

Revisão do PDM de Vendas Novas

Sessão Participativa

Vendas Novas, 17 de janeiro de 2022

Aberta a toda a População



Índice

- Programa e Objetivos da Sessão
- Enquadramento do Processo de Revisão do PDM
- Faseamento e Ponto de situação
- Elementos de estratégia do Modelo Territorial: Orientações Estratégicas
- Escalas de Abordagem
- Classificação do Solo Urbano e do Solo Rústico
 - Qualificação do Solo Urbano
 - Qualificação do Solo Rústico



Programa e Objetivos da Sessão



Objetivos da Sessão

- Contribuir para a informação e divulgação do processo de Revisão do PDM.
- Ouvir os interessados e promover a participação.
- Recolher contributos para a Proposta de Plano.

Programa da Sessão

- Apresentação do trabalho desenvolvido.
- Discussão das propostas.



Enquadramento do Processo de Revisão do PDM



O que é o PDM?

De acordo com o Art.º 95.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

- O PDM estabelece:
 - *“A estratégia de desenvolvimento territorial municipal;*
 - *a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo,*
 - *o modelo territorial municipal;*
 - *as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal.*
- *É o instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais, bem como para o desenvolvimento das intervenções setoriais da administração do estado.(...)”*



Enquadramento legal

- Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU) - **Lei n.º 31/2014**, na redação atual.
- Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – **DL n.º 80/2015**, de 14 de maio.
- **DR n.º 15/2015**, de 19 de agosto, os critérios de classificação e qualificação do solo.
- Novas orientações da tutela para a delimitação da **REN (2017/ 2018/ 2019)**
- **PROT Alentejo** - aprovado pela RCM n.º 53/2010, de 2 de agosto



Conteúdo dos PDM Art.º 97.º do RJIGT

PDM

- Regulamento
- Planta de Ordenamento / Planta de Condicionantes
- Planta do perímetro urbano
- Relatório
- Relatório ambiental
- Programa de execução, Plano de financiamento
- Planta de enquadramento, situação existente, estrutura ecológica
- Análise de riscos
- (...)

Delimitação da
REN

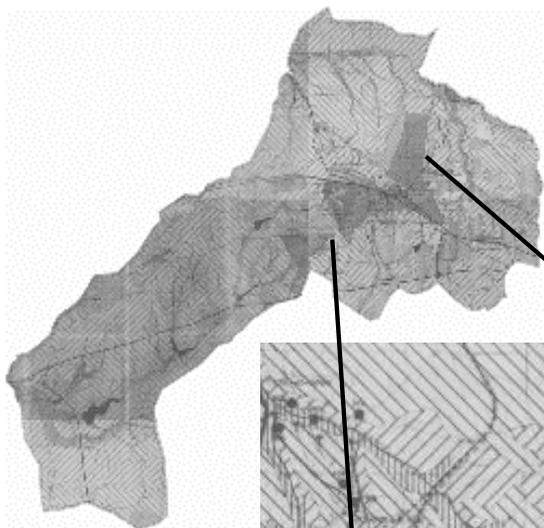
- *Processo a ser desenvolvido por outra equipa*

Delimitação da
RAN

- Metodologia da DRAP - Alentejo



Leitura da Planta de Ordenamento *versus* Regulamento



 Polígono Militar da E.P.A.	 Espaço Industrial Existente	
 Instalações Rádioelétricas (Rádio Marconi)	 Espaço Industrial Previsto	
Espaços Urbanos		
 Área Urbana	Espaços Agro-Silvo-Pastoris	
Espaços Urbanizáveis		
 Espaços Urbanizáveis Correntes	 Áreas Agro-Silvo-Pastoris	
 Espaço Urbanizável dos Foros da Misericórdia	 Áreas Florestais	
 Espaços Urbanizáveis de Foros	Espaços Agrícolas	
 Áreas Verdes Urbanas	 Áreas Agrícolas - RAN	
	 Áreas Agrícolas com Culturas Permanentes	

Espaços agrícolas



Artigo 8.º

Usos específicos

1 — Os espaços agrícolas delimitados na planta de ordenamento, à escala de 1:25 000, integram os solos com as características adequadas ao desenvolvimento de actividades agrícolas ou que possam vir a adquirir essas características, destinando-se predominantemente à produção de bens alimentares.

2 — Os solos referidos no número anterior são constituídos pelas áreas agrícolas — RAN e pelas áreas agrícolas com culturas per-

«Artigo 19.º

Edificabilidade

1 — Nos espaços agrícolas, agro-silvo-pastoris e naturais e culturais é licenciável a realização de obras de construção destinadas a instalações de apoio e directamente adstritas às actividades relativas à respectiva classe de espaço.

2 — As construções a edificar estão sujeitas às normas legais aplicáveis e às seguintes prescrições:

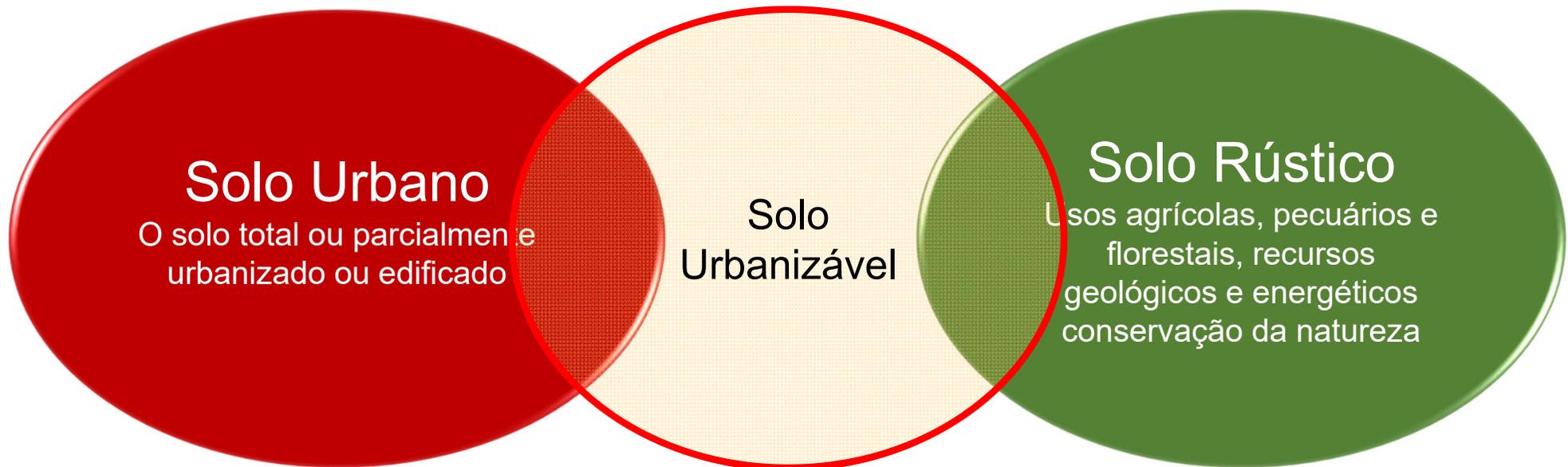
Número máximo de pisos (NpM): dois;

Coefficiente bruto de ocupação do solo (COSb) para construções de apoio às actividades relativas à respectiva classe de espaço: 0,004;

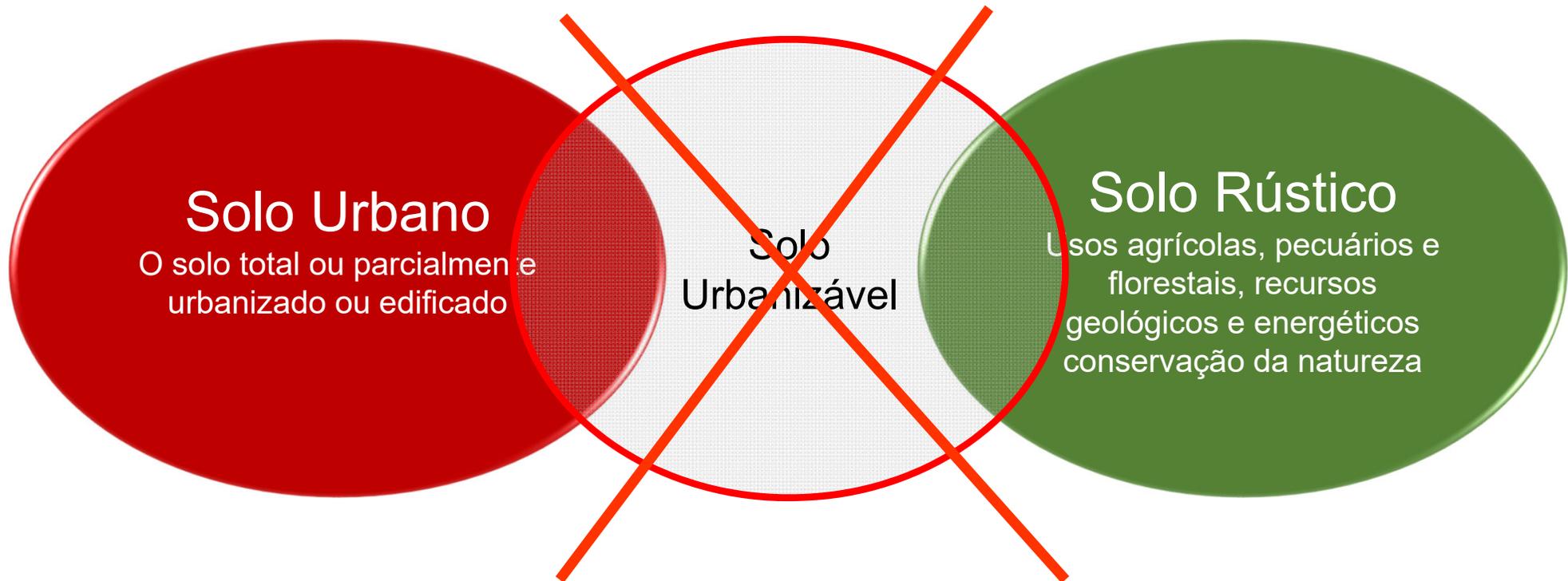
Altura máxima dos edifícios (AeM) com excepção de casos tecnicamente justificados: 6,5 m;

Abastecimento de água e drenagem de esgotos por sistema au-

No passado



Mudança de paradigma



Critérios definidos na Lei – O que é urbano

Solo Urbano

O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado

- Existência de:
 - Aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
 - **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;
 - Garantia de acesso da população residente aos **equipamentos** (saúde, educação etc..);
 - Coerência dos aglomerados urbanos existentes e **contenção da fragmentação territorial**.



Critérios definidos na Lei – o que é rústico

- **Aptidão agrícola, pecuária ou florestal;**
- Potencialidade para a **exploração de rec. geológicos e energéticos;**
- **Conservação, valorização ou exploração** de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos (...);
- Prevenção e **minimização de riscos** (...);
- Espaços **culturais, turismo, recreio e lazer** (...);
- Localização de **equipamentos, infraestruturas** e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil, (...);
- Afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana (...);
- **Atividades industriais ligadas** à agricultura, pecuária e floresta, ou aos recursos geológicos e energéticos

Solo Rústico

Usos agrícolas, pecuários e florestais, recursos geológicos e energéticos conservação da natureza



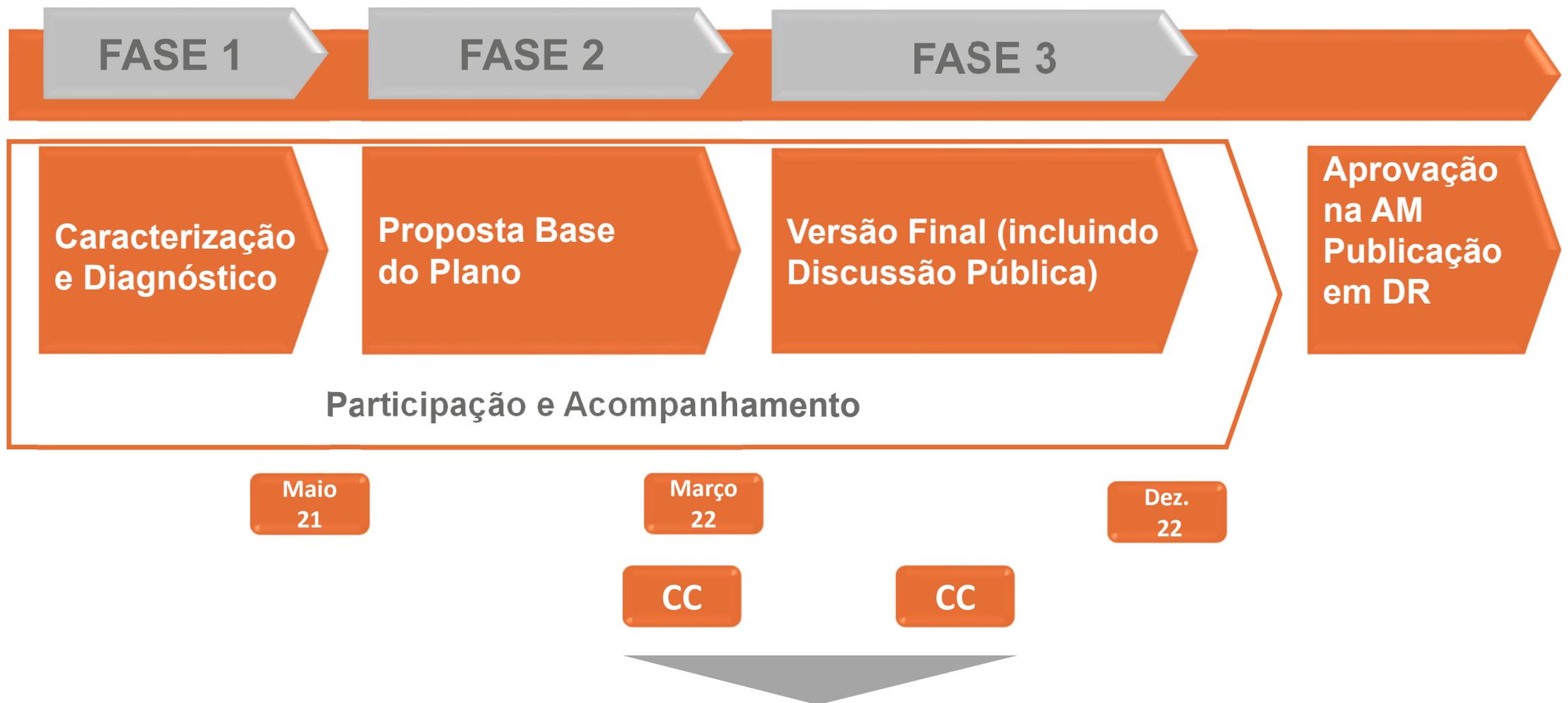
Antecedentes



Faseamento



Faseamento



Os períodos de apreciação das entidades e procedimentos administrativos são variáveis e poderão comprometer os prazos propostos.



