

Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano



DGT, 2018

O Ordenamento do Território assume-se como o domínio mais central da atuação da RURB Planning, o “lugar da política pública” onde se articulam os diversos interesses estratégicos sobre o território e onde são definidas as opções de desenvolvimento e a disciplina que regula as operações urbanísticas.

O Ordenamento do Território é a ciência, a política pública e a técnica administrativa que, com base numa abordagem integrada e intersectorial, aborda a organização espacial e o desenvolvimento das cidades, regiões e territórios em geral. Refere-se à ação coordenada das políticas económicas, sociais, ambientais e culturais, com o objetivo de promover um desenvolvimento territorial equilibrado e sustentável.

No conceito de Desenvolvimento Urbano estão compreendidas as políticas e a prática do planeamento, conceção, gestão e transformação dos espaços urbanos (cidades, vilas, aldeias e bairros). Está associado, primariamente, ao desenho urbano, à urbanização, à reabilitação urbana e à edificação. Inclui, igualmente, as matérias de carácter mais estratégico ligadas ao desenvolvimento económico, social e ambiental dos espaços e centros urbanos.

A política de ordenamento do território em Portugal é enquadrada pela Lei n.º 31/2014, que estabelece os princípios e obrigações gerais da política de solos, ordenamento do território e urbanismo. A política de ordenamento do território define um sistema integrado de ordenamento do território e gestão territorial, que se materializa num conjunto hierárquico de instrumentos de planeamento. Esses instrumentos – programas e planos – são tipificados e regulamentados pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT – Decreto-Lei n.º 80/2015).

Os planos municipais (ou intermunicipais) são instrumentos de ordenamento do território de natureza regulamentar que estabelecem o regime de uso, ocupação e transformação do solo para uma determinada área. Existem três tipos diferentes de planos desenvolvidos pelos municípios: Planos Diretores Municipais (PDM), Planos de Urbanização (PU) e Planos de

Pormenor (PP). Enquanto a elaboração do PDM é obrigatória, a decisão sobre os demais fica ao critério dos municípios. Ainda que subordinados estrategicamente ao PDM, tanto os PU como os PP podem introduzir alterações neste. Com a alteração legislativa de 2015, o PP passou a poder veicular procedimentos de reclassificação do solo rústico como solo urbano.



Destinatários e Modalidades de Serviços

Os serviços prestados pela RURB Planning, neste domínio, abrangem a consultoria técnica ou assessoria à elaboração, revisão e alteração de quaisquer planos municipais, incluindo os procedimentos simplificados de reclassificação dos solos para atividades económicas (art.º 72.º-A do RJIGT) e os procedimentos de alteração simplificada previstos no regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional (art.º 72.º-B do RJIGT). Estes serviços, dirigindo-se primariamente aos municípios, também podem ser prestados a privados quando estes tenham contratualizado com o município, através de contrato para planeamento, a elaboração do plano.

Neste domínio de atuação, a RURB Planning presta serviços de consultoria técnica ou assessoria, a municípios e privados, tendentes à delimitação de Unidades de Execução e à respetiva contratualização da implementação, através da formatação dos mecanismos de perequação urbanística e da celebração de contratos de urbanização.

No âmbito da execução assistemática dos planos, concretizada no controlo prévio e licenciamento das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), a RURB Planning também está em condições de prestar serviços de aconselhamento, preparação e acompanhamento desses procedimentos administrativos.

Tipologias de Serviços

- Planos Diretores Municipais (PDM)
- Planos de Urbanização (PU)
- Planos de Pormenor (incluindo Planos de Pormenor com Efeitos Registais) (PP)
- Planos de Intervenção no Espaço Rústico (PIER)
- Programas Especiais (Orla Costeira, Áreas Protegidas e Albufeiras de Águas Públicas)
- Programas Setoriais
- Relatórios sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT)
- Delimitação e Implementação de Unidades de Execução
- Operações de Loteamento e Obras de Urbanização
- Regulamentos urbanísticos municipais (urbanização e edificação; taxas urbanísticas; perequação e encargos urbanísticos)
- Estudos urbanos
- Estudos de viabilidade regulamentar, económica e financeira de projetos imobiliários
- Avaliações Imobiliárias e Expropriações