre vias de nível diferente deverá ser feita para o nível imediatamente inferior ou superior.</p>	<p>urbano, contendo a dispersão na periferia</p> <p>Não confere objetivamente tais direitos que, contudo, ficam na esfera subjetiva e portando deverão de ser compensados em caso de não concretização, através de mecanismos de perequação.</p> <p>Medida que impede a construção fora dos perímetros urbanos.</p> <p>Disposição vaga inadequada à natureza regulamentar do documento.</p> <p>A recuperação e valorização ambientais dos espaços urbanos pode reduzir a ocupação de espaços periurbanos.</p> <p>Idem.</p> <p>Idem.</p> <p>Uma boa hierarquização rodoviária é fundamental para a sua caracterização funcional.</p> <p>Escala adequada às características destas vias.</p> <p>Regra importante para a estruturação rodoviária e</p>
--	---

Grelhas de leitura

2-As situações nas quais não seja possível aplicar-se o disposto no número anterior serão motivo de particular apreciação pela Câmara Municipal.

Artigo 75º

Estacionamento e acessos diretos

1-▲ Não será permitido estacionamento nem acesso direto a vias de nível 1▲ .

2-Em novas vias pertencentes ao nível 2 não deverá ser previsto estacionamento nem acesso individualizado e nas vias existentes deste nível o estacionamento atual deverá ser tendencialmente reduzido▲ .

PARTE IV

Disposições administrativas e processuais

CAPÍTULO I

Execução e avaliação

SECÇÃO I

Execução

Artigo 84º

▲ Monitorização▲

A monitorização do P.D.M. desenvolve-se, entre outras, por meio das seguintes ações:

- Recolha e atualização da informação relativa à dinâmica urbanística;
- Verificação da compatibilidade das medidas de planeamento com as disposições do plano e sua inserção nestas;
- Apreciação de quaisquer ações, tanto públicas como privadas, cujo impacte no quadro dos objetivos do plano a Câmara considere de significativa relevância;
- Emissão de parecer sobre quaisquer iniciativas de revisão ou alteração ao plano por decisão da Câmara Municipal ou solicitação da Assembleia Municipal e sua execução de acordo com o processo previsto na lei geral e neste regulamento.

consequentemente para o ordenamento do território.

Disposição fundamental na contenção da construção à margem das estradas e coerente com a hierarquia e funções das vias.

A monitorização do P.D.M. é fundamental para aferir a eficácia do seu regulamento.

OBSERVAÇÕES: Os índices e parâmetros de edificabilidade constantes do anexo I são únicos para cada U.O.P.G. ou seja, para cada aglomerado urbano do município.

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. de Palmela (1997)	DATA: 2012 /10/11
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>CAPÍTULO I Disposições introdutórias 6ª ▲ Classificação do uso do solo▲ 1 — Para efeitos de aplicação do presente regulamento são identificadas, no município de Palmela, em função do uso dominante, as seguintes classes de espaços: a) Espaços urbanos; b) Espaços urbanizáveis; c) Espaços de ocupação turística; d) Espaços de recuperação e reconversão urbanística; e) Espaços industriais; f) Espaços agrícolas; g) Espaços florestais; h) Espaços agroflorestais; i) Espaços naturais; j) Espaços naturais e culturais — Parque Natural da Arrábida e Reserva Natural do Estuário do Sado. k) Espaços-canais. 2 — ▲ O conjunto dos espaços urbanos e dos espaços urbanizáveis de que tratam as alíneas a) e b) do número anterior definem os perímetros urbanos do município e referem-se aos seguintes aglomerados▲ : (...).</p> <p>CAPÍTULO II Condicionamentos ao uso e transformação do solo SECÇÃO I Condicionamentos comuns a várias classes de espaços 8ª Unidades territoriais de vocação turística 2 — Nas áreas de que trata o presente artigo, não incluídas nos espaços urbanos ou urbanizáveis e não abrangidas pelos regimes de ocupação respeitantes aos espaços agrícolas e espaços naturais, é permitida a implantação de empreendimentos para fins turísticos de ◆ iniciativa pública, privada ou mista◆, desde que as pretensões em causa: a) Se inscrevam nas definições e classificações consagradas na legislação em vigor para o setor turístico e atividades complementares de apoio; b) Se localizem em espaços a delimitar como espaços de ocupação turística, cuja ocupação será definida através da elaboração de plano de pormenor a submeter a ratificação superior.</p> <p>SECÇÃO II Condicionamentos específicos de cada classe de espaços 12ª Espaços urbanizáveis 1 — Os espaços urbanizáveis identificados nas cartas referidas nos nºs 4 e 5 do artigo 6ª — planta de ordenamento e delimitação de perímetros urbanos — são aqueles em que se admite a edificação de novas áreas urbanas e destinam-se à expansão dos espaços urbanos consolidados ou em processo de formação. 8 — Nas áreas verdes livres urbanas é interdita a construção de qualquer edificação, com exceção daquelas que se destinam à sua preservação e proteção ou a equipamentos de interesse público para os quais não exista alternativa técnico-económica em termos de localização. Para além do disposto no número anterior, serão ainda de considerar os seguintes condicionamentos: a) ▲ Para efeito de permuta destes espaços com o município, visando a sua transferência para a posse e propriedade da Administração, ser-lhes-á atribuída uma edificabilidade global de 0,006 de construção por metro quadrado da parcela</p>	<p>A classificação do solo estabelecida é diferente da atualmente normatizada, mas o regime de ocupação, uso e transformação de uso adiante definido ajusta-se à dicotomia atual de solos urbano e rural.</p> <p>Não estão previstas salvaguardas contra o desvio funcional de habitação turística para habitação permanente, tais como o registo de ónus de indivisibilidade da propriedade, da posse unicamente por empresas do ramo, do uso público inda que condicionado e ainda um ónus de alienação exclusiva a entidades congéneres.</p> <p>A transferência da posse de espaços verdes para a administração evita a sua impermeabilização clandestina e favorece o uso públi-</p>

rústica, cuja realização se efetuará em lote urbanizável cedido pela Câmara Municipal de Palmela▲, de acordo com as suas disponibilidades de solo, ou na própria área abrangida pelo loteamento que contenha estes espaços;

14^o

Espaços de recuperação e reconversão urbanísticas

3 — ▲ A autorização de construções ou de operações de loteamento nos espaços de recuperação e reconversão urbanística fica condicionada às disposições de plano de urbanização ou de pormenor▲.

4 — ▼ Enquanto não se encontrem ratificados aqueles instrumentos urbanísticos, os indicadores brutos máximos a observar nas áreas de que trata o presente artigo são os seguintes▼ :

Densidade bruta máxima — 30 fogos/ha;

Número máximo de pisos — dois.

16^o

Espaços agrícolas — categoria I

1 — Os espaços agrícolas de categoria I identificados na carta referida no n.º 4 do artigo 6.º — planta de ordenamento — são constituídos pelas áreas que, pelas suas potencialidades, podem ser exploradas agricolamente, e incluem solos da Reserva Agrícola Nacional.

3 — Nos espaços agrícolas de categoria I, sem prejuízo do estipulado na legislação da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional, são permitidas as seguintes ações:

b) ◆ As habitações para fixação dos agricultores — quando localizadas fora dos leitos normais dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias —, desde que daí resultem comprovados benefícios para a agricultura◆.

5 — A área de construção destinada à habitação do agricultor não poderá exceder ▼ 400 m²▼, não devendo ainda ultrapassar um ◆ índice de utilização do solo de 0,03◆ e um índice de impermeabilização de 0,02, a aplicar à parcela agrícola.

6 — ◆ O número máximo de fogos admitido em cada parcela é de dois◆, em edifício único.

7 — ◆ O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser resolvidos por sistemas autónomos◆, aprovados pela Câmara Municipal, salvo se os interessados suportarem o financiamento das obras com a extensão das redes públicas.

17^o

Espaços agrícolas — categoria II

1 — Os espaços agrícolas de categoria II, identificados na carta referida no n.º 4 do artigo 6.º — planta de ordenamento —, são constituídos pelas áreas que, pelas suas potencialidades, podem ser exploradas agricolamente, e incluem solos da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional.

3 — Nos espaços agrícolas de categoria II, e sem prejuízo do disposto no diploma que institui a Reserva Ecológica Nacional e a Reserva Agrícola Nacional, são permitidas as seguintes ações:

b) ◆ As habitações para fixação dos agricultores — quando localizadas fora dos leitos normais dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias —, desde que daí resultem comprovados benefícios para a agricultura◆;

5 — A área de construção destinada à habitação do agricultor e aos anexos não poderá exceder ▼ 300 m²▼, não devendo ainda ultrapassar um ◆ índice de utilização do solo de 0,06◆ e um índice de impermeabilização de 0,03, a aplicar à parcela agrícola.

6 — ◆ O número máximo de fogos admitido em cada parcela é de dois◆, em edifício único.

7 — ◆ O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser resolvidos por sistemas autónomos◆, aprovados pela Câmara Municipal, salvo se os interessados suportarem o financiamento das obras com a extensão das redes públicas.

18^o

Espaços florestais

2 — Nas áreas de que trata o presente artigo, sem prejuízo do disposto na legislação sobre a Reserva Ecológica Nacional, são proibidas todas as ações que

co e a requalificação urbana, contrariando a periurbanização..

A recuperação e a reconversão urbanísticas subordinadas a planos ficam prejudicadas pela exceção baseada exclusivamente em índices.

Não se exige a comprovação da necessidade da localização, da proveniência agropecuária dos proventos do interessado, não se tem em conta a unidade mínima de cultura nem se impõe um ónus de alienação exclusiva a agricultores / pecuaristas.

