

1.^a REVISÃO DO
**PLANO DIRETOR MUNICIPAL
DE PORTO DE MÓS**

**AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE
EXECUÇÃO DO PDM EM VIGOR**

MAIO de 2007
OUTUBRO de 2013 (atualização)
JANEIRO de 2015 (correção)

CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO DE MÓS

1.ª REVISÃO DO

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL
DE PORTO DE MÓS**

**AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE
EXECUÇÃO DO PDM EM VIGOR**

MAIO de 2007

OUTUBRO de 2013 (atualização)

JANEIRO de 2015 (correção)

CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO DE MÓS

FICHA TÉCNICA



Plano Diretor Municipal de Porto de Mós

Maio 2007

Outubro 2013 (atualização)

Janeiro 2015 (correção)

Coordenação Geral

João Salgueiro (Presidente Câmara Municipal)

Coordenação Técnica

Olga Prada (Engenheira do território)

Equipa Técnica

Plural – Planeamento Urbano, Regional e de Transportes, Unipessoal, Lda (2001-2013)

Plio, Lda (2013-2015)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. OCUPAÇÃO DO SOLO	3
2.1 ÁREAS CONSOLIDADAS	3
2.1.1 ENQUADRAMENTO	3
2.1.2 METODOLOGIA UTILIZADA	4
2.1.3 IDENTIFICAÇÃO E DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES TERRITORIAIS	7
2.2 SOLO URBANO	17
2.2.1 OCUPAÇÃO DOS PERÍMETROS URBANOS EM VIGOR	19
2.3 SOLO RURAL	24
3. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS	27
4. EQUIPAMENTOS COLETIVOS	31
5. ACESSIBILIDADES E REDE VIÁRIA	34
6. NÍVEIS DE INFRAESTRUTURAÇÃO	35
6.1 ABASTECIMENTO DE ÁGUA	35
6.2 DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS E DOMÉSTICAS	36
6.3 RECOLHA E TRATAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS	37
6.4 REDE DE ABASTECIMENTO DE GÁS NATURAL	37
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS	38

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Representação da densidade edificatória aplicada ao buffer 25 metros	9
Figura 2: Áreas edificadas	16
Figura 3: Exemplo de áreas livres – aglomerado de Calvaria de Cima	17
Figura 4: Áreas consolidadas em comparação com os perímetros em vigor	21
Figura 5: Sobreposição do PU em vigor com área consolidada – Andainho/Casais Garridos	23
Figura 6: Área consolidada no aglomerado Cabeça das Pombas	23
Figura 7: Pedidos de licenciamento para construção nos último 6 anos, por freguesia	30

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Atributos para a delimitação e caracterização de UT às diversas escalas	5
Quadro 2: Matriz de relação entre os métodos e os atributos	7
Quadro 3: Cálculos das áreas consolidadas (PU em vigor)	22
Quadro 4: Comparação entre o Solo Urbano do PDM em vigor e o Solo Urbanizado Atual	23

1. INTRODUÇÃO

Decorridos, aproximadamente, doze anos após a entrada em vigor do atual Plano Director Municipal (PDM) (ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 81/94, publicada no Diário da República n.º 213, I Série B, de 14 de Setembro de 1994), o prazo de vigência já foi ultrapassado. Este diploma sofreu já algumas alterações, designadamente: (i) alteração de pormenor, Declaração n.º 71/99, publicado no D.R. n.º 52, II Série, de 3 Março de 1999); (ii) alteração, Aviso n.º 1695/2011, publicado no D.R. n.º 11, II Série, de 17 de janeiro de 2011; e (iii) alteração por adaptação, Aviso n.º 2146/2012, publicado no D.R. n.º 30, II Série, de 10 de fevereiro de 2012.

Em conformidade com a legislação relativa aos Instrumentos de Gestão Territorial surge o presente relatório, justificativo da necessidade de revisão do Plano, em que se procede à avaliação do nível de execução do Plano Director Municipal em vigor.

A Câmara Municipal de Porto de Mós desencadeou 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. Um outro factor de extrema importância consiste na necessidade de digitalização dos Planos Municipais de Ordenamento do Território, em especial dos Planos Directores Municipais. Neste relatório serão identificadas algumas questões a tratar no âmbito da revisão, por forma a que se possam atingir objetivos que durante a vigência do Plano não foram alcançados.

O relatório foi estruturado de modo a que constitua uma resposta direta ao descrito na alínea a) do n.º 2, do artigo 3.º da Portaria n.º 1474/2007 de 16 de novembro, uma vez que o Relatório de Análise e Diagnóstico elaborado no âmbito da 1.ª Fase da Revisão do Plano dá resposta às restantes alíneas e a análise das condicionantes. Desta forma, a avaliação dos níveis de execução do PDM em vigor será feita conforme explicitado no referido documento, “(...) em termos de ocupação do solo, compromissos urbanísticos, reservas disponíveis de solo urbano, níveis de infraestruturização, equipamentos, acessibilidades, condicionantes e outros critérios de avaliação relevantes para o município”.

De modo a organizar as matérias a tratar, optou-se por individualizar cinco áreas temáticas que permitirão avaliar o nível de execução do plano e perceber qual foi a evolução do concelho sob vigência do PDM em vigor, designadamente:

1. Ocupação do Solo: com base na Planta de Ordenamento é efetuada a quantificação dos usos urbanos do PDM em vigor, bem como uma avaliação do grau de ocupação, verificando a sua adequabilidade face às características físicas do território. É ainda efetuada uma análise das alterações operadas no

território do concelho nos últimos anos, procurando identificar áreas cuja ocupação sofreu alterações, situação com consequências ao nível do Solo Urbano e Solo Rural;

2. Compromissos Urbanísticos: neste âmbito a análise visa os PMOT previstos no PDM em vigor, destacando aqueles que efetivamente se concretizaram e identificando as razões que levaram a que outros não fossem elaborados. Simultaneamente, será efetuada uma análise das pretensões apresentadas durante o período de consulta pública e dos pedidos de licenciamentos constatados nos últimos anos;
3. Equipamentos Coletivos: no âmbito deste relatório procedeu-se à identificação dos equipamentos previstos no PDM em vigor e à constatação das propostas que entretanto foram implementadas, face ao inventário e estado de conservação atual;
4. Acessibilidades e Rede Viária: são identificados e avaliados o nível de concretização dos projectos referentes à rede viária e transportes previstos no PDM em vigor.
5. Níveis de Infraestruturação: é feita a avaliação do nível de concretização das infraestruturas previstas no PDM em vigor, designadamente ao nível da rede de abastecimento de água, da rede de drenagem de águas residuais e domésticas, da recolha e tratamento de resíduos sólidos e da rede de abastecimento de gás natural.

A análise efetuada permitirá identificar e elencar os principais constrangimentos do PDM em vigor a que a 1.^a revisão terá que dar resposta adequada.

2. OCUPAÇÃO DO SOLO

Na medida de analisar a prossecução do ordenamento do território operado nos últimos anos procedeu-se à análise do Solo Urbano e do Solo Rural, tal como apresentado de seguida.

2.1 ÁREAS CONSOLIDADAS

2.1.1 Enquadramento

De acordo com o PROT-Centro (versão de maio de 2011), a territorialização da estratégia do PNPOT na região Centro exige que se tenham em conta, à luz da combinação de lógicas de abordagem integrada do modelo territorial, duas problemáticas essenciais: a questão da dispersão urbana e a da rarefação dos territórios de baixa densidade.

*“As dinâmicas recentes da construção assentaram numa multiplicidade de lógicas, entre elas: o efeito de proximidade às aglomerações urbanas principais por contiguidade e mancha de óleo; o crescimento em torno de polaridades industriais/atividades económicas mais ou menos dispersas pelo território, a densificação ao longo da rede de estradas nacionais e, finalmente, as novas pressões junto aos nós de acesso à rede viária arterial. No conjunto, o resultado combinado destas dinâmicas acentuou o conflito sobre usos do solo (envolvendo solo agrícola e recursos biofísicos como a água) em **extensas manchas que já não se podem caracterizar como “urbanas” ou “rurais”, no sentido convencional destes conceitos.**” (PROT-Centro, maio 2011)*

A rarefação dos territórios de baixa densidade associada ao processo de “desruralização” suscita uma multiplicidade de designios nem sempre fáceis de compatibilizar: desenvolvimento rural, turismo, defesa de valores patrimoniais e paisagísticos, reestruturação das redes de equipamentos e de serviços, etc.

Neste sentido, os atuais desafios do Planeamento do Território passam não só pela tradicional e ainda premente tentativa de controlo da expansão urbana, mas também pela necessidade de reorganizar os espaços urbanos consolidados, os espaços de dispersão da edificação e ocupação difusa do espaço, num contexto de relações de vizinhança, contemplando uma abordagem integrada do território.

O Decreto Regulamentar n.º 11/2009 surge neste contexto tendo como objetivo combater a “prática de aumento indiscriminado dos perímetros urbanos” e de impor uma justificação técnica e criteriosa para os processos de reclassificação do solo. Para tal “estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios e as categorias de qualificação do solo rural e urbano, aplicáveis a todo o território nacional”. Várias inovações importantes surgem com este diploma, das quais se destaca uma, **no âmbito do solo rural, são previstas novas categorias, como os aglomerados rurais e as áreas de edificação dispersa, ou “outros tipos de ocupação que não confirmam estatuto de solo urbano”.**

Por outro lado, no Guia orientador da revisão dos PDM elaborado pela CCDR-Centro, é definido o conceito de área consolidada, sendo que esta é a base para a delimitação dos perímetros urbanos propostas no âmbito das revisões de PDM. De acordo com o referido documento “a fundamentação dos perímetros urbanos propostas deve ser acompanhada dos seguintes elementos:

- *Planta contendo a identificação do perímetro urbano em vigor e proposto, as áreas urbanas consolidadas e as áreas livres do perímetro urbano atual e a estrutura ecológica urbana;*
- *Relatório que contenha:*
- *A metodologia adotada para a definição dos perímetros urbanos e para a identificação das áreas urbanas consolidadas e livres;*
- *Cálculo das áreas, (...)para a totalidade do território municipal, bem como a fundamentação dos perímetros urbanos propostos.*

No âmbito do presente documento não se irá apresentar os elementos relativos aos perímetros propostos, uma vez que esses se encontram integrados no Relatório de Proposta da revisão do PDM.

2.1.2 Metodologia utilizada

O método de análise utilizado baseia-se no conceito de **Unidade Territorial (UT)**, definido como uma porção de território que se configura como unidade, seja numa perspetiva geográfica, histórica, funcional e/ou administrativa, visando o incremento das relações sociais e económicas, articuladas com serviços públicos, de infraestruturas e de equipamentos.

Este conceito de Unidade Territorial de escala local (DGOTDU, junho 2011) integra o de unidade de vizinhança, formulado por Clarence Perry, surge em estudos sociológicos americanos, relacionados com o enfraquecimento das relações sociais de vizinhança, e foram utilizados pela generalidade dos modernistas, tanto os da Cidade Jardim, como os da Carta de Atenas.

Apesar de integrar o conceito de unidade de vizinhança, a unidade territorial dele se diferencia, sendo que exclui qualquer tendência para a autossuficiência ou fechamento ao exterior, apologia de permeabilidade e articulação com exterior e da mistura social e funciona. Por ser mais abrangente, não constitui necessariamente uma área predominantemente residencial (DGOTDU, junho 2011), associando-se num sistema de complementaridades de nível municipal e regional.

As novas configurações territoriais, tal como já se referiu, dificultam a tarefa de delimitação e de caracterização de unidades, seja com fins operativos e/ou analíticos, exigindo que os atributos a adotar para tal se adaptem a esta “nova” realidade.

