

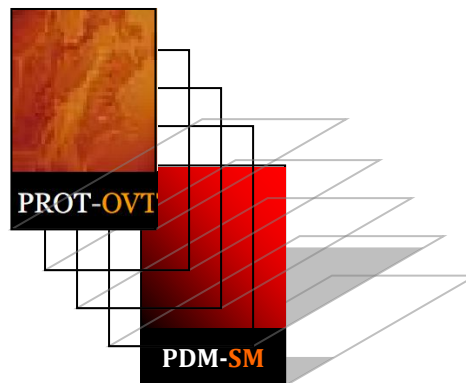
# CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS



DEPARTAMENTO TÉCNICO  
DIVISÃO DE URBANISMO E PLANEAMENTO  
SECTOR DE PLANEAMENTO

Alteração por Adaptação do Plano Director Municipal de Salvaterra  
de Magos ao Plano Regional de Ordenamento do Território  
do Oeste e Vale do Tejo

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO



RELATÓRIO

FEVEREIRO DE 2010





## ÍNDICE

1. NOTA INTRODUTÓRIA .....	3
2. CONTEÚDO DOCUMENTAL.....	4
3. ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA QUE MOTIVA A ALTERAÇÃO AO PDM .....	4
4. ARTICULAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR .....	5
5. ANTERIORES DINÂMICAS.....	9
6. FUNDAMENTOS DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO.....	9
7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....	10
8. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	11



## 1. NOTA INTRODUTÓRIA

O presente relatório integra o conteúdo documental da proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) de Salvaterra de Magos, por Adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT), ao abrigo do artigo 97.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 380/1999, de 22 de Setembro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de Agosto.

De acordo com o RJIGT, a alteração por adaptação dos instrumentos de gestão territorial decorre, entre outros, das incompatibilidades com a estrutura regional do sistema urbano, definidas em plano regional de ordenamento do território, posteriormente aprovado, no caso dos planos municipais de ordenamento do território.

Neste contexto, a oportunidade para o desenvolvimento desta operação de ordenamento surge no decurso das incompatibilidades registadas entre o PDM de Salvaterra de Magos e o PROTOVT, que define as grandes opções estratégicas de base territorial para o desenvolvimento regional.

No caso do Município de Salvaterra de Magos, verificam-se incompatibilidades ao nível da qualificação do solo rural, destacando-se as alterações ao licenciamento de edificações dispersas ou isoladas, destinadas a habitação e dos empreendimentos turísticos fora das áreas urbanas e urbanizáveis.



## 2. CONTEÚDO DOCUMENTAL

2.1. A proposta de alteração ao PDM por adaptação ao PROTOVT é constituída pelo Regulamento e acompanhada pelo presente Relatório.

## 3. ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA QUE MOTIVA A ALTERAÇÃO AO PDM

3.1. A proposta que motiva a alteração ao PDM está prevista no n.º 7 do PROTOVT, que determina que são incompatíveis com o PROTOVT as disposições constantes dos planos directores municipais que admitam a construção de:

*a) Edificações dispersas ou isoladas destinadas a habitação, nos termos do tipificado nas directrizes 1.1 e 1.2 do item «qualificação do solo rural» constante do ponto 3.1 das Normas Específicas de Ordenamento do Território, em áreas classificadas como solo rural, com excepção dos aglomerados rurais delimitados, se a área mínima do prédio não for igual ou superior a 4 ha, mantendo-se no demais as regras, parâmetros e índices estabelecidos nesses planos;*

*b) Empreendimentos turísticos fora das áreas urbanas e urbanizáveis que correspondem a aglomerados urbanos existentes, com excepção do turismo em espaço rural e do turismo de habitação;*

*c) Edificações fora das áreas urbanas e urbanizáveis que correspondem a aglomerados urbanos existentes na faixa costeira dos 500 m, excepto infra-estruturas e equipamentos colectivos de reconhecido interesse público que devam localizar-se nessa faixa e as infra-estruturas e equipamentos balneares e marítimos previstos em POOC e desde que não se verifiquem situações de risco.*

3.2. No caso de Salvaterra de Magos apenas se verificam incompatibilidades relacionadas com as alíneas a) e b).



## 4. ARTICULAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

**4.1.** Na área do município de Salvaterra de Magos vigoram três planos municipais de ordenamento do território (PMOT) e um plano especial de ordenamento do território (PEOT).