Parâmetros e índices de edificabilidade exagerados.

Esta cláusula causa apreensão face à facilidade de edificar em espaço agrícola.

Por pertinentes, dá-se por reproduzidos os comentários ao artigo anterior e estranha-se o parâmetro menor (300 m² incluindo anexos) para índices maiores (0,06 e 0,03).

diminuam ou destruam as suas potencialidades. Nomeadamente, é interdito o derrube de árvores, para além do estritamente necessário à exploração florestal ou à ◆ construção dos edifícios e equipamentos complementares a ela associados (incluindo residência do proprietário), e à atividade turística ◆ nas condições previstas no artigo 8º do presente regulamento.

3 — A edificação das construções destinadas à ◆ residência do proprietário ou ao apoio da exploração florestal ◆ deverá observar os seguintes indicadores de ocupação, a aplicar à parcela agrícola:

- a) Índice de utilização do solo bruto máximo (ib) — 0,002;
- b) Área máxima de construção destinada à habitação — ▼ 400 m² ▼ ;

4 — ◆ O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser resolvidos por sistemas autónomos ◆, aprovados pela Câmara Municipal e demais entidades competentes, salvo se o interessado suportar o financiamento das obras com a extensão das redes públicas.

19º

Espaços agroflorestais — categoria I

1 — Os espaços agroflorestais da categoria I, identificados na carta referida no nº 4 do artigo 6º — planta de ordenamento —, são aqueles em que, no momento atual, estão presentes os seguintes elementos, cumulativamente:

- a) Elevada diversidade de culturas agrícolas assente em parcelas de reduzida dimensão;
- b) Elevada densidade de vias — estradas, caminhos, etc.;
- c) Elevada dispersão e densidade de construções.

2 — As áreas nas situações descritas no número anterior destinam-se à manutenção de padrões rurais de ocupação do território, não sendo a agricultura o seu uso dominante.

3 — Nos espaços agroflorestais da categoria I é admitida a construção de edifícios destinados a ◆ residência, comércio e serviços, equipamentos públicos, turismo e à exploração agrícola ◆ nas parcelas constituídas de acordo com a legislação em vigor. Igualmente é admitida a localização de indústrias extrativas.

4 — Na situação referida no número anterior deve-se-á observar os seguintes indicadores de ocupação:

- a) Índice de utilização bruto máximo (ib) — ◆ 0,06 ◆ ;
- b) Área máxima de construção para habitação — ▼ 500 m² ▼ ;
- d) Número ◆ máximo de fogos — dois ◆ (em edifício único);

5 — ◆ O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser resolvidos por sistemas autónomos ◆, aprovados pela Câmara Municipal e entidades competentes, salvo se o interessado suportar o financiamento das obras com a extensão das redes públicas.

20º

Espaços agroflorestais — categoria II

1 — Os espaços agroflorestais da categoria II, identificados na carta referida no nº 4 do artigo 6º — planta de ordenamento —, são áreas cujo uso dominante atual se relaciona com atividades agrícolas e florestais e onde não existem, de momento, condições ou razões positivas para a sua programação para usos urbanos.

◆ Sobre estas áreas não incidem disposições de salvaguarda relativamente a recursos ecológicos e agrícolas ◆, pelo que se admite a viabilização de iniciativas, de outros setores económicos, cooperantes para a melhoria das condições socioeconómicas do município.

2 — Nos espaços agroflorestais da categoria II poderá ser autorizada a alteração do uso do solo para fins não agrícolas, designadamente ▼ residência, comércio ▼, equipamentos públicos, ▼ indústria transformadora ▼ e turismo, em situações pontuais apoiadas em vias existentes, em parcelas constituídas de acordo com as disposições legais em vigor. Igualmente é admitida a localização de indústrias extrativas.

3 — ◆ A construção isolada ou a concentração de construções resultantes dos empreendimentos referidos no número anterior só será autorizada quando for reconhecido o interesse económico e social e as características da paisagem o aconselhem ◆.

4 — Na situação referida no número anterior deve-se-á observar os seguintes

A este regime aplica-se os comentários feitos aos artigos 8º e 16º.

Reitera-se os comentários feitos aos artigos 8º e 16º a que se acresce a preocupação pela diversidade de funções urbanas admitidas.

A inexistência de tais salvaguardas poderá prejudicar a preservação da identidade e do caráter destes espaços.

Excessiva abertura a funções urbanas.

O P.D.M. tem natureza regulamentar pelo que se impõe a definição de critérios objetivos.

Grelhas de leitura

indicadores de ocupação:

- a) Índice de utilização bruto máximo (ib) — 0,025;
- b) Área máxima de construção para habitação — $\nabla 400 \text{ m}^2 \nabla$;
- c) ∇ Número máximo de fogos — dois ∇ (em edifício único para a habitação isolada);

6 — \blacklozenge O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser resolvidos por sistemas autónomos \blacklozenge , aprovados pela Câmara Municipal e entidades competentes, salvo se os interessados suportarem o financiamento das obras com a extensão das redes públicas.

21^a

Espaços agroflorestais — categoria III

1 — Os espaços agroflorestais da categoria III, identificados na carta referida no n.º 4 do artigo 6.º — planta de ordenamento —, são aqueles em que, no momento atual, estão presentes os seguintes elementos, cumulativamente:

- a) Elevada densidade de vias — estradas, caminhos — e de construções dispersas, assentes em parcelas de reduzida dimensão;
- b) Terrenos em que as formações predominantes apresentam um caráter litológico que permite a fácil infiltração das águas pluviais e de escorrência superficial.

2 — As áreas nas situações descritas no número anterior destinam-se à manutenção dos padrões rurais de ocupação do território, constituindo a residência e a agricultura os seus usos dominantes.

3 — Nos espaços agroflorestais da categoria III é admitida a construção de edifícios destinados a \blacklozenge residência, comércio e serviços, equipamentos públicos, turismo e instalações de apoio à exploração agrícola \blacklozenge nas parcelas constituídas de acordo com a legislação em vigor.

Igualmente é admitida a localização de indústrias extrativas.

4 — Na situação referida no número anterior dever-se-á observar os seguintes indicadores de ocupação:

- a) Índice de utilização máxima — $\blacklozenge 0,06 \blacklozenge$;
- b) Área máxima de construção para habitação — $\nabla 500 \text{ m}^2 \nabla$;
- c) Parcela mínima — $\blacklozenge 5000 \text{ m}^2 \blacklozenge$;
- f) Número \blacklozenge máximo de fogos — dois \blacklozenge (em edifício único);

5 — \blacklozenge O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser resolvidos por sistemas autónomos \blacklozenge , aprovados pela Câmara Municipal e entidades competentes, salvo se o interessado suportar o financiamento das obras com a extensão das redes públicas.

22^a

Espaços naturais

1 — Os espaços naturais, identificados, na carta referida no n.º 4 do artigo 6.º — planta de ordenamento —, destinam-se à proteção dos recursos naturais do território do município de Palmela e são constituídos pelas áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional, exceto as áreas desta mesma reserva incluídas na classe de espaço prevista no artigo 17.º.

2 — \blacktriangle Sem prejuízo do disposto no diploma que institui a Reserva Ecológica Nacional, nos espaços naturais são proibidas todas as ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, nomeadamente obras hidráulicas, vias de comunicação e acessos, construção de edifícios, aterros e escavações, destruição do coberto vegetal e vida animal \blacktriangle .

23^a

Espaços naturais e culturais

1 — Os espaços naturais e culturais, identificados na carta referida no n.º 4 do artigo 6.º — planta de ordenamento —, são constituídos pelas áreas do município abrangidas pelo Parque Natural da Arrábida e pela Reserva Natural do Estuário do Sado.

2 — Sem prejuízo do estipulado na legislação da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional, no território do município abrangido pelo Parque Natural da Arrábida e pela Reserva Natural do Estuário do Sado \blacktriangle serão observados os condicionamentos que resultam da aplicação da legislação em vigor que institui as referidas áreas \blacktriangle .

24^a

Os condicionamentos à edificação de habitações restringem-se à dimensão da propriedade e à área máxima de construção

Idem.

Impossibilidade total de edificar.

Remissão para planos especiais.

Grelhas de leitura

◆Espaços-canais◆

2 — Para a rede de infraestruturas rodoviárias existente e prevista para o município, representada na carta referida no nº 4 do artigo 6º — planta de ordenamento —, são estabelecidos os condicionamentos constantes da legislação em vigor.

3 — Para a rede de infraestruturas rodoviária municipal existente e prevista, representada na carta referida no número anterior, são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

a) Estradas municipais — faixa *non ædificandi*, medida a partir da plataforma, com 10 m de largura para usos habitacionais e com 20 m para outros fins, mantendo os respetivos muros de vedação um afastamento mínimo de 2 m à plataforma e nunca menos de 7,5 m do eixo da via;

b) Caminhos municipais — faixa *non ædificandi*, medida a partir da plataforma, com 5 m de largura, mantendo os respetivos muros de vedação um afastamento mínimo de 2 m à plataforma e nunca menos, de 6,5 m do eixo da via;

Não foi estabelecida uma hierarquização rodoviária com definição de funções interurbanas, urbanas e vicinais, essencial à regulação da permissão de acessos particulares que coíba a construção ao longo das estradas.

OBSERVAÇÕES: Permissividade muito elevada para construção em espaços rurais.