A uma escala mais alargada, os atributos mais recorrentes na delimitação de Unidades Territoriais são a continuidade e compacidade edificatórias, avaliadas através de bitolas diferenciadoras e não da tradicional dicotomia urbano-rural (DGOTDU, junho 2011).

Quadro 1: Atributos para a delimitação e caracterização de UT às diversas escalas

Identificação	Atributo	Descrição
A1	Localização/Contexto	Redes físicas externas estruturantes a que o território se referencia Usos e vivências da envolvente
A2	Organização Funcional/Estrutural	Redes físicas internas estruturantes (viária, centralidades e, eventualmente, biofísicas) Relações e percursos frequentes dos residentes
A3	Barreiras e Fronteiras	Barreiras, dificultando ligações Fronteiras perceptíveis, ainda que permeáveis
A4	Usos e Vivências	Uso dominante do solo (incluindo presença de edificações) Mistura funcional e social Grau de animação Identidade do local (histórica, geográfica, vivencial)
A5	Dinâmica Imobiliária	Ritmo construtivo atual Época de construção dos edifícios Características do mercado
A6	Características Sociais da População Residente	Estrutura etária Qualificação da população Grupo Socioeconómico
A7	Morfologia	De Tecidos Urbanos: características e relação entre espaço público, parcela e edifício De Paisagens não urbanas: topografia e orografia; uso do solo; cadastro.
A8	Serviço de Infraestruturas e Equipamentos	Existência ou inexistência Densidade da existente
A9	Densidade	Populacional Edificatória
A10	Dimensão	Populacional Edificatória

Fonte: DGOTDU, junho 2011

A seleção dos atributos que mais se adequam à realidade do território de Porto de Mós exigiu articulação de conceitos teóricos com experimentação, complementada com conhecimento empírico, uma vez que:

- os atributos mais adequados para delimitar e para caracterizar uma unidade territorial nem sempre são os mesmos;
- os atributos mais relevantes, quer para a delimitação, quer para a caracterização, variam com a escala de análise.

Assim, considerou-se como atributos principais a ter em conta no contexto do presente estudo, e de acordo com o exposto anteriormente:

- A3 - Barreiras e Fronteiras
- A7 – Morfologia
- A8 - Serviço de Infraestruturas e Equipamentos
- A9 – Densidade
- A10 - Dimensão

Os métodos de identificação de Unidades Territoriais, do presente estudo, foram utilizados de forma articulada segundo lógicas de complementaridade. Este métodos baseiam-se numa das metodologias abordada numa publicação de referência (DGOTDU, junho 2011), tendo sido utilizados os seguintes: (i) utilização de dados estatísticos; (ii) identificação de conjuntos por método digital; (iii) identificação de padrões de paisagem sobre fotografia aérea; (iv) utilização de conhecimento empírico sobre a cartografia.

M1. Utilização de Dados Estatísticos: é método recorrente e essencial para chegar a atributos como a dimensão, a densidade, o serviço de infraestruturas ou as características sociais da população.

M2. Identificação de Conjuntos de Edifícios por Método Digital: é, também ele, método frequentemente empregue, particularmente em exercícios no âmbito do Ordenamento. De forma genérica, o método consiste na agregação, em ambiente SIG, de edifícios a partir de distâncias máximas entre eles, com recurso de buffers de dimensões variáveis. Para além da distância entre os edifícios, os conjuntos incorporaram também, vias contíguas e de serviço. Para além da delimitação dos conjuntos, este método permite ainda a sua qualificação.

M3. Identificação de Padrões de Paisagem sobre Fotografia Aérea: método que recorre à fotointerpretação para identificar padrões de ocupação do solo e as principais dinâmicas instaladas e emergentes. Aplicado a áreas urbanas consolidadas, é particularmente útil para a identificação de áreas morfotipologicamente homogéneas. Todavia, é nos territórios predominantemente agrícolas ou florestais que reside a sua maior potencialidade, ao permitir o reconhecimento de diferentes usos e morfotipologias de ocupação do solo, relacionáveis com orografia, sistema viário, barreiras e fronteiras existentes.

M4. Utilização de Conhecimento Empírico sobre Cartografia: semelhante ao método anterior, na medida em que também se baseia em interpretações da realidade, neste caso a partir de suportes cartográficos, pormenorizados, atualizados e a uma escala adequada. Na aplicação deste método em particular o conhecimento da realidade dos técnicos do município foi essencial.

Quadro 2: Matriz de relação entre os métodos e os atributos

Métodos	Atributos				
	A3 - Barreiras e Fronteiras	A7 - Morfologia	A8 - Serviço de Infraestruturas e Equipamentos	A9 - Densidade	A10 - Dimensão
M1. Utilização de Dados Estatísticos	-	+	++	++	++
M2. Identificação de Conjuntos de Edifícios por Método Digital	-	+	-	++	++
M3. Identificação de Padrões de Paisagem sobre Fotografia Aérea	++	++	+	+	+
M4. Utilização de Conhecimento Empírico sobre Cartografia	++	++	++	+	+

++ Atributo determinante + Atributo aplicável.....- não aplicável

Fonte: DGOTDU, junho 2011

O desafio que se coloca é, então, o de delimitar as Unidades Territoriais para o qual se articulam os métodos descritos, tal como referido anteriormente. Considerando as diferentes potencialidades e os recursos que a utilização de cada um dos métodos exige, a metodologia adotada conjuga sobretudo os métodos M2 e M4, tendo sido utilizados em algumas etapas os restantes métodos (M1 e M3).

A escala da cartografia utilizada como base para a aplicação do método M4 é 1:10 000, datada de 2010, estando homologada. As fotografias aéreas utilizadas para a aplicação do método M3 são de 2012.

2.1.3 Identificação e delimitação das Unidades Territoriais

As normas descritas PROT-Centro (versão de maio 2011) e no Guia Orientador da Revisão dos PDM elaborado pela CCDR Centro, definem não só os limiares de densidade a considerar para as áreas edificadas dispersas e para as áreas edificadas consolidadas, como também a distância de referencia a considerar para a sua delimitação.

O método desenvolvido consiste na agregação de edifícios com base num referencial de distância máxima, à qual são associadas as faixas marginais das vias e arruamentos que servem diretamente esses edifícios. Esta agregação permite a relação entre áreas de vizinhança com identidade de lugar, cujas componentes base para a determinação de conjuntos consolidados ou dispersos são a proximidade e a dimensão planimétrica.

Considerou-se como limiar mínimo para a constituição de um aglomerado populacional a definição que consta do Decreto-Lei n.º17/2009, de 14 de janeiro, que regulamenta o Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra

Incêndios. No artigo 3.º, número 1, alínea a) o **aglomerado populacional é definido como um conjunto de edifícios com 10 ou mais fogos distanciados entre si no máximo de 50m**, por forma a estabelecer uma harmonia entre os vários instrumentos que atuam sobre o ordenamento do território.

Como ponto de partida do processo de agregação considerou-se:

- Excluem-se os conjuntos de edifícios com menos de 10 fogos, distanciados entre si menos de 50m;
- Excluem-se apoios agrícolas e pecuárias e edifícios de utilização industrial, a não ser que estejam devidamente incluídos no tecido construído;
- Inclui-se instalações industriais e armazéns existentes, desde que inseridos no padrão de povoamento;
- Incluem-se dentro da área edificada, áreas de equipamento (edificado e não edificado), desde que integrado nos contíguos ao aglomerado;
- São consideradas todas as tipologias de habitação, à exceção das quintas.

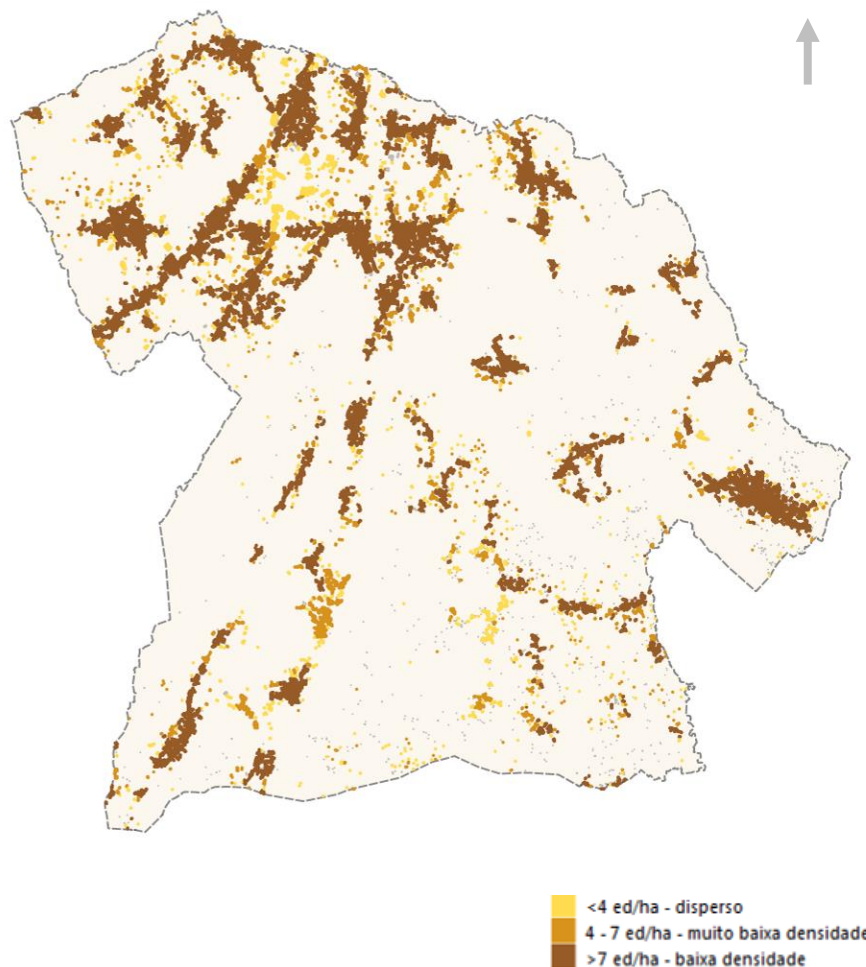
A métrica utilizada assenta no critério de que dois edifícios pertencem ao mesmo conjunto quando o hiato entre eles permita estabelecer uma relação de vizinhança e de vivência e estabelecer um paralelismo geográfico entre o contexto social e a identidade/delimitação de lugar, quer numa composição mais concentrada ou num compasso mais espaçado.

Densidade Edificatória

Reconhecida a existência de conjuntos contínuos correspondentes a dois ritmos de ocupação/agregação, consolidada e dispersa, é necessário desenvolver meios para as distinguir. As divergências e as igualdades no rácio de densidades resultantes da aplicação da métrica anterior serão o reflexo do padrão médio constituído pelas implantações dos edifícios, indicando com maior rigor a proporção entre área geográfica e área de construção. Para tal foi aferido o indicador de escala de densidade (polígonos de implantação, designado "edifício", por área de referência) como meio de apurar os padrões formados pelos conjuntos de edifícios.

Esta matriz é a referência para a compreensão das formações e crescimento dos povoamentos e é analisada de uma perspetiva da edificação mais dispersa para a mais compacta. Desta forma, a delimitação das áreas edificadas integra fatores de continuidade e de compacidade heterogêneas que caracterizam o desenvolvimento dos aglomerados de Porto de Mós.

Figura 1: Representação da densidade edificatória aplicada ao buffer 25 metros



O sub-sistema do Pinhal Litoral (incluindo Porto de Mós) ocupa uma faixa de transição entre os relevos calcários de Sicó/Alvaiázere à Serras de Aire e Candeeiros de onde se destaca a importância e fragilidade do maciço calcário estremenho. Exceptuando a faixa arenosa do pinhal e a Serra de Sicó, toda esta área se encontra densamente povoada, associando ocupação construtiva a uma agricultura de pequena propriedade.