**4.2.** No que se refere aos PMOT, estão em plena eficácia o Plano de Pormenor (PP) da Coitadinha, o PP da Herdade de Nossa Senhora da Glória e o Plano Director Municipal de Salvaterra de Magos, sendo que este último se encontra em processo de revisão. O PEOT vigora na área da Albufeira de Magos, sendo designado por Plano de Ordenamento da Albufeira de Magos. Este plano não necessita de ser adaptado ao PROT, uma vez que entrou em vigor há menos de três anos. O PP da Coitadinha que se insere, na totalidade, em perímetro urbano, também não necessita de adequação e o PP da Herdade de Nossa Senhora da Glória, apesar de prever um uso turístico, em solo rural e incompatível com o PROT, beneficiou da exceção prevista no n.º18 do PROTOVT.

**4.3.** Tal como referido na introdução e como está patente no quadro da página seguinte, o PDM necessita de ser adaptado ao PROTOVT nas disposições em que permite a construção para habitação em solo rural e dos empreendimentos turísticos que formem aglomerados fora dos perímetros urbanos. Nesse sentido, o PROTOVT prevê no Anexo II, secção I, relativamente às disposições que admitem a construção em solo rural de edificações dispersas ou isoladas destinadas à habitação em parcelas inferiores a 4 hectares que devem ser alterados no PDM de Salvaterra de Magos os seguintes artigos:

- artigo 34º n.º 2 e n.º 4;
- artigo 39º n.º 4;
- artigo 42º n.º 1 a 3.

**4.4.** No que se refere às disposições que admitam a construção de empreendimentos turísticos fora das áreas urbanas e urbanizáveis que correspondem a aglomerados urbanos, com exceção do turismo no espaço rural e do turismo de habitação, devem ser alterados:

- artigo 50º n.ºs 1 e 2;
- artigo 51º e artigo 52º n.ºs 1 a 5 e respectivos sub-pontos.



**SECÇÃO II**  
**Identificação das Normas**  
**Disposições do PDM Incompatíveis com o PROT OVT, nos termos do n.º 6 e 7 da RCM**

Incompatibilidade	Artigo do PDM	Conteúdo Regulamentar
-------------------	---------------	-----------------------

Construção em solo rural de edificações dispersas ou isoladas destinadas à habitação em parcelas inferiores a 4 ha.	CAPÍTULO VII - Espaço agrícola SECÇÃO III - Disposições específicas Artigo 34º - Edificação no espaço agrícola	<p>2 - É admitido nos termos das disposições seguintes, a título excepcional, sem constituir precedente ou expectativa de futura urbanização, o licenciamento <b>de edificação utilizada para habitação do proprietário ou dos trabalhadores permanentes da mesma que se considere indispensável para as utilizações referidas, bem como ainda</b> de instalações para apoio à actividade agrícola, para agro-pecuária, para indústria de apoio e transformação de produtos agrícolas, para estabelecimento insalubre ou incómodo, <b>para estabelecimento hoteleiro ou similar de hoteleiro</b>, para equipamento colectivo, para comércio grossista ou unidades comerciais de dimensão relevante.</p> <p>4 - Na periferia das áreas urbanas, nas parcelas de terreno constituindo um artigo individualizado e como tal inscrito e registado à data da publicação do PDMSM, com área igual ou superior a 1000 m<sup>2</sup>, que disponha de frente para arruamento público, com redes públicas de iluminação, distribuição de energia eléctrica e abastecimento de água à data da publicação do PDMSM, admite-se o licenciamento de edificação utilizada para habitação, nas condições estabelecidas no n.º 7 do artigo 12.º deste Regulamento (Parâmetros a observar na urbanização do espaço urbano).</p>
	CAPÍTULO VIII - Espaço florestal SECÇÃO III - Disposições específicas Artigo 39º - Edificação no espaço florestal	<p>4 - Na periferia das áreas urbanas, nas parcelas de terreno com as características expressas no n.º 4 do artigo 34.º, admite-se o licenciamento de edificação utilizada para habitação, nas condições estabelecidas no n.º 7 do artigo 12.º deste Regulamento (Parâmetros a observar na urbanização do espaço urbano).</p>
	CAPÍTULO IX - Espaço agro-florestal, Artigo 42º - Normas gerais	<p>1 - No espaço agro-florestal observam-se as disposições estabelecidas para o espaço agrícola, área agrícola não incluída na RAN, se a utilização for agrícola, e as disposições estabelecidas para o espaço florestal, área de floresta de produção, se a utilização for florestal.</p> <p>2 - No caso de utilização conjunta, observam-se as disposições estabelecidas para a utilização dominante.</p> <p>3 - No espaço agro-florestal abrangido pela REN, observam-se as disposições do seu regime jurídico.</p>



