



1ª REVISÃO DO PDM

RELATÓRIO DA PROPOSTA

ANEXO III - DESANEXAÇÃO DE RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Câmara Municipal de Sátão | Novembro 2012

Versão: Proposta Final

ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
1. NOTA INTRODUTÓRIA	3
2. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO – Contextualização e Concepção	5
2.1. Procura do Equilíbrio entre o Natural e o Humano	10
2.2. Áreas Propostas para Desanexação	11
2.3. O Evidenciar das Preocupações Presentes	12
3. IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS A DESANEXAR	14
4. SÍNTESE FINAL	20

1. NOTA INTRODUTÓRIA

A Reserva Agrícola Nacional (RAN) *“é o conjunto das áreas que em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos apresentam maior aptidão para a actividade agrícola”, sendo “uma restrição de utilidade pública à qual se aplica um regime territorial especial, que estabelece um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo, identificando quais as permitidas tendo em conta os objectivos do presente regime nos vários tipos de terras e solos.”.*

Estas áreas que integram a RAN, constituem-se como servidão, e os processos de elaboração, revisão, aprovação e ratificação de planos, no caso do Plano Diretor Municipal (PDM), devem ser instruídos junto das entidades responsáveis pela gestão destas áreas, bem como é obrigatória a identificação dos solos integrados na RAN, nos instrumentos que definem a ocupação física do território.

Ora, no presente caso, a revisão do PDM de Sátão, é necessário agir em conformidade com as disposições legais traçadas para esta servidão.

Entretanto, e visto se tratar de um processo de revisão do PDM, está-se de igual forma num estágio de reflexão das perspetivas de desenvolvimento do Concelho, que passam por procurar atingir metas qualificadas, que em diferentes graus têm a sua incidência física no âmbito da sua expressão no território do Concelho.

Do trabalho efetuado até aqui, que tem decorrido num processo contínuo, foi-se avançando para a definição de uma estratégia territorial que se consubstancia na afirmação da constituição de um sistema urbano expresso na proposta de ordenamento para o concelho de Sátão.

Esse trabalho de construção da proposta de ordenamento para o território concelhio não pode, como é evidente, acontecer de uma forma desligada daquilo que são as condicionantes e servidões de utilidade pública com expressão física, como é o caso da RAN.

Todavia, nesse cruzamento entre a proposta de ordenamento entretanto esboçada e as áreas integradas em RAN, surgem situações de incompatibilidade, onde se verifica existirem áreas que pertencendo à RAN, não possibilitam a formação e a afirmação do sistema urbano entretanto proposto, nomeadamente no que respeita à definição e delimitação dos perímetros urbanos.

Há assim a necessidade de compatibilizar as áreas que constituem esta servidão com a proposta de ordenamento no âmbito da presente revisão do PDM, procurando servir tanto os objetivos da RAN, como os objetivos da constituição e formação de uma estrutura urbana concelhia que sirvam os interesses do desenvolvimento integrado do concelho.

Desta forma, apresenta-se, através do presente documento, essa procura de compatibilização, que passa sobretudo pela ponderação e consequente proposta de desanexação de áreas legalmente construídas ou de construção já autorizada, bem como as destinadas à satisfação das carências existências em termos de habitação, equipamentos e infra-estruturas, e ainda de áreas que se julgam essenciais para a formação da estrutura urbana referida atrás.

As situações propostas são identificadas nos quadros apresentados na segunda parte deste documento, para as quais se indica a sua área, o uso atual e o uso proposto. Estas áreas têm a sua correspondência em representação gráfica, através da utilização de um código numérico, na planta geral apresentada à escala 1/25 000 e nas plantas parciais apresentadas à escala 1/10 000, onde são localizadas todas as parcelas.

2. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO – CONTEXTUALIZAÇÃO E CONCEPÇÃO

Decorridos quase vinte anos desde a entrada em vigor do atual Plano Director Municipal (ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64/93, publicada no Diário da República n.º 262, I Série-B, de 9 de novembro de 1993), o prazo de 10 anos estipulado para a sua vigência foi em muito ultrapassado.

Assim, e em conformidade com a legislação relativa aos Instrumentos de Gestão Territorial (nomeadamente o Decreto Lei n.º 69/90, em vigor à data de elaboração do Plano, e o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro na sua redação atual, que vigora atualmente), e com o próprio regulamento do PDM (através do seu artigo 1º), a Câmara Municipal do Sátão decidiu desencadear o processo de revisão deste documento.

A Câmara Municipal iniciou o processo de revisão, por considerar necessária e premente, a supressão de deficiências e a agilização da gestão do Plano, de modo a garantir um ordenamento do território mais adequado à realidade atual do concelho e da região onde este se insere.

A 1ª revisão do PDM do Sátão terá, então, por objetivos:

- Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento equilibrado do concelho, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos;
- Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;
- Proceder à articulação do PDM, nesta sua 1ª revisão, com os Instrumentos de Gestão Territorial hierarquicamente superiores que abrangem o concelho, nomeadamente o Plano de Bacia Hidrográfica do Mondego, o Plano de Bacia Hidrográfica do Vouga, o Plano de Bacia Hidrográfica do Douro, o Plano Regional de Ordenamento Florestal de Dão-Lafões e o Plano Setorial da Rede Natura 2000;
- Estudar a implementação de novos pólos industriais e ajustar os limites dos existentes;

- Definir a localização e distribuição de atividades turísticas, face à crescente procura deste tipo de infraestruturas na região;
- Proceder à compatibilização da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional com a realidade do concelho e com o modelo de ordenamento proposto;
- Proceder à reestruturação da Rede Viária de acordo com o Plano Rodoviário Nacional em vigor e considerar o traçado das novas infraestruturas viárias na definição da proposta do ordenamento;
- Ajustar os perímetros urbanos em função do crescimento verificado e previsto, numa ótica de contenção, procurando limitar o crescimento, à custa do preenchimento de áreas intersticiais;
- Rever os princípios e regras de proteção do património natural, através da adequação das restrições impostas a intervenções em áreas rurais, por forma a preservar o ambiente e o património paisagístico do Concelho;
- Rever os princípios e regras de preservação do património cultural, em especial o património arqueológico, e promover a proteção e valorização dos núcleos históricos, procurando assegurar a defesa do património edificado do Concelho;
- Regulamentar a integração paisagística de edificações de apoio às atividades agrícola e industrial;
- Promover a requalificação de alguns aglomerados, através da criação de espaços verdes e da proposta de novas áreas de equipamentos coletivos;
- Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos evitando descontinuidades territoriais.

A 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal do Sátão deverá constituir, acima de tudo, uma oportunidade para pensar o concelho a médio/longo prazo, de uma forma integrada e global face ao contexto regional. O processo de revisão deverá ser pautado por uma atitude participativa por parte dos intervenientes no processo de planeamento, permitindo que a procura de soluções, alicerçada em estudos de caracterização, seja, antes de mais, o estabelecimento de um compromisso entre as diversas visões sobre as realidades-problema do concelho.

A tramitação da abertura do processo de revisão ocorreu conforme a legislação na matéria, possibilitada com a publicação da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo e consequente regulamentação, através do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, onde relativamente à dinâmica de alteração, revisão e suspensão dos instrumentos de gestão territorial (artigo 93.º) refere que:

1) A alteração dos instrumentos de gestão territorial pode decorrer:

- Da evolução das perspetivas de desenvolvimentos económico e social que lhes estão subjacentes e que os fundamentam, desde que não ponham em causa os seus objetivos globais;
- Da ratificação de planos municipais ou da aprovação de planos especiais de ordenamento do território que com eles não se compatibilizem;
- Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.