Ponto de Situação da Fase 1 e Fase 2

Fase 1

Caracterização e Diagnóstico

Elementos concluídos:

Estudos de Caracterização e Diagnóstico

Domínio Biofísico e Ambiental

Domínio Socioeconómico

Domínio Cultural

Domínio Equipamentos, Infraestruturas, Acessibilidades e Transportes

Proposta de RAN Bruta

Relatório de Definição de Âmbito

Apresentados / discutidos em 8 sessões entre dezembro de 2020 e maio de 2021

Fase 2

Proposta Base

Elementos em desenvolvimento:

Planta de Ordenamento

Planta de Condicionantes

Relatório e Regulamento

Relatório Ambiental

Programa de Execução



Elementos de estratégia do Modelo Territorial





Requalificação urbana, ambiente e sustentabilidade

- Apostar na reabilitação urbana e ambiental:
 - Intervenções integradas de requalificação do espaço público;
 - Criação de novos espaços verdes;
 - Reabilitação do património edificado e de redesenho da cidade.
 - Abordagem que integre as preocupações atuais associadas, designadamente a qualificação ambiental e adaptação às alterações climáticas, tornando o centro mais atrativo para o investimento e para habitar.
- Afirmar uma estratégia objetiva para a implementação de uma mobilidade suave: qualificação dos percursos pedonais e cicláveis, e da criação de uma rede de percursos acessíveis, enquadrada na estrutura ecológica urbana.
- Considerar a eficiência energética nas opções e ações.
- Valorizar a Estrutura Ecológica Municipal, nomeadamente no que se refere à conservação da água (Rib. de Canha, Rib. da Marateca e Rib. da Landeira) e do solo.



Acolhimento e promoção das atividades económicas e inovação

- Potenciar a localização estratégica de Vendas Novas: tornando-a mais qualificada e atrativa para o investimento.
- Promover a revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial: adaptar às necessidades atuais e atraindo novas atividades.
- Ponderar a revisão do Regulamento do PDM, no sentido de uma maior flexibilização da localização de empresas no território municipal.
- Valorizar e potenciar o desenvolvimento do sector primário, atribuindo um papel fundamental às atividades da economia da floresta e às novas formas de agricultura (exemplo: Apoios agrícolas e estufas de grande dimensão em zonas de transição urbano-rural, atualmente definidas no PDM como espaços urbanizáveis).
- Promover a captação de investimento relacionado com o conhecimento e inovação, dadas as excelentes condições territoriais (qualidade de vida urbana e ambiental e proximidade a Lisboa).



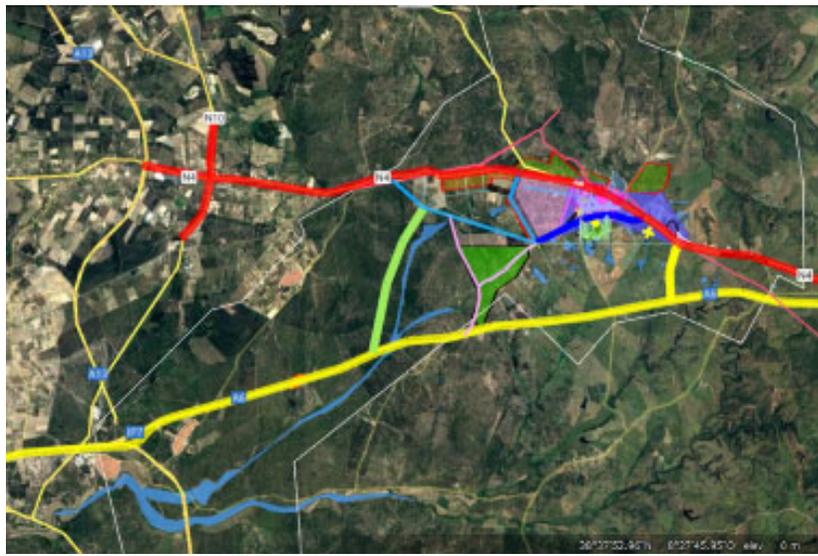
Afirmação, protagonismo e urbanidade da Cidade

- Promover a afirmação de Vendas Novas: de lugar histórico e remoto de passagem a lugar de estadia e a cidade.
- Neste quadro o desenho da cidade deve privilegiar:
 - As relações socioculturais;
 - Os valores locais, as novas políticas urbanas de valorização da sustentabilidade ambiental do território;
 - A afirmação do seu potencial de criação de valor, bem estar social e inteligência inerentes a uma ideia positiva de cidade integradora e criativa.
- Qualificar a cidade de Vendas Novas, tornando a cidade atrativa pela regeneração do espaço público, com clara aposta na requalificação ambiental, criando uma nova identidade para a cidade, avaliar os parâmetros urbanísticos por forma a permitir uma maior compactação da cidade.

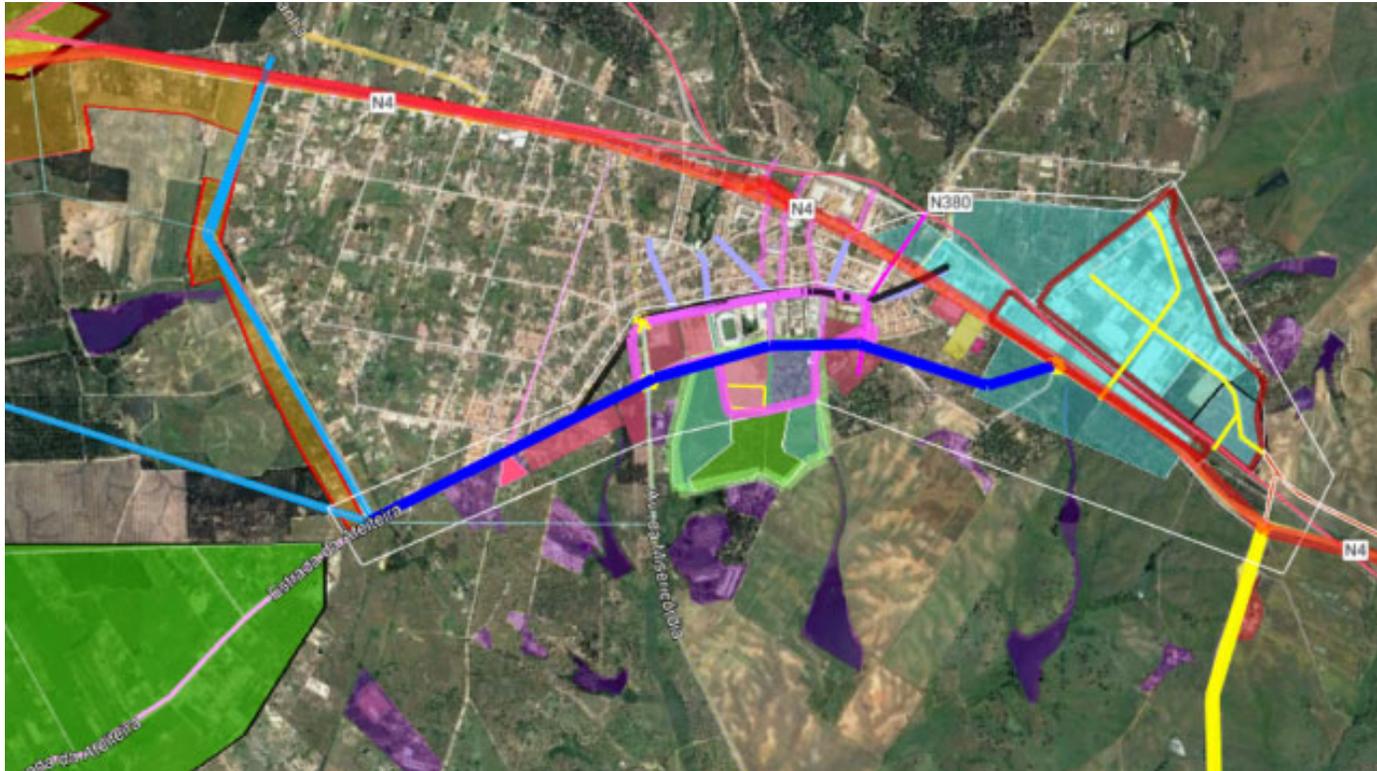


Escalas de Abordagem

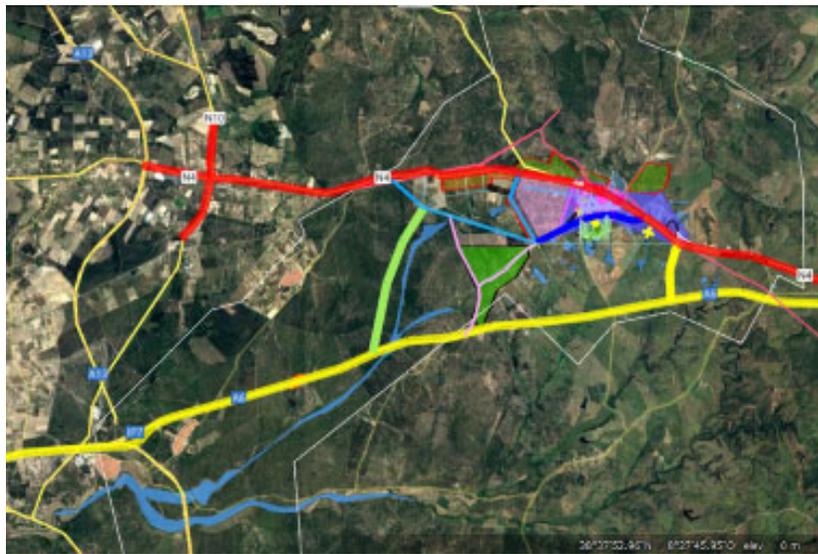




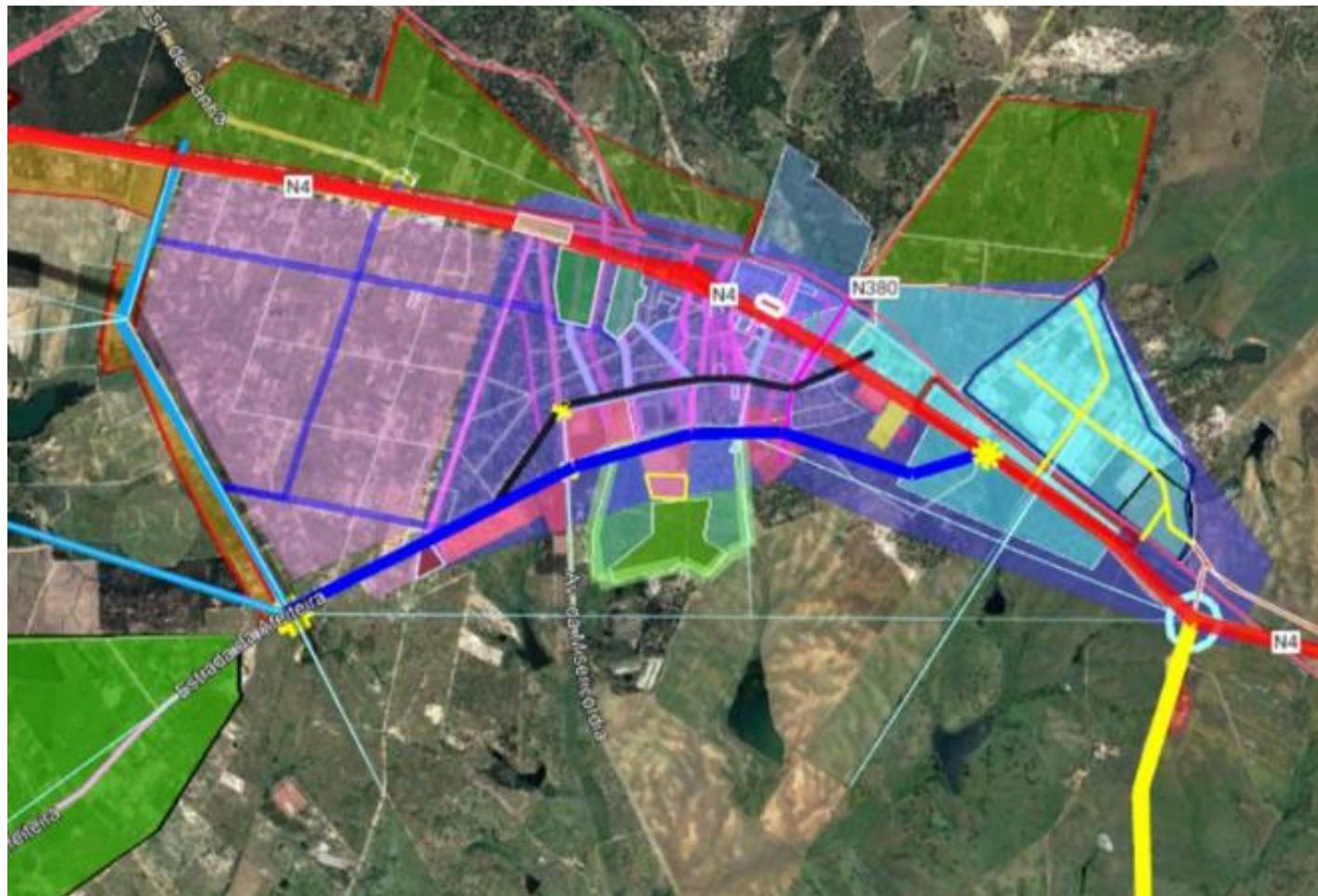
**Estratégica - metropolitana -
estrutura e redes (viárias e núcleos
urbanos)**