Incompatibilidade	Artigo do PDM	Conteúdo Regulamentar
A construção de empreendimentos ou estabelecimentos turísticos fora das áreas urbanas e urbanizáveis que correspondem a aglomerados urbanos, com excepção do turismo no espaço rural e do turismo de habitação.	CAPÍTULO XI - Espaço turístico SECÇÃO I - Definição e caracterização Artigo 50º - Espaço turístico	1 - O espaço turístico é destinado no seu uso geral dominante à actividade turística e é delimitado por perímetro bem definido. 2 - O espaço turístico engloba no concelho de Salvaterra de Magos áreas localizadas na frente ribeirinha do rio Tejo e na proximidade da albufeira da Barragem de Magos.
	SECÇÃO II - Categorias de espaço turístico Artigo 51º - Categorias de espaço turístico	No espaço turístico são consideradas as seguintes categorias de espaço: a) Área turística existente (...) b) Área turística proposta - correspondente à utilização turística de: Monte Valão - empreendimento turístico junto à albufeira da Barragem de Magos.
	SECÇÃO III - Disposições específicas Artigo 52º - Normas gerais	1 - No espaço turístico abrangido pela RAN e ou pela REN, observam-se as disposições dos seus regimes jurídicos. 2 - No espaço turístico dever-se-ão manter as actividades tradicionais aí instaladas compatíveis com a utilização turística. 3 - Nas áreas turísticas existentes da praia Doce e Parque de Campismo na Mata Nacional do Escaroupim são interditos todo e qualquer licenciamento de loteamento urbano, obras de urbanização e edificação, de derrube de árvores isoladas ou em maciço, de movimentação de terras, de alteração do relevo e da vegetação natural, de exploração de massa mineral de superfície. 4 - Nas áreas turísticas referidas no número anterior apenas é permitida a implantação de infra-estruturas de apoio à actividade turística licenciada que assegurem a sua valorização efectiva e respeitem os condicionamentos locais, sendo obrigatória, relativamente ao Parque de Campismo na Mata Nacional do Escaroupim, a prévia autorização das entidades do Ministério da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas com jurisdição sobre esta área, para qualquer das acções previstas.





Incompatibilidade	Artigo do PDM	Conteúdo Regulamentar
A construção de empreendimentos ou estabelecimentos turísticos fora das áreas urbanas e urbanizáveis que correspondem a aglomerados urbanos, com excepção do turismo no espaço rural e do turismo de habitação.	SECÇÃO III - Disposições específicas Artigo 52º - Normas gerais	5 - Na área turística proposta de Monte Valão é permitido o licenciamento de empreendimento turístico, observando os seguintes parâmetros: 5.1 - Densidade global máxima - 5 aloj./ha; 5.2 - Habitações unifamiliares: 5.2.1 - Lotes não inferiores a 1000 m <sup>2</sup> , os quais terão de organizar-se em conjuntos com um máximo de 50 lotes: a) (...) f) Número de pisos máximo - 1,5; 5.2.2 - Lotes não inferiores a 2500 m <sup>2</sup> , os quais terão de assegurar a máxima integração local, com manutenção da topografia e do coberto vegetal existente a) (...) f) Número de pisos máximo - 2; 5.3 - Estabelecimento hoteleiro: a) Número de unidades (3 ou 4 estrelas) -1; (...) d) Área bruta máxima - 50 m <sup>2</sup> /quarto; 5.4 - O número de quartos previsto na alínea b) do n.º 5.3 pode ser aumentado até 150 quartos com equivalente redução do número de lotes não inferiores a 1000 m <sup>2</sup> , correspondendo a cada dois quartos um lote; 5.5 - Equipamentos de animação turística: a) Um campo de golfe; b) Um clube de campo com área de construção limite de 3500 m <sup>2</sup> , num piso; c) Estabelecimentos comerciais de pequena dimensão com a área de construção limite de 1500 m <sup>2</sup> , num piso; 5.6 - As áreas livres terão de assegurar a manutenção das actividades tradicionais existentes; 5.7 - Não são permitidas instalações para actividade pecuária ou industrial.

Fonte: PROTOVT



## 5. ANTERIORES DINÂMICAS

**5.1.** Com o objectivo acordar com os municípios abrangidos pelo PROTOVT, as formas e prazos de adequação a este plano regional, em Março / Abril de 2009, a CCDR-LVT promoveu reuniões de concertação com os responsáveis autárquicos, presididas por sua Excelência Sr. Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades. Estas reuniões visaram, igualmente, dar cumprimento ao acordo previsto na alínea a), art.º 59.º do RJIGT.