A imagem de fragmentação urbana que se estende peço relevo colinar impõe-se à imagem de aglomeração que só existe com alguma expressão em torno de Leiria e Marinha Grande.

PROT-Centro (maio de 2011)

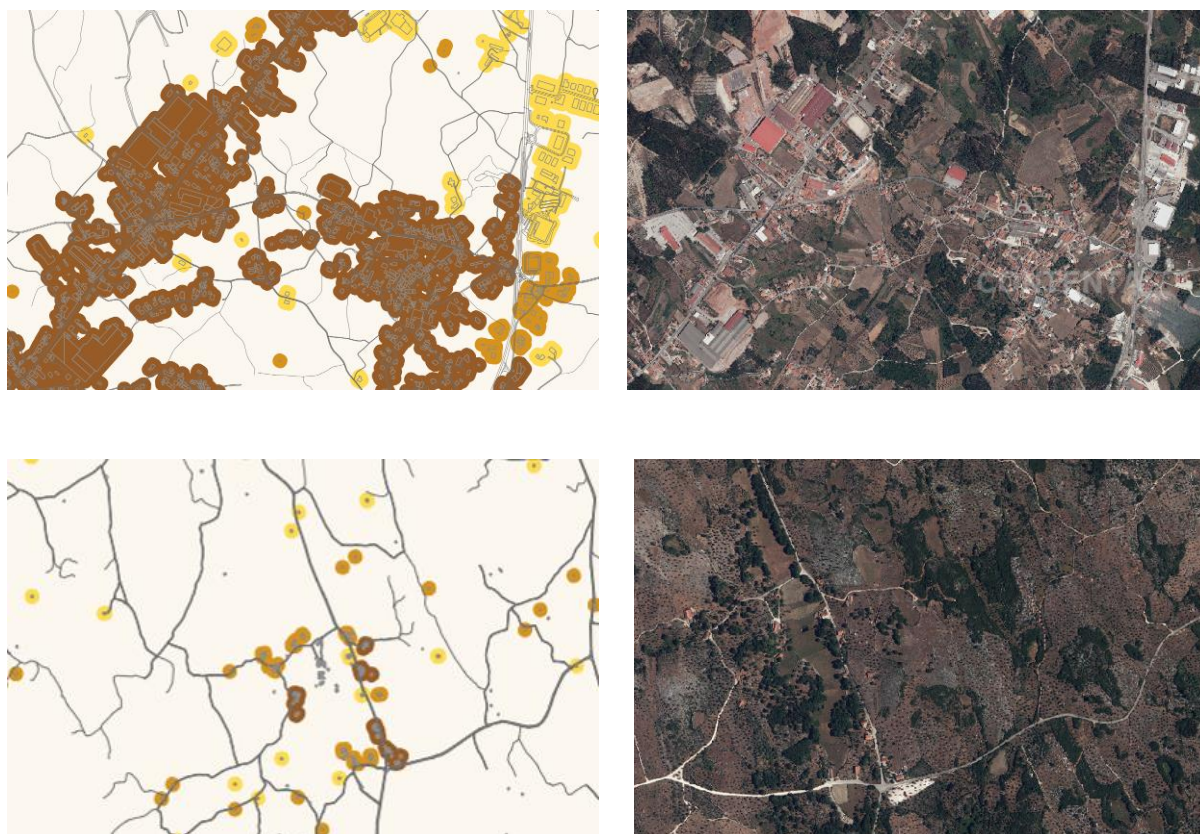
O território de Porto de Mós é caracterizado por um padrão de ocupação fragmentado, muitas vezes de cariz linear, mas que no contexto municipal e até regional, constitui unidades territoriais perfeitamente identificadas,

com dinâmica urbanística e com identidade própria. O exemplo paradigmático desta situação é a ocupação ao longo da EN8.

Por outro lado existe um fenómeno de proliferação de edificação rarefeita, que para além de se localizar em alguns interstícios entre áreas mais consolidadas, é característica da ocupação em grande parte da área do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros.

Estas duas situações têm grande presença no território de Porto de Mós e são fatores relevantes na identidade do município, tanto ao nível social e cultural, como também ao nível ambiental. Principalmente no que respeita à ocupação mais rarefeita ou dispersa, uma vez que as comunidades que habitam estes espaços contribuem para a conservação dos valores naturais que se pretende preservar, bem como, constituem exemplos vivos de experiências e vivências sociais e culturais que urge manter.

Imagem 1: Padrão de ocupação fragmentada (Cruz da Légua) e dispersa (Pia Carneira)



A análise da densidade edificatória conjugada com a identidade morfológica dos conjuntos edificados resultou na identificação dos territórios alvo de delimitação de Unidades Territoriais - áreas consolidadas. Todas as áreas com densidade edificatória de 7 edifícios/hectare, que cumulativamente cumpram também os critérios apresentados seguidamente, foram classificadas como áreas consolidadas. Alguns locais com densidade

edificatória entre 4 a 7 edifícios/hectare foram também considerados, dada a sua dimensão espacial e contexto da morfologia de ocupação e apropriação do território (por exemplo o aglomerado de Cabeça das Pombas). Esta última situação tem maior incidência na área do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros.

Critérios de delimitação das Unidades Territoriais

Os critérios definidos para a identificação das áreas consolidadas baseiam-se nas orientações definidas no PROT Centro e no Guia Orientador da Revisão dos PDM elaborado pela CCDR Centro, assim como o documento publicado pela DGOTDU (julho 2011), considerando os métodos de análise apresentados anteriormente. Assim, os critérios aplicados são:

C1. Foram consideradas as vias infraestruturadas às quais se criou uma faixa de profundidade de 50 m medida a partir do limite da faixa de rodagem. Em grande parte das áreas mistas a medida anterior foi alargada para 100 m.



Buffer 50 metros

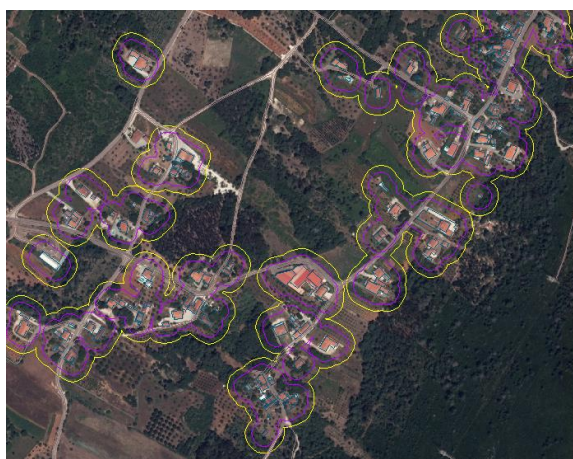


Buffer 50metros (amarelo) e de 100 metros (azul)

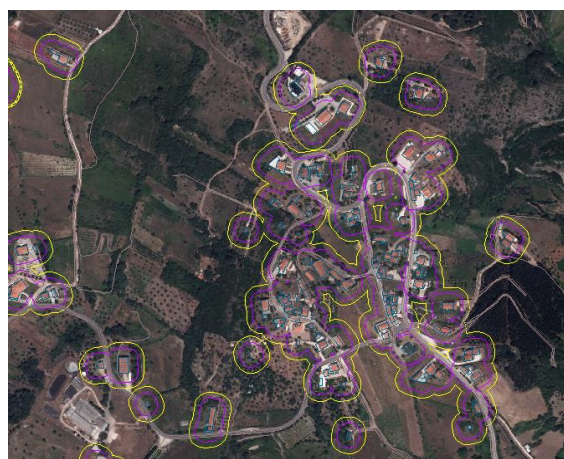
C2. A faixa de profundidade de 50 m foi também aplicada às vias mais locais, desde que a via permitisse o acesso a mais do que uma habitação.



C3. Agregação de edificações que distem entre si até 50 m (buffer 25 m). Não se aplicou a regra de distância de 30 m presente no guia orientador da CCDR Centro, uma vez que se considerou não ser o mais adequado à ocupação do território de Porto de Mós, que, tal como o próprio PROT-Centro identifica, é uma ocupação fragmentada.



Buffer 25 metros (amarelo) | Buffer 15 metros (magenta)



Buffer 25 metros (amarelo) | Buffer 15 metros (magenta)

C4. Nos extremos laterais de cada Unidade Territorial geralmente o limite é coincidente com o limite exterior da edificação. No entanto, se a distância entre os limites de cada lado da via forem iguais ou inferiores a 50 m, fez-se coincidir esse limite pelo mais exterior.



C5. Nos casos em que não existe construção de um dos lados da via mas caso essa porção de território contribua para a coesão da Unidade Territorial esta foi incluída, numa extensão máxima de 250m.



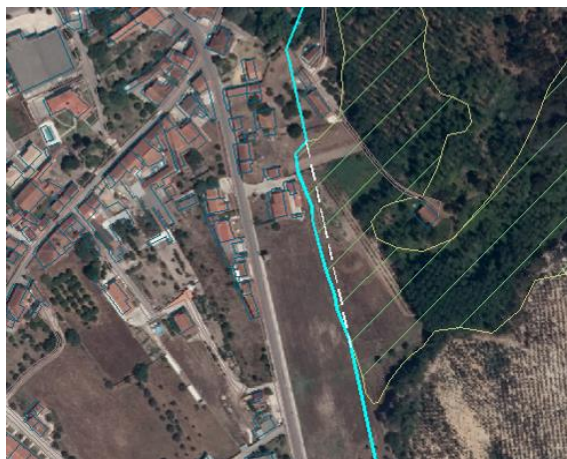
C6. Nos casos em que o limite atravessa uma habitação esta é incluída caso mais de 50% da sua área esteja já contida na Unidade Territorial.



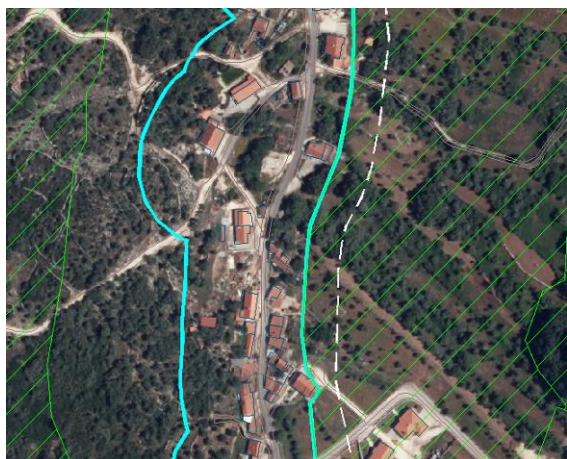
C7. São incluídos os espaços intersticiais ou “vazios” interiores ao povoamento, quando estes fazem parte dele, assim como áreas que correspondem a usos complementares aos edifícios, espaços verdes e espaços públicos.



C8. As faixas de profundidade às vias ou extremos laterais às edificações, sempre que sejam abrangidas por áreas de Reserva Ecológica Nacional e/ou Reserva Agrícola Nacional, os limites das Unidades Territoriais são definidas pelo limite dessas condicionantes.