**Instrumental -
expansão e forma -
Frente Sul +**



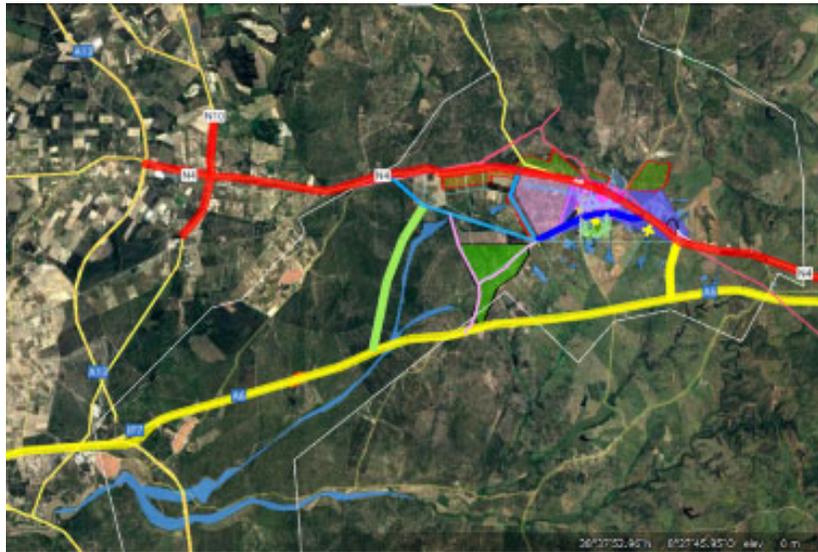
**Estratégica - metropolitana -
estrutura e redes (viárias e núcleos
urbanos)**



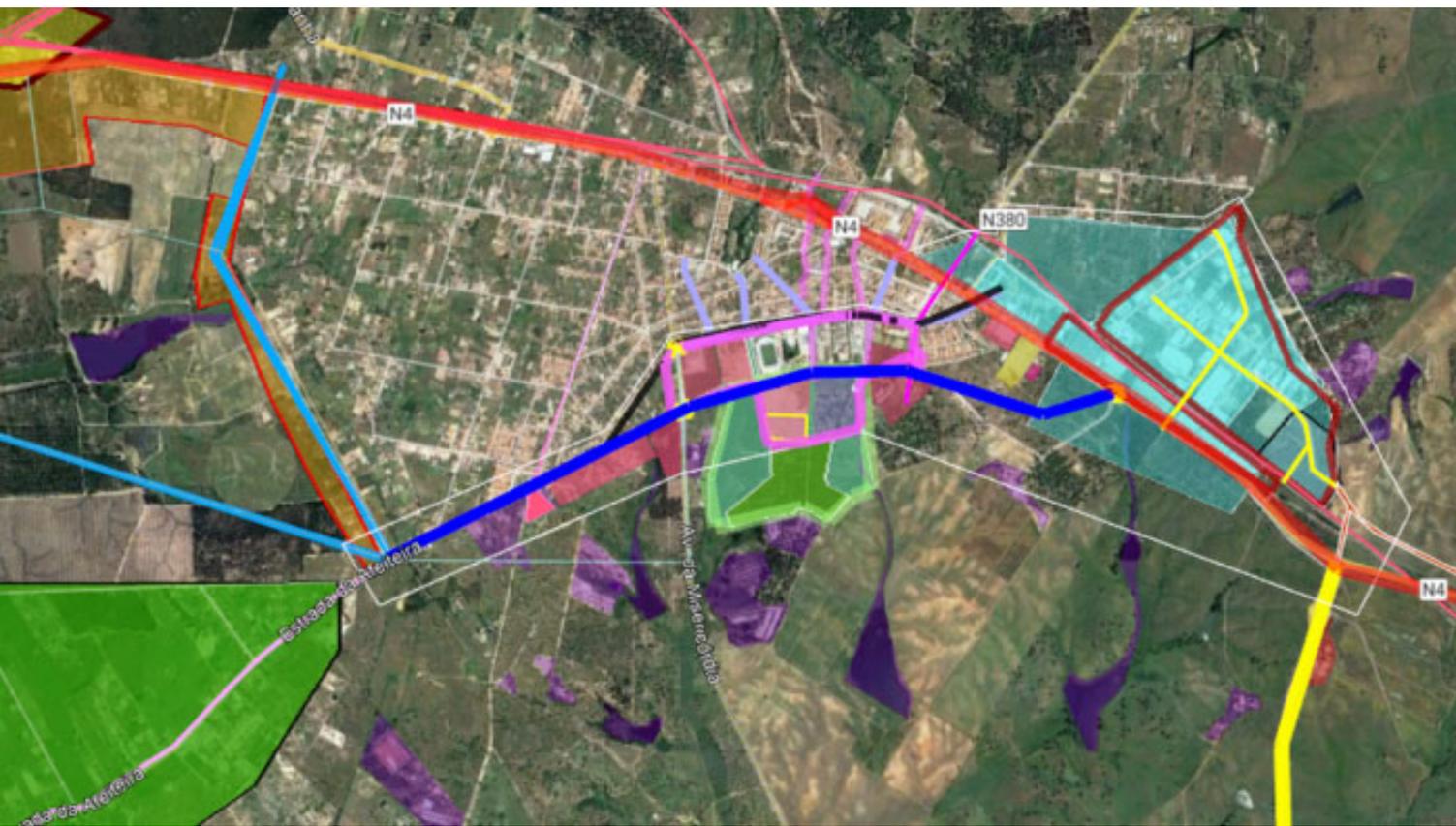
**Instrumental -
expansão e forma -
Frente Sul +**

**Operativa -
requalificação e
regeneração –
Centro**

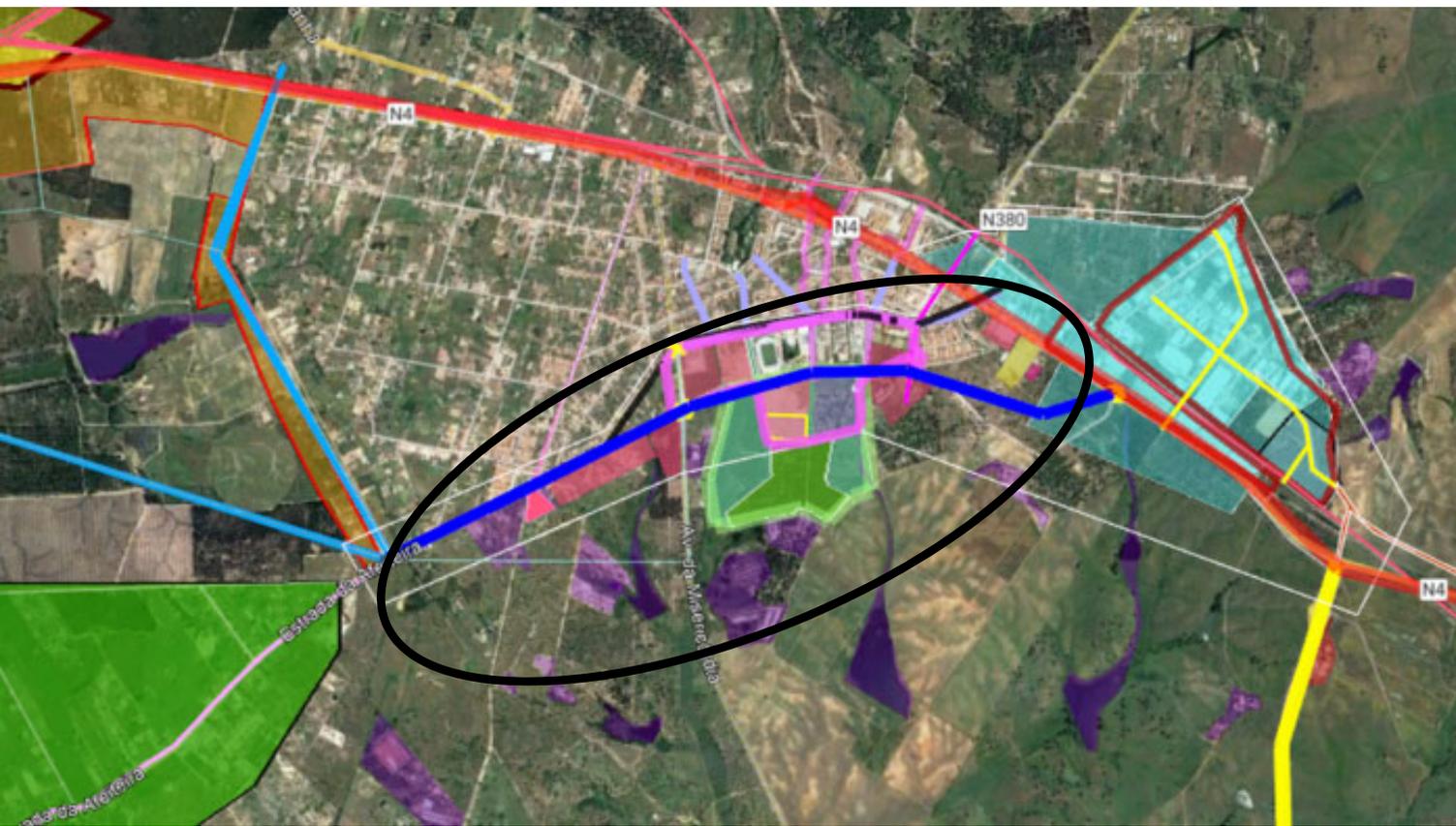
Estratégica - metropolitana - estrutura e redes (viárias e núcleos urbanos)



- Considerar a cidade como a porta de entrada na AML e no Alentejo.
- Avaliar o ordenamento de VN (Cidade-Concelho) numa escala de influência alargada, perspetivando o crescimento.
- Avaliação do ordenamento da Cidade, perspetivando a cidade em rede, considerando:
 - A economia digital e a geoeconomia, na sua relação de proximidade direta;
 - A interação com os núcleos de Afeiteira, Bombel e Marconi;
 - A relação com a escala macro das acessibilidades – como os acessos à A6, A13, A10, A2;
 - A participação diferenciada dos Foros da Misericórdia, Foros dos Infantes e Foros dos Campos da Rainha, da Herdade da Ajuda e da Herdade do Monte Branco, e a Estrutura Ecológica – considerando o elemento natural / rural também como elemento estruturante.