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. de Seixal (1993)	DATA: 2012 /10/11
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>CAPÍTULO I SECÇÃO III Classificação do uso dominante do solo Artigo 9º Classes de espaços</p> <p>a) Espaços urbanos – caracterizam-se por se encontrarem geralmente infraestruturados e edificados;</p> <p>b) Espaços urbanizáveis – caracterizam-se pela sua vocação para a ocupação urbana mediante a construção de infraestruturas;</p> <p>c) ◆Espaços industriais◆ – abrangem as áreas onde se encontram instaladas as indústrias transformadoras, e respetivos serviços de apoio e aquelas onde se pretende a instalação de novas unidades ou parques industriais. Possuem normalmente sistemas próprios de infraestruturas;</p> <p>d) ◆Espaços para indústrias extrativas◆ – destinam-se à exploração dos recursos minerais existentes no subsolo - areias;</p> <p>e) ◆Espaços agrícolas e florestais◆ – abrangem as áreas onde a atividade dominante é a agricultura e/ou a produção florestal. Incluem as áreas da Reserva Agrícola Nacional (R.A.N.);</p> <p>f) ◆Espaços culturais e naturais◆ - onde se privilegiam a proteção dos recursos naturais e do património cultural e a salvaguarda dos valores paisagísticos, arqueológicos e arquitetónicos. Incluem as áreas da Reserva Ecológica Nacional (R.E.N.) e os edifícios ou sítios que pela sua beleza natural e ou valor patrimonial devem ser mantidos com as suas atuais características;</p> <p>g) ◆Espaços canais◆ - correspondem a corredores que se destinam à passagem de infraestruturas existentes e previstas, de nível concelhio, interconcelhio, regional e nacional, incluindo as respetivas faixas de proteção.</p> <p>CAPÍTULO II Espaços urbanos, urbanizáveis e industriais SECÇÃO I Disposições gerais Artigo 12º Condicionamentos 2 – ▲ As atividades industriais das classes D e C, segundo o Decreto Regulamentar nº 10/91 de 15 de março, são compatíveis com as zonas habitacionais▲ , desde que sejam respeitados os condicionamentos a que alude o mesmo diploma.</p> <p>SECÇÃO II Espaços urbanos SUBSECÇÃO I Áreas urbanas consolidadas Artigo 16º ▲ Áreas a recuperar▲ 1 – As áreas a recuperar, que se encontram delimitadas na planta de ordenamento, serão sujeitas a planos de pormenor ou estudos de proteção e/ou recuperação que prevejam a reformulação da malha urbana e do parcelamento, sem prejuízo da integração na imagem do sítio.</p> <p>CAPÍTULO IV Espaços agrícolas e florestais SECÇÃO I Áreas periurbanas Artigo 33º ◆ Condicionamentos◆ 1 - Nas áreas periurbanas só é permitida a construção desde que estejam garantidas a obtenção de água potável e energia elétrica, a eficaz eliminação das águas residuais e o acesso automóvel à propriedade, sendo da responsabilidade e encargo do interessado a realização das respetivas obras de infraestruturas. 2 - ▲ Não é permitido o parcelamento abaixo da unidade mínima de cultura▲ .</p>	<p>Categories de espaços urbanos e rurais segundo a nomenclatura atual são apresentadas como classes autónomas.</p> <p>A mistura de funções compatíveis no espaço urbano é essencial para a sua revitalização e para a contenção da periurbanização.</p> <p>As melhorias introduzidas nas áreas urbanas poderão ter um efeito redutor na ocupação dos espaços periurbanos.</p> <p>Na prática e em comparação com os espaços urbanos, o único condicionamento é a indivisibilidade do prédio em frações abaixo da unidade</p>

Artigo 34º

◆ Edificação ◆

1 - A Câmara Municipal poderá autorizar a edificação isolada no exterior dos perímetros urbanos desde que a parcela tenha uma dimensão igual ou superior à unidade mínima de cultura, sem prejuízo das parcelas de menor dimensão, devidamente registadas, existentes à data da publicação deste Regulamento.

2 - O índice de construção máxima (*i*) é de 0,06.

3 - A cêrcea máxima admitida é de 4 m.

4 - A área máxima de construção admitida é de 300 m².

Artigo 35º

◆ Instalações industriais e outras ◆

Sem prejuízo do disposto no artigo 12º, a Câmara Municipal poderá autorizar a edificação de instalações industriais isoladas, em parcelas de dimensão igual ou superior à unidade mínima de cultura, sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) A percentagem máxima de solo impermeabilizado, incluindo áreas de expansão, vias de circulação, parques de estacionamento, depósitos de matérias primas, produtos acabados e desperdícios não pode ultrapassar 15% da superfície total da parcela; a área de implantação máxima da construção não poderá exceder 250 m²;

SECÇÃO II

Áreas de uso agrícola dominante

Artigo 36º

Condicionamentos

1 - Fica interdita a construção de instalações agropecuárias em ◆ lotes inferiores a 10 000 m² e situadas a menos de 200 m de habitações existentes ◆ ou de áreas habitacionais.

Artigo 37º

Edificação

1 - É apenas autorizada a edificação de instalações destinadas ao apoio da exploração agrícola, à habitação dos agricultores e seus familiares assim como dos trabalhadores permanentes da exploração agrícola, sem prejuízo da legislação relativa à R.A.N..

2 - Na edificação para residência dos agricultores a área de construção não poderá exceder 250 m².

3 - ▲ O índice de construção máxima (*i*) é de 0,006▲ .

4 - A cêrcea máxima das construções é de 4 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis.

5 - O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser assegurados por sistema autónomo salvo se o interessado suportar o encargo das obras de extensão da rede pública.

SECÇÃO III

Áreas rurais de proteção aos espaços urbanos

Artigo 38º

Condicionamentos

1 - Nestas áreas rurais de proteção aos espaços urbanos ▲ é interdita a edificação▲ , atendendo a que se destinam à retenção e infiltração das águas pluviais e a garantir um contínuo verde natural, protegendo zonas de fronteira biológica e conjuntos de elevado valor paisagístico e recreativo, assim como a eventual futura expansão do aglomerado.

2 - Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor para a R.A.N. e R.E.N., é possível a construção de empreendimentos turísticos e equipamentos de interesse municipal, mediante a elaboração de plano de pormenor que obedecerá às seguintes condições:

A edificabilidade máxima é a que resulta da aplicação do índice de utilização da UNOP, em que a parcela se insere, a 30% da superfície da parcela. A área restante manter-se-á vinculada ao uso correspondente ao respetivo zonamento.

SECÇÃO IV

Matas e maciços arbóreos

Artigo 39º

Condicionamentos

de mínima de cultura.

Este regime permite a construção de edifícios com 300 m² de área bruta, qualquer que seja a tipologia de uso ou seja, mesmo que nada tenha a ver com a agropecuária, desde que a propriedade não tenha área inferior à unidade mínima de cultura, o que é contraproducente.

Não se exige que haja relação entre a indústria e a exploração da propriedade bem como não se esclarece o que são "outras".

Este condicionamento é ambíguo: Tanto limita novas agropecuárias como limita novas habitações, pois impõe ónus *non ædificandi* sobre terceiros (para benefício de particulares, o que viola o direito de propriedade).

Esta restrição é fortemente dissuasora.

Medida eficaz de contenção do espaço edificado e importante para a formação da estrutura ecológica municipal.

1 - Nas matas e maciços arbóreos é **▲ interdita a construção de qualquer edificação▲**, excetuando-se aquelas que se destinam ao apoio da sua preservação e manutenção e a equipamentos de interesse municipal.

2 - Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor para a R.A.N. e R.E.N., é possível a construção de empreendimentos turísticos e equipamentos de interesse municipal, mediante a elaboração de plano de pormenor que obedecerá às seguintes condições:

A edificabilidade máxima é a que resulta da aplicação do índice de utilização da UNOP, em que a parcela se insere, a 30% da superfície da parcela. A área restante manter-se-á vinculada ao uso correspondente ao respetivo zonamento.

3 - Em caso de incêndio, o vínculo mantém-se, devendo a zona ser reflorestada.

CAPÍTULO V

Espaços culturais e naturais

SECÇÃO II

Áreas de proteção paisagística

Artigo 43º

Condicionamentos

1 - Nas áreas de proteção paisagística **▲ é interdita a edificação▲**.

2 - Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor para a R.A.N. e R.E.N., **◆ é possível a construção de empreendimentos turísticos◆** e equipamentos de interesse municipal, mediante a elaboração de plano de pormenor que obedecerá às seguintes condições:

A edificabilidade máxima é a que resulta da aplicação do índice de utilização da UNOP, em que a parcela se insere, a 30% da superfície da parcela. A área restante manter-se-á vinculada ao uso correspondente ao respetivo zonamento.

CAPÍTULO VI

Espaços canais

Artigo 44º

Condicionamentos

1 - Os espaços canais não admitem qualquer outro uso além daquele para que foram reservados e são considerados áreas *non ædificandi*.

2 - As **◆ áreas de proteção aos espaços canais encontram-se legalmente estabelecidas◆** e qualquer ação nas mesmas obriga a parecer da respetiva entidade tutelar.

Artigo 45º

Rede rodoviária

A rede rodoviária nacional e municipal existente e prevista no município do Seixal **◆ encontra-se descrita no anexo B deste Regulamento◆**.

Tal como no caso do artigo anterior é um condicionamento com repercussões na contenção dos limites urbanos.

A exceção para os empreendimentos turísticos faz sentido mas exige cuidados para que “aldeamentos turísticos” não se transformem em condomínios fechados.

Não são fixadas regras específicas neste regulamento.

Inexiste uma classificação com reflexos no regime de edificabilidade, designadamente na regulação da construção de acessos particulares.