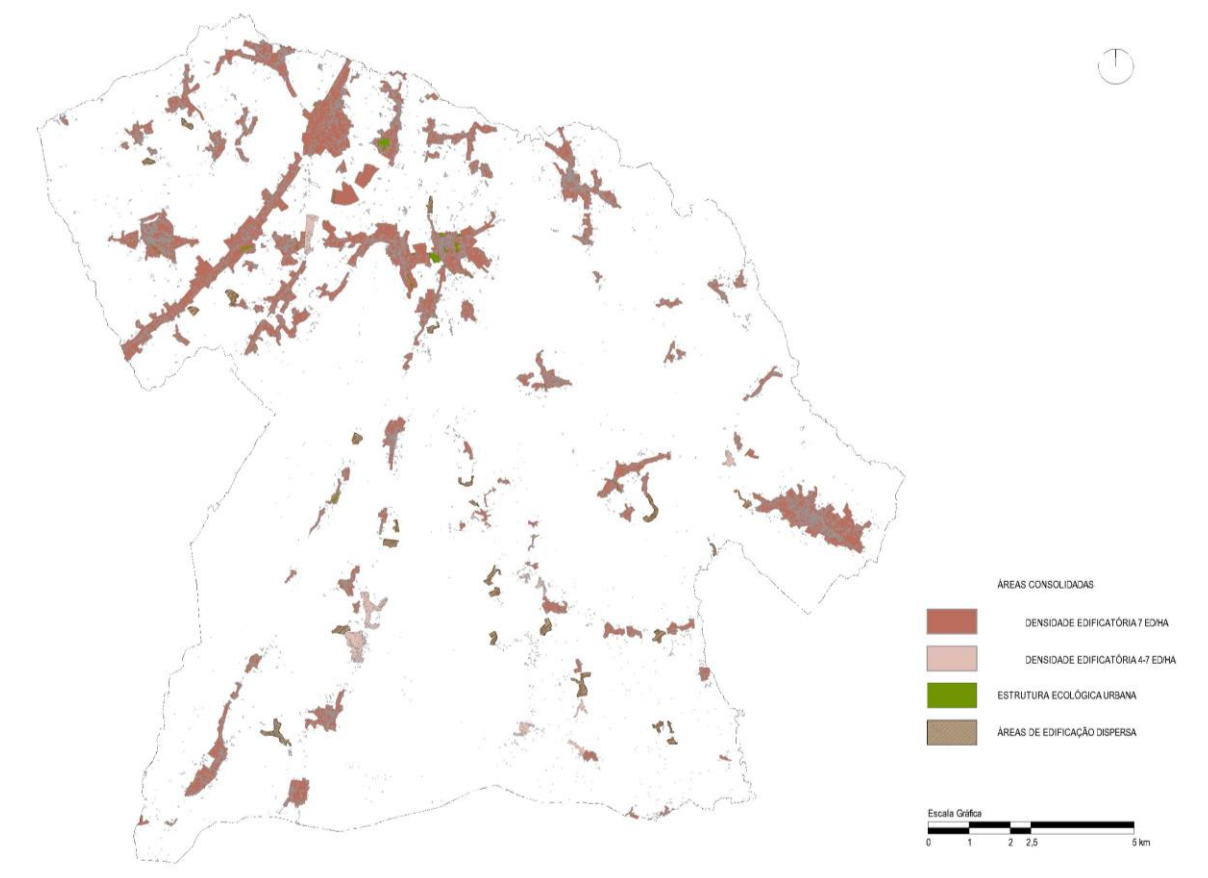
C9. Nas áreas abrangidas pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros os limites das Unidades Territoriais foram definidos excluindo espaços integrados nas categorias de Áreas de Proteção Parcial tipo I e tipo II.



A aplicação dos critérios enunciados ao território de Porto de Mós permitiu delimitar e identificar as **áreas urbanas consolidadas** do concelho, tendo em conta os constrangimentos e condicionantes existentes.

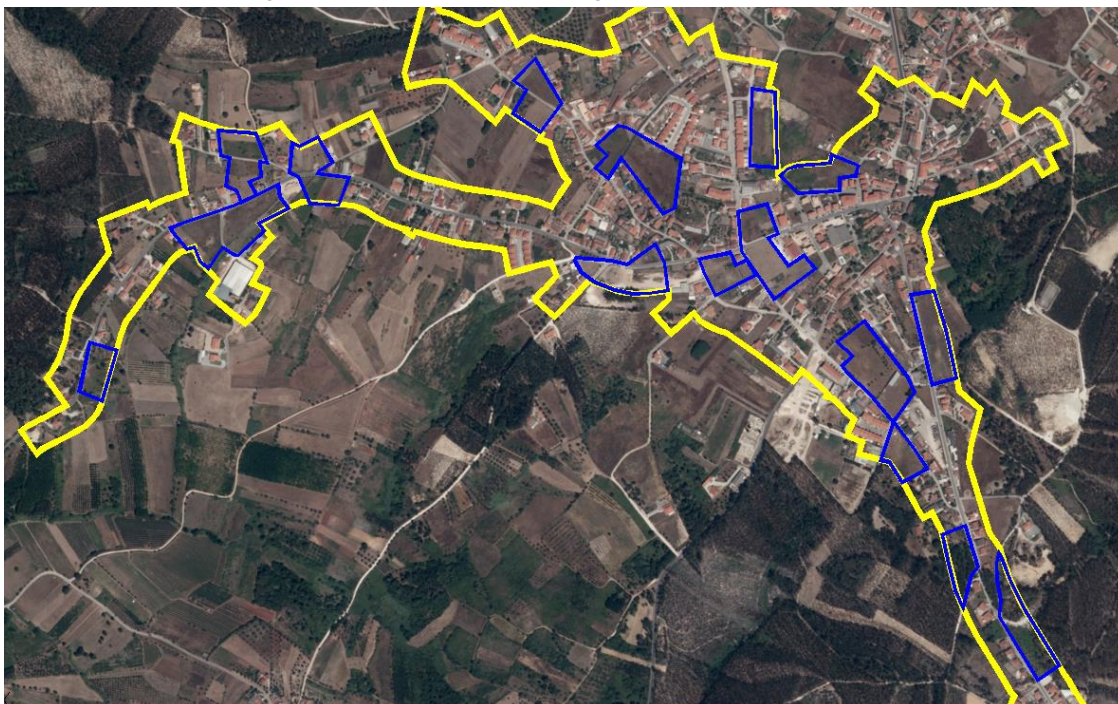
Área urbana consolidada: área do solo urbanizado que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana e infraestruturas e está edificada em pelo menos 2/3 da área total do solo destinado à edificação. Integram também as áreas urbanas consolidadas, a estrutura ecológica municipal desde que delimitada como tal. (Guia Orientador da Revisão dos PDM elaborado pela CCDR Centro)

Figura 2: Áreas edificadas



Na delimitação das áreas consolidadas do território de Porto de Mós não foram delimitadas áreas livres, uma vez que se considerou que estas áreas não eram de significativa dimensão tendo em conta a morfologia dos aglomerados. Acresce o facto da definição de área consolidada em si mesma considerar como áreas consolidadas este tipo de “áreas livres”, até 1/3 (33%) de área não edificada. Para além de que grande parte destas “áreas livres” não constituírem de facto área passível de ser edificada, pois corresponde a logradouros de parcelas urbanas já ocupadas com edificação. Na figura abaixo apresenta-se um exemplo – o aglomerado de Calvaria de Cima – cuja área consolidada (linha amarela) é de 735 821 m² e as “áreas livres” correspondem a 140 336 m², ou seja a cerca de 20% da área total consolidada.

Figura 3: Exemplo de áreas livres – aglomerado de Calvaria de Cima



Área Consolidada (linha amarela); "Área livre" (linha azul)

2.2 SOLO URBANO

Em termos de definição da estrutura urbana, o Plano em vigor pretendia que esta assentasse nos seguintes pressupostos:

- Definir uma área urbanizável com uma dimensão suficientemente ampla que permitisse a implantação de novas unidades de equipamento, comércio e serviços e expansão do parque habitacional;
- Promover a consolidação da área urbanizada com operações de preenchimento e recuperação do parque habitacional existente em detrimento das novas áreas de expansão;
- Promover a reabilitação e ocupação do parque edificado do núcleo histórico ou de valor arquitetónico, interditando quaisquer operações de demolição, bem como a construção de imóveis dissonantes.

Desta forma, o Plano Director Municipal de Porto de Mós definiu perímetros urbanos para a maioria dos aglomerados, subdividindo o Solo Urbano em Espaços Urbanos, Espaços Urbanizáveis, Espaços Industriais (existentes e propostos) e Espaços Verdes (espaços verdes de integração e espaços verdes urbanos), correspondendo os espaços urbanos às áreas situadas no interior dos perímetros urbanos, com uma ocupação predominantemente urbana, nomeadamente habitacional, comercial e serviços, incluindo equipamentos públicos

e/ou privados e os espaços urbanizáveis às áreas de expansão dos aglomerados, prevendo-se a transformação do solo rural em solo urbano.

Os Espaços Industriais definidos no PDM correspondem às unidades industriais existentes situadas em Cruz da Légua (ao longo da EN1), em Mira de Aire e em Porto de Mós que atualmente mantêm o seu uso. Quanto às propostas para a criação de novos espaços industriais, o PDM em vigor previa o Parque Industrial de Porto de Mós, o Parque Industrial de Mira de Aire, a zona industrial do Juncal, e três zonas de suporte às indústrias extrativas em Codaçal, em Chão da Mendiga e em Bemposta. Destas propostas apenas os parques industriais de Porto de Mós e de Mira de Aire têm Planos de Pormenor aprovados, e encontram-se em execução, sendo que as restantes propostas ainda não foram concretizadas.

Do reconhecimento do território, verificou-se que a delimitação do solo urbano constante no PDM em vigor, nem sempre está adequada às características físicas e à ocupação urbana efetiva, sendo que na 1.ª revisão do PDM se deverá procurar delimitar os espaços de forma mais rigorosa, suportada por cartografia atualizada, deverão ser considerados aglomerados que não foram contemplados com perímetro urbano, integradas construções que não haviam sido integradas em perímetro aquando da elaboração do Plano, bem como de novas construções, e salvaguardados os espaços sensíveis do ponto de vista ecológico ou impróprios à edificação.

Importa destacar que no PDM em vigor, o ordenamento não contemplou alguns aglomerados que, apesar de possuírem cariz rural, as suas características, o seu efectivo populacional e a sua integração na rede urbana do concelho, constituem factores que justificam a sua integração em perímetro urbano. Para além destes pressupostos é importante realçar que a maior parte do concelho está integrado no Parque Natural de Serras de Aire e Candeeiros, motivo pelo qual se torna importante salvaguardar com perímetro urbano alguns dos aglomerados existentes nesta área. No entanto, existem outros aglomerados que não possuem características de solo urbano, embora se reconheçam aptidões e ocupações do território diferenciadoras e que justificam a sua classificação como Aglomerado Rural ou Área de Edificação Dispersa.

Relativamente às necessidades de crescimento dos aglomerados, antes de equacionar novas áreas de expansão, importa ter em atenção a capacidade de crescimento ainda não aproveitada dentro do perímetro urbano, ou seja, há que avaliar as reservas disponíveis de Solo Urbano. Na aferição desta capacidade, deve ser tida em conta as características físicas, a existência de áreas agrícolas dentro de perímetro urbano, de parcelas vagas infraestruturadas, de edifícios devolutos ou vagos, o cadastro do território em causa, sendo que deverá ser dada prioridade à ocupação de áreas intersticiais, isto é, à colmatação do tecido urbano existente.

Contudo, a presença de espaços urbanizáveis (áreas de expansão) no interior dos perímetros urbanos nem sempre correspondia a espaço disponível para a expansão do aglomerado, nem a espaços com aptidão para a construção. No entanto, do reconhecimento de campo, verificou-se que parte destes espaços estão já ocupados, comprometidos ou integrados em zonas sensíveis, pelo que é necessário que a 1.ª revisão do PDM avalie a

necessidade de se definirem novas áreas de expansão, em função da pressão urbanística existente, verificada nos pedidos de licenciamento apresentados e nas pretensões particulares apresentadas durante a fase de consulta pública.

A identificação de áreas sensíveis ou áreas de risco irá permitir salvaguardar espaços atravessados por linhas de água, zonas declivosas, áreas pertencentes à RAN e REN, ou outras áreas inaptas à construção, permitindo a manutenção e/ou valorização da ocupação existente. A consideração destes espaços poderá levar à diminuição da área de Solo Urbano apta a ser urbanizada, o que conduzirá também à necessidade de criação de novas áreas de expansão urbana.