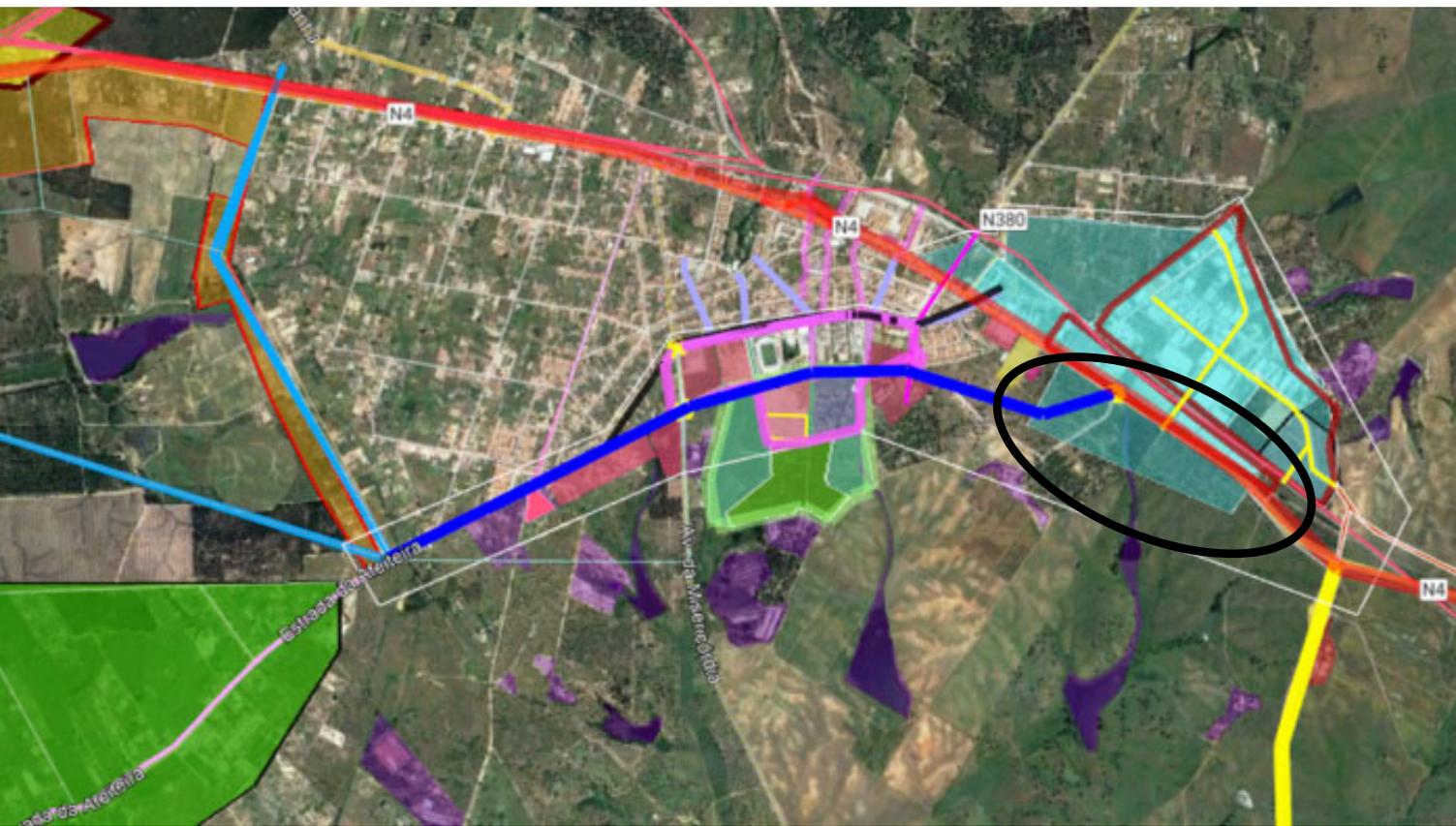


**Instrumental -
expansão e forma -
Frente Sul +**



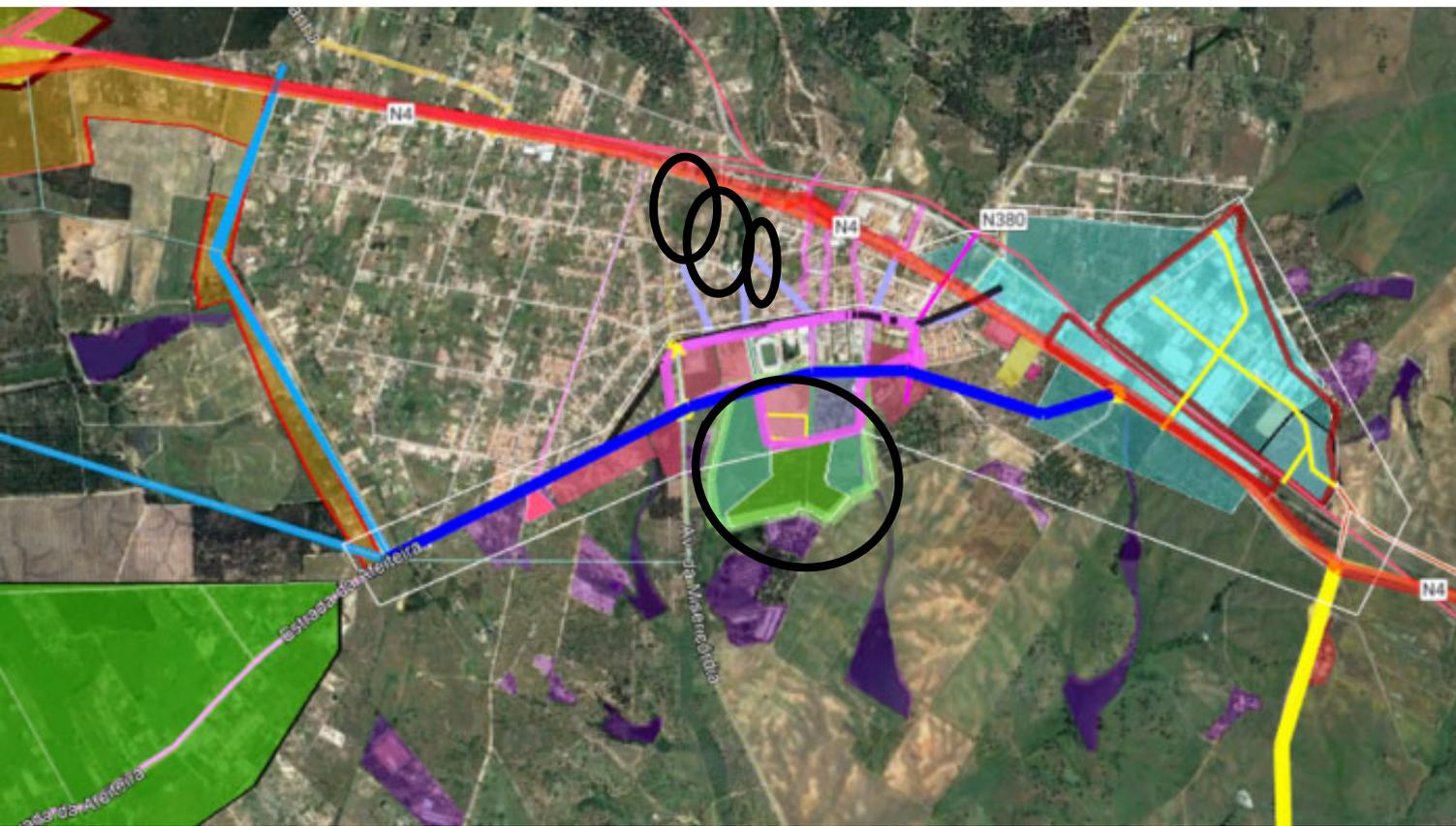
Instrumental - expansão e forma - Frente Sul +

- Criação de uma via alternativa à Av. 25 de Abril com início na N4, articulando:
 - A área de expansão da ZI;
 - O grande Parque Urbano;
 - Novas áreas de expansão urbana;
 - Acessibilidades e estacionamento aos equipamentos públicos existentes, em obra e futuros, assim como às superfícies comerciais e serviços;
 - As infraestruturas desportivas em particular as de ar livre;
 - O Estaleiro municipal, a Estrada e o acesso à Afeiteira e aos Foros;
 - A integração, neste contexto, da Herdade do Monte Branco e da Herdade da Ajuda.



Instrumental - expansão e forma - Frente Sul +

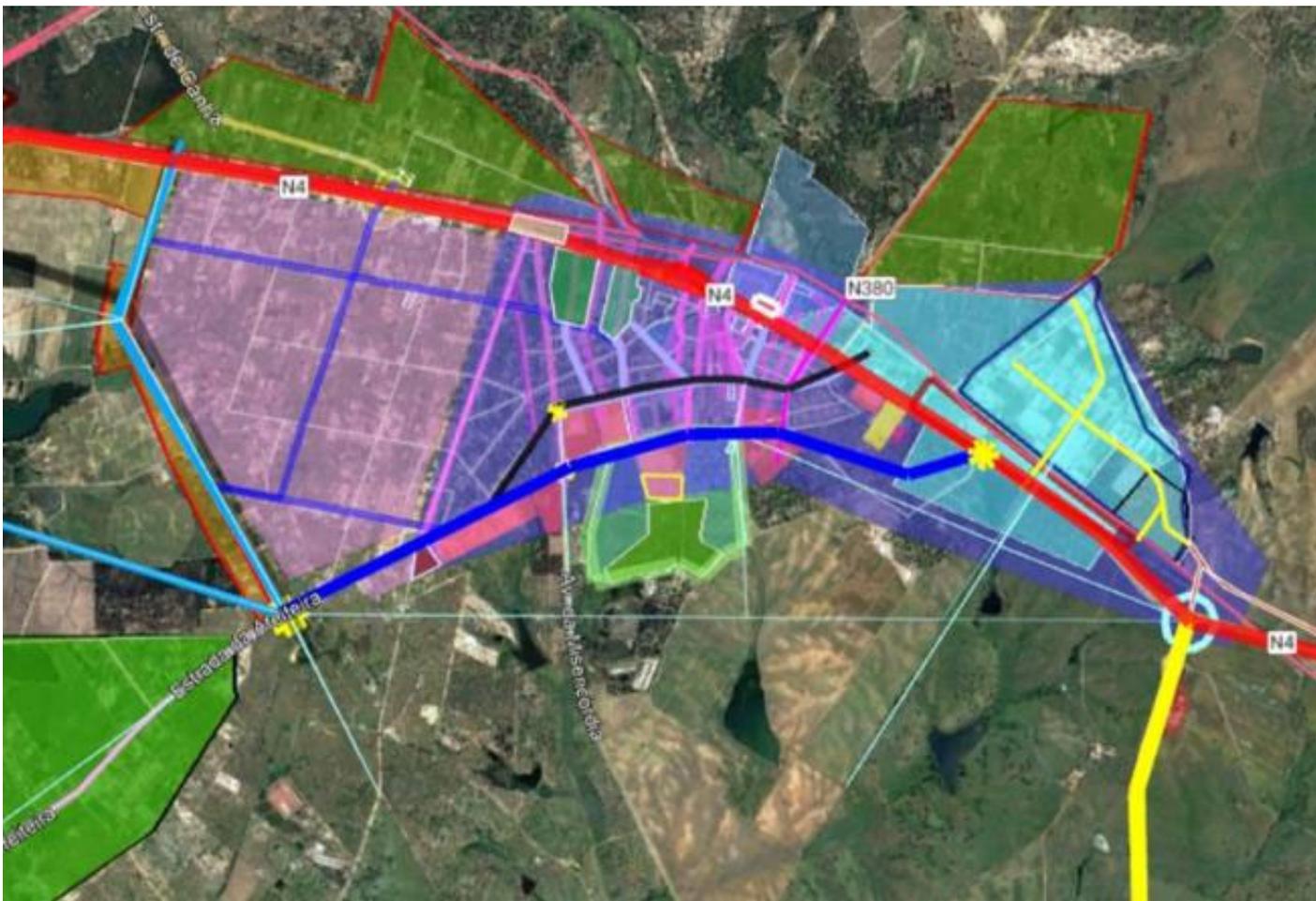
- Criação de uma via alternativa à Av 25 de Abril com início na N4
- Expansão do Parque Industrial / Empresarial
 - Terrenos a Este do cemitério (terrenos da Herdade da Ajuda junto EN4)



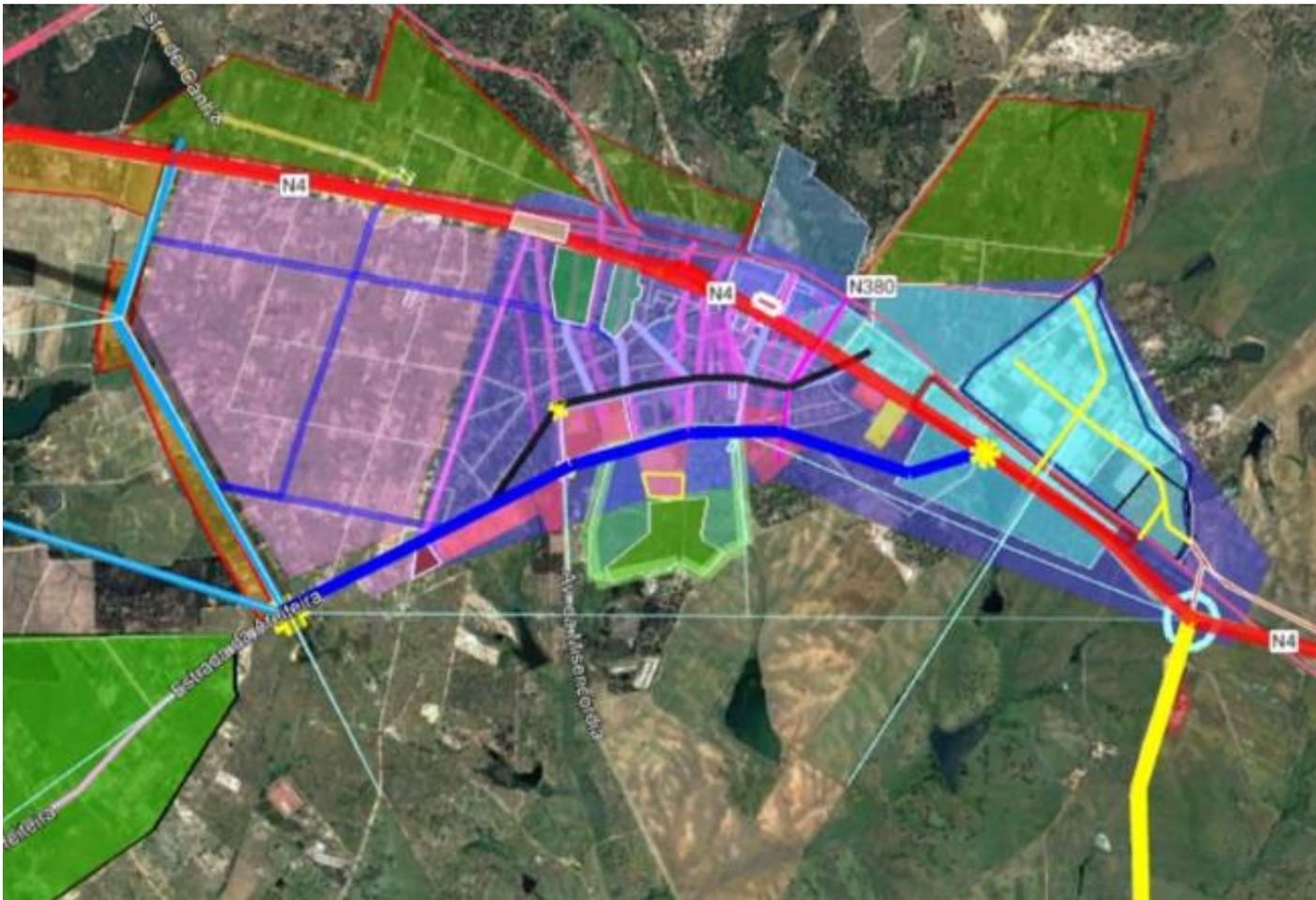
Instrumental - expansão e forma - Frente Sul +

