

# REVISÃO DO PDM DE FERREIRA DO ALENTEJO

## 1. AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DO PDM-FA

ABRIL 2010

## **ÍNDICE**

### **1.1 DESCRIÇÃO DO PDM**

#### **1.1.1 APROVAÇÃO**

#### **1.1.2 ELEMENTOS DO PDM-FA**

#### **1.1.3 CARTOGRAFIA**

#### **1.1.4 SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E DE UTILIDADE PÚBLICA**

#### **1.1.5 CLASSIFICAÇÃO DO ESPAÇO**

#### **1.1.6 ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO / ESTRUTURA DE OBJECTIVOS**

#### **1.1.7 UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (UOP)**

#### **1.1.8 CLASSES DE ESPAÇOS - QUADRO NORMATIVO**

#### **1.1.9 HIERARQUIA DOS AGLOMERADOS URBANOS**

#### **1.1.10 ZONAMENTO DOS AGLOMERADOS URBANOS**

##### **1.1.10.1 CATEGORIAS DE ESPAÇOS**

##### **1.1.10.3 LOTEAMENTOS – QUADRO ANEXO**

##### **1.1.10.4 CAPACIDADE DISPONÍVEL**

#### **1.1.11. PLANOS DE PORMENOR E DE URBANIZAÇÃO**

#### **1.1.12 SISTEMAS DE EXECUÇÃO DO PLANO**

#### **1.1.13 ANEXO: REGULAMENTOS DO PDM**

### **1.2. GRAU DE EXECUÇÃO**

#### **1.2.1 GRAU DE EXECUÇÃO DOS OBJECTIVOS**

##### **1.2.1.1 QUADRO SÍNTESE DA EXECUÇÃO DOS OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS**

##### **1.2.1.2 QUADRO SÍNTESE DA EXECUÇÃO DE OBJECTIVOS IMPLÍCITOS**

## **1.2.2 EVOLUÇÃO POPULACIONAL**

### **1.2.3 REDE URBANA**

#### **1.2.3.1 SISTEMA URBANO**

#### **1.2.3.2 POPULAÇÃO URBANA**

#### **1.2.3.3 PROJEÇÕES DEMOGRÁFICAS NO PDM**

### **1.2.4 DINÂMICA URBANA**

#### **1.2.4.1 PLANEAMENTO URBANO**

#### **1.2.4.2 LICENCIAMENTO URBANO**

##### **1.2.4.2a LICENÇAS EMITIDAS**

##### **1.2.4.2b DISTRIBUIÇÃO DO LICENCIAMENTO DE CONSTRUÇÕES NOVAS**

##### **1.2.4.2c EVOLUÇÃO DAS LICENÇAS EMITIDAS**

#### **1.2.4.3 CRESCIMENTO URBANO**

##### **1.2.4.3a CONTRIBUTO DOS LOTEAMENTOS URBANOS**

##### **1.2.4.3b EXECUÇÃO DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA**

##### **1.2.4.3c 1º NÍVEL: FERREIRA DO ALENTEJO**

##### **1.2.4.3d 2º NÍVEL: ALFUNDÃO**

##### **1.2.4.3e 2º NÍVEL: CANHESTROS**

##### **1.2.4.3f 2º NÍVEL: FIGUEIRA DOS CAVALEIROS**

##### **1.2.4.3f 2º NÍVEL: ODIVELAS**

##### **1.2.4.3g 2º NÍVEL: PEROGUARDA**

##### **1.2.4.3h 2º NÍVEL: SANTA MARGARIDA DO SADO**

##### **1.2.4.3i 3º NÍVEL: ALDEIA DE RUINS E OLHAS**

##### **1.2.4.3j 3º NÍVEL: FORTES**

##### **1.2.4.3k 3º NÍVEL: GASPARÕES**

##### **1.2.4.3l 3º NÍVEL: ROUQUENHO**

### **1.2.5 DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO**

#### **1.2.5.1 AGRICULTURA E FLORESTA**

#### **1.2.5.2 INDÚSTRIA E LOGÍSTICA**

#### **1.2.5.3 TURISMO**

## **1.2.6 INFRA-ESTRUTURAS**

- 1.2.6.1 DRENAGEM E TRATAMENTO DE EFLUENTES
- 1.2.6.2 ABASTECIMENTO DE ÁGUA PARA CONSUMO HUMANO
- 1.2.6.3 SISTEMA DE RECOLHA E TRATAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

- 1.2.6.3a RECOLHA INDIFERENCIADA
- 1.2.6.3b RECOLHA SELECTIVA

## **1.2.7 EQUIPAMENTOS**

# **1.3 IDENTIFICAÇÃO DE PROBLEMAS**

## **1.3.1 QUADRO GERAL**

### **1.3.2 PRIMEIRO GRUPO – OBSOLESCÊNCIA DOS SUPORTES**

- 1.3.2.1 DEFICIÊNCIAS DAS BASES CARTOGRÁFICAS 1 :25 000
- 1.3.2.3 DIVERGÊNCIAS ENTRE OS LIMITES DO CONCELHO – PDM E CAOP
- 1.3.2.4 DESACTUALIZAÇÃO E INADEQUAÇÃO DA INFORMAÇÃO DE BASE

### **1.3.3 SEGUNDO GRUPO - DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA**

- 1.3.3.1 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA - RJIGT
  - 1.3.3.1a CLASSIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS – CONFRONTAÇÃO COM O RJIGT
  - 1.3.3.1b AUSÊNCIA DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA
  - 1.3.3.1c OPERACIONALIZAÇÃO DO PLANO
- 1.3.3.2 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA - CONDICIONANTES
- 1.3.3.3 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA – CARTA DE RÚIDO
- 1.3.3.4 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA – CARTA EDUCATIVA
- 1.3.3.5 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA – DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS
- 1.3.3.6 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA – AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

### **1.3.4 TERCEIRO GRUPO – INEXISTÊNCIA DE TRADUÇÃO LOCAL DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO, DE NÍVEL SUPERIOR OU SECTORIAIS**

## **1.3.5 QUARTO GRUPO – INSUFICIÊNCIA DE RESPOSTA**

- 1.3.5.1 EXPANSÃO URBANA
- 1.3.5.2 PARQUE DE EXPOSIÇÕES E FEIRA DE FERREIRA DO ALENTEJO
- 1.3.5.3 DESENVOLVIMENTO AGRO-INDUSTRIAL
- 1.3.5.4 DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO
- 1.3.5.5 VALORES PATRIMONIAIS

## **1.3.6 QUINTO GRUPO – DISPOSITIVO REGULAMENTAR**

- 1.3.6.1 FALTA DE CLAREZA E CONTRADIÇÃO EM DISPOSITIVOS REGULAMENTARES
- 1.3.6.2 ESPAÇOS INDUSTRIAIS E DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- 1.3.6.3 EXCESSIVA DEPENDENCIA DA REALIZAÇÃO DE PMOT'S

## **1.4 BALANÇO**

### **1.4.1 CONTEXTUALIZAÇÃO**

### **1.4.2 JUSTIFICAÇÃO DA REVISÃO**

- 1.4.2.1 INSUFICIÊNCIAS DO ACTUAL PLANO
- 1.4.2.2 ASPECTOS CRÍTICOS

### **1.4.3 UMA NOVA FILOSOFIA DE PLANO**

### **1.4.4 OPORTUNIDADE DE DEFINIÇÃO DE NOVAS POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO E DE ORDENAMENTO**

- 1.4.4.1 ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO
- 1.4.4.2 DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

### **1.4.5 MODERNIZAÇÃO DA GESTÃO DO TERRITÓRIO**

### **1.4.6 CONCLUSÕES**

## **CARTOGRAFIA DE ACOMPANHAMENTO**

## EQUIPA

### I EQUIPA BASE

A equipa base destacada pela PERCURSO para a revisão do PDM de Ferreira do Alentejo é constituída por:

<b>Coordenação do Plano</b>	
Arq.º Eduardo Marinho	- Licenciado em Arquitectura. - Pós Graduação em Planeamento Urbano
Dr. Plácido Maia	- Licenciado em Economia - Licenciado em Engenharia Electrotécnica - DSSS em Economia da Produção
<b>Intervenção Urbana</b>	
Arq.º Eduardo Martins	- Licenciado em Arquitectura
Arq.ª Emília Pontes	- Licenciada em Arquitectura
Arq.ª Urb. Lina Harilal	- Licenciada em Arquitectura do Planeamento Urbano e do Território
<b>Suportes Biofísicos e Ambiente</b>	
Arq. Pais. Carlos Silva	- Licenciado em Arquitectura Paisagística
Eng.º Daniel Bastos	- Licenciado em Engenharia do Ambiente
Eng.ª Conceição Santos Silva	- Licenciada em Engenharia Florestal
<b>Mobilidade, Circulação e Transportes</b>	
Eng.º José Paisana	- Licenciado em Engenharia Civil - Pós- Graduação em Planeamento e Exploração de Transportes em Comum
<b>Infra-estruturas</b>	
Eng.º João Tavares	- Licenciado em Engenharia Civil
Eng. Filipe Rego	- Licenciado em Engenharia Civil, ramo Hidráulica e Sistemas Hídricos
Eng.º António Valdemar Oliveira	- Licenciado em Engenharia Electrotécnica
<b>Geotecnia</b>	
Eng.º José Pinharanda	- Licenciado em Engenharia de Minas
<b>SIG</b>	
Dr.ª Célia Campos	- Licenciada em Geografia e Planeamento Regional - Pós Graduação em Planeamento Regional e Urbano
<b>Património</b>	
Arq.ª Urb. Margarida Silva	- Licenciada em Arquitectura do Planeamento Urbano e do Território
<b>Intervenção Social, Habitação e Equipamentos</b>	
Dr.ª Lúcia Manata	- Licenciada em Sociologia e Planeamento
Dr.ª Miriam Costa	- Licenciada em Sociologia e Planeamento.

<b>Direito</b>	
João Maricato	- Licenciado em Direito
<b>Apoio técnico (topografia e desenho)</b>	
António Manuel Martins	
Luís Rézio	
Carlos Silva	
<b>Secretariado e apoio administrativo</b>	
Arminda Martins	
Isabel Biscaia	

## II EQUIPA DE APOIO

Os Serviços da Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo garantiram um apoio supletivo à revisão do PDM através dos seguintes técnicos

<b>Coordenação</b>	
Eng.º Álvaro Ramos	- Licenciado em Engenharia Civil - Chefe de Divisão
<b>Ambiente e Infra-estruturas saneamento</b>	
Eng.ª Rita Paiva	- Licenciada em Engenharia do Ambiente
<b>Cartografia e Sistemas de Informação Geográfica</b>	
Eng.ª Vanda Parreira	- Licenciada em Engenharia Topográfica
<b>Documentação e Informação</b>	
Dr. Albano Rocha Fialho	- Licenciado em Direito



## **1. AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DO PDM**

Este Relatório constitui uma adaptação e actualização do Relatório de Avaliação da Execução do PDM, realizado em Dezembro de 2005 que, depois de aprovado pela Câmara Municipal, fundamentou o desencadeamento do processo de revisão e constitui os seus Termos de Referência.

# REVISÃO DO PDM DE FERREIRA DO ALENTEJO

AVALIAÇÃO DA  
EXECUÇÃO DO PDM FA  
ABRIL 2010

- 1.1.1 APROVAÇÃO
- 1.1.2 ELEMENTOS DO PDM-FA
- 1.1.3 CARTOGRAFIA
- 1.1.4 SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E DE UTILIDADE PÚBLICA
- 1.1.5 CLASSIFICAÇÃO DO ESPAÇO
- 1.1.6 ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO /  
/ESTRUTURA DE OBJECTIVOS
- 1.1.7 UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (UOP)
- 1.1.8 CLASSES DE ESPAÇOS - QUADRO NORMATIVO
- 1.1.9 HIERARQUIA DOS AGLOMERADOS URBANOS
- 1.1.10 ZONAMENTO DOS AGLOMERADOS URBANOS
  - 1.1.10.1 CATEGORIAS DE ESPAÇOS
  - 1.1.10.3 LOTEAMENTOS – QUADRO ANEXO
  - 1.1.10.4 CAPACIDADE DISPONÍVEL
- 1.1.11. PLANOS DE PORMENOR E DE URBANIZAÇÃO
- 1.1.12 SISTEMAS DE EXECUÇÃO DO PLANO
- 1.1.13 ANEXO: REGULAMENTOS DO PDM

## **1.1 DESCRIÇÃO DO PDM**

### **1.1.1 APROVAÇÃO**

O Plano Director Municipal (PDM) de Ferreira do Alentejo consubstancia um Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) que estabelece o modelo de estrutura espacial do território municipal e constitui a síntese da estratégia de desenvolvimento e ordenamento local.

O PDM-FA foi elaborado ao abrigo do Dec. Lei nº 69/90 de 2 de Março, com a redacção dada pelo Dec. Lei 211/92 de 8 de Outubro, que à época regulava a elaboração, aprovação e ratificação dos planos municipais de ordenamento do território, cujo art.º 3º remetia para os Municípios a competência pela elaboração e aprovação dos Planos Directores Municipais, e para o Governo, a competência pela sua ratificação através de resolução de Conselho de Ministros.

O PDM de Ferreira do Alentejo foi aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de Setembro de 1996, e ratificado em reunião do Conselho de Ministros, pela Resolução nº 62/98, em 30 de Abril de 1998, sendo publicado no Diário da Republica, I Série B, nº 114, de 18 de Maio de 1998 (rectificada no nº 10-I/98, DR 125, I Série B, 30-05-1998).

O PDM de Ferreira do Alentejo foi entretanto objecto de três alterações:

- A primeira aprovada pela AMFA em 4 de Setembro de 2002, ratificada através da RCM 64/2002, e publicada no Diário da República, II Série-B, n.º 70, de 23 de Março de 2002.
- A segunda, em regime simplificado, objecto da Declaração 222/2002 publicada no Diário da República, II Série-B, n.º 162, de 16 de Julho de 2002.
- A terceira, aprovada pela AMFA em 21 de Novembro de 2007 e publicada no Diário da República, II Série-B, n.º 37, de 21 de Dezembro de 2008 (Aviso 4600/2008)

## 1.1.2 ELEMENTOS DO PDM-FA

O PDM de Ferreira do Alentejo encontra-se instruído com as seguintes peças, de acordo com o disposto nos artigos 10º, 11º e 12º do RJPMOT que vigorava à época:

### 1. Elementos Fundamentais:

- a) **Regulamento;**
- b) **Planta de Ordenamento**, à escala de 1:25 000;
- c) **Planta de Condicionantes**, à escala de 1:25 000
- d) **Plantas de Zonamento dos Aglomerados Urbanos**, à escala 1 :2000.

### 2. Elementos Complementares

- **Relatório Síntese**
- **Plano de Financiamento**
- **Peças Desenhadas**

### 3. Elementos Anexos

- **Caracterização do Território** – Relatório de Análise e Peças Desenhadas
- **Estudo Prévio de Ordenamento e Uso dos Solos**
  - o **Dossier I – Memórias Descritivas das RAN e REN Propostas**
  - o **Dossier II – Os Usos do Solo, as Políticas Municipais e o Sector Agro-Florestal**
  - o **Dossier III – Caracterização dos Aglomerados Urbanos:**
    1. Ferreira do Alentejo, Vila
    2. Outros Aglomerados Urbanos
- **Peças Desenhadas de Acompanhamento**

## 1.1.3 CARTOGRAFIA

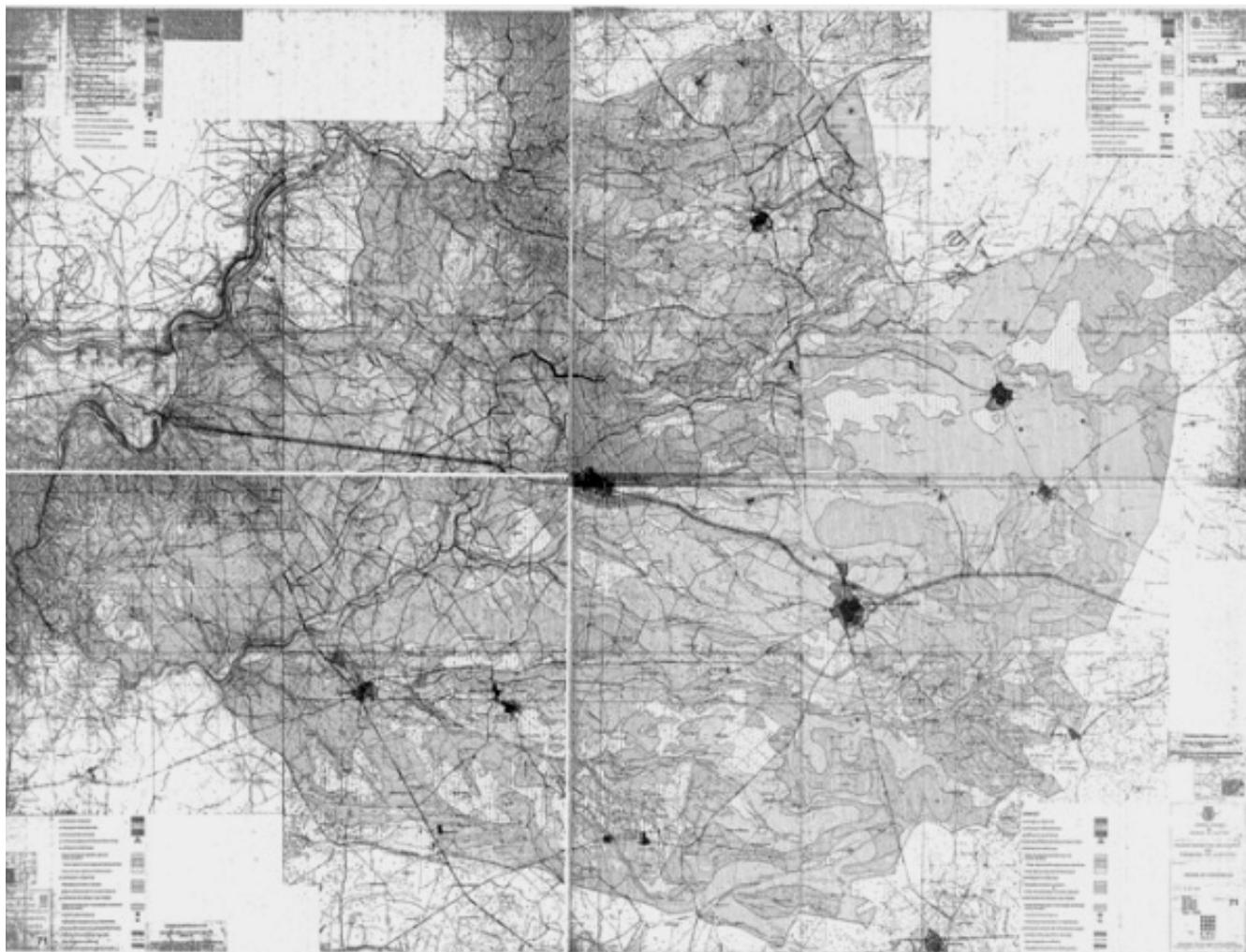
Como foi prática na generalidade dos PDM's de 1ª geração, o PDM de Ferreira do Alentejo foi realizado tendo como base a Carta Militar editada em papel à escala 1 : 25 000 dos Serviços Cartográficos do Exército (actualmente, Instituto Geográfico do Exército).

Para o conjunto dos aglomerados urbanos do Concelho, foram realizadas “Cartas de Zonamento dos Aglomerados” na escala 1 : 2 000, detalhando o PDM para os Perímetros Urbanos.

As Plantas integrantes do PDM, quer ao nível de Concelho, quer ao nível de aglomerado, foram todas realizadas em formato analógico, recorrendo às técnicas usuais - policópia com ampliações, reduções, decalques de tramas e sobreposições, entre outras.

Posteriormente, a Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo procedeu à digitalização das “Cartas de Zonamento dos Aglomerados”, sobre levantamentos digitais expressamente realizados para o efeito em 2000, abrangendo a totalidade dos Perímetros Urbanos.

**Figura 1.1.1 – Planta de Ordenamento do PDM FA**



**Fonte: PDM de Ferreira do Alentejo**

Para efeito de apoio à revisão do Plano, a Equipa responsável pela Revisão, em colaboração com os Serviços da CMFA, procederam à vectorização das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM (Plantas de Acompanhamento 1.1b e 1. 2b), assim como da Planta da REN (Planta de Acompanhamento 1.3c)

### 1.1.4 SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E DE UTILIDADE PÚBLICA

Num alinhamento pouco comum, a identificação das Servidões Administrativas surgem no art.º 16º do RPDM FA, depois das Normas sobre Classificação do Espaço e das Unidades Operativas de Planeamento, sendo referidas:

- a) Domínio Público Hídrico
- b) Nascentes
- c) Captações de água para abastecimento
- d) Pedreiras e explorações de inertes
- e) Marcos geodésicos
- f) Áreas de aproveitamento hidroagrícola de Odivelas e do Roxo, sujeitas ao regime de fomento hidroagrícola e respectivas infra-estruturas referidas no Dec. Reg. 84/82, de 4 de Novembro.

O art.º 16º remete para o art.º 13º o que se refere às servidões rodoviárias e para o art.º 12º o que se refere às “ocorrências patrimoniais”, enquanto a RAN e a REN são objecto de diversas disposições ao longo do Regulamento (áreas de grande aptidão agrícola, nº 3 do art.º 10º) e áreas de protecção e valorização ambiental (disposições dispersas ao longo do art.º 12º), respectivamente.

**Em relação ao conjunto de servidões e restrições identificadas no RPDM-FA, o Plano observou os normativos legais decorrentes de legislação específica publicada à época, mas que nalguns casos foram entretanto objecto de alteração:**

#### RAN

- Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho;
- Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro;
- Portaria n.º 153/93, de 10 de Fevereiro.

## **REN**

- Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março;
- Decreto-Lei n.º 316/90, de 13 de Outubro;
- Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro.

### **Servidões Rodoviárias / Rede Nacional Fundamental**

- Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro;
- Decreto-Lei n.º 64/83, de 3 de Fevereiro;
- Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro.

### **Servidões Rodoviárias / Rede Municipal**

- Decreto-Lei n.º 13/94 de 15 de Janeiro.

### **Servidões dos vértices geodésicos**

- Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril

### **Servidões das pedreiras**

- Decreto-Lei n.º 90/90, de 16 de Março

### **Protecção a albufeiras**

- Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro

### **Barragem de Odivelas e perímetro de rega**

- Dec. Reg. 84/82, de 4 de Novembro

### **Património histórico – arquitectónico**

- Decreto-Lei n.º 153/85
- Capela do Calvário, Ferreira do Alentejo – Dec. lei 31/83, de 9 de Maio

### 1.1.5 CLASSIFICAÇÃO DO ESPAÇO

Para o território Municipal de Ferreira do Alentejo o PDM estabeleceu, de acordo com o disposto no artº 28º do Dec. Lei nº 69/90 de 2 de Março, as seguintes **classes de espaço** com tradução na Planta de Ordenamento e no Regulamento (art.º 5º):

- a) **Espaços urbanos**, caracterizados pelo elevado nível de infra estruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente a construção, regulados no **art.º 6º do RPDM FA**;
- b) **Espaços urbanizáveis**, assim denominados por poderem vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designados por áreas de expansão, regulados no **art.º 7º**;
- c) **Espaços industriais**, destinados a actividades transformadoras e serviços próprios e apresentando elevado nível de infra estruturação, regulados no **art.º 8º**;
- d) **Espaços para indústrias extractivas**, incluindo as áreas destinadas a controlar o impacto sobre os espaços envolventes, regulados no **art.º 9º**;
- e) **Espaços agrícolas**, abrangendo as áreas com características adequadas a actividade agrícola ou que as possam vir a adquirir, subdivididos em **áreas de grande aptidão agrícola (áreas de RAN) e áreas predominantemente agrícolas**, regulados no **art.º 10º**.
- f) **Espaços florestais**, nos quais predomina a produção floresta, subdivididos em **áreas de montado de sobro e azinho e áreas de exploração florestal intensiva**, regulados no **art.º 11º**.
- g) **Espaços culturais e naturais**, nos quais se privilegiam a protecção dos recursos naturais ou culturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos, subdivididos em **áreas de protecção e valorização ambiental (áreas de REN) e áreas de exploração florestal intensiva**, regulados no **art.º 12º**;
- h) **Espaços canais**, correspondendo a corredores activados por infra-estruturas e que tem efeito de barreira física dos espaços que os marginam, regulados no **art.º 13º**.

**Tomando como referência o RJGT em vigor, verifica-se que o solo urbano (somatório dos perímetros urbanos delimitados no PDM) ocupa apenas 3,3 Km<sup>2</sup>, contra os 641,8 Km<sup>2</sup> de solo rural.**

Para além do conteúdo genérico da norma legal, estabelece-se para cada um destes espaços:

### **ESPAÇOS URBANOS (ART.º 7º)**

*n.º1 “Os espaços urbanos caracterizam-se por disporem ou serem susceptíveis de vir a dispor, a curto ou médio prazo, de infra-estruturas urbanísticas adequadas, por uma elevada concentração de edificações e o seu solo destina-se predominantemente à construção e ou seus complementos não edificáveis.*

*Consideram-se espaços urbanos as áreas consolidadas dos aglomerados urbanos existentes, tal como estão delimitados na carta de ordenamento e nas cartas de zonamento dos aglomerados”*

Os espaços urbanos são divididos, nas “Cartas de Zonamento de Aglomerados”, em diversas Categorias referidas no Cap. III do RPDM-FA, Zonamento dos Aglomerados (art.os 16º a art.º 28º)

### **ESPAÇOS URBANIZÁVEIS (ART.º 8º)**

*n.º1 “Os espaços urbanizáveis ou áreas de expansão caracterizam-se pela sua vocação para a ocupação com fins urbanos e são constituídos pelos espaços contíguos ou intersticiais aos espaços urbanos, incluídos nos perímetros urbanos.*

*n.º2 Consideram-se espaços urbanizáveis as zonas relacionadas com os espaços urbanos, tal como se encontram delimitadas na carta de ordenamento e nas cartas de zonamento dos aglomerados”*

### **ESPAÇOS INDUSTRIAIS (ART.º 9º)**

*n.º1 “Os espaços industriais destinam-se à implantação de actividades industriais, podendo também incluir outras instalações de apoio a estas actividades, bem como estruturas de apoio a actividades do sector primário”.*

### **ESPAÇOS DE INDÚSTRIA EXTRACTIVA (ART.º 10º)**

*n.º1 “Os espaços de Indústria Extractiva são constituídos pelas áreas concessionadas para exploração mineira, onde se levam a efeito actividades de extracção de recursos de subsolo”.*

## **ESPAÇOS AGRÍCOLAS (ART.º 11º)**

- n.º1 “Os espaços agrícolas, sendo aqueles que possuem as características mais adequadas à actividade agrícola, incluem duas categorias principais de espaços: as áreas de grande aptidão agrícola (áreas de RAN), que integram a subcategoria das áreas agrícolas ecologicamente sensíveis, e as áreas de usos agrícola predominante”*
- n.º 4 “A subcategoria das áreas agrícolas ecologicamente sensíveis respeita a inclusão de superfícies de drenagem natural, habitualmente designadas por cabeceiras de linhas água, incluídas no sistema territorial da REN”.*

## **ESPAÇOS FLORESTAIS (ART.º 11º)**

- n.º1 “Os espaços florestais, sendo aqueles que possuem uma cobertura florestal dominante de manifesta importância para o equilíbrio ambiental e a beleza da paisagem e ainda aqueles que se destinam à produção florestal”.*

## **ESPAÇOS NATURAIS E CULTURAIS (ART.º 12º)**

- n.º1 “Os espaços naturais e culturais incluem todas as áreas ou ocorrências pontuais que evidenciem uma maior sensibilidade ecológica, paisagística ou ambiental, bem como aquelas em que estão presentes valores patrimoniais de elevada relevância*
- n.º2 Nestes espaços, onde se privilegia a protecção e a conservação dos valores presentes, incluem-se as áreas de protecção e valorização ambiental (áreas da REN), o biótipo CORINE da albufeira de Odivelas e os monumentos ou valores patrimoniais, arqueológicos e arquitectónicos*
- n.º3 Nas áreas correspondentes a manchas definidas como Áreas de Protecção e Valorização Ambiental, conforme delimitado na cartografia da REN, .... incluíram-se os seguintes subsistemas:*
- a) Leitões de cursos de água e zonas ameaçadas por cheias*
  - b) Cabeceiras de linhas de água*
  - c) Zonas de protecção a lagoas*
  - d) Zonas de protecção a albufeiras*
  - e) Áreas com riscos de erosão”*

## ESPAÇOS CANAIS (ART.º 13º)

n.º1 “Os Espaços Canais correspondem a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física aos espaços que os marginam e referem-se às faixas de servidão das vias rodoviárias, redes de saneamento básico, redes de distribuição de água potável e linhas de alta tensão e distribuição de energia eléctrica”.

### 1.1.6 ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO / ESTRUTURA DE OBJECTIVOS

O PDM apenas define objectivos e estratégias de intervenção respeitantes aos Espaços Urbanos e Urbanizáveis, sendo omissos para as demais classes de solo:

Quadro 1.1.1 Estratégia de Intervenção / Estrutura de Objectivos

	Nomativa	Objectivos
1. Espaços Urbanos	n.º 4 art.º 6º	a) Recuperação, renovação ou reconversão dos sectores urbanos degradados b) Respeito pelas características que conferem identidade própria ao centro urbano ou ao sector onde a acção incidir, nomeadamente no que se refere ao património urbano/arquitectónico e ou paisagístico c) Ocupação prioritária das áreas livres intersticiais no interior dos aglomerados ou das áreas ocupadas mas em estado de abandono sem uso específico, para satisfação de carências na rede de equipamentos colectivos, de habitação e estacionamento e de criação de espaços verdes e equipamentos de lazer. d) Reabilitação dos espaços industriais degradados ou dos armazéns devolutos, com eventual reutilização, devidamente justificada.

	Nomativa	Objectivos
		<p>e) Manutenção e valorização das linhas de água existentes, através da criação de espaços verdes de desenvolvimento linear.</p> <p>f) Garantia do desenho urbano</p>
2. Espaços Urbanizáveis	n.º 4 art.º 7º	<p>a) Contenção do alastramento urbano desordenado, não infra-estruturado e de expressão urbanística desqualificada;</p> <p>b) Constituição de zonas de defesa e de controlo do impacte ambiental sobre a paisagem envolvente</p> <p>c) Inclusão de equipamentos colectivos, mesmo quando não existam áreas especificamente delimitadas para o efeito, por forma a garantir a colmatação das necessidades apontadas para toda a área territorial, incluindo os espaços urbanos aquando da sua programação</p> <p>d) Manutenção e valorização das linhas de água, nomeadamente leitos de cheia e suas margens</p> <p>e) Criação de espaços verdes de dimensões proporcionadas aos quantitativos populacionais envolventes.</p> <p>f) Garantir a qualidade técnica e estética do desenho urbano nos planos de pormenor</p>

### 1.1.7 UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (UOP)

“Os **perímetros urbanos** ....constituem Unidades Operativas de Planeamento (UOP), por se tratar de áreas que pela sua homogeneidade estrutural, devem ser objecto de estudos pormenorizado de conjunto a particularizar em PMOT de escala apropriada” (n.º 1 do art.º 14º).

Por sua vez, “as unidades operativas de planeamento definidas no interior dos perímetros urbanos, deverão ser estudadas em planos de detalhe apropriado, projectos de loteamento ou outras figuras legais de planeamento que conduzam a soluções de conjunto” (n.º 2 do art.º 14º)

Temos assim dois níveis de UOP's:

- Os **Perímetros Urbanos**
- **UOP's delimitadas no interior dos Perímetros** (em rigor deveriam ser referidas como Subunidades Operativas de Planeamento, uma vez que são parte de outras UOP's).

**São delimitadas no interior dos Perímetros Urbanos um total de 34 UOP's**, na maioria tendo correspondência com Categorias de Espaço (zonas delimitadas nas Cartas de Zonamento dos Aglomerados), nomeadamente Zonas de Reserva para Expansão Urbana, Zonas de Infra-estruturas Económicas ou outras.

É de referir a **singularidade da UOP 28, Zona de Protecção e Enquadramento de Santa Margarida do Sado**, que é delimitada contígua ao respectivo Perímetro Urbano, **mas no seu exterior**

**Por outro lado, contrariando o princípio que levou à delimitação das UOPs, a UOP 33<sup>1</sup>, Zona Marginal da Barragem de Odivelas, não corresponde a Perímetro Urbano**

Não obstante a **quase obrigatoriedade de todas serem sujeitas a Planos de Pormenor, não são definidos objectivos e estratégias específicas inerentes a cada uma**, dificultando nalguns casos o entendimento do pretendido com a sua constituição

- **UOP 1, zona industrial e de serviços de Ferreira do Alentejo;**
- **UOP 2, zona do Parque de Exposições e Feira de Ferreira do Alentejo;**
- **UOP 3, zona de habitação social de Ferreira do Alentejo;**
- **UOP 4, centro histórico tradicional de Ferreira do Alentejo;**
- **UOP 5, zona periurbana norte de Ferreira do Alentejo;**
- **UOP 6, zona 1 de expansão urbana de Ferreira do Alentejo;**
- **UOP 7, zona 2 de expansão urbana de Ferreira do Alentejo;**
- **UOP 8, zona 3 de expansão urbana de Ferreira do Alentejo;**
- **UOP 9, zona 4 de expansão urbana de Ferreira do Alentejo;**
- **UOP 10, zona 5 de expansão urbana de Ferreira do Alentejo (terminal rodoviário);**
- **UOP 11, zona desportiva de Ferreira do Alentejo;**

<sup>1</sup> A UOP 33, Zona marginal da albufeira de Odivelas do PDM tem tradução no Plano de Ordenamento da Barragem de Odivelas como UOP 1 com a mesma designação

- UOP 12, zona periurbana poente de Ferreira do Alentejo;
- UOP 13, zona de equipamento de apoio à terceira idade de Ferreira do Alentejo;
- UOP 14, zona do Tribunal de Ferreira do Alentejo;
- UOP 15, zona de expansão do cemitério de Ferreira do Alentejo;
- UOP 16, zona intersticial a consolidar de Figueira de Cavaleiros;
- UOP 17 (17a, 17b e 17c), zonas de expansão urbana de Figueira de Cavaleiros;
- UOP 18, zona de infra;estruturas económicas de Figueira de Cavaleiros;
- UOP 19 (19a e 19b), zonas de expansão urbana de Alfundão;
- UOP 20, zona de protecção e enquadramento de Alfundão;
- UOP 21 (21a e 21b), zonas de expansão urbana de Odivelas;
- UOP 22 (22a e 22b), zonas de expansão urbana e de infra-estruturas económicas de Canhestros;
- UOP 23, zona de protecção e enquadramento de Canhestros;
- UOP 24, zona 1 de expansão urbana de Peroguarda;
- UOP 25, zona 2 de expansão urbana de Peroguarda (incluindo variante projectada);
- UOP 26, zona de protecção e enquadramento de Peroguarda;
- UOP 27 (27a e 27b), zonas de expansão urbana e de infra-estruturas económicas de Santa Margarida do Sado;
- UOP 28, zona de protecção e enquadramento de Santa Margarida do Sado;
- UOP 29, zonas de expansão urbana e de infra-estruturas económicas de Olhas;
- UOP 30, zonas de expansão urbana e de infra-estruturas económicas de Gasparões;
- UOP 31, zonas de expansão urbana e de infra-estruturas económicas de Rouquenho;
- UOP 32, zona de expansão urbana de Fortes;
- UOP 33, zona marginal da barragem de Odivelas;
- UOP 34, Peroguarda, aglomerado tradicional.

