



1.ª REVISÃO DO
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MONTIJO

ANÁLISE E DIAGNÓSTICO
**ESTUDOS DE
CARACTERIZAÇÃO**

Volume XI - **Modelo Territorial - Objectivos**

JUNHO DE 2011

EQUIPA TÉCNICA

Coordenação Geral

Luís Pedro Cerqueira – Arquitecto / Urbanista (Director DOTU)

Sidónio da Costa Pardal – Professor Doutor / Urbanista

Coordenação

António Santos – Urbanista

Hélder Coelho – Arquitecto

Miguel Nascimento – Geógrafo

Divisão de Ordenamento do Território (DOT)

Francisco Cardoso – Geógrafo

Nuno Torrete – Geógrafo

Adelaide Morgado – Administrativa

Divisão de Gestão Urbanística

Fátima Marques Silva – Doutora

ÍNDICE

1- Introdução	2
2- Modelo Territorial	6
2.1- Classificação e Qualificação do solo.....	10
2.2- Modelo apontado na Classificação e Qualificação do solo	10
2.2.1- Território Oeste	13
2.2.2- Território Este.....	15
2.3- Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.....	16
3- Proposta Previa de Regulamento.....	18

1 - INTRODUÇÃO

Volvidos que são mais de 10 anos de vigência do 1.º Plano Director Municipal do Montijo (publicado no Diário da República de 1 de Fevereiro de 1997), a sua revisão com a tramitação imposta pela lei é um processo pesado e moroso, no entanto espera-se que possa vir a ser significativamente melhorado em resultado das alterações decorrentes da publicação do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, permitindo um trabalho mais célere, mais lógico e mais eficiente, quer na vertente técnica e administrativa, quer na esfera da decisão política.

Atendendo ao facto de estarmos a rever o PDMM existente e não a elaborar um PDM de raiz, há portanto que aproveitar estudos e análises de caracterização temática, em domínios relativamente invariantes e concentrar a atenção nos capítulos mais dinâmicos onde se impõem actualizações e mesmo alterações de fundo. A título de exemplo, refira-se o caso da Ponte Vasco da Gama, embora em 1997 já estivesse em construção, na formulação do PDM esta obra estrutural foi apenas considerada como uma hipótese. O dimensionamento das áreas urbanizáveis foi suficiente para corresponder à procura gerada pelas novas acessibilidades, no entanto os instrumentos de gestão territorial não permitem ao Município assegurar a disponibilização do solo para a urbanização em tempo útil e a preços razoáveis, ficando o desenvolvimento urbano dependente dos preços impostos pelos proprietários. Os preços excessivos do solo urbanizável são um constrangimento grave ao correcto ordenamento do território. Para a zona central da cidade, que configura o seu centro originário e histórico, o regulamento do actual PDMM contém erros materiais que impedem a sua normal reabilitação, restauro e renovação, não obstante isso ser um dos objectivos centrais do plano. O problema deve-se ao facto do regulamento remeter para a elaboração de planos de pormenor, os quais fatalmente teriam que proceder a uma alteração/correção do próprio PDM através de um procedimento extraordinariamente lento e sinuoso na sua burocracia. A nova alteração ao Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, no n.º 2 do art.º 85, dá uma possibilidade para se poder evoluir na construção de uma solução para este problema.

No que diz respeito ao espaço rústico pretende-se favorecer as explorações florestais e agrícolas, a par de uma melhor estruturação fundiária, organização dos centros operacionais de lavoura, criação de conforto para a habitação dos agricultores e fomento do melhoramento dos infra-estruturas de apoio à actividade agro-florestal. A localização de pólos industriais e de unidades turísticas deve também merecer um estudo no sentido de equacionar respostas ao desenvolvimento da actividade económica nestes sectores.

Os estudos de caracterização são o primeiro documento do processo de revisão do PDMM, desenvolvendo uma reflexão crítica sobre os seus conteúdos, comparando-os com dinâmicas territoriais observadas no concelho. Pretende-se, com a elaboração deste relatório, avaliar o grau de eficácia deste instrumento de planeamento, detectar eventuais erros, omissões, conteúdos deslocados ou desactualizados, colmatar lacunas e proceder a uma actualização de ideias e de conceitos que correspondam aos objectivos que a Câmara Municipal e a Assembleia Municipal configuram para o futuro do Concelho, num horizonte de 10 anos.

Em linhas gerais, espera-se que a revisão do PDMM configure uma estratégia de planeamento territorial que conduza a uma correcta salvaguarda e valorização dos recursos naturais, à eficiente condução da exploração florestal, ao ordenamento estruturado das explorações agrícolas e a uma disciplinada e arquitectonicamente bem conseguida expansão e valorização dos aglomerados e do sistema urbano em geral.

A cidade do Montijo e as freguesias que a envolvem beneficiam de uma localização de primeira centralidade na geografia da Área Metropolitana de Lisboa (AML). Esta potencialidade deve reflectir-se nas novas ideias que vão informar a revisão do PDMM, colocando todo o território Oeste do concelho do Montijo no nível hierárquico correspondente à sua geografia real. Felizmente, este concelho caracteriza-se por ter uma base territorial e social saudável sem as patologias que afectam parte da AML. A coesão social, a base económica de sustentação e as potencialidades de desenvolvimento conferem ao Montijo qualidades apreciáveis que justificam uma visão optimista e esperançosa do seu futuro.

O novo PDMM deve ser concebido como um instrumento de fomento do desenvolvimento económico e bem-estar das famílias e das empresas residentes e promover uma oferta de espaços e de redes de serviços e equipamentos que tornem o Concelho atractivo e competitivo a um nível regional, nacional e internacional. Justifica-se que o Montijo seja considerado, em primeira linha, para receber serviços e equipamentos que exigem uma elevada centralidade e que a cidade de Lisboa não suporta. O planeamento do território deve ser informado com rigor, pensado com ambição visionária mas também com consciência das limitações reais, sem correr riscos e entrar em aventuras improvidentes. Acima de tudo, compete ao PDM responder às necessidades e aos desejos dos munícipes nos quais se inscrevem naturalmente os sonhos que envolvem a afirmação da vida e a construção do futuro, alicerçados numa identidade cultural.

