



cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário: Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”

30 de abril, Escola Superior Tecnologia e Gestão/IPVC

PDM Nova Geração: desafios e tendências



O que se entende por classificação dos solos *ex novo*

O exercício de incorporação dos novos conceitos tem ter por princípio o planeamento e não o retrato do existente

“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário:
Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”



cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

Artigo 82.º da LBPPSOTU

Artigo 199.º RJIGT

13 de Julho de 2020



Artigo 82.º - Norma transitória

1—A presente lei aplica-se aos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais pendentes à data da sua entrada em vigor que ainda não tenham iniciado o respetivo período de discussão pública, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados e dos direitos preexistentes e juridicamente consolidados.

2 — As regras relativas à classificação de solos, previstas na presente lei, são aplicáveis aos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, que se iniciem após a data da sua entrada em vigor e aos que ainda se encontrem pendentes um ano após essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 — Nos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais a que se refere o número anterior, os terrenos que estejam classificados como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada, mantêm a classificação como solo urbano para os efeitos da presente lei, até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização que tenha sido ou seja definido em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou de desenvolvimento urbano ou por ato administrativo de controlo prévio.



Artigo 199.º - Classificação do solo

1 — As regras relativas à classificação dos solos são aplicáveis nos termos do artigo 82.º da lei bases de política pública de solos, do ordenamento do território e urbanismo.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, os planos municipais ou intermunicipais devem, no prazo máximo de cinco anos após a entrada em vigor do presente decreto -lei, incluir as regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto -lei, sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.



Artigo 7.º - Classificação do solo como urbano

1 — A classificação do solo como urbano visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais.

2 — O solo urbano compreende:

a) O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;

b) Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário: Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”



cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

3 — A classificação do solo como urbano observa, **cumulativamente**, os seguintes critérios:

- a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- c) **Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços** associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, **ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;**
- d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

4 — Na aplicação dos critérios referidos nas alíneas c) e d) do número anterior devem ser adotadas **soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano.**

5 — Com base nos critérios fixados no presente artigo devem ser delimitadas as áreas de solo urbano, que correspondem aos perímetros urbanos.

**“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário:
Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”**



cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

Um modelo coerente de ordenamento do território deve assegurar a coesão territorial e a correta classificação do solo, invertendo-se a tendência, predominante nas últimas décadas, de transformação excessiva e arbitrária do solo rural em solo urbano.

Com efeito, pretende-se contrariar a especulação urbanística, o crescimento excessivo dos perímetros urbanos e o aumento incontrolado dos preços do imobiliário, designadamente através da alteração do estatuto jurídico do solo.

Institui-se um novo sistema de classificação do solo, em solo urbano e solo rústico, que opta por uma lógica de efetiva e adequada afetação do solo urbano ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado, eliminando-se a categoria operativa de solo urbanizável.

**“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário:
Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”**



cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

Em nome do princípio da sustentabilidade territorial, a reclassificação do solo como urbano é limitada ao indispensável, sustentável dos pontos de vista económico e financeiro, e traduz uma opção de planeamento necessária, devidamente programada, que deve ser objeto de contratualização.

Assim, institui-se a obrigatoriedade da demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo rústico em urbano, através de indicadores demográficos e dos níveis de oferta e procura do solo urbano.



Uma revisão Atípica
Imposta por Lei
Os PDM's do Regime Transitório



Todos os PMOT's (301 PU e PP na RN)

Acompanhamento estreito

Flexibilização do procedimento (apreciação casuística)