### 1.1.8 CLASSES DE ESPAÇOS - QUADRO NORMATIVO

Quadro 1.1.2. Quadro Normativo

Categorias de Espaço	Parâmetros	Condicionantes
<b>Espaços Urbanos</b> <b>Art.º 6º</b>	Remete para o Cap. III – Zonamento dos Aglomerados (ver ponto 1.1.10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A construção de novas edificações pode efectuar-se em lotes já constituídos ou em parcelas cujas dimensões permitam o loteamento urbano (n.º 5)</li> <li>- As actividades industriais das Classes C e D são compatíveis com as zonas habitacionais, desde que sejam salvaguardados os condicionalismos legais (n.º 6)</li> </ul>

Categories de Espaço	Parâmetros	Condicionantes
<b>Espaços Urbanizáveis</b> Art.º 7º	Remete para o Cap. III – Zonamento dos Aglomerados (ver ponto 1.1.10)	
<b>Espaços Industriais</b> Art.º 8º	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coeficiente de Ocupação do Solo global Máximo para a área do Plano de Pormenor: 3,5 m3/m2</li> <li>- Área de Implantação das Construções – até um valor máximo equivalente a 50% da Área do Lote (n.º 4)</li> </ul>	<p>Os n.os 1 a 4 só se aplicam à Zona Industrial de Ferreira do Alentejo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- O licenciamento de novas construções para as actividades industriais far-se-à prioritariamente dentro do Perímetro desta Zona Industrial (n.º2)</li> <li>- A ocupação deste Perímetro Industrial fica sujeita a Plano de Pormenor (n.º3)</li> </ul> <p>O n.º 5 aplica-se a estabelecimentos industriais fora dos espaços industriais</p>
<b>Unidades Industriais fora do perímetro industrial</b> n.º 6 do art.º 8º	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Índice de Ocupação Bruto, incluindo anexos, inferior ou igual a 0,05</li> <li>- No caso de parcelas inferiores a 5 000m3, admite-se um IOB inferior ou igual a 1</li> <li>- Percentagem máxima de solo impermeabilizado - 10 % da superfície total da parcela.</li> <li>- A altura máxima de qualquer corpo da construção não pode ultrapassar dois pisos correntes (!?)</li> <li>- O afastamento mínimo aos limites da parcela será igual a 30m</li> <li>- O estacionamento - 1 lugar / 200 m2 de área bruta coberta</li> <li>- Os acesso viários no interior da parcela não poderão ter mais de 3 m de largura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A actividade a implementar deve relacionar-se directamente com a classe de espaço em que se insere.</li> <li>- Os espaços não impermeabilizados serão ajardinados e os edifícios protegidos por fixas de árvores</li> <li>- O abastecimento de água e a drenagem de esgotos são garantidos através de sistemas autónomos</li> <li>- Os efluentes industriais são obrigatoriamente sujeitos a tratamento bacteriológico e químico em estação própria</li> </ul>
<b>Área Preferencial para Instalação de Unidades da Fileira Agro-Industrial</b> n.º 7 do art.º 8º <sup>2</sup>	<p>Deve observar as seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Área da parcela – igual ou superior a 2,5 ha</li> <li>- IOB, incluindo edificações existentes – 0,7</li> <li>- Afastamento mínimo das edificações ao limite da parcela – 5 m</li> <li>- A altura máxima das edificações – 9 m</li> <li>- Estacionamento: 1 lugar/1 000 m2 de Área Bruta Coberta.</li> <li>- Os acessos viários no interior da parcela não podem possuir faixas superiores a 3 m, devendo estabelecer-se uma rede viária interna evitando nós de cruzamento</li> </ul> <p>Na reconstrução simples (?) de edifícios existentes em estado de ruína autoriza-se um aumento de área de implantação de 30%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Destina-se exclusivamente a unidades da fileira agro-industrial</li> <li>- O abastecimento de água e drenagem de esgotos devem constituir sistemas autónomos</li> <li>- Os efluentes industriais são obrigatoriamente sujeitos a tratamento bacteriológico e químico em estação própria</li> </ul>
<b>Espaços de</b>		- Nestes espaços fica condicionada qualquer

<sup>2</sup> Norma introduzida oela primeira alteração ao PDM, publicada no Diário da República, II Série-B, n.º 70, de 23 de Março de 2002

Categorias de Espaço	Parâmetros	Condicionantes
<b>Indústria Extractiva</b> <b>Art.º 9º</b>		<p>intervenção que, pela sua natureza, comprometa o aproveitamento dos recursos existentes (n.º2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- À medida que as áreas forem abandonadas, o proprietário obriga-se a proceder à sua recuperação paisagística (n.º 3).</li> </ul>
<b>Espaços Agrícolas</b> <b>Art.º 10º</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Norma parcialmente ratificada, já que não se aplica nas situações em que contrarie o regime da REN.</li> <li>- É interdito o loteamento urbano (n.º2), admitindo-se a edificação de instalações, incluindo habitação, de apoio às actividades agrárias, bem como equipamentos turísticos.</li> </ul>
<b>Áreas de Grande Aptidão Agrícola</b> <b>n.º 3 do art.º 10º</b>	<p>A possibilidade de edificação obedece ao seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Área da parcela – igual ou superior a 2,5 há</li> <li>- IOB, incluindo edificações existentes – 0,02</li> <li>- Superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 700 m2</li> <li>- A altura máxima das edificações – 2 pisos</li> <li>- Afastamento mínimo das edificações ao limite da parcela – 20 m</li> <li>- Os acessos viários no interior da parcela não podem possuir faixas superiores a 3 m, em material permeável.</li> <li>- Na reconstrução simples (?) de edifícios existentes em estado de ruína autoriza-se um aumento de área de implantação de 30%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- São áreas genericamente non aedificandi</li> <li>- Vigora o disposto nos Dec. Lei 196/89, de 14 de Junho e no Dec. Lei 274/92, de 12 de Dezembro, e demais legislação aplicável no que respeita às áreas de regadio.</li> <li>- O abastecimento de água e drenagem de esgotos devem constituir sistemas autónomos.</li> </ul>
<b>Áreas Agrícolas Ecologicamente Sensíveis</b> <b>n.º 4 e 5 do art.º 10º</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adopta-se genericamente o disposto no n.º 3 do art.º 10º, à excepção do da superfície máxima de solo impermeável, que não pode exceder 500 m2</li> </ul>
<b>Áreas Predominantemente Agrícolas (áreas não integradas nas sub-categorias anteriores)</b> <b>n.º 6 do art.º 10º</b>	<p>A possibilidade de edificação obedece ao seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Área da parcela – igual ou superior a 2,5 ha</li> <li>- IOB, incluindo edificações existentes – 0,03</li> <li>- Superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 1 000 m2</li> <li>- A altura máxima das edificações – 2 pisos</li> <li>- Afastamento mínimo das edificações ao limite da parcela – 20 m</li> <li>- Os acessos viários no interior da parcela não podem possuir faixas superiores a 3 m, em material permeável.</li> </ul> <p>Na reconstrução simples (?) de edifícios existentes em estado de ruína autoriza-se um aumento de área de implantação de 50%</p>	

Categorias de Espaço	Parâmetros	Condicionantes
<p><b>n.º 7 do art.º 10º</b> 3</p>	<p>Nas áreas de uso agrícola predominante, não coincidentes com áreas beneficiadas por Aproveitamentos Hídricos, podem ocorrer outros usos, nomeadamente usos agro-florestais, florestais, silvopastoris.</p> <p>Mediante estudos que contemplem a legislação em vigor, podem ainda ser implementados empreendimentos de turismo de habitação, agroturismo, conjuntos turísticos, parques de campismo e empreendimentos turísticos nas tipologias de estabelecimentos hoteleiros e meios complementares de alojamentos nas categorias superior ou equivalente a 4 e 5 estrelas, até um limite global de 1000 camas para todo o Concelho, respeitando as seguintes disposições.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcela igual ou superior a 2,5 ha</li> <li>- Índice de ocupação bruto de 0,03 e superfície total de solo impermeabilizado variável de 5000 m<sup>2</sup> até 50000m<sup>2</sup>, em função da área da parcela.</li> <li>- A altura máxima das edificações – 10 m</li> <li>- Afastamento mínimo das edificações ao limite da parcela – 20 m</li> <li>- Os acessos viários no interior da parcela não podem possuir faixas superiores a 4 m.</li> <li>- Na reconstrução simples (?) de edifícios existentes em estado de ruína autoriza-se um aumento de área de implantação de 50%</li> </ul>	<p>A implementação de conjuntos turísticos subordina-se a Planos de Pormenor.</p>
<p><b>Espaços Florestais</b> <b>Art.º 11º</b> <b>(n.os 1, 2,3 e 6)</b></p>	<p>A possibilidade de edificação obedece ao seguinte (n.º 3 do art.º 10º, por remissão do n.º 2 do art.º 11º):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Área da parcela – igual ou superior a 2,5 há</li> <li>- IOB, incluindo edificações existentes – 0,02</li> <li>- Superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 700 m<sup>2</sup></li> <li>- A altura máxima das edificações – 2 pisos</li> <li>- Afastamento mínimo das edificações ao limite da parcela – 20 m</li> <li>- Os acessos viários no interior da parcela não podem possuir faixas superiores a 3 m, em material permeável.</li> <li>- Na reconstrução simples (?) de edifícios existentes em estado de ruína autoriza-se um aumento de área de implantação de 30%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Norma parcialmente ratificada, já que não se aplica nas situações em que contrarie o regime da REN.</li> <li>- É interdito o loteamento urbano (n.º2), admitindo-se a edificação de instalações, incluindo habitação, de apoio às actividades agrícolas e florestais, bem como equipamentos turísticos.</li> <li>- São proibidas quaisquer práticas de destruição do relevo natural, bem como do coberto vegetal sem finalidades de exploração</li> <li>- O eventual derrube de árvores ou movimentos de terras para edificar deve restringir-se ao estritamente necessário</li> <li>- Aos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios aplica-se o DL</li> </ul>

<sup>3</sup> norma introduzida pela terceira alteração ao PDM, publicada no Diário da República, II Série-B, n.º 37, de 21 de Dezembro de 2008 (Aviso 4600/2008)

Categorias de Espaço	Parâmetros	Condicionantes
<p><b>Áreas de Montados (n.º4)</b></p>		<p>327/90, de 22 de Outubro, alterado pelo Dec. Lei 54/91, de 8 de Agosto</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilegia-se a silvo-pastorícia</li> <li>- São permitidas acções de melhoramento das pastagens, com introdução de outras espécies, desde que se recorra a mobilizações mínimas de terreno e se utilizem formas de correcção e fertilização adequadas</li> <li>- São permitidas acções de repovoamento florestal, com aplicação de técnicas não degradantes dos recursos protegidos, sendo preferível o repovoamento através de regeneração natural.</li> <li>- A realização de cortes carece de autorização nos termos legais.</li> </ul>
<p><b>Áreas de exploração florestal intensiva (n.º 5)</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- As acções de reflorestação devem privilegiar as espécies autóctones e as formas de exploração tradicional, sendo de encarar a sua futura reconversão em espécies de crescimento lento.</li> <li>- Deverão ser atendidas as disposições legais aplicáveis</li> </ul>
<p><b>Espaços Naturais e Culturais Art.º 12º</b></p>		
<p><b>Solos que integram a REN (n.os 4 a 6)</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nos solos que integram a REN são interditas: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) A instalação de depósitos de sucatas, resíduos sólidos, de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos e de veículos</li> <li>b) A descarga de efluentes não tratados</li> </ul> </li> <li>(n.º 4)</li> <li>- Exceptua-se a estas restrições as consideradas no n.º 2 do art.º4º do DL 213/92, de 12 de Outubro (n.º5).</li> <li>- Exceptuam-se, ao regime da REN, as operações de florestação e exploração florestal decorrentes de projectos aprovados ou autorizados pela Direcção Geral de Florestas (n.º6)</li> </ul>
<p><b>Nos leitos de água e zonas ameaçadas por cheias (n.os 7 e 8)</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nos leitos de água e zonas ameaçadas por cheias interditam-se todas as acções que prejudiquem o escoamento e a qualidade das águas, ou que se traduzam na destruição da vegetação ribeirinha;</li> <li>Nos leitos dos cursos de água deverá preservar-se e fomentar o desenvolvimento de formações de vegetação ripícola;</li> <li>Nas zonas ameaçadas por cheias são de</li> </ul>

Categorias de Espaço	Parâmetros	Condicionantes
		<p>admitir os usos agrícolas com carácter extensivo, a silvicultura não intensiva, a floresta de protecção natural e os usos relacionados com o lazer. (n.º 7)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nas zonas ameaçadas por cheias a edificabilidade limitar-se-à a instalações de apoio às actividades de lazer, com carácter precário (n.º8)</li> </ul>
<p><b>Cabeceiras de linhas de água</b> (n.º9 a 12)</p>	<p>A edificabilidade limita-se a instalações agrícolas ou habitacionais dos titulares das explorações, turismo ou agro-turismo, desde que os prédios se integrem totalmente (?) na REN, sendo permitidas obras de remodelação, ampliação ou beneficiação observando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IOB máximo - 0,02</li> <li>- Superfície de Solo Impermeabilizado máxima: 500 m2</li> <li>- Altura máxima das edificações – 2 pisos. (n.º 10)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nas cabeceiras de linhas de água, as intervenções devem promover a infiltração das águas pluviais e deve-se privilegiar a plantação de estratos arbóreos e arbustivos de espécies indígenas, nomeadamente folhosas (n.º 9).</li> <li>- Nas áreas de máxima infiltração interditam-se todas as actividades susceptíveis de contaminar os aquíferos de subsolo, bem como acções que possam alterar o regime de infiltração de águas pluviais, admitindo-se usos agrícolas com carácter extensivo, a silvicultura não intensiva e a floresta de protecção natural (n.º 11) e restringindo-se a edificação a instalações precárias (n.º 12)</li> </ul>
<p><b>Áreas de protecção a lagoas e albufeiras</b> (n.os 13 a 14)</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nas áreas de protecção a lagoas e albufeiras interditam-se as actividades que prejudiquem a qualidade das águas ou reduzam a sua captação, não se admitindo a plantação de espécies de crescimento rápido, salvo para constituírem cortinas de protecção no quadro da legislação aplicável (n.º13).</li> <li>- A faixa de protecção da Lagoa de Odivelas fica condicionada a Plano de Ordenamento que respeite a avifauna invernante nos termos do Projecto Corine (n.º14).</li> </ul>
<p><b>Áreas com risco de erosão</b> (n.os 15 e 16)</p>	<p>A edificabilidade limita-se a instalações agrícolas ou habitacionais dos titulares das explorações, turismo ou agro-turismo, desde que os prédios se integrem totalmente (?) na REN, sendo permitidas obras de remodelação, ampliação ou beneficiação observando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IOB máximo - 0,02</li> <li>- Superfície de Solo Impermeabilizado máxima: 500 m2</li> <li>- Altura máxima das edificações – 2 pisos. (n.º 16)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nas áreas com risco de erosão interditam-se actividades que possam induzir ou agravar a erosão do solo, privilegiando-se a florestação de protecção, favorecendo-se o revestimento arbustivo e subarbustivo de espécies autóctones (n.º 15).</li> </ul>
<p><b>Áreas de património</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remete para o art.º 14º a regulamentação das Áreas de Património arquitectónico do Centro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Refere-se a delimitação de zonas de protecção de 50 m para a Capela do Calvário (n.º 18) e</li> </ul>

Categorias de Espaço	Parâmetros	Condicionantes
<b>arquitectónico e arqueológico (n.os 17, 18 e 19)</b>	Histórico-Tradicional de Ferreira do Alentejo (UOP 4) e do Aglomerado Tradicional de Peroguarda (UOP 34) (n.º 17)	para as áreas de património arqueológico delimitadas na Planta de Ordenamento e de Condicionantes (n.º 19)
<b>Espaços Canais Art.º 13º</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remete para a legislação aplicável os condicionantes aos corredores que constituem as áreas canais(n.os 2, 4 e 6).</li> <li>- As servidões das vias atravessando espaços urbanos ou urbanizáveis podem ser estabelecidas caso a caso através de planos de Urbanização ou de Pormenor (n.º 3).</li> <li>- Sem prejuízo da legislação aplicável, as servidões respeitantes às redes de saneamento básico e de distribuição de água podem ser definidas com pormenor através dos respectivos projectos (n.º 5)</li> </ul>

### 1.1.9 HIERARQUIA DOS AGLOMERADOS URBANOS

Os Aglomerados Urbanos são hierarquizados em função da dimensão das suas áreas consolidadas, quantitativos populacionais e oferta de serviços (art.º 17º) segundo três níveis:

**1º Nível**, constituído pela Sede de Concelho

- **Vila de Ferreira do Alentejo**

**2º Nível**, constituído pelas Sedes de Freguesia:

- **Figueira dos Cavaleiros,**
- **Alfundão,**
- **Odivelas,**
- **Canhestros,**
- **Peroguarda**

e, ainda, pelo aglomerado de

- **S.ª Margarida do Sado**

**3º Nível**, constituído por aglomerados da Freguesia de Ferreira do Alentejo:

- **Olhas**
- **Ruins**
- **Gasparões**
- **Rouquenho**
- **Fortes Novos.**

## **1.1.10 ZONAMENTO DOS AGLOMERADOS URBANOS**

### **1.1.10.1 CATEGORIAS DE ESPAÇOS**

O PDM de Ferreira do Alentejo procede nas “Cartas de Zonamento de Aglomerados”, à escala 1 : 2 000, a um zonamento mais fino, de antecipação de PU’s, através de definição de Categorias de Espaço para os 12 lugares do Concelho.

Em certa medida esta subdivisão mostra-se útil, já que permite um melhor entendimento do processo de gestão urbana do aglomerado, podendo dispensar a elaboração de Planos de Urbanização, e seria totalmente eficaz se permitisse uma aplicação mais directa do PDM, sem recurso sistemático ao Plano de Pormenor, como acaba por ocorrer.

São consideradas as seguintes Categorias de Espaços:

- **Zonas Urbanas Consolidadas (ZUC)**, caracterizadas por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem ou estão em execução infra-estruturas primárias e secundárias e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade, sendo reguladas no **art.º 18º do RPDM FA**;
- **Zonas de Reserva de Expansão Urbana (ZEU)**, contíguas e intersticiais às Zonas Urbanas Consolidadas, destinam-se à criação de novos conjuntos residenciais e demais funções urbanas, respectivos equipamentos e infra-estruturas, sendo reguladas no **art.º 19º**;
- **Zona de Reserva para Equipamentos (ZER)**, onde se prevê a localização de equipamentos, sendo reguladas no **art.º 20º**;

- **Zonas de Infra-estruturas Económicas (ZIE)**, ocupadas ou a ocupar por actividades económicas diversificadas, de apoio ao sector primário e secundário, destinando-se à instalação de unidades industriais, armazéns e oficinas, sendo reguladas no **art.º 21º**;
- **Zona de Hortas Urbanas (ZHU)**, situada a norte do Perímetro Urbano de Ferreira do Alentejo, sendo regulada no **art.º 22º**.
- **Zonas Urbanas com Loteamentos Aprovados (ZUP)**, onde decorrem as iniciativas urbanísticas em curso, sendo reguladas no **art.º 23º**.
- **Zonas Verdes Públicas (ZVP)**, constituídas por espaços livres de lazer, ordenados ou a ordenar paisagisticamente, integrados na malha urbana para a qual estabelecem a sua estrutura verde, sendo regulados no **art.º 24º**;
- **Zonas de Protecção e Enquadramento (ZPE)**, constituindo espaços de transição, associados quer a linhas de água que atravessam os aglomerados, quer a equipamentos públicos, sendo reguladas no **art.º 25º**.
- **Zona Intersticial a Consolidar (ZIC)**, em Figueira dos Cavaleiros, formada no interior do perímetro urbano e constituindo uma reserva de solo para expansão, sendo regulada no **art.º 26º**.
- **Zona de Reserva para Parque de Exposições e Feira (ZEF)**, na vila de Ferreira do Alentejo, destinada à implantação de um parque de exposições permanente e à realização de sazonal da feira, regulada no **art.º 27º**;
- **Zonas Periurbanas**, em Ferreira do Alentejo, correspondentes a diversos tipos de usos e comportam a Norte, a ETAR, o Campo de Futebol, armazéns e oficinas e, a poente, um grupo periférico de oficinas, sendo reguladas no **art.º 28º**.

### 1.1.10.2 QUADRO NORMATIVO – AGLOMERADOS URBANOS

Quadro 1.1.3. Quadro Normativo – Aglomerados Urbanos

Categorias de Espaço	Parâmetros Urbanísticos	Condicionantes
<p><b>Zona Urbana Consolidada (ZUC)</b> <b>Art.º 18º</b></p>	<p>A construção de novas edificações, bem como a ampliação de edificações existentes observam, sem prejuízo do RGEU:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respeito pelo pelos alinhamentos dominantes no troço de rua em que se inserem, definido entre as transversais mais próximas.</li> <li>- Altura da fachada, medida ao beirado, definida pela altura mais frequente das fachadas da frente edificada do troço de rua em que se insere.</li> <li>- Profundidade máxima de 12 m para habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conjugam funções habitacionais, comerciais e de serviços, incluindo equipamentos públicos e privados e ainda todas aquelas que sejam compatíveis com o uso dominante (n.º 2).</li> <li>- Os pedidos de licenciamento a apresentar devem ser complementados com fotografias dos edifícios existentes contíguos e pelos alinhamentos de fachada da frente em que se inserem (al. d) do n.º 3)</li> <li>- O Centro Histórico Tradicional de Ferreira de Alentejo (UOP 4) e o Aglomerado Urbano</li> </ul>

Categorias de Espaço	Parâmetros Urbanísticos	Condicionantes
	<p>e 15 m para comércio e serviços. (n.º 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Número de Pisos máximo: 3 para Ferreira do Alentejo e 2 nos restantes aglomerados (n.º 6)</li> <li>- Não é permitida a divisão de parcelas em lotes que não permitam 70 m<sup>2</sup> de área de implantação das construções (n.º 7)</li> <li>- Sempre que aumente o índice de ocupação da parcela ou lote, é obrigatória a previsão de estacionamento no seu interior de 1 lugar por: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Fogo</li> <li>o 50 m<sup>2</sup> de Área Bruta de Coberta Comercial ou de Serviços</li> <li>o 150 m<sup>2</sup> de Área Bruta Industrial ou de Armazém</li> </ul> </li> </ul> <p>(n.º8)</p>	<p>Tradicional de Peroguarda (UOP 34) são obrigatoriamente sujeitos a Plano de Salvaguarda (de acordo com a Resolução de Conselhos de Ministros, deve ser entendido como Plano de Pormenor) (n.os 9 e 10)</p>
<p><b>Zona de Reserva para Expansão Urbana (ZEU)</b> <b>Art.º 19º</b></p>	<p>São estabelecidos os seguintes condicionamentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aglomerados de nível 1: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Densidade Habitacional Bruta Máxima - 40 fogos / ha</li> <li>o IOB máximo – 0,5</li> <li>o Pisos acima do solo máximos: 3 para banda contínua e 2 para isolados/geminados</li> </ul> </li> <li>- Aglomerados de nível 2: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Densidade Habitacional Bruta Máxima - 30 fogos / ha</li> <li>o IOB máximo – 0,4</li> <li>o Pisos acima do solo máximos: 2</li> </ul> </li> <li>- Aglomerados de nível 3: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Densidade Habitacional Bruta Máxima - 25 fogos / ha</li> <li>o IOB máximo – 0,35</li> <li>o Pisos acima do solo máximos: 2</li> </ul> </li> </ul> <p>(n.º 2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obrigatoriedade de realização de PMOT de nível inferior ao PDM (n.º 1)</li> <li>- Remete-se ara quadro anexo ao Regulamento os parâmetros das operações de loteamento (n.º 3)</li> <li>- Inclui-se nesta Categoria a Zona de habitação Social (ZHS) de Ferreira do Alentejo</li> </ul>
<p><b>Zona de Reserva para Equipamentos Colectivos (ZER)</b> <b>Art.º 20º</b></p>		<p>A ocupação é ordenada e regulamentada por Planos de Pormenor ou Projectos de Arquitectura e arranjos exteriores no caso de implantações em lotes urbanos já constituídos no interior de ZUC's (n.º 2)</p>
<p><b>Zona de Infra-estruturas Económicas (ZIE)</b> <b>Art.º 21º</b></p>	<p>Obedecem aos seguintes condicionamentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coeficiente de Ocupação do Solo (COS) máximo – 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>- IOB máximo – 0,65</li> <li>- IO Líquido máximo – 0,8</li> <li>- Altura máxima das empenas – 6m</li> <li>- Profundidade máxima -15 m</li> </ul>	

<b>Categorias de Espaço</b>	<b>Parâmetros Urbanísticos</b>	<b>Condicionantes</b>
	- Estacionamento – 1 lugar/200 m2 Área Bruta Coberta (n.º 2)	
<b>Zona de Hortas Urbanas (ZHU)</b> Art.º 22º		Usos agrícolas actuais a reconverter em Zona Verde, sendo interdita qualquer construção, destaque ou loteamento (n.º 2 e 3).
<b>Zona Urbana com Loteamentos Aprovados (ZUP)</b> Art.º 23º		A Câmara Municipal pode deliberar as condições de licenciamento dos alvarás, caso decorram mais de 2 anos depois da sua emissão (n.º 3).
<b>Zona Verde Pública (ZVP)</b> Art.º 24º		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilegia-se a arborização (n.º2)</li> <li>- É interdita a edificação a edificação, salvo pequenos equipamentos de estrutura leve (quiosques) e mobiliário urbano de apoio ao lazer (n.º2).</li> <li>- Subordinação a estudos paisagísticos (n.º 3)</li> <li>- A gestão pode ser cedida a particulares mediante celebração de protocolos (n.º3)</li> </ul>
<b>Zonas de Protecção e Enquadramento (ZPE)</b> Art.º 25º		<p>Privegia-se a ocupação que mais se adequar ao enquadramento pretendido:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Caso se trate de linha de água – zona verde</li> <li>- Caso se trate de equipamento – arranjo paisagístico</li> </ul>
<b>Zona Intersticial a Consolidar (ZIC)</b> Art.º 26º		- Obrigatoriedade de realização de Plano de Pormenor que estude o conjunto e proponha soluções de continuidade para o tecido urbano (n.º 2)
<b>Zona de Reserva p/ Parque de Exposições e Feira (ZEF)</b> Art.º 27º		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obrigatoriedade de Plano Pormenor, compreendendo a Zona Verde contígua, que estude as relações de continuidade com a Vila, bem como os acessos e estacionamento (n.º 2)</li> <li>- A ocupação para a Feira sazonal deve prever uma estrutura verde simples e o rearranjo da área pós desmontagem (n.º3).</li> </ul>
<b>Áreas Peri-Urbanas (PU)</b> Art.º 28º		- Devem ser reordenadas através de PMOT de “maior detalhe que o PDM, loteamento ou outras figuras legais de planeamento.

### 1.1.10.3 LOTEAMENTOS – QUADRO ANEXO

O Quadro seguinte parametriza o dimensionamento dos espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos em operações de loteamento.

Quadro 1.1.4. Parâmetros de dimensionamento a observar em operações de loteamento

**Quadro de parametrização e dimensionamento dos espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos a aplicar em operações de loteamento**

Nível hierárquico de aglomeração urbana	Espaços verdes e de utilização colectiva			Equipamentos urbanos			Espaços para estacionamento (centro de lugares)			Parâmetros dos loteamentos (incluindo parques)		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
Zonas consolidadas	30 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a, b, c, ou 30 m <sup>2</sup> /lago para recreio das famílias	10 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a, b, c, ou 30 m <sup>2</sup> /lago para recreio das famílias	-	25 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a, b, c, ou 25 m <sup>2</sup> /lago para recreio das famílias	15 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a, b, c, ou 15 m <sup>2</sup> /lago para recreio das famílias	-	1,5/120 m <sup>2</sup> a, b, c	1/120 m <sup>2</sup> a, b, c	1/120 m <sup>2</sup> a, b, c	> 4,5 m	> 7,0 m	> 5,5 m
Zonas mistas (habitação, comércio, serviços)	30 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a, b, c, para habitação; 30 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a, b, c, para comércio ou serviços	10 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a, b, c, para habitação; 30 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a, b, c, para comércio ou serviços	-	25 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a, b, c, para habitação; 25 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a, b, c, para comércio ou serviços	15 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a, b, c, para habitação; 15 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a, b, c, para comércio ou serviços	-	1,5/120 m <sup>2</sup> a, b, c, para habitação; 1,5/120 m <sup>2</sup> a, b, c, para comércio ou serviços	1/120 m <sup>2</sup> a, b, c, para habitação; 1/120 m <sup>2</sup> a, b, c, para comércio ou serviços	1/120 m <sup>2</sup> a, b, c, para habitação; 1/120 m <sup>2</sup> a, b, c, para comércio ou serviços	> 5,5 m	> 8 m	> 6 m

a, b, c = m a taxa de distribuição

### 1.1.10.4 CAPACIDADE DISPONÍVEL

Retirado do Relatório do PDM, o quadro seguinte sintetiza a capacidade de expansão dos aglomerados urbanos, referida à situação existente (Zonas Urbanas Consolidadas / ZUC's) e à situação projectada (Zonas de Reserva para Expansão Urbana / ZEU's)

Quadro 1.1.5. Capacidade disponível (ZUC's e ZEU's)

HIERARQUIA URBANA e DENSIDADES ADMISSÍVEIS	AGLOMERADO URBANO	ÁREA ACTUAL DA ZUC	POPULAÇÃO RESIDENTE	Nº DE FOGOS	DENSIDADE POPULACIONAL ACTUAL DAS ZUC	DENSIDADE RESIDENCIAL ACTUAL DAS ZUC	ÁREA TOTAL PROPOSTA EM HABITAÇÃO E ACTIVIDADES URBANAS NAS ZEU	CAPACIDADE DAS ZEU e DENSIDADES PROPOSTAS PARA OS 3 NÍVEIS HIERÁRQUICOS	CAPACIDADE DAS ZEU CONSIDERANDO A FAMÍLIA MÉDIA (3,4
		m <sup>2</sup>	(1992)	(URS)	(hab./m <sup>2</sup> )	(nº fogos/m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	(nº de fogos)
NÍVEL 1	FERREIRA DO ALENTEJO	55	3777	1871	69	31	14	560	1344
NÍVEL 2	RIBEIRA DE CAVALEROS	26	1215	490	47	19	5,5	185	396
	ALFONSO	26	989	510	39	20	5,3	159	381
	COVELAS	18	686	363	43	23	3,5	105	252
	CAUHEIROS	15	605	286	40	19	2,4	72	173
	PEROGUARDIA	8	444	231	56	29	3	90	216
SA MARGARIDA	7	427	186	61	27	4	120	288	
NÍVEL 3	OLHAR	5,5	312	149	57	27	2,3	58	139
	RUBI	4,5	211	122	47	27	1,3	33	79
	CASPARDES	3,5	162	63	46	18	1	25	60
	POUCOUBINHO	2,5	103	46	41	18	1	25	60
PORTES	2	100	41	50	21	1	25	60	

### 1.1.11. PLANOS DE PORMENOR E DE URBANIZAÇÃO

Decorrem dos n.os 1 e 2 do art.º 14º do RPDM-FA as condições genéricas de realização de PMOT's de nível inferior.

Do n.º 2, reforçado pelo que se poderia deduzir do referido na pág. 11 do Relatório Síntese, decorreria que apenas ficariam sujeitas a PMOT's as (sub)Unidades Operativas cuja dimensão o justificasse, podendo as restantes ser executadas através de “*projectos de loteamento ou outras figuras legais de planeamento que conduzam a soluções de conjunto*”

O Relatório Síntese do PDM lista mesmo, na citada pág. 11, o conjunto de estudos cuja conveniência se considerava necessária, sendo **referidos dois PU's (que o Regulamento do PDM omite ...)** e cinco Planos de Pormenor ou de Salvaguarda concretos:

- ***“Plano Geral de Urbanização de Ferreira do Alentejo***
- ***Plano Geral de Urbanização de Figueira dos Cavaleiros***
- ***Plano de Pormenor para a zona de Parque de Exposições e Feiras (ZEF) de Ferreira do Alentejo***
- ***Plano de Pormenor para a Zona Industrial de Ferreira do Alentejo***
- ***Plano de Pormenor para a Zona Intersticial a Consolidar (ZIC) de Figueira dos Cavaleiros***
- ***Plano de Salvaguarda do Centro Histórico-Tradicional de Ferreira do Alentejo***
- ***Plano de Salvaguarda da Aldeia Tradicional de Peroguarda***

Já para as Zonas de Expansão Urbana (ZEU), apenas seriam elaborados para aquelas cuja dimensão o justificasse.

No demais, seriam estudos de diversa natureza, sem se revestirem da qualidade de PMOT's

- ***Estudos de Enquadramento Paisagístico para as Zonas de Enquadramento e Protecção (ZEP)***
- ***Estudos de viabilidade económica para a Zona Industrial de Ferreira do Alentejo (ZIFA), que incluam os estudos necessários à apresentação de candidaturas aos fundos financeiros canalizáveis para o efeito***
- ***Estudos necessários ao marketing promocional da ZIFA***
- ***Estudo Urbanístico da zona do nó viário IP8-EN2, junto a Ferreira do Alentejo, em consonância com as propostas da então JAE.***
- ***Estudos de impacte ambiental que analisem as possibilidades de usos turísticos das margens da Barragem de Odivelas (em conjunto com a CM Alvito)***
- ***Elaboração de posturas municipais que regulamentem a necessária contenção da descaracterização urbana”.***

No entanto, contrariando os princípios atrás referidos, **o articulado do Capítulo III vai generalizar a obrigatoriedade de realização de Planos de Pormenor ou de Salvaguarda** (que o preâmbulo da Resolução de Conselho de Ministros de ratificação do Plano esclarece dever ser entendido como Plano de Pormenor) para:

- **Centro Histórico Tradicional de Ferreira do Alentejo e Aglomerado Urbano Tradicional de Peroguarda (n.os 9 e 10 do art.º 18º)**
- **Todas as Zonas de Reserva para Expansão Urbana (ZEU's), por força do n.º 1 do art.º 19º**
- **As Zonas de Reserva para Equipamentos Colectivos que não correspondam a lotes urbanos já constituídos no interior de Áreas Consolidadas (n.º 2 do art.º 21º)**
- **Zona Intersticial a Consolidar (ZIC), em Figueira dos Cavaleiros (n.º 2 do art.º 26º)**
- **Zona de Reserva para Parque de Exposições e Feira (ZEF), em Ferreira do Alentejo**
- **UOP 33, Faixa de Protecção da Lagoa de Odivelas (n.º 14 do art.º 12º), “condicionada a Plano de Ordenamento que respeite a avifauna invernante nos termos do Projecto Corine”, que o Plano de Ordenamento da Albufeira de Odivelas precisa tratar-se de um Plano de Pormenor abrangendo a UOP 1 nele prevista, coincidente com a UOP 33.**

A terceira alteração ao PDM, aprovada pela AMFA em 21 de Novembro de 2007 e publicada no Diário da República, II Série-B, n.º 37, de 21 de Dezembro de 2008 (Aviso 4600/2008), introduziu a obrigatoriedade de elaboração de **Plano de Pormenor para Conjuntos Turísticos a implementar em Áreas Predominantemente Agrícolas (n.º 7 do art.º 10º)**

É ainda recomendada, para as Zonas de Protecção e Enquadramento (ZPE) (n.º 3 do art.º 25º), a realização de **Estudos Pormenorizados de Conjunto**, (o preâmbulo da Resolução de Conselho de Ministros que ratifica o PDM esclarece que esta figura deve ser entendida como um simples instrumento técnico de execução do Plano e não como um Instrumento de Planeamento, o que não adianta muito, já que tal não acrescenta eficácia aos Estudos), e **para as Áreas Peri-Urbanas (PU) (n.º 2 do art.º 28º), de “PMOT de maior detalhe que o do PDM” (sic) a par de projectos de loteamento ou outras figuras.**

Devem ainda ser realizados **estudos paisagísticos e ambientais adequados para as Zonas Verdes Públicas (ZVP) (n.º 3 do art.º 24º).**

Curiosamente, **o Regulamento é omissivo quanto ao modo como se executam as Zonas de Infra-Estruturas Económicas (art.º 21º)**, sendo certo que constituem áreas de expansão industrial ou de serviços dos lugares de 2º e 3º nível.

### **1.1.12. SISTEMAS DE EXECUÇÃO DO PLANO**

Os sistemas de execução do Plano cingem-se aos Capítulos IV (Compensações ao Município) e V (Operações Fundiárias do Município).

No entanto, os art.os 29º e 30º (Disposições Gerais e Taxa Municipal de Urbanização) não foram ratificados, pelo que o regime de compensações ao Município fica reduzido às Cedências de Terreno em operações de loteamento, reguladas pelo art.º 31º e a Reduções de Taxas, pelo art.º 32º.

Já o Capítulo V consta de um único artigo (33º) que descreve os mecanismos de aquisição de terrenos.

Fica-se longe das possibilidades abertas pelo actual RJIGT, que prevê mecanismos de execução dos Planos mais interventivos.

### **1.1.13. ANEXO: REGULAMENTOS DO PDM**

Anexam-se as versões (original e alteradas) do Regulamento do PDM, publicadas no Diário da República

## REGULAMENTO ORIGINAL

Publicado no Diário da República, I Série B, nº 114, de 18 de Maio de 1998 (rectificada no nº 10-I/98, DR 125, I Série B, 30-05-1998).

### PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

#### Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/98

A Assembleia Municipal de Ferreira do Alentejo aprovou, em 27 de Setembro de 1996, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade do Plano Director Municipal de Ferreira do Alentejo com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Do disposto nos artigos 10.º e 11.º do Regulamento do Plano, quando as acções a praticar em áreas pertencentes aos espaços agrícolas e aos espaços florestais que se sobreponham a áreas afectas à Reserva Ecológica Nacional contrariem o preceituado no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril;

Do disposto nos artigos 29.º e 30.º do Regulamento, por tratarem de matéria não abrangida pelo n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

De assinalar que a referência aos Decretos-Leis n.ºs 14/77, de 6 de Janeiro, e n.º 172/88, de 16 de Maio, constante da alínea c) no n.º 4 do artigo 11.º do Regulamento, deverá ser reconduzida ao Decreto-Lei n.º 11/97, de 14 de Janeiro, o qual procedeu à sua revogação.

Importa sublinhar que a aplicação do disposto no n.º 13 do artigo 12.º do Regulamento deverá conformar-se com o regime legal específico em vigor, nomeadamente com o Decreto-Lei n.º 175/88, de 17 de Maio, e legislação complementar, e o Decreto-Lei n.º 130/89, de 28 de Abril.

É de salientar que a figura de «plano de detalhe apropriado», referida no n.º 2 do artigo 14.º do Regulamento, carece de existência legal, pelo que não pode ser considerada na execução do Plano Director Municipal, devendo reconduzir-se a um dos tipos de instrumentos de planeamento territorial legalmente previstos.

É também de mencionar que a referência à figura do «plano de salvaguarda», constante dos n.ºs 9 e 10 do artigo 18.º do Regulamento, deverá ser entendida como sendo para a figura do plano de pormenor, atendendo a que, com a revogação do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, pelo artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 151/95, de 24 de Junho, os planos de salvaguarda e valorização deixaram de ter expressa consagração como planos municipais de ordenamento do território.

Note-se ainda que a figura de «estudo pormenorizado de conjuntos», prevista no n.º 3 do artigo 25.º do Regu-

lamento, deve ser entendida como um simples instrumento técnico de execução do Plano e não como um instrumento de planeamento.

As cedências de terrenos previstas no artigo 31.º do Regulamento aplica-se o disposto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto, no sentido de que as cedências deverão ser fixadas de acordo com a legislação e a operação de loteamento.

Na aplicação prática do Plano há ainda a considerar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

O Plano Director Municipal de Ferreira do Alentejo foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Ferreira do Alentejo.

2 — Excluir de ratificação os artigos 10.º e 11.º, quando nas áreas coincidentes com o regime da Reserva Ecológica Nacional se registar a sua violação, bem como os artigos 29.º e 30.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 30 de Abril de 1998. — O Primeiro-Ministro, António Manuel de Oliveira Guterres.

### REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE FERREIRA DO ALENTEJO

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Âmbito e área de intervenção

O Plano Director Municipal do concelho de Ferreira do Alentejo, adiante designado por PDM ou por Plano, constitui o instrumento definidor das linhas gerais da política de ordenamento físico e do gestão urbanística de todo o território municipal.