- Criação de uma via alternativa à Av 25 de Abril com início na N4
- Expansão do Parque Industrial / Empresarial
- Criação de um grande parque urbano / lúdico / desportivo em Vendas Novas:
 - Criação de um grande parque urbano na área de eucaliptal e Chafariz d'El Rei em articulação com o reordenamento da estrutura viária e dos grandes espaços verdes / vazios da Cidade (ex. Salesianos e Jardim Público);

Operativa - requalificação e regeneração – Centro

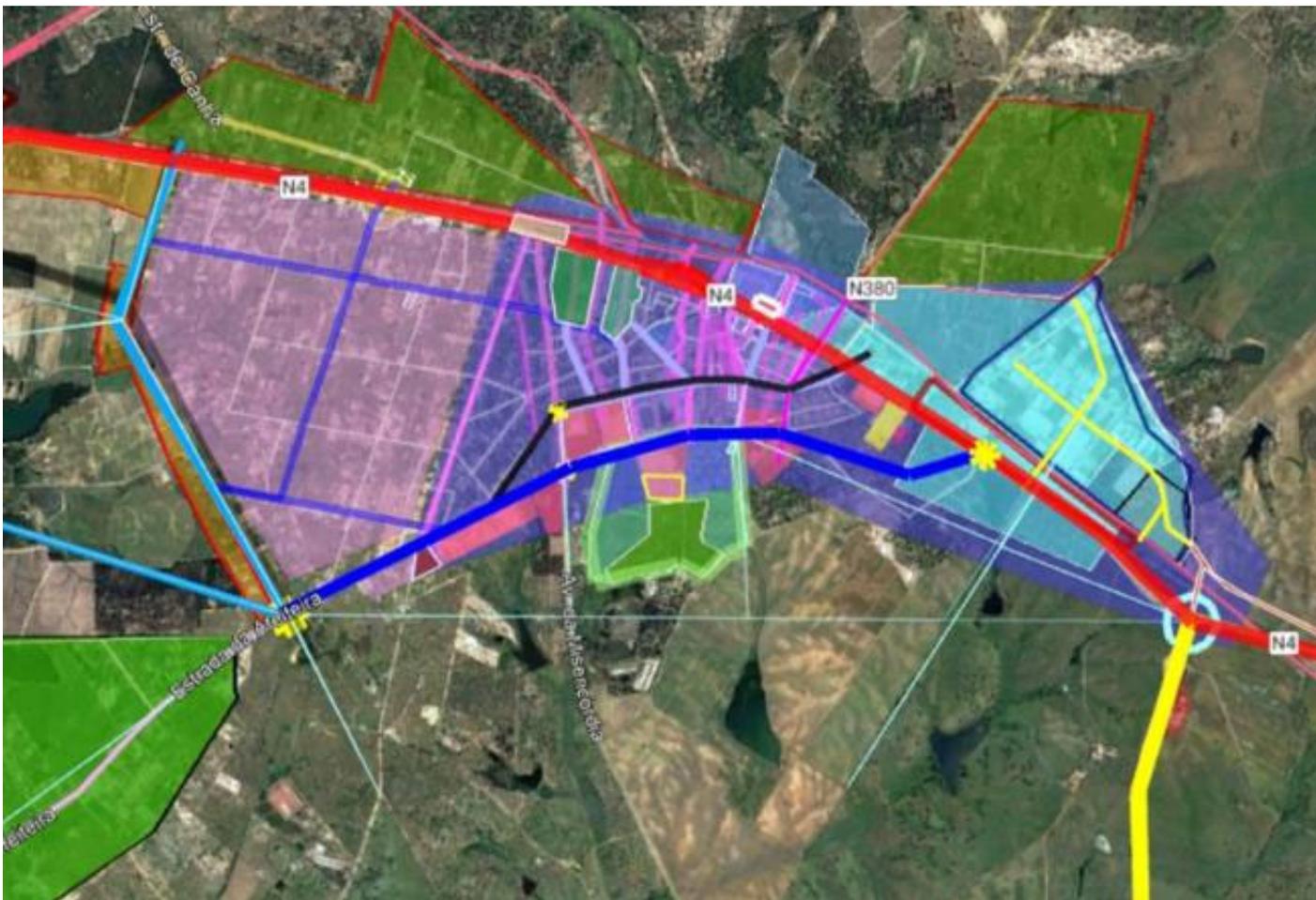


Operativa - requalificação e regeneração – Centro



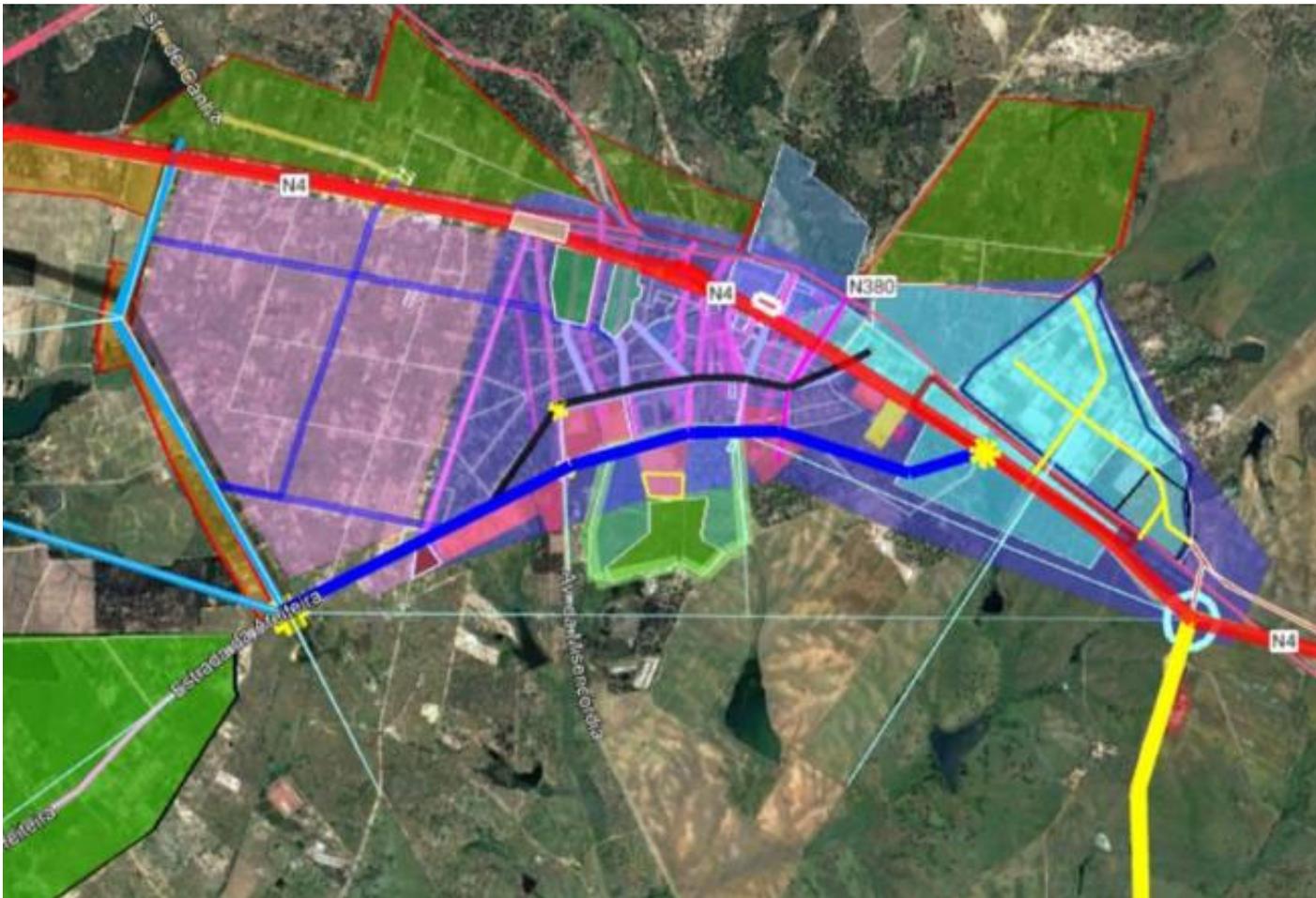
- Cidade Futura em articulação com as pré-existências e a sua requalificação:
 - Visão de crescimento (para dentro, densificando o existente, evitando expansões para novos territórios);
 - Considerando o potencial geoestratégico capaz de resultar na criação de escalas que permitam melhorar a oferta de serviços e gerar a fixação de mais residentes e maior qualificação profissional;
 - Perspetivar o 'vazio' dos Salesianos com a capacidade ímpar (localização e escala) de responder a requisitos estruturantes da cidade em complementaridade com o Jardim Público e o Grande Parque Urbano.

Operativa - requalificação e regeneração – Centro



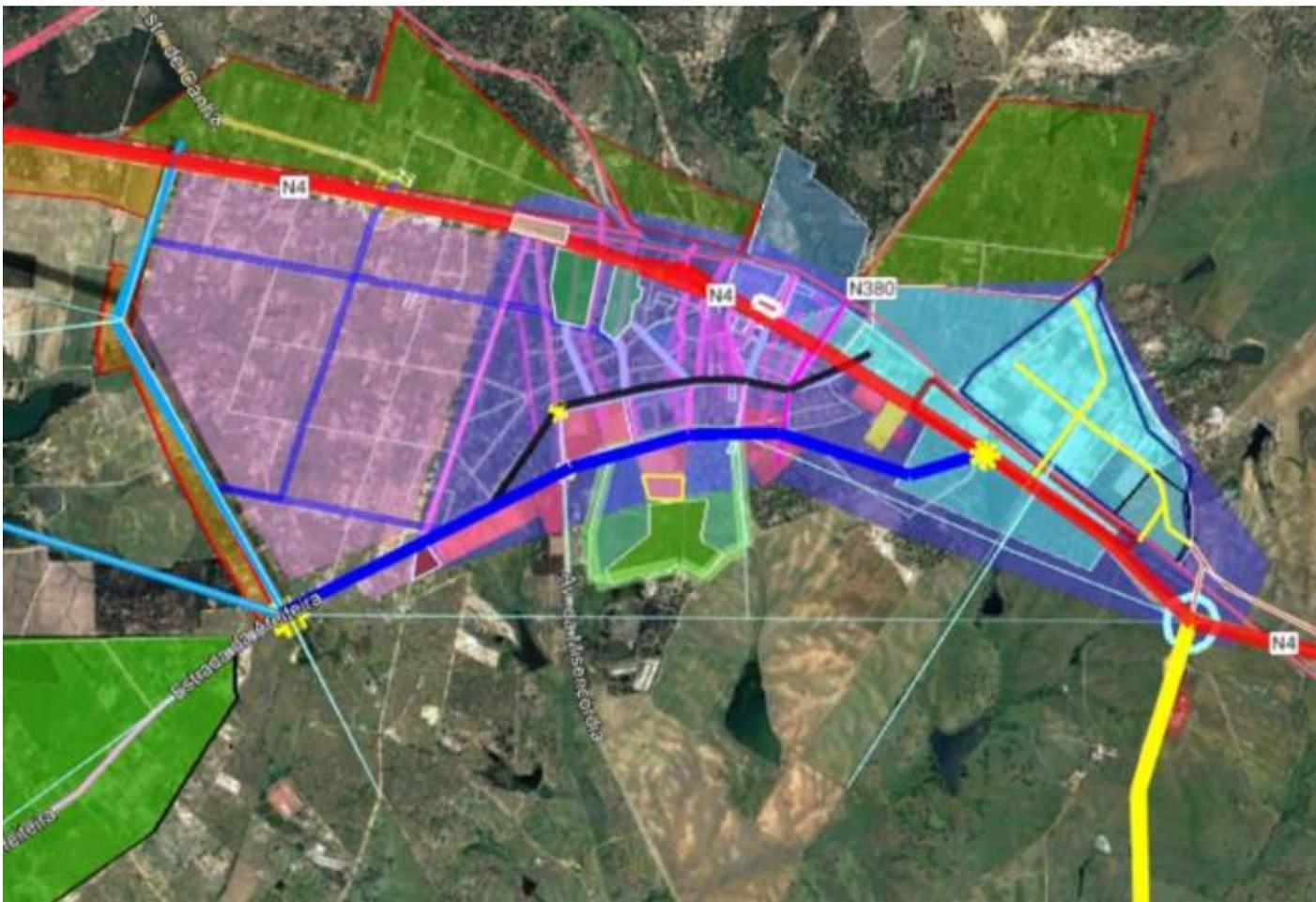
- Cidade Futura em articulação com as pré-existências e a sua requalificação:
- Criação de uma centralidade urbana de referência para Vendas Novas:
 - Valorizando o espaço público e a sua regeneração – associada de modo integrado à requalificação do parque habitacional e das acessibilidades, aos novos equipamentos, e serviços públicos, assim como à interação quotidiana entre as atividades culturais, sociais, económicas, comerciais, etc.
 - A atração de atividades de maior valor acrescentado e conhecimento na área das ciências e das novas tecnologias associadas à inovação: a base de uma plataforma de conhecimento a integrar no quadro de expansão das áreas Industriais, empresariais e logísticas.