É altura de definir novos objectivos, explorar oportunidades e lançar ideias no sentido de acentuar e valorizar o centro cívico de cada uma das freguesias; é também pertinente procurar modelos de habitação mais diversificados para enriquecer e estabilizar o tecido urbano, contrariando os PDM de 1.ª geração, na medida em que foram indutores de uniformizações e repetições arquitectonicamente empobrecedoras. A diversificação imaginativa e criativa é necessária para

dar suporte à promoção imobiliária, conduzindo-a para novos mercados alvo e atraindo para o Montijo novos habitantes e investimentos que incrementem o desenvolvimento sócio-económico.

A maior disponibilização do solo para a sua função social, cumprindo o seu sentido útil para habitação e para as actividades económicas contrariando comportamentos especulativos deve ser também uma finalidade do PDM, a par de criar uma base de confiança, de responsabilização, de descentralização, de simplificação e de direito com base na justiça, na razão, no conhecimento e no respeito pelas tradições culturais da população do Montijo.

A urbanização programada e a contratualização aplicadas à gestão fundiária são um desafio a que o PDM deve responder, no sentido de permitir ao Município um efectivo controlo da prossecução e plena realização dos objectivos assumidos no plano. É pertinente apostar no desenvolvimento dos instrumentos de gestão territorial para implementação dos planos territoriais com maior iniciativa e protagonismo do Município, assumindo este a marcação dos tempos e a função dinamizadora dos empreendimentos marcantes da expansão urbana e disciplinadores do mercado imobiliário.

Num momento de grandes transformações relativamente à transferência de competências da Administração Central para os Municípios, a elaboração dos PDM de 2.ª geração deve contribuir para este avanço descentralizador. Compete ao PDM desenvolver uma visão integrada do sistema territorial do concelho de modo a relacionar e conjugar as funções e os contributos dos diversos serviços na medida em que tenham implicações territoriais que necessitem de ser articuladas e ajustadas em termos de localização, dimensionamento, área de influência, acessibilidade, controlo ambiental, expressão arquitectónica e paisagística, sustentabilidade económica e enquadramento social.

A descontinuidade territorial do concelho do Montijo e as características e necessidades de desenvolvimento distintas do território Este e do território Oeste introduzem uma maior complexidade no planeamento, não só em termos de representação cartográfica, mas sobretudo na articulação das orientações programáticas e estratégicas para as duas zonas, com usos do solo e dinâmicas territoriais muito diferentes. O Plano Director Municipal do Montijo deve também atender ao espaço intercalar dos concelhos limítrofes.

O território Oeste, de menor dimensão territorial, é a mais densamente urbanizada e povoada, sujeita a fortes dinâmicas de crescimento, exigindo instrumentos de planeamento de maior escala.

Quanto ao território Este, predominantemente rústico, localizado nas franjas da Área Metropolitana de Lisboa, necessita essencialmente de um trabalho de estabilização dos pequenos núcleos urbanos existentes e, porventura, de uma definição clara de eventuais urbanizações para uso turístico ou de

segunda residência, considerando a crescente articulação entre o sector do turismo e a segunda habitação. A estabilização dos espaços silvestres e dos espaços agrícolas remete para a configuração das empresas agro-florestais e de sistemas de apoio às explorações, tendo em conta as necessidades dos agricultores e dos empresários florestais instalados no concelho.

As dinâmicas dos espaços rústicos dependem muito da estrutura cadastral e da estabilização activa dos usos. No caso concreto da agricultura, o planeamento do território não pode eximir-se do objectivo de contribuir para configurar e fomentar explorações agrícolas economicamente viáveis ou, pelo menos, com um sentido existencial na vida concreta do agricultor. No concelho do Montijo existem muitas explorações agrícolas familiares de pequena e muito pequena dimensão, as quais, embora não tenham expressão nas estatísticas da produção agrícola nacional dirigida aos grandes mercados, têm um significado determinante na vida das famílias em causa, mesmo na sua economia doméstica, onde a habitação e o quintal são alicerces da sustentação do agregado familiar.

A revisão do PDMM deve observar a realidade específica de cada território do concelho e a forma concreta como as pessoas se apropriam do mesmo, equacionando políticas de solos que melhorem as condições de vida e de trabalho das populações naquilo que depende das atribuições e competências municipais, definindo, deste modo, os grandes desígnios para a sua revisão:

- Contribuir para uma estabilização do uso do solo, observando o seu sentido útil e a função social da propriedade, assegurando a disponibilização correcta/justa do território para satisfazer as necessidades da população e das empresas no respeito pela salvaguarda dos valores naturais, pela qualidade ambiental e contrariando comportamentos especulativos;
- Diferenciação da base económica, contextualizando e segmentando a economia associada às explorações agrícolas e florestais, às exigências de localização e infra-estruturação das unidades industriais, aos requisitos que assistem a uma normal expansão urbana dos aglomerados e ao enquadramento institucional das áreas classificadas onde há valores naturais únicos a proteger, alicerçando uma política de solos que fomente a correcta localização de empresas no concelho em condições competitivas, procurando atrair especialmente empresas de capital intensivo em conhecimento e tecnologia, valorizando o seu potencial humano e reduzindo os custos de contexto associados ao processo de instalação e realocação de empresas;
- Qualificação urbanística e arquitectónica dos aglomerados urbanos, contribuindo para a consolidação dos tecidos existentes, observando em particular a recuperação dos núcleos históricos. Adopção de uma gestão urbanística com base em modelos de urbanização programada e contratualizada que promova a configuração da rede urbana com base

num modelo policêntrico, reforçando a identidade dos aglomerados e freguesias existentes e a ligação entre os dois territórios do concelho;

- Desenvolver os estudos de planificação das redes de infra-estruturas e de equipamentos colectivos, de modo a torná-las mais eficientes, económicas e acessíveis;
- Criar uma estratégia para a implementação do PDMM, acompanhada de um modelo de monitorização da sua aplicação e coordenação articuladas entre as várias políticas de ordenamento do território.

O novo PDM do Montijo deve estar em sintonia com a vontade política da autarquia, de forma a dar cumprimento aos objectivos programáticos sufragados no acto eleitoral. Para tal, é importante distinguir nos seus conteúdos o que é informação técnica objectiva, o que são soluções da responsabilidade profissional dos urbanistas, o que é matéria de decisão política da autarquia e o que são condicionantes estabelecidas pelo poder político do Estado. Nos conteúdos do PDM devem ainda diferenciar-se claramente: a base garantística, mais estável, considerando regras gerais que dizem respeito a todas as entidades públicas e privadas; as questões estritamente municipais, extremamente flexíveis, que não interferem com direitos de terceiros; as acções do Estado, respeitantes aos empreendimentos da responsabilidade da Administração Central; e o nível estratégico.