##### Artigo 2.º

##### Natureza jurídica e força vinculativa

1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo.  
2 — Qualquer acção de iniciativa pública, privada ou cooperativa, a realizar no âmbito de intervenção do PDM respeitará obrigatoriamente as disposições do presente Regulamento, da carta de ordenamento, à escala de 1:25 000, e das cartas de zonamento dos aglomerados, à escala de 1:2000 e de 1:5000, anexas a este diploma e dele fazendo parte integrante.

3 — Na ausência de instrumentos de planeamento de hierarquia inferior, as orientações e disposições do Plano são de aplicação directa.

Artigo 3.º

Revisão, alteração ou suspensão do PDM

A revisão, alteração ou suspensão do PDM rege-se o procedimento estipulado pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

CAPÍTULO II

Ordenamento da ocupação do solo

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos regulamentares, são adoptadas as seguintes definições:

- a) **Perímetro urbano** — conjunto do espaço urbano, urbanizável e industrial que fins seja contíguo em cada aglomeração;
- b) **Parcela** — área de terreno susceptível de vir a ser objecto de operação de loteamento e ou obras de urbanização;
- c) **Lote** — área de terreno, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento;
- d) **Área de implantação** — superfície de terreno ocupada pela implantação de uma edificação;
- e) **Área de construção (ou área livre de construção)** — sumatório das áreas livres de todos os pisos de uma edificação, acima e abaixo do solo, incluindo os acessos verticais, com exclusão de garagens, instalações de água térmica em caves ou coberturas e áreas galerias ou espaços exteriores públicos cobertos pela edificação;
- f) **Superfície impermeabilizada** — área total de terreno ocupada por edificações, vias, passagens, estacionamento e demais obras que impermeabilizem o terreno;
- g) **Índice de ocupação bruto** — quociente da área total de construção pela área total da parcela a urbanizar;
- h) **Índice de ocupação líquido** — quociente da área de construção menos de um lote pela área do respectivo lote;
- i) **Coefficiente de ocupação do solo (COS)** — volume útil de construção (metros cúbicos) por metro quadrado de superfície da parcela ou lote.

SECÇÃO I

Usos dominantes do solo

Artigo 5.º

Identificação dos espaços

1 — Os espaços referidos na secção II deste capítulo que se encontram delimitados na carta de ordenamento, devidamente identificados na respectiva legenda, são os seguintes:

- a) **Espaços urbanos:**
  - A) Espaços urbanizáveis;
  - B) Espaços industriais;
  - C) Espaço de indústria extractiva;
  - d) **Espaços agrícolas:**
    - 1) Áreas de grande aptidão agrícola (áreas do RAN);
    - 2) Áreas predominantemente agrícolas;
- b) **Espaços florestais:**
  - 1) Áreas de montado de sobe e azóvil;
  - 2) Áreas de exploração florestal intensiva;
- c) **Espaços naturais e culturais:**
  - 1) Áreas de protecção e valorização ambiental (áreas do REN);
  - 2) Áreas de protecção a património arqueológico e arquitectónico;
- d) **Espaços-tamís.**

SECÇÃO II

Regime de administração urbanística dos espaços

Artigo 6.º

Espaços urbanos (regime geral)

1 — Os espaços urbanos caracterizam-se por dispor ou serem susceptíveis de vir a dispor, a curto ou médio prazo, de infra-estruturas

urbanísticas adequadas, por uma elevada concentração de edificações, e o seu solo destina-se predominantemente à construção e ou seus complementos não edificados.

2 — Consideram-se espaços urbanos as áreas compreendidas dos aglomerados urbanos existentes, tal como estão delimitadas na carta de ordenamento e nas cartas de zonamento dos aglomerados.

3 — Para a defesa e preservação da estrutura e do ambiente urbano, deverão as acções de construção interna e de requalificação do espaço urbano ser sempre orientadas pelos instrumentos de planeamento previstos no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, nomeadamente os planos municipais de ordenamento do território (PMOT) de maior detalhe que o do PDM, projectos de loteamento ou outras figuras legais de planeamento.

4 — Estas acções devem sempre ter em conta os seguintes objectivos específicos:

- a) Recuperação, renovação ou reconversão dos sectores urbanos degradados;
- b) Respeito pelas características que conferem identidade própria ao centro urbano ou ao sector onde a acção incidir, nomeadamente no que se refere ao património urbano-arquitectónico e ao paisagístico;
- c) Ocupação prioritária das áreas livres intencionais no interior dos aglomerados ou das áreas ocupadas mas em estado de abandono ou sem uso específico, para criação de condições na rede de equipamentos colectivos, de habitação ou serviços, de resolução de problemas de trânsito e estacionamento e de criação de espaços verdes e equipamentos de lazer;
- d) Reabilitação dos espaços industriais degradados ou dos armazéns devolutos, com eventual reutilização, devidamente justificada;
- e) Manutenção e valorização das linhas de água existentes, através da criação de espaços verdes de desenvolvimento linear;
- f) Garantia da qualidade do desenho urbano.

5 — Nestes espaços a construção de novas edificações pode efectuar-se em lotes já constituídos ou em parcelas cujas dimensões permitam o loteamento urbano.

6 — A edificação nestas áreas encontra-se regulamentada no capítulo III do presente documento, dedicado aos zonamentos do tipo urbano.

7 — As actividades industriais das classes C e D são compatíveis com as zonas habitacionais, desde que sejam respeitadas as condições mínimas a que alude o Decreto-Lei n.º 106/81, de 15 de Março, actualizado pela redacção constante do Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, bem como o disposto no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

8 — A edificabilidade definida para cada uma das classes de espaço, quando estas se sobrepõem ao Aproveitamento Hidroagrícola de Odielos, só é permitida desde que sejam respeitadas as condições mínimas previstas na legislação em vigor e o disposto nas seguintes alíneas:

- a) Tem de ser submetida a avaliação do Aproveitamento Hidroagrícola de Odielos (AHO) ao I-HERA e esse tem de ser autorizado;
- b) A edificabilidade de áreas do AHO não impõe nem obstaculo a passagem da água nas infra-estruturas de rega;

Artigo 7.º

Espaços urbanizáveis (regime geral)

1 — Os espaços urbanizáveis ou áreas de expansão caracterizam-se pela sua vocação para a ocupação com fins urbanos e são constituídos pelos espaços contíguos ou intersticiais aos espaços urbanos, incluídos nos perímetros urbanos.

2 — Consideram-se espaços urbanizáveis as zonas relacionadas com os espaços urbanos, tal como se encontram delimitadas na carta de ordenamento e nas cartas de zonamento dos aglomerados.

3 — Para uma correcta delimitação destes espaços e para a sua articulação com os espaços urbanos contíguos ou intersticiais devem as acções aí levadas a cabo ser orientadas pelo PMOT de escala apropriada, conforme o previsto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, por projectos de loteamento ou por outras figuras legais de planeamento.

4 — Estas acções devem sempre tomar em conta os seguintes objectivos específicos:

- a) Contenção do abastecimento urbano desordenado, não infra-estruturado e do crescimento urbanístico desqualificado;

- d) Certificação de zonas de defesa e de controlo do impacto ambiental sobre a paisagem envolvente;
- e) Instalação de equipamentos colectivos, mesmo quando não existam áreas especificamente destinadas para o efeito, por forma a garantir a cobertura das necessidades apontadas para toda a área territorial, incluindo os espaços urbanos, segundo a sua programação;
- f) Manutenção e valorização das linhas de água, nomeadamente leitos de cheias e suas margens;
- g) Criação de espaços verdes de dimensões proporcionadas aos quantitativos populacionais envolventes;
- h) Garantir a qualidade técnica e estética do desenho urbano nos planos de pormenor.

5 — Enquanto não for licenciada a utilização urbana destes espaços vigora para estas áreas o regime transitório constante das seguintes alíneas:

- a) Os terrenos que aí integram deverão manter a utilização existente;
- b) Não serão autorizadas construções, com excepção das que, a título precário, se destinem ao apoio da actividade agrícola;
- c) São interditas as práticas de destruição do solo vivo e do coberto vegetal, de derrube de árvores e de alteração da topografia do solo.

6 — A edificação nestas áreas encontra-se regulamentada no Capítulo do presente documento, iludido ao zonamento do meio urbano.

7 — A edificabilidade definida para cada uma das classes de espaços, quando estes se subordinam ao AIK, só é permitida desde que sejam respeitadas as condicionamentos previstos na legislação em vigor e o disposto nas seguintes alíneas:

- a) Terão sido submetida a avaliação do AFD ou IHERA e não terão sido autorizados;
- b) A edificabilidade de áreas do AIK não impõe nem obstrua a passagem de água nas infra-estruturas de rega.

#### Artigo 8.º

##### Espacos industriais

1 — Os espaços industriais destinam-se à implantação de actividades industriais, podendo também incluir outras instalações de apoio a estas actividades, bem como estruturas de apoio a actividades do sector primário.

2 — O licenciamento de novas construções para as actividades industriais localiza-se prioritariamente dentro do perímetro da zona industrial e de serviços de Ferreira do Alentejo, conforme definido nas cartas de ordenamento e de zonamento.

3 — A ocupação desse perímetro industrial fica sujeita a plano de pormenor e reger-se-á pelo respectivo regulamento, onde se definem os detalhes as condicionamentos urbanísticos, os alinhamentos, os usos permitidos, os tipos de construção, assim como as necessidades de infra-estruturas e equipamentos complementares, assegurando-se a devida integração das ocorrências existentes na área definida, bem como a ligação a sistemas de saneamento autónomo.

4 — Como índices genéricos para a zona industrial e de serviços apontam-se os seguintes valores:

- a) Coeficiente de ocupação do solo global mínimo para a área do plano de pormenor — 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- b) Área de implantação das construções — até um valor máximo equivalente a 30% da área do lote.

5 — Para os estabelecimentos industriais existentes fora dos espaços industriais, de classe B ou C, mas cuja alteração implique mudança para a classe B e devidamente autorizados antes da entrada em vigor do PDM, poderá ser autorizada a ampliação/alteração e ser passada a respectiva certidão de localização, após análise caso a caso e parecer favorável da Câmara Municipal, a qual deve solicitar parecer à entidade que tutela o estabelecimento industrial e à entidade do Ministério do Ambiente e Recursos Naturais que interessa no licenciamento.

6 — É permitida a localização de unidades industriais isoladas fora do perímetro industrial definido, em condições que em seguida se especificam.

- a) A actividade a implementar se relaciona directamente com a classe de espaço em que se insere;
- b) Índice de ocupação bruta, incluindo anexos, inferior ou igual a 0,35;
- c) No caso de parcelas inferiores a 3000 m<sup>2</sup>, admite-se um índice de ocupação bruta inferior ou igual a 1;

d) A percentagem máxima de solo impermeabilizado, incluindo rias de circulação, parques de estacionamento, depósitos de materiais primários, produtos acabados e desperdícios, não pode ultrapassar 10% da superfície total da parcela;

e) A altura máxima de qualquer corpo de construção, exceptuando depósitos de água, silos ou instalações especiais tecnicamente justificáveis, não pode ultrapassar os dois pisos existentes;

f) O afastamento mínimo da construção aos limites da parcela será igual a 20 m;

g) O estacionamento a prever será na proporção de um lugar por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta coberta;

h) Os espaços livres não impermeabilizados serão ajardinados e arborizados;

i) Os edifícios industriais, armazéns e depósitos serão protegidos por faixas de devotos;

j) Os acessos viários a criar no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 3 m, podendo no entanto incluir alargamentos pontuais para cruzamento de veredas, e o seu revestimento não poderá ser realizado com materiais que impermeabilizem o solo;

k) O abastecimento de água e a drenagem de águas serão garantidos através de sistemas autónomos;

l) Os edifícios resultantes da produção industrial apenas poderão ser lançados em linha de drenagem natural após tratamento bacteriológico e químico em estação própria.

#### Artigo 9.º

##### Espacos de indústria extractiva

1 — Os espaços de indústria extractiva são constituídos pelas áreas concebidas para exploração mineira, onde se levam a efeito actividades de extração de recursos do subsolo.

2 — Nestes espaços fica condicionada qualquer intervenção que, pela sua natureza, comprometa o aproveitamento dos recursos existentes.

3 — A medida que as áreas exploradas forem abandonadas, o proprietário obriga-se a proceder à sua recuperação paisagística, tal como o estabelece os Decretos-Leis n.ºs 8950 e 10350, de 15 de Março.

#### Artigo 10.º

##### Espacos agrícolas

1 — Os espaços agrícolas, sendo aqueles que possuem as características mais adequadas à actividade agrícola, incluem duas categorias principais de espaços de grande aptidão agrícola (áreas de RAN), que integram a subcategoria das áreas agrícolas ecologicamente sensíveis, e as áreas de uso agrícola predominante.

2 — Nestes espaços é interdito o loteamento urbano, admitindo-se, no entanto, a edificação de instalações, incluindo as habitacionais, de apoio às actividades agrícolas, bem como a localização de equipamentos turísticos, nos termos que se explicitam nos parágrafos seguintes.

3 — Nas áreas de grande aptidão agrícola (áreas de RAN), genericamente não afectadas, vigora em todo o disposto no Decreto-Lei n.º 10689, de 14 de Junho, e no Decreto-Lei n.º 27492, de 12 de Dezembro, e demais legislação aplicável, nomeadamente no que respeita às áreas de regadio, e ainda, relativamente às possibilidades de edificação, as seguintes disposições:

a) A área da parcela deverá ser maior ou igual a 2,5 ha, salvo em casos excepcionais devidamente justificadas e com enquadramento na legislação em vigor;

b) O índice de ocupação bruta, incluindo edificações existentes, não pode exceder o valor de 0,02;

c) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 200 m<sup>2</sup>;

d) A altura máxima das edificações, exceptuando silos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos;

e) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m;

f) Os acessos viários a criar no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 3 m, podendo no entanto incluir alargamentos pontuais para cruzamento de veredas, e o seu revestimento não poderá ser realizado com materiais que impermeabilizem o solo;

g) O abastecimento de água e a drenagem de águas serão assegurados por sistemas autónomos;

h) Nas situações de reconstrução simples de edifícios existentes em estado de ruína, autoriza-se um aumento da área de implantação de 30% no caso de se destinarem a apoio agrícola, agro-pastoril, florestal ou turístico.

4 — À subcategoria das áreas agrícolas ecologicamente sensíveis respeita a inclusão de superfícies de drenagem natural, habitualmente designadas por rabeceiras de linhas de água, incluídas no sistema territorial da REN.

5 — Nestas áreas, onde se promove o especificado no n.º 8 do artigo 12.º, adopta-se, na generalidade, o disposto no n.º 3 do presente artigo, à excepção da superfície máxima de solo impermeabilizável, que neste caso será de 300 m².

6 — Nas áreas de uso agrícola predominantemente, onde se privilegia o uso agrícola, poderão, no entanto, ocorrer outros usos, nomeadamente usos agro-florestais, florestais, silvo-pastoris, e ainda, mediante estudos que contemplem a legislação em vigor, empreendimentos de turismo de habitação, agro turismo e turismo rural, respeitantes às seguintes disposições:

- a) A área da parcela deverá ser maior ou igual a 2,5 ha, salvo em casos excepcionais devidamente justificados e em conformidade com a legislação em vigor;
- b) O índice de ocupação bruta, incluindo edificações existentes, não pode exceder o valor de 0,03;
- c) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 1000 m²;
- d) A altura máxima das edificações, exceptuando silos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos;
- e) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m;
- f) Os acessos viários no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 2 m, podendo no entanto incluir alargamentos pontuais para cruzamento de veículos, e o seu revestimento não poderá ser realizado com materiais que impermeabilizem o solo;
- g) O abastecimento de água e a drenagem de efluentes serão assegurados por sistemas autónomos;
- h) Nas situações de reconstrução simples de edifícios existentes em estado de ruína, autoriza-se um aumento da área de implantação de 50% no caso de se destinarem a apoio agrícola, agro-pecuário, florestal, industrial ou turístico;
- i) A edificabilidade para usos não agrícolas só será permitida caso não afecte negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, quer da sua utilização.

#### Artigo 11.º

##### Espacos florestais

1 — Os espaços florestais, sendo aqueles que possuem uma cobertura florestal dominante de manifesta importância para o equilíbrio ambiental ou beleza do paisagem e ainda aqueles que se destinam à produção florestal, incluem duas categorias de espaços os nomeados de solo e arvalho e as áreas de exploração florestal intensiva, de pinheiro e eucalipto.

2 — Nas áreas incluídas nestes espaços é permitido o loteamento urbano, admitindo-se no entanto a edificação de instalações, incluindo as habitacionais, de apoio às actividades agrícolas ou florestais, bem como a localização de equipamentos turísticos, nos termos do disposto nas alíneas constantes do n.º 3 do artigo 10.º

3 — Sendo proibidas nestas áreas quaisquer práticas de destruição do relevo natural, bem como do coberto vegetal sem finalidades de exploração, a eventual necessidade de derrube de árvores ou movimentos de terras para edificar restringe-se a ao estritamente necessário à implantação das edificações. Nestas áreas podem ocorrer outros usos, nomeadamente agrícolas, relacionados com a densidade do coberto arbóreo, se tal se justificar tecnicamente e for permitido por lei.

4 — Nas áreas de montado, onde se privilegia a silvo-pastorícia:

- a) São permitidas as acções de melhoramento das pastagens, com a introdução de outras espécies, desde que se recorra a melhorizações mínimas do terreno e se utilizem formas de conservação e fertilização adequadas;
- b) São permitidas as acções de repovoamento florestal, com a aplicação de técnicas culturais não degradantes dos recursos em protecção, sendo no entanto preferível o repovoamento através da regeneração natural;
- c) A realização de qualquer tipo de cortes ou de intervenções no montado carece de autorização nos termos da lei sectorial em vigor (Decreto-Lei n.º 14/77, de 6 de Janeiro, e Decreto-Lei n.º 17588, de 16 de Maio).

5 — Nas áreas de exploração florestal intensiva, onde actualmente se pratica a produção florestal:

- a) As acções de reflorestação devem privilegiar as espécies autóctones e as formas de exploração tradicional, sendo de encerrar a sua futura reconstrução em espécies de crescimento lento;
- b) Devem igualmente ser atendidas as disposições dos Decretos-Leis n.ºs 17588, de 17 de Maio, e 13989, de 26 de Abril.

6 — Aos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 37790, de 22 de Outubro, e respectiva alteração, constante da Lei n.º 5491, de 8 de Agosto.

#### Artigo 12.º

##### Espacos naturais e culturais

1 — Os espaços naturais e culturais incluem todas as áreas ou ocorrências pontuais que evidenciam uma maior sensibilidade ecológica, paisagística ou ambiental, bem como aquelas em que estão presentes valores patrimoniais de elevada relevância.

2 — Nestes espaços, onde se privilegia a protecção e a conservação dos valores presentes, incluem-se as áreas de protecção e valorização ambiental (áreas da REN), o biotopo CORENE da albufeira de Orlendas e os monumentos ou valores patrimoniais arqueológicos e arqueoastronómicos.

3 — Nas áreas compreendidas a mandatos definidos como áreas de protecção e valorização ambiental, conforme delimitado no cartograma da REN e devidamente explicitado em relatório sectorial, e onde vigora em todo o estipulado nos Decretos-Leis n.ºs 9190, de 18 de Maio, e 21592, de 12 de Outubro, incluem-se os seguintes subtemas:

- a) Leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas por cheias;
- b) Coleções das linhas de água;
- c) Áreas de máximas infiltrações;
- d) Zonas de protecção a lagos;
- e) Zonas de protecção a albufeiras;
- f) Áreas com risco de erosão.

4 — Sem prejuízo do estabelecido no Decreto-Lei n.º 8390 e no Decreto-Lei n.º 21592, nos solos que integram a REN são interditas:

- a) A instalação de depósitos de sucata, de resíduos sólidos, de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos e de veículos;
- b) A descarga de efluentes não tratados.

5 — Consideram-se excepções às restrições referidas no número anterior as consideradas no n.º 3 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 21592, de 12 de Outubro.

6 — As operações relativas à florestação e exploração florestal, quando decorrem de projectos aprovados ou autorizados pela Direcção-Geral de Florestas, exceptuam-se do regime da REN, estabelecido no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 9398, de 15 de Março.

7 — Nos leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas por cheias interdiem-se todas as acções que prejudiquem o escoamento e a qualidade das águas, ou que se traduzam na destruição da vegetação ribeirinha; nos leitos dos cursos de água deverá preservar-se o fomento e desenvolvimento das formações de vegetação ripícola; nas zonas ameaçadas por cheias só se admite os usos agrícolas com carácter extensivo, a silvicultura não intensiva, a floresta de protecção natural e os usos relacionados com actividades de lazer.

8 — Nas zonas ameaçadas por cheias a edificabilidade limita-se à a instalações de apoio às actividades de lazer, com carácter precário.

9 — Nas coleções de linhas de água, onde todas as actividades que devem lugar deverão promover a infiltração das águas pluviais, evitando os fenómenos de erosão hídrica e contribuindo para o aumento da quantidade e melhoria da qualidade da água disponível ao longo do ano, privilegia-se à plantação de estratos arbóreos e arbustivos de espécies indígenas, havendo vantagens significativas com a plantação de folhosos.

10 — Nestas áreas, a edificabilidade limita-se à a instalações agrícolas ou habitacionais dos titulares das explorações, turismo ou agroturismo, desde que os prédios não integrem tratamentos na REN, sendo permitidas obras de consolidação, ampliação ou beneficiação, obedecendo aos regimes patrimoniais:

- a) O índice de ocupação bruta, incluindo edificações existentes, não pode exceder o valor de 0,02.

- ⊗ A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 100 m<sup>2</sup>;
- ⊗ A altura máxima das edificações, compreendendo sótãos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos.

11 — Nas áreas de má infiltração, onde se interdita todas as actividades susceptíveis de contaminarem os aquíferos de subsolo, e especificamente o depósito de resíduos e o uso de pesticidas não biodegradáveis, bem como as ações que possam vir a diminuir ou alterar o regime de infiltração das águas pluviais, admitem-se os usos agrícolas com carácter extensivo, a silvicultura não intensiva e a floresta de protecção natural.

12 — Nestas zonas a edificabilidade limita-se à a instalação de carácter piscícola.

13 — Nas áreas de protecção a lagos e albufeiras, onde se interdita todas as actividades que prejudiquem a qualidade das águas ou reduzam a sua captação, não se admite a plantação de espécies de rápido crescimento, salvo em casos excepcionais, quando se destinem a servir de «cortinas de protecção», desde que com justificação fundamentada e enquadramento na legislação em vigor.

14 — Na faixa de protecção definida para a barragem de Cidrelas, a sua ocupação e transformação do solo só poderá ser promovida mediante um plano de ordenamento do conjunto da albufeira e das suas margens, a realizar em colaboração com a Câmara do Alentejo e as demais entidades interessadas, que oposita, obrigatoriamente, as condições ecológicas que permitam a presença do salmão inventário, conforme descrito no Projecto CORINE.

15 — Nas áreas com riscos de erosão, onde se interdita todas as actividades que possam induzir ou agravar a erosão do solo, privilegia-se a florestação de protecção, favorecendo-se o investimento seletivo e subarborístico com espécies autóctonas.

16 — Nestas áreas, a edificabilidade limita-se à a instalações agrícolas na habitação dos titulares das explorações, turismo ou agriturismo, desde que os prédios se integrem totalmente na REN, sendo permitidas obras de remodelação, ampliação ou beneficiação, obedecendo aos seguintes parâmetros:

- ⊗ O índice de ocupação bruta, incluindo edificações existentes, não pode exceder o valor de 0,02;
- ⊗ A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 100 m<sup>2</sup>;
- ⊗ A altura máxima das edificações, compreendendo sótãos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos.

17 — Consideram-se áreas do património arquitectónico a proteger o centro histórico-tradicional de Ferreira do Alentejo e o aglomerado urbano tradicional de Peroguarda, conforme definidos nas UOP 4 e UOP 34, respectivamente (artigo 11.º), para os quais se propõe a elaboração dos planos de ordenamento de salvaguarda adequados.

18 — A Capela do Cidrelas, na sede do concelho, classificada como valor cívico, conforme o Decreto Lei n.º 3183, de 9 de Maio, encontra-se assinalada nas cartas síntese de ordenamento e de condicionantes, considerando-se uma zona de protecção ao nível de 50 m em redor dos limites da ocorrência, onde vigorará o estabelecido naquele documento legal.

19 — Consideram-se áreas de património arqueológico a proteger os locais registados e assinalados nas cartas síntese de ordenamento e de condicionantes, nos quais se considera uma zona de protecção com amplitude de 50 m em redor dos limites das ocorrências.

#### Artigo 13.º

##### Espaços-canal

1 — Os espaços-canal correspondem a corredores activos por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física aos espaços que os margeiam e referem-se às faixas de servidão de vias rodoviárias, redes de saneamento básico, redes de distribuição de água potável e linhas de alta tensão e de distribuição de energia eléctrica.

2 — As faixas marginais das rodovias, desde que decorram fora dos espaços urbanos ou urbanizáveis, sujeitam-se ao regime de servidão estabelecido pelos Decretos-Leis n.ºs 1594, 389/85, 1371 e 368/77, Lei n.º 2031, de 12 de Agosto de 1949, Lei n.º 2135, de 19 de Agosto de 1951, e demais legislação aplicável.

3 — Quando as vias atravessam áreas permeáveis a espaços urbanos ou urbanizáveis, as servidões serão estabelecidas, caso a caso, nos planos de urbanização ou planos de ordenamento dessas áreas, no respeito pela legislação em vigor.

4 — As servidões às redes de saneamento básico e às redes de distribuição de água potável regem-se pelo Decreto Lei n.º 15870, Portaria n.º 10207 e Portaria n.º 11388 e demais legislação aplicável.

5 — Sem prejuízo do estabelecido na lei, as servidões às redes de saneamento básico e às redes de distribuição de água potável pode-

ráo vir a sofrer melhores definições de pormenor, no âmbito dos projectos a desenvolver pelos Serviços Municipalizados.

6 — Os condutores de protecção as linhas de alta tensão, bem como as servidões de passagem de redes de distribuição de energia eléctrica, regem-se pelo disposto no Decreto Regulamentar n.º 192 e no Decreto-Lei n.º 740/74 e demais legislação aplicável.

#### Artigo 14.º

##### Unidades operativas de planeamento (UOP)

1 — Os pormenores urbanos, entendidos conforme a definição constante do artigo 4.º do presente Regulamento e segundo a respectiva representação na carta de ordenamento, constituem unidades operativas de planeamento (UOP), por se tratar de áreas que, pela sua homogeneidade estrutural, devem ser objecto de estudos pormenorizados de conjunto, a particularizar em PNDT de escala apropriada.

2 — As unidades operativas de planeamento definidas no interior dos perímetros urbanos, com a correspondente representação nas cartas de ordenamento dos aglomerados, deverão ser estudadas em planos de detalhe apropriados, projectos de loteamento ou outras figuras legais de planeamento que conduzam a soluções de conjunto e são as seguintes:

- UOP 1 — zona industrial e de serviços de Ferreira do Alentejo;
- UOP 2 — zona do Parque de Exposições e Feira de Ferreira do Alentejo;
- UOP 3 — zona de habitação social de Ferreira do Alentejo;
- UOP 4 — centro histórico-tradicional de Ferreira do Alentejo;
- UOP 5 — zona periurbana norte de Ferreira do Alentejo;
- UOP 6 — zona 1 de expansão urbana de Ferreira do Alentejo;
- UOP 7 — zona 2 de expansão urbana de Ferreira do Alentejo;
- UOP 8 — zona 3 de expansão urbana de Ferreira do Alentejo;
- UOP 9 — zona 4 de expansão urbana de Ferreira do Alentejo;
- UOP 10 — zona 5 de expansão urbana de Ferreira do Alentejo (terminal rodoviário);
- UOP 11 — zona deportiva de Ferreira do Alentejo;
- UOP 12 — zona periurbana poente de Ferreira do Alentejo;
- UOP 13 — zona de equipamento de apoio à terceira idade de Ferreira do Alentejo;
- UOP 14 — zona do Tribunal de Ferreira do Alentejo;
- UOP 15 — zona de expansão do constituto de Ferreira do Alentejo;
- UOP 16 — zona industrial e consolidar de Figueira de Cavaleiros;
- UOP 17 (17a, 17b e 17c) — zonas de expansão urbana de Figueira de Cavaleiros;
- UOP 18 — zona de infra-estruturas económicas de Figueira de Cavaleiros;
- UOP 19 (19a e 19b) — zonas de expansão urbana de Alfindão;
- UOP 20 — zona de protecção e enquadramento de Alfindão;
- UOP 21 (21a e 21b) — zonas de expansão urbana de Cidrelas;
- UOP 22 (22a e 22b) — zonas de expansão urbana e de infra-estruturas económicas de Carbestros;
- UOP 23 — zona de protecção e enquadramento de Carbestros;
- UOP 24 — zona 1 de expansão urbana de Peroguarda;
- UOP 25 — zona 2 de expansão urbana de Peroguarda (incluindo variante projectada);
- UOP 26 — zona de protecção e enquadramento de Peroguarda;
- UOP 27 (27a e 27b) — zonas de expansão urbana e de infra-estruturas económicas de Santa Margarida do Sado;
- UOP 28 — zona de protecção e enquadramento de Santa Margarida do Sado;
- UOP 29 — zonas de expansão urbana e de infra-estruturas económicas de Olinhas;
- UOP 30 — zonas de expansão urbana e de infra-estruturas económicas de Caspões;
- UOP 31 — zonas de expansão urbana e de infra-estruturas económicas de Romarizelos;
- UOP 32 — zona de expansão urbana de Fozes;
- UOP 33 — zona marginal da barragem de Cidrelas;
- UOP 34 — Peroguarda — aglomerado tradicional.

#### Artigo 15.º

##### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Para além do que se estabelece no presente Regulamento para as áreas compreendidas nas REN e RAN, para os espaços-canal referidos no artigo 13.º, bem como para as ocorrências patrimoniais referidas no artigo 12.º, consideram-se ainda as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, tal como se encontram

representadas na carta de condicionantes, para as quais vigora o estipulado na lei:

- a) Domínio público fluvial;
- b) Nascentes;
- c) Captações de água para abastecimento;
- d) Pedreiras e explorações de minérios;
- e) Maciços geoclásticos;
- f) Áreas de aproveitamento hidroagrícola de Odivelas e do Roco, sujeitas ao regime de fomento hidroagrícola e respectivas infra-estruturas referidas no Decreto Regulamentar n.º 8482, de 4 de Novembro.

### CAPÍTULO III

#### Zonamento dos aglomerados

##### Artigo 16.º

###### Descrição

1 — Neste capítulo, que complementa o desenvolvimento dos artigos 6.º, 7.º e 8.º do capítulo II, descrevem-se os zonamentos urbanos constantes das cartas de zonamento dos aglomerados e explicitadas nas respectivas legendas, estabelecendo-se quer os parâmetros urbanísticos a aplicar na generalidade quer aqueles que, em virtude da sua especificidade, exigem uma definição particular.

2 — A edificabilidade definida para cada uma das classes de espaço, quando estas se sobrepõem ao AHD, só é permitida desde que sejam respeitados os condicionamentos previstos na legislação em vigor e o disposto nos seguintes alíneas:

- a) Tenha sido solicitada a análise do AHD ao IHERA e esta tenha sido autorizada;
- b) A edificabilidade de áreas do AHD não impeça nem obturaria a passagem de águas nas infra-estruturas de rega.

##### Artigo 17.º

###### Hierarquia dos aglomerados urbanos

A dimensão dos actuais áreas consolidadas, os quantitativos populacionais e a oferta de serviços estabelecem a seguinte hierarquia dos aglomerados urbanos:

- a) Nível 1 — Ferreira do Alentejo;
- b) Nível 2:

Freguesia de Cavaleiros:  
Alfindão;  
Odivelas;  
Cardeiros;  
Pereguarda;  
Santa Margarita do Salo;

- c) Nível 3:

Odivas;  
Ruias;  
Carpalés;  
Rougemilho;  
Furles.

##### Artigo 18.º

###### Zona urbana consolidada (ZUC)

1 — As áreas compreendidas nestas zonas caracterizam-se por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem ou estão em execução infra-estruturas primárias e secundárias e onde se encontram definidos os alinhamentos das parcelas marginais por edificações em continuidade.

2 — Estas zonas conjugam funções habitacionais, comerciais e de serviços, incluindo equipamentos públicos e privados, e ainda todas aquelas que sejam compatíveis com o uso dominante, designadamente a função habitacional.

3 — Sem prejuízo do estipulado no RGEU, a construção de novas edificações, bem como a ampliação de edificações existentes, nestas zonas, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Serão sempre respeitados os alinhamentos predominantes definidos pelas edificações existentes no traço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado;
- b) A altura da fachada, medida ao beirado, será dada pela altura mais frequente das fachadas da frente edificada do

lado do arrastamento onde se integra a nova edificação, no traço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado.

- c) A profundidade da edificação, medida a partir do plano marginal da fachada, não excederá 12 m para habitação e 15 m para comércio e serviços;

d) Os pedidos de licenciamento a apresentar à Câmara Municipal respeitantes às obras referidas serão complementados com fotografias dos edifícios existentes contíguos e ainda dos alinhamentos da fachada da frente edificada onde se localizam.

4 — No caso de obras de reconstrução, respeitar-se-á a volumetria da edificação a reconstruir ou, no máximo, os parâmetros estipulados no número anterior.

5 — Os pedidos de licenciamento a apresentar à Câmara Municipal para obras de reconstrução serão acompanhados de um levantamento fotográfico, bem como de um levantamento arquitectónico da edificação a reconstruir.

6 — O limite máximo de pisos acima do solo das edificações não poderá exceder o correspondente a três em Ferreira do Alentejo e a dois nos restantes aglomerados.

7 — Não será permitida a divisão de parcelas em lotes cujas dimensões não permitam a construção de edificações com o mínimo de 20 m<sup>2</sup> de área de implantação.

8 — Toda a obra referente a habitação colectiva e demais usos previstos para estas zonas que implique um aumento do índice de ocupação da parcela ou lote obrigará-se à provisão de estacionamento interno à parcela ou lote sempre que a sua localização e área o permitam, podendo ser em cave, de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) Um lugar de estacionamento por fogos;
- b) Um lugar de estacionamento por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta coberta comercial ou de serviços e por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta industrial ou de armazéns.

9 — O centro histórico-tradicional de Ferreira do Alentejo, conforme definido enquanto unidade operativa de planeamento (UOP 4), constituirá objecto de plano de salvaguarda e virá a possuir regulamento específico; ao a concretização deste plano adoptar-se-ão os parâmetros estabelecidos no presente artigo.

10 — O aglomerado urbano tradicional de Pereguarda, dada as suas características particulares, conforme definido enquanto unidade operativa de planeamento (UOP 3E), constituirá objecto de plano de salvaguarda e virá a possuir regulamento específico; até à concretização deste plano adoptar-se-ão os parâmetros estabelecidos no presente artigo, exceptuando-se o que respeita ao limite de número de pisos acima do solo, que será, atendendo à necessidade de protecção, igual a um.

##### Artigo 19.º

###### Zona de reserva para expansão urbana (ZEU)

1 — As áreas compreendidas nestas zonas, contíguas ou intersticiais às zonas urbanas consolidadas, destinam-se à criação de novos conjuntos residenciais e demais funções urbanas, respectivos equipamentos e infra-estruturas e serão definidas através do PACT de ordem inferior ao do PDM.

2 — A edificação nestas zonas obedecerá aos seguintes condicionamentos:

- a) Aglomerados urbanos do nível 1:

Densidade habitacional bruta máxima igual a 40 fogos/ha;  
Índice de ocupação bruta máximo igual a 0,5;  
Número de pisos máximo acima do solo igual a três para edifícios em banda contínua e dois para edifícios geminados ou isolados;

- b) Aglomerados urbanos do nível 2:

Densidade habitacional bruta máxima igual a 30 fogos/ha;  
Índice de ocupação bruta máximo igual a 0,4;  
Número de pisos mínimo acima do solo igual a dois;

- c) Aglomerados urbanos do nível 3:

Densidade habitacional bruta máxima igual a 25 fogos/ha;  
Índice de ocupação bruta máximo igual a 0,35;  
Número de pisos mínimo acima do solo igual a dois;

3 — As operações de loteamento a realizar nestas zonas reger-se-ão pelos parâmetros de dimensionamento constantes do quadro incluído em anexo ao presente Regulamento.

4 — Considera-se incluída nesta categoria a zona de habitação social (ZHS) prevista para a vila de Ferreira do Alentejo, conforme estipulada na respectiva carta de zoneamento, pelo que deverá esta zona reger-se pelo disposto no presente artigo.

**Artigo 20.º**

**Zona de reserva para equipamentos colectivos (ZER)**

1 — As áreas compreendidas nestas zonas são aquelas onde se prevê a localização de equipamentos colectivos.  
2 — A ocupação destas zonas será ordenada e implantada por planos de pormenor e ou através de simples projectos de arquitectura e arranjos exteriores no caso de implantações em lotes urbanos já constituídos, no interior de zonas urbanas consolidadas.

**Artigo 21.º**

**Zona de infra-estruturas económicas (ZIE)**

1 — As áreas compreendidas nestas zonas constituem áreas ocupadas ou a ocupar por actividades económicas diversificadas, de apoio aos sectores primário e secundário, e destinam-se à implantação de pequenas unidades industriais, armazéns e oficinas.  
2 — A ocupação destas zonas obedecerá aos seguintes condicionamentos:

- a) Coeficiente de ocupação do solo (COS) máximo de 5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- b) Índice de ocupação bruto máximo igual a 0,65;
- c) Índice de ocupação líquido máximo igual a 0,8;
- d) Altura máxima das edificações igual a 6 m;
- e) Profundidade máxima das esplanadas igual a 15 m;
- f) Estacionamento a proveer na razão de um lugar por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta coberta.

**Artigo 22.º**

**Zona de hortas urbanas (ZHU)**

1 — A área compreendida nesta zona situa-se a norte do perímetro da vila de Ferreira do Alentejo e tem actualmente usos agrícolas.  
2 — No caso de inutilidade dos usos actuais, esta área deverá ser reconvertida em zona verde.  
3 — Nesta área manter-se-ão os usos actuais, sendo interdita qualquer construção, destaque ou loteamento.