2) A revisão dos instrumentos de gestão territorial implica a reconsideração e reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do plano, dos princípios e objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e valorização dos recursos e valores territoriais.

3) A suspensão dos instrumentos de gestão territorial pode decorrer da verificação de circunstâncias excepcionais que se repercutam no ordenamento do território pondo em causa a prossecução de interesses públicos relevantes.

Refere ainda, mais adiante, que a revisão dos planos especiais e dos planos municipais de ordenamento do território (artigo 98.º) pode decorrer:

- Da necessidade de adequação à evolução, a médio e longo prazos, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que determinaram a respetiva elaboração, tendo em conta os relatórios de avaliação da execução dos mesmos;
- De situações de suspensão do plano e da necessidade da sua adequação à prossecução dos interesses públicos que a determinaram.

Ao caso específico do Concelho de Sátão, e ao seu Plano Diretor Municipal, a necessidade de revisão deste instrumento de gestão territorial decorre da evolução das perspetivas de desenvolvimento económico e social e da necessidade de adequação a essa evolução, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais; da necessidade de atualização das disposições vinculativas dos particulares; e do estabelecimento de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Ao longo do presente documento pretende estabelecer-se um quadro referencial de avaliação evolutiva no período de vigência de plano atualmente em vigor, e simultaneamente estabelecer um estado situacional preparando pontes para o processo de revisão do plano, que se encontra a decorrer, concretizando e identificando os dados e elementos que permitem sustentar o que se afirma no parágrafo anterior, da necessidade de revisão do plano, e da confirmação da alteração das perspetivas de desenvolvimento e das condições genéricas nas suas variadas valências.

Assim, e decorridos 7 anos desde a entrada em vigor do Plano Diretor Municipal de Sátão, deu-se início ao seu processo de revisão com a publicitação do Aviso n.º 3354/2001, publicado pelo Apêndice n.º 49 – II SÉRIE – N.º 92 de 19 de Abril.

Vicissitudes várias têm feito com que o processo de revisão do PDM de Sátão se tenha dilatado no tempo, tendo mesmo visto acontecer a publicação do atual regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, que introduz alterações ao atual processo de revisão.

Interessa contudo, para além das razões apontadas que sustentaram a decisão da Câmara Municipal em rever o plano, realçar e compreender as dinâmicas que foram sucedendo, levando a transformações que implicam um repensar da estratégia subjacente a um instrumento como o plano director municipal.

De acordo com a Carta Europeia de Ordenamento do Território o ordenamento do território é *“simultaneamente uma disciplina científica, uma técnica administrativa e uma política que*

se desenvolve numa perspectiva interdisciplinar e integrada, tendente ao desenvolvimento equilibrado das regiões e à organização física do espaço segundo uma estratégia de conjunto.”

De acordo com o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua atual redação, a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal representa o “*modelo de organização espacial do território municipal de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e a qualificação dos solos, e ainda as unidades operativas de planeamento e gestão*”.

A revisão do PDM de Sátão prende-se, como, aliás, já se teve oportunidade de referir, com a necessidade de corrigir algumas lacunas do PDM em vigor, dando resposta às carências sentidas e adequando o ordenamento à realidade actual do concelho e às expectativas de desenvolvimento entretanto geradas. Com efeito, estes aspetos associados, ao facto de se estar a trabalhar com instrumentos que permitem maior detalhe e precisão como a cartografia digital, conduzem à necessidade de redefinição da maior parte dos perímetros urbanos que, em alguns casos, colidem com Condicionantes. Assim, há necessidade de efetuar compatibilizações e ajustes entre estes condicionamentos legais e o uso do solo, tendo presentes as necessidades futuras e as perspetivas de desenvolvimento.