Na redefinição dos perímetros existentes, e atendendo ao caso concreto do concelho de Porto de Mós, deverão ser considerados alguns princípios, que não foram tidos em conta no PDM em vigor, no sentido de prever a definição da Estrutura Ecológica Urbana, a criação de zonas de equipamento e a Exclusão de perímetro urbano de áreas não apropriadas à edificação, promovendo a sua reclassificação como Solo Rural.

2.2.1 Ocupação dos perímetros urbanos em vigor

Perspetivas de desenvolvimento Regional

A estratégia que o PROT-Centro sustenta assume a lógica defendida na Agenda Territorial para a União Europeia 2020 e tem como objetivo estruturar um modelo territorial capaz de se afirmar competitiva e diferenciadamente face às duas regiões urbano-metropolitanas (Lisboa e Porto), contribuindo para i) *um modelo territorial mais equilibrado do território continental*, ii) *para a consolidação de áreas mais alargadas de criação de emprego e, seguramente, iii) melhores condições de vida à população que faz da Região Centro o seu território de residência e de procura de emprego*.

Este objetivo geoestratégico consubstancia-se a partir dos seguintes objetivos subsidiários:

1. *Valorizar estrategicamente os ativos específicos de internacionalização da região;*
2. *Viabilizar a transição sustentada da Região para a Sociedade Inclusiva do Conhecimento;*
3. *Uma visão estratégica territorialmente diferenciada para o mundo rural;*
4. *Valorizar complementaridades e sinergias entre recursos turísticos suscetíveis de reconhecimento pela procura;*
5. *Valorizar os recursos culturais e patrimoniais como ativos específicos de afirmação;*
6. *Valorizar o potencial de energias renováveis da Região como fator de diferenciação competitiva;*
7. *Organizar e valorizar o potencial para o policentrismo;*
8. *Potenciar a biodiversidade e as suas mais-valias ambientais;*
9. *Implementar políticas de prevenção e mitigação de riscos;*

10. *Uma estratégia para os territórios de baixa densidade.*

Enquadramento na TG9 - Ocupação dos perímetros urbanos em vigor

A proposta de áreas consolidadas (apresentada anteriormente) delimita com maior precisão de escala as áreas cujo nível de densidade é mais elevado, remetendo para solo rural os conjuntos de edifícios isolados, sem relação direta com os aglomerados urbanos e áreas de edificação dispersa.

De acordo com a proposta do PROT Centro, **o crescimento dos perímetros urbanos está condicionado a uma percentagem mínima de área ocupada de 70%, que esteja edificada em pelo menos 2/3 da área total de solo destinado à edificação, e as áreas onde existam atos válidos de licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas ou projetos de edificação.** Como tal, a criação de novas áreas urbanas ou expansão dos perímetros existentes deve ser justificada por critérios quantitativos que não só comprovem a concretização das metas de crescimento extensivo delineadas no PDM em vigor, mas também justifiquem a necessidade de crescimento no âmbito desta revisão.

Para a aferição da concretização do solo destinado à edificação e usos complementares é necessário determinar a percentagem de ocupação dos perímetros urbanos em vigor e a área livre. A metodologia apresentada segue as orientações do Guia Orientador da Revisão do PDM para a região Centro, e a base de cálculo para as áreas de expansão é determinada de acordo com os critérios que emanam da proposta do PROT Centro. A aferição da percentagem de área ocupada é feita perímetro a perímetro, mas a área para expansão programada será posteriormente distribuída de acordo com a estratégia de desenvolvimento urbano do município de Porto de Mós.

No entanto, nos aglomerados urbanos em que se justifique, o valor previsto poderá ser excedido, desde que seja efetuada uma compensação noutros aglomerados, sendo que o valor acumulado para as áreas de expansão não deverá ser ultrapassado para a totalidade do território municipal.

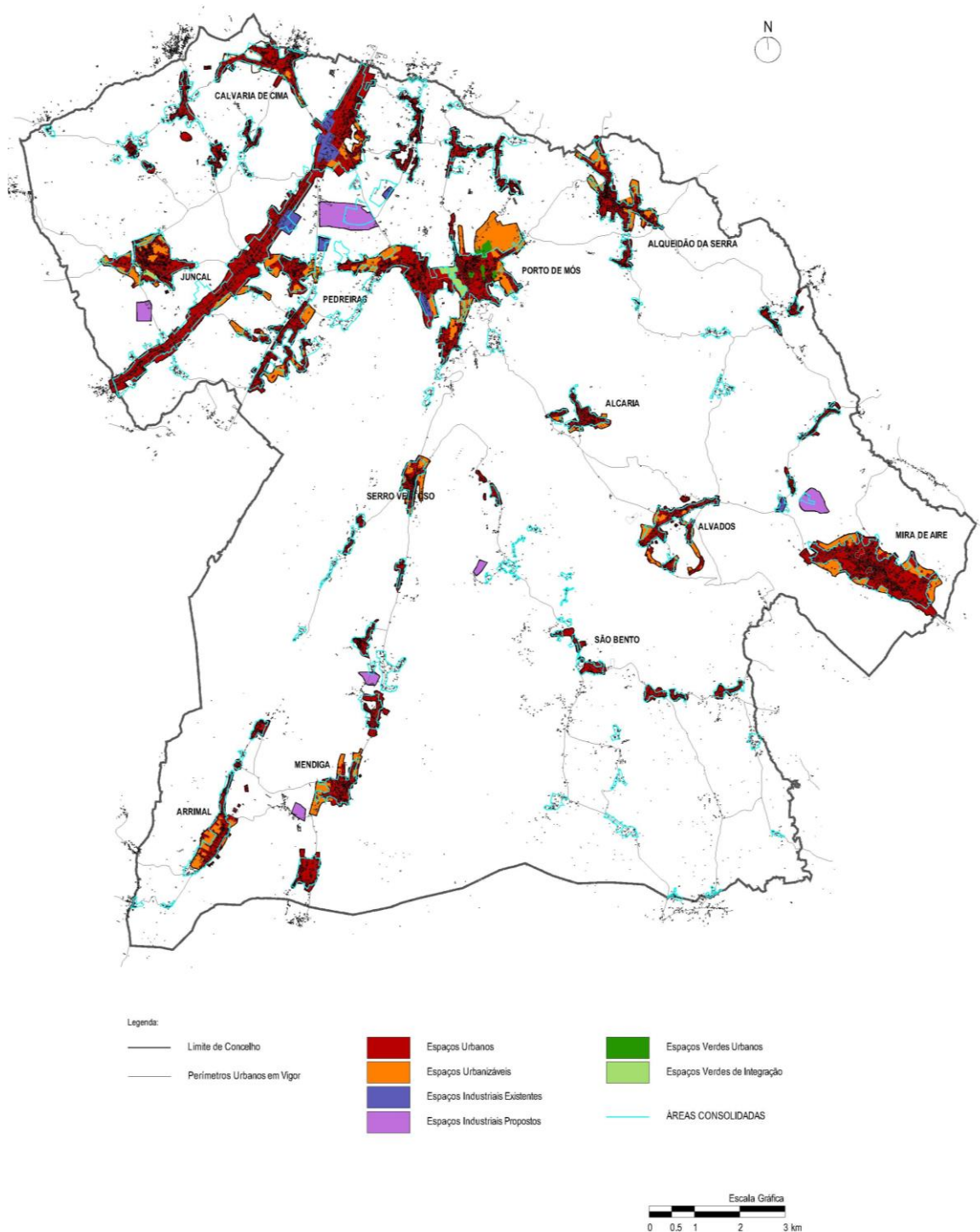
Em cada perímetro urbano em vigor é aferida **a área ocupada, sendo o conjunto de áreas afeta às estrutura ecológica urbana, áreas consolidadas e áreas legalmente comprometidas.** Estas últimas foram integradas nas delimitação das áreas consolidadas, uma vez que correspondem a situações perfeitamente integradas com a ocupação urbana atual.

O conjunto de área ocupada deve verificar-se igual ou superior a 70% dos perímetros em vigor e, por outro lado, o somatório das áreas livres (perímetro urbano em vigor não ocupado) não deve exceder os 40%.

Consolidado + EEM PU vigor \geq 70 % Área de PU vigor

A primeira abordagem é, por isso, a verificação do **grau de ocupação consolidada dos perímetros urbanos em vigor**, a fim de determinar a margem de crescimento para as áreas de expansão programada.

Figura 4: Áreas consolidadas em comparação com os perímetros em vigor



Embora a análise tenha sido efetuada por perímetro apresenta-se apenas os valores totais para o concelho. O resumo dos cálculos é apresentado na tabela abaixo, com a advertência de que os valores são um produto analítico a ser aplicado nas áreas estratégicas para o desenvolvimento do povoamento. É de referir que a

aplicação dos critérios do PROT-Centro é a referência para a redelimitação dos perímetros urbanos, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa através da constatação da ocupação real.

Quadro 3: Cálculos das áreas consolidadas (PU em vigor)

Subcategorias de espaço	Perímetro Urbano em vigor (ha)	Área Consolidada dentro do PU vigor (ha)	%
Espaços Urbanos	1.792,02	1.361,64	75,98
Espaços Industriais Existentes	78,64	64,42	81,91
Espaços Urbanizáveis	406,36	138,66	34,12
Espaços Industriais Propostos	115,96	23,78	20,51
Verde Urbano	7,75	7,60	98,06
TOTAL DE SOLO URBANO em vigor	2.400,73	1.596,10	66,48

Pela análise espacial e estatística da sobreposição dos perímetro urbanos em vigor com o limite definido para as áreas consolidadas, constata-se o seguinte:

- a expansão de alguns aglomerados ocorreu numa área exterior ao perímetro urbano definido (por exemplo, Andainho/Casais Garridos);
- o grau de concretização dos espaços urbanizáveis é relativamente baixo, principalmente dos espaços industriais propostos.

Figura 5: Sobreposição do PU em vigor com área consolidada – Andainho/Casais Garridos

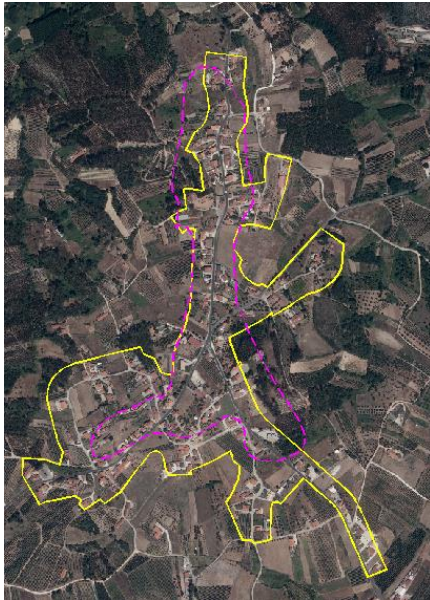


Figura 6: Área consolidada no aglomerado Cabeça das Pombas



Limite PU em vigor (magenta) | Limite área consolidada (amarelo)

Considera-se que são estes dois fatores conjugados que condicionam o grau de ocupação global apresentado na tabela anterior, uma vez que o grau de ocupação dos espaços urbanizados é de cerca de 76% (valor superior à referência do PROT-Centro).

Da apreciação da quantificação do Solo Urbano do PDM em vigor, verifica-se que os perímetros urbanos totalizam 2401ha do território concelhio, conforme consta nos quadros e figura seguintes. Contudo, e efetuando uma comparação com o Solo Urbanizado atual, ou seja, com a ocupação urbana efetiva, chega-se à conclusão que as áreas consolidadas são inferiores ao solo urbano em vigor.