**Artigo 23.º**

**Zona urbana com loteamentos aprovados (ZUP)**

1 — As áreas compreendidas nestas zonas correspondem às das iniciativas urbanísticas em curso.  
2 — Caso as vedações concedidas ou as informações prévias em vigor respeitem as disposições do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, manter-se-ão eficazes.  
3 — Caso tenham decorrido mais de dois anos desde a emissão do respectivo alvará, a Câmara Municipal poderá deliberar a alteração das condições de licenciamento, no espírito do disposto no artigo 37.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 21 de Dezembro.

**Artigo 24.º**

**Zona verde pública (ZVP)**

1 — As áreas compreendidas nestas zonas constituem espaços livres, de lazer, ordenados ou a ordenar paisagisticamente, integrados na malha urbana, estabelecendo a sua estrutura verde.  
2 — Nestas zonas, onde se privilegia a arborização, é interdita a edificação, podendo apenas ser implantados pequenos equipamentos de estrutura leve tipo quiosque e outro mobiliário urbano de apoio ao lazer que contribuam para o bem-estar e para uma plena fruição do espaço público.  
3 — A promoção destas zonas far-se-á através de estudos paisagísticos e ambientais adequados, ficando a sua gestão e manutenção a cargo da Câmara Municipal ou, alternativamente, de particulares, através dos necessários protocolos.

**Artigo 25.º**

**Zona de protecção e enquadramento (ZPE)**

1 — As áreas compreendidas nestas zonas constituir-se-ão como espaços de transição, associados quer a linhas de água que atravessam os aglomerados quer a equipamentos públicos.  
2 — Nestas zonas privilegia-se à ocupação que mais se adequar ao enquadramento pretendido:  
a) Caso se trate de uma linha de água, é adequado o tratamento do espaço como zona verde;

b) Caso se trate de um equipamento público, é adequado o seu enquadramento através de um arranjo paisagístico proporcionado, que pode contemplar a implantação de outros equipamentos complementares.

3 — A ocupação ou tratamento destas zonas será feita através de estudos pormenorizados de conjunto.

**Artigo 26.º**

**Zona intersticial a consolidar (ZIC)**

1 — A área compreendida nesta zona localiza-se em Figueira de Cavaleiros e é formada por um conjunto de coresias urbanas, que ocupam uma área de cerca de 3 ha no interior do perímetro urbano, constituindo uma boa reserva de solo para expansão, facilmente infra-estruturável.  
2 — A colonização desta área intersticial será obrigatoriamente feita através de um plano de pormenor que estude o conjunto e proponha soluções de continuidade para o tecido urbano.

**Artigo 27.º**

**Zona de reserva para parque de exposições e feira (ZEP)**

1 — A área compreendida nesta zona localiza-se em Ferreira do Alentejo vila e destina-se à implantação de um parque de exposições permanente e à realização sazonal da feira.  
2 — No plano de pormenor a elaborar para esta zona deve ser compreendida a zona verde contígua, por forma a serem estabelecidas as relações de continuidade com a vila, bem como os acessos e estacionamento.  
3 — Deve realizar-se um plano de ocupação para a feira sazonal que preveja uma estrutura verde simples e contemple o esvaziamento da área após desmontagem da feira.

**Artigo 28.º**

**Áreas periurbanas (PU)**

1 — As áreas periurbanas delimitadas no zonamento de Ferreira do Alentejo vila correspondem a diversos tipos de usos e comportam, a norte, a ETAR, o campo de futebol, armazéns e oficinas, e a sudeste, um grupo periferico de moradias.  
2 — Estas áreas periurbanas deverão ser ordenadas, com o objectivo de requalificação do espaço urbano, através do PMOT de maior detalhe que o do PDM, projectos de loteamento ou outras figuras legais de planeamento.

**CAPÍTULO IV**

**Compensações ao município**

**Artigo 29.º**

**Disposições gerais**

1 — Compete aos promotores de loteamentos e sua edificação suportar os custos decorrentes das respectivas infra-estruturas.  
2 — Eventuais excepções a este princípio serão admitidas caso o empenhamento visar fins sociais ou outros de reconhecido interesse para o desenvolvimento do concelho.

**Artigo 30.º**

**Taxa municipal de urbanização**

1 — As operações de loteamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 445/91, de 29 de Outubro, estão sujeitas ao pagamento de uma taxa de urbanização, destinada a compensar o município pela realização de obras de infra-estruturação geral concelhia.  
2 — O valor desta taxa será fixado anualmente pela Assembleia Municipal, sendo o seu quantitativo variável em função das diferentes situações a que a mesma se aplica.

**Artigo 31.º**

**Cedências de terrenos**

1 — Quando da emissão do alvará do loteamento, deverão ser cedidas gratuitamente ao município parcelas de terreno destinadas a infra-estruturas, espaços verdes, equipamentos e vias públicas.

2 — Se o terreno em causa estiver abrangido por plano de pormenor em vigor, as condições respeitantes à que nele se encontrar determinam-se.

3 — Se o terreno em causa não se encontrar abrangido por plano de pormenor, as condições deverão:

- a) Garantir as ligações viárias e pedonais com o tecido urbano existente, ou com os espaços urbanizáveis adjacentes;
- b) Garantir a provisão de espaços para equipamentos colectivos, estacionamento e espaços verdes, de acordo com os parâmetros definidos no PDM;
- c) Garantir que os perfis dos arruamentos respeitem os parâmetros definidos no PDM.

4 — Não se justificando para o terreno em causa a inclusão das condições mencionadas no n.º 3, estas poderão ser substituídas por compressões à Câmara Municipal, em espécie ou em dinheiro.

**Artigo 32.º**

**Redações e isenções**

Poderão beneficiar de isenção ou redução de taxas as obras relativas à construção de habitação própria, bem como as obras destinadas à construção de equipamentos de reconhecido interesse público.

**CAPÍTULO V**

**Operações fundiárias do município**

**Artigo 33.º**

**Aquisição de terrenos**

1 — Quando necessitar de adquirir terrenos com vista à implementação das directivas do PDM, a Câmara comitirá os proprietários a promover as acções consideradas necessárias, particularmente ou em associação com a Câmara Municipal.

2 — Em caso de recusa ou indisponibilidade dos proprietários em tempo razoável sucessivo pela Câmara, esta, por negociação ou através de expropriação, promoverá a aquisição dos terrenos, por forma a assegurar o cumprimento das referidas acções, com a fim compete, na qualidade de entidade gestora do desenvolvimento territorial harmonioso e integrado.

**CAPÍTULO VI**

**Disposições finais**

**Artigo 34.º**

**Acompanhamento e avaliação do PDM**

1 — Cabe à Câmara Municipal organizar e manter actualizados todos os elementos referentes a planos, projectos ou acções futuras que incidam na ocupação, uso ou transformação do solo referentes ao PDM.

2 — Cabe igualmente à Câmara Municipal, ou a entidade contactada para o efeito, a elaboração periódica de relatórios circunstanciados onde seja avaliada qualitativa e quantitativamente a conformidade do PDM.

**Artigo 35.º**

**Fiscalização**

1 — Cabe à Câmara Municipal, para além das competências específicas que a administração controladora, a fiscalização do cumprimento do estabelecido neste diploma.

2 — Para o cumprimento do disposto no número anterior, a Câmara Municipal pode, nos termos da lei:

- a) Ordenar o embargo e ou a demolição das obras que violarem o PDM;
- b) Ordenar a reposição do terreno nas condições em que originalmente se encontrava antes das acções referidas na alínea anterior.

**Artigo 36.º**

**Entrada em vigor**

O presente diploma entra em vigor à data da sua publicação em *Diário da República*.

ANEXO

Quadro de parametrização e dimensionamento dos espaços verdes e de utilização colectiva, edifícios e estruturas viárias e equipamentos a aplicar em operações de loteamento

Procedimentos de utilização do solo	Espaços verdes e de utilização colectiva			Equipamentos colectivos			Edifícios e estruturas viárias			Procedimentos autorizados (área mínima)		
	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c
Zonas residenciais	30 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a, b, c, ou 20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a, b, c, para outros tipos de urbanização	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a, b, c, ou 10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a, b, c, para outros tipos de urbanização	-	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a, b, c, para habitação colectiva	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a, b, c, para habitação colectiva	-	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a, b, c, para outros tipos de urbanização	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a, b, c, para outros tipos de urbanização	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a, b, c, para outros tipos de urbanização	0,120 m <sup>2</sup> a, b, c, para habitação colectiva	0,120 m <sup>2</sup> a, b, c, para habitação colectiva	0,120 m <sup>2</sup> a, b, c, para outros tipos de urbanização
Zonas mistas (habitação, comércio, serviços)	30 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a, b, c, para outros tipos de urbanização	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a, b, c, para outros tipos de urbanização	-	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a, b, c, para habitação colectiva	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a, b, c, para habitação colectiva	-	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a, b, c, para outros tipos de urbanização	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a, b, c, para outros tipos de urbanização	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a, b, c, para outros tipos de urbanização	0,120 m <sup>2</sup> a, b, c, para habitação colectiva	0,120 m <sup>2</sup> a, b, c, para habitação colectiva	0,120 m <sup>2</sup> a, b, c, para outros tipos de urbanização

a, b, c = área livre da construção.

## 1ª ALTERAÇÃO

publicada no Diário da República, II Série-B, n.º 70, de 23 de Março de 2002.

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 64/2002

A Assembleia Municipal de Ferreira do Alentejo aprovou, em 4 de Setembro de 2001, a alteração do Plano Director Municipal de Ferreira do Alentejo, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/98, de 18 de Maio, e rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 10-L/98, de 30 de Maio, que procedeu à publicação dos elementos gráficos.

A alteração consiste na instalação da zona agro-industrial de Penique, nas proximidades do aglomerado de Odivelas, em terrenos classificados no PDM de Ferreira do Alentejo como área de protecção e valorização ambiental, áreas agrícolas ecologicamente sensíveis e área de uso agrícola predominante.

Foi realizado inquérito público e as entidades interessadas emitiram pareceres favoráveis, designadamente a Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional, a Comissão de Coordenação da Região do Alentejo, a Direcção Regional de Agricultura do Alentejo e a Direcção Regional do Alentejo do Ministério da Economia.

Importa referir que na execução do Plano os projectos de loteamento deverão ter em conta o disposto na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

Considerando que a ratificação da presente alteração ao PDM de Ferreira do Alentejo é urgente para assegurar o desenvolvimento agro-industrial deste concelho;

Considerando ainda o disposto nos n.ºs 6 e 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

Ratificar a alteração do Plano Director Municipal de Ferreira do Alentejo, publicando-se em anexo a nova redacção do artigo 8.º do Regulamento, a versão actualizada da planta de ordenamento (planta n.º 71), que substitui a terceira planta n.º 71 publicada com a Declaração de Rectificação n.º 10-L/98, e da planta de condicionantes (planta n.º 28).

Presidência do Conselho de Ministros, 28 de Fevereiro de 2002. — O Primeiro-Ministro, António Manuel de Oliveira Guterres.

#### ANEXO

##### Préambulo

Considerando que o PDM de Ferreira do Alentejo se encontra em vigor desde Maio de 1998 e que a aplicação do mesmo tem revelado alguns desajustes entre este instrumento de gestão do ordenamento do território e a realidade *in situ*, sobretudo à luz dos fortes investimentos públicos efectuados na região, em particular

no concelho de Ferreira do Alentejo, que vieram trazer ao concelho um dinamismo económico não previsível aquando da elaboração deste PMOT, vem a Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo apresentar esta proposta de alterações de âmbito limitado ao mesmo.

Esta proposta de alteração consiste na criação de uma área preferencial para o uso agro-industrial.

Até aqui esta área compreendia superfícies integradas nas áreas de uso agrícola predominante e áreas de protecção e valorização ambiental.

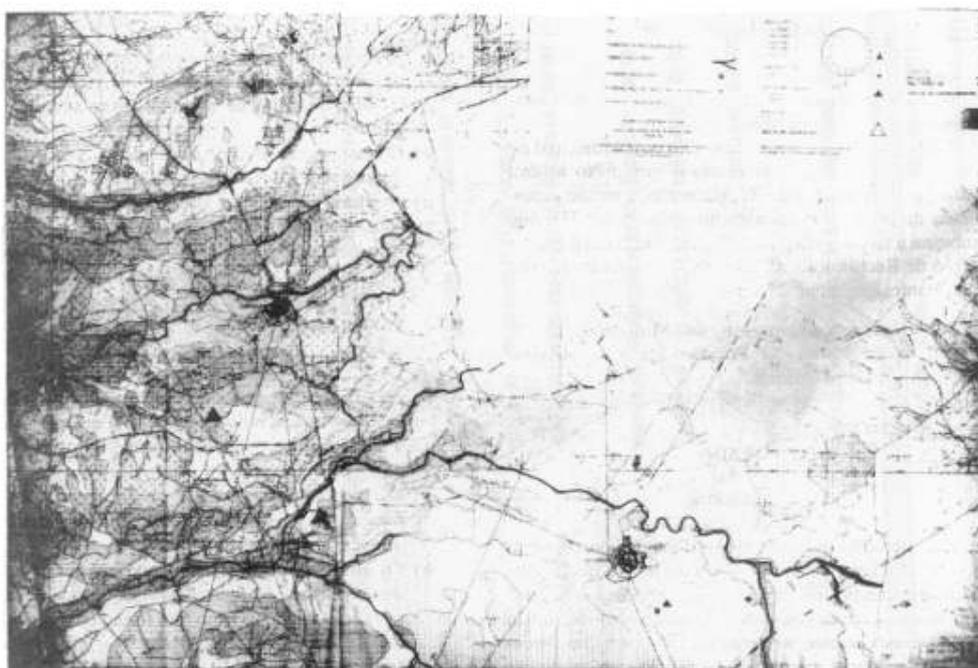
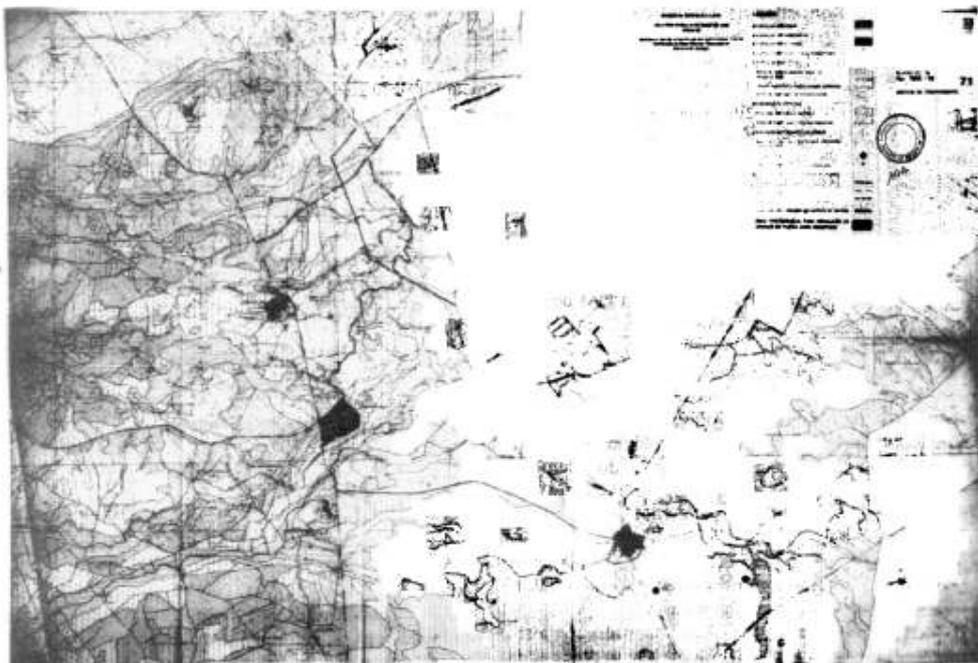
Torna-se para o efeito necessário dar uma nova formulação ao artigo 8.º do Regulamento:

#### «Artigo 8.º

##### Espaços industriais

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —
- 5 —
- 6 —
- 7 — Na área preferencial para instalação de unidades da fileira agro-industrial apenas é permitida a instalação destas unidades nas condições que a seguir se especificam:

- a) A área da parcela a ocupar deverá ser igual ou superior a 2,50 ha;
- b) O índice de ocupação bruto deverá ser igual ou inferior a 0,70, de modo que globalmente o índice mínimo de espaços verdes seja igual a 0,10;
- c) O afastamento mínimo das edificações ao limite do lote será igual a 5 m;
- d) A altura máxima das edificações, exceptuando silos, reservatórios de água, chaminés ou outras instalações desde que tecnicamente justificáveis, será de 9 m;
- e) O estacionamento a prever será na proporção de um lugar por cada 1000 m<sup>2</sup> de área bruta coberta;
- f) Os acessos viários no interior da parcela não poderão ter largura inferior a 3 m, devendo estabelecer-se uma rede viária interna que permita a livre-circulação de veículos evitando nós de cruzamento;
- g) O abastecimento de água e a drenagem e tratamento de resíduos deverão ser assegurados através de sistemas autónomos;
- h) Os efluentes produzidos só poderão ser lançados em linhas de água depois de devidamente tratados, sendo o tipo de tratamento adoptado função das características do efluente a tratar.



**2ª ALTERAÇÃO**

Publicada no Diário da República, II Série-B, n.º 162, de 16 de Julho de 2002.

valho, é reclassificado na categoria de técnico superior de 1.º diásp, escala 2, índice 475, da carreira técnica superior do mesmo quadro de pessoal. O presente despacho produz efeitos a 14 de Janeiro de 2002. (João de Resurreição Pereira do Tribunal de Contas.)

3 de Julho de 2002. — A Secretária-Geral-Adjunta, *Maria Helena Fernandes*.

**Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano**

**Declaração n.º 222/2002 (2.ª série).** — Toma-se público que, por despacho do subdirector-geral de 22 de Abril de 2002, foi registada uma alteração ao Plano Director Municipal de Ferreira do Alentejo, ratificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/98, de 18 de Maio.

Trata-se de uma alteração sujeita a regime simplificado que incide apenas sobre a carta de zonamento de Oltas e Aldeia de Ruins (desenho n.º 73), consistindo numa pequena ampliação do perímetro da aldeia de Oltas, de modo a incorporar um loteamento urbano aprovado antes da entrada em vigor do PDM.

Nos termos do procedido na alínea c) do n.º 3 do artigo 140.º do Decreto-Lei n.º 389/99, de 22 de Setembro, publica-se em anexo

a esta declaração a referido carta de zonamento alterada e a certidão da deliberação da Assembleia Municipal de Ferreira do Alentejo de 25 de Fevereiro de 2001 que aprova a mencionada alteração.

A alteração foi registada com o n.º 94.02.06.16/DC.02.PD/A em 26 de Abril de 2002.

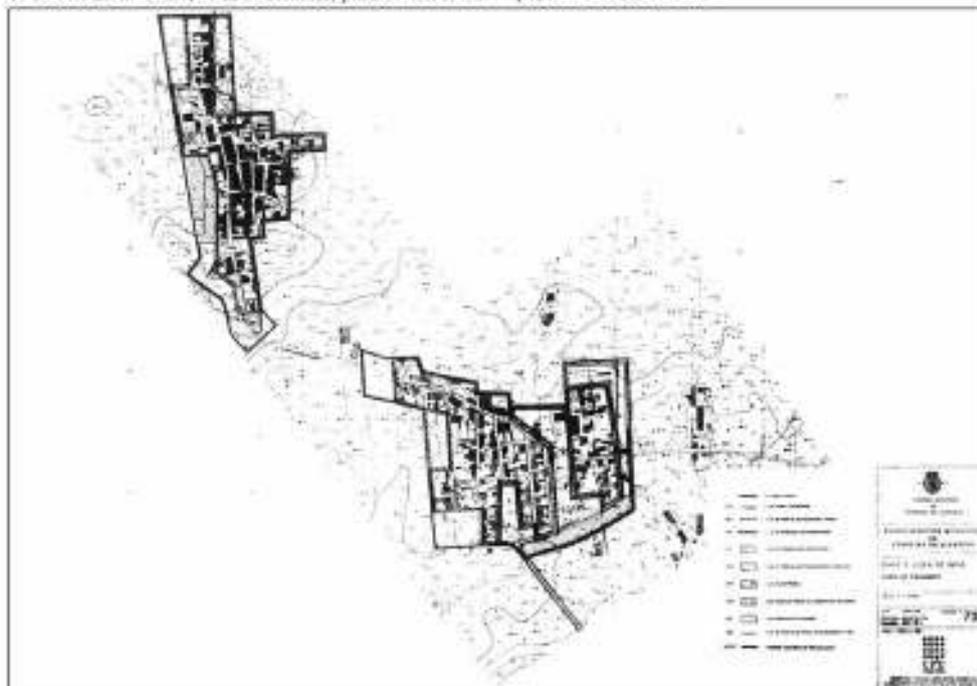
13 de Maio de 2002. — Pelo Director-Geral, o Subdirector-Geral, *João Dinis Pereira*.

**Certidão**

O Dr. Aníbal Coelho da Costa, presidente da Assembleia Municipal de Ferreira do Alentejo, certifica que, na sessão ordinária desta Assembleia Municipal realizada no dia 25 de Fevereiro de 2001, foi deliberado, por unanimidade, aprovar a alteração do âmbito limitado do PDM — Plano Director Municipal, no que respeita à criação de uma área preferencial para instalação de unidades de fideia agro-industrial, assim como a localização de um loteamento urbano, em Oltas.

Por ser verdade, passa a presente certidão, que assevera e autentica com o carimbo a óleo desta Assembleia Municipal.

1 de Março de 2001. — O Presidente da Assembleia Municipal, *Aníbal Coelho da Costa*.



**Declaração n.º 223/2002 (2.ª série).** — Toma-se público que, por despacho do subdirector-geral de 20 de Junho de 2002, foi registada uma alteração ao Plano de Zonamento do Eixo Luso-Benfica, no município de Lisboa.

Trata-se de uma alteração sujeita a regime simplificado que consiste essencialmente na redução das lotas n.ºs 2 a 20 num único lote, designado por n.º 31, com alteração do respectivo desenho urbano e da área de implantação dos edifícios, inserindo sobre a planta de implantação (desenhos n.ºs 1-A e 1-B) e o artigo 44.º do regulamento.

Em anexo publica-se a planta de implantação e o artigo 44.º actualizados, bem como a deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa de 14 de Maio de 2002 que aprova a alteração.

Mais se toma público que esta Direcção-Geral registou a mencionada alteração em 24 de Junho de 2002 com o n.º 05.11.06.16/02-PP/A.

27 de Junho de 2002. — Pelo Director-Geral, o Subdirector-Geral, *João Dinis Pereira*.

**ANEXO**

**Artigo 44.º**

- 1 — Área de implantação máxima — 23 600 m<sup>2</sup>, incluindo áreas de covas elevadas do estacionamento;
- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — .....
- 5 — .....
- 6 — .....

**Proposta de resolução n.º 71/2002**

Nos termos do disposto nos artigos 92.º, n.º 3, da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, e 27.º, n.ºs 3 e 4, do Código do Procedimento Administrativo e, ainda, do disposto no artigo 67.º, n.º 3, do regulamento da Assembleia Municipal de Lisboa, a Assembleia delibera aprovar em minuta a presente proposta.

14 de Maio de 2002. — O Presidente, *João Botelho*.

**3ª ALTERAÇÃO**

Publicada no Diário da República, II Série-B, n.º 37, de 21 de Dezembro de 2008

**CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ALENTEJO**

**Aviso n.º 4000/2008**

Dr. António Sousa Reis Coelho da Costa, Presidente da Câmara Municipal Ferreira Alentejo, torna público que, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, a Câmara Municipal Ferreira Alentejo, na sequência do processo de aprovação da alteração do artigo 10.º do regulamento do Plano Director Municipal de Ferreira do Alentejo, cuja elaboração teve o acompanhamento da Comissão de Coordenação e de Desenvolvimento Regional do Alentejo, com parecer favorável, pelo que nos termos da alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º e para efeitos de eficácia, erria para publicar a respectiva alteração do regulamento a qual foi aprovada por unanimidade em sessão ordinária de dia 12 de Novembro de 2007 da Assembleia Municipal.

13 de Dezembro de 2007. — O Presidente da Câmara, António Sousa Reis Coelho da Costa.

**ANEXO**

Alteração ao artigo 10.º do Plano Director Municipal de Ferreira do Alentejo:

**Artigo 10.º**

**Espaços Agrícolas**

1 — Os Espaços Agrícolas, sendo aqueles que possuem as características mais adequadas à actividade agrícola, incluem duas categorias principais de espaços: as áreas de grande aptidão agrícola (áreas da RAN) que integram a subcategoria das áreas agrícolas ecologicamente sensíveis, e as áreas de uso agrícola predominante.

2 — Nestas áreas é interdito o Lotçamento urbano, admitido-se, no entanto, a edificação de instalações, incluindo as habitações, de apoio às actividades agrícolas, bem como estruturas de apoio à melhoria da comercialização, processamento e transformação dos produtos agrícolas ou florestais, que se integram em explorações existentes, bem como a localização de empreendimentos turísticos, nos termos em que se explicitam nos pontos seguintes.

3 — Nas áreas de grande aptidão agrícola (áreas da RAN) genericamente nos seguintes, vigora em tudo o disposto no Decreto-Lei n.º 103/88, de 14 de Junho, e no Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro, e demais legislação aplicável e ainda, subretivamente as possibilidades de edificação, as seguintes disposições:

a) A área da parcela deverá ser maior ou igual a 2,5 hectares, salvo em casos excepcionais, devidamente justificados e com enquadramento na legislação em vigor.

b) O índice de ocupação bruto e a superfície total de solo impermeabilizado máxima variam em função da área da parcela e de acordo com o estabelecido no quadro seguinte:

Áreas	Classe de superfície (ha)	Índice ocupação bruto	Límite máximo de superfície total impermeabilizada (m²)
1	2,5 A 35	0,02	5 000
2	35 A 75	0,02	10 000
3	75 A 100	0,02	15 000
4	>100	0,02	50 000

c) A altura máxima das edificações, exceptuando silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificadas, é de 10 (dez) metros;

d) O afastamento mínimo das edificações nos limites da parcela é de 20 m;

e) Os acessos viários a criar no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 4 metros, podendo no entanto incluir alargamentos portuais para cruzamento de veículos;

f) O abastecimento de água será assegurado através de sistemas diversos dos sistemas públicos de abastecimento para consumo humano, a partir de origens públicas ou privadas;

g) A drenagem e tratamento de águas residuais domésticas e ou industriais far-se-á através de sistemas autónomos;

h) Nas situações de reconstrução simples de edifícios existentes em estado de ruína, autoriza-se um aumento da área de implantação de 30% no caso de se destinarem a usos agrícolas, agro-pecuários, florestal ou turístico;

4 — a) Nas áreas beneficiadas por Aproveitamentos Hidroagrícolas não proibidas todas o quaisquer construções, actividades ou utilizações não agrícolas de prédios ou parcelas de prédios das áreas beneficiadas,

excepto as que, nos termos dos regulamentos previstos e de direito dos Aproveitamentos Hidroagrícolas, forem admitidas como complementares da actividade agrícola, tal como disposto no regime das obras de aproveitamento hidroagrícola, ordenado segundo a proposta vinculativa da Direcção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR) qualquer intervenção nessas áreas;

b) As infra-estruturas dos aproveitamentos hidroagrícolas e respectivas faixas de protecção, pelo menos de 5 metros para cada lado do seu eixo, estão sujeitas às condições referidas na alínea anterior;

c) Nos prédios ou parcelas de prédios incluídos nas áreas beneficiadas apenas são autorizadas construções complementares ou acessórias da exploração agrícola, desde que não existam alternativas para as áreas beneficiadas;

d) Enquanto não entrarem em vigor os Regulamentos dos aproveitamentos hidroagrícolas, as construções, actividades ou utilizações não agrícolas caracem de parecer vinculativo da DGADR, mediante análise cartográfica dos respectivos projectos;

5 — A subcategoria das áreas agrícolas ecologicamente sensíveis suscita a inclusão de superfícies de drenagem natural, habitualmente designadas por cabeceiras de linhas de água, incluídas no sistema territorial do REN;

6 — Nestas áreas, onde se promove o especificado no n.º 5 do artigo 12.º, adopta-se, na generalidade, o disposto no n.º 3 do presente artigo;

7 — Nas áreas de uso agrícola predominante, não coincidentes com áreas beneficiadas por Aproveitamentos Hidroagrícolas, onde se privilegia o uso agrícola poderico, no entanto, ocorrem outros usos, nomeadamente usos agro-florestais florestais, silvopastoris, e ainda, mediante estudos que contemplam a legislação em vigor, empreendimentos de turismo de habitação, agro-turismo, turismo rural, conjuntos turísticos, parques de recreação e empreendimentos turísticos nas tipologias de estabelecimentos hoteleiros e marcos complementares de alojamento nas categorias superior ou equivalente 4 e 5 estrelas, até um limite global de 1000 camas para todo o concelho, respeitando as seguintes disposições:

a) A área da parcela deverá ser maior ou igual a 2,5 hectares, salvo em casos excepcionais, devidamente justificados e com enquadramento na legislação em vigor;

b) O índice de ocupação bruto e a superfície total de solo impermeabilizado máxima variam em função da área da parcela e de acordo com o estabelecido no quadro seguinte:

Áreas	Classe de superfície (ha)	Índice ocupação bruto	Límite máximo de superfície total impermeabilizada (m²)
1	2,5 A 35	0,02	5 000
2	35 A 75	0,02	10 000
3	75 A 100	0,02	15 000
4	>100	0,02	50 000

c) A altura máxima das edificações, exceptuando silos, depósitos de água e instalações especiais, é de 10 metros;

d) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 metros;

e) Os acessos viários no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 4 metros, podendo no entanto incluir alargamentos portuais para cruzamento de veículos;

f) O abastecimento de água será assegurado através de sistemas diversos dos sistemas públicos de abastecimento para consumo humano, a partir de origens públicas ou privadas;

g) A drenagem e tratamento de águas residuais domésticas e ou industriais far-se-á através de sistemas autónomos;

h) Nas situações de reconstrução simples de edifícios existentes em estado de ruína, autoriza-se um aumento da área de implantação de 50% no caso de se destinarem a usos agrícolas, agro-pecuários, florestal, industrial ou turístico;

i) A edificabilidade para usos não agrícolas só será permitida caso não afecte negativamente as áreas envolvidas, quer do ponto de vista paisagístico, quer da sua utilização, à comprovat mediante a apresentação de estudos de enquadramento ou de integração paisagística adequados;

j) A implementação dos empreendimentos turísticos nas tipologias de estabelecimentos hoteleiros e marcos complementares de alojamento nas categorias superior ou equivalente a 4 e 5 estrelas, caracem de caracterização a ser operada por estudo de conjunto a aprovar para a área de intervenção, que contemple:

— Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial em vigor, caracterização do totalidade do perfil do ponto de vista morfológico, cénico, do coberto vegetal, e situação existente, com o respectivo cartografia.

7034

Diário da República, 2.ª série — N.º 37 — 21 de Fevereiro de 2008

- Memória descritiva e justificativa da tipologia e solução proposta;
- Planos, cortes e alçados da solução proposta e seu enquadramento com o envolvente;
- Tratamento de espaços exteriores;
- Soluções a adoptar para as infra-estruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento, incluindo o respectivo tratamento, e para o fornecimento de energia eléctrica.

A) A implementação de conjuntos típicos com o respectivo tratamento e elaboração nos termos da legislação em vigor.

### CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÉZERE

#### Aviso n.º 4801/2008

Para os devidos efeitos, torna-se público que, por meu despacho de 07 de Fevereiro de 2008 e no uso da competência que me é conferida pela alínea a) do artigo 68.º da lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada e republicada pela lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, reclassifiquei profissionalmente o funcionário público indicado, ao abrigo do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 497/99, de 19 de Novembro, aplicável à Administração Local pelo Decreto-Lei n.º 218/2000, de 9 de Setembro:

Martal dos Santos Coelho, Cantoeiro — Operário Semiqualificado, escalão 1, índice 137, para a categoria de Cantoeiro de Armaamentos — Operário Qualificado, escalão 1, índice 142.

O funcionário deverá aceitar a nomeação no prazo de 20 dias a contar da publicação do presente aviso no *Diário da República*. (Isento de Visto do Tribunal de Contas.)

8 de Fevereiro de 2008. — O Presidente da Câmara, Luís Ribeiro Pereira.

2611087730

#### Aviso n.º 4802/2008

#### Lista de Antiguidades

Nos termos do disposto nos artigos 93.º e 94.º do Decreto-Lei n.º 100/99 de 31 de Março, comunico-se que foi elaborada a Lista de Antiguidades do Património do Quadro desta Autarquia, em situação a 31.12.2007, e se encontram no anexo os exemplares da mesma, no Edifício dos Paços do Concelho, para consulta do respectivo pessoal.

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 96.º do mesmo Diploma Legal, o prazo de reclamações é de 30 dias a contar da publicação do presente Aviso no *Diário da República*.

8 de Fevereiro de 2008. — O Presidente da Câmara, Luís Ribeiro Pereira.

2611087772

#### Aviso n.º 4803/2008

Para os devidos efeitos, torna-se público, que por despacho do Presidente da Câmara, de 03 de Janeiro de 2008, usando da competência que a lei lhe confere, nos termos da alínea c) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 73.º e do n.º 3 do artigo 74.º da lei n.º 169/99 de 18 de Setembro, alterada pela lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, nomeou o Dr. António Eduardo Gonçalves Costa Marques, para exercer funções de Secretário do seu Gabinete de Apoio Pessoal, com efeitos a partir de 03 de Janeiro de 2008.

11 de Fevereiro de 2008. — O Presidente da Câmara, Luís Ribeiro Pereira.

2611088068

### CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR

#### Aviso n.º 4804/2008

#### Discussão pública

#### Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 3/04

#### Lotes 8,9 e 11 Freguesia de Fátima

Dr.ª Daniela Loureiro Hissel, Vereadora Adjunta da Câmara Municipal de Gondomar, com competência delegada por despacho do

Ex.º Sr. Presidente da Câmara, torna público que, nos termos do artigo 27.º e n.º 3 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro na sua redacção actual e artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, se irá proceder ao período de discussão pública do pedido de alteração do alvará de loteamento n.º 3/04 apresentado pelo proprietário dos lotes n.º 8,9 e 11, sito no Lugar de Montezelo Freguesia de Fátima, a que respeita o processo cartográfico n.º 3343/83, pertencente a Agostinho Ferraz de Sousa Borges.

A alteração ao loteamento requerida por António Alves Martins, consiste relativamente aos lotes n.º 8,9 e 11 na construção de muros em cada um dos lotes e na alteração das áreas de implantação e construção nos lotes 8 e 9.

O período de discussão pública terá a duração de 15 dias e iniciar-se-á 8 dias após a data desta publicação.

O processo poderá ser consultado todos os dias úteis, das 9 horas às 12.30 horas e das 14 horas às 16.30 horas, no Departamento de Gestão Urbanística e Obras Particulares, sito na Rua dos Combatentes da Grande Guerra, 93, Gondomar e as sugestões ou reclamações dos interessados deverão ser apresentadas por escrito, através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, identificando devidamente o seu subscritor e entregue pessoalmente ou remetido através do correio ao serviço acima mencionado.

Para constar e devidos efeitos se publica este aviso e outros que irão ser afixados nos lugares de estilo.

7 de Fevereiro de 2008. — A Vereadora-Adjunta, Daniela Loureiro Hissel.

2611087528

#### Aviso n.º 4805/2008

#### Discussão pública

#### Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 1 anterior 13/02, caducado

#### Lote 21 Freguesia de Jovim

Dr.ª Daniela Loureiro Hissel, Vereadora Adjunta da Câmara Municipal de Gondomar, com competência delegada por despacho do Ex.º Sr. Presidente da Câmara, torna público que, nos termos do artigo 27.º e n.º 3 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro na sua redacção actual e artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, se irá proceder ao período de discussão pública do pedido de alteração do alvará de loteamento n.º 1/04 requerido pelo proprietário do lote n.º 21, sito no Lugar de Marçães Freguesia de Jovim, a que respeita o processo cartográfico n.º 3209/83, pertencente a Manuel Pereira da Silva e outros.

A alteração ao loteamento requerida por Telhado do Douro, Sociedade de Construção, Lda, consiste relativamente ao lote n.º 21 na ampliação das áreas de implantação e de construção e introdução de um piso em cave.

O período de discussão pública terá a duração de 15 dias e iniciar-se-á 8 dias após a data desta publicação.

O processo poderá ser consultado todos os dias úteis, das 9 horas às 12.30 horas e das 14 horas às 16.30 horas, no Departamento de Gestão Urbanística e Obras Particulares, sito na Rua dos Combatentes da Grande Guerra, 93, Gondomar e as sugestões ou reclamações dos interessados deverão ser apresentadas por escrito, através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, identificando devidamente o seu subscritor e entregue pessoalmente ou remetido através do correio ao serviço acima mencionado.

Para constar e devidos efeitos se publica este aviso e outros que irão ser afixados nos lugares de estilo.

7 de Fevereiro de 2008. — A Vereadora-Adjunta, Daniela Loureiro Hissel.

2611087521

### CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

#### Deliberação n.º 468/2008

#### Plano de Ordenamento da Área de Reserva de Actividades Económicas (ARAE) do Curvalhal

Carlos Vicente Moura Besto, Presidente da Câmara Municipal de Grândola, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de



# REVISÃO DO PDM DE FERREIRA DO ALENTEJO

AVALIAÇÃO DA  
EXECUÇÃO DO PDM FA  
ABRIL 2010

## 1.2.1 GRAU DE EXECUÇÃO DOS OBJECTIVOS

- 1.2.1.1 QUADRO SÍNTESE DA EXECUÇÃO DOS OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS
- 1.2.1.2 QUADRO SÍNTESE DA EXECUÇÃO DE OBJECTIVOS IMPLÍCITOS

## 1.2.2 EVOLUÇÃO POPULACIONAL

### 1.2.3 REDE URBANA

- 1.2.3.1 SISTEMA URBANO
- 1.2.3.2 POPULAÇÃO URBANA
- 1.2.3.3 PROJEÇÕES DEMOGRÁFICAS NO PDM

### 1.2.4 DINÂMICA URBANA

- 1.2.4.1 PLANEAMENTO URBANO
- 1.2.4.2 LICENCIAMENTO URBANO
- 1.2.4.3 CRESCIMENTO URBANO

### 1.2.5 DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO

- 1.2.5.1 AGRICULTURA E FLORESTA
- 1.2.5.2 INDÚSTRIA E LOGÍSTICA
- 1.2.5.3 TURISMO

### 1.2.6 INFRA-ESTRUTURAS

- 1.2.6.1 DRENAGEM E TRATAMENTO DE EFLUENTES
- 1.2.6.2 ABASTECIMENTO DE ÁGUA PARA CONSUMO HUMANO
- 1.2.6.3 SISTEMA DE RECOLHA E TRATAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

### 1.2.7 EQUIPAMENTOS

## **1.2. GRAU DE EXECUÇÃO**

### **1.2.1 GRAU DE EXECUÇÃO DOS OBJECTIVOS**

No âmbito deste Relatório, importa aferir se as metas delineadas para o PDM foram atingidas, se os objectivos concretizados, se o cenário se mantém ou pelo contrário temos hoje um Concelho completamente diferente daquele que espelhou o Relatório do Plano em 1997.