De uma forma geral, apresentam-se as linhas mestras definidas para o ordenamento do concelho de Sátão:

- Ajustar as áreas urbanizadas, delimitando-as com rigor, em função da ocupação efetiva ou do seu comprometimento legal de ocupação;
- Contrariar, sempre que possível, as expansões urbanas ao longo das vias através da interrupção dos perímetros urbanos (nos aglomerados de menores dimensões) ou da implementação de faixas de estrutura ecológica urbana, associadas ao domínio hídrico e às linhas de drenagem superficial ou outras áreas com interesse ecológico;

- Definir corretamente os solos cuja urbanização seja possível programar, em função das expectativas de desenvolvimento e de crescimento, tendo em conta as características do território em causa;
- Dotar o concelho de áreas vocacionadas para a implementação de equipamentos e espaços verdes urbanos que contribuam, não só para a população residente, mas também como atrativo para fixar nova população e aumentar o fluxo de visitantes;
- Definir Estrutura Ecológica Urbana, sempre que possível, através da implementação de faixas associadas ao domínio público hídrico e às linhas de drenagem superficial ou a outras áreas com interesse ecológico;
- Definir áreas de expansão de vocação industrial, estrategicamente localizadas, como base impulsionadora para fixação deste setor, fomentando, atividades de carácter e iniciativa local;
- Promover o potencial natural do concelho propondo espaços de turismo e de fruição e lazer;
- Desenvolver uma proposta de rede viária estruturante, articulada com as acessibilidades externas, e que sustente as propostas de ordenamento;
- Definir as características do ordenamento em solo rural ajustadas à realidade concelhia, articulando a salvaguarda das áreas mais sensíveis com a necessidade da sua utilização equilibrada para diversos fins;
- Identificar os valores patrimoniais a salvaguardar e definir medidas de proteção e incentivo à conservação;
- Identificar as áreas a sujeitar a Unidades Operativas de Planeamento e Gestão em função da especificidade de ocupação pretendida e da existência de valores a salvaguardar e promover;
- Identificar as incompatibilidades com RAN e REN e outras condicionantes.

2.1. PROCURA DO EQUILÍBRIO ENTRE O NATURAL E O HUMANO

Esse trabalho de construção da proposta de ordenamento para o território concelhio de Sátão não pode, como é óbvio, acontecer de uma forma desligada daquilo que são as

condicionantes e servidões de utilidade pública com expressão física, como é o caso da Reserva Agrícola Nacional.

Acontece porém, que nesse cruzamento entre a proposta de ordenamento entretanto esboçada, e as áreas integradas em RAN, surgem situações de incompatibilidade, onde se verifica existirem áreas que não possibilitam a formação e a afirmação do sistema urbano entretanto proposto, nomeadamente no que respeita à definição e delimitação dos perímetros urbanos, bem como na constituição de áreas destinadas à instalação de actividades industriais.

Há assim a necessidade de compatibilizar as áreas que constituem esta servidão com a proposta de ordenamento no âmbito da presente revisão do Plano Director Municipal de Sátão, procurando servir tanto os objetivos da Reserva Agrícola Nacional, como os objetivos da constituição e formação de uma estrutura urbana concelhia que sirvam os interesses do desenvolvimento integrado e sustentável do concelho.

Desta forma, apresenta-se, através do presente documento, essa procura de compatibilização, que passa sobretudo pela procura do equilíbrio entre o urbano e rural, numa relação de complementaridades essenciais na qualificação do território.

2.2. ÁREAS PROPOSTAS PARA DESANEXAÇÃO

De um modo geral, as áreas que se propõem para desanexação de RAN destinam-se principalmente a incongruências e colmatações com o intuito de conformação do tecido urbano e da sua conseqüente valorização, estabelecendo continuidade e fomentando a atratividade daqueles espaços, de forma a transformar a imagem urbana e as suas vivências, reforçando a sua identidade.

Por outro lado, verifica-se também vários casos decorrentes de alguns acertos conseqüentes da ocorrência de pré-existências e de colmatação dos espaços intersticiais, onde é possível

verificar viabilidade construtiva que se apoia na rede viária contígua de forma a manter a forma de povoamento mais concentrada.