Operativa - requalificação e regeneração – Centro



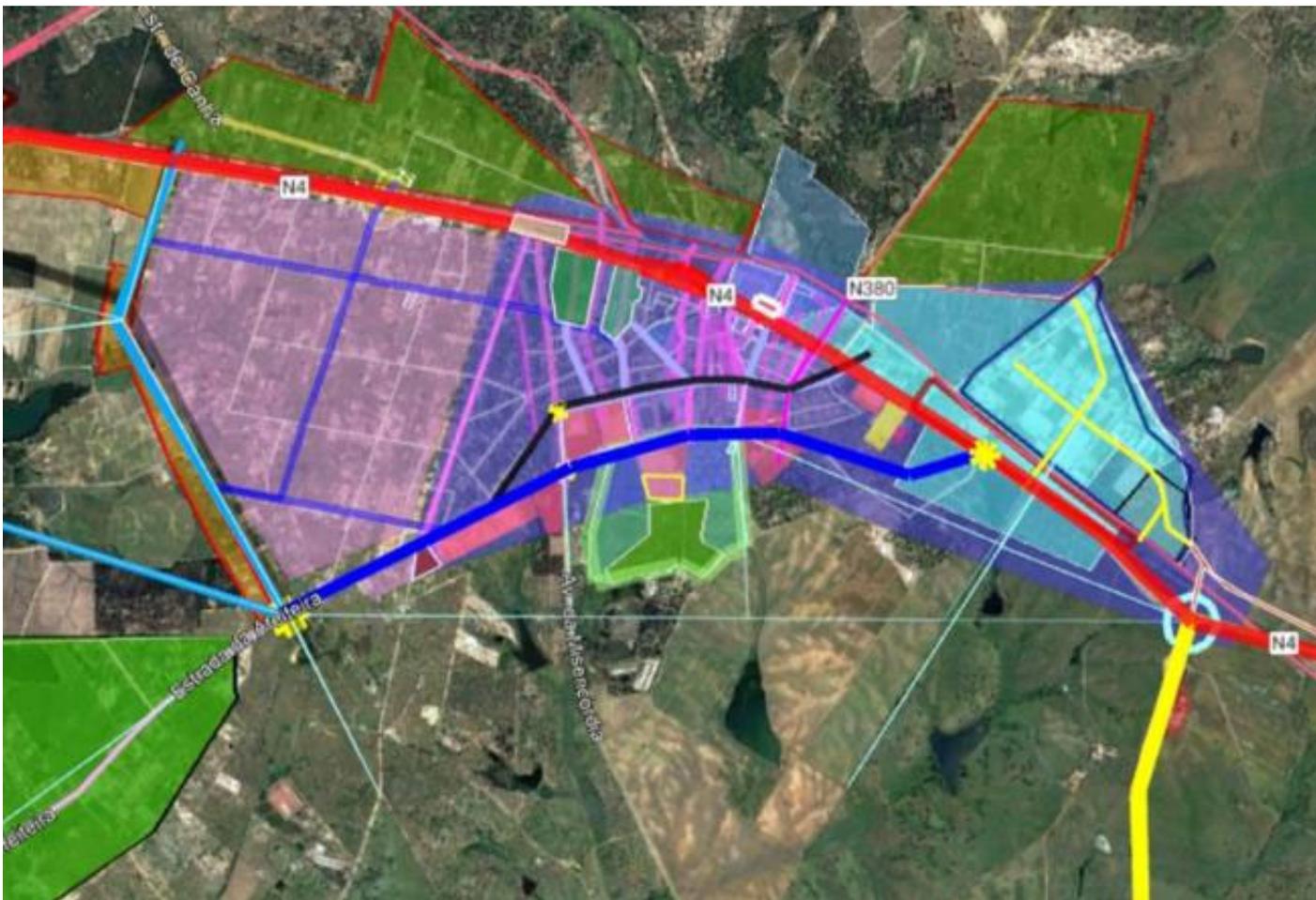
- Cidade Futura em articulação com as pré-existências e a sua requalificação:
- Criação de uma centralidade urbana de referência para Vendas Novas:
- Criação preferencial de um parque habitacional com capacidade de resposta a diferentes tipologias de procura em articulação com a ELH. Equacionar com as ações em curso no âmbito do programa de reabilitação - ARU

Operativa - requalificação e regeneração – Centro



- Cidade Futura em articulação com as pré-existências e a sua requalificação:
- Criação de uma centralidade urbana de referência para Vendas Novas:
- Criação preferencial de um parque habitacional com capacidade de resposta a diferentes tipologias de procura em articulação com a ELH. Equacionar com as ações em curso no âmbito do programa de reabilitação - ARU
- Ordenamento para a zona de Foros da Misericórdia:
 - Com foco na flexibilização dos usos. Importa justificar a permanência das áreas atualmente classificadas como urbanizáveis no perímetro urbano.

Operativa - requalificação e regeneração – Centro



- Cidade Futura em articulação com as pré-existências e a sua requalificação:
- Criação de uma centralidade urbana de referência para Vendas Novas:
- Criação preferencial de um parque habitacional com capacidade de resposta a diferentes tipologias de procura em articulação com a ELH. Equacionar com as ações em curso no âmbito do programa de reabilitação - ARU
- Ordenamento para a zona de Foros da Misericórdia:
- Relevância à grande praça pública - Jardim da Escola Prática de Artilharia – potencial único:
 - Para acolher grandes eventos e vivências comunitárias de interesse público, de carácter cultural, religioso, etc
 - Como alavanca de requalificação e regeneração urbana em particular na valorização do espaço pedonal.

Classificação do Solo Rústico e do Solo Urbano



Qualificação do Solo Urbano



Categorias do Solo Urbano

Espaços Centrais	Áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias , desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.
Espaços Habitacionais	Áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional , podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional.
Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Áreas periurbanas , parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter urbano-rural , com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de equipamentos e infraestruturas.
Espaços de Atividades Económicas	Áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem, logística, comércio e serviços .
Espaços de Uso Especial - Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes	Espaços afetos por equipamentos de utilização coletiva (educativos, de saúde e assistência social, de segurança e proteção civil, cultural e desportivo, de recreio e lazer e outros de interesse municipal) bem como de infraestruturas estruturantes .
Espaços Verdes	Áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desportivo e cultura , coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal.



Solo Urbano - Critérios

Designação do Aglomerado	Edifícios (Censos 2011)	População Residente (Censos 2011)	Rede de Transportes	Rede Abastecimento	Rede Saneamento	Rede Energia	Equipamentos	Loteamentos
Afeiteira	369	687	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Bombel	159	331	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não
Landeira	277	610	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não
Marconi	60	91	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não
Nicolaus	49	96	Sim	Sim	Não (Fossa séptica)	Sim	Não	Não
Piçarras	101	129	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Vendas Novas	4025	9681	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim

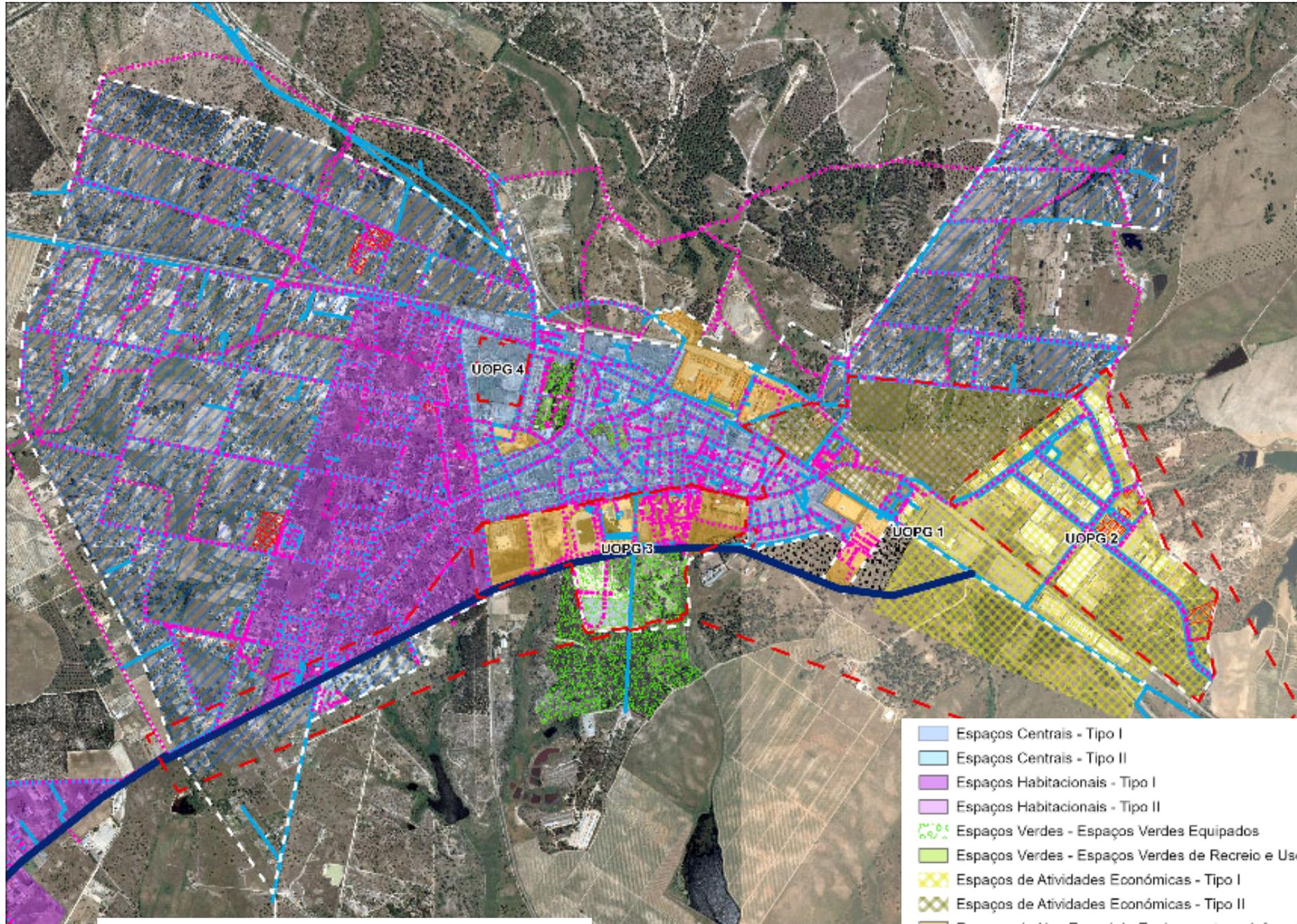


Perímetros Urbanos

- Proposta preliminar de ordenamento para os perímetros urbanos do PDM em:
 - Vendas Novas
 - Afeiteira
 - Bombel
 - Landeira
 - Marconi
 - Nicolaus
 - Piçarras