Da análise dos dois quadros que se seguem, sempre sujeitos a alguma subjectividade de avaliação, ressalta maior dificuldade na implementação das medidas mais dependentes da administração central e do sector privado, pois apresentam menor grau de execução.

Em contrapartida, regista-se maior êxito no que toca à dotação do Concelho com equipamentos e infra-estrutura, onde a iniciativa municipal é, por si só, suficiente.

De qualquer modo, pode-se concluir que a qualidade de vida do Concelho aumentou, por força do desenvolvimento da região e do país, das acessibilidades melhoradas, do desenvolvimento da indústria, do esforço das autarquias, em especial em matéria de equipamentos e de infra-estruturação, mas nem sempre como resultado directo do PDM que, nalguns aspectos, apresenta algumas obstruções ao desenvolvimento.

#### **1.2.1.1 QUADRO SÍNTESE DA EXECUÇÃO DOS OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS**

Numa primeira abordagem, procede-se a um quadro síntese do nível de execução dos objectivos estratégicos contidos no PDM em 1997

O PDM apenas define., nos artigos 6º e 7º do seu Regulamento, objectivos estratégicos para os Espaços Urbanos e Urbanizáveis, cuja avaliação do nível de execução se sintetiza no quadro 1.2.1

Quadro 1.2.1. **Quadro de execução do PDM em vigor**  
Objectivos estratégicos expressos nos art.os 6º e 7º do RPDM

Nível de Execução: A – Alto, M – Médio, B – Baixo, S/I - sem intervenção

Domínios de Intervenção do PDM	Nível de Execução				Medidas, Acções e Projectos
	A	M	B	S/I	
<b>Espaços Urbanos</b> n.º 4 art.º 6º					a) Recuperação, renovação ou reconversão dos sectores urbanos degradados
					b) Respeito pelas características que conferem identidade própria ao centro urbano ou ao sector onde a acção incidir, nomeadamente no que se refere ao património urbano/arquitectónico e ou paisagístico
					c) Ocupação prioritária das áreas livres intersticiais no interior dos aglomerados ou das área ocupadas mas em estado de abandono sem uso específico, para satisfação de carências na rede de equipamentos colectivos, de habitação e estacionamento e de criação de espaços verdes e equipamentos de lazer.
					d) Reabilitação dos espaços industriais degradados ou dos armazéns devolutos, com eventual reutilização, devidamente justificada.
					e) Manutenção e valorização das linhas de água existentes, através da criação de espaços verdes de desenvolvimento linear.
					f) Garantia do desenho urbano
<b>Espaços Urbanizáveis</b> n.º 4 art.º 7º					a) Contenção do alastramento urbano desordenado, não infra-estruturado e de expressão urbanística desqualificada
					b) Constituição de zonas de defesa e de controlo do impacte ambiental sobre a paisagem envolvente
					c) Inclusão de equipamentos colectivos, mesmo quando não existam áreas especificamente delimitadas para o efeito, de forma a garantir a colmatação das necessidades apontadas para toda a área territorial, incluindo os espaços urbanos aquando da sua programação
					d) Manutenção e valorização das linhas de água, nomeadamente leitos de cheia e suas margens
					e) Criação de espaços verdes de dimensões proporcionadas aos quantitativos populacionais envolventes.
					f) Garantir a qualidade técnica e estética do desenho urbano nos planos de pormenor

### 1.2.1.2 QUADRO SÍNTESE DA EXECUÇÃO DE OBJECTIVOS IMPLÍCITOS

O dispositivo do PDM permite referenciar um conjunto de temas representativos de intenções programáticas que contêm, em si, objectivos implícitos cujo nível de execução é sintetizado no quadro seguinte.

Quadro 1.2.2. **Quadro de execução do PDM em vigor**

Objectivos implícitos no PDM

Nível de Execução: A – Alto, M – Médio, B – Baixo, S/I - sem intervenção

Domínios de Intervenção do PDM	Nível de Execução				Medidas, Acções e Projectos
	A	M	B	S/I	
<b>Recursos Naturais e Ambiente</b>					Gestão integrada dos recursos hídricos
					Sensibilização ambiental
					Produção de energias alternativas
					Reorganização e racionalização económica do serviço de recolha de resíduos
<b>Desenvolvimento Económico</b>					Desenvolvimento da actividade agrícola, tendo em consideração a qualidade dos solos e a dimensão dos perímetros de rega
					Desenvolvimento dos recursos florestais, com relevância para o montado
					Desenvolvimento do sector industrial, em geral
					Promoção da Zona Industrial de Ferreira do Alentejo
					Promoção de Zonas de Infra-estruturas Económica (ZIEs) locais
					Fixação de actividades económicas em zonas especializadas (Parque Agro-industrial do Penique)
					Desenvolvimento do sector turístico e sectores directamente relacionados
<b>Acessibilidades e mobilidade</b>					Execução do Plano Rodoviário Nacional (IP6)
					Melhoria do serviço de transportes públicos
					Qualidade da rede de estradas e caminhos municipais
<b>Infra-estruturação</b>					Promover a total cobertura do Concelho em termos de infra-estruturas básicas
<b>Redes de Equipamentos</b>					Reestruturação do sistema de ensino básico
					Desenvolvimento da área da formação profissional e do ensino técnico profissional

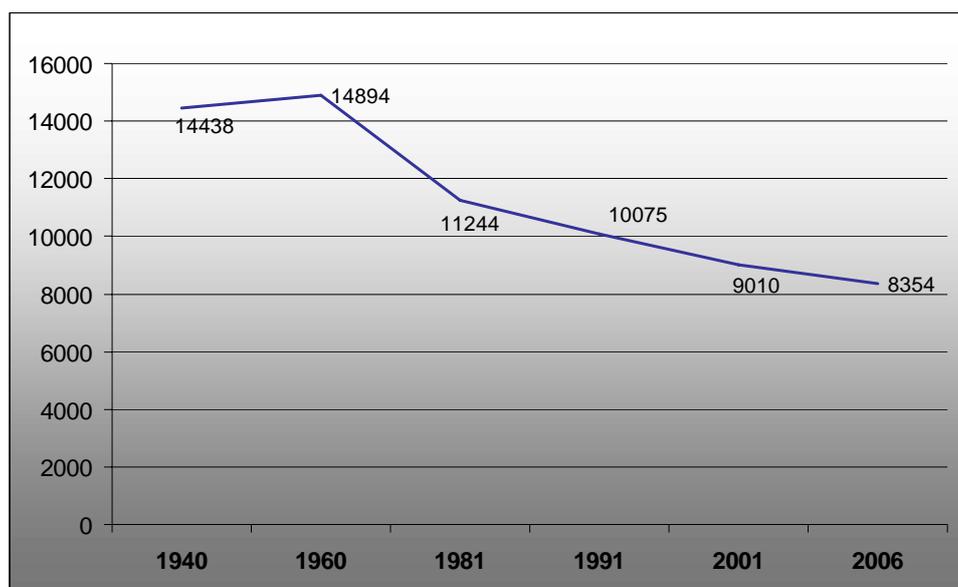
Domínios de Intervenção do PDM	Nível de Execução				Medidas, Acções e Projectos
	A	M	B	S/I	
					Extensão da rede de ensino pré-primário
					Desenvolvimento de uma rede de centros de assistência à 3ª idade
					Melhoria da qualidade do serviço de saúde
					Implementação no Concelho de infra-estruturas de recreio e lazer
					Melhorar os níveis de equipamentos das sedes de freguesia e principais localidades

## 1.2.2 EVOLUÇÃO POPULACIONAL

O Concelho de Ferreira do Alentejo apresenta dois períodos distintos de comportamento evolutivo do volume populacional:

- Um **período de crescimento populacional até à década de sessenta**, altura em que atingiu o seu máximo com 14 894 habitantes.
- Um **período de declínio populacional a partir das décadas seguintes, que se mantém até 2006**, altura em que se estima que tenha atingido o valor de 8354 habitantes, pouco mais de metade da população da década de sessenta.

Gráfico 1.2.1: Evolução da População Residente no Concelho de Ferreira do Alentejo



Fonte: Ine Censos, Estatísticas Demográficas 2006

Da análise efectuada, ressalta a incapacidade para sustentar a quebra populacional que se verifica, de forma contínua, desde 1960.

Com efeito, **nos últimos decénios ocorre um decréscimo populacional constante, em todas as freguesias do Concelho**, com excepção de Figueira dos Cavaleiros que registou um acréscimo de 13,0% na década 1970/81.

Um acréscimo populacional de 0,2 % registado no Concelho na década 1970/81, que inverteu a tendência de perda populacional iniciada na década 60/70 (- 24,6 %) é, assim, meramente conjuntural e deve-se tão-somente ao peso do acréscimo populacional verificado na Freguesia de Figueira dos Cavaleiros, que se inverte nos anos seguintes.

Na década de 1991-2001, última que permite comparação com base censitária, verifica-se uma quebra média da população na ordem de -1,2% ano, totalizando -10,6 %, pois em 1991, possuía 10.075 habitantes, contra os 9 010 habitantes em 2001.

**Quadro 1.2.3 – Variação da População no Concelho de Ferreira do Alentejo**

	População residente				Variação populacional		
	1970	1981	1991	2001	1970/81	1981/91	1991/01
Portugal	8 663 252	9 833 014	9 867 147	9 957 270	13,5	0,3	0,9
Alentejo	587 345	578 430	549 362	534 365	- 1,5	- 5,0	- 2,7
Baixo Alentejo	172 100	158 957	143 020	134 914	- 7,6	- 10,0	- 5,7
<b>Ferreira do Alentejo</b>	<b>11 225</b>	<b>11 244</b>	<b>10 075</b>	<b>9 010</b>	<b>0,2</b>	<b>- 10,4</b>	<b>- 10,5</b>
Alfundão	1 240	1 230	1 065	997	- 0,8	- 13,4	- 6,4
Canhestros	*	*	660	540	*	*	- 18,2
Ferreira do Alentejo	6 240	6 084	5 277	4 857	- 2,5	- 13,3	- 8,0
Fig. dos Cavaleiros	2 165	2 447	1 753	1 532	13,0	** - 1,4	- 12,6
Odivelas	970	896	837	694	- 7,6	- 6,6	- 17,1
Peroguarda	610	587	483	402	- 3,8	- 17,7	- 16,8

Fonte: INE, Censos 2001

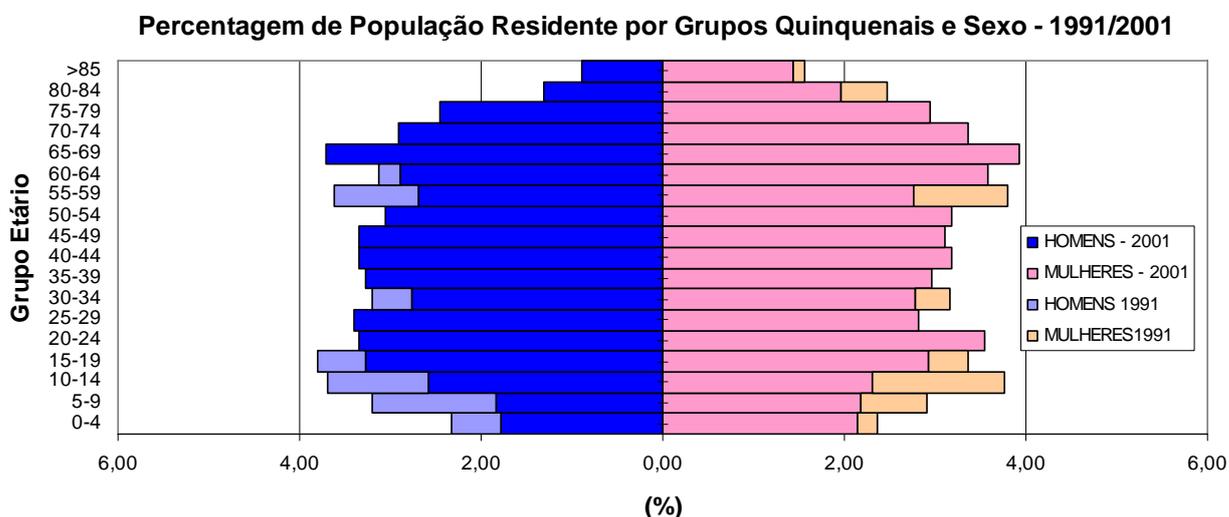
A evolução da população por grupos quinquenais e sexo também permite avaliar com maior rigor o envelhecimento populacional na base e no topo.

**Nos anos 60, a pirâmide etária assumia ainda uma forma tradicional com a base mais larga e o progressivo estreitamento em direcção ao topo**, para os estratos etários mais idosos significado de uma população ainda jovem ainda presente, embora se manifestassem alguns sinais de início de envelhecimento.

Mas, **nas décadas seguintes, inverte-se a pirâmide com a retracção da sua base**, a par do alargamento da população dos 55 aos 69 anos que passa a representar a maior proporção relativamente aos restantes estratos etários, resultado sobretudo da forte quebra da natalidade e da transferência da população para os grandes centros urbanos.

Em 2001, **embora se detecte alguns sinais de recuperação da população**, principalmente em idade activa mais jovem dos 25 aos 34 anos, resultado da forte quebra da emigração, **continua a verificar-se a retracção da base da pirâmide nos estratos mais jovens, com menos de 19 anos**, e o reforço dos estratos etários acima dos 65 anos até aos 79 anos, embora com uma ligeira retracção da importância dos grandes idosos com 80 e mais anos.

Gráfico 1.2.2



Fonte: INE, censos 2001

## 1.2.3 REDE URBANA

### 1.2.3.1 SISTEMA URBANO

A estrutura urbana do Concelho de Ferreira do Alentejo é tipicamente alentejana – população concentrada na vila e nas aldeias, com quase ausência de povoamento disperso, circunscrito a um ou outro monte e a uma área com alguma dispersão, a sul do Concelho.

A rede urbana é constituída por 12 lugares, hierarquizados no PDM de Ferreira do Alentejo segundo três níveis que se mantêm actuais face à estabilidade do sistema:

- **1º Nível**, constituído pela Sede de Concelho - **Vila de Ferreira do Alentejo**
- **2º Nível**, constituído pelas demais Sedes de Freguesia - **Figueira dos Cavaleiros, Alfundão, Odivelas, Canhestros e Peroguarda** - bem como pelo aglomerado de **S.ª Margarida do Sado**
- **3º Nível**, constituído por aglomerados da Freguesia de Ferreira do Alentejo – **Olhas, Ruins, Gasparões, Rouquenho e Fortes.**

Com excepção de Figueira de Cavaleiros, com S.ª Margarida do Sado, e de Ferreira do Alentejo com o conjunto dos aglomerados de 3º Nível (Olhas, Rouquenho, Gasparões, Aldeia de Ruins e Fortes), verifica-se que todas as demais Freguesias possuem um único aglomerado que é a sua própria Sede.

Os Censos 2001 ainda referem os lugares da **Quinta de S. Vicente (Ferreira do Alentejo)** e da **Malhada Velha (Figueira dos Cavaleiros)**, na realidade dois “montes” actualmente sem significado do ponto de vista populacional.

Deve-se também referir o **lugar da Abegoaria**, com origem em foros, que apesar de apresentar dimensão e população superior à Quinta de S. Vicente ou à Malhada Velha, não foi considerado autonomamente nos Censos 2001 nem no PDM de Ferreira do Alentejo.

A **sul da Freguesia de Ferreira do Alentejo verifica-se a presença de áreas com alguma dispersão de povoamento**, tendo como origem o **aforamento rural**, cujo declínio populacional começa a ser compensado com a reabilitação das edificações existentes para 2ª habitação, o que deve merecer alguma atenção na revisão do PDM.

A **situação actual resulta da tendência de retenção de população nos aglomerados urbanos, melhor equipados e acessíveis**, em detrimento dos inúmeros “montes alentejanos” agora praticamente despovoados.

Os “**montes**”, outrora locais de fixação de população empregada nas grandes propriedades agrícolas, que chegaram a apresentar, nalguns casos, níveis significativos de moradores que justificaram, em Censos mais antigos, a sua delimitação como lugares, esvaziaram-se, sem que tal se tenha reflectido na evolução dos aglomerados urbanos.

Ou seja, a **deslocação populacional que ocorreu dos “montes” para os lugares não chegou para compensar a população que entretanto emigrou para fora do Concelho.**

### 1.2.3.2 POPULAÇÃO URBANA

Sendo a população urbana determinante para a formação do modelo populacional do Concelho, é natural que a sua evolução acompanhe a evolução geral, acentuadamente negativa.

Em relação ao período de aplicação do PDM, tomando como referência 1991 e 2001, todos os lugares, com excepção de Fortes, perdem população..

A excepção de Fortes pode ser explicada pela instalação de uma fábrica transformadora de tomate nas suas imediações que, ao criar emprego, contribuiu para introduzir alguma atractividade.

Quadro 1.2.4 – Variação da População dos Lugares do Concelho de Ferreira do Alentejo

	População residente				Variação populacional - %		
	1960	1981	1991	2001	1960/81	1981/91	1991/01
<b>1º Nível</b>							
Ferreira do Alentejo	4 881	4 082	3 777	3 554	-16.37	-7.47	-5.09
<b>2º Nível</b>							
Alfundão	1 412	1 219	999	977	-20.8	- 16.5	-2.2
Canhestros	752	636	605	460	-15.43	-4.87	-23.97
Fig. dos Cavaleiros	1 098	1 241	1 215	1 059	13.02	-2.1	-12.84
Odivelas	825	775	686	614	-6.06	-11.48	-10.5
Peroguarda	766	543	444	394	-29.11	-18.23	-11.26
S.ta Margarida Sado	312	346	427	391	10.9	23.41	-0.08
<b>Total – 2º Nível</b>	5165	4759	4376	3895	-7.86	-8.04	-8.43
<b>3º Nível</b>							
Aldeia de Ruins	304	258	211	169	-15.13	-18.22	-19.91
Fortes	si	32	100	134	-	212.5	34
Gasparões	653	89	162	88	-86.37	-82.02	-45.68
Olhas	325	374	312	246	15.08	-16.58	-21.15
Rouquenho	si	163	103	103	-	-36.81	0
<b>Total – 3º Nível</b>	1282	916	888	740	-28.55	-3.05	-16.67
<b>Total – Pop. Urbana</b>	<b>11328</b>	<b>9757</b>	<b>9041</b>	<b>8189</b>	<b>-13.87</b>	<b>-7.34</b>	<b>-9.42</b>

Fonte: INE, Censos 2001

### 1.2.3.3 PROJEÇÕES DEMOGRÁFICAS NO PDM

No PDM procedeu-se a uma projecção da população futura para cada lugar, calculada em função da capacidade calculada para as Zonas de Expansão Urbana previstas que transposta para o quadro 1.2.5, permite avaliar o diferencial com a evolução real verificada em cada lugar até 2001.

A indisponibilidade de dados mais recentes, não permitem retirar outras constatações que não seja a constatação da dificuldade do preenchimento das Zonas de Expansão Urbana e, conseguinte, não terem sido alcançadas as metas urbanísticas e, por arrastamento, populacionais do PDM.

Quadro 1.2.5 – População Projectada no PDM v. Censos 2001

	1991	Acréscimo projectado	População projectada	Censos 2001	diferença 2001/projecção
<b>1º Nível</b>					
Ferreira do Alentejo	3 777	1 344	5 121	3 554	-1 567
<b>2º Nível</b>					
Alfundão	999	381	1 380	977	-403
Canhestros	605	173	778	460	-318
Fig. dos Cavaleiros	1 215	396	1 611	1 059	-552
Odivelas	686	252	938	614	-324
Peroguarda	444	216	660	394	-266
S.ta Margarida Sado	427	288	715	391	-324
<b>Total – 2º Nível</b>	<b>4 376</b>	<b>1 706</b>	<b>6 082</b>	<b>3 895</b>	<b>3 754</b>
<b>3º Nível</b>					
Aldeia de Ruins	211	79	290	169	-121
Fortes	100	60	160	134	-26
Gasparões	162	60	222	88	-134
Olhas	312	139	451	246	-205
Rouquenho	103	60	163	103	-60
<b>Total – 3º Nível</b>	<b>888</b>	<b>398</b>	<b>1 286</b>	<b>740</b>	<b>-546</b>
<b>Total – Pop. Urbana</b>	<b>9 041</b>	<b>3 448</b>	<b>12 489</b>	<b>8 189</b>	<b>-4 300</b>

Fonte: Relatório Síntese do PDM

## 1.2.4 DINÂMICA URBANA

### 1.2.4.1 PLANEAMENTO URBANO

O PDM prevê a realização de um número elevado de Planos de Pormenor para os lugares de Ferreira do Alentejo, (cerca de 25 Planos de Pormenor conforme é referido adiante no ponto 1.3.6.3).

No entanto, conforme quadro 1.2.6, apenas quatro planos foram concluídos e aprovados posteriormente ao PDM e em consequência deste, já que um quinto Plano (do Ferragial do Cemitério de Ferreira do Alentejo), é publicado anteriormente, em 1992.

Por outro lado, decorrentes do dispositivo do PDM, encontram-se em curso de elaboração o **Plano de Pormenor da UOP 16 (Zona Intersticial a Consolidar, ZIC) de Figueira de Cavaleiros e o Plano de Pormenor da UOP19a (ZEU do Alfundão).**

Mais recentemente, foi iniciada a elaboração do **Plano de Pormenor da Zona de Expansão do Parque de Empresas de Ferreira do Alentejo** (designação adoptada para o Parque Industrial e de Serviços de Ferreira do Alentejo), não previsto no PDM e do qual decorrerá uma alteração deste.

**Quadro 1.2.6 – Planos de Pormenor com Eficácia Legal**

Ferreira do Alentejo	Plano de Pormenor de Ferragial do Cemitério	Em vigor	APROVADO RATIFICAÇÃO, Declaração da DGOT, DR 172 - II Série, 28-07-1992
Ferreira do Alentejo	Plano de Pormenor do Parque Industrial e de Serviços de Ferreira do Alentejo	Em vigor	APROVADO AM, Declaração nº 128/99 (2ª série) da DGOTDU, DR 110 - II Série, 12-05-1999
Ferreira do Alentejo	Plano de Pormenor do Parque de Exposições e Feiras	Em vigor	APROVADO AM, Declaração nº 290/99 (2ª série) da DGOTDU, DR 215 - II Série, 14-09-1999
Ferreira do Alentejo	Plano de Pormenor da Zona de Protecção e Enquadramento de Santa Margarida do Sado	Em vigor	APROVADO AM, Declaração nº 283/2000 (2ª série) da DGOTDU, DR 206 - II Série, 06-09-2000
Ferreira do Alentejo	Plano de Pormenor da Zona Desportiva de Ferreira do Alentejo	Em vigor	APROVADO AM, Declaração nº 164/2005 (2ª série), DR 144 - II Série, 28-07-2005

Fonte – DGOTDU ([www.dgotdu.pt](http://www.dgotdu.pt))

#### 1.2.4.2 LICENCIAMENTO URBANO

##### 1.2.4.2a LICENÇAS EMITIDAS

A Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo procedeu ao apuramento das licenças para construção nova emitidas para os anos de 1998 a 2008 (quadro 1.2.7), permitindo avaliar as dinâmicas de construção desde a publicação do PDM.

Quadro 1.2.7 – Emissão de Licenças de Construção Nova, por Lugar

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total/ lugar
<b>Ferreira do Alentejo</b>	19	35	50	44	67	49	40	12	30	22	19	<b>387</b>
<b>Alfundão</b>	3	7	11	10	7	4	3	4	0	0	0	<b>49</b>
<b>Canhestros</b>	2	2	2	3	3	4	0	3	0	1	0	<b>20</b>
<b>Figueira dos Cavaleiros</b>	3	11	10	21	13	16	7	9	2	2	0	<b>94</b>
<b>Odivelas</b>	9	11	14	9	8	5	2	0	1	1	1	<b>61</b>
<b>Peroguarda</b>	4	1	4	5	3	1	0	3	1	2	1	<b>25</b>
<b>Santa Margarida do Sado</b>	1	5	5	0	2	1	1	0	0	0	0	<b>15</b>
<b>Aldeia de Ruins</b>	2	0	1	0	4	0	0	2	0	0	0	<b>9</b>
<b>Olhas</b>	1	0	3	2	3	5	1	1	1	0	1	<b>18</b>
<b>Fortes</b>	2	0	3	1	3	2	3	0	0	0	0	<b>14</b>
<b>Rouquenho/Gasparões</b>	0	1	0	2	1	4	0	1	2	0	0	<b>11</b>
<b>Abegoaria</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	<b>2</b>
<b>Dispersos (FA)</b>	1	0	1	0	0	1	0	0	0	2	2	<b>7</b>
<b>Total/ano</b>	47	73	104	97	114	92	57	35	37	31	25	<b>712</b>

Fonte: Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo

#### 1.2.4.2b DISTRIBUIÇÃO DO LICENCIAMENTO DE CONSTRUÇÕES NOVAS

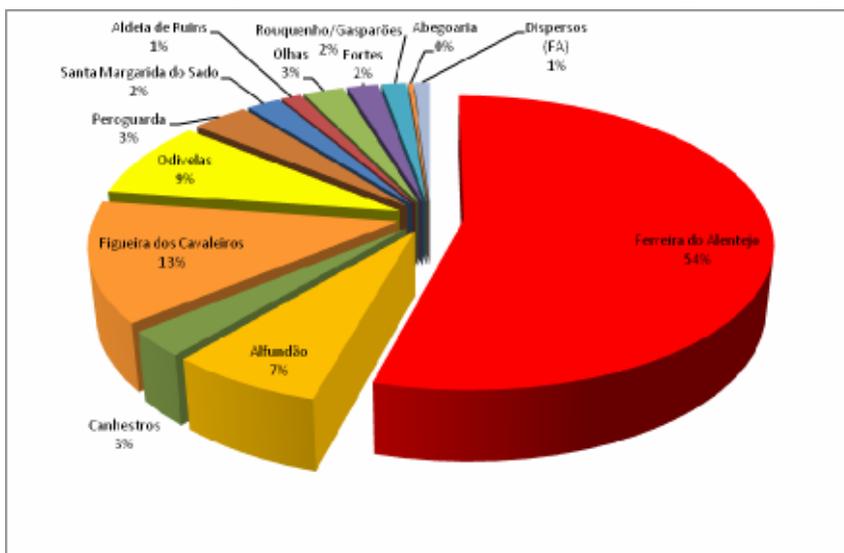
Da avaliação da distribuição da construção nova pelos diversos lugares do Concelho, constata-se que o licenciamento de construção nova concentra-se praticamente em Ferreira do Alentejo, indiciando uma tendência polarizadora da Vila, melhor dotada de equipamentos e de serviços.

Conforme gráfico 1.2.2, podem-se considerar três níveis de dinâmicas urbanas:

- 1º **Ferreira do Alentejo**, com mais de 50% dos licenciamentos
- 2º **Um grupo de três lugares**, com maior destaque para **Figueira dos Cavaleiros (13%)**, mas em que se incluem ainda **Odivelas (9%) e Alfundão (7%)**, nos quais o licenciamento de novas onstruções apresenta alguma expressividade.
- 3º **Os demais lugares de 2º nível (Canhestros, Peroguarda e S. Margarida) e os de 3º nível**, com níveis muito baixos de licenciamento de construção nova (**entre 2% e 3%**).

Fora destes lugares não existe qualquer dinâmica de construção nova.

Gráfico 1.2.2: Distribuição do licenciamento de novas construções, por lugar



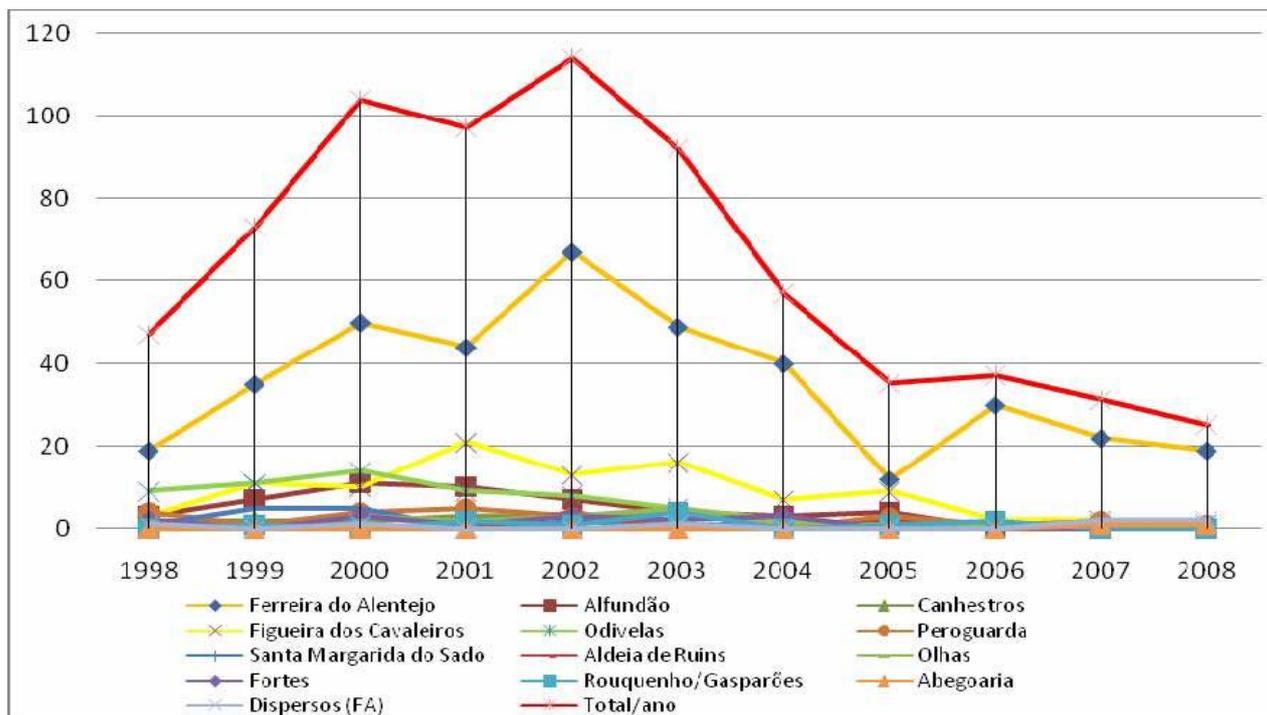
Fonte: tratamento de dados fornecidos pela Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo

### 1.2.4.2c EVOLUÇÃO DAS LICENÇAS EMITIDAS

O gráfico seguinte mostra a evolução das licenças de construção nova no Concelho, sendo facilmente constatável que:

- Numa perspectiva global, o **volume e a dinâmica de construção no Concelho são determinadas pela Vila de Ferreira do Alentejo**, sendo praticamente paralelas as linhas evolutivas da construção na Vila e no Concelho.
- **Figueira dos Cavaleiros apresentou até 2004 (com algum destaque em 2001) alguma dinâmica construtiva**, resultado de loteamentos aí realizados.
- **Odivelas e Alfundão são outros lugares onde a construção nova apresenta algum significado**, enquanto em **Canhestros, Peroguarda e S. Margarida do Sado a tendência é para a estagnação**.
- **Nos lugares de 3º nível a dinâmica de licenciamento de construção nova é muito baixa**, havendo anos sem qualquer emissão.
- **A construção nova evoluiu positivamente até 2002, ano a partir do qual, até 2006, se inverte a tendência**, num processo comum a todos os lugares.
- **A partir de 2006 apenas em Ferreira do Alentejo se verifica alguma dinâmica de construção nova**, embora aquém dos valores alcançados anteriormente, enquanto **os demais lugares, incluindo Figueira dos Cavaleiros, deixaram de apresentar qualquer volume, estatisticamente significativo, de construção nova**.
- **A evolução a partir de 2006, com projecção negativa para o futuro, pode reflectir o grave período de crise económica que se atravessa**.

Gráfico 1.2.3 – Evolução das licenças de construção no período de 1998 a 2008



Fonte: Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo

### 1.2.4.3 CRESCIMENTO URBANO

Uma constatação imediata é que o preenchimento da capacidade de expansão permitida pelas ZEUs previstas no PDM é praticamente nulo na quase totalidade dos lugares do Concelho, apenas se destacando, mas com valores baixos, Ferreira do Alentejo e Figueira dos Cavaleiros, bem como a Aldeia de Ruins, aqui graças a um loteamento urbano que ganha expressividade face à dimensão da povoação.

Cabe referir que a dificuldade na promoção das Zonas de Reserva de Expansão Urbana que a fraca taxa de realização de operações de loteamento urbano, não resulta, tanto, por falta de interesse de promotores ou de procura, mas essencialmente devido ao desinteresse ou impossibilidade de diálogo com os respectivos proprietários e/ou à ausência de dispositivos de execução claros no PDM que forcem a concretização do seu preenchimento.

#### 1.2.4.3a CONTRIBUTO DOS LOTEAMENTOS URBANOS

A muito fraca taxa de realização de operações de loteamento urbano no período de aplicação do PDM conduz à conclusão de que a dinâmica urbana resulta, sobretudo, da construção avulsa, colmatando espaços disponíveis nas malhas consolidadas ou preenchendo loteamentos anteriores.

**As exceções são Ferreira do Alentejo, Figueira dos Cavaleiros e Santa Margarida do Sado** (este um loteamento de iniciativa municipal), bem como, com loteamentos de menor dimensão, em **Peroguarda, Aldeia de Ruins e Odivelas (também de iniciativa municipal)**

Sendo óbvio que o surto de construção registado em Figueira dos Cavaleiros reflecte a concretização de loteamentos urbanos, entrando em declínio logo que ficaram preenchidos, em Peroguarda o ritmo de construção nova não parece ter sido influenciado pela operação de loteamento aí realizado.

De referir, ainda, que em Canhestros, uma operação de loteamento projectada e aprovada pela CMFC para uma das ZEUs ainda não se concretizou uma vez que não foi levantado o respectivo alvará.

Situação idêntica ocorre em Figueira dos Cavaleiros com duas operações de loteamento aprovadas mas que ficaram pendentes de emissão de alvará.

**Nos demais lugares não se registaram operações de loteamento urbano.**

#### **1.2.4.3b EXECUÇÃO DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA**

A seguir procede-se, lugar a lugar, à análise do preenchimento dos seus perímetros urbanos, tendo como referência as normas introduzidas no PROT Alentejo para efeito de dimensionamento da expansão urbana permitida:

- ***“Em cada aglomerado, a ampliação dos perímetros urbanos deve ocorrer apenas quando o somatório das áreas urbanizadas consolidadas e comprometidas atinjam os 70% (não contabilizando as áreas de estrutura ecológica urbana) do perímetro urbano”.***
- ***“Condicionar a dimensão das áreas de expansão (solo cuja urbanização seja possível programar) ao limite máximo de 30%, da área do perímetro urbano existente (excluindo os solos afectos às zonas industriais e os solos afectos à estrutura ecológica urbana) ”.***

Para o efeito, consideraram-se como:

- **Áreas Consolidadas** as classificadas no PDM como **Zonas Urbanas Consolidadas (ZUC)**, a que se acrescentaram as **áreas de reserva para equipamentos colectivos (ZER)** e as **Áreas de Loteamentos Aprovados (ZUP)**, todas já **preenchidas** e as **Zonas Verdes Públicas (ZVP)**, integradas na malha urbana, assim como a **Zona de Reserva para o Parque de Exposições de Ferreira do Alentejo (ZEF)**, uma vez que já se encontra executada.
- **Áreas de Expansão** consideraram-se as classificadas no PDM como **Zonas de Reserva para Expansão Urbana (ZEU)**, a **Área Periurbana (APU)** e a **Zona Intersticial a Consolidar (ZIC)** a que se acrescentaram as **Zonas de Reserva para Equipamentos Colectivos (ZER)** não executadas.
- **Áreas comprometidas** aquelas que se encontram sujeitas a operações de loteamento urbano aprovados.
- **Estrutura Ecológica Urbana** as **Zonas de Protecção e Enquadramento (ZPE)** não sobrepostas a outras categorias de espaço e as **Zonas de Hortas Urbanas (ZHU)**.
- **Zonas Industriais** os **Espaços Industriais de Ferreira do Alentejo (ZIFA)** e do Penique, assim como as **Zonas de Infra-estruturas Económicas**.