OBSERVAÇÕES:

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. de Sesimbra (1998)	DATA: 2012 /05/24
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>CAPÍTULO I Disposições gerais SECÇÃO 1 Disposições introdutórias Artigo 8º Classes de espaços Para efeitos deste regulamento e conforme planta de ordenamento, o território municipal é dividido nas seguintes classes de espaços:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ◆Espaços-canaís◆, que correspondem a corredores de proteção das vias principais, estruturadoras do território; 2) Espaços urbanos/urbanizáveis, destinados predominantemente a habitação e equipamento complementar e ainda a unidades comerciais, de serviços, hoteleiros ou similares; poder-se-á instalar unidades industriais, mas apenas se compatíveis com a habitação; 3) ◆Espaços turísticos◆, destinados à instalação de empreendimentos turísticos de gestão integrada; 4) ◆Espaços para equipamentos◆, destinados a grandes concentrações de equipamento e zonas verdes de utilização pública; 5) ◆Espaços industriais◆, destinados a atividades transformadoras e serviços próprios e eventualmente a habitação complementar; 6) ◆Espaços para serviços◆, destinados a comércio ou serviços que necessitem de grandes áreas; 7) ◆Espaço portuário◆, que corresponde ao porto de Sesimbra; 8) ◆Espaços para indústrias extrativas◆, que correspondem a áreas licenciadas ou concessionadas, não tendo sido contempladas aquelas para as quais se propõe alteração de uso; 9) ◆Espaços de transição◆, que englobam: <ol style="list-style-type: none"> a) Áreas agrícolas/residenciais, de povoamento disperso; b) Áreas residuais, envolventes ou adjacentes de espaços urbanos/urbanizáveis; 10) Espaços agrícolas, atualmente com esse uso ou com aptidão para tal; 11) Espaços florestais, onde predomina a produção florestal; 12) Espaços agrícolas/florestais, onde se misturam os dois tipos de utilização; 13) ◆Espaços naturais◆, nos quais se privilegia a proteção dos recursos naturais e culturais; 14) ◆Espaços militares◆, correspondentes a unidades já instaladas. <p>CAPÍTULO II Condicionantes ao uso do solo SECÇÃO 2 Outras condicionantes estabelecidas pelo regulamento Artigo 12º Rodovias 2 — Acessos: ▲ É interdito o acesso direto a vias de nível 1, de espaços urbanos / urbanizáveis, industriais, turísticos e de transição; É interdito o acesso direto a vias de nível 2, de espaços urbanos / urbanizáveis, industriais e turísticos▲ .</p> <p>CAPÍTULO V Tipificações de ordenamento SECÇÃO 4 ◆Espaços de transição◆ Artigo 109º Parâmetros urbanísticos Nos espaços de transição ficam estabelecidos os seguintes condicionamentos relativos à possibilidade de construir:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ◆Índice de construção máximo, aplicado à totalidade da propriedade: 0,04◆; 2) ◆Número máximo de fogos: dois por propriedade◆; 	<p>Categories de espaços urbanos e rurais são apresentadas como classes autónomas, segundo a terminologia atual.</p> <p>Para além do incremento da segurança rodoviária, a proibição de acessos diretos embaraça a dispersão de construções em meio rural.</p> <p>Os espaços de transição adjacentes são potencialmente espaços periurbanos pelo que deveriam ter um regime diferenciado do povoamento disperso</p> <p>Este regime de edificabilidade</p>

<p>Artigo 110º Divisão da propriedade ◆ <u>É permitido o destaque nos termos da legislação em vigor</u> ◆.</p> <p>Artigo 111º Habitação própria para população radicada ▲ <u>Com vista a facilitar a resolução de carências habitacionais de população do concelho de Sesimbra, o índice de construção definido no nº 1 do artigo 109º poderá ser ultrapassado, nas seguintes condições:</u> 1) <u>A construção deverá destinar-se a habitação própria da população radicada em Sesimbra, que comprove não ser proprietária, nem o ter sido há menos de 10 anos, de outra habitação no concelho e que a pretenda erigir em terreno de que seja proprietária;</u> 2) <u>Para efeitos do disposto no nº 1), considera-se população radicada em Sesimbra todo o contribuinte fiscal, entendido nos termos previstos no artigo 14º do Código do IRS, desde que:</u> a) <u>O requerente seja eleitor e contribuinte no concelho há, pelo menos, 10 anos;</u> b) <u>O requerente seja eleitor e contribuinte no concelho há menos de 10 anos, mas que no período anterior, que perfaz esses 10 anos, tenha integrado agregado familiar que satisfaça as condições da alínea precedente;</u> 3) <u>A STP máxima não poderá ser superior ao maior dos dois seguintes valores:</u> a) <u>A resultante da aplicação à propriedade do índice de construção 0,1;</u> b) <u>300 m²</u>▲ .</p> <p>SECÇÃO 5 Espaços agrícolas/florestais de Azoia, Alfarim, Zambujal e Santana Artigo 112º Possibilidade construtiva 1 — <u>É permitida a construção de apoio à atividade agroflorestal, ou de empreendimentos turísticos</u>◆, devendo obedecer às prescrições definidas nos artigos seguintes.</p> <p>Artigo 113º Construção de apoio à atividade agroflorestal 1 — Índice de construção máximo: 0,005. 3 — ▲ <u>A possibilidade de edificação para cada propriedade reporta-se à viabilidade em termos de economia de exploração</u>▲ . 4 — Com vista a facilitar a resolução de ◆ <u>carências habitacionais</u> ◆ da população do concelho de Sesimbra, o índice de construção definido no nº 1 deste artigo poderá ser ultrapassado desde que se verifique todas as seguintes condições: a) <u>Serem cumpridos os nºs 1 e 2 do artigo 111º;</u> b) ▲ <u>A propriedade ser contígua a via pública pavimentada e servida de redes de água e de eletricidade</u>▲ ; c) <u>O requerente ser proprietário daquela propriedade ◆ há mais de 10 anos e provar não ser proprietário de mais nenhuma no concelho susceptível de construção</u>◆ ; d) <u>A STP máxima não ser superior ao menor dos dois seguintes valores (1):</u> A resultante da aplicação à propriedade do índice de construção de 0,02; 150 m².</p> <p>Artigo 114º Empreendimentos turísticos 3 — ▲ <u>Só serão licenciados os empreendimentos turísticos desde que, sobre a respetiva área de intervenção, esteja registado um ónus que garanta a sua indivisibilidade</u>▲ .</p>	<p>serve à função habitacional.</p> <p>Não está fixada, nem em função da área da construção, a área mínima da parcela a destacar pelo que, decorridos dez anos, poder-se-á duplicar o edificado.</p> <p>A exceção está adequadamente resguardada.</p> <p>Não está prevista a função habitacional mas estranha-se a construção de apoio à atividade florestal, pois a floresta não demanda cuidados prestados a partir de estruturas edificadas.</p> <p>Restrição coerente com o objetivo.</p> <p>Abertura à função habitacional.</p> <p>Exigência de infraestruturas mínimas.</p> <p>Não está previsto o registo das condições de licenciamento para efeitos de ónus na alienação.</p> <p>Cautela fundamental para inviabilizar a conversão em propriedade horizontal habitacional ou mesmo em loteamento.</p>
<p>OBSERVAÇÕES: (1) S.T.P. - Superfície total dos pavimentos</p>	

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. de Setúbal (1994)	DATA: 2012 /05/23
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>TÍTULO III Do uso do solo Artigo 9º ◆ Classes de espaços ◆ 1 – O território municipal classifica-se, para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, nas seguintes classes de espaços, delimitadas na planta de ordenamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Espaços agrícolas e florestais; b) Espaços culturais e naturais; c) Espaços verdes de proteção e enquadramento; d) Espaços canais; e) Espaços de usos especiais; f) Espaços de equipamentos e serviços públicos; g) Espaços paraurbanos; h) Espaços industriais; i) Espaços de indústrias extrativas; j) Espaços urbanos; k) Espaços urbanizáveis. <p>2 – <u>◆ Os perímetros urbanos são constituídos pelos espaços urbanos e pelos espaços urbanizáveis e industriais contíguos ◆.</u></p> <p>CAPÍTULO I Espaços agrícolas e florestais Artigo 12º Objetivo e âmbito Os <u>◆ espaços agrícolas e florestais ◆</u> são constituídos por áreas rurais do território municipal que integram as estruturas de produção agrícola, florestal e pecuária.</p> <p>Artigo 14º Condicionamentos à edificação 1 – Nestes espaços apenas é autorizada a edificação de instalações destinadas ao apoio à exploração agrícola e florestal, à <u>◆ residência do proprietário ou empregados permanentes, ao turismo de habitação ◆</u> e a equipamentos. 2 – <u>▲ O índice máximo de utilização líquido a aplicar à parcela não deve ultrapassar o valor $I_{ul} = 0,006$ ▲.</u> 7- <u>▲ O abastecimento de água e drenagem de esgotos devem ser resolvidos por sistemas autónomos adequados, aprovados pelas entidades competentes, salvo se o interessado suportar o financiamento das obras com a extensão das redes públicas ▲.</u> 8 – <u>◆ As alterações de uso dos edifícios existentes ou dos que venham a ser licenciados só são admitidas para os fins referidos no nº 1 do presente artigo ◆.</u></p> <p>CAPÍTULO II Espaços culturais e naturais Artigo 17º Objetivo e âmbito 1 – Os espaços culturais e naturais são constituídos pelas seguintes áreas do território concelhio:</p> <ul style="list-style-type: none"> b) Áreas de quintas de Setúbal e Azeitão, asinaladas na respetiva planta, onde se deve preservar as suas atuais características morfológicas e tipológicas, defendendo-se os seus conjuntos edificados e elementos naturais principais, constituindo áreas de enquadramento e valorização paisagística. <p>Artigo 18º Condicionamento à edificação 1 – A construção em cada quinta, conforme delimitação constante na planta das quintas, fica sujeita às seguintes regras:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) São unicamente autorizadas as edificações destinadas à habitação, a instalações de apoio a exploração agrícola, ao turismo de habitação e a equipa- 	<p>Categorias de espaços urbanos e rurais à luz da atual nomenclatura, são apresentadas como classes autónomas.</p> <p>Espaços verdes de proteção e enquadramento e de equipamentos e serviços públicos não integram os espaços urbanos.</p> <p>Não existe diferenciação destes espaços para efeitos de edificabilidade.</p> <p>Não estão previstos meios de garantia do destino das construções.</p> <p>Disposições capazes de alguma contenção na edificação nestes espaços.</p> <p>Os novos usos não sujeitos a licenciamento municipal escapam a este condicionamento.</p>

mentos não suscetíveis de pôr em causa o enquadramento e valorização paisagística destas áreas;

b) O índice de utilização bruto a aplicar a cada quinta é $I_{ub} = 0,04$, não podendo em nenhum caso a superfície total de pavimentos exceder 2 400 m²;

g) O abastecimento de água e drenagem de esgotos deve ser resolvido por sistemas autónomos adequados a aprovar pelas entidades competentes, salvo se o interessado suportar o financiamento das obras de extensão das redes públicas.