Vendas Novas – Versão de trabalho

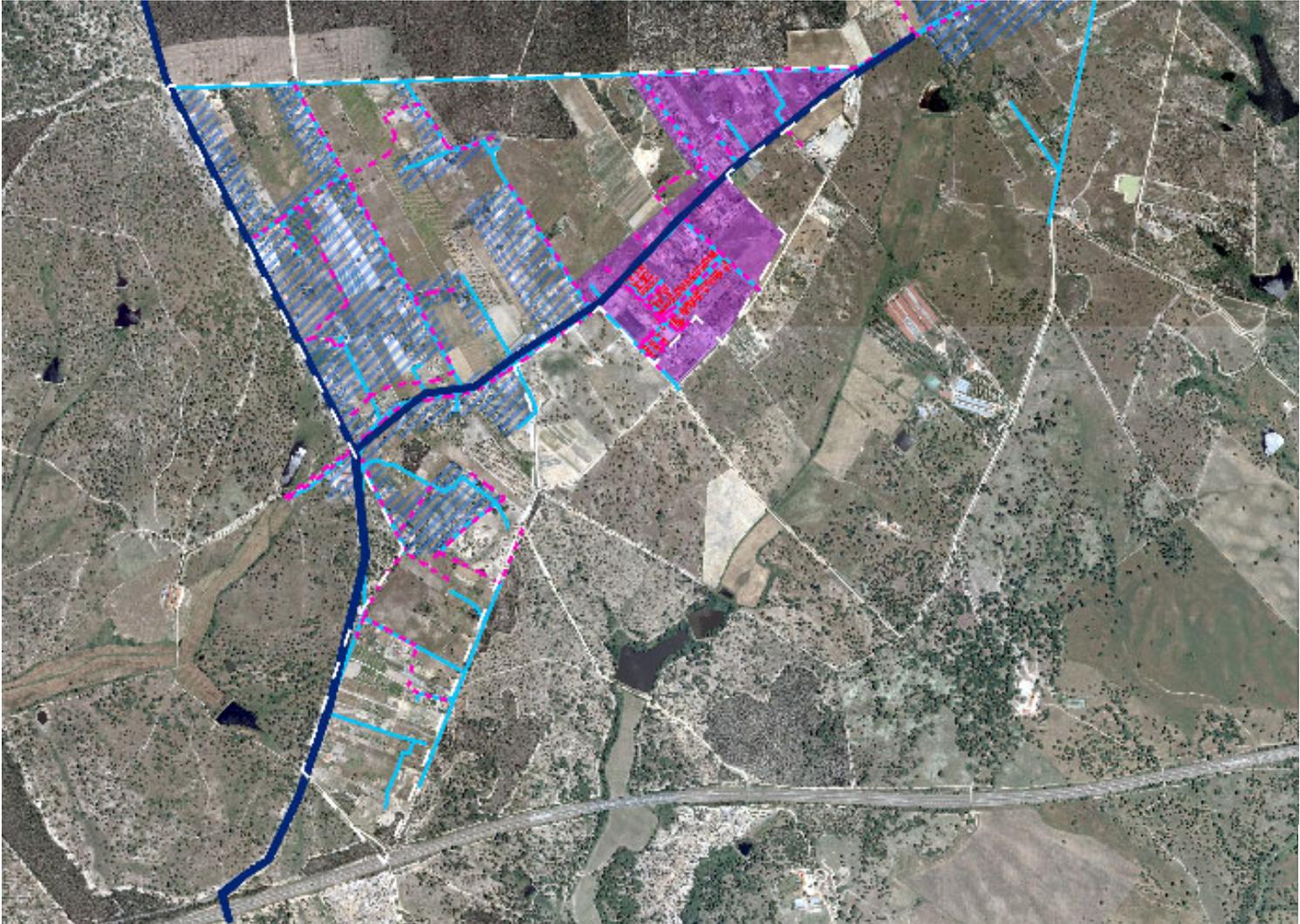


Infraestruturas

- Abastecimento
- Saneamento

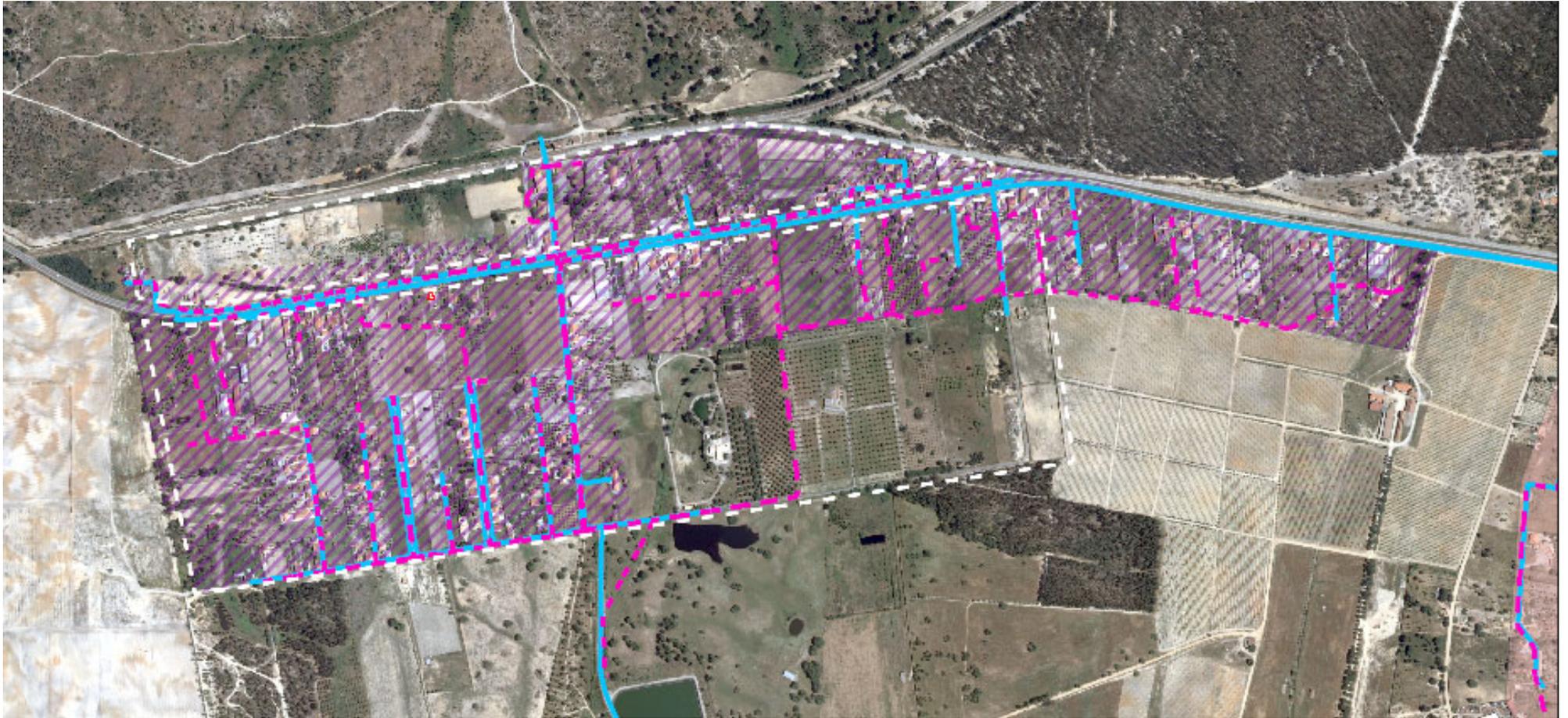
- Espaços Centrais - Tipo I
- Espaços Centrais - Tipo II
- Espaços Habitacionais - Tipo I
- Espaços Habitacionais - Tipo II
- Espaços Verdes - Espaços Verdes Equipados
- Espaços Verdes - Espaços Verdes de Recreio e Uso Especial a Requalificar
- Espaços de Atividades Económicas - Tipo I
- Espaços de Atividades Económicas - Tipo II
- Espaços de Uso Especial - Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes
- Espaços Urbanos de Baixa Densidade
- Espaços Mistos

Afeiteira - Versão de trabalho



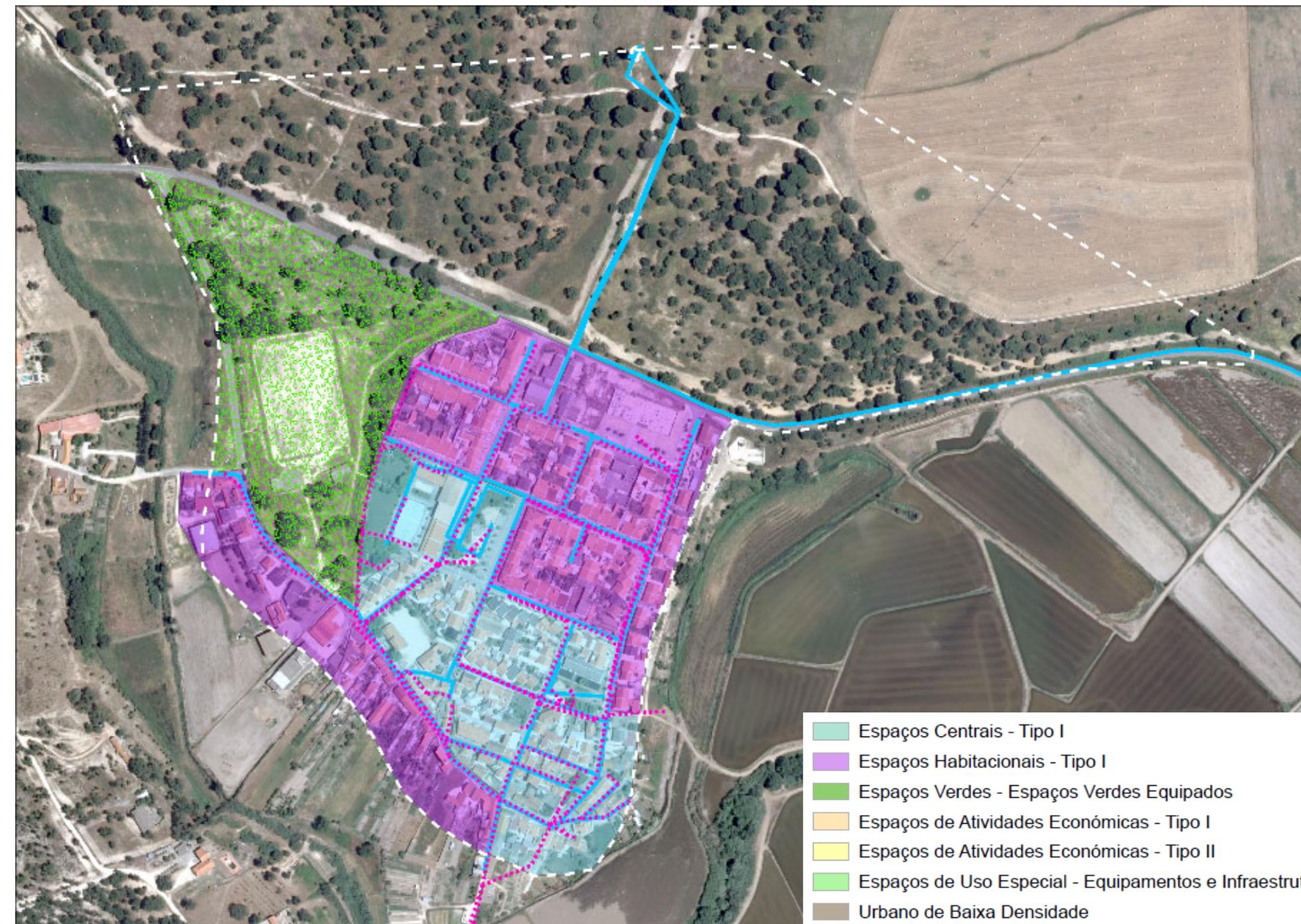
Infraestruturas
Abastecimento
Saneamento