Para efeito de avaliação da execução do Plano, considerou-se:

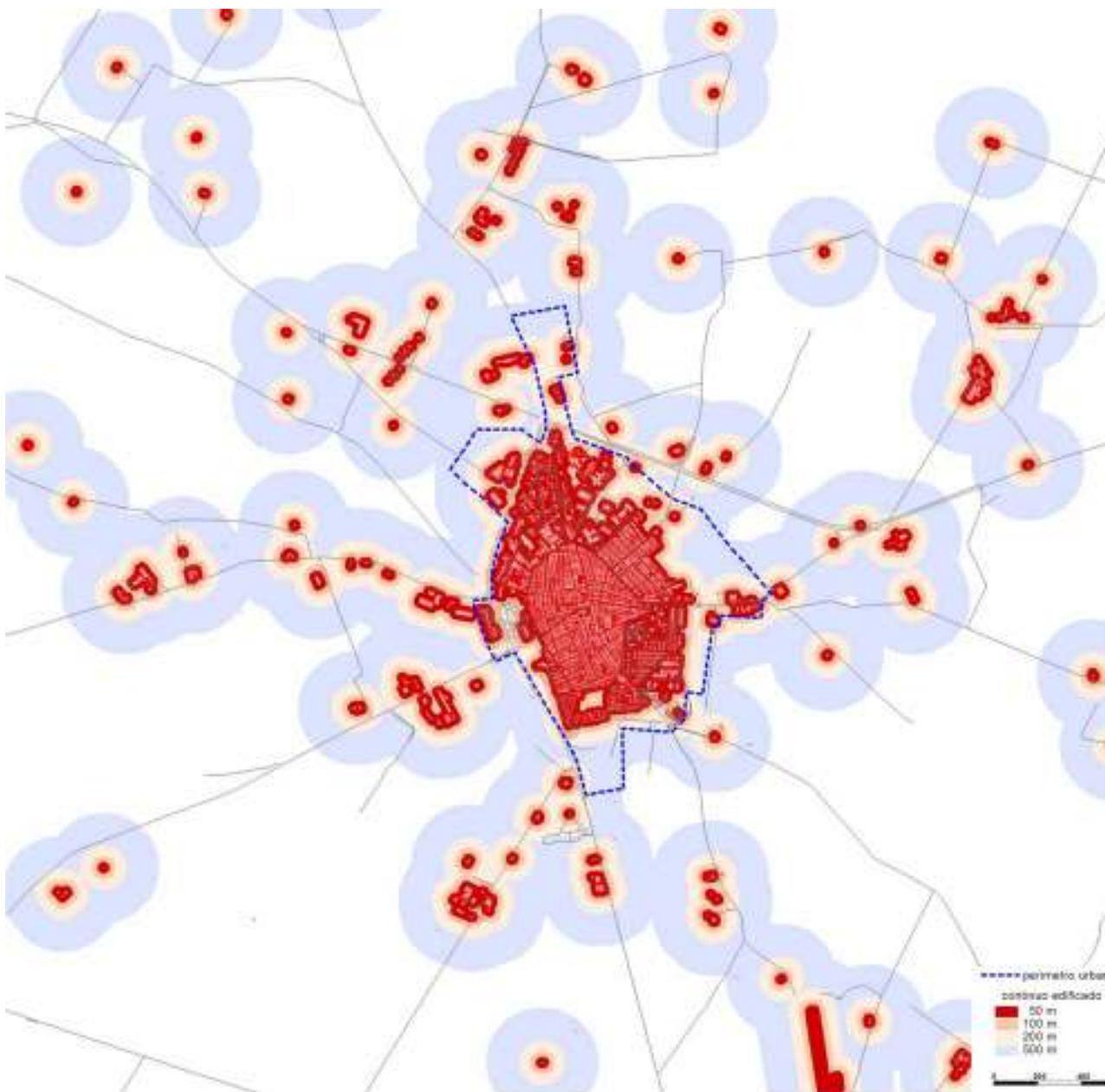
- 1.º A **distribuição das diversas Categorias de Espaço no Perímetro de cada lugar**.
- 2.º O **cálculo de uma Área de Referência, resultante do somatório das Áreas Consolidadas e Áreas de Expansão**
- 3.º A taxa de execução determinada pela relação entre **Áreas Consolidadas e e Áreas de Expansão com a Área de Referência**, determinante para a verificação dos pressupostos da norma do PROT Alentejo

Para efeitos de visualização do preenchimento urbano, **para cada lugar procedeu-se à simulação do contínuo edificado respectivo através da criação de buffers de 25 m (continuidade entre edifícios de 50 m)** em torno das edificações existentes.

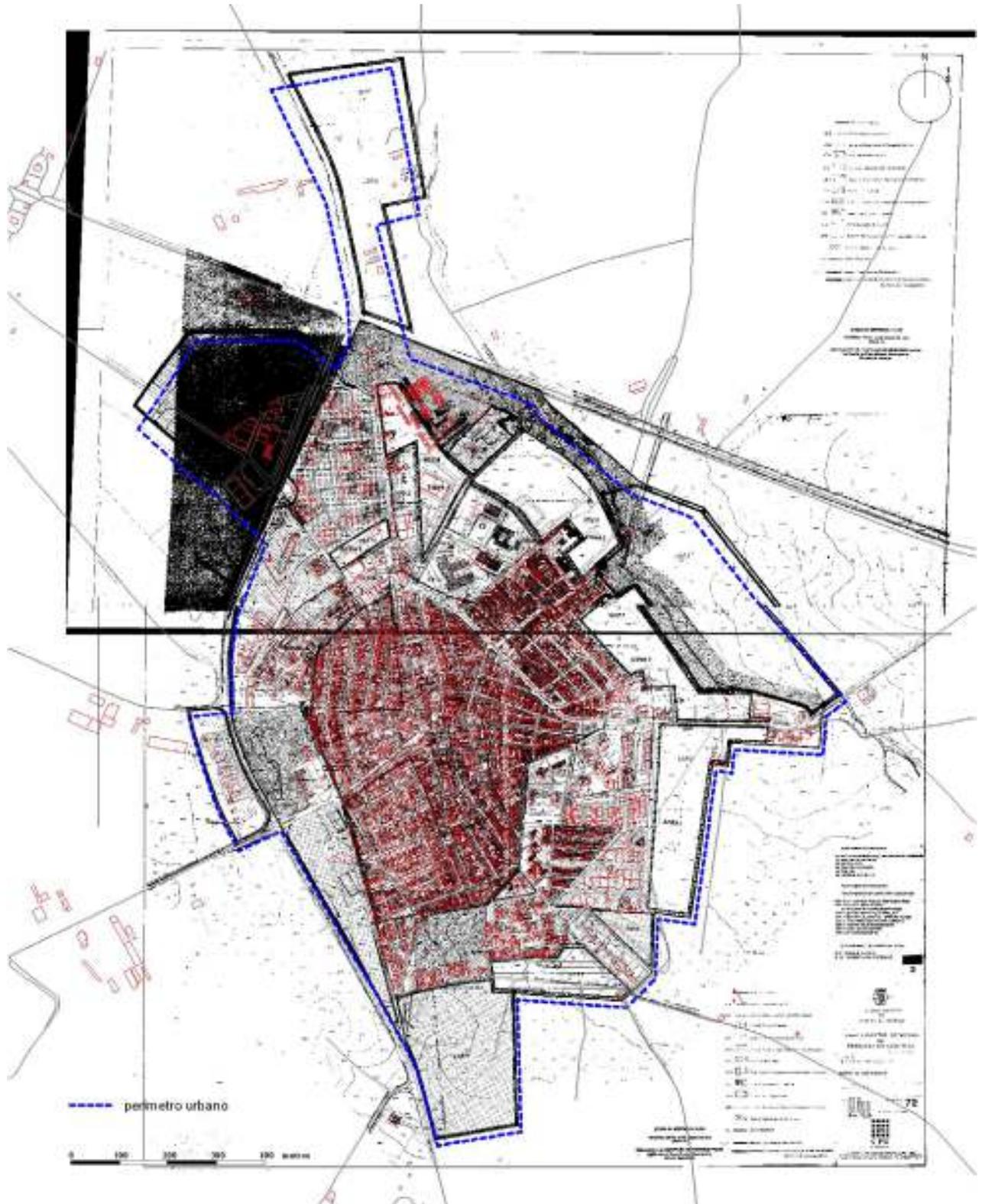
As **bases vectorizadas do zonamento do PDM foram realizadas pelos Serviços da Câmara Municipal e objecto de correcção e completamento pela Equipa do Plano**, nomeadamente no que concerne à verificação das áreas comprometidas.

1.2.4.3c 1º NÍVEL: FERREIRA DO ALENTEJO

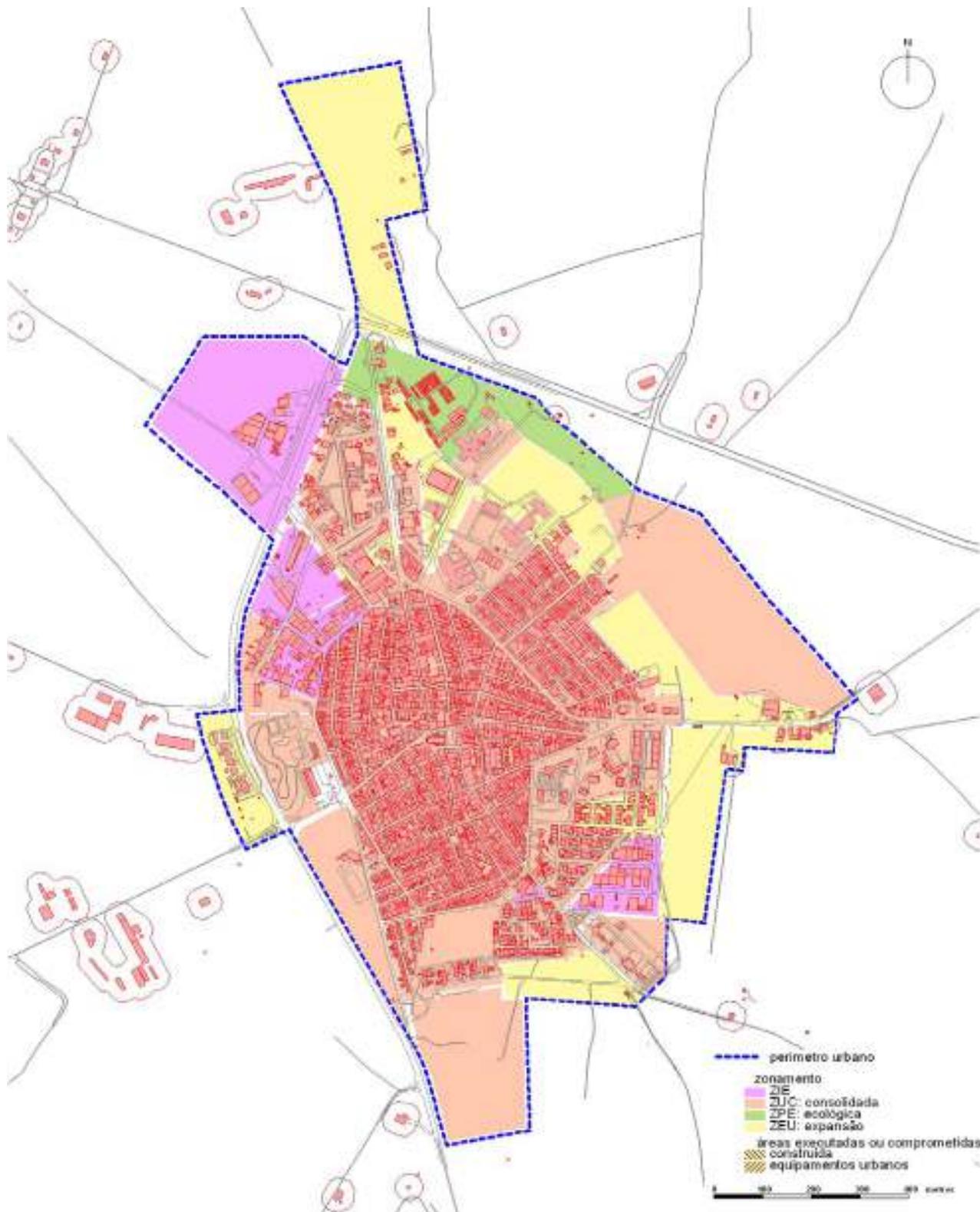
		Áreas (ha)	Preenchimento A ou B / C
Áreas de Expansão	ZEU + APU	29,71	
Áreas consolidadas	ZUC + ZVP + ZUP + ZEF + ZER	81,20	
<b>Áreas comprometidas</b>	<b>Preenchimentos + compromissos</b>	<b>12,65</b>	
<b>A: Total urbanizável</b>	<b>Áreas de Expansão – Áreas comprometidas</b>	<b>17,06</b>	<b>15,38 %</b>
<b>B: Total urbanizado</b>	<b>Áreas Consolidadas + Áreas comprometidas</b>	<b>93,85</b>	<b>84,62 %</b>
<b>C: Total de referência</b>	<b>Total Urbanizado + Total Urbanizável</b>	<b>110,91</b>	<b>100 %</b>
Estrutura Ecológica	ZPE + ZHU	5,86	
Zonas Industriais	ZIFA + ZIE	14,19	



Continuo edificado



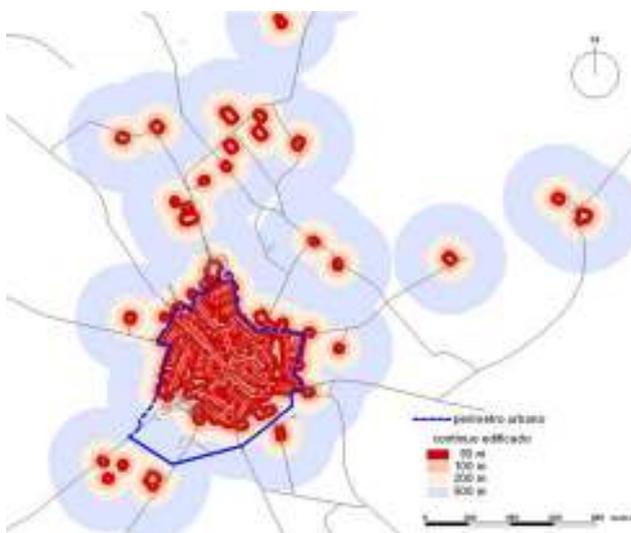
Planta do PDM referente a Ferreira do Alentejo



Preenchimento urbano de Ferreira do Alentejo

1.2.4.3d 2º NÍVEL: ALFUNDÃO

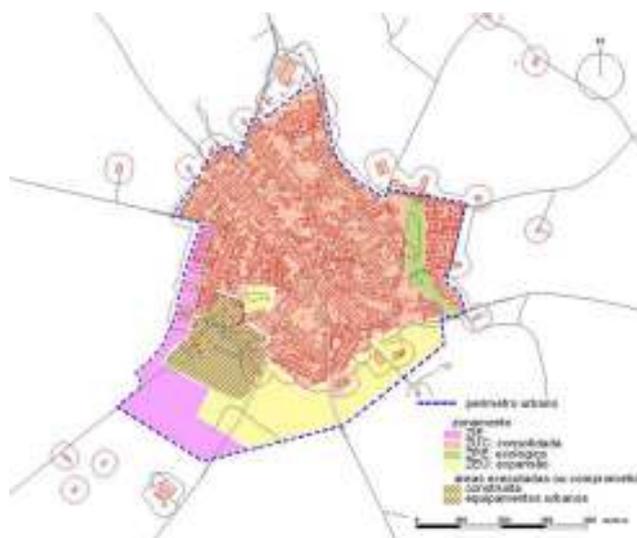
		Áreas (ha)	Preenchimento A ou B / C
Áreas de Expansão	ZEU	9,78	
Áreas consolidadas	ZUC + ZVP	24,25	
<b>Áreas comprometidas</b>	<b>Preenchimentos + compromissos</b>	<b>3,47</b>	
<b>A: Total urbanizável</b>	<b>Áreas de Expansão – Áreas comprometidas</b>	<b>6,71</b>	<b>19,5 %</b>
<b>B: Total urbanizado</b>	<b>Áreas Consolidadas + Áreas comprometidas</b>	<b>27,72</b>	<b>80,5 %</b>
<b>C: Total de referência</b>	<b>Total Urbanizado + Total Urbanizável</b>	<b>34,43</b>	<b>100 %</b>
Estrutura Ecológica	ZPE	1,01	
Zonas Industriais	ZIE	4,25	



Continuo edificado



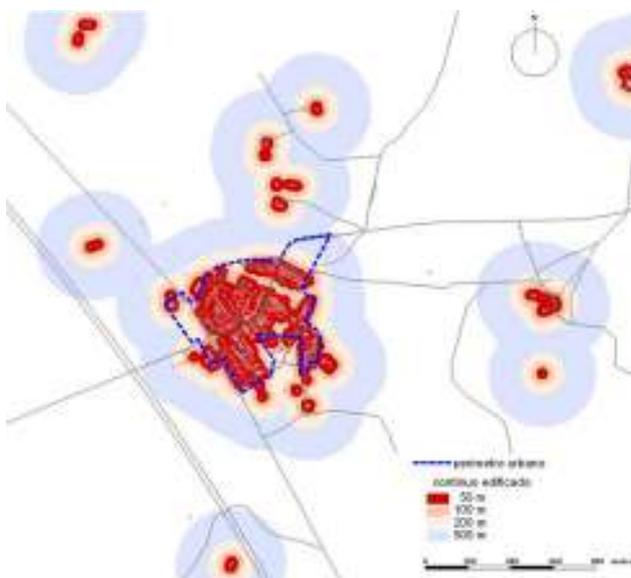
Planta do PDM referente a Alfundão



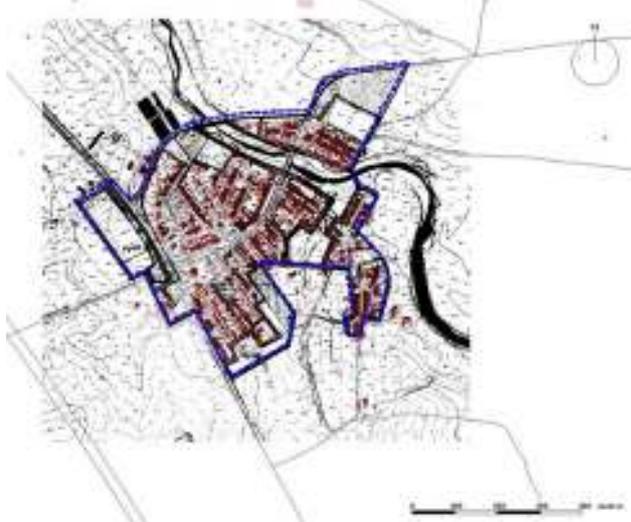
Preenchimento urbano do Alfundão

1.2.4.3e 2º NÍVEL: CANHESTROS

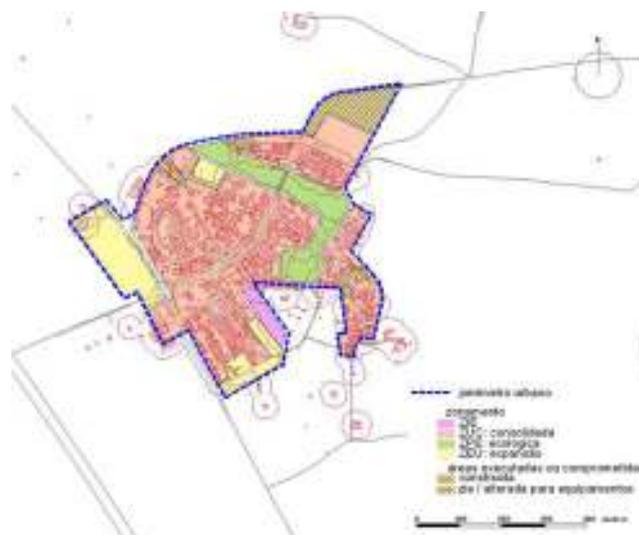
		Áreas (ha)	Preenchimento A ou B / C
Áreas de Expansão	ZEU	4,09	
Áreas Consolidadas	ZUC + ZVP + ZER	17,83	
<b>Áreas comprometidas</b>	<b>Preenchimentos + compromissos</b>	<b>0,65</b>	
<b>A: Total urbanizável</b>	<b>Áreas de Expansão – Áreas comprometidas</b>	<b>3,44</b>	<b>15,69 %</b>
<b>B: Total urbanizado</b>	<b>Áreas Consolidadas + Áreas comprometidas</b>	<b>18,48</b>	<b>84,31 %</b>
<b>C: Total de referência</b>	<b>Total Urbanizado + Total Urbanizável</b>	<b>21,92</b>	<b>100,00 %</b>
Estrutura Ecológica	ZPE	3,11	
Zonas Industriais	ZIE	0,42	



Contínuo edificado



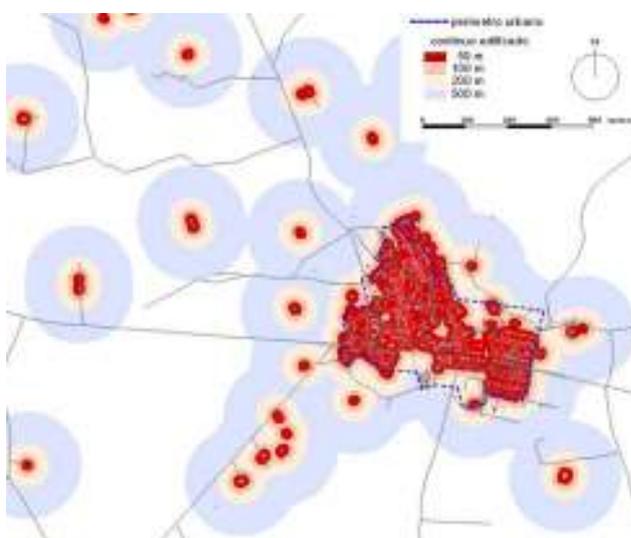
Planta do PDM referente a Canhestros



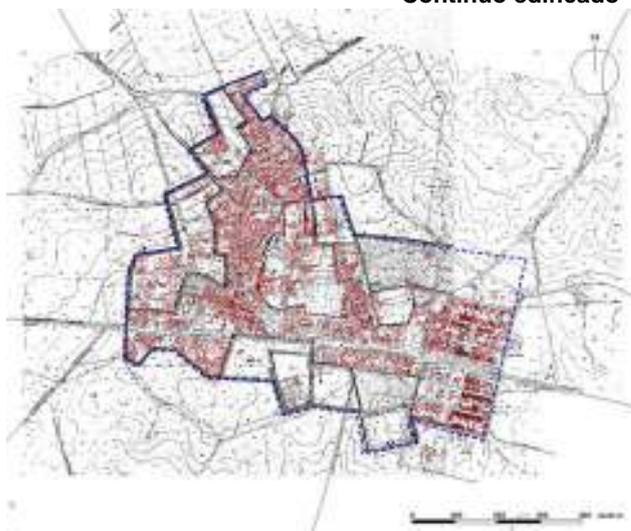
Preenchimento urbano de Canhestros

1.2.4.3f 2º NÍVEL: FIGUEIRA DOS CAVALEIROS

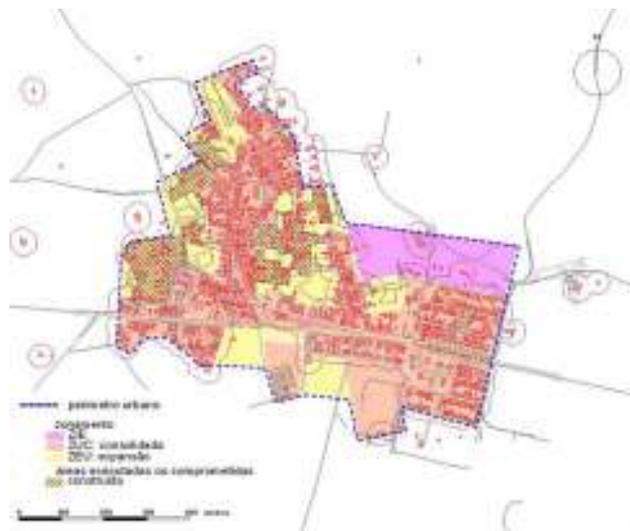
		Áreas (ha)	Preenchimento A ou B / C
Áreas de Expansão	ZEU + ZIC (área não preenchida)	12,59	
Áreas Consolidadas	ZUC + ZER preenchidas + ZIC (área preenchida)	23,78	
<b>Áreas comprometidas</b>	<b>Preenchimentos + compromissos</b>	<b>4,49</b>	
<b>A: Total urbanizável</b>	<b>Áreas de Expansão – Áreas comprometidas</b>	<b>8,10</b>	<b>22,27 %</b>
<b>B: Total urbanizado</b>	<b>Áreas Consolidadas + Áreas comprometidas</b>	<b>28,77</b>	<b>77,73 %</b>
<b>C: Total de referência</b>	<b>Total Urbanizado + Total Urbanizável</b>	<b>36,37</b>	<b>100 %</b>
Zonas Industriais	ZIE	5,53	



Contínuo edificado



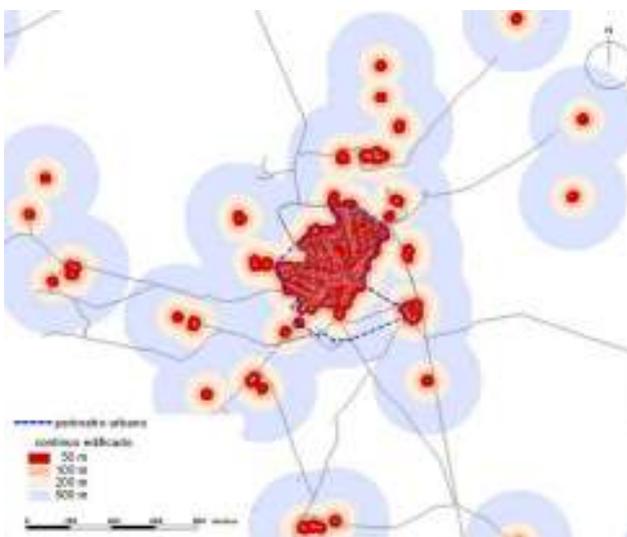
Planta do PDM referente a Figueira dos Cavaleiros



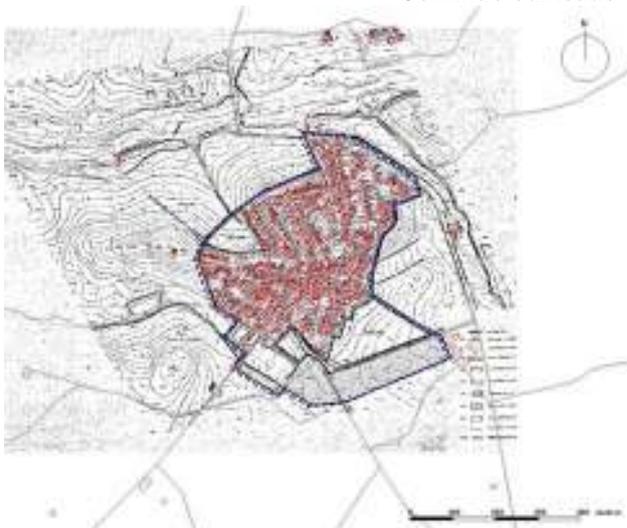
Preenchimento urbano de Figueira dos Cavaleiros

1.2.4.3f 2º NÍVEL: ODIVELAS

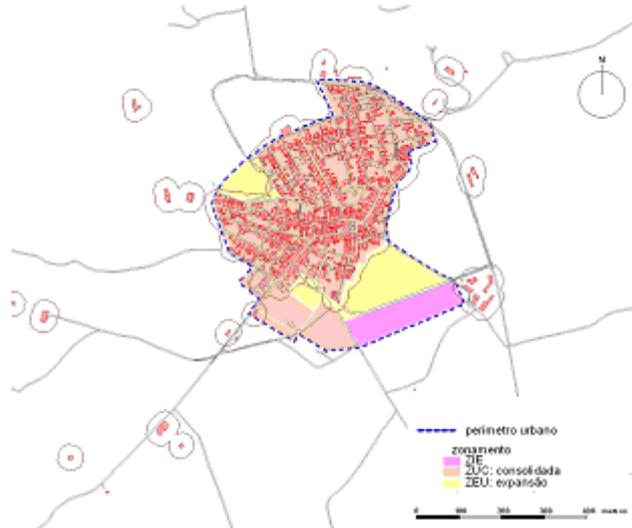
		Áreas (ha)	Preenchimento A ou B / C
Áreas de Expansão	ZEU	3,62	
Áreas Consolidadas	ZUC + ZVP + ZER (preenchida)	16,17	
<b>Áreas comprometidas</b>	<b>Preenchimentos + compromissos</b>	<b>0,00</b>	
<b>A: Total urbanizável</b>	<b>Áreas de Expansão – Áreas comprometidas</b>	<b>3,62</b>	<b>18,29 %</b>
<b>B: Total urbanizado</b>	<b>Áreas Consolidadas + Áreas comprometidas</b>	<b>16,17</b>	<b>81,71 %</b>
<b>C: Total de referência</b>	<b>Total Urbanizado + Total Urbanizável</b>	<b>19,79</b>	<b>100 %</b>
Zonas Industriais	ZIE	1,72	



Contínuo edificado



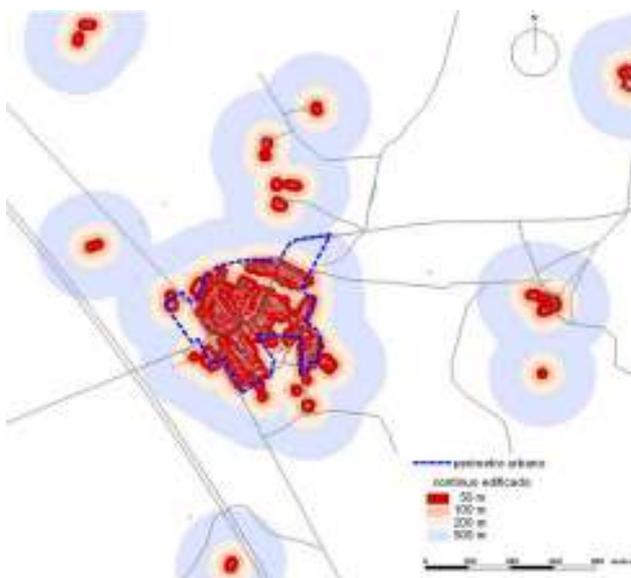
Planta do PDM referente a Odivelas



Preenchimento urbano de Odivelas

1.2.4.3g 2º NÍVEL: PEROGUARDA

		Áreas (ha)	Preenchimento A ou B / C
Áreas de Expansão	ZEU	3,54	
Áreas Consolidadas	ZUC + ZUP + ZER (preenchidas)	11,21	
<b>Áreas comprometidas</b>	<b>Preenchimentos + compromissos</b>	<b>0,00</b>	
<b>A: Total urbanizável</b>	<b>Áreas de Expansão – Áreas comprometidas</b>	<b>3,54</b>	<b>24,00 %</b>
<b>B: Total urbanizado</b>	<b>Áreas Consolidadas + Áreas comprometidas</b>	<b>11,21</b>	<b>76,00 %</b>
<b>C: Total de referência</b>	<b>Total Urbanizado + Total Urbanizável</b>	<b>14,75</b>	<b>100 %</b>
Estrutura Ecológica	ZPE	1,08	
Zonas Industriais	ZIE	1,36	



Contínuo edificado



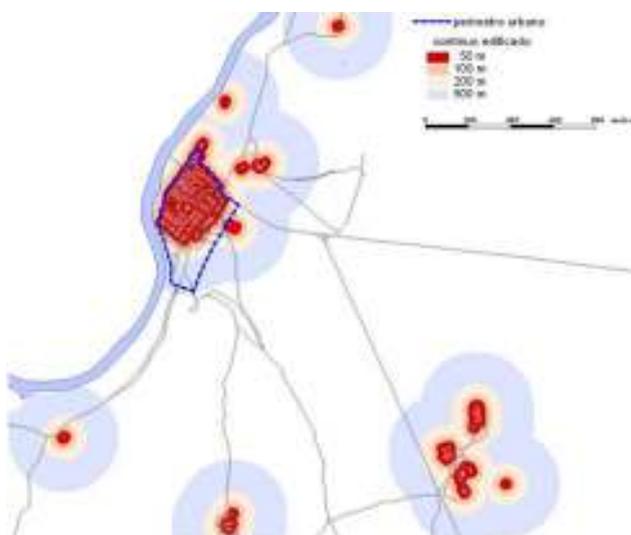
Planta do PDM referente a Peroguarda



Preenchimento urbano de Peroguarda

1.2.4.3h 2º NÍVEL: SANTA MARGARIDA DO SADO

		Áreas (ha)	Preenchimento A ou B / C
Áreas de Expansão	ZEU	4,67	
Áreas Consolidadas	ZUC + ZER (preenchidas)	6,64	
<b>Áreas comprometidas</b>	<b>Preenchimentos + compromissos</b>	<b>3,31</b>	
<b>A: Total urbanizável</b>	<b>Áreas de Expansão – Áreas comprometidas</b>	<b>1,36</b>	<b>12,2 %</b>
<b>B: Total urbanizado</b>	<b>Áreas Consolidadas + Áreas comprometidas</b>	<b>9,95</b>	<b>87,8 %</b>
<b>C: Total de referência</b>	<b>Total Urbanizado + Total Urbanizável</b>	<b>11,31</b>	<b>100 %</b>
Estrutura Ecológica	ZPE (exterior ao perímetro urbano)	2,80	
Zonas Industriais	ZIE	0,76	



Continuo edificado



Planta do PDM referente a S. Margarida

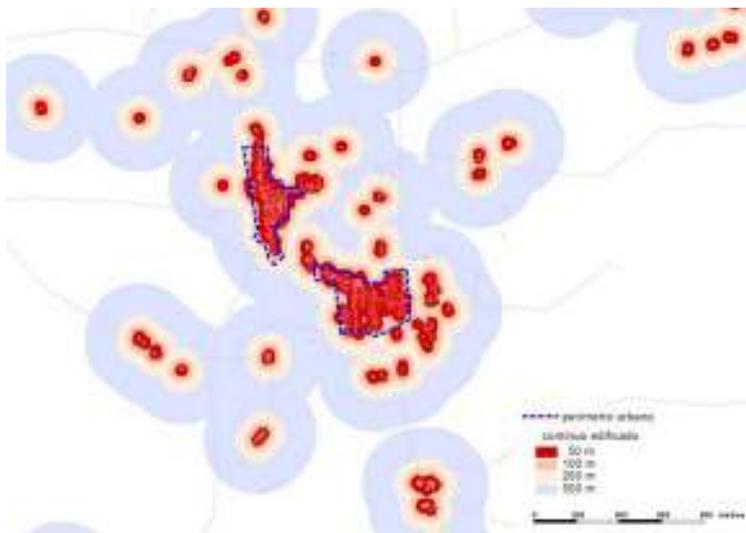


Preenchimento urbano de S. Margarida

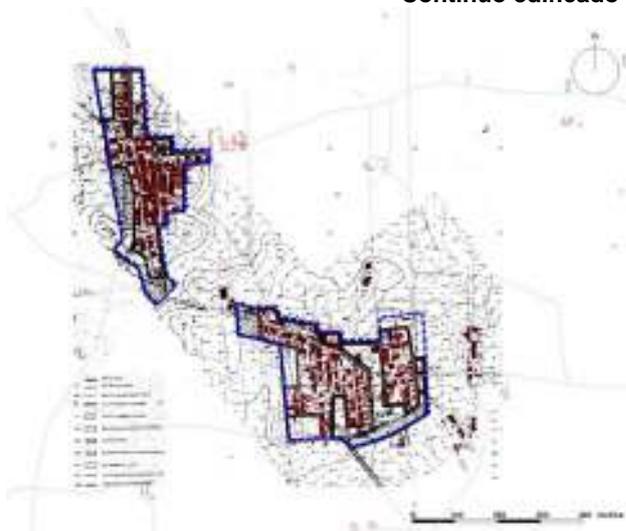
**1.2.4.3i 3º NÍVEL: ALDEIA DE RUINS E OLHAS**

Um vez que a Aldeia de Ruins e Olhas são praticamente contíguas, perspectivando-se no futuro uma junção dos dois lugares para efeitos urbanísticos, considerou-se nesta análise como se fossem um único.

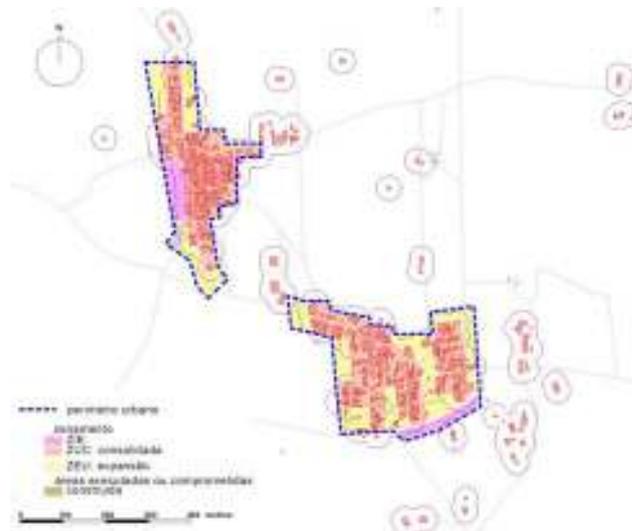
		Áreas (ha)	Preenchimento A ou B / C
Áreas de Expansão	ZEU + ZER (não preenchidas)	4,27	
Áreas Consolidadas	ZUC	9,08	
<b>Áreas comprometidas</b>	<b>Preenchimentos + compromissos</b>	<b>0,16</b>	
<b>A: Total urbanizável</b>	<b>Áreas de Expansão – Áreas comprometidas</b>	<b>4,11</b>	<b>30,79 %</b>
<b>B: Total urbanizado</b>	<b>Áreas Consolidadas + Áreas comprometidas</b>	<b>9,24</b>	<b>69,21 %</b>
<b>C: Total de referência</b>	<b>Total Urbanizado + Total Urbanizável</b>	<b>13,35</b>	<b>100 %</b>
Zonas Industriais	ZIE	0,76	



Contínuo edificado



Planta do PDM referente a Aldeia de Ruins + Olhas



Preenchimento urbano de Aldeia de Ruins + Olhas

### 1.2.4.3j 3º NÍVEL: FORTES

		Áreas (ha)	Preenchimento A ou B / C
A: Total urbanizável	ZEU	1,40	40,94 %
B: Total urbanizado	ZUC	2,02	59,06 %
C: Total de referência	Total Urbanizado + Total Urbanizável (A+B)	3,42	100,00 %

### 1.2.4.3k 3º NÍVEL: GASPARÕES

		Áreas (ha)	Preenchimento A ou B / C
A: Total urbanizável	ZEU	0,79	25,57 %
B: Total urbanizado	ZUC	2,30	74,43 %
C: Total de referência	Total Urbanizado + Total Urbanizável (A+B)	3,09	100 %
Zonas Industriais	ZIE	1,49	

### 1.2.4.3l 3º NÍVEL: ROUQUENHO

		Áreas (ha)	Preenchimento A ou B / C
Áreas de Expansão	ZEU	1,12	
Áreas Consolidadas	ZUC	2,17	
Áreas comprometidas	Preenchimentos + compromissos	0,25	
A: Total urbanizável	Áreas de Expansão – Áreas comprometidas	0,87	26,44 %
B: Total urbanizado	Áreas Consolidadas + Áreas comprometidas	2,42	73,56 %
C: Total de referência	Total Urbanizado + Total Urbanizável	3,29	100 %
Zonas Industriais	ZIE	0,87	

## 1.2.5 DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO

O PDM influencia o desenvolvimento económico do Concelho de forma diferenciada consoante se trate de áreas em solo rural ou em solo urbano.