Artigo 19º

Parcelamento

2 – Nas quintas em que tenham sido aprovadas e licenciadas construções e se verifiquem, posteriormente à entrada em vigor deste P.D.M.S., a celebração de negócios ou de quaisquer outros atos jurídicos de parcelamento da propriedade original, ◆ nas novas parcelas daí resultantes não são admitidas outras construções para além das autorizadas para a propriedade original ◆.

CAPÍTULO III

Espaços verdes de proteção e enquadramento

Artigo 24º

▲ Transferências para a propriedade do município▲

1 – Os terrenos abrangidos nestes espaços deverão ser, sempre que possível, adquiridos pelo município.

2 – Para efeitos de avaliação e transferência de propriedade para o município, será atribuído um índice de utilização líquida de 0,006 ao terreno abrangido por estes espaços, podendo este ser permutado por um lote urbano com edificabilidade equivalente.

CAPÍTULO VII

Espaços paraurbanos

Artigo 34º

Âmbito e objetivos

Os espaços paraurbanos integram formas de povoamento disperso, predominantemente de habitação isolada, constituindo áreas de transição entre espaços urbanos ou urbanizáveis.

Artigo 35º

Edificabilidade e usos

1 – Nas parcelas existentes à data da entrada em vigor do presente regulamento ◆ são apenas admitidas construções de edifícios destinados à habitação do proprietário, a turismo de habitação e a instalações de apoio à exploração agrícola e equipamentos ◆.

2 – ◆ É admitido o destaque, nos termos da legislação aplicável ◆.

3 – ◆ Nas situações referidas nos números anteriores deve-se observar as seguintes condicionantes urbanísticas ◆:

◆ Índice de utilização líquido (I_{ul}): $\leq 0,04$ m²/m² da área da parcela ◆;

CAPÍTULO X

Espaços urbanos

Artigo 55º

Instalações industriais

Nos espaços urbanos ▲ é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras, compatíveis com o uso habitacional▲, de acordo com o Decreto-Lei nº 282/93 de 17 de agosto e o Decreto Regulamentar nº 25/93 de 17 de agosto e de armazéns que não provoquem perturbações na circulação e estacionamento automóvel nem grandes movimentações de cargas e descargas prejudiciais para as áreas em que se integram.

SECÇÃO III

Áreas a renovar

Artigo 81º

Âmbito e objetivos

1 – As áreas a renovar são espaços urbanos cujas ocupações e usos atuais, pela sua degradação ou desadequação às áreas urbanas envolventes, ▲ devem ser sujeitos a processos de reconversão urbanística▲.

Para estes licenciamentos deveria ser exigido o registo *do ónus non ædificadi ad perpetuam* nas conservatórias dos registos prediais à semelhança do que é exigido pelo R.J.U.E. para as operações de destaque.

Disposição perequativa de grande relevância na gestão territorial.

Este regime de edificabilidade não favorece a densificação por um lado nem inibe a construção dispersa por outro.

A coexistência de funções compatíveis favorece a vitalidade dos espaços urbanos evitando as migrações para as periferias.

A renovação de espaços urbanos é um fator de contenção da deslocação para as periferias.

<p>TÍTULO IV Rede viária e estacionamento Artigo 109º Âmbito e objetivos O disposto no presente título estabelece a estrutura da rede viária na área do município de Setúbal, ▲ classificando funcionalmente▲ as suas componentes. Complementarmente, são definidas normas de gestão para os diversos sistemas funcionais, assim como os índices de estacionamento relacionados com os diversos usos do solo</p> <p>CAPÍTULO I Rede viária Artigo 110º . Identificação 2 – A rede rodoviária municipal é constituída por: 2.1 – ◆ Estradas municipais ◆: (...) 2.2 – ◆ Caminhos municipais ainda não classificados ◆. 2.3 – Vias urbanas.</p> <p>Artigo 111º Classificação funcional 1 – A rede rodoviária que se desenvolve no interior do município de Setúbal foi objeto de uma classificação hierárquica funcional, considerando os seguintes sistemas: a) ◆ Primário ◆; b) ◆ Secundário ◆; c) ◆ Terciário ◆. (...) 2.3 Sistema terciário. – O sistema terciário é constituído por todas as outras vias do município de hierarquia inferior, ◆ tanto urbanas como rurais ◆.</p> <p>Artigo 113º Normas para a gestão do sistema primário 3 – ▲ Não devem ser permitidos acessos diretos a estas vias▲ . Os acessos devem processar-se através de vias paralelas convergentes nas interseções e nós. O espaçamento mínimo entre interseções e nós deverá ser de 300 m, admitindo-se valores inferiores a esta em situações excecionais devidamente justificadas por estudos de tráfego e de traçado.</p> <p>TÍTULO V Cedências e compensações Artigo 131º ▲ Reserva de solo urbano municipal▲ 1 – Nos loteamentos urbanos previstos nos artigos 47º e 50º relativos a loteamentos industriais e nos previstos no capítulo XI deste regulamento deve ser cedido ao município lote ou lotes com capacidade de construção, correspondente a 10% da S.T.P., a qual passará a constituir uma reserva para solo urbano.</p>	<p>A classificação funcional das vias rodoviárias em urbanas e não urbanas é essencial para o ordenamento do território, mas este desiderato não foi alcançado.</p> <p>Estradas e caminhos municipais que visam essencialmente a ligação de pontos de origem e de destino, não estão classificadas como não urbanas.</p> <p>A hierarquização baseia-se nos níveis de serviço (qualificação) e não na classificação funcional (urbana e não urbana).</p> <p>Vias funcionalmente distintas deveriam ter tratamento diferenciado.</p> <p>A regulação dos acessos particulares não se estende a todos os sistemas.</p> <p>A formação duma bolsa de solos é essencial para por em prática os mecanismos de perequação compensatória dos proprietários afetados pelo ónus <i>non ædificandi</i> no meio rural.</p>
<p>OBSERVAÇÕES:</p>	

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. de Sintra (1999)	DATA: 2012 /05/23
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>CAPÍTULO II Das servidões, restrições de utilidade pública e outros condicionamentos SECÇÃO II Das disposições específicas Artigo 12º Condicionamentos decorrentes do Parque Natural de Sintra-Cascais <u>◆ Devem ser particularmente observados e respeitados ◆</u>, nos procedimentos de planeamento e administração urbanística municipais e nas iniciativas públicas, privadas ou de parceria, <u>◆ os condicionamentos decorrentes da instalação do Parque Natural de Sintra-Cascais ◆</u> e designadamente, os fixados pelo regulamento e respetivo Plano de Ordenamento, publicados no Decreto Regulamentar nº 9/94, de 11 de março.</p> <p>Artigo 14º Condicionamentos ecológicos 2 — As áreas que, <u>◆ embora integradas na R.E.N. ◆</u>, se inscrevam dentro dos limites do Parque Natural de Sintra-Cascais <u>◆ ficam sujeitas ao regime específico e constante dos respetivos plano de ordenamento e regulamento ◆</u>.</p> <p>Artigo 16º Das servidões rodoviárias 1 — Os condicionamentos e servidões da rede rodoviária são os que constam na Lei nº 2 110 de 19 de agosto de 1961, alterada pelo Decreto-Lei nº 360/77 de 1 de setembro, no Decreto-Lei nº 13/71 de 23 de janeiro, no Decreto-Lei nº 380/85 de 26 de setembro, no Decreto-Lei nº 12/92 de 4 de fevereiro e no Decreto-Lei nº 13/94 de 15 de janeiro, estando <u>◆ qualquer obra, vedação e acesso a propriedades marginais sujeito a licenciamentos das entidades competentes. ◆</u></p> <p>CAPÍTULO III Da ocupação, uso e transformação do solo SECÇÃO I Do ordenamento Artigo 24º Identificação dos espaços 2 — O ordenamento identificado na referida carta de ordenamento não prejudica a existência atual— prévia a este diploma —de <u>◆ pequenas áreas que, pela sua natureza, não pertençam ao espaço em que estão incluídas ◆</u>, sem prejuízo do disposto no artigo 98º.(1) (...)</p> <p>SECÇÃO II Regime de administração urbanística dos espaços Artigo 25º Espaços urbanos 2 — Cabe aos respetivos instrumentos de planeamento previstos no Decreto-Lei nº 69/90 de 2 de março e às operações de edificabilidade decorrentes do Decreto-Lei nº 448/91 de 29 de novembro e do Decreto-Lei nº 445/91 de 20 de novembro, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 250/94 de 15 de outubro, <u>▲ definir as melhorias na sua estruturação interna e requalificação, tendo em conta os seguintes objetivos▲</u> : (...)</p> <p>4.4 — Nos aglomerados inscritos no Parque Natural de Sintra-Cascais e classificados no respetivo plano de ordenamento e regulamento como inscritos nas áreas de ambiente urbano qualificado, os licenciamentos devem respeitar <u>▲ ainda▲</u> os condicionamentos definidos naquele instrumento urbanístico.</p> <p>Artigo 26º Espaços urbanizáveis 1 — Os espaços urbanizáveis, a que se refere a alínea b) do nº 1 do artigo 2º e delimitados na carta de ordenamento, <u>▼ são constituídos pelas áreas que já foram objeto de licenciamento de loteamentos urbanos▼</u>, pelas áreas que estra-</p>	<p>Não fica claro se as condicionantes do regulamento do parque prevalecem sobre as do P.D.M. no caso de serem menos restritivas.</p> <p>Na prática, é posta em causa a eficácia da R.E.N. na área do parque.</p> <p>Estes condicionamentos visam a segurança rodoviária, sendo inócuos em termos de ordenamento do território.</p> <p>A legalização de casos ao abrigo do artigo 98º (o regulamento nada diz sobre o que será feito na eventualidade de não serem legalizados) não deveria conduzir ao reconhecimento de singularidades, pelo perigo que representam.</p> <p>As medidas de requalificação urbana aqui previstas são potencialmente adequadas à contenção do processo de expansão das áreas urbanas.</p> <p>Aqui fica claro que as condicionantes do regulamento do parque prevalecem sobre as do P.D.M. apenas no caso de serem mais restritivas.</p> <p>Áreas que foram objeto de loteamentos predominantemente habitacionais, sem contiguidade territorial</p>