**“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário:
Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”**

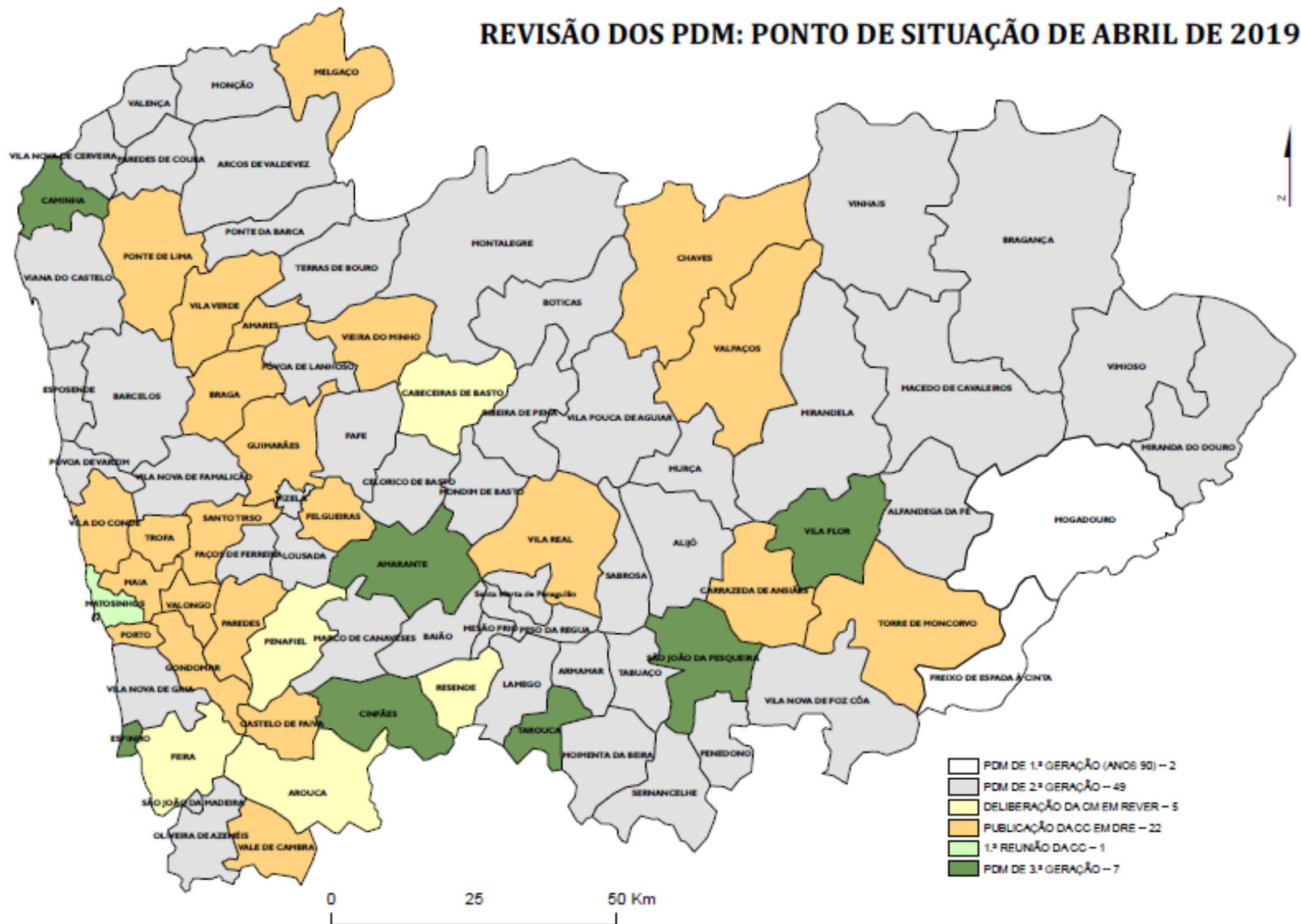


cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

Qual a experiência na Região Norte?

“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário:
Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”

REVISÃO DOS PDM: PONTO DE SITUAÇÃO DE ABRIL DE 2019





REALIDADES MUITO DIFERENTES NAS NUT' II

RN **19** PROCEDIMENTOS DE REVISÃO DE PDM NA PCGT (7/2017)

MAIS **7** REVISÕES ANTERIORES CONCLUÍDAS (3.^a GERAÇÃO)

(Tarouca, Cinfães, S. João da Pesqueira, Vila Flor, Amarante, Caminha e Espinho)

MAIS **3** REVISÕES ANTERIORES EM VIAS DE CONCLUSÃO (3.^a GERAÇÃO)

(Porto, Matosinhos e Castelo de Paiva)

84 PDM DA 2.^a OU 3.^a GERAÇÃO

2 PDM DA 1.^a GERAÇÃO

31 PROCEDIMENTOS A CAMINHO OU JÁ NA 3.^a GERAÇÃO (vs 2, 4, 5 e 6)



Mesmo que a estratégia se mantenha actual (PDM RT-2015)

Um novo modelo territorial

A dificuldade na delimitação dos novos perímetros

As consequências nas diferentes condicionantes

A necessidade de rever todos os PMOT até 2020



CONSTRANGIMENTOS

Cada PDM é um caso

Impossibilidade e catalogar e «engavetar» (recentes que são antigos e vice-versa)

A baixa cobertura de saneamento

Os miolos não infra-estruturados

As limitações do orçamento como única garantia da execução

As mais valias fundiárias



O Regime Económico-Financeiro

**“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário:
Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”**



cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

1 - A regulação fundiária é indispensável ao ordenamento do território, com vista ao aproveitamento pleno dos recursos naturais, do património arquitetónico, arqueológico e paisagístico, à organização eficiente do mercado imobiliário, ao desenvolvimento económico sustentável e à redistribuição justa de benefícios e encargos.