2- MODELO TERRITORIAL

O modelo Territorial corresponde a um esboço da Planta de Ordenamento que de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº 310/03, de 10 de Dezembro, representa “o modelo de estrutura espacial do território municipal de acordo com a classificação e qualificação do solo, bem como as unidades operativas de planeamento e gestão”.

A proposta prévia da Planta de Ordenamento (plantas 6 e 7) corresponde à primeira territorialização do modelo territorial para o concelho de Montijo e reflecte um esboço com as principais linhas orientadoras e estratégias que se pretende adoptar:

1. Assumir todo o território Oeste do município de Montijo como parte integrante do Arco Ribeirinho Sul que, no modelo territorial do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML) em revisão, está classificada como área urbana a articular e/ou qualificar;
2. No modelo territorial do PROTAML o Montijo como “Pólo de Equipamentos e Serviços de Nível Sub-Regional” integra, para além da cidade, os aglomerados conexos da Atalaia, Sarilhos Grandes, Alto-Estanqueiro e Afonsoeiro. Este conjunto de aglomerados forma um contínuo urbano da grande cidade do Montijo.

3. A península do Arce em Sarilhos Grandes, merece ser identificada como um espaço de grandes potencialidades paisagísticas com expressão ao nível metropolitano, justificando um investimento de política territorial e de meios financeiros que ajudem a trazer este terreno à posse pública do Estado ou do Município e proceder aos projectos e obras de valorização paisagística, infra-estruturação, construção de equipamentos de desporto, recreio e lazer;
4. A procura de parcelas agrícolas para explorações familiares a tempo parcial tem uma significativa expressão no concelho. Para responder a esta procura é necessário configurar um parcelamento agrícola contemplando a implantação da habitação do agricultor na parcela o que implica uma infra-estruturação básica aligeirada mas eficiente. Esta estrutura de povoamento assente em pequenas explorações agrícolas tem tradição no colonato de St.º Isidro de Pegões. A concepção actualizada de uma estrutura de povoamento deste tipo é pertinente e exige um trabalho sobre os paradigmas do povoamento periurbano ordenado e sustentado duplamente pela produção agrícola para auto consumo, para os mercados de proximidade e para o emprego na indústria e nos serviços. Este parcelamento agrícola requer uma cooperação estreita entre o município e o Ministério da Agricultura;
5. O crescimento livre e pouco informado da oferta das urbanizações e da construção de edifícios para habitação e serviços gerou excedentes em alguns segmentos, principalmente nos produtos imobiliários de qualidade média e média baixa, que encontram dificuldade de venda. Esta situação justifica uma reflexão sobre as políticas de habitação articuladas com as políticas de solo, de gestão fundiária e do crédito hipotecário. Os planos territoriais devem contribuir para dotar os municípios de instrumentos que os habilitem a ter capacidade de intervenção urbanística concretamente na programação dos produtos imobiliários a promover e da sua integração no desenho e composição urbana;
6. O Montijo nos seus territórios tem um forte potencial para o turismo urbano e turismo de natureza. Não será correcto que os planos territoriais nomeadamente que o PROTAML discriminasse negativamente o concelho do Montijo, relativamente aos outros concelhos da AML, no estabelecimento de parâmetros para o desenvolvimento do sector do turismo. Os recursos turísticos da orla litoral não devem ser pretexto para limitar o crescimento e o desenvolvimento da oferta turística no Montijo que se situa no eixo Lisboa – Novo Aeroporto de Lisboa (NAL), onde se verifica uma procura turística na AML, fortemente dominada pelo turismo de cidade e de negócios, constituindo um ponto de chegada e de partida do turismo nacional. Esta perspectiva coloca-se muito para além do turismo de praia e de veraneio associado à zona costeira;
7. A extensão do concelho do Montijo e a sua localização estratégica na rede de transportes nacional potenciam este concelho como um sítio de excelência para a localização industrial. Pretende-se pôr em prática uma política de zonas industriais demarcadas com base numa contratualização prévia entre o município e os proprietários/promotores, que assegure a implementação da operação urbanística e a disponibilização dos lotes a preços

razoáveis. Para que isto seja possível é importante que o município tenha capacidade de opção e de negociação, o que pressupõe uma base de planeamento com graus de liberdade que suportem o poder de escolha e de decisão do município no que diz respeito à localização final, demarcação e parametrização das zonas industriais;

8. Melhorar as acessibilidades ao concelho e no concelho, concretamente nos aspectos em que essa melhoria depende de intervenções nas redes supra municipais;

A saída-de-mão para a cidade para quem vem da ponte Vasco da Gama é urgente a fim de reduzir a pressão do tráfego nas “Portas da Cidade”;

A melhoria do transporte fluvial, nomeadamente, na componente intermodal no cais do Seixalinho é também importante;

A questão do metro de superfície no Arco Ribeirinho e a hipótese de chegar ao Montijo deve continuar a merecer atenção numa perspectiva de médio prazo;

A ligação Lisboa – NAL, por eléctrico rápido ou metro no eixo Portela – Montijo (Base Aérea) – NAL, deve ser considerada numa visão de longo prazo, avaliando cenários de modo de transporte alternativos;

9. A Base Aérea do Montijo é uma importante infra-estrutura militar que deve ser objecto de análise na perspectiva da evolução e actualização da estratégia de defesa nacional e também da sua eventual perda de importância militar o que, a acontecer, colocará a questão da sua reconversão ou simples passagem para fins de aeronáutica civil;
10. Por opção política, urbanisticamente avisada e fundamentada o município do Montijo pretende e recomenda que o crescimento urbano induzido pelo NAL seja resolvido e absorvido no contexto dos aglomerados urbanos existentes, consolidando a rede urbana que para isso deverão ter a expansão necessária sem criar novos aglomerados urbanos;
11. A Vala Real, a Ribeira de Canha e as barragens dos perímetros de rega do colonato de Santo Isidro de Pegões necessitam de ser considerados e tratados como estruturas hidrográficas significativas a nível metropolitano;
12. A estabilização dos usos agrícola e florestal necessita de um trabalho e de um investimento junto das explorações agrícolas e florestais com especial empenho e participação do Ministério da Agricultura. O Montijo possui uma imensa superfície de solo agrícola e florestal cuja exploração pode ser francamente melhorada aumentando a produção e o rendimento das explorações;
13. A suinicultura é uma actividade com expressão na economia do concelho e a sua dispersão constitui um problema com impactos ambientais que é urgente controlar e mitigar. A ideia de se concentrar todas as suiniculturas num parque de indústria agro-pecuária, já foi apresentada ao Sr. Ministro da Agricultura que a considerou oportuna;
14. Quanto às unidades territoriais afectas ao uso florestal, o ideal seria que os prédios tivessem dimensões superiores a 300 hectares e que fossem agregados em perímetros com mais de 15 000 hectares, formando assim espaços com escala para justificar serviços operacionais eficientes e rentáveis. O Regime Florestal deveria recuperar o modelo originário alicerçado

nas matas nacionais (regime florestal total) e nas matas privadas (regime florestal parcial). É defensável uma quase total interdição ao fraccionamento dos prédios de uso florestal, a não ser em casos muito excepcionais;