tecnicamente o município deseja incorporar no processo urbano e incorporam ainda as categorias de espaços de desenvolvimento turístico e de desenvolvimento estratégico específico e de uso habitacional.

2 — Cabe aos respetivos instrumentos de planeamento previstos no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março, os planos de urbanização e de pormenor e às operações de edificabilidade decorrentes dos Decretos-Leis n.ºs 445/91, de 20 de novembro, e 448/91, de 29 de novembro, definir a sua estruturação tendo em vista os seguintes objetivos:

a) **◆ Contenção do alastramento urbano desordenado ◆**, incoerente e de expressão urbanística desqualificada;

Artigo 28.º

Categoria de espaços de desenvolvimento estratégico e específico

2 — **▲ Nestes espaços são especificados usos decorrentes do seu desenvolvimento particularizado ▲**.

Artigo 31.º

Espaços agrícolas

3 — Nos espaços agrícolas de nível 1, que correspondem aos solos agrícolas, **▼ são permitidas ▼** as atividades e desafetações definidas no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de dezembro.

3.1 — As condições de edificabilidade nestes espaços são as definidas pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a categoria de espaço agrícola de nível 3, excetuando-se a dimensão mínima da parcela que deve respeitar as determinações da Portaria n.º 202/70 de 21 de abril, conjugada com o Decreto-Lei n.º 196/89 de 14 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 274/92 de 12 de dezembro.

4 — Nos espaços agrícolas de nível 2, de nível 3 e de nível 4, a ocupação do solo fica sujeita aos seguintes parâmetros:

a) Superfície mínima de parcela de terreno para construção:

Espaços agrícolas de nível 2 — **▼ 10 000 ▼** m²;

Espaços agrícolas de nível 3 — **▼ 5 000 ▼** m²;

Espaços agrícolas de nível 4 — **▼ 2 000 ▼** m²;

c) Índice máximo de construção:

Espaços agrícolas de nível 2 — **◆ 0,025 ◆**;

Espaços agrícolas de nível 3 — **◆ 0,04 ◆**;

Espaços agrícolas de nível 4 — **◆ 0,1 ◆**;

6 — A superfície de terreno impermeabilizado não poderá ultrapassar os 1 300 m² nem a área total de construção ser superior a **▼ 500 m² ▼**, excetuando as disposições nos números seguintes.

6.2 — Nos espaços agrícolas de nível 2, 3 e 4, podem igualmente ser instalados equipamentos de turismo e recreio desde que se respeitem os seguintes índices: altura máxima de fachada, 7,5 m, percentagem máxima de ocupação do solo, de 15%, e índice máximo de construção bruto, de 0,20.

6.3 — No Parque Natural de Sintra-Cascais observam-se as disposições constantes dos respetivos plano de ordenamento e regulamento.

Artigo 32.º

Espaços florestais

4 — Nestes espaços só é permitida a edificabilidade **▼ em parcelas superiores a 2 ha, com um máximo de edificabilidade da ordem dos 0,025 ▼**, e a relação entre a área bruta de construção permitida e a área total da parcela ou terreno matriz. Admite-se a edificabilidade com um índice de construção máximo da ordem dos 0,075 quando a intenção de investimento se inscreva no quadro do Decreto-Lei n.º 167/97 de 4 de julho e se traduza exclusivamente em ocupação pontual como unidade hoteleira, ou se traduza em empreendimentos na área de prestação de serviços de saúde, educação, formação profissional, prevenção e segurança, investigação e desenvolvimento e com respeito de alturas máximas de fachada de 7,5 m.

Artigo 33.º

Espaços de proteção e enquadramento

1 — Os espaços de proteção e enquadramento, a que se refere a alínea g) do artigo 2.º e delimitados na carta de ordenamento, são as áreas nas quais se privilegia a proteção dos recursos naturais ou culturais, a salvaguarda de valores

com espaços urbanos e sem infraestruturas completas e integradas, deveriam constituir uma subcategoria de espaço rural: núcleos rurais.

Objetivo prejudicado pelo n.º 1 do corpo deste artigo.

O tratamento destas singularidades é coerente com os objetivos de requalificação e contenção destes espaços.

Neste ponto, verifica-se não existirem no P.D.M. barreiras à construção em solo agrícola, remetendo estes casos para o regime da R.A.N. no qual a exceção virou regra: os mecanismos de triagem das alíneas b e c do seu artigo 9.º não são devidamente aplicados.

Muita permissividade relativamente à área mínima da propriedade edificável e nenhuma restrição no que concerte à necessidade de ocupação destes solos.

Índices de utilização generosos sem outros condicionamentos convidam à fixação de pessoas que não retiram o seu sustento da terra.

Os 500 m² de área bruta de construção são despropositados para habitação duma família de agricultores.

A possibilidade de edificar nestes espaços contraria a preocupação com o risco de incêndios florestais.

Artigo 90º

Processo de avaliação

1 — O Plano Diretor Municipal será objeto de avaliação cujos resultados permitirão apreciar o desenvolvimento do quadro propositivo e dos objetivos nele estabelecidos.

2 — ▲ A avaliação compreende, pelo menos, as seguintes ações▲ :

(...)

SECÇÃO IV

Incentivos

Artigo 91º

Processo de incentivos

1 — Com vista à concretização dos objetivos gerais do P.D.M.-Sintra e da condução de políticas de melhoria, qualificação e valorização do ambiente urbano, ▲ são definidos incentivos a iniciativas▲ que para a Câmara Municipal configuram relevante interesse, designadamente:

a) No estímulo à transferência de atividades de indústria ou de armazenagem nocivas existentes em meio urbano para as áreas industriais existentes e propostas no P.D.M.-Sintra;

(...)

A avaliação, como ponto de situação do processo de monitorização é importante na criteriosa aplicação das normas do P.D.M. bem como no seu aperfeiçoamento.

A previsão de incentivos para aliciar os particulares a engajarem-se na requalificação urbana, embora de alcance impreciso é uma medida positiva.

OBSERVAÇÕES:

(1) O artigo 98º dispõe sobre legalização de construções existentes.

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. de Vila Franca de Xira (1993)	DATA: 2012 /07/23
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>TÍTULO I Disposições gerais e condicionamentos CAPÍTULO II Condicionamentos SECÇÃO I Condicionamentos e restrições Artigo 6º Condicionamentos ecológicos Considera-se integradas na R.E.N. (Reserva Ecológica Nacional) todas as áreas designadas como tal identificadas nas plantas de condicionantes e de ordenamento, que ◆ ficarão sujeitas ao regime do Decreto-Lei nº 93/90◆, de 19 de março.</p> <p>SECÇÃO II Servidões Artigo 13º Servidões rodoviárias 1 - ◆ Os condicionamentos◆ e servidões da rede rodoviária são os que constam na Lei nº 2 110 de 19 de agosto de 1961, no Decreto-Lei nº 13/71 de 23 de janeiro, no Decreto-Lei nº 64/83 de 3 de fevereiro, no Decreto-Lei nº 380/85 de 26 de setembro, no Decreto-Lei nº 341/86 de 7 de outubro e no Decreto-Lei nº 12/92 de 4 de fevereiro, designadamente: a) Estando qualquer obra de vedação e ◆ acesso a propriedades marginais sujeita a licenciamento das entidades competentes◆;</p> <p>2 - A rede nacional fundamental na área do município de Vila Franca de Xira é constituída por: IP 1 (auto-estrada Lisboa-Porto), com dois nós viários de acesso: Alverca e Vila Franca de Xira.</p> <p>3 - A ◆ rede nacional complementar◆ no concelho é constituída por: (...)</p> <p>4 - A ◆ rede municipal no concelho◆ é constituída por: 4.1 - ◆ Estradas municipais◆ : (...) E outras ◆ estradas ou lanços de estradas◆ ainda não classificados;</p> <p>4.2 - Caminhos municipais: (...) E outros ▲ caminhos ou lanços de caminhos municipais▲ ainda não classificados;</p> <p>4.3 - ▲ Vias urbanas▲ .</p> <p>TÍTULO II Usos dos solos CAPÍTULO III Áreas urbanas e urbanizáveis SECÇÃO III Indústrias e serviços integráveis nas áreas urbanas e urbanizáveis Artigo 28º Indústrias integráveis nas áreas urbanas e urbanizáveis Nas áreas urbanizáveis ▲ é permitida a instalação de indústrias não poluidoras▲ em conformidade com o Decreto-Lei nº 109/91 e o Decreto Regulamentar nº 10/91 de 15 de março.</p> <p>CAPÍTULO VI Áreas rurais Artigo 38º Área agrícola da lezíria norte Nesta área o regime de uso e de alteração do solo é o definido no Decreto-Lei nº 196/89 de 14 de julho, sendo interdita a construção, exceto: a) Aquela que se destina à valorização da empresa agrícola como tal; b) A ◆ construção de equipamentos com fins turísticos◆ e promocionais na área já desafetada na R.A.N..</p>	<p>Condicionamento por simples remissão.</p> <p>Os condicionamentos ínsitos na legislação citada não visam o ordenamento do território mas unicamente a segurança rodoviária e a proteção dos traçados.</p> <p>Não prejudica a conveniência do P.D.M. fixar regras próprias.</p> <p>A proibição de execução de acessos particulares a estas vias restringiria a construção de edificações ao longo das mesmas.</p> <p>Vias adequadas ao acesso a propriedades particulares.</p> <p>A mistura de funções favorece a vitalidade dos espaços urbanos.</p> <p>Não são especificadas as características dos equipamentos turísticos</p>