Por conseguinte, os pedidos de desanexação podem tipificar-se em dois domínios: acertos e colmatação. Os acertos caracterizam-se por pequenas áreas ocupadas por construções de caráter não agrícola. As colmatações reportam-se a áreas encravadas entre construções urbanas, devidamente infraestruturadas bem como a áreas que contribuem para a conformação e o equilíbrio dos perímetros urbanos agora propostos e/ou a áreas que servem a constituição de frentes urbanas ou profundidade para a construção assente em rede viária devidamente infraestruturada.

A identificação de tais áreas foi realizada sob a presença de um princípio genérico de compatibilização entre as continuidades dos sistemas urbano e rural, tendo também a preocupação de manter os valores e as funções dos sistemas agrícolas, ecológicos e paisagísticos.

O tipo de ocupação que se propõe para estas áreas é enquadrado por uma ocupação secular que interpenetra, numa simbiose e equilíbrios perfeitos, a construção e o meio agrícola, florestal e natural que a envolve, tratando-se de espaços ou lugares onde, de forma extensiva no tempo e na forma, poderão surgir iniciativas locais de construção que contribuam para a continuidade da presença humana no território.

2.3. O EVIDENCIAR DAS PREOCUPAÇÕES PRESENTES

É sobretudo no equilíbrio entre as novas concepções de ocupação do território e a preservação ativa do meio rural que se encontra a capacidade de intervir de forma consistente, coerente, socialmente aceite, que se produz figuras de planeamento capazes de organizar o território de forma sustentável.

Tais possibilidades construtivas, a acontecer de forma extensiva, evidenciam de igual modo, uma preocupação de manutenção da presença humana no território, possibilitando uma

relação direta com os sistemas, contrária ao puro e simples abandono das áreas, sem qualquer tratamento, que ao invés da sua potencialização, contribui para a descaraterização dos sistemas em causa, e para o acumular de tensões propícias à própria degradação e destruição dos espaços agrícolas e florestados.

Por outro lado, de alguma forma, a manutenção de algumas áreas na Reserva Agrícola Nacional inviabiliza as próprias ações de valorização do território e de qualificação de espaços para usufruto casual dos elementos naturais, pelo que se procura também uma possível conciliação no sentido da fruição extensiva dos sistemas agrícolas, naturais e florestais.

Em todo o caso, existe um evidenciar de preocupações ao nível da proposta de áreas para as quais se procura um vivência enquadrada no interior dos sistemas agrícolas, florestais e naturais, através de pequenas intervenções que permitam a sociabilidade nesses espaços, não justificando a desanexação da RAN, e proporcionando a sua valorização, enquanto espaços vividos e apropriados.

3. IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS A DESANEXAR

As áreas a desanexar de RAN constituem, na sua maioria, pequenos acertos que decorrem de pré-existências construtivas e de conformações de perímetros com o intuito de nucleação do tecido urbano e da sua consequente valorização, estabelecendo continuidade e fomentando a atractividade daqueles espaços, transformando a imagem urbana e, consequentemente, as suas vivências, reforçando a sua identidade.

Com o pedido de desanexação, pretende-se organizar um espaço, atendendo aos objectivos traçados e às disposições do PDM, promovendo uma maior legibilidade e consolidação de um tecido que venha a adquirir características de continuidade mantendo, no entanto, a preocupação de constituição e preservação de um contínuo natural formado pelos espaços naturais, de enquadramento, protecção e recreio, assegurando a diversidade biológica e ecológica dos ecossistemas e amenizando situações passíveis de gerar conflitos.