15. Relativamente ao uso agrícola, o principal referencial deve ser a exploração agrícola observando o seu parcelário, onde devem ser distinguidos e identificados os prédios autónomos (aqueles onde estão localizados os centros de lavoura e outras benfeitorias indispensáveis ao funcionamento da exploração) e os prédios dependentes, isto é, que não podem ser trabalhados sem a base logística localizada nos prédios autónomos. Um dos objectivos fundamentais da política de solos deve centrar-se na defesa da estrutura fundiária da exploração agrícola, evitando que a exploração perca dimensão ou que de algum modo diminua a sua capacidade produtiva, por perda de superfície agrícola útil (SAU). Segundo critérios europeus, a superfície mínima admissível para uma exploração agrícola é na ordem dos 25 hectares. Em França, nenhum agricultor pode ser acreditado como tal se não estiver à frente de uma exploração superior a esse mínimo (ver SMI Foncière);
16. Manchas de povoamento disperso onde é difícil, se não mesmo impossível, configurar explorações agrícolas com as dimensões normais e onde, portanto, a actividade agrícola assume um carácter complementar no rendimento de empresas agrícolas familiares imperfeitas (a tempo parcial). Com isto não se quer dizer que estas quintas associadas à habitação unifamiliar não tenham uma relevância social e económica na sustentação de centenas de milhares de famílias a ponto de justificar a sua consideração nas políticas de ordenamento do território, mas também não se pode iludir o facto de tais quintas não servirem de todo para estruturar a rede de explorações agrícolas de que o país necessita.

Os critérios de parametrização do parcelamento rústico, devem ser pautados pela interdição à fragmentação da propriedade rústica, contudo tais critérios não podem ser estabelecidos de uma forma rígida, geral e abstracta em sede legislativa sem atender às especificidades das realidades regionais e locais. Assim, a gestão fundiária requer um pragmatismo e uma casuística alicerçada numa capacidade de juízo local por parte de entidades representativas dos interesses dos agricultores, das instituições do Estado e dos Municípios responsáveis pela aplicação das políticas territoriais. As quais devem ter em conta:

- a) Se o prédio rústico está ou não integrado numa exploração agrícola;
- b) Se a realidade do cadastro fundiário existente se ajusta às exigências funcionais das explorações agrícolas e florestais;
- c) Se os prédios estão a ser correctamente explorados ou se estão em estado de abandono. No caso dos prédios abandonados, é necessário avaliar se estes estão no mercado do solo agrícola e a que preços;
- d) Se os preços do solo rústico estão a ser inflacionados por uma procura de carácter urbano ou para-urbano;

2.1- CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

De acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, a classificação do solo determina o destino dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre solo rural e solo urbano.

1. Solo rural - “aquele para o qual é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção e lazer, ou seja ocupado por infra-estruturas que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano”.
2. Solo urbano – “aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar, constituindo o seu todo o perímetro urbano”.

Enquanto a qualificação do solo regula o aproveitamento do mesmo em função da utilização dominante que nele pode ser instalada, fixando os respectivos usos.

2.2- MODELO APONTADO NA CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

O urbanismo necessita de uma base taxonómica coerente, logicamente estruturada e com correspondência com as actividades sociais, sejam elas produtivas, sejam de conservação de valores naturais ou de simples ocupação habitacional.

Da leitura do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio, depreende-se a dimensão do desafio que se coloca à disciplina do urbanismo em matéria de classificação e reclassificação dos usos do solo. São inúmeros os conceitos que carecem de precisão. Por exemplo, qual a diferença lógica entre classe e categoria de uso do solo? Entre os termos “classificação” e “qualificação”? Qual o sentido de “utilização dominante” e o que a distingue do “uso dominante”? E o que são os usos e as utilizações não dominantes ou subordinados? O que se entende por “regime de uso do solo”? Quais as implicações dos processos de reclassificação?

A questão do planeamento dos usos e utilizações a atribuir e realizar no espaço território requer enquadramentos, em instituições públicas ou privadas, que assegurem o cumprimento da função social do solo de forma economicamente sustentável no orçamento e no quadro de competências da entidade proprietária ou de algum modo responsável pela tutela jurisdicional do prédio em causa.

O acto de classificar o solo carece de uma procedimentalização, sob pena de degenerar em abusos de poder. Em última instância, a decisão de classificar o solo deve ser assumida e tomada em sede política, com toda a transparência, alicerçada em procedimentos legais bem explicitados.

A classificação do solo tem dois momentos distintos a saber: O da classificação analítica que incide sobre a realidade territorial existente, e nessa medida decorre de uma informação objectiva colhida e interpretada segundo métodos e critérios científicos e técnicos.

Outra classificação bem distinta é a que decorre de opções de planeamento onde se determina se os usos e utilizações existentes se mantêm ou são alterados. Obviamente que esta classificação transcende a competência técnica e administrativa devendo ser assumida e resolvida na esfera do poder político exercido no âmbito de uma procedimentalização transparente e justa.

A taxonomia da classificação do uso do solo (segundo a proposta explicitada nas Normas Urbanísticas) considera como elemento base a categoria de uso do solo atribuída à unidade territorial onde se estrutura um uso do solo silvestre, agrícola ou urbano. Podem ainda ser demarcadas categorias de uso referidas a zonas únicas que constituem o caso particular dos espaços silvestres ou espaços canais. A organização primária do território seria assim alicerçada por unidades territoriais que suportam uma ocupação e uma configuração funcional ajustada a um determinado uso do solo assumido na sua função social e no seu sentido útil.