Quadro 4: Comparação entre o Solo Urbano do PDM em vigor e o Solo Urbanizado Atual

Solo Urbano do PDM em vigor	Solo Urbanizado Atual – áreas consolidadas	Comparação
2401 ha	2189 ha	- 212 ha

2.3 SOLO RURAL

O ordenamento do Solo Rural do PDM em vigor do concelho de Porto de Mós foi baseado em estudos biofísicos exaustivos bem como na aptidão cultural dos solos. Por integrar o Maciço Calcário Estremenho, uma das áreas mais importantes do modelado cársico do país, o concelho encontra-se, na sua grande maioria, inserido no Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros (PNSAC), condicionando em muito o ordenamento preconizado.

Na planta de ordenamento o Solo Rural encontra-se subdividido em: Espaços Agrícolas (de Produção e de Uso ou Aptidão Agrícola), Espaços Agro-Silvo-Pastoris, Espaços Florestais (de Produção, de Produção Condicionada e de Protecção), Espaços Naturais (de Salvaguarda Biofísica e de Vocação Recreativa), Espaços de Indústria Extrativa (Existentes e Propostos).

Interessa, então, referir, genericamente, que: (1) os Espaços Agrícolas de Produção correspondem às áreas incluídas na RAN; (2) que os Espaços de Uso ou Aptidão Agrícola, embora não incluídos na RAN, possuem uso ou aptidão agrícola; (3) que os Espaços Agro-Silvo-Pastoris são ocupados por olival, em solos essencialmente florestais; (4) que os Espaços Florestais de Produção correspondem a solos com aptidão florestal, não incluídos na REN; (5) que os Espaços Florestais de Produção Condicionada dizem respeito a áreas florestais de exploração intensiva e matos em áreas de REN; (6) que os Espaços Florestais de Protecção correspondem a matas de alto valor ecológico e paisagístico que interessam preservar; (7) que os Espaços Naturais de Salvaguarda Biofísica correspondem a áreas integradas no PNSAC de elevada sensibilidade ecológica, com áreas a proteger; (8) que os Espaços Naturais de Vocação Recreativa constituem locais pontuais de interesse recreativo; e (9) que os Espaços de Indústria Extrativa correspondem a pedreiras, barreiros e saibreiras existentes e propostas, havendo critérios diferenciados para as indústrias extrativas a instalar dentro e fora do PNSAC.

Os Espaços Agrícolas de Produção, sendo os que correspondem aos solos de Reserva Agrícola não foram sujeitos a grandes pressões construtivas e mantêm na sua essência a função produtiva, mas com alteração do predomínio da vinha para o predomínio dos pomares. Houve algumas situações pontuais onde a Comissão da Reserva Agrícola Nacional aceitou alterações de uso. Os Espaços de Uso ou Aptidão Agrícola, onde se pretendia manter um tecido tipo “área social rural” com agricultura complementar à edificação e conservar o recurso do solo, demonstram ter sido sujeitos a alguma edificação.

Nos Espaços Agro-silvo-pastoris, que visavam a recuperação do olival, no essencial foram cumpridos os objetivos, apesar de se observar empiricamente um ligeiro decréscimo na área ocupada por essa cultura.

Os Espaços Florestais de Produção não alteraram a composição das suas florestas ao longo dos últimos 10 anos como estava previsto no Plano: “*de preferência autóctones ou tradicionais na paisagem portuguesa*”. O que

se verifica é a manutenção de espécies de crescimento rápido, com especial relevo para o pinheiro bravo. Também nos Espaços Florestais de Produção Condicionado não foram incentivadas ações de reconversão progressiva para povoamentos em mosaico ou mistos de espécies folhosas autóctones, permanecendo o predomínio de espécies de crescimento rápido. Os Espaços Florestais de Proteção cumpriram as suas funções de proteção dos recursos do solo e faunísticos e salvaguarda de valores paisagísticos salvo quando foram alvo de incêndios, facto bastante frequente nos últimos anos no concelho de Porto de Mós e em especial na área do Parque Natural da Serra de Aires e Candeeiros.

Os Espaços Naturais de “Áreas de Salvaguarda Biofísica” cumpriram os seus objetivos de proteção máxima, visto tratar-se das principais áreas a proteger, dada a existência de numerosas plantas raras e mesmo alguns endemismos. Os Espaços Naturais de “Vocação Recreativa” não foram concretizados enquanto locais de interesse recreativo. Tanto o espaço dos moinhos na Serra dos Candeeiros como a Fórnea não foram alvo de nenhuma intervenção específica no sentido de valorizar a sua vocação recreativa.

Os Espaços de Industria Extrativa fora do Parque não sofreram alterações substanciais nos últimos anos, considerando que atualmente algumas dessas explorações encontram-se inativas. Por sua vez, os Espaços de Industria Extrativa no interior do Parque revelaram-se manifestamente insuficientes considerando que as atuais áreas de exploração são superiores às constantes no PDM em vigor. Este aspeto é reforçado pelo facto de durante o período de consulta pública da revisão do Plano, terem surgido inúmeros pedidos de ampliação das explorações de inertes em atividade. No entanto, as duas áreas propostas não sofreram qualquer alteração à ocupação do solo (uma junto a Mendiga e outra junto a Marinha de Baixo). No que respeita à recuperação paisagística das pedreiras é visível algumas situações concretizadas no terreno, apesar de ainda haver inúmeras explorações com a recuperação por realizar. Por seu turno, o Espaço de Reserva para a Industria Extrativa Proposto, localizado fora do Parque Natural, entre o Juncal e a Calvaria, não foi alvo de grande exploração.

Ao longo do período de vigência do PDM verificou-se que alguns aglomerados se expandiram para áreas não urbanas, sendo que os Espaços Agro-silvo-Pastoris e os Espaços Agrícolas de Uso ou Aptidão Agrícola foram as subcategorias de espaço onde se constatou ter havido mais edificação, facto decorrente de constituírem espaços mais permissivos à construção, conseqüente da aplicação do regulamento do PDM em vigor que prevê as mesmas condições de edificabilidade:

- Edificações: altura máxima de 6.5m e índice de construção inferior a 0.10;
- Habitação: parcela mínima de 3000m², área bruta de construção de 400m² e 1 fogo por construção;
- Instalações agro-pecuárias: área de implantação máxima de 2000m², altura máxima de 4.5m e afastamento mínimo de 200 m a perímetros urbanos e a equipamentos coletivos.

No entanto, esta ocupação foi sendo feita de forma controlada e nas proximidades dos aglomerados urbanos. Contudo, nas aldeias não contempladas com perímetro urbano, a ocupação urbana foi sendo feita ao abrigo dos aglomerados de Nível VI, definidos no artigo 35.º do PDM em vigor - “*Todos os outros aglomerados que tenham um mínimo de 10 fogos e sejam servidos por arruamentos de utilização pública, nos termos do D.L. n.º 442-C/88, de 30 de Novembro (Código da Contribuição Autárquica)*”. Nestes casos edificação seguia as regras de edificabilidade constantes no Anexo II do mesmo documento, embora sem prejuízo da legislação da RAN e da REN:

- densidade bruta máxima - 25 fogos/ha;
- índice de implantação máximo - 0.25;
- índice de construção máximo - 0.50;
- altura máxima - 6.5m;
- número de pisos máximo – 2.

3. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

Neste ponto pretende-se listar os planos previstos no PDM eficaz e verificar aqueles que foram desenvolvidos, aprovados ou que ficaram sem efeito. Simultaneamente, procurou-se coligir e agrupar as pretensões apresentadas durante o período de consulta pública e os pedidos de licenciamento que surgiram nos últimos anos, de modo a analisar as necessidades mais prementes dos munícipes, avaliando a sua integração ao nível da revisão.

O Plano Director Municipal em vigor, define dez **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão**. Assim, na Planta de Ordenamento em vigor encontram-se delimitados as seguintes UOPG:

- Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros (PNSAC);
- Plano de Urbanização de Porto de Mós;
- Plano de Urbanização de Mira de Aire;
- Plano de Urbanização de Juncal;
- Planos de Pormenor de Mira de Aire;
- Plano de Pormenor da Várzea de Porto de Mós;
- Plano de Pormenor da Zona Industrial de Porto de Mós;
- Plano de Pormenor da Zona Industrial da Mira de Aire;
- Plano de Pormenor da Zona Industrial do Juncal;
- Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico de Porto de Mós.

O Plano Director Municipal de Porto de Mós prevê que seja obrigatória a realização de Planos para todas as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão delimitadas na Planta de Ordenamento, com excepção das que disponham já de Planos que obedeçam à legislação vigente, como é o caso do Plano do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros (PNSAC).

De referir que de entre estes, apenas se encontram em vigor no concelho de Porto de Mós, para além do PNSAC (RCM n.º 57/2010, de 12 de agosto) os seguintes instrumentos de planeamento:

- Plano de Pormenor da Várzea de Porto de Mós (aprovado em Assembleia Municipal a 24 de Fevereiro de 1995, tendo sido publicado no Diário da República n.º 244, II Série de 21 de Outubro de 1995), e que tem como principal objetivo a instalação de diversos equipamentos de apoio às necessidades da Vila e do concelho, nomeadamente, no âmbito da saúde, da cultura, do desporto, do turismo, assim como da instalação de atividades comerciais. Este Plano encontra-se a ser revisto.

- Plano de Pormenor da Zona Industrial de Porto de Mós (aprovado pela Assembleia Municipal a 28/04/95 e foi publicado no Diário da República n.º 239, II Série a 15 de Outubro de 1996), que pretendia garantir a existência de uma área afeta exclusivamente ao uso industrial no concelho, devidamente pensada e que possuísse as condições básicas necessárias à operação das unidades industriais que aí se implantassem. Com efeito, do ponto de vista económico, a implantação de uma área industrial assumia, no contexto concelhio, uma oportunidade para atrair investidores, e do ponto de vista urbanístico, a possibilidade de realocar algumas unidades localizadas de forma inadequada.

A implementação deste plano está dividida em quatro fases, sendo que a 1.ª fase está concluída, tendo já sido vendidos todos os lotes, não estando nem todos ocupados e que a 2.ª fase encontra-se em parte a ser implementada, à medida que se vão vendendo os lotes e negociando os restantes terrenos. Em relação à 3.ª fase há a referir que a aquisição dos terrenos ainda está a ser negociada, e quanto à 4.ª fase ainda não foi feita qualquer intervenção.

Tem havido muito interesse por parte dos industriais em se fixarem nesta zona industrial, tanto pela localização privilegiada, situada junto à EN1/IC2, como pela proximidade à estrutura industrial envolvente.

- Plano de Pormenor da Zona Industrial da Mira de Aire (aprovado pela Assembleia Municipal a 30/06/95 e a 27/09/96 e foi publicado no Diário da República n.º 244, II Série a 21 de Outubro de 1997), para além de estabelecer as condições necessárias à concretização de uma zona industrial prevê ainda a implantação de equipamentos coletivos, articulados com uma estrutura de espaços verdes de utilização colectiva.

Atualmente, a 1.ª fase já se encontra construída, faltando, no entanto, vender grande parte dos lotes. Quanto à implementação da 2.ª fase, refira-se que está dependente da conclusão da 1.ª fase e da aquisição da totalidade dos terrenos.

Ao longo do período de vigência deste PP tem sido demonstrado interesse em que esta Zona Industrial possa acolher, para além do uso industrial, serviços, armazenagem e comércio.

Relativamente aos restantes Planos a respetiva deliberação de elaboração nunca ocorreu, no entanto a Câmara mostra interesse em manter estas UOPG na revisão do PDM.

Refira-se ainda, que durante o período de vigência do Plano, foi desenvolvido o Plano de Pormenor dos Colos, no espaço urbanizável a Nordeste da zona central de Porto de Mós. Este PP atualmente está parado, no seguimento de ter sido apresentada uma proposta que é considerada de difícil implementação.