Grelhas de leitura

Artigo 39º

Área agrícola da lezíria sul, mouchões e margem direita do Tejo

O regime de uso e de alteração do solo é o definido no Decreto-Lei nº 196/89 de 14 de julho.

Nesta área, sem prejuízo das consultas às entidades que nela tenham jurisdição, poder-se-á, devidamente justificadas, propor-se:

- a) Construções que se destinem à valorização da empresa agrícola como tal, **◆ incluindo a habitação do proprietário ou do titular dos direitos de exploração ◆**;
- b) Construções destinadas a atividades complementares que deem continuidade à exploração;
- c) Construção de **◆ equipamentos com fins turísticos ◆** e promocionais ligados às atividades da lezíria;

Artigo 40º

Área de policultura

As áreas de policultura desenvolvem-se nas baixas e nas encostas de declive moderado.

3 - Nas áreas de policultura não integradas na R.A.N. é interdita a construção, exceto:

- a) As **◆ construções previstas nas alíneas a) ◆** e b) **◆ do artigo 39º ◆**;
- b) As construções complementares do **◆ turismo de habitação ◆** e do turismo rural.

Artigo 41º

Área de silvo-pastorícia

Desenvolve-se no relevo movimentado a poente do concelho.

1 - Nesta área é autorizada a construção com os seguintes condicionamentos:

- a) **◆ São autorizadas as construções previstas no artigo 40º ◆**;
- b) **◆ Poderá ser autorizada a construção de uma moradia unifamiliar por lote de área igual ou superior a 2 000 m² ◆**;
- c) Poderá ser autorizada a **◆ construção de aldeamentos turísticos, unidades hoteleiras ou equipamentos lúdicos de interesse turístico ◆** em parcelas com a área superior a 5 ha;

2 - A alteração do uso do solo previsto no número anterior obedece aos seguintes condicionamentos:

- a) A salvaguarda dos solos sujeitos a servidões;
- b) A execução por conta da entidade promotora das infraestruturas de acesso, de saneamento e de abastecimento de água e energia;
- c) A manutenção da permeabilidade do solo em mais de 75% da sua área;
- d) Não ultrapassar a densidade bruta de 25 habitantes por hectare de área urbanizável, tomando como área urbanizável o terreno liberto de servidões;
- e) As construções não podem ultrapassar os dois pisos, exceto no caso de hotéis, que seguirão o disposto no artigo 29º.

Artigo 42º

Área florestal

Esta área corresponde às manchas de acentuado declive e sujeita à erosão.

3 - Nesta área é interdita a construção, salvo as **◆ exceções previstas no artigo 39º, alíneas a) e b) ◆**.

contempláveis, o que poderá conduzir a enviesamentos.

A construção em mouchões envolve questões sensíveis, incompatíveis com as funções aqui admitidas, sem exigências específicas quanto à admissibilidade e à sua quantificação.

Não são estabelecidas exigências para a admissibilidade e para as dimensões das edificações. O turismo de habitação só faz sentido quando aproveita a arquitetura vernacular.

Idem.

Sem maiores exigências, que incluam o registo de ónus na conservatória predial, os aldeamentos turísticos poderão converter-se em meras habitações de populações urbanas.

As observações feitas às exceções são aqui reforçadas por se tratar de área florestal.

OBSERVAÇÕES:

Grelhas de leitura

DOCUMENTO: P.D.M. de Vila Franca de Xira (2009)	DATA: 2012 /05/24
IDEIAS CHAVES	TÓPICOS A RETER
<p>CAPÍTULO II Servidões administrativas e restrições de utilidade pública Artigo 7º Regime jurídico 1 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública ◆ aplica -se os respetivos regimes jurídicos em vigor ◆.</p> <p>CAPÍTULO III Uso do solo Artigo 8º Classificação do solo rural e urbano Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação: b) Solo urbano, aquele a que é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ◆ ou cuja urbanização seja possível programar ◆ e os afetos à estrutura ecológica urbana, constituindo o seu todo o perímetro urbano.</p> <p>CAPÍTULO IV Qualificação do solo rural SECÇÃO I Disposições gerais Artigo 13º Disposições comuns 2 — Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais legislação em vigor, e após pareceres favoráveis das entidades competentes, no Solo Rural é permitida a implantação de infraestruturas, nomeadamente, de saneamento, de abastecimento de água, de telecomunicações, de electricidade, de gás e de aproveitamento e utilização de energias alternativas e renováveis, tais como os parques eólicos, ecocentros e ainda infraestruturas viárias e obras hidráulicas. 7 — As edificações associadas às ocupações e utilizações estabelecidas nas secções e subsecções relativas às categorias e subcategorias de espaço ficam ainda condicionadas à seguinte regulamentação comum: a) O acesso viário, o abastecimento de energia eléctrica, o abastecimento de água e a drenagem de esgotos, caso não exista ligação às redes públicas, têm que ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ▲ ficam a cargo dos interessados▲, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas, se ela for autorizada;</p> <p>SECÇÃO II Espaços agrícolas SUBSECÇÃO I Espaços agrícolas de produção tipo I Artigo 14º Identificação Estes espaços correspondem aos solos que detêm o maior potencial agrícola do Município e que são abrangidos por Reserva Agrícola Nacional, por aproveitamentos hidroagrícolas (Aproveitamento Hidroagrícola da Várzea de Loures, Aproveitamento Hidroagrícola da Lezíria Grande de Vila Franca de Xira e parte do projeto do Aproveitamento Hidroagrícola do Rio Grande da Pipa), pela área da Reserva Natural do Estuário do Tejo, parte da área da Z.P.E. e do Sítio do Estuário do Tejo, bem como outros espaços agrícolas em situação de várzea.</p> <p>Artigo 15º Ocupações e utilizações 1 — Os espaços agrícolas de produção tipo I integrados na R.N.E.T., na Z.P.E, no Sítio do Estuário do Tejo e na R.E.N., na R.A.N. e nos aproveitamentos hidroagrícolas, estão condicionados à legislação que lhes é aplicável. 2 — Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, são admitidas as infraes-</p>	<p>Condicionamento por simples remissão.</p> <p>Não está concretizado o critério a seguir para esse reconhecimento.</p> <p>Medida com impacte positivo na contenção dos perímetros urbanos.</p> <p>Contudo, o município deverá elaborar previamente os projetos das infraestruturas de modo a que as realizações particulares com eles se compatibilizem.</p>

truturas previstas no número 2 do artigo 13º e é permitida a construção nova tendo em vista as seguintes ocupações e utilizações, sujeitas a parecer das entidades competentes:

- a) Construções para apoio à atividade agrícola;
- b) Empreendimentos de ▼ turismo da natureza ▼ ;
- c) Centros de interpretação ambiental e instalações de observação da avifauna, em estrutura ligeira e com área máxima a definir de acordo com as entidades competentes e em função do programa aprovado pelas mesmas;
- d) Parques de merendas;
- e) Instalações de vigilância e combate a incêndios florestais.

3 — Sem prejuízo do estabelecido no número 1 deste artigo é permitida a conservação, a reconstrução, a alteração e a ◆ ampliação ◆ dos edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no artigo 104º ◆ com a manutenção do uso existente ◆ de fato à data da entrada em vigor da primeira revisão do P.D.M., ◆ ou alteração para ◆:

- a) Os usos constantes no número anterior;
- b) Empreendimentos turísticos do tipo turismo no espaço rural;
- c) Equipamentos de utilização coletiva de carácter cultural, de saúde, social e de educação;
- d) Atividades equestres.

Artigo 16º

Regime de edificabilidade

1 — Para edificação, quando admitida de acordo com o artigo anterior, observa-se os parâmetros e disposições constantes no ◆ Quadro 2 ◆.

SUBSECÇÃO II

Espaços agrícolas de produção tipo II

Artigo 17º

Identificação

Estes espaços correspondem aos restantes solos incluídos em Reserva Agrícola Nacional e às áreas vitais do P.R.O.T.A.M.L..