A intensidade das interdependências entre unidades territoriais conexas com o mesmo uso do solo ou com usos diferentes, conduz à estruturação de agregados de unidades territoriais, cada um dos quais dá origem a uma classe do uso do solo que recebe a designação do uso dominante observado no conjunto, das categorias do agregado.

Esta lógica corresponde à organização ideal da distribuição do uso do solo respeitando princípios de arrumação de compartimentação dos espaços territoriais e da própria segmentação do mercado fundiário.

É importante notar que no, interior da mesma categoria do uso há um desdobramento de usos do solo que podem ser diferentes e onde o uso dominante no agregado das categorias dá o nome à classe.

É interessante observar o facto dos usos subordinados não serem por isso menos importantes na estruturação da classe.

Suponhamos uma aldeia cujo perímetro constitui uma unidade territorial com a categoria de uso urbano rodeada por compartimentos agrícolas que configuram uma unidade territorial na categoria de uso agrícola e ainda com um perímetro de matas exploradas pela população da aldeia e que corresponde a uma unidade territorial de uso florestal. Estas três unidades territoriais, com uma forte interdependência constituem um agregado que corresponde a uma classe de uso do solo. Se considerarmos que o uso agrícola é a base de sustentação deste agregado tem todo o

sentido concluir que se está perante uma classe de uso agrícola. Assim, temos uma classe de uso do solo agrícola com a categoria de uso agrícola dominante e o uso urbano e florestal como subordinados.

Ainda no processo da organização lógica da classificação do solo é importante distinguir o conceito de meio urbano (perímetros urbanos) e de meio rústico que corresponde ao negativo dos perímetros urbanos. Note-se contudo que dentro de um perímetro urbano pode haver prédios rústicos mas aqui tais prédios não estão enquadrados no meio rústico.

O conceito de solo urbanizável merece uma profunda revisão atendendo aos mal entendidos que originou na gestão dos PDM de primeira geração levando impropriamente à interpretação de que essa classificação conferia direitos de urbanizar e de construir aos proprietários desses solos rústicos. Ao contrário do que a lei sustenta actualmente os solos rústicos destinados à expansão urbana não deveria estar incluídos dentro dos perímetros urbanos consideramos que a sua futura urbanização é ainda uma hipótese em aberto, uma probabilidade. A inclusão de tais "áreas urbanizáveis" dentro dos perímetros urbanos tende a dar origem a espaços vazios expectantes geralmente sobre valorizados a ponto de dificilmente terem saída no próprio mercado imobiliário. O solo urbanizável não é uma categoria nem uma classe, é apenas uma faculdade imprópria que é dada ao proprietário de solo rústico em prejuízo das competências que são próprias do Município nas esferas do planeamento urbanístico.

Outros conceitos como o de utilização merecem também uma definição rigorosa neste caso, conjugada com o facto da utilização corresponder à forma de apropriação útil, de vivência e de exploração do prédio em causa. Atenda-se à prática instalada da licença de utilização a qual corresponde a uma prerrogativa constituída no âmbito do direito da propriedade.

O desenvolvimento de uma ordem taxionómica sobre o uso e utilização do solo é um instrumento fundamental para assegurar a coerência do planeamento do território e o facto de não haver um pensamento estruturado na própria topologia do território e dos usos do solo é uma fonte de fragilidades e mesmo de incoerências que afectam e diminuem a eficácia e a racionalidade dos instrumentos do planeamento.

A taxonomia tem também por finalidade operacionalizar a disjunção dos usos do solo trabalhando sobre as suas diferenças, sendo através destas que se desenvolve o sentido e a identidade da unidade territorial afecta a uma determinada categoria de uso do solo. Há uma situação repetitiva que dá suporte à extensão e demarcação de unidade territorial. Essa repetição é inerente ao domínio próprio de cada categoria de uso e permite o seu reconhecimento. Primeiro à que observar o que distingue o uso silvestre do uso agrícola e o que distingue ambos do uso urbano. Esta operação sobre as diferenças é mais esclarecedora e fiável do que há de comum no espaço de

reconhecimento do agregado de um mesmo uso. O entendimento das diferenças é sempre mais clarificador e revelador do que a constatação ou inventário do que é idêntico.

Perante uma realidade territorial não se pode ignorar que há vários pontos de partida que se referem a fenómenos com dinamismos e tempos diferentes e onde observador faz parte do sistema. Por isso, as leituras do observador inscrevem-se no processo de transformação do território e daí a importância da auto consciência das leituras que informam as propostas e as determinações de um plano.

A classificação do solo e dos espaços territoriais em geral é sempre influenciada por aquilo que é mais próximo às ideias e interesses dominantes ao tempo em que é feita.

A classificação em obediência a um sentido de ordenamento transcende qualquer critério pré-concebido de aplicação mecanicista para se alicerçar antes na inteligibilidade interpretativa da singularidade dos sítios e nas ideias arquitectónicas emergentes de um acto de consciência cultural ao mesmo tempo realizadora e monitorizadora de um puro fazer. Sem esta dimensão crítica e criadora, o planeamento do território atola-se numa patologia incessante de instrumentos reguladores de uma realidade não concebida.

A classificação condiciona a linguagem e esta por sua vez não resolve a sua descontinuidade com a realidade. Há uma distância ontológica entre a ideia, o conceito e a coisa territorial e é nesse desencontro que se desenvolvem os ordenamentos e os desordenamentos sócio territoriais.

2.2.1- TERRITÓRIO OESTE

O Concelho de Montijo na sua Zona Oeste beneficia de uma elevada centralidade no contexto da Área Metropolitana de Lisboa (AML) e possui as maiores e menos condicionadas reservas de solo urbanizável junto à Ponte Vasco da Gama.

No momento em que estão a ser revistos os instrumentos de planeamento do território (PROT e PDM) é pertinente desenvolver uma componente estratégica voluntarista que vá ao encontro de procuras potenciais por parte de empresas e de famílias interessadas em se instalar e residir na AML.

A zona Ocidental do Montijo, toda ela classificada em PROT como parte integrante do Arco Ribeirinho Sul, para se desenvolver de uma forma ordenada e a bom ritmo, carece de uma planificação avançada agregando o Município, o Estado, os proprietários, os investidores, os financiadores e na medida do possível utilizadores financeiros.