Em termos de **pretensões apresentadas pelos particulares durante o período de consulta pública** a legislação em vigor (Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua redação atual), no âmbito dos Planos

Municipais de Ordenamento do Território, consagra a participação pública dos cidadãos no processo de planeamento, devendo para tal a Câmara Municipal facilitar o acesso de todos os interessados aos elementos relevantes para que possam conhecer o estado dos trabalhos e formular sugestões. Dentro desta filosofia, a revisão do PDM tem que ser precedida de uma consulta pública. Neste contexto, foram apresentadas à Câmara Municipal diversas sugestões e pretensões, que se agruparam nas seguintes categorias:

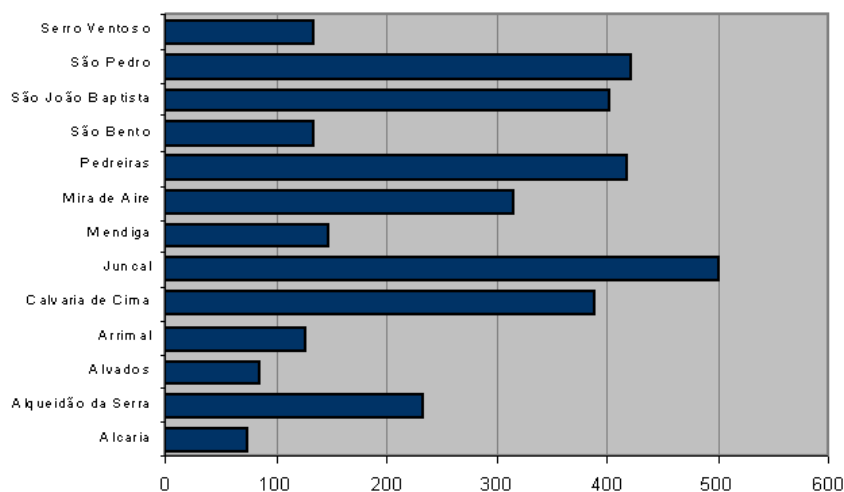
- Pretensões particulares para mudança de classe/categoria de espaço;
- Pretensões para desafetação de RAN e/ou exclusão de REN;
- Pretensões para construção de edifícios, para loteamento ou para inclusão em perímetro urbano;
- Pretensões para ampliação das áreas de extração de inertes;
- Pretensões de Juntas de Freguesia.

Após cartografadas foi possível fazer uma leitura espacial sobre as situações que predominam e os locais com maior pressão urbanística, evidenciando-se desde logo que a maioria corresponde às pretensões particulares para construção de edifícios, para loteamento ou para inclusão em perímetro urbano, assim como para desafetação de RAN e/ou exclusão de REN.

Assim sendo, desta análise ressalta que a incidência destas pretensões, se processa essencialmente na zona Norte do concelho, em torno dos aglomerados de Porto de Mós, Pedreiras, Juncal e no eixo Cruz da Légua.

Salvo algumas exceções, estes aglomerados têm crescido significativamente, o que nem sempre corresponde ao crescimento populacional. Além de Porto de Mós, os aglomerados com maior dinâmica de construção são Juncal, Pedreiras, Calvaria de Cima, Mira de Aire e Alqueidão da Serra, tendo sido as freguesias que apresentaram maior número de pedidos de licenciamento à Câmara para construção de edifícios, nos últimos 6 anos.

Figura 7: Pedidos de licenciamento para construção nos ultimo 6 anos, por freguesia



Fonte: Câmara Municipal de Porto de Mós

A ocupação urbana vai-se fazendo de forma dispersa e pouco disciplinada. Consequentemente, os espaços urbanizáveis foram-se ocupando através de diversas iniciativas isoladas que deram origem a espaços atualmente urbanizados com densidades baixas e a “situações de miolo” desocupados, que na sua maioria correspondem a extensos logradouros que nunca virão a ser ocupados. Algumas destas situações originam bolsas de dimensão razoáveis, como é o caso de certas áreas nos aglomerados de Pedreiras, de Calvaria de Cima, de Cruz da Légua e Juncal, que embora livres de edificação, não constituem efetivamente uma área passível de acolher nova urbanização.

Desta análise, verifica-se também que há uma relação direta entre a dinâmica urbana e a concentração de atividades económicas, associadas à qualidade e localização das infraestruturas viárias mais importantes, tal como seria de esperar.

4. EQUIPAMENTOS COLETIVOS

A análise do grau de execução dos equipamentos previstos no PDM em vigor passa pela identificação de todas as propostas de equipamentos definidas no PDM em vigor e verificar, dada a comparação com a rede de equipamentos atual, se foram ou não implementados.

O PDM em vigor previa, de acordo com as necessidades identificadas em abril de 1993, e atendendo às perspetivas de evolução futuras, as seguintes propostas neste domínio:

- 1 Creche, na vila de Porto de Mós;
- 2 unidades de ATL, uma em Porto de Mós e outra em Mira de Aire;
- 3 Centros de Dia, em Juncal, em Calvaria de Cima e em Arrimal;
- 1 Lar de 3.^a idade, em Porto de Mós;
- Recuperação ou substituição das 2 unidades de ensino pré-escolar de Alqueidão da Serra;
- Desativação de 9 Escolas Básicas de 1.º ciclo: em Picamilho, em São Bento (3 escolas), em Casal Duro; na Bezerra, em Casais de Mendiga, em Cabeça Veada e em Alcaria;
- 1 Escola Básica Integrada (1.º, 2.º e 3.º ciclos), em Alqueidão da Serra;
- Substituição do Centro de Saúde de Porto de Mós;
- Substituição das Extensões de Centro de Saúde de Juncal e Calvaria de Cima;
- 1 Extensão de Centro de Saúde, em Porto de Mós;
- 4 Campos Polidesportivos, em Juncal, Calvaria, Pedreiras e S. Bento;
- Ampliação e remodelação do Parque Desportivo de Porto de Mós;
- Complexo Desportivo de Porto de Mós;
- Substituição do posto da GNR de Mira de Aire;
- Ampliação dos 2 cemitérios de Porto de Mós;
- 2 delegações da biblioteca municipal, em Juncal e em Mira de Aire;
- Recuperação do castelo de Porto de Mós para exposições permanentes e temporárias, e para espetáculos;
- Recuperação da antiga Central Elétrica para museu/ centro cultural;
- Recuperação de edifícios com valor arquitetónico para uso polivalente;
- Criação de parques de merendas nos moinhos da Serra de Pevide;
- Aproveitamento da escola primária do Livramento para Pousada de Juventude;
- Criação de um parque de campismo na zona nascente do Lena;

- Reutilização de casas em Alvados para pousadas ou turismo de habitação.

Das propostas apresentadas no âmbito do PDM em vigor foram implementadas, pela análise dos equipamentos existentes em 2003, as seguintes intervenções:

- Creche, na vila de Porto de Mós. Para além desta foi constituída uma creche em Calvaria de Cima, não prevista;
- ATL, em Porto de Mós e em Mira de Aire;
- 1 Centro de Dia, no Juncal;
- Desativação da Escola Básica de 1.º ciclo em Casais de Mendiga;
- Substituição do Centro de Saúde de Porto de Mós;
- Substituição das Extensões de Centro de Saúde de Calvaria de Cima;
- 1 Extensão de Centro de Saúde, em Porto de Mós;
- 2 Campos Polidesportivos, em Juncal e em Calvaria de Cima;
- Complexo Desportivo de Porto de Mós;
- delegação da biblioteca municipal, em Juncal;
- Recuperação do castelo de Porto de Mós para exposições permanentes e temporárias, e para, espetáculos;

Ficaram por realizar os Centros de Dia de Calvaria de Cima e Arrimal, bem como um novo Lar em Porto de Mós. Não obstante a evolução ocorrida e a dotação atual bastante satisfatória, este é um domínio que deverá, a prazo, a julgar pela evolução tendencial da estrutura etária concelhia (regional e mesmo nacional), vir a ser cada vez mais exigente em termos de estruturas de apoio.

Ao nível dos equipamentos de Saúde foi construído, conforme previsto no PDM em vigor, um novo Centro de Saúde em Porto de Mós, em substituição do antigo. Já ao nível das Extensões de Centro de Saúde apenas foi substituída a de Calvaria de Cima que passou a funcionar em instalações próprias. As restantes intervenções neste domínio ficaram por realizar o que conduziu a uma situação atual de extrema urgência na recuperação/substituição das estruturas existentes.

Relativamente a equipamentos desportivos a dotação concelhia deste tipo de estruturas melhorou bastante relativamente à situação diagnosticada no PDM em vigor, verificando-se que em todas as freguesias existe pelo menos uma instalação desportiva, tendo ficado em falta a construção do polidesportivo em São Bento e do Parque Desportivo de Porto de Mós. É ainda de notar a crescente diversificação da oferta neste domínio, com a execução de piscinas, circuitos de manutenção, etc..

Ao nível dos equipamentos culturais não se verificou significativa evolução relativamente ao diagnóstico do PDM em vigor, sendo de referir apenas a instalação de uma biblioteca no Juncal e em Alqueidão da Serra, e da dinamização do Castelo de Porto de Mós enquanto espaço cultural dotado para exposições e espetáculos musicais. O aglomerado de Mira de Aire, segundo aglomerado na hierarquia urbana do concelho, mantém um forte déficit neste domínio, não tendo sido concretizadas as propostas que o PDM apresentou.

No que concerne à prevenção e segurança, o PDM em vigor apenas propunha a substituição do Posto de GNR de Mira de Aire, que não possuía instalações próprias. Essa substituição não aconteceu até à data, tendo-se acentuado a degradação das instalações em que este funciona.

Em **síntese**, pode-se afirmar que apesar de não terem sido concretizadas algumas das propostas previstas no PDM em vigor, não se verificam situações preocupantes de carência ao nível da dotação de equipamentos coletivos, frisando-se contudo a necessidade de:

- reordenar a rede escolar;
- incrementar a dotação de estruturas sociais de apoio tanto a jovens (creches e ATL) como aos idosos;
- substituir as extensões do Centro de saúde que se encontram a funcionar em instalações adaptadas e em mau estado de conservação.

5. ACESSIBILIDADES E REDE VIÁRIA

Ao longo das últimas décadas o concelho de Porto de Mós viu o seu território reposicionar-se no contexto regional devido em grande medida à melhoria da acessibilidade rodoviária, primeiramente com a entrada em funcionamento dos nós do IP1/A1 de Torres Novas e Fátima e com a construção do IC1/A8 até Leiria.

O PDM em vigor previa um vasto conjunto de intervenções ao nível da melhoria das acessibilidades rodoviárias, sendo que a execução de um número significativo de ações depende diretamente da Estradas de Portugal (EP), encontrando-se por isso a sua execução fora do controle da CMPM. De entre estas, destacam-se a construção do IC2 (atual EN1) entre o Alto da Serra e Leiria e intervenções diversas na EN243 (com particular destaque para a construção das variantes a Porto de Mós e a Mira de Aire) por se considerarem vias estruturantes do concelho, sendo o seu papel determinante na melhoria da acessibilidade local, regional e mesmo nacional.

De referir ainda as intervenções que a EP terá de efetuar ao nível da beneficiação das vias desclassificadas no âmbito do PRN2000 (EN242-4 e EN362), antes de as passar à tutela da Autarquia, e cuja execução se encontrava já prevista no PDM em vigor (então à luz do PRN1985).

As ações programadas pelo PDM em vigor para a restante rede viária, e cuja responsabilidade de execução é camarária, prendem-se sobretudo com alargamentos e repavimentações, verificando-se a sua concretização através do estado de conservação atual da rede municipal que se pode considerar bom – de acordo com o diagnóstico efetuado cerca de 96% da rede rodoviária encontra-se em bom ou razoável estado de conservação.