Bombel - Versão de trabalho



Infraestruturas
Abastecimento
Saneamento

Landeira - Versão de trabalho

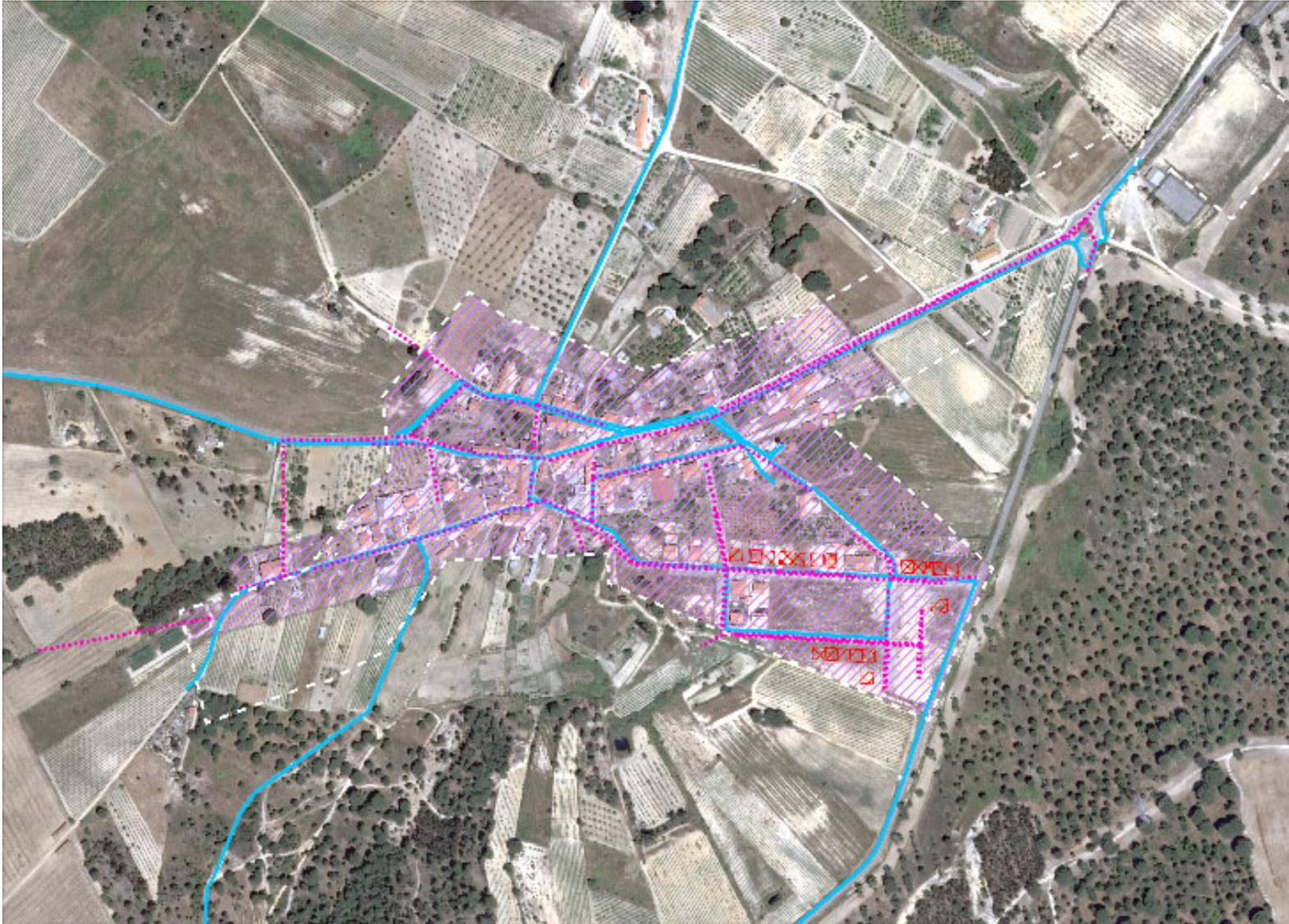


Marconi - Versão de trabalho



Infraestruturas
Abastecimento
Saneamento

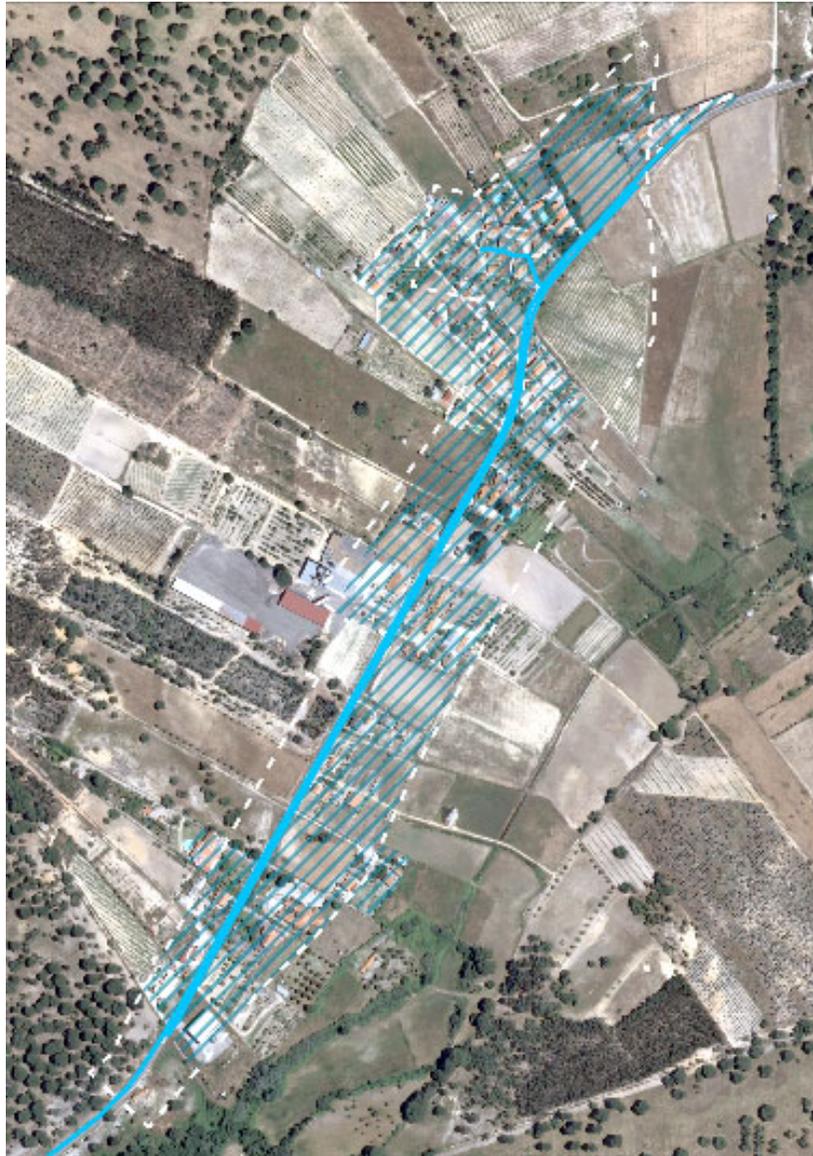
Piçarras - Versão de trabalho



Infraestruturas

-  Abastecimento
-  Saneamento

Nicolaus – Aglomerado Rural



Infraestruturas
Abastecimento
Saneamento



Qualificação do Solo Rústico



Proposta de Qualificação do Solo Rústico

- Espaços Agrícolas
 - Espaços Agrícolas de Produção
 - Outros Espaços Agrícolas
- Espaços Florestais
 - Espaços Florestais de Produção
 - Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola
- Espaços Naturais e Paisagísticos:
 - Tipo I – Áreas de Maior Valor Natural
 - Tipo II – Outros Espaços Naturais
- Espaços de Atividades Industriais
- Espaço destinado a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações.
- Aglomerados Rurais.
- Áreas de Edificação Dispersa.



Espaços Agrícolas

■ Espaços Agrícolas de Produção

■ Outros Espaços Agrícolas

Espaços Florestais

■ Espaços Florestais de produção

■ Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola

Espaços Naturais e Paisagísticos

■ Tipo I - Áreas de Maior Valor Natural

■ Tipo II - Outras Áreas Naturais

Espaços de Atividades Industriais

■ Espaço Destinado a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Ocupações e Estruturas

Perímetros Urbanos Propostos

■



Espaços Agrícolas

Espaços Agrícolas de Produção	<p>Correspondem aos solos que pelas suas características morfológicas, de tipo de solo e localização, se destinam à exploração agrícola e outras atividades afins complementares, abrangendo as áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional.</p> <p>Aplica-se o regime da Reserva Agrícola Nacional.</p>
Outros Espaços Agrícolas	<p>Correspondem a espaços agrícolas ou ocupados por culturas arbóreas e arbustivas, não inseridos na Reserva Agrícola Nacional.</p> <p>Incluem mosaicos agrícolas em torno dos Perímetros Urbanos de Vendas Novas e Afeiteira, olivais e vinhas em torno de Vendas Novas e de Piçarras, e arrozais em Landeira.</p> <p>Permite:</p> <ul style="list-style-type: none">– Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais;– Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais, ou de exploração de recursos geológicos e energéticos.– Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola;– Empreendimentos Turísticos Isolados;– Outra Edificabilidade (...)



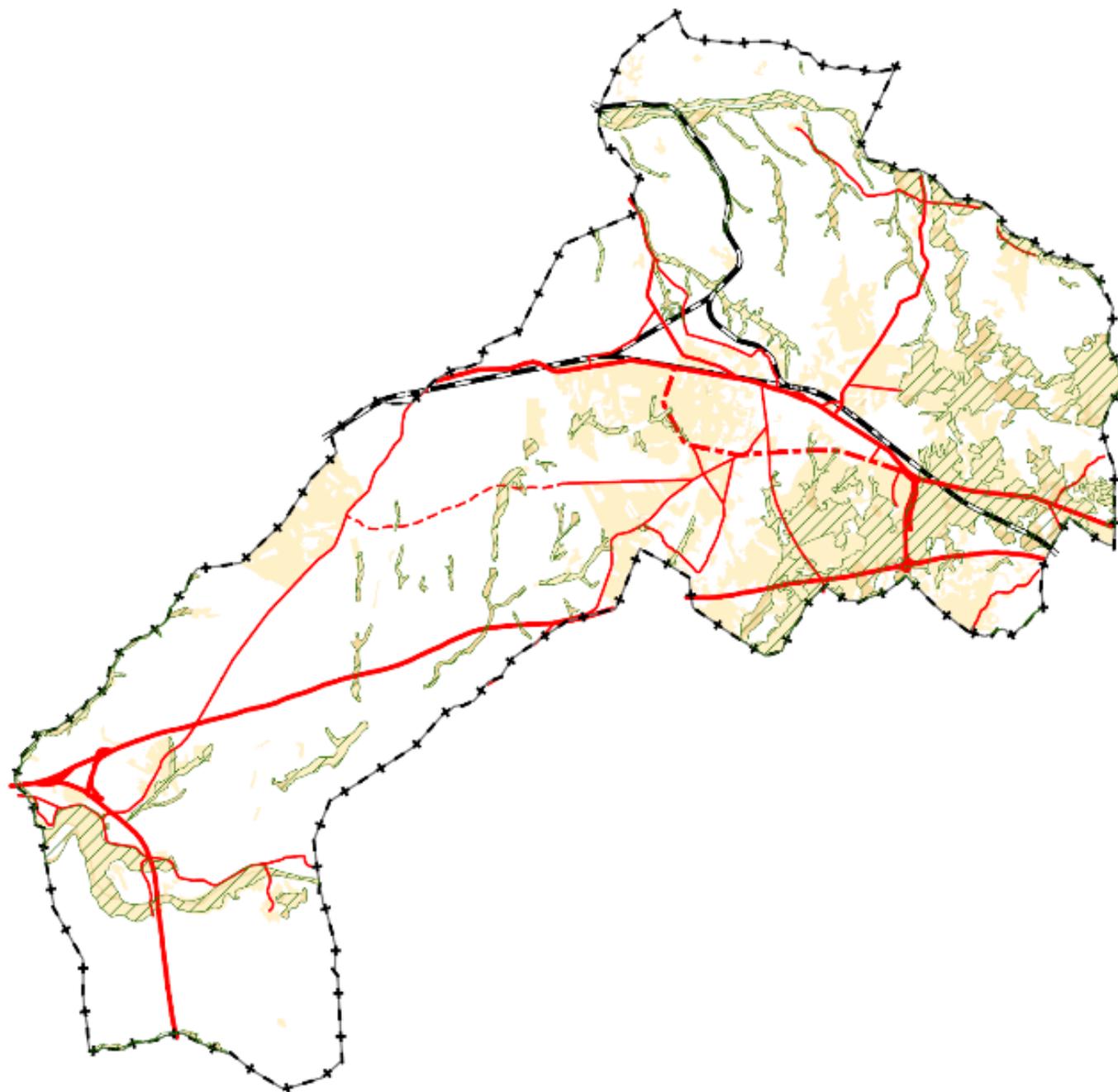
Reserva Agrícola Nacional



Espaços Agrícolas

Espaços Agrícolas de Produção

Outros Espaços Agrícolas



Espaços Florestais

Espaços Florestais de Produção

Os Espaços Florestais de Produção integram maioritariamente povoamentos de pinheiro manso e em menor escala povoamentos de pinheiro bravo e eucalipto, constituindo objetivos de ordenamento destes espaços a promoção, valorização e conservação dos recursos florestais existentes.

Permite:

- Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais;
- Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais, ou de exploração de recursos geológicos e energéticos.
- Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola;
- A instalação, em construções existentes, de empreendimentos turísticos isolados, e a sua ampliação, nas tipologias de Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação;
- Outra Edificabilidade (...)

Espaços mistos de uso silvícola e agrícola

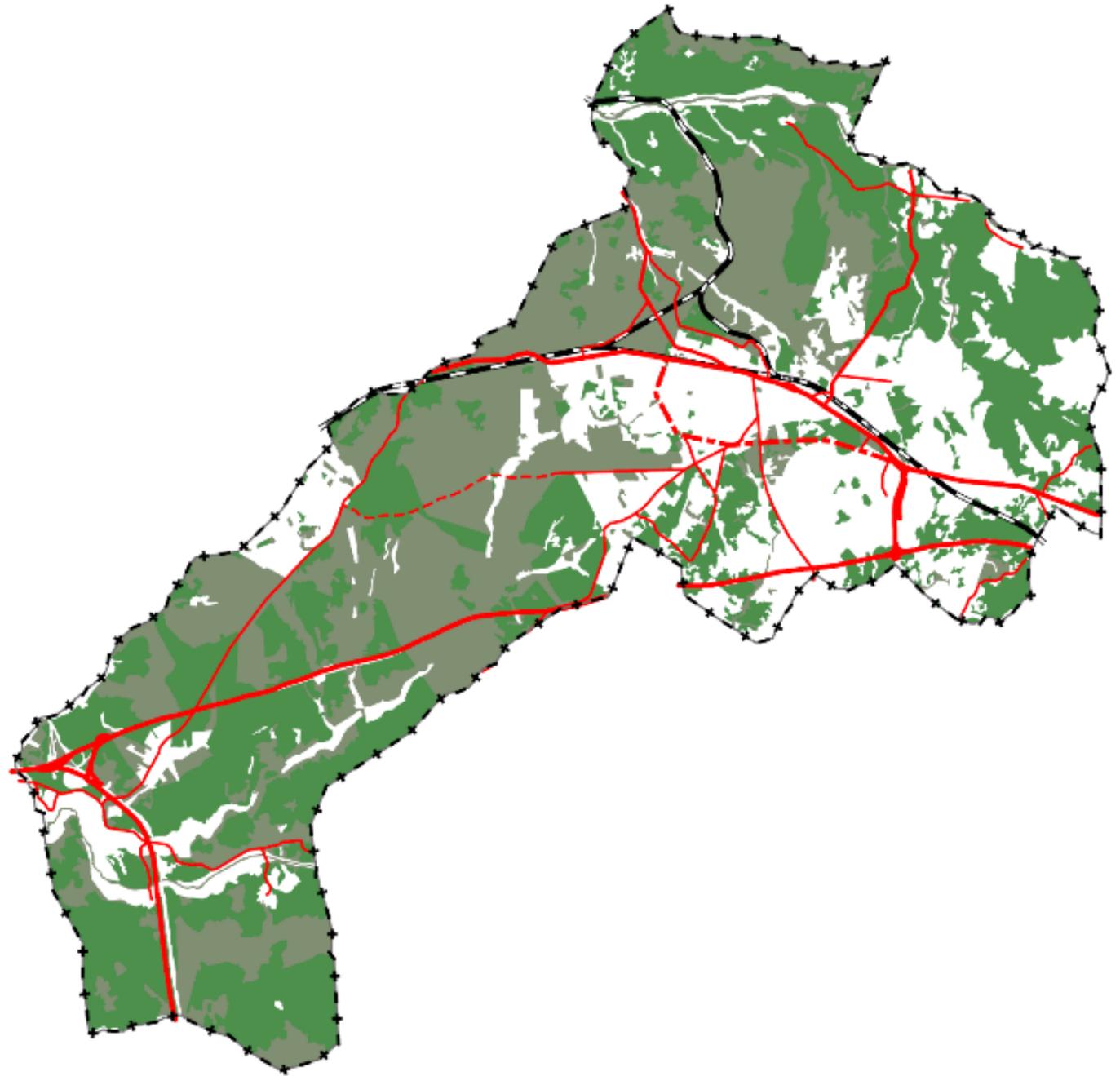
Os Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola correspondem a um sistema agro-silvo-pastoril que consiste numa floresta aberta de sobreiros ou azinheiras com um sobcoberto herbáceo, espontâneo ou não.

Permite usos semelhantes aos dos Espaços Florestais de Produção.



Espaços Florestais

- Espaços Florestais de produção
- Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola



Contributos / Debate



Obrigada!