As áreas actualmente classificadas como urbanizáveis, não apresentam em si características únicas que as vocacionem para a expansão urbana quando comparadas com outros terrenos semelhantes localizados na vizinhança e que estão classificados como não urbanizáveis. Os PDM ao utilizarem este conceito de área urbanizável em certa medida reduziram a probabilidade de tal acontecer porquanto o efeito mais directo e real foi o de agravar significativamente o preço desses terrenos ao ponto de inviabilizar financeiramente a operação urbanística. Como alterar este estado de coisas em sede de revisão dos PDM?

A sucessiva legislação produzida desde o Decreto n.º 69/90, procura de uma forma incipiente e vaga substituir o conceito de área urbanizável por áreas de urbanização programada, unidades operativas de gestão, imposição administrativa para a execução dos planos de pormenor, reclassificação do solo (urbano e solo rústico), tudo isto em torno do objectivo de conferir uma maior operacionalidade ao crescimento urbano por parte dos municípios e a uma regulação do mercado.

Convínhamos contudo que estes instrumentos têm uma operacionalidade pouco conseqüente, à luz do direito comparado o conceito que se afigurava aqui pertinente e com todo o sentido é o de áreas disponíveis para o município programar a expansão urbana e negocia-la através de um procedimento onde se explicita a parametrização e distribuição de mais-valias simples no quadro geral de um estudo económico e financeiro sério da operação.

Na equação económica do urbanismo para haver transparência é fundamental explicitar, comparar e avaliar os seguintes factores:

- O preço do solo no seu estado rústico;
- O valor do solo rústico com a faculdade de ser urbanizável, o qual corresponde ao valor do solo rústico acrescido das mais-valias simples, sendo importante aqui regulamentar e acordar a parte das mais-valias que eventualmente possa reverter a favor do proprietário da parte que necessariamente deve reverter a favor do Município.

Mas antes desta repartição é fundamental proceder-se a uma parametrização destas mais-valias, contendo-as dentro de valores aceitáveis, como justos e razoáveis. Esta parametrização é uma questão complexa porque interpela a configuração da estrutura do sistema da economia do imobiliário e leva-nos curiosamente a concluir que esta parametrização só é possível se o mercado for equilibrado através de uma oferta pública de produtos finais para arrendamento para todos os segmentos da procura, desde habitação, comércio, serviços, indústrias, etc. Devendo esta oferta pública abranger mais de 20% do património imobiliário urbano global.

Como primeiro esboço o modelo territorial propõe que todo o território Oeste do concelho de Montijo esteja dentro da classe de espaço de uso urbano, sendo esta a categoria de uso dominante no território Oeste do concelho e estando segundo o PROTLVT inserido no contínuo urbano do arco ribeirinho sul. A classe de espaço de uso urbano é formada por um agregado de classes territoriais onde se destacam:

- O perímetro da Base Aérea n.º6 de Montijo como equipamento de uso especial;
- O território a sul das freguesias de Sarilhos Grandes e Alto Estanqueiro /Jardia como espaço agrícola interdito á edificação;
- Os perímetros urbanos que correspondem aos espaços urbanizados da cidade de Montijo / Afonsoeiro, Atalaia, Sarilhos Grandes, Alto Estanqueiro e outros aglomerados consolidados;
- Espaços disponíveis para o Município proceder à sua eventual urbanização, que correspondem ao que hoje são os espaços urbanizáveis e as áreas agrícolas para-urbanas com elevado grau de edificação dispersa e uma excessiva fragmentação da propriedade rústica. Estes espaços continuaram com espaços rústicos, decidindo o município qual a unidade operativa de planeamento e gestão a avançar com base numa programação económica e financeira e na realização de empreendimentos para serem lançados no mercado a preços competitivos;
- Zona única do Arce corresponde actualmente a um espaço rústico e natural de elevado potencial paisagístico, com diversos sistemas de vista, para o qual se pretende potenciar uma vocação turística de excelência no seio da AML;
- Espaços naturais que corresponde à faixa ribeirinha do lugar do Seixalinho e é constituída por uma zona de antigas salinas e sapais;
- Espaços florestais correspondem a pequenas e raras manchas de povoamentos de sobreiro e pinhal.

2.2.2- TERRITÓRIO ESTE

Na zona Oriental, consideramos que todo o espaço está dentro da classe de uso agro-florestal formada por um agregado de classes territoriais onde se destacam:

- O perímetro do futuro Aeroporto de Lisboa como equipamento urbano especial;
- Os aglomerados urbanos de Canha, Pegões, Santo Isidro, Taipadas, Figueiras, Faias, Pegões Gare e São Gabriel;
- Foros do Carrapatal, Craveiras do Norte, Craveiras do Sul, Foros do Trapo, e Foros da Boavista, que se caracterizam por uma edificação dispersa conjugada com a fragmentação da propriedade rústica, ao ponto de criarem uma situação para-urbana crítica, devido à carência de infra-estruturas e equipamentos num contexto em que é difícil sob o ponto de vista económico e financeiro, sustentar uma estruturação urbana normal;

- Unidades de uso agrícola com os seus centros de lavoura;
- Unidades de uso florestal também com os seus “montes”;
- Espaços de potencial desenvolvimento turístico, aproveitando as áreas urbanas que englobam os “montes” rurais.

No território Este todos os aglomerados urbanos deverão ser tratados através de Planos de Urbanização (PU), Planos de Pormenor (PP) ou Planos de Intervenção em Espaço Rural (PIER).

2.3- UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

As UOPG correspondem a subsistemas urbanos, tendo por objectivo a organização espacial do território ou a concepção da forma de ocupação do espaço urbano e a definição das regras para a edificação e urbanização.

Na planta 8 estão demarcadas as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão propostas e que incidem (numa primeira fase) sobre as áreas disponíveis para o município proceder à sua eventual urbanização. Estas áreas propostas agrupam-se em diversas categorias:

TURISMO

Com maior potencialidade de desenvolvimento no território Este e na zona do Arce no território Oeste, pela inserção natural e paisagística que ambas oferecem.

No agregado das unidades territoriais, propõe-se a integração de uma componente ligada à actividade turística, alicerçada em unidades de alojamento concentradas junto aos núcleos das herdades que o PDM vigente demarcou como “núcleos urbanos”. Estes pólos de utilização turística beneficiarão do enquadramento florestal mas com o cuidado de não conflituarem com a dominância e funcionalidade da floresta.

Para o conjunto do território Este, o PDM propõe a criação de pólos de oferta turística, cada um deles com a escala necessária para assegurar a sua viabilidade económica e financeira devidamente fundamentada nos estudos casuísticos a apreciar pela Câmara Municipal de Montijo e pelas entidades competentes na área do turismo.