Ao nível da acessibilidade interna o PDM em vigor identificou deficiências na acessibilidade entre os aglomerados Sul e Este do concelho (em particular às freguesias de Arrimal, Mendiga, S. Bento, Alvados, Mira d'Aire e Alqueidão da Serra), tendo estabelecido como fundamental a requalificação e beneficiação das ligações circulares já existentes, nomeadamente entre S. Bento e Alvados (EM506-1 e CM1349), entre Alcaria e Alqueidão da Serra (CM1269 e CM1272) e entre Mira d' Aire e Alqueidão da Serra (CM1270 e CM1272), e também a beneficiação das ligações radiais, nos casos onde se torne muito desvantajoso beneficiar, ou mesmo construir, as circulares (como, por exemplo, entre a Mendiga e S. Bento). Ao longo do prazo de vigência do Plano esta debilidade na acessibilidade interna manteve-se, apesar da melhoria de acessibilidade entre estes aglomerados e a sede de concelho.

6. NÍVEIS DE INFRAESTRUTURAÇÃO

6.1 ABASTECIMENTO DE ÁGUA

À data de elaboração do PDM o nível de atendimento da população no que respeita ao abastecimento de água era já bastante satisfatório, sobretudo em termos de extensão territorial, prendendo-se as principais deficiências com questões de qualidade da água. O PDM em vigor apresentava, então, como intervenções prioritárias neste domínio:

- a melhoria e reforço do abastecimento atual, nos aspetos quantitativo e sobretudo **qualitativo**, tendo em vista as perspetivas de crescimento económico e demográfico do concelho até ao horizonte do Plano;
- a construção das novas infraestruturas necessárias à extensão da rede pública de abastecimento domiciliário de água aos aglomerados e zonas do Concelho que ainda não se encontravam servidos.

Ao longo dos últimos anos verificaram-se poucas alterações nas características do sistema, destacando-se o investimento realizado na implementação de infraestruturas que permitem fazer face ao aumento de consumo (condutas adutoras, captações e novos reservatórios), e na instalação de rede de abastecimento em alguns aglomerados onde esta não existia (expansão da rede até S. Bento, em Ribeira de Cima, entre Chão Pardo e Tremoceira e entre Mendiga e Arrabal). Foi implementado ainda um pequeno sistema de abastecimento ao Livramento, que funciona de forma autónoma.

A questão da qualidade da água de abastecimento verificou igualmente melhorias, considerando-se que a água para consumo humano no concelho de Porto de Mós apresenta boa qualidade, no entanto, mantém-se a forte vulnerabilidade das captações à contaminação, em particular as que exploram aquíferos cársicos, sendo por isso fundamental uma constante vigilância sobre eventuais focos de contaminação.

Em termos de ações específicas, o PDM em vigor previa:

- implementação de um sistema de abastecimento de água a partir de um novo furo de captação em Mira de Aire (a localizar na encosta do lado Nordeste), que implicará a construção uma nova Estação Elevatória e, também, um novo sistema de adutoras elevatórias destinadas a abastecer os reservatórios e redes de distribuição previstas para a zona da Serra (Freguesia de S. Bento);
- abastecer o aglomerado de Vale Florido a partir do sistema do concelho vizinho de Santarém;
- implementação do sistema de abastecimento ao Arrimal;
- delimitação precisa de zonas de protecção aos principais aquíferos, de modo a combater os agentes poluidores, prevenindo a sua contaminação;

- abastecimento do concelho a partir das captações existentes na albufeira de Castelo de Bode (intervenção da responsabilidade da EPAL);
- abastecimento do concelho a partir da albufeira do Cabril.

Das medidas apresentadas acima foram concretizadas os quatro primeiros tópicos, tendo ficado por implementar os restantes dois. Relativamente ao abastecimento a partir de Castelo de Bode, este verifica-se no reforço diário do sistema Mira de Aire/Alvados/Alcaria.

6.2 DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS E DOMÉSTICAS

À data de elaboração do PDM vivia-se uma situação de extrema carência do Concelho no domínio da recolha e tratamento de águas residuais e pluviais, estabelecendo o Plano este como um dos domínios chave de intervenção municipal. Estava previsto, como necessário e premente, a construção de praticamente todas as Infraestruturas de saneamento básico, a começar pelos aglomerados mais necessitados (Mira de Aire), sendo de destacar as seguintes propostas no domínio das redes de tratamento de efluentes domésticos e pluviais:

- Construção da rede de esgotos de Mira de Aire, que passa também pela construção de uma ETAR;
- Construção da nova rede colectora da Tremoceira/Cruz da Légua (parte) e, posteriormente, da respectiva ETAR;
- Conclusão da ETAR do Juncal (valas de oxidação), cuja rede colectora está presentemente a drenar os efluentes para uma linha de água, sem qualquer tipo de tratamento (entretanto em funcionamento desde Dez. 93);
- Construção da ETAR de Alqueidão da Serra, que igualmente já dispõe de rede colectora (que aguarda apenas a construção da referida ETAR para entrar em funcionamento);
- Expansão das redes doméstica e pluvial da Sede do Concelho e a construção da sua nova ETAR, que poderá vir a localizar-se fora da Vila, em Ribeira de Baixo, cerca de dois quilómetros a Norte (implicando assim a construção dum Emissário, ao longo da EN 362), por forma a servir também as localidades de Fonte do Oleiro e Fonte dos Marcos que, doutra forma, teriam dificuldades em drenar os respectivos efluentes;
- Dotar a freguesia de São Bento com Infraestruturas de saneamento;
- Dotar a médio prazo todos os aglomerados com redes colectoras e ETAR.

No sentido de dar resposta às carências detectadas, nos últimos anos foram introduzidas diversas melhorias no sistema de drenagem e tratamento de águas residuais e domésticas, quer pela Câmara Municipal de Porto de Mós (CM), quer pela SIMLIS. Uma das medidas que o PDM em vigor considerava de implementação urgente era

a questão do tratamento dos efluentes em Mira de Aire, devido ao perigo eminente de contaminação do aquífero aí existente, referindo que a construção da ETAR era de execução prioritária, devendo ser enquadrada por um estudo próprio e detalhado devido à sensibilidade do sub-solo. Esta situação manteve-se por resolver ao longo dos anos.

As intervenções previstas para a Tremoceira/ Cruz da Légua, para Alqueidão da Serra, para Porto de Mós e para a maior parte dos aglomerados do concelho ainda não foram implementadas, tendo no entanto sido construída a ETAR do Juncal e construída a rede de saneamento em São Bento, ficando os restantes lugares da freguesia desprovidos de infraestruturas.

6.3 RECOLHA E TRATAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

A principal preocupação do PDM em vigor relativamente à questão dos resíduos sólidos urbanos prendia-se com as limitações de expansão do aterro sanitário existente. A construção do aterro intermunicipal, da responsabilidade da ValorLis (empresa multimunicipal de valorização e tratamento de resíduos sólidos) veio solucionar esta questão.

A criação da empresa multimunicipal tem sido ainda responsável ao longo dos últimos pela introdução de melhorias significativas neste domínio, nomeadamente ao nível da crescente valorização dos resíduos, sendo apenas de referir a necessidade de expansão do sistema de recolha selectiva à zona Sul do concelho.

6.4 REDE DE ABASTECIMENTO DE GÁS NATURAL

À data de elaboração do PDM encontrava-se em fase de implementação a rede de gás natural construída pela Lusitânia Gás. Atendendo ao traçado previsto no projecto, garantindo o abastecimento aos aglomerados de Porto de Mós, de Juncal e ainda a outras zonas situadas ao longo da EN242-4, como Cruz da Légua, Tremoceira, etc., e de modo a satisfazer as necessidades de parte significativa da população do Concelho, o Plano estipulava a introdução de um pequeno ramal na rede secundária, a partir da Tremoceira, para abastecer a Zona Industrial de Porto de Mós, bem como o prolongamento da rede de gás natural à freguesia de Mira de Aire, incluindo a respectiva Zona Industrial.

Estes intentos não foram concretizados, cingindo-se o abastecimento de gás natural às áreas de Calvaria de Cima/ Juncal/ Cruz da Légua/ parte de Porto de Mós.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo do período de vigência do Plano Director Municipal de Porto de Mós, o território concelhio foi sofrendo alterações, tendo sido implementadas diversas das medidas previstas neste instrumento de gestão territorial.

Da análise efetuada, conclui-se, genericamente, que o nível de eficácia do PDM em vigor foi satisfatório, no entanto, com o decorrer do tempo, torna-se premente recorrer à sua revisão, tanto pelas alterações decorridas nos últimos anos, como pela existência de nova legislação e da necessidade de se definir um novo modelo estratégico de desenvolvimento para o concelho.

Ao nível da **ocupação do Solo Urbano** (perímetros urbanos), verificou-se que parte das zonas definidas para a expansão dos aglomerados foi ocupada, ou já se encontra comprometida, tendo até sido desenvolvidos alguns Planos de Pormenor (PP da Zona Industrial de Porto de Mós, PP da Zona Industrial de Mira de Aire e PP da Zona de expansão de Porto de Mós – Colos). Alguns dos perímetros urbanos definidos, integram ainda reservas disponíveis de Solo Urbano, que deverão ser de ocupação prioritária, visando a colmatação do tecido urbano existente, um dos objetivos prementes do PDM em vigor. No entanto, constatou-se que alguns dos espaços urbanizáveis, devido às características físicas (linhas de água, zonas declivosas, etc.), nem sempre correspondem a espaço disponível.

Da **ocupação do Solo Rural** há a referir que algumas das subcategorias se revelaram mais permissivas ao nível da edificabilidade, designadamente, os Espaços Agro-silvo-Pastoris e os Espaços Agrícolas de Uso ou Aptidão Agrícola, onde se registou maior nível de ocupação, embora de forma controlada e junto a aglomerados urbanos, à exceção da ocupação em aldeias não contempladas com perímetro urbano, onde a ocupação urbana foi sendo feita ao abrigo dos aglomerados de Nível VI.

Quanto aos **equipamentos coletivos** é de notar que o concelho foi bem dotado ao nível da segurança social, no entanto ficaram algumas propostas no âmbito da Saúde por concretizar, situação que deverá ser prioritária, e da Cultura, uma vez que a situação atual não difere muito da do diagnóstico efetuado.

Das intervenções efetuadas ao nível das **acessibilidades e rede viária**, refira-se que a maior parte está associada à beneficiação, alargamento e repavimentação de troços existentes, a avaliar pelo seu estado de conservação atual, tendo ficado a construção de novos troços viários, de extrema importância para a melhoria da rede, por construir.

E das intervenções ao nível das **infraestruturas urbanas** há a destacar que parte das intervenções não dependia apenas da autarquia. Do sistema de abastecimento de água refira-se que as intervenções prioritárias foram implementadas, tendo ficado a zona Sul do concelho ainda sem qualquer abastecimento. As intervenções no âmbito da rede de drenagem de águas pluviais e domésticas em parte ainda não foram construídas, existindo ainda diversos aglomerados desprovidos de rede de saneamento. Ao nível do tratamento e recolha de resíduos

sólidos o concelho foi integrado no sistema Multimunicipal da Alta Estremadura, solucionando as carências detectadas, no entanto, é ainda necessário, expandir o sistema à zona Sul. E quanto à rede de gás natural é de salientar que as propostas definidas no PDM em vigor ainda se encontram por concretizar, tendo sido apenas implementado o projecto já na altura previsto pela Lusitânia Gás.

Desta forma, é essencial que a revisão do PDM de Porto de Mós evidencie medidas de actuação que procurem resolver as carências detectadas, privilegiando e potenciando os recursos existentes, apostando na conjugação de esforços entre concelhos com vista ao incremento do dinamismo da região em que se insere, constituindo-se como um instrumento que, não só enquadre as potencialidades regionais existentes, como contribua para a solução eficaz dos problemas existentes.