**5.2.** Em reunião ordinária de 20 de Maio de 2009, a Câmara Municipal de Salvaterra de Magos ratificou, por unanimidade, a minuta correspondente às formas e prazos de adequação dos PDM ao PROTOVT.

**5.3.** A 24 de Novembro de 2009, a CCDR-LVT propôs o agendamento de uma reunião com o objectivo de se prestar a assegurar toda a colaboração técnica necessária para a conclusão dos procedimentos relativos à adequação do PDM ao PROTOVT.

**5.4.** A 05 de Fevereiro de 2010, a CCDR-LVT solicitou informação sobre o ponto de situação da adequação do PDM ao PROTOVT.

## 6. FUNDAMENTOS DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

**6.1.** Tendo em conta que a presente alteração ao PDM decorre da entrada em vigor de um instrumento de gestão territorial de hierarquia superior, considera-se que a fundamentação desta alteração por adequação é a própria entrada em vigor do PROTOVT.

**6.2.** No entanto, a Câmara Municipal de Salvaterra de Magos considera que esta fundamentação poderá subdividir-se, ou seja:

**6.2.1.** Em relação ao artigo 51.º, que define as categorias de espaço turístico, o PROTOVT dá indicações para que este artigo seja alterado. No entanto, a supressão/alteração deste artigo exigiria obrigatoriamente uma alteração da planta de ordenamento, dado que o espaço turístico tem representação na planta de ordenamento, bem definida. Assim sendo, porque um novo modelo de ordenamento está em fase de estudo no âmbito da revisão do PDM, optou-se por manter as mesmas categorias de espaço, adaptando o seu conteúdo regulamentar às indicações do PROT no âmbito do artigo 52.º do PDMSM.



**6.2.2.** No que se refere às edificações dispersas ou isoladas, destinadas a habitação em solo rural, a Câmara Municipal de Salvaterra de Magos entende que, apesar de o PROTOVT indicar a necessidade de adequar os números 2 e 4 do artigo 34.º do PDM, verifica-se a necessidade de se alterar também o número 3 do mesmo artigo. Compreende-se a intenção, na medida em que são os números que fazem referência a usos habitacionais, no entanto, se não se alterar também o número 3, o regulamento pode-se tornar confuso e até contraditório, dado que o PROT estabelece uma dimensão mínima da parcela de 4 ha para construção em solo rural, para fins habitacionais, e o número 3 do artigo 34.º faz referência a uma área mínima de 1 ha.

Por outro lado, as alíneas a) e b) do artigo 42.º, referente ao espaço agro-florestal não necessitam de ser adaptadas, uma vez que têm a precedência das classes de espaço agrícola e florestal, anteriormente corrigidas (adaptadas). É necessário revogar o número 3 porque há incompatibilidade com o PROT, designadamente, no que se refere à dimensão mínima da parcela para construção em solo rural, destinada a usos habitacionais.

## **7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

Tendo em conta que a presente alteração decorre da entrada em vigor do PROTOVT, relativamente à fundamentação da qualificação da alteração do PDM, quanto à necessidade de Planeamento Ambiental, através de Avaliação Ambiental Estratégica, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro e Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, entende-se que essa fundamentação já foi efectuada em sede de elaboração do PROTOVT.



## 8. ENQUADRAMENTO LEGAL

A proposta de alteração foi baseada nos seguintes diplomas, por ordem cronológica:

- Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 06 de Agosto, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 71-A/2009, de 02 de Outubro, que aprova o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo;
- Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial;
- Decreto-Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de Maio, que fixa a cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, bem como na representação de quaisquer condicionantes;
- Decreto-Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios e as categorias de qualificação do solo rural e urbano, aplicáveis a todo o território nacional;
- Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, que republica o regime jurídico do sistema de gestão territorial, regime geral do uso do solo e o regime de aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial;
- Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação;
- Lei n.º 54/2007, de 31 de Agosto, que procede à primeira alteração à Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, que estabelece as bases da política de ordenamento do território e urbanismo;
- Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, que estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente;
- Portaria n.º 138/2005, de 02 de Fevereiro, que define os elementos que acompanham os planos municipais de ordenamento do território;
- Resolução de Conselho de Ministros n.º 145/2000, de 27 de Outubro, publicada no DR, 1.ª série – B, n.º 249, de 27/10/2000 (encontra-se em processo de revisão – deliberação municipal publicada em 28/11/2005, no DR II Série, apêndice n.º 141).