ZONA DE VIGILATURA

A condição iminentemente urbana deste arco envolvente da cidade, e a necessidade de se elaborar com a maior urgência um plano de urbanização que assegure a disciplina e a qualidade do desenho e composição urbana a criar, utilizando o método clássico e seguro de planos de pormenor com imagem e com alguma ordem arquitectónica e paisagística, afim de salvaguardar e garantir que no futuro este anel não venha a ser ocupado de forma fragmentada transformando-se num tecido suburbano e desclassificado.

Assim, a Nascente do IC32 entre o Alto Estanqueiro e a Atalaia, contempla o desenvolvimento de uma zona industrial que não avançou, não por não haver procura e necessidade, mas porque o valor do terreno rústico disponível para a urbanização, se situa em montantes incomportáveis. O restante espaço tem cerca de 30 manchas com edificação dispersa e uma propriedade muito dividida onde não tem qualquer viabilidade o uso agrícola dominante, quanto muito pode-se estruturar um tecido paisagisticamente tratado como espaço de vigilatura com um parcelamento de muito baixa densidade e apoiado nos aglomerados do Bairro do Charqueirão, Bairro Barroso, Vale Porrim, Alto Estanqueiro e Atalaia.

LOGÍSTICA E TERCIÁRIO

Entre a circular externa e as vias rápidas (IC32 e A12) propõe-se uma ocupação com logística e terciário. Desta forma, procura-se garantir a estruturação e o ordenamento do território, de modo a promover uma ocupação racional e equilibrada do espaço, tirando partido das boas acessibilidades e visibilidade.

EXPANSÃO HABITACIONAL

Corresponde a áreas não estruturadas ou espaços periféricos do perímetro construído, para os quais se devem efectuar estudos urbanísticos que garantam um correcto ordenamento do território e um desenho urbano estruturado e correcta integração com o tecido urbano envolvente.

CENTRALIDADES URBANAS

Correspondem a áreas de dimensões variáveis que apresentem características de centralidade urbana, justificadas pelo seu peso populacional, poder de atractividade e diversidade de funções. Estas áreas deverão ser objecto de estudos urbanísticos, tendo presente a necessidade da melhoria do espaço público e rede de equipamentos.

ÁREAS URBANAS A REABILITAR

Com maior expressão na cidade de Montijo, são áreas que apresentam condições desfavoráveis tanto em termos urbanísticos como sociais. Os estudos urbanísticos devem promover a requalificação do espaço público, reabilitação do parque edificado e desenvolver acções que potenciem uma atractividade de novas funções e pessoas.

3- PROPOSTA PRÉVIA DE REGULAMENTO

O Plano Director Municipal de Montijo, na versão da sua primeira revisão, consagra os principais objectivos do Município em articulação com o Estado, no que respeita às políticas de desenvolvimento, e, define a estrutura territorial através de regras e disposições regulamentares relativas à classificação e afectação do uso do solo.

Considerando que, o longo período temporal de vigência desta figura do plano torna as suas disposições inadequadas ou desactualizadas, face à realidade actual.

Este Regulamento desdobra-se em quatro títulos, e, instrumentos próprios de actualização e adequação tendo em conta a esfera de competências das entidades com jurisdição sobre a matéria. A componente garantística, componente relativa às áreas que são da competência da administração central, componente das competências municipais e componente das oportunidades estratégicas.

As disposições contidas no Regulamento do Plano Director Municipal, que traduz o plano do Concelho, disciplinam todos os usos do solo e todas as actividades que se desenvolvem no Concelho.

Assim, no âmbito geral, contempla-se as questões de carácter invariante que dizem respeito aos direitos fundamentais constitucionalmente consagrados e que o plano deve considerar e transpor para o seu conteúdo.

No âmbito das competências adstritas ao Estado, e conseqüente esfera do poder de decisão governamental, se contemplam as disposições necessárias para a gestão do território do Município. Relativamente aos usos do solo, agrícola e florestal, e localização de actividades, serviços, equipamentos e infra-estruturas que são de competência do Governo.

No que se refere às competências municipais, nomeadamente as que dizem respeito ao uso urbano e às redes que o suportam, localmente e demais assuntos que fazem parte das atribuições e competências do poder autárquico, o Regulamento do PDM apresenta-se como um instrumento operativo e auxiliar para o desempenho dos órgãos da Autarquia.

Por último, o Regulamento do PDM deve oferecer-se como um espaço de enquadramento de acções concertadas entre a esfera governamental e a esfera municipal, no sentido de em tempo real encontrar as melhores soluções e dar resposta a pretensões empresariais, oportunidades de investimento que sendo actualmente imprevisíveis, devem encontrar no Regulamento do PDM formas positivas de enquadramento.

Confere-se assim ao Regulamento um carácter construtivo e dinâmico, contrariando os modelos anteriores evitando que se torne um obstáculo estritamente burocrático injustificado ao desenvolvimento.

É objectivo assumido no Regulamento do PDM estabelecer regras que assegurem uma clara segmentação dos usos do solo e dos respectivos mercados fundiários, assim será articulado o uso urbano com os outros usos, em particular, o agrícola e o silvestre, fazendo a sua harmonização.

Este regulamento, de natureza administrativa, consubstancia as regras de uso do solo, e das acções com efeitos territoriais que se desenvolvem no âmbito das atribuições e competências de Estado e do Município, não se reflectindo na esfera jurídica dos direitos dos particulares. Significa assim que nenhum particular poderá invocar este Regulamento para reivindicar direitos, nomeadamente o direito de urbanizar.

No que diz respeito às expansões urbanas o PDM demarca “áreas disponíveis” para o Município programar a expansão urbana, e os terrenos abrangidos por este estatuto não beneficiam de qualquer direito de urbanizar de forma automática. O Regulamento deve contemplar uma política de solos, onde o valor de mercado se aproxima o mais possível dos valores de rendimento, e, ambos, do valor justo, reconhecendo-se assim o respeito pelo princípio da função social da propriedade fundiária e imobiliária.

O plano observa a distinção entre o meio rústico (que corresponde aos espaços designados de rurais, nos termos da legislação aplicável) dos espaços contidos dentro dos Perímetros Urbanos – Meio Urbano, e que a lei designa, simplesmente, como espaços urbanos.