Em solo rural, onde predomina a actividade agrícola e florestal, as medidas do PDM são essencialmente cautelares, visando garantir a protecção e valorização da aptidão do solo para efeito daquelas actividades.

Já em solo urbano, a sua qualificação é determinante para o maior ou menor êxito das actividades económicas inerentes.

### 1.2.5.1 AGRICULTURA E FLORESTA

Não existem indicadores que permitam correlacionar directamente o PDM com a actividade agrícola, que sofreu importantes alterações estruturais no último decénio em consequência dos projectos de regadio.

### 1.2.5.2 INDÚSTRIA E LOGÍSTICA

Está implícito no dispositivo do PDM a promoção do desenvolvimento da indústria e da logística através da delimitação de áreas para acolhimento destas actividades, assim como pela definição de regras para a instalação de unidades da fileira agro-industrial em solo rural.

Neste âmbito, foram delimitados:

- **Um espaço industrial** destinado “à implantação de actividades industriais, podendo também incluir outras instalações de apoio a estas actividades, bem como estruturas de apoio a actividades do sector primário” em **Ferreira do Alentejo**, designado, em termos promocionais, por Parque Empresarial de Ferreira do Alentejo.
- **Zonas de Infra-estruturas Económicas (ZIE)**, delimitadas nos demais lugares do **Concelho**, “ocupadas ou a ocupar por actividades económicas diversificadas, de apoio ao sector primário e secundário, destinando-se à instalação de unidades industriais, armazéns e oficinas”
- Em resultado de uma alteração parcelar ao PDM, foi delimitada uma “**Área Preferencial para Instalação de Unidades da Fileira Agro-Industrial**” designada por **Parque de Indústrias Agro-alimentares do Penique**, perto de Odivelas, com o objectivo de proporcionar, por um lado, o aumento da procura e o escoamento de produtos desta fileira industrial, como também a transformação e consequente aumento do valor acrescentado dos bens produzidos.

Os **objectivos de desenvolvimento do sector industrial**, com alguma expressão na Freguesia de Ferreira do Alentejo, reflectem a concretização do **Parque Empresarial de Ferreira do Alentejo (no PDM, Zona Industrial de Ferreira do Alentejo)**, que está na sua quase totalidade ocupado, o que fundamentou da elaboração, em curso, de um **Plano de Pormenor para a sua expansão em área não prevista para o efeito pelo PDM**.

O PDM delimitou **13 Zonas de Infra-estruturas Económicas (ZIEs)**, das quais **duas em Ferreira do Alentejo**, correspondendo a duas zonas ocupadas por actividades económicas múltiplas, uma das quais objecto de Plano de Pormenor Aprovado (**ZIE Ferragial do Cemitério, à época por Zona Industrial 1)** e a outra abrangendo a EPAC e sua envolvente.

As restantes 11 ZIEs foram delimitadas em todos os Lugares de nível 2 (Canhestros, Figueira dos Cavaleiros, Alfundão, Odivelas, Peroguarda e S Margarida do Sado) e nos lugares de nível 3 (Olhas, Aldeia de Ruins, Gasparões e Rouquenho), **cujo grau de concretização se pode resumir a:**

- **Cerca de 1/3 da ZIE do Alfundão encontra-se ocupada**
- **A Câmara Municipal concluiu e aprovou um loteamento para a ZIE de S. Margarida do Sado, cujos lotes se encontram em promoção.**
- **Encontra-se em elaboração um projecto de loteamento para cerca de 30% da ZIE de Figueira dos Cavaleiros.**

**As demais ZIEs não tiveram qualquer concretização**, aspecto a merecer a maior atenção no quadro da revisão do PDM.

**Finalmente, o Parque Agro Industrial do Penique** embora com alguma dificuldade inicial de promoção, **tem vindo a afirmar-se** de tal modo que **se perspectiva actualmente o seu esgotamento** já que:

- **Encontra-se aprovado e licenciado um lagar de azeite para um lote entretanto constituído**
- **Estão projectadas uma central de produção de energia de biomassa e uma unidade de tratamento de bagaço de azeitona** para as áreas remanescentes do Parque.

Todas estas unidades exigiram a afectação de grandes áreas de terreno confirmando a justeza dos princípios que nortearam a regulamentação pelo de PDM deste Parque Industrial.

Entretanto, **o desenvolvimento de novas tecnologias associadas à produção de energia fez também com que a implantação de parques solares se tornasse numa forte potencialidade de Ferreira do Alentejo**, tendo sido licenciadas **três Centrais de grande dimensão e capacidade produtiva**, todas na periferia sudoeste da Vila, a que se acrescenta, mais recentemente, **uma quarta a sul de Figueira dos Cavaleiros**

### 1.2.5.3 TURISMO

**O turismo de Ferreira do Alentejo não apresentou níveis significativos de desenvolvimento.**

Em parte, pode-se imputar ao PDM alguns efeitos negativos sobre este sector económico, corrigidos através de uma alteração parcelar ao seu regulamento que desbloqueou a possibilidade de instalação de unidades turísticas no espaço rural.

Não obstante, **as iniciativas que se desenhavam e que justificaram esta alteração regulamentar continuam por se concretizar.**

### 1.2.6 INFRA-ESTRUTURAS

As infra-estruturas constituem um domínio onde se verificou uma evolução positiva, já que, actualmente, todos os aglomerados urbanos possuem as infra-estruturas urbanas essenciais (abastecimento de água, drenagem e tratamento de águas residuais, abastecimento eléctrico, telefone e recolha de resíduos sólidos)

No entanto, porque constituiu uma primeira prioridade das autarquias, as redes de esgotos e, sobretudo, os sistemas de tratamentos instalados se, numa primeira fase, permitiram resolver os problemas do saneamento básico das povoações, revelam-se agora ultrapassados e com alguns problemas.

#### 1.2.6.1 DRENAGEM E TRATAMENTO DE EFLUENTES

**Todos os aglomerados urbanos dispõem sistemas de drenagem e tratamento de efluentes**, na maioria instalados nas décadas de 70/80 e de 80/90, **apresentando alguns problemas de funcionamento que implicam a realização de novos projectos e trabalhos de remodelação e/ou reforço**, incidindo nomeadamente na adequação dos sistemas de tratamento.

Com efeito, apenas Ferreira do Alentejo, Peroguarda/Alfundão (sistema conjunto), Odivelas (bacia Norte) e Figueira de Cavaleiros possuem ETAR's, enquanto nos demais lugares e na bacia Sul de Odivelas as descargas efectuam-se para fossas sépticas.

Por outro lado, apenas Ferreira do Alentejo e parte de Figueira de Cavaleiros, aqui apenas numa pequena zona, dispõem de redes separativas de águas pluviais.

### 1.2.6.2 ABASTECIMENTO DE ÁGUA PARA CONSUMO HUMANO

Trata-se de um Concelho abastecido, em cerca de 97% da população, exclusivamente por águas de origem subterrânea.

Porém, porque o povoamento se distribui, essencialmente, por **um conjunto de núcleos populacionais dispersos pelo Concelho, o abastecimento efectua-se através de oito sistemas independentes com características próprias:**

- Ferreira do Alentejo.
- Peroguarda / Alfundão.
- Aldeia de Ruins / Olhas / Fortes.
- Gasparões / Aldeia de Rouquenho
- Odivelas
- Canhestros
- S.<sup>a</sup> Margarida do Sado
- Figueira dos Cavaleiros

### 1.2.6.3 SISTEMA DE RECOLHA E TRATAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

Verifica-se, desde a aprovação do PDM uma **evolução positiva no sistema de recolha e tratamento de resíduos sólidos do Concelho.**

Com efeito, à época, os resíduos sólidos eram depositos em dois aterros (Chaminé e Penique) com condições ambientais negativas, já que não havia qualquer controlo, tratamento ou selecção dos resíduos recolhidos.

Entretanto, **o Município de Ferreira do Alentejo aderiu à Associação de Municípios Alentejanos para a Gestão Regional do Ambiente (AMAGRA)**, passando a beneficiar de um **sistema Intermunicipal de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos** que compreende os municípios de Alcácer do Sal, Aljustrel, Ferreira do Alentejo, Grândola, Odemira, Santiago do Cacém e Sines serve uma população de 119.149 habitantes numa área de 5.000 Km<sup>2</sup> .

**O Sistema é composto por um Aterro Sanitário e por quatro Estações de Transferência de RSU.**

O **Aterro Sanitário**, concebido para um período de exploração de 12 anos e uma capacidade de acumulação de resíduos de cerca de 490 500 toneladas, dispendo de um volume inicial total de 720.000 m<sup>3</sup>, localiza-se no Monte Novo dos Modernos / Carregueira, a 400m a Norte do Km 29,5 da E.N. 121, na freguesia de Ermidas-Sado do Concelho de Santiago do Cacém

O Aterro Sanitário recebe os resíduos provenientes das Estações de Transferência de Alcácer do Sal, Grândola, Odemira, Santiago do Cacém e directamente dos Municípios de Ferreira do Alentejo e Aljustrel.

### 1.2.6.3a RECOLHA INDIFERENCIADA

A **recolha dos resíduos sólidos urbanos (RSU) no Concelho de Ferreira do Alentejo é da responsabilidade da autarquia**, sendo efectuada por dois veículos que transportam os resíduos directamente para o aterro sanitário.

A recolha é efectuada diariamente, excepto domingos e feriados, em Ferreira do Alentejo, enquanto nas restantes freguesias é realizada dia sim, dia não.

### 1.2.6.3b RECOLHA SELECTIVA DE RSU

O **concelho de Ferreira do Alentejo possui 31 ecopontos para a deposição selectiva de resíduos**, cuja recolha e transporte é da responsabilidade da AMBILITAL.

Em **Ferreira do Alentejo foi construída uma estação onde se centraliza a recepção e o armazenamento de recicláveis do Concelho**, tais como: embalagens de vidro, papel e cartão, embalagens plásticas e metálicas, resíduos verdes, sucata metálica e não metálica, resíduos de equipamento eléctrico e electrónico, pneus, caixas e paletes de madeira, óleos minerais usados e esferovite.

## 1.2.7 EQUIPAMENTOS

De uma forma geral atingiram-se as metas de dotação de equipamentos colectivos, com construção de instalações em diversas valências, oferecendo a rede actualum nível de serviço adequado à população residente, uma vez que foram executados os equipamentos então identificados como estando em falta, conforme Quadro seguinte, reproduzido do Relatório do PDM.

Quadro 1.2.8 - Necessidades de equipamentos inventariadas no PDM

GARÊNCIAS DE EQUIPAMENTOS COLECTIVOS POR FREGUESIA NO CONCELHO DE FERREIRA DO ALENTEJO - 1991 A 2001

FREGUESIAS	ENSINO PRIMARIO (n. salas)	JARDINS DE INFANCIA (n. salas)	CENTRO INFANTIL	DESPORTO	CULTURA	RECREIO
ALFUNDÃO	1			1 Polidesportivo Descoberto de Terra Batida	Centro de Convívio	1 Parque Infantil
CANHESTROS	-2				Centro de Convívio	1 Parque Infantil
FERREIRA DO ALENTEJO	-1	5	Usa o concelhio			2 Parques infantis
FIGUEIRA DE CAVALEIROS		2	Centro com 2 salas	1 Polidesportivo Descoberto de Terra Batida	Centro de Convívio	1 Parque Infantil
ODIVELAS		1				1 Parque Infantil
PEROGUARDA	-1	1			Centro de Convívio	1 Parque Infantil

Nota: Os valores negativos correspondem a equipamentos a reafectar a outros fins

Fonte – Relatório do PDM

No entanto, relacionando-se a evolução da rede de equipamentos directamente com a evolução demográfica, pode-se concluir que:

- O **Concelho apresenta uma acentuada perda de população na última década**, caracterizando-se por uma estrutura populacional extremamente envelhecida, **colocando maior pressão sobre os equipamentos de apoio à terceira idade e de saúde, assim como de ocupação de tempos livres.**
- A **população activa mantém-se relativamente estabilizada**, o que se **reflecte nas funções urbanas existentes, apresentando os equipamentos desportivos, culturais e lúdicos uma boa cobertura**, resultado de diversas acções realizadas na vigência do PDM.
- A **população em idade escolar vem decrescendo**, o que pode colocar num futuro mais ou menos próximo **a questão da manutenção de algumas escolas em aglomerados de 3º nível.**

O quadro 1.2.9 refere a cobertura actual do Concelho por Equipamentos e Serviços:

Quadro 1.2.9 – Rede de Equipamentos actual

	Aglomerados	Educação	Saúde	Desporto	Segurança Social	Cultura Lazer	Outros Serviços
Nível 1	Ferreira. do Alentejo	ES EB 2.3 EB1 + JI	CS Farm.	2x CGJ PD 2x PDc Tenis Piscina Tanque Ap P.Radical	Lar+CD 3I Creche+JI	Museu Cinema Galeria Biblioteca C.Convívio	Câmara Sede JF GNR Feira Bombeiros Notário ME-IGM CR Civil CR Predial Finanças Tes.FP Correios Tribunal GADES P Turismo Mercado
Nível 2	Canhestros	EB1	Ext CS	PD	Lar+CD 3I	C Cultural	Sede JF Correios
	Fig. dos Cavaleiros	2x EB1 JI	Ext. CS Farm.	CGJ PD	CD 3I Casa Povo	C Povo	Sede JF GNR - Fisc
	Alfundão	EB1 JI	Ext. CS Farm.	CGJ PD		C Cultural C Convívio	Sede JF
	Odivelas	EB1	Ext. CS	CGJ PD	CD 3I		Sede JF
	Peroguarda	EB1	Ext. CS	PD		C Cultural C Povo	Sede JF
	S.ta Margarida Sado	EB1	PS	CGJ PD		C Cultural	Del. JF Correios
Nível 3	Olhas			PD			
	Rouquenho	JI				C Social	Del. JF
	Gasparões	EB1		PD		C Cultural	
	Aldeia de Ruins	EB1				C Convívio	Del. JF
	Fortes	EB1	A.D.S.			C Convívio	
Outros	Barragem Odivelas					Praia	

ES – Escola Secundária; EB –Escola Básica; JI – Jardim de Infância;

CS – Centro de Saúde; Farm- Farmácia; Ext. CS – Extensão de Centro de Saúde; PS – Posto de Saúde; ADS – Associação de Dadores de Sangue

CGJ – Campo de Grandes Jogos; PD – Polidesportivo; PDc – Polidesportivo Coberto;

CD 3I – Centro Dia 3ª Idade;

JF – Sede de Junta de Freguesia

Fonte – informação recolhida junto à CMFA

# REVISÃO DO PDM DE FERREIRA DO ALENTEJO

AVALIAÇÃO DA  
EXECUÇÃO DO PDM FA  
ABRIL 2010

## 1.3.1 QUADRO GERAL

### 1.3.2 PRIMEIRO GRUPO – OBSOLESCÊNCIA DOS SUPORTES

- 1.3.2.1 DEFICIÊNCIAS DAS BASES CARTOGRÁFICAS 1 :25 000
- 1.3.2.3 DIVERGÊNCIAS ENTRE OS LIMITES DO CONCELHO  
- PDM E CAOP
- 1.3.2.4 DESACTUALIZAÇÃO E INADEQUAÇÃO  
DA INFORMAÇÃO DE BASE

### 1.3.3 SEGUNDO GRUPO - DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA

- 1.3.3.1 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA - RJGT
- 1.3.3.2 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA - CONDICIONANTES
- 1.3.3.3 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA - CARTA DE RUIDO
- 1.3.3.4 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA - CARTA EDUCATIVA
- 1.3.3.5 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA - DEFESA DA FLORESTA  
CONTRA INCÊNDIOS
- 1.3.3.6 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA  
- AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

### 1.3.4 TERCEIRO GRUPO - INEXISTÊNCIA DE TRADUÇÃO LOCAL DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO, DE NÍVEL SUPERIOR OU SECTORIAL

### 1.3.5 QUARTO GRUPO – INSUFICIÊNCIA DE RESPOSTA

- 1.3.5.1 EXPANSÃO URBANA
- 1.3.5.2 PARQUE DE EXPOSIÇÕES E FEIRA  
DE FERREIRA DO ALENTEJO
- 1.3.5.3 DESENVOLVIMENTO AGRO-INDUSTRIAL
- 1.3.5.4 DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO
- 1.3.5.5 VALORES PATRIMONIAIS

### 1.3.6 QUINTO GRUPO – DISPOSITIVO REGULAMENTAR

- 1.3.6.1 FALTA DE CLAREZA E CONTRADIÇÃO EM  
DISPOSITIVOS REGULAMENTARES
- 1.3.6.2 ESPAÇOS INDUSTRIAIS E DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- 1.3.6.3 EXCESSIVA DEPENDENCIA DA REALIZAÇÃO DE PMOT'S

## 1.3 IDENTIFICAÇÃO DE PROBLEMAS

### 1.3.1 QUADRO GERAL

A experiência adquirida da aplicação do PDM de Ferreira do Alentejo, permite identificar um conjunto de problemas, de maior ou menor profundidade que fundamentaram a necessidade da sua revisão.

Sem se querer repetir o lugar-comum de se tratar de um PDM de primeira geração, com todos os problemas inerentes, certo é que se pode afirmar que **o PDM de Ferreira do Alentejo não deixa de reflectir as condições sob as quais foi elaborado, em que avultavam a inexperiência e o pioneirismo quer dos técnicos que tinham a seu cargo a elaboração, quer dos políticos que competia a sua orientação e acompanhamento, a par da pressão exercida para a sua execução célere.**

Por outro lado, é importante referir ainda **que os processos de acompanhamento e decisão a nível central, longe de contribuírem para correcção de problemas detectáveis no momento e para a celeridade do processo, tiveram efeito contrário** – basta apontar que tendo sido aprovado o Plano em 27/9/96, apenas em 30/4/98, quase dois anos depois, é ratificado!

Decorre disto um conjunto de aspectos em que o PDM se mostra incapaz de dar resposta às necessidades da gestão do território municipal:

1. **Obsolescência dos suportes face à evolução tecnológica entretanto verificada.**
2. **Desactualização face à evolução do quadro legislativo.**
3. **Inexistência de tradução local dos Instrumentos de Gestão do Território de nível superior ou sectoriais**
4. **Insuficiência de resposta às efectivas necessidades do Concelho em matéria de desenvolvimento económico, social e urbano**
5. **Dispositivo regulamentar nem sempre claro e por vezes bloqueador de soluções práticas.**

## 1.3.2 PRIMEIRO GRUPO – OBSOLESCÊNCIA DOS SUPORTES

### 1.3.2.1 DEFICIÊNCIAS DAS BASES CARTOGRÁFICAS 1 :25 000

O primeiro problema do PDM reside nas bases cartográficas utilizadas, as únicas disponíveis à época – Cartas Militares em papel do então Instituto Geográfico do Exército, na escala 1 : 25 000, já com algum grau de desactualização à época (algumas anteriores à década de 80), que não obstante a relativamente baixa dinâmica do Concelho e a sua estabilidade espacial, não deixa de se repercutir na incorrecção de algumas malhas urbanas, da rede viária (auto-estrada do Algarve) e da própria morfologia do território municipal.

Já para os aglomerados urbanos foram realizadas Plantas de Zonamento na escala 1 : 2 000, com maior actualidade, que de algum modo facilitam a aplicação do PDM, já que possuem melhor legibilidade e precisão em relação à base geral 1 :25 000.

Em qualquer dos casos, para além de divergências entre o cartografado e a realidade no terreno, estes suportes dificultam a utilização das novas tecnologias informáticas, sejam de Desenho Auto-assistido (CAD), seja de Informação Geográfica (SIG), essenciais para a modernização dos processos de gestão do território.

Decorrente da desactualização dos suportes tecnológicos, pode-se referir, como factores adicionais que dificultam a aplicação do PDM, a excessiva sobreposição de tramas e elementos gráficos, a utilização do preto e branco ou a distorção de algumas manchas e linhas.

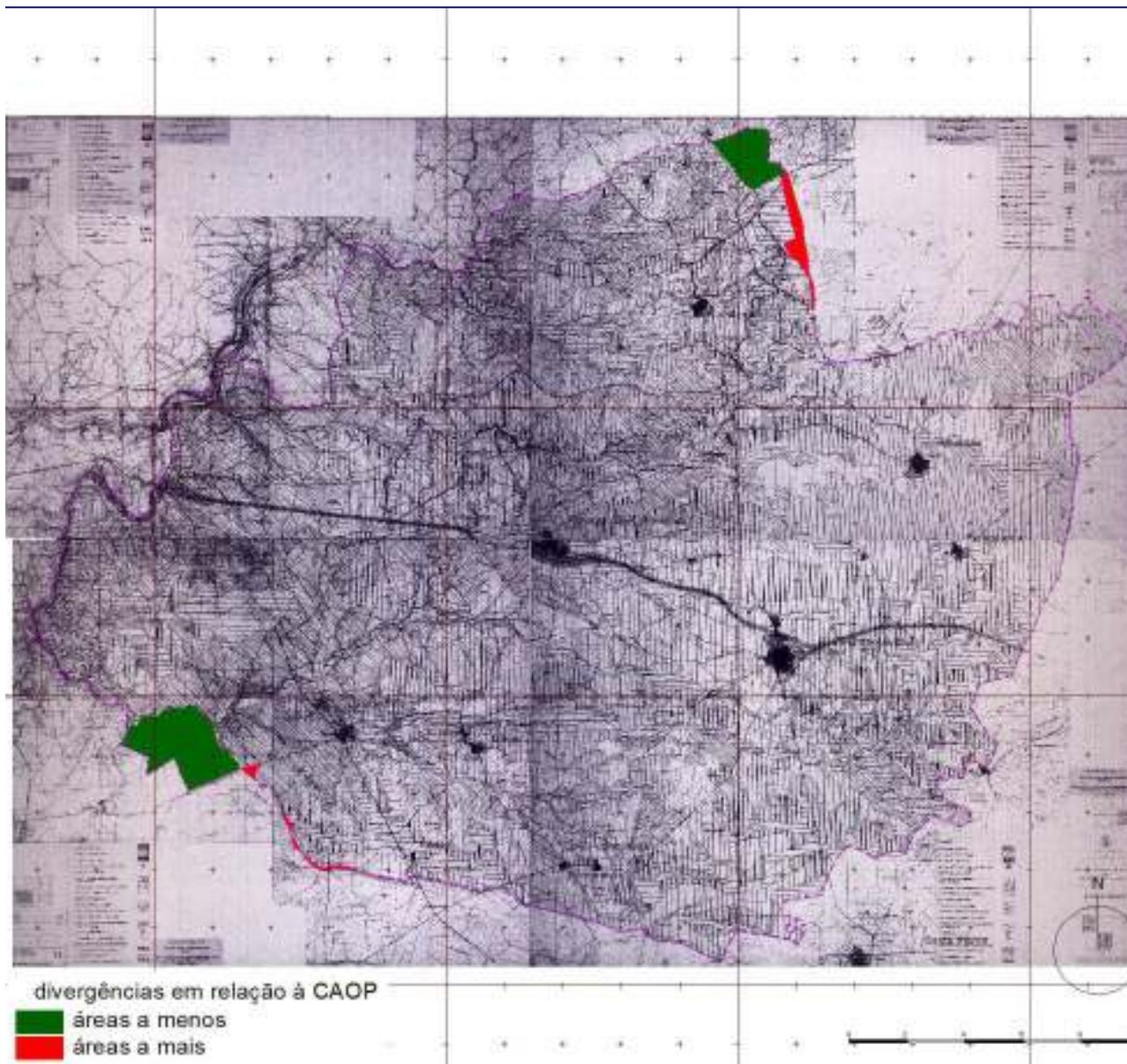
No seu conjunto, estes problemas geram alguma complexidade e ilegibilidade gráfica com repercussões sobre a tomada de decisão, que passam pela:

- **Falta de flexibilidade**, dado que não são de fácil actualização e o utilizador fica restringido à escala base.
- **Pouca credibilidade em termos de georreferenciação dos objectos ou classes de usos do solo**, já que as distorções são frequentes e cumulativas
- **Dificuldade de interpretação** devida à sobreposição de manchas de diversos temas.
- **Impossibilidade de utilização de processos automáticos de cálculo de indicadores**, hoje essenciais à monitorização da aplicação do Plano e à gestão do território.

### 1.3.2.3 DIVERGÊNCIAS ENTRE OS LIMITES DO CONCELHO – PDM E CAOP

Uma análise mais fina da cartografia utilizada permite verificar, nalgumas zonas, a existência de diferenças acentuadas entre os limites concelhios adoptados no PDM e os limites da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), do IGP que deve constituir referência obrigatória nos PMOT's.

Fig. 1.3.1 – Divergências - limites do Concelho no PDM e na CAOP.



Fonte: CAOP – IGP / tratamento: Equipa do Plano

Estas diferenças devem-se ao recurso à Carta Militar como base cartográfica que não levava em consideração correcções de limites autárquicos realizadas a partir do levantamento cadastral do País e que servem de base à actual CAOP.

**Deve-se referir que os limites constantes na CAOP estão assumidos pelos Municípios envolvidos, sendo que o próprio PDM de Santiago do Cacém, na fronteira com Ferreira do Alentejo já os incorpora, não sendo conhecidos conflitos de fronteiras.**

#### 1.3.2.4 DESACTUALIZAÇÃO E INADEQUAÇÃO DA INFORMAÇÃO DE BASE

Outro dos aspectos que evidenciam a obsolescência dos suportes é a **desactualização e inadequação da informação de base**, agravada pelo facto de não ter sido organizada como base de dados relacional, associada à cartografia e integrada em Sistema de Informação Geográfica.

Tal tem como consequência negativa a sua estagnação no tempo e a dificuldade de utilização na monitorização do território, aliás patente neste Relatório que se debateu frequentemente pela ausência de informação relativa a diversos sectores devidamente actualizada, organizada e validada, o que foi sendo resolvido através de sucessivas reformulações correctivas.

### 1.3.3 SEGUNDO GRUPO - DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA

#### 1.3.3.1 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA - RJIGT

A publicação do Dec. Lei 380/99, de 22 de Setembro, sucessivamente alterado pelo Dec.lei 310/03, de 10 de Dezembro e pelo Dec. Lei 316/2007, de 19 de Setembro, introduziu importantes modificações no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território, completadas com a recente publicação dos Dec Reg.s 9/2009, 10/2009 e 11/2009 de 29 de Maio.

Se se considerar ainda o Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de Junho, que introduz a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) nos PMOT's, esta legislação alterou profundamente o quadro de referência base da elaboração dos PMOT's que o PDM de Ferreira do Alentejo não acompanhou, apresentando-se hoje obsoleto e carente de reformulação.

### 1.3.3.1a CLASSIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS – CONFRONTAÇÃO COM O RJGT

Tendo sido elaborado ao abrigo do Dec. Lei 69/99, de 2 de Março, a classificação do solo observou o regime então vigente, que considerava um leque mais diversificado de “classes de solo” do que o actual regime definido pelo Dec. lei 380/99, de 22 de Setembro, uma vez que este reduziu as classes de solo a duas – solo rural e solo urbano – e definiu, em contrapartida, diversas categorias de espaços (artº 73º), anteriormente consideradas como Classes

O PDM mostra-se, neste aspecto, desactualizado, pelo que, sem prejuízo a avaliação da oportunidade das delimitações, classificações e designações actuais, a sua revisão implicará a reformulação da classificação de solo, conformando-a com o actual RJGT, de acordo com a seguinte tabela de correspondência:

**Quadro 1.3.1 – Comparação da estrutura de classes de espaço previstas no RJGT e no PDM.**

RJGT	PDM
<b>Classe - Solo rural</b>	
a) Espaços agrícolas ou florestais afectos à produção ou à conservação;	- Espaços Florestais (art.º 11º)
b) Espaços de exploração mineira;	- Espaços de Indústria Extractiva (art.º 9º)
c) Espaços afectos a actividades industriais directamente ligadas às utilizações referidas nas alíneas anteriores;	- Área Preferencial para Instalações da Fileira Agro-Industrial (n.º 7 do art.º 8º, introduzido na alteração ao PDM de 23/3/02)
d) Espaços naturais;	- Espaços Naturais e Culturais (art.º 12º)
e) Espaços destinados a infra-estruturas ou a outros tipos de ocupação humana que não impliquem a classificação como solo urbano, designadamente permitindo usos múltiplos em actividades compatíveis com espaços agrícolas, florestais ou naturais.	
<b>Classe - Solo urbano</b>	
a) Solos urbanizados	- Áreas Urbanizadas, designadas como Zonas Urbanas Consolidadas nas Cartas de Zonamento de Aglomerados (art.os 6º e 13º) - Espaços Industriais (art.º 8º)
b) Solos cuja urbanização seja possível programar	- Espaços urbanizáveis (art.º 7º)
c) Solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano	- Diversas áreas delimitadas nas Cartas de Zonamento de Aglomerados (art.º 13º): o Zona Verde Pública o Zona de Protecção e Enquadramento o Zona de Hortas Urbanas

Acresce que a recente publicação do Dec. Reg. 11/2009, de 29 de Maio, define os critérios a que deve obedecer a qualificação do solo, assim como particulariza as subcategorias a considerar dentro de cada Categoria de Espaço, implicando outro tipo de abordagem da adoptada no PDM que se revê.

#### 1.3.3.1b AUSÊNCIA DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

Seguindo o regime definido pelo Dec. Lei 69/90, de 2 de Março, o PDM de Ferreira do Alentejo **não perspectiva suficientemente uma linha estratégica de desenvolvimento para o Concelho**, o que se reflecte nas medidas com incidência na actividade económica que, por vezes, são cerceadoras.

O actual RJIGT, sobretudo no que resulta da introdução de nova al. d) no art.º 85º pelo Dec. Lei 310/2003, de 10 de Dezembro, mostra-se mais exigente nesta matéria, **devendo a revisão do Plano constituir uma oportunidade para uma melhor fundamentação das suas medidas a partir de uma reflexão sobre o Concelho e das estratégias de desenvolvimento a adoptar.**

Estratégias que devem ser definidas à luz de critérios de sustentabilidade, importante medida que decorre da mesma alteração introduzida no RJIGT pelo Dec. Lei 310/2003, de 10 de Dezembro, tendo em consideração os meios disponíveis e as acções propostas, conjugadamente com a formulação dos mecanismos de execução mais adequados.

#### 1.3.3.1c OPERACIONALIZAÇÃO DO PLANO

O **PDM de Ferreira do Alentejo é bastante omissivo na abordagem dos mecanismos de execução**, reflectindo à prática de planeamento da época que subestimava os sistemas de programação e de execução necessários à efectiva implementação dos Planos.

Certo que a experiência da aplicação dos PDM's da primeira geração, a par da publicação do Dec. Lei 380/99, de 22 Setembro, consagrando juridicamente os mecanismos de programação e execução, abre novas perspectivas na operacionalização dos PMOT's.

**Esta quase omissão no PDM de Ferreira do Alentejo**, já que é manifestamente insuficiente o que dispõe o art.º 33º do RPDM, a que acresce a ausência de um processo de contratualização com os proprietários, **reflecte-se notoriamente na dificuldade de implementação dos Espaços Urbanizáveis e das Zonas de Infra-estruturas Económicas, praticamente não concretizadas.**

Da revisão deverá resultar a **(re)programação da execução do Plano e a selecção e regulamentação dos processos de execução e de contratualização mais adequados**, que permitam a operacionalização de medidas a prever, **garantindo a sua efectiva concretização prática , ao contrário do que aconteceu com até agora.**

### **1.3.3.2 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA - CONDICIONANTES**

As **Cartas de Condicionantes** são reflexo de normativos legais, de servidões administrativas, de restrições de utilidade pública ou de outras condicionantes à edificação e urbanização, que não devem ser encaradas de uma forma estática no tempo, mas sim numa perspectiva de permanente actualização em função da produção legislativa que vai ocorrendo.

Dois tipos de problemas avultam na construção da Planta de Condicionantes do PDM-FA e na identificação/regulamentação constante no respectivo Regulamento:

- **Desactualização, por força de publicação de legislação posterior à aprovação do PDM** (que poderia ser suprida através de alterações em regime simplificado, conforme dispõe o art.º 97º do RJIGT, ou, agora, de acordo com a alteração introduzida pelo Dec. Lei 316/2007, de 19 de Setembro, através de alterações por adaptação).
- **Lacunas e incorrecções na abordagem das condicionantes.**

As **desactualizações legislativas** reflectem-se, entre outras possíveis, na ausência de delimitação e regulamentação de:

- **Áreas Inundáveis, por força do Decreto-lei 364/98, de 21 de Novembro.**
- **Perímetro de Rega do Alqueva**
- **Valores patrimoniais classificados posteriormente à aprovação do PDM**
- **IP1 (AE2) que atravessa o Concelho a Poente, no sentido Norte-Sul.**
- **Traçado de reserva para o IP8, conforme PNR 2000.**

Acresce ainda a posterior publicação de legislação referente a algumas das condicionantes assinaladas no PDM, de que referimos, a título exemplificativo, os regimes de protecção de áreas de sobreiro e azinho (do Dec. Lei 169/2001, de 25 de Maio) de exploração de inertes (Dec. Lei 270/2001, de 6 de Outubro) do ordenamento florestal (Decreto-Lei n.º 204/99, de 9 de Junho) e da REN (Dec. Lei 166/2008, de 22 de Agosto)

Já a nível de lacunas e omissões pode-se referir as **divergências entre o dispositivo regulamentar das servidões e restrições de utilidade pública constantes no art.º 15º e o que consta na Planta de Condicionantes.**

Nomeadamente, **neste artigo do PDM não se referenciam expressamente, na listagem de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, as RAN, REN, Servidões Rodoviárias, Servidões Eléctricas (estas com algumas alterações de traçado desde a aprovação do PDM) e os Valores Patrimoniais**, que são remetidas para o corpo de diversas normativas dispersas pelo Regulamento.

Aliás, **esta omissão / diluição das normativas referentes a servidões no articulado do PDM conduziu a contradições com a respectiva legislação**, tendo por consequência a ratificação parcial dos artigos que têm implicações na REN – art.os 10º e 11º, conforme n.º 2 da Resolução de Conselho de Ministros 62/98.

#### **RAN e REN**

A **RAN e a REN** constituem dois casos especiais, já que, para além de deficiente regulamentação em sede de PDM, com reflexos na ratificação parcial de algumas normativas, mostram-se hoje desactualizadas e carentes de revisão devido ao modo como foram delimitadas, com base em informação e cartografia insuficientes.

Acresce ainda que, **desde a publicação do PDM de Ferreira do Alentejo os regimes de ambas as Reservas foram alterados:**

- A **RAN através da publicação do Dec. Lei 73/2009, de 31 de Março**
- A **REN pelo Dec. Lei. 166/2008, de 22 de Agosto**, substituindo o Dec. Lei 180/2006 também já publicado posteriormente ao PDM FA.

Neste aspecto, para além da compatibilização com a nova legislação, **a revisão do PDM de Ferreira do Alentejo deve constituir uma oportunidade para se proceder à actualização destas Reservas, adoptando, nomeadamente para a REN, critérios de delimitação que garantam maior coerência técnica e rigor de identificação cartográfica e promoção de melhor definições das áreas dos ecossistemas e a salvaguarda de corredores ecológicos** que deverão estabelecer a continuidade espacial e a conectividade das componentes de biodiversidade em todo o território.

## PATRIMÓNIO

Verifica-se que **o Plano Director Municipal é bastante omissivo nas questões de património**, não considerando valores patrimoniais, classificados ou em vias de classificação existentes no Concelho.

Pode-se ainda referir que **o PDM de Ferreira do Alentejo não procedeu a uma inventariação de outro património** que, embora não classificado, poderia ser objecto de medidas proteccionistas no âmbito do seu dispositivo regulamentar.