2 - Os programas e planos territoriais são financeiramente sustentáveis, justificando os fundamentos das opções de planeamento e garantindo a sua infraestruturização, identificando as mais-valias fundiárias, bem como a definição dos critérios para a sua parametrização e redistribuição.

3 - A execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva obedece a critérios de eficiência e sustentabilidade financeira, sem prejuízo da coesão territorial.

**“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário:
Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”**



cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

A Nova Importância do Programa de Execução e do Programa de Financiamento

**“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário:
Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”**



cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

c) **Programa de execução**, contendo, designadamente, as disposições sobre a execução das intervenções prioritárias do Estado e do município, previstas a curto e médio prazo, e o enquadramento das intervenções do Estado e as intervenções municipais previstas a longo prazo;

“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário:
Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”



cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

- 1 - Os municípios devem elaborar um **programa de financiamento** urbanístico que integra o programa plurianual de investimentos municipais na execução, conservação e reforço das infraestruturas gerais, assim como a previsão de custos gerais de gestão urbanística e da forma de financiamento.
- 2 - O programa de financiamento urbanístico é aprovado anualmente pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.
- 3 - O conteúdo documental que integra o programa de financiamento urbanístico é definido por portaria aprovada pelos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ordenamento do território e da administração local.



A perequação ao nível municipal

O Fundo de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística

**“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário:
Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”**



cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

1 - Os planos territoriais garantem a justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários, a concretizar nas unidades de execução, devendo prever mecanismos diretos ou indiretos de perequação.

2 - A redistribuição de benefícios e encargos a prever nos planos territoriais deve ter em consideração os seguintes objetivos:

a) A garantia da igualdade de tratamento relativamente a benefícios e encargos decorrentes de plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal;

**“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário:
Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”**



cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

- b) A obtenção pelos municípios de meios financeiros adicionais para o financiamento da reabilitação urbana, da sustentabilidade dos ecossistemas e para garantia da prestação de serviços ambientais;
- c) A disponibilização de terrenos e de edifícios ao município, para a construção ou ampliação de infraestruturas, de equipamentos coletivos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;
- d) A supressão de terrenos expetantes e da especulação imobiliária;
- e) A correção dos desequilíbrios do mercado urbanístico;
- f) A promoção do mercado de arrendamento por via da criação de uma bolsa de oferta de base municipal;
- g) A realização das infraestruturas urbanísticas e de equipamentos coletivos em zonas carenciadas.

**“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário:
Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”**



cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

O Relatório de Estado do Ordenamento do Território

“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário:
Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”



cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

3 - A câmara municipal, a comissão executiva metropolitana, o conselho intermunicipal ou as câmaras municipais dos municípios associados elaboram, de quatro em quatro anos, um relatório sobre o estado do ordenamento do território, a submeter, respetivamente, à apreciação da assembleia municipal, do conselho metropolitano, da assembleia intermunicipal ou das assembleias municipais dos municípios associados para o efeito.

4 - Os relatórios sobre o estado do ordenamento do território, referidos nos números anteriores, traduzem **o balanço da execução dos programas e dos planos territoriais, objeto de avaliação**, bem como dos níveis de coordenação interna e externa obtidos, fundamentando uma eventual necessidade de revisão.



Os Indicadores de Monitorização/Avaliação

“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário:
Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”



cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

4 - O plano diretor municipal inclui **indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação** prevista no capítulo VIII.

**“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário:
Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”**



cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

UM NOVO PARADIGMA

UMA NOVA ERA DO PLANEAMENTO



AS NOVAS TENDÊNCIAS

Planeamento sustentável
Planeamento responsável
Contenção dos perímetros
Reabilitação Urbana
Monitorização/Avaliação
Planeamento Estratégico
Flexibilidade
Dinâmica com prazos
Acompanhamento flexível
Efectiva perequação
Execução programada

Planeamento «sem fazer contas»
Planeamento sem opções
Fragmentação Territorial
Edificação dispersa
Ao sabor dos ventos...
Planeamento excessivamente regulador
Rigidez normativa (o plano tudo tem de prever)
As revisões ad eternum
Acompanhamento pesado
A perequação no «papel»
Execução assistemática



OS GRANDES DESAFIOS

CONCLUIR 86 REVISÕES ATÉ 13 DE JULHO DE 2020

MUDAR A PÁGINA DO PLANEAMENTO



cim alto minho
comunidade intermunicipal do alto minho

“Valorização Económica e Turística do Património Imobiliário: Desafios e Oportunidades para o Alto Minho”

30 de abril, Escola Superior Tecnologia e Gestão/IPVC

PDM Nova Geração: desafios e tendências

MUITO OBRIGADA!