Artigo 18º

Ocupações e utilizações

1 — Os Espaços Agrícolas de Produção Tipo II integrados na R.E.N. e na R.A.N. estão condicionados à legislação que lhes é aplicável.

3 — É permitida a ◆ construção nova ◆, a conservação, a reconstrução, a alteração e a ◆ ampliação ◆ de edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no artigo 104º, e ainda, infraestruturas de apoio à atividade extrativa e as infraestruturas previstas no número 2 do artigo 13º, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

- a) ◆ Habitacão para residência habitual do agricultor proprietário, com respetivos anexos ◆;

Artigo 19º

QUADRO 3

Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas de Produção Tipo II

Usos: ◆ Habitacão para residência habitual do agricultor proprietário ◆

Dimensão mínima do prédio: 40 000 m²

Cércea máxima e ou nº máximo de pisos (1): ◆ 6,5 m e 2 pisos ◆

Área máxima da construção: ▼ 500 m² ▼

SUBSECÇÃO III

Espaços agrícolas complementares

Artigo 20º

Identificação

Estes espaços constituem áreas não integradas na Reserva Agrícola Nacional, mas cujas características pedológicas, de ocupação atual ou de localização, os potenciam para possíveis usos agrícolas.

Artigo 22º

QUADRO 4

Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas Complementares

Usos: ◆ Habitacão para residência habitual do proprietário ◆

Dimensão Mínima do Prédio: 20 000 m²

A possibilidade de construção de empreendimentos de turismo da natureza em espaços agrícolas de produção não fica dependente de outros condicionamentos que inviabilizem mudanças de uso das edificações.

A possibilidade de ampliação dos edifícios existentes (incluindo habitacionais) abre caminho à utilização residencial por populações urbanas.

O quadro referido estabelece índices de construção mas não fixa parâmetros máximos

Não se exige aos proprietários que comprovem a origem agropecuária dos seus rendimentos.

A permissão de habitações até 500 m² em terrenos ≥ 4 ha constitui um aliciente para casas de campo de populações urbanas.

Embora se trate de espaços menos

Cércea máxima e ou n.º máximo de pisos (1): ◆ 6,5 m e 2 pisos ◆

Área máxima da construção: ▼ 500 m² ▼

SECÇÃO III

Espaços florestais

Artigo 23º

Identificação

1 — Os espaços florestais abrangem as áreas de maiores declives e as zonas de cumeada mais importantes, quando ocupadas por matos ou povoamentos florestais, e integram, também, manchas de floresta mista mesmo com presença de matos, carvalhais de carvalho-cerquinho (*Quercus faginea*) e zonas envolventes às pedreiras, principalmente perto de aglomerados e onde os declives são acentuados.

2 — Os espaços florestais destinam-se à preservação e regeneração natural do coberto florestal e dos valores naturais da paisagem e à promoção do controlo de erosão e da estabilidade e diversidade ecológica.

Artigo 24º

Ocupações e utilizações

1 — Nestes espaços devem ser preservadas as características naturais e potenciadas as possibilidades de revitalização biofísica, com vista ao equilíbrio e à diversidade paisagística e ambiental, sendo permitidas ações que visem acelerar a evolução das sucessões naturais, com manutenção ou introdução de matas de folhosas autóctones, com aplicação de técnicas culturais não degradantes dos recursos em proteção.

3 — Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, ▲ estes espaços são de construção interdita ▲ com exceção das situações previstas no número 2 do artigo 13º, da reconstrução e conservação de edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no artigo 104º e das seguintes situações:

- a) Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais;
- b) Parques de merendas e miradouros;
- c) Ações que visem melhorar as condições paisagísticas e biofísicas locais;
- d) Centros de interpretação ambiental e instalações de observação da avifauna, com o máximo de 200 m², em estrutura ligeira;
- e) Ocupação e utilização da área correspondente à U22 que obedecem às disposições constantes no artigo 103º;
- f) Prospeção e exploração de recursos geológicos, nos espaços identificados na planta de ordenamento como “Áreas de Recursos Geológicos Complementares e Potenciais”.

4 — Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no artigo 104º é ainda admitida a manutenção do uso existente de fato à data da entrada em vigor da primeira revisão do P.D.M..

SECÇÃO IV

Espaços naturais

Artigo 25º

Identificação

1 — Os espaços naturais caracterizam-se por integrar áreas de elevado valor paisagístico e ambiental, nas quais se privilegia a salvaguarda das suas características essenciais e são fundamentais para a conservação da natureza e diversidade biológica e paisagística.

Artigo 26º

Ocupações e utilizações

1 — Os espaços naturais integrados na R.N.E.T., na Z.P.E., no Sítio do Estuário do Tejo e na R.E.N. ◆ estão condicionados à legislação que lhes é aplicável ◆, salvaguardando o acesso e manutenção decorrentes das operações de gestão das infraestruturas do Aproveitamento Hidroagrícola da Lezíria

SECÇÃO VI

Aglomerados rurais

Artigo 34º

Identificação

A categoria de aglomerados rurais delimitada na planta de ordenamento ◆ carateriza-se por alguma concentração de edificações ◆ que, contudo, não lhes confere

sensíveis, a dimensão mínima do prédio reforça o comentário anterior que aqui se aplica também.

Regime adequado ao espaço.

Condicionamento por remissão.

<p>caraterísticas de solo urbano.</p> <p>Artigo 36º QUADRO 5 Regime de edificabilidade nos Aglomerados Rurais Usos: Habitação e usos compatíveis Cércea máxima e ou nº máximo de pisos (1): 2 pisos Área/ índice máximo de construção (2): ▲ 0,35 + 50 m²▲ _anexos</p> <p>CAPÍTULO V Qualificação do solo urbano SECÇÃO I Disposições Gerais Artigo 41º Disposições comuns 4 — Com exceção dos espaços de e para equipamentos, dos espaços para turismo e dos espaços afetos à estrutura ecológica urbana, nas restantes categorias de espaço do solo urbano ▲ <u>é admitida a permanência dos estabelecimentos industriais existentes licenciados ou legalizados</u>▲ ao abrigo do disposto no artigo 104º.</p> <p>SECÇÃO II Solos Urbanizados SUBSECÇÃO II Espaços urbanizados a reestruturar Artigo 45º Identificação Os ▲ <u>espaços urbanizados a reestruturar</u>▲ correspondem a áreas de génese ilegal, que se encontram maioritariamente edificadas, mas cujo solo foi objeto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção.</p> <p>CAPÍTULO VI Espaços canais SECÇÃO I Rede Rodoviária Artigo 73º ▲ Identificação▲ O P.D.M. estabelece uma hierarquia que traduz as funções e níveis de serviço da rede rodoviária do Município, que é constituída por:</p> <p>a) Sistema primário: j) Este nível é constituído pela rede de itinerários principais e complementares e estradas regionais e nacionais tal como constam do Plano Rodoviário Nacional 2000 e por aqueles que, não sendo assim classificados, do ponto de vista administrativo, asseguram a coerência da rede;</p> <p>b) Sistema secundário: j) Este nível compreende um conjunto de vias essencialmente coletoras, de características interurbanas, e integra circulares ou anéis que atravessam solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar, ou asseguram ainda a ligação entre aglomerados, por vezes com o exterior do Município;</p> <p>c) Sistema terciário: j) Este nível é constituído por um conjunto de vias com funções de serviço eminentemente urbano assegurando uma ligação secundária intraurbana, por vezes alternativa, entre núcleos urbanos ou uma função de distribuição de tráfego que a rede viária local complementa;</p> <p>Artigo 74º Regime específico 1 — Para as vias existentes e propostas incluídas no sistema primário observa-se as seguintes caraterísticas: b) Os pontos de acesso são adequadamente espaçados e hierarquizados; d) O estacionamento marginal é interdito; e) As paragens de transporte coletivo são interditas em plena via. 2 — Para as vias existentes e propostas incluídas na sistema secundário observa-se as seguintes caraterísticas: a) Estas vias permitem a articulação com o sistema primário e com os nós corres-</p>	<p>Grande margem de discricionarie- dade na definição destes espaços.</p> <p>O regime de edificabilidade é ade- quado aos objetivos.</p> <p>A multifuncionalidade dos espaços urbanos favorece a sua vitalidade, contrariando a transferência para as periferias..</p> <p>A reestruturação de espaços urba- nos poderá inibir a deslocalização para as periferias.</p> <p>Adequada hierarquização da rede viária extraurbana.</p>
--	---

Grelhas de leitura

<p>pondentes;</p> <p>e) Os pontos de acesso são de nível ou desnivelados, em função dos níveis de tráfego de cada via;</p> <p>f) O estacionamento é limitado a situações excepcionais;</p> <p>g) As paragens de transporte coletivo ocorrem fora da faixa de rodagem.</p> <p>3 — ◆ <u>Para as vias existentes e propostas incluídas no sistema terciário observa-se as seguintes características</u> ◆:</p> <p>c) A sucessão de pontos de acesso tem de ser controlada de forma a garantir o espaçamento mínimo entre intersecções;</p> <p>d) Os nós viários são de nível e hierarquizados, com ilhas de separação dos movimentos de viragem.</p>	<p>Não são proibidos os acessos particulares.</p>
<p>OBSERVAÇÕES:</p> <p>1 - Face à data da entrada em vigor desta revisão do P.D.M. de Vila Franca de Xira, as observações feitas referem-se unicamente às expectativas de evolução futura, não se podendo extrair conclusões relativamente à situação atual <i>in loco</i>.</p> <p>(2) Esta área é contabilizada exclusivamente sobre a parte do prédio que esteja inserida no perímetro do aglomerado rural.</p>	