**A previsão de um “Inventário Municipal do Património”** ou, mesmo, de uma “Carta Municipal de Património”, no quadro dos PDM’s tornou-se uma boa prática a que não se deverá fugir neste processo de revisão

O quadro seguinte elenca o conjunto de imóveis classificados e em vias de classificação no Concelho de Ferreira do Alentejo a considerar no PDM:

**Quadro 1.3.2 Lista dos imóveis classificados e em vias de classificação no Concelho de Ferreira do Alentejo**

Designação	Tipo de Classificação	Grau de Classificação	Localidade	Categoria/Tipologia
Capela do Calvário // Igreja de Santa Maria Madalena	Classificado	IIP Imóvel de Interesse Público	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Religiosa / Capela
Quinta de S. Vicente	Classificado	IIP Imóvel de Interesse Público	Q.ta S. Vicente Ferreira do Alentejo	Arquitectura Civil / Quinta
Igreja da Misericórdia	Classificado	IIP Imóvel de Interesse Público	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Religiosa / Igreja

Designação	Tipo de Classificação	Grau de Classificação	Localidade	Categoria/Tipologia
Igreja de Nossa Senhora da Conceição / antiga Ermida de S. Pedro	Em vias de classificação	IIP imóvel de Interesse Público	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Religiosa / Ermida
Casa na Rua do Visconde de Ferreira,17	Classificado	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Civil / Casa
Morada D. Diogo Maldonado Passanha	Classificado	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Civil / Casa
Antigo Palacete de João Carlos Infante Passanha, anexa ao nº 10	Classificado	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Civil / Palacete
Casa Particular na Rua Visconde de Ferreira do Alentejo,31	Classificado	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Civil / Casa
Palacete Oitocentista, sito na Rua de Júlio de Vilhena // Biblioteca Municipal; antigo Tribunal Judicial da Comarca; antigos Paços do Município; Casa da Família Moreira	Classificado	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Civil / Palacete
Igreja Paroquial de Vilas Boas	Classificado	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Religiosa / Igreja
Ermida de São Vicente	Classificado	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Religiosa / Ermida
Capela de Santo António	Classificado	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Religiosa / Capela
Casa sita na Praça Comendador Infante Passanha,20 a 22 // Casa Senhorial na Praça Comendador Luis António Infante Passanha,20 a 22	Classificado	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Civil / Casa
Casa sita no Largo de D. Luís Maldonado Vivião Passanha // Casa no largo do Ferro Engomado	Classificado	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Civil / Casa
Paços do Concelho // Câmara	Classificado	IIM Imóvel de	Ferreira do	Arquitectura Civil /

Designação	Tipo de Classificação	Grau de Classificação	Localidade	Categoria/Tipologia
Municipal		Interesse Municipal	Alentejo	Câmara
Casa Agrícola Jorge Ribeiro de Sousa, nº 6 // Espaço Museológico Municipal	Classificado	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Civil / Casa
Casa na Rua Conselheiro Júlio de Vilhena, nº 16	Classificado	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Civil / Casa
Igreja Matriz ou de N.ª S.ª da Assunção	Em vias de classificação	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Religiosa
Ermida de S. Sebastião	Em vias de Classificação	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Ferreira do Alentejo	Arquitectura Religiosa
Igreja Paroquial de São Sebastião // Igreja Paroquial de Nossa Senhora da Luz	Classificado	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Figueira dos Cavaleiros	Arquitectura Religiosa / Igreja
Igreja Paroquial de Santa Margarida do Sado	Classificado	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Santa Margarida do Sado	Arquitectura Religiosa / Igreja
Igreja Paroquial de Santo Estevão	Classificado	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Odivelas	Arquitectura Religiosa / Igreja
Ponte de Odivelas	Em vias de classificação	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Odivelas	Engenharia / Arquitectura civil romana
Igreja Paroquial de S. Margarida	Em vias de classificação	IIP Imóvel de Interesse Público	Peroguarda	Arquitectura Religiosa / Igreja
Igreja de N.ª S.ª da Conceição	Em vias de classificação	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Alfundão	Arquitectura Religiosa / Igreja
Ponte romana	Em vias de classificação	IIM Imóvel de Interesse Municipal	Alfundão	Engenharia / Arquitectura civil romana

“Imóvel de Interesse público (IIP):

“Imóvel de valor concelhio (VC) ou de Interesse Municipal (IIM)

### 1.3.3.3 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA – CARTA DE RUÍDO

Entre a legislação entretanto publicada, é de referir o **Dec. Lei 292/2000 (Regulamento Geral do Ruído)**, de 14 de Novembro, sucessivamente alterado pelo **Dec. Lei 259/2002**, de 23 de Novembro e pelo **Dec. Lei 9/2007**, de 17 de Janeiro, que obriga os PMOT's a serem acompanhados por uma Carta de Ruído e pela delimitação/regulamentação das áreas sensíveis e mistas a nível concelhio.

Esta Carta de Ruído foi entretanto executada para os municípios integrados na Associação de Municípios do Baixo Alentejo e Alentejo Litoral,

### 1.3.3.4 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA – CARTA EDUCATIVA

Igualmente é de referir a **Carta Educativa prevista no Dec. 7/2003, de 15 de Janeiro**, que de acordo com o disposto no n.º 3 do seu art.º 18º, deve integrar o Plano Director Municipal.

A **Carta Educativa encontra-se concluída e aprovada**, constituindo um documento autónomo, cujo conteúdo, elaboração e aprovação observam o disposto no Cap. V do Dec. Lei 7/2003 de 15 de Janeiro, assim como as orientações técnicas e metodológicas definidas pelo Ministério da Educação Nacional, mas **cujas disposições programáticas e regulamentares, bem como a especialização da respectiva rede devem ser transpostas para o PDM.**

### 1.3.3.5 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA – DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS

A floresta tem sido objecto nos últimos anos de diversos actos legislativos visando a introdução de novas políticas orientadas para a sua preservação e enriquecimento, tendo em consideração a sua mais valia económica e ambiental.

Neste âmbito, a nível Municipal, o **Dec. Lei n.º 156/2004**, alterado pelo **Dec. Lei nº 124/2006 de 28 de Junho**, estabeleceu a obrigatoriedade das **Comissões Municipais de Defesa da Floresta contra Incêndios** (cuja constituição resulta da RCM n.º 178/2003, de 17 de Setembro) elaborarem **Planos Municipais de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI)**

**Os Planos de Defesa da Floresta (PDF) de âmbito municipal ou intermunicipal, entre os quais o de Ferreira do Alentejo já concluído, contêm as medidas necessárias à defesa da floresta contra incêndios a par da previsão e o planeamento integrado das intervenções das diferentes entidades envolvidas perante a eventual ocorrência de incêndios.**

Os PMDFCI, elaborados pelas CMDFCI, em consonância com o Plano Nacional de Prevenção e Protecção da Floresta contra os Incêndios Florestais e com o respectivo PROF, no caso o PROF do Baixo Alentejo, **são essencialmente planos/programa de acção envolvendo as entidades responsáveis pela Floresta e vinculando apenas estas**, uma vez que não constituem Regulamentos Administrativos.

**Por isso, e de acordo com o n.º 6 do art.º 10º do Dec. Lei atrás referido, cabe aos PMOT's, em especial aos PDM's, a integração nos seus dispositivos das medidas de inciência territorial previstas nos PMDFCI conferindo a eficácia que um Regulamento Administrativo garante.**

*Citando: “As cartas da rede regional de defesa da floresta contra incêndios e de risco de incêndio, constantes dos PMDFCI, devem ser delimitadas e regulamentadas nos respectivos planos municipais de ordenamento do território”.*

Pode-se referir, **entre outras medidas relacionadas com a defesa da floresta contra incendios a incorporar no dispositivo do PDM**, por transposição do respectivo Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI FA) **a delimitação e condicionamento regulamentar das Áreas de Maior Risco de Incêndio Florestal ou das Faixas de Gestão de Combustível.**

#### **1.3.3.6 DESACTUALIZAÇÃO LEGISLATIVA – AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

Entretanto, é publicado o Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de Junho, tornando a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) um procedimento obrigatório em Planos de Municipais de Ordenamento do Território, assim consagrando-se no ordenamento jurídico nacional os requisitos legais europeus estabelecidos pela Directiva nº 2001/42/CE, de 25 de Junho.

Em conformidade com a al. c) do n.º 2 do art.º 86º do RJIGT introduzida pelo Dec. Lei 316/2007, de 19 de Setembro, que transpõe o art. 2º do DL 232/2007, de 15 de Junho, **esta obrigatoriedade é traduzida na incorporação no conjunto dos documentos de acompanhamento do PDM de um Relatório Ambiental** “no qual se identificam, descrevem e avaliam os efeitos significativos no ambiente resultantes da publicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objectivos e o âmbito de aplicação territorial respectivos”

De acordo com o preâmbulo do Decreto-Lei nº 232/2007 de 15 de Junho onde se refere que “a avaliação ambiental de planos e programas pode ser entendida como um processo integrado no procedimento de tomada de decisão, que se destina a incorporar uma série de valores ambientais nessa mesma decisão (...) e constitui um processo contínuo (...)”.

A revisão do PDM de Ferreira do Alentejo fica, portanto, obrigada à realização de uma Avaliação Ambiental Estratégica, cujos resultados serão transpostos para o Relatório Ambiental.

Avaliação que se repercutirá nas opções estratégicas e de ordenamento a incorporar no Plano.

#### **1.3.4 TERCEIRO GRUPO – INEXISTÊNCIA DE TRADUÇÃO LOCAL DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO, DE NÍVEL SUPERIOR OU SECTORIAIS**

Determina o n.º 1 do art.º 84º do RJIGT que o “**Plano Director estabelece a estratégia do desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas, integra e articula as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional e estabelece o modelo de organização espacial do Território Municipal**”.

Resulta desta disposição que o modelo de organização espacial do Território Municipal vai resultar da formulação de uma estratégia de desenvolvimento territorial que reflecta um **Quadro de Referência Estratégico (QRE) que identifique as macro-orientações de política regional e nacional, mas também europeia, e os objectivos a longo prazo estabelecidos em matéria de gestão do território, ambiente e de sustentabilidade, traduzidos em diversos instrumentos e programas com influência na Área de Intervenção do Plano**

A este nível, é profunda a alteração ocorrida nos últimos anos em matéria de Planos e Programas que foram sendo desenvolvidos e aprovados a serem observados pelo Plano Director.

Entre estes instrumentos, **destacam-se, por terem uma influência mais directa no ordenamento do Território**, os seguintes:

- **Plano Nacional de Política do Ordenamento do Território (PNPOT)** aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro;
- **Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Alentejo**, principal instrumento para o enquadramento territorial do Concelho, **com reflexo directo na definição da Estratégia de Desenvolvimento do Território que suporta o PDM** (ver Volume 4 do Relatório do Plano) e no dispositivo regulamentar a adoptar.
- **Plano da Bacia Hidrográfica do Rio Sado (PBH-RS)**, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 18/2001, de 7 de Dezembro;
- **Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Alentejo (PROF-BA)**, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 8/2006, de 19 de Julho;
- **Plano Rodoviário Nacional - PRN 2000** (D.L n.º 222/98, de 17 de Julho, com as alterações introduzidas pela Lei nº 98/99, de 26 de Julho e pelo D.L. nº 182/2003, de 16 de Agosto);

**Com influência para a definição de estratégias de intervenção e do Programa de Execução e respectivo Plano de Financiamento**, podem-se ainda destacar os

- **Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN)**, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2007, de 3 de Julho.
- **Programa Operacional Regional do Alentejo 2007-2013 (POR Alentejo)**, subscrito conjuntamente pelo Governo Português e a Comissão Europeia

Finalmente, com um carácter mais local, é de referir ainda o

- **POAAP Albufeira de Odivelas**, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros 184/2007, de 1 de Dezembro.

### 1.3.5 QUARTO GRUPO – INSUFICIÊNCIA DE RESPOSTA

Igualmente, ao nível da capacidade de resposta às necessidades de desenvolvimento do Concelho, sejam aquelas já pressentidas à época, sejam outras mais recentes, resultantes da natural evolução da economia, o PDM de Ferreira do Alentejo mostra elevada obsolescência, facto particularmente sentido por quem tem a responsabilidade política ou técnica de gestão do Território Municipal..

Esta insuficiência de resposta, resultante de omissões ou dificuldades regulamentares, reflecte-se, sobretudo, no que tem a ver com o desenvolvimento urbano e sócio-económico do Concelho.

#### 1.3.5.1 EXPANSÃO URBANA

Numa época em que as novas acessibilidades que permitem grande mobilidade, diluem as distancias e aproximam os centros urbanos, não se pode considerar o critério demográfico como único justificativo para a delimitação dos perímetros urbanos, nomeadamente face a outros factores de natureza estratégica que se prendem com a qualificação e atractividade dos aglomerados de Ferreira do Alentejo

Ferreira do Alentejo e os demais aglomerados do Concelho podem constituir alternativas residenciais aos Centros de maior dimensão, especialmente Beja, a escassos 24 Km, mas também, embora de forma mais diluída, o complexo urbano Sines/S. André/Santiago de Cacém.

De referir ainda as potencialidades oferecidas pelo Concelho para a 2ª habitação, devido às suas fáceis acessibilidades em relação à Área Metropolitana de Lisboa e outros centros urbanos e a vocação que o Alentejo apresenta para este segmento imobiliário.

Ferreira pode e deve apostar na criação de vantagens comparativas com aqueles centros urbanos e procurar atrair, para residir no Concelho a título permanente (1ª habitação) ou sazonal (2ª habitação), extractos populacionais mais jovens e qualificados, a par da retenção dos que aqui residem.

É uma condição estratégica para o desenvolvimento do Concelho a que o PDM deve dar resposta.

O que se verifica é que a generalidade das áreas urbanizáveis consideradas no PDM não tiveram aproveitamento ao longo da sua vigência, não porque não tenham ocorrido interesse na sua promoção por parte do Município ou procura por parte de potenciais investidores, mas porque os termos em que foram delimitadas não proporcionaram condições para o seu preenchimento.

Embora em termos de dimensão estas áreas correspondam às necessidades expectáveis dos lugares, apontam-se as seguintes razões para o seu vazio:

1. **Primeiro que tudo, a inexistência de mecanismos de execução** – a Câmara Municipal depara-se com a ausência de instrumentos integrados no PDM que possam contribuir para a efectiva promoção da execução das Áreas Urbanizáveis.
2. **Acresce a ausência de contratualização com os proprietários** – as áreas urbanizáveis não corresponderam totalmente com as tendências de expansão dos aglomerados ou, sobretudo, com o interesse dos proprietários, mas tão-somente a uma delimitação mecânica desligada da realidade e não negociada.
3. **Dificuldades resultantes da obrigatoriedade de execução prévia de PMOT's** para a maioria das Áreas Urbanizáveis, cujo custo e tempo de realização desencoraja os investidores e acarreta a perda de oportunidades.

Nesta matéria o PDM carece de reformulação, **com redelimitação/relocalização das áreas urbanizáveis, mas não necessariamente com o aumento da capacidade de expansão dos lugares**, segundo uma nova praxis que conduza ao efectivo aproveitamento destas áreas e **tendo em consideração os limiares definidos no PROT Alentejo**:

1. **Contratualização prévia com os proprietários e, se possível, com investidores**, de forma a garantir a sua viabilização, já que as ZEU's corresponderiam a áreas sobre as quais existiriam interesses de aproveitamento.
2. **Definição de sistemas de execução mais adequados** que permitam a operacionalização do efectivo aproveitamento das ZEU's
3. **Delimitação das ZEU's como Unidades de Execução**, não necessariamente sujeitas a PMOT, que permitam a sua execução programada, nomeadamente ao nível de reestruturação fundiária (por vezes obrigando ao emparcelamento seguido de loteamento) e do equilíbrio na distribuição dos custos e dos benefícios, em conformidade com os sistemas de execução considerados mais adequados.

### 1.3.5.2 PARQUE DE EXPOSIÇÕES E FEIRA DE FERREIRA DO ALENTEJO

Caso particular, a **prática demonstrou que a dimensão deste Parque é superior ao necessário**, enquanto, por outro lado, a sua implementação exige investimentos elevados, passíveis de obtenção através do aproveitamento urbanístico de parte da área delimitada para esta finalidade na Carta de Zonamento de Ferreira do Alentejo.

Embora se remeta a confirmação desta situação para posterior avaliação no âmbito do processo de revisão, não se deixa de se registar este sentir antecipado por parte dos responsáveis autárquicos da necessidade de uma reformulação regulamentar que permita a reconversão parcial da Zona de Reserva para Parque de Exposições e Feira (ZEF) para fins habitacionais, comércio e/ou serviços.

### 1.3.5.3 DESENVOLVIMENTO AGRO-INDUSTRIAL

O desenvolvimento industrial, em especial na fileira agro-industrial, constitui, como garante da sua competitividade regional, um dos objectivos estratégicos centrais para o Concelho de Ferreira do Alentejo, a que o PDM não mostra capacidade de resposta eficaz:

1. **Apenas recentemente foi possível, através de alteração limitada do Plano, a delimitação de uma Área Agro-industrial no Penique.**
2. Com excepção do Alfundão, **as Zonas de Infra-estruturas Económicas junto aos aglomerados de 2º nível não conseguiram ser implementadas<sup>1</sup>** por razões idênticas às atrás aduzidas para as Áreas Urbanizáveis.
3. A **ZIE de S. Margarida do Sado**, para a qual a Câmara Municipal dispõe de terreno e aprovou um loteamento, não logra impôr-se devido à sua localização inadequada.
4. O **Regulamento do PDM apresenta constrangimentos à instalação, no Espaço Rural, de unidades agro-industriais** directamente ligadas às explorações agro-florestais, questão resolvida na última alteração ao PDM.

Para inverter esta situação torna-se necessário uma reformulação do dispositivo do PDM que passa pela:

<sup>1</sup> Pode-se ainda referir que em Figueira dos Cavaleiros, decorre a preparação de um processo de loteamento urbano que conduzirá à concretização parcial da respectiva ZIE.

1. **Avaliação da execução da Zona Industrial de Ferreira do Alentejo**, cuja capacidade se encontra esgotada, e **ponderação da necessidade de expansão ou criação de nova Zona**, para além da proposta de expansão já em curso através da elaboração de Plano de Pormenor de que resultará uma alteração ao PDM..
2. **Ponderação da oportunidade de previsão da expansão da Área Agro-Industrial do Penique**,
3. **Reflexão sobre a oportunidade, localização e dimensão das ZIE's**, aplicando-se às que forem consideradas necessárias os mesmos princípios referidos para as Áreas Urbanizáveis – **contratualização de soluções, definição de sistemas de execução e delimitação como Unidades de Execução**.
4. **Revisão de normativas aplicáveis aos Espaços Agrícolas e Florestais**, com introdução de regras mais favoráveis à instalação de Unidades Agro-Industriais junto às explorações a que estão ligadas, o que passa pela reformulação de índices de edificação, tipificação das indústrias permitidas e vinculação à titularidade da exploração, sem prejuízo das determinações do PROT A

#### 1.3.5.4 DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO

Os recursos naturais do Concelho proporcionam e são uma forte potencialidade ao desenvolvimento do sector do turismo.

Este sector engloba e troca influência com outros sectores e actividades, como sejam a criação de postos de trabalho, o desenvolvimento da restauração e hotelaria, o comércio tradicional, assim como a própria rede de equipamentos que deverá estar preparada não só para uma maior afluência de visitantes, como também para variar a sua oferta com vista a alcançar todas as reais necessidades.

**O turismo constitui assim outro segmento essencial para a definição de uma estratégia de desenvolvimento de Ferreira do Alentejo a que o PDM não dá resposta cabal**, nomeadamente em relação ao acolhimento de empreendimentos turísticos em solo rural.

Nesta medida, uma revisão do PDM deverá considerar:

- Os **critérios de localização e a parametrização do dimensionamento e da capacidade de Empreendimentos Turísticos no Concelho**, tendo em consideração os limiares definidos no PROT Alentejo.
- A **eventual delimitação de Áreas de Aptidão Turística**

- O **enquadramento da recuperação de instalações e edificações disseminadas pelo Concelho ou da reabilitação de áreas das aldeias** (o aproveitamento turístico pode contribuir para a reabilitação dos cascos tradicionais das aldeias).
- A **definição de parâmetros específicos para Unidades integradas em Áreas Urbanas e Urbanizáveis**

Assim, coloca-se a conveniência de uma reflexão que conduza à reformulação de algumas disposições regulamentares (n.º 6 do art.º 10º e n.º 10 do art.º 12º) ou introdução de outras que contribuam para uma maior eficácia do PDM neste sector, não esquecendo a recente alteração ao n.º 7 do art.º 10º que já deu uma resposta ao problema.

#### 1.3.5.5 VALORES PATRIMONIAIS

Acompanhando a tendência de os PDM's procederem a uma abordagem mais aprofundada ao Património, por vezes com a introdução de Cartas de Património, a revisão do PDM de Ferreira do Alentejo pode permitir a definição de novos critérios de inventariação e defesa dos valores patrimoniais concelhios, naturais, edificados ou arqueológicos

Para além da referenciação, como condicionantes, dos Imóveis classificados e em vias de classificação existentes no Concelho, o PDM deve apresentar uma outra dinâmica em matéria de Património, não cingindo esta análise apenas a imóveis mas também a núcleos antigos, com características tradicionais ou históricas dos aglomerados, que poderão ser alvo de medidas de salvaguarda e reabilitação que obstem ao seu desaparecimento e/ou degradação.

Refere-se, ainda a importância das áreas e/ou sítios de potencial valor arqueológico, reflectindo o conhecimento que hoje se possui da sua arqueologia e história.

Finalmente, devem ser incorporados no dispositivo regulamentar do PDM de um sistema de mecanismos de incentivo à protecção, reabilitação e vivificação dos valores patrimoniais, que garantam os objectivos de salvaguarda pretendidos.

#### 1.3.6 QUINTO GRUPO – DISPOSITIVO REGULAMENTAR

Pelo disposto no artigo 10º do Decreto-lei 69/90 de 2 de Março, o regime dos planos municipais consta de um regulamento que deverá ser devidamente traduzido graficamente em plantas.

Para além dos aspectos regulamentares que contribuem para a dificuldade de resposta do PDM, referidos nos pontos anteriores, são ainda detectáveis lacunas, erros, omissões que obstaculizam a gestão do território municipal.

Está-se perante um dispositivo regulamentar nem sempre claro, e por isso pouco transparente na sua aplicabilidade.

Sem prejuízo outros aspectos de pormenor, detectáveis em sede de revisão, aponta-se:

- **Falta de clareza e contradição de alguns dispositivos**
- **Excessiva obrigatoriedade de realização de PMOT's**

#### **1.3.6.1 FALTA DE CLAREZA E CONTRADIÇÃO EM DISPOSITIVOS REGULAMENTARES**

O texto regulamentar e a sua tradução espacial na Planta de Ordenamento nem sempre é clara, gerando por vezes dificuldades de interpretação e/ou de aplicação.

Refere-se, nomeadamente:

##### **1. Confusão entre Unidades Operativas de Planeamento e Subunidades Operativas de Planeamento (art.º 14º).**

Por um lado, **os perímetros urbanos, de acordo com o n.º 1 do art.º 14º do RPDM-FA, constituem Unidades Operativas de Planeamento**, que *“devem ser objecto de estudos pormenorizados de conjunto, a particularizar em PMOT de escala apropriada”*

**Por outro lado, o n.º 2 do mesmo artigo estabelece Unidades Operativas de Planeamento “definidas no interior dos perímetros urbanos”**, ou seja, no interior de outras Unidades Operativas de Planeamento; então e em rigor, estas novas unidades deveriam ser referidas como Subunidades Operativas de Planeamento.

**Desta sobreposição, gera-se alguma confusão sobre os PMOT's a elaborar, já que as UOP's a nível de perímetro urbano ficam esbatidas no articulado do Regulamento**

**Por exemplo a necessidade de realização dos PU's de Ferreira do Alentejo e de Figueira de Cavaleiros referida a páginas 11 do Relatório Síntese não aparece sustentada no Regulamento, enquanto, por outro lado, todo o Cap. III, do Zonamento dos Aglomerados Urbanos, multiplica-se em exigências de PMOT's parciais dos aglomerados, indo além do que dispõe o n.º 2 deste art.º 14º.**

Finalmente, **o número excessivo de UOP's (34), para as quais não são definidos objectivos/estratégias específicos dificulta a compreensão da sua razão e não permite a adequada formulação dos Termos de Referência dos PMOT's cuja realização é exigida.**

## **2. Cércea dominante e outras normativas em Áreas Consolidadas (art.º 18º)**

**O art.º 18º estabelece um conjunto de normativas para as áreas consolidadas que a prática tem mostrado alguma dificuldade de interpretação e aplicação:**

- a) **al. b) n.º 3 – a limitação da altura da fachada pela altura mais frequente na frente edificada onde se localiza o prédio, aparentemente em contradição com o limite de pisos estabelecido no n.º 6, embora possa contribuir para a manutenção da ambiência de aldeia alentejana, dificulta a renovação do parque edificado, pelo que deverá ser ponderada.**
- b) **O n.º 7, impedindo a constituição de lotes que não permitam construções com áreas de implantação inferiores a 70 m2 também mostra alguma dificuldade de aplicação em certas situações.**

## **3. n.º 2 do art.º 8º - Prioridade à implantação de novas industrias no perímetro da Zona Industrial de Ferreira do Alentejo**

**Trata-se de uma mera intenção (o que se entende por prioritariamente?), excessiva no regulamento, já que nada pode impedir a construção de unidades industriais fora da zona industrial desde que cumpram os requisitos exigidos (nas ZIE's, compatíveis com as áreas não industriais - classes C e D, conforme n.º 7 do art.º 6º, disposição actualmente obsoleta, face à alteração da classificação dos estabelecimentos industriais entretanto ocorrida, ou observando o n.º 6 do art.º 8º).**

**Por outro lado, põe em crise a razão da constituição de Zonas de Infra-estruturas Económicas (ZIEs)**, distribuídas por quase todos os lugares do Concelho, também destinadas a acolher indústria.

Na prática, esta norma só gera confusão, devendo ser revista no quadro de uma reformulação do dispositivo regulamentar respeitante a Áreas Industriais referido adiante.

#### 4. N.º 8 do art.º 6º

**Não é correcta a afectação ao art.º 6º, referido a Espaços Urbanos, uma norma aplicável ao perímetro do Aproveitamento Hidroagrícola de Odivelas independentemente da Categoria de Espaço.**

**Esta normativa**, de aplicação transversal a todo o território concelhio **deve ser integrada num artigo/capítulo de disposições gerais** ou associada à regulamentação das condicionantes legais..

#### 5. Sobreposição de Categorias de Espaços nas Plantas de Zonamento dos Aglomerados, confundindo a aplicação normativa

Por exemplo as Zonas de Protecção e Enquadramento sobrepõem-se a outras Categorias de Espaço, nalguns casos contraditando os objectivos inerentes aos objectivos de protecção ambiental e paisagística que levou à sua constituição já que, em diversos casos, sobrepõem-se a Zonas de Reserva para Expansão Urbana.

#### 6. Parametrização e dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos a aplicar em operações de loteamento

Os valores constantes no Quadro Anexo ao Regulamento mostram-se ultrapassados pela Portaria nº 1136/2001, de 25 de Setembro, posterior ao PDM.

Sobretudo, nota-se alguma **exiguidade dos perfis mínimos dos arruamentos**, uma vez que se referem a faixas de rodagem e passeios, sendo que estes devem possuir uma largura confortável para a circulação dos peões e, sublinha-se, deficientes, tendo em consideração a legislação relativa a este extracto populacional.

Assim, 8,5 m, 7,6 m e 5,5 m, conforme se trate de lugar de **1º, 2º ou 3º nível**, podendo ser justificados em áreas consolidadas com características mais tradicionais, **revelam-se insuficientes em zonas novas, para as quais se colocam novas exigências de qualidade e conforto urbano.**

**É desejável um aprofundamento da regulamentação do PDM nesta matéria, conjugando a definição de hierarquias de vias**, a que seriam aplicados perfis diferentes em função de níveis de serviço e de tráfego previstos, e a caracterização de tipologias de arruamentos, nomeadamente os de penetração nos tecidos urbanos, com uso partilhado peão/viaturas, para os quais são admissíveis perfis mais estreitos.

### 1.3.6.2 ESPAÇOS INDUSTRIAIS E DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

**A regulamentação dos Espaços Industriais, não se apresenta clara.**

O **art.º 8º**, que se refere aos Espaços Industriais, de facto divide-se entre a regulamentação da Área Industrial de Ferreira do Alentejo (única integrada nesta classe de espaço) e a instalação de unidades industriais dispersas.

Posteriormente, em resultado de alteração limitada, foi adicionada uma alínea referente ao Parque Agro-industrial do Penique.

Por sua vez, as Áreas de Infra-estruturas Económicas são regulamentadas no âmbito do Zonamento dos aglomerados urbanos (Cap.III, art.º 21º), desligadas da sua natureza de Espaço Industrial.

**Em termos formais, o art.º 8º deveria englobar todas as áreas de actividade económica e industrial, remetendo para o art.º 25º a regulamentação específica correspondente a Categorias de Espaço**, sendo que a Área Industrial de Ferreira do Alentejo deveria ser considerada como Categoria de Espaço e regulada neste âmbito.

### 1.3.6.3 EXCESSIVA DEPENDENCIA DA REALIZAÇÃO DE PMOT'S

**O zonamento básico do PDM de Ferreira do Alentejo delimita Espaços Urbanos, Urbanizáveis e Industriais que integram o solo urbano** tal como actualmente é entendido no RJIGT.

Na secção II do Capítulo II do RPDM-FA, estabelece-se o regime de administração urbanística dos espaços, dispondo-se no:

- n.º 5 do art.º 6º, no que concerne aos espaços urbanos, que *“a construção de novas edificações pode efectuar-se em lotes já constituídos ou em parcelas cujas dimensões permitam o loteamento urbano”*
- n.º 3 do art.º 7º, no que concerne aos Espaços Urbanizáveis, *“devem as acções aí levadas a cabo ser orientadas por PMOT de escala apropriada, ....., por projectos de loteamento ou por outras figuras legais de planeamento”*

Igualmente estabelece-se, no n.º 2 do art.º 14º, que as *“unidades operativas de planeamento definidas no interior de perímetros urbanos deverão ser estudadas em planos de detalhe apropriado, projectos de loteamento ou outras figuras legais de planeamento”*

Ou seja, salvo para a Zona Industrial de Ferreira do Alentejo (n.º do art.º 8º) taxativamente sujeita a Plano de Pormenor (aliás, já realizado e publicado), nas demais Áreas, incluindo as urbanizáveis e mesmo que abrangidas por UOP's, bastaria o loteamento urbano para permitir o seu aproveitamento.

Porém, nas “Cartas de Zonamento de Aglomerados” foi definido um zonamento mais fino, a nível de “categorias de espaço”, para o qual o Regulamento tornou como regra quase geral a obrigatoriedade de elaboração de PMOT's, subvertendo, assim, o espírito das regras gerais aplicáveis aos “espaços”

Esta subversão é tanto mais evidente quando se confronta, na pág. 11 do Relatório Síntese, a listagem dos Planos e Estudos de realização necessária muito mais reduzida (ver pág. 1.3.11 deste Relatório), remetendo-se a necessidade de elaboração de PMOT's apenas para UOP's de maior dimensão ou complexidade.

Em consequência, **contabilizam-se um total de 25 Planos de Pormenor** (considerando, como tal, os Planos de Salvaguarda para o Centro Histórico-Tradicional de Ferreira do Alentejo e para o Centro Tradicional de Peroguarda).

A recente alteração ao art.º 10º, prevendo no seu n.º 7 a possibilidade de implementação de conjuntos turísticos em solo rural, introduz mais uma obrigatoriedade de elaboração de Plano de Pormenor, embora estes Planos, pela sua natureza, possam ser contratualizados nos termos do art.º 6º-A, introduzido no RJIGT através do Dec. Lei 316/2007, de 19 de Setembro.

É referida ainda a obrigatoriedade das Zonas de Protecção e Enquadramento (4 no total) serem objecto de “*estudos pormenorizados de conjunto*”, figura inexistente no quadro legal definido pelo RJIGT, mas que numa interpretação restritiva acaba por ser considerada como Plano de Pormenor, como ocorreu em S.ª Margarida do Sado.

Este facto transporta uma carga de procedimento administrativo demasiado pesada e cara, que não só se arrastou durante anos de aplicação do PDM, como em nada ajudou na actuação rápida e eficiente da gestão urbana, contribuindo mesmo para alguma perda de oportunidade no aproveitamento de algumas Zonas de Reserva de Expansão Urbana.

**Certo é que apenas foram concluídos e aprovados 4 Planos de Pormenor após a aprovação do PDM** - Parque de Exposições e Feiras, Parque Industrial e Zona Desportiva, todos em Ferreira do Alentejo e Zona de Protecção e Enquadramento de S.ª Margarida do Sado<sup>2</sup>

Entretanto, foram iniciados os processos de elaboração do PP da ZIC de Figueira dos Cavaleiros, com Discussão Pública já realizada, e da UOP 19a do Alfundão, assim como, mais recentemente, o PP da Zona de Expansão da Zona Industrial de Ferreira do Alentejo, não previsto no PDM e cujo dispositivo vai alterar.

Assim, é recomendável uma reformulação do dispositivo normativo do PDM, de forma a aligeirar gestão urbana – simplificação do zonamento dos aglomerados, com previsão de **Unidades de Execução** (art.os 119º e 120º do RJIGT), garantes da unidade do conjunto mas susceptíveis de aproveitamento através de loteamento urbano e outras que se mostrem adequadas.

Igualmente, deverá ser ponderado o recurso a **Programas de Acção Territorial**, previstos no art.º 121º do RJIGT, quando esteja em causa a coordenação das entidades públicas e privadas na execução de medidas previstas no PDM.

<sup>2</sup> Não se contabiliza o Plano de Pormenor do Ferragal do Cemitério uma vez tratar-se de um Plano anterior ao PDM

Neste contexto, **a realização de Planos de nível inferior deve ser circunscrita a situações de maior complexidade**, que exijam intervenções de conjunto estruturantes do tecido urbano e envolvendo diversos cadastros, para as quais as operações de loteamento se mostrem insuficientes ou para solução de situações excepcionais, de difícil delimitação no PDM, como sejam áreas turísticas em espaço rural, e que pela sua natureza, podem ser contratualizadas com os interessados.

# REVISÃO DO PDM DE FERREIRA DO ALENTEJO

AVALIAÇÃO DA  
EXECUÇÃO DO PDM FA  
ABRIL 2010

## 1.4.1 CONTEXTUALIZAÇÃO

## 1.4.2 JUSTIFICAÇÃO DA REVISÃO

- 1.4.2.1 INSUFICIÊNCIAS DO ACTUAL PLANO
- 1.4.2.2 ASPECTOS CRÍTICOS

## 1.4.3 UMA NOVA FILOSOFIA DE PLANO

## 1.4.4 OPORTUNIDADE DE DEFINIÇÃO DE NOVAS POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO E DE ORDENAMENTO

- 1.4.4.1 ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO
- 1.4.4.2 DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

## 1.4.5 MODERNIZAÇÃO DA GESTÃO DO TERRITÓRIO

## 1.4.6 CONCLUSÕES

## 1.4 BALANÇO

### 1.4.1 CONTEXTUALIZAÇÃO

A revisão dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT's), está prevista no art.º 98º do Dec. Lei 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Dec. Lei 310/2003, de 10 de Dezembro, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT).

Conforme consignado no mesmo diploma, a revisão dos PMOT's decorre da necessidade de adequação à evolução, a médio e a longo prazo, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que determinaram a respectiva elaboração, tendo em conta os relatórios de avaliação dos mesmos (art.os 93º-n.º3, 94º e 98º do RJIGT)

### 1.4.2 JUSTIFICAÇÃO DA REVISÃO

#### 1.4.2.1 INSUFICIÊNCIAS DO ACTUAL PLANO

Constata-se que ao longo do período de aplicação do PDM, ocorreram significativas alterações do quadro legislativo dos instrumentos de planeamento e gestão territorial e importantes progressos tecnológicos, a par de uma maior consciencialização sobre a importância das questões ambientais e sociais que enformam os processos do planeamento e da gestão do território, que não se reflectem no seu conteúdo.

Constata-se nomeadamente que:

- **A urgência na sua conclusão e aprovação terá conduzido a soluções menos ponderadas**, pelo que **o PDM não responde totalmente a necessidades actuais**.
- **As peças gráficas do Plano**, elaboradas com base nas cartas militares de Portugal dos então Serviços Cartográficos do Exército, **encontram-se desactualizadas e nem sempre com a precisão exigida para este tipo de Plano**.

- **O acompanhamento realizado ao processo de elaboração do PDM não terá merecido por parte da CM então em exercício toda a atenção necessária**, de modo a identificar incongruências e introduzir correspondentes correcções, podendo esta falha ser atribuída ao desconhecimento das consequências reais do que estava em causa.
- **As análises então realizadas não foram suficientemente aprofundadas** e recorreram a **informação que hoje se mostra desactualizada e desestruturada**.
- **Ocorreram alterações legais e regulamentares**, introduzidas durante o prazo de vigência do plano, que necessitam actualmente de ser enquadradas e readaptadas face ao PDM, **salientando-se**, por enquadrarem o sistema de planeamento territorial:
  - **Lei n.º 48/98 de 11 de Agosto (Lei Quadro do Ordenamento do Território);**
  - **D.L. n.º 380/99 de 22 de Setembro (RJIGT), com as alterações de algum significado introduzidas pelo D.L. n.º 310/03 de 10 de Dezembro e D.L. 316/2007, de 19 de Setembro, a que se acrescenta a regulamentação introduzida com os Dec. Reg. 9, 10 e 11/2009, de 29 de Maio.**
  - **D.L. n.º 555/99 de 16 de Dezembro (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, RJUE) com as alterações subsequentes.**
  - **DL 232/2007, de 15 de Junho, que introduziu a obrigatoriedade da Avaliação Ambiental Estratégica de Planos e Programas.**
- **Ocorreu uma profunda transformação no instrumental que informa a gestão do território**, com a elaboração de múltiplos Planos, Programas e IGT's com reflexo no ordenamento do Concelho, com realce para o **QREN, o POR Alentejo, o PNPOT, o PBH Sado, o PRN, assim como o PROT Alentejo**.
- Praticamente reduzido à componente regulamentar, **o PDM de Ferreira do Alentejo é insuficiente na definição de estratégias e de programas de intervenção**, tendo-se revelado, nalguns aspectos, um obstáculo ao desenvolvimento económico e social do Concelho.
- **O Regulamento**, bem como os relatórios que sustentam o PDM de Ferreira do Alentejo **recorrem frequentemente a conceitos e terminologia muitas vezes não definida ou a necessitar de actualização**, tanto mais que progressivamente se tem estabilizado a linguagem urbanística, nomeadamente com a publicação do Dec. Reg. 9/2009, de 29 de Maio
- **O recurso sistemático aos PMOT's de nível inferior** para concretização de diversas operações previstas no PDM **impôs um processo de operacionalização pesado e caro** que interessa reformular.

- **A evolução tecnológica ocorrida coloca os suportes do PDM em estado de obsolescência e sem resposta** para a necessária modernização dos processos administrativos e técnicos de gestão do território.

#### 1.4.2.2 ASPECTOS CRÍTICOS

Do balanço da aplicação do PDM, a que este Relatório se refere, apontam-se para os seguintes aspectos concretos a que não logra dar resposta cabal:

1. **Verifica-se que os Espaços Urbanizáveis delimitados para os diversos aglomerados não tiveram cabal aproveitamento**, não porque não houvesse procura de solo para construção, mas porque a sua delimitação não correspondeu a tendências de expansão efectiva dos aglomerados ou ao interesse dos seus proprietários.

**Trata-se de uma questão crítica já que a tendência legislativa, consagrada com a publicação do Dec. Reg. 11/2009, de 29 de Maio, aponta para o cumprimento obrigatório das metas e os objectivos traçados nos Planos para as respectivas Áreas de intervenção nos períodos da sua vigência, com