Código	1	Área envolvente ao perímetro urbano existente. A sua desanexação permite a satisfação de carências em termos de habitação no lugar de Aldeia Nova.
Área (m²)	8.677,67	
Uso atual	Agrícola e rede viária	
Uso proposto	Espaço Urbano de Baixa Densidade	



Código	5	Área inserida no perímetro urbano existente, em que a desanexação permite a conformação do perímetro urbano, classificando-se a área como espaço verde.
Área (m²)	17.354,96	
Uso atual	Agrícola, floresta e habitação	
Uso proposto	Espaço Verde	



Código	6	Área inserida no perímetro urbano existente. A sua desanexação permite dar profundidade de construção.
Área (m²)	6.177,71	
Uso atual	Agrícola e floresta	
Uso proposto	Espaço Urbano de Baixa Densidade	



Código	7	A desanexação desta mancha permite dar profundidade de construção em via devidamente infraestruturada e satisfazer a carência existente em termos de habitação.
Área (m²)	11.720,48	
Uso atual	Agrícola e floresta	
Uso proposto	Espaço Urbano de Baixa Densidade	



Código	13	Área contígua ao perímetro urbano existente, em que a desanexação permite a conformação do perímetro urbano proposto, classificando-se a área como espaço verde.
Área (m²)	18.972,08	
Uso atual	Agrícola e floresta	
Uso proposto	Espaço Verde	



Código	14	Área contígua ao perímetro urbano existente, em que a desanexação permite a conformação do perímetro urbano proposto, classificando-se a área como espaço verde.
Área (m²)	1.554,8	
Uso atual	Agrícola e floresta	
Uso proposto	Espaço Verde	



Código	15	A desanexação desta mancha permite dar profundidade de construção em via devidamente infraestruturada e satisfazer a carência existente em termos de habitação.
Área (m²)	5.800,21	
Uso atual	Agrícola e floresta	
Uso proposto	Espaço Urbano de Baixa Densidade	



Código	16	Área inserida e contígua ao perímetro urbano existente, verificando-se a existência de pré-existências. A sua desanexação permite a conformação do perímetro urbano.
Área (m²)	2.362.65	
Uso atual	Agrícola e habitação	
Uso proposto	Espaço Urbano de Baixa Densidade	



Código	22	Área contígua aos perímetros urbanos existentes, na qual se verifica a presença de pré-existências.
Área (m²)	10.993,61	
Uso atual	Habitação, agrícola e rede viária	
Uso proposto	Espaço Urbano de Baixa Densidade	



Código	23	Área contígua aos perímetros urbanos existentes, em que a desanexação permite a conformação do perímetro urbano proposto, classificando-se a área como espaço verde.
Área (m²)	5.863,77	
Uso actual	Agrícola	
Uso proposto	Espaço Verde	



Código	24	Área contígua ao perímetro urbano existente, permitindo profundidade de construção ao perímetro urbano, integrando pré-existência.
Área (m²)	3.902,70	
Uso actual	Agrícola e habitação	
Uso proposto	Espaço Urbano de Baixa Densidade	



Pela análise dos quadros anteriores e do quadro resumo abaixo pode-se concluir que a área total a desanexar da Reserva Agrícola Nacional é de 13,28 ha, relacionando-se com a abrangência de pré-existências construídas e com a colmatação / conformação dos perímetros urbanos existentes, enquadrados no âmbito da estratégia de ordenamento definida para o concelho de Sátão bem como com alguns acertos ou ajustes gráficos de perímetros e para a satisfação de carências existentes em termos de habitação.

Por outro lado, é de salientar que as exclusões se destinam principalmente a espaços urbanos de baixa densidade e espaços verdes.

4. SÍNTESE FINAL

DESIGNAÇÃO	ÁREA (ha)	%
ÁREA TOTAL DO CONCELHO DE SÁTÃO	20.194,11	100
ÁREA TOTAL DA RAN NO CONCELHO DE SÁTÃO	2.077,22	10,29
ÁREA A DESANEXAR DA RAN NO CONCELHO DE SÁTÃO	13,28	0,07
ÁREA TOTAL DA RAN APÓS PEDIDOS DE DESANEXAÇÃO	2.063,94	10,22