Independentemente das definições estabelecidas na legislação em vigor, este regulamento para efeitos de clarificação de usos do solo estrutura-se na seguinte lógica taxionómica:

- a) O território é interpretado a partir da identificação e demarcação de unidades territoriais de primeira ordem, afectas a uma categoria de uso do solo;
- b) Um agregado de unidades territoriais de primeira ordem conexas, configura uma unidade territorial de segunda ordem, afecta a uma classe de uso de solo, e, a categoria de uso dominante no agregado dá o nome à classe;
- c) Perímetro Urbano – Linha poligonal fechada que interioriza parcelas e lotes urbanos ou espaços públicos do tecido urbano. No interior deste polígono podem eventualmente existir espaços rústicos enquanto enclaves dentro do tecido urbano;
- d) Espaço urbanizável a que corresponde uma parte do meio rústico, onde o Município poderá programar a expansão urbana;
- e) Considera que os prédios urbanos têm os seus direitos de construção e de utilização constituídos, e os prédios rústicos não dispõem, desses consequentes direitos.

As categorias correspondem a unidades territoriais significantes, considerando os seguintes usos do solo:

- A. Uso Urbano;
- B. Uso Agrícola;
- C. Uso florestal de produção;
- D. Zonas únicas de protecção classificadas;
- E. Espaços canal;
- F. Os elementos do sistema urbano localizados fora dos perímetros urbanos com relevância espacial e estrutural, e, localizados em parcelas que não resultam de uma operação de loteamento podem constituir uma unidade territorial classificada na categoria equivalente ao de uso urbano;
- G. Espaços problema, considerando as áreas urbanas de génese ilegal, espaços degradados a necessitar de intervenção de reabilitação, renovação e reconversão.

As classes de uso do solo identificam agregados de unidades territoriais, cada uma delas correspondendo a uma categoria de uso do solo, diferenciada, assumindo a classe, a designação correspondente à categoria de uso dominante.

Assim, e logicamente, a designação das classes possíveis, é idêntica à designação das categorias que podem ter estatuto de uso dominante.

O sistema urbano corresponde ao conjunto dos espaços públicos e de espaços edificados servidos por redes de infra-estruturas básicas, e, que suportam uma elevada concentração de utilizações associadas à habitação e ao sector secundário e território das actividades sócio económicas.

O sistema urbano é constituído por um conjunto corrente e multifuncional de edificações, espaços públicos e espaços livres, apoiado numa rede viária estruturante.

A categoria do uso urbano pode ser desdobrada em zonas mista, habitacional, industrial, de serviços e turística.

- A. Política de Preservação
- B. Política de Consolidação
- C. Política de Reabilitação
- D. Política de Expansão

ÍNDICES E PARÂMETROS DE CONSTRUÇÃO

Os parâmetros definidos neste PDM para os perímetros urbanos, e, áreas disponíveis para a expansão dos mesmos, têm um carácter supletivo, podendo ser alterados em sede de Plano de Pormenor, ou Plano Urbanístico, dependendo apenas da lei de aprovação municipal.

A parametrização é feita especificamente para cada uma das seguintes situações:

- Lotes constituídos e construídos em tecido urbano orgânico, isto é, que não resultou de uma operação de loteamento formal, sujeitos a conservação e reabilitação com ligeiros acréscimos eventuais, sem fraccionamento acrescido;
- Lotes que correspondem ao descrito no ponto anterior, mas onde será permitido fraccionamentos na condição das unidades de estacionamento daí decorrentes poderem ser desenvolvidas no interior do lote;
- Lotes constituídos em urbanizações acabadas e recepcionadas e já construídas;
- Lotes constituídos no tecido urbano e destinados a operações de renovação urbana, com ou sem, operações de loteamento;
- Parcelas de terreno rústico disponíveis para operações de loteamento a programar pelo Município;
- Construções de apoio às explorações agrícolas ou florestais;
- Elementos do sistema urbano, a implantar fora dos perímetros urbanos, por razões ambientais;

- Empreendimentos especiais, actualmente imprevisíveis e que se apresentam como oportunidades de relevância estratégica para o desenvolvimento, numa perspectiva local, regional ou nacional;
- Edifícios de habitação isolada fora dos Perímetros Urbanos, ou, outras habitações com outros usos não associados à actividade agrícola ou florestal.

Espaço disponível para o Município programar a expansão urbana só passa a fazer parte do perímetro urbano depois de formalmente constituída urbanização.

Desdobramento do espaço urbano por zonas, em função das utilizações dominantes.

- Zonas Industriais
- Zonas Turísticas
- Zonas Comerciais
- Zonas Mistas
- Zonas Habitacionais

Os espaços em processo de urbanização, isto é, com urbanizações aprovadas mas não completadas e onde se verifiquem problemas de funcionalidade e de ajustamento ao mercado poderão ser objecto de reformulações e conseqüentemente tornar mais expedita e lógica a sua função.

Para cada zona disponível para a Câmara urbanizar serão estabelecidas as utilizações dominantes e os parâmetros supletivos a respeitar os estudos de urbanização.

Os estudos de urbanização são configurações de desenho e composição urbana em tudo semelhantes às de um Plano de Pormenor são aprovados pela Câmara e Assembleia Municipal, e, servem de suporte e dão enquadramento às pretensões de urbanização avulsas.

Deste modo, deixa de haver aprovação de urbanizações avulsas sem qualquer enquadramento de desenho e composição urbana, sem a necessidade de se chegar a um plano de pormenor formal.

Desta forma, resolve-se a situação absurda em que o Município pode preencher uma área urbanizável com urbanizações soltas criando um tecido descoordenado e com toda a facilidade procedimental, mas, encontra todas as dificuldades e morosidades se, para o mesmo local, optar por elaborar previamente um plano de pormenor para enquadrar e disciplinar as diversas urbanizações.

As áreas disponíveis para a Câmara Municipal programar a expansão urbana, são compartimentadas no PDM, em unidades de execução, as quais, têm aqui um carácter indicativo, podendo, por iniciativa da Câmara Municipal e com aprovação em Assembleia Municipal ser objecto de alteração para reajustamento, em tempo real.

A procedimentalização passa por a Câmara Municipal elaborar um estudo da situação do mercado fundiário e imobiliário do Concelho, facultando à sociedade civil uma informação tão detalhada quanto possível sobre os preços do mercado, e comportamentos e necessidades de oferta e da procura, tendo em conta os seus níveis de satisfação.

Deve também confrontar os valores do mercado, com os valores de rendimento e com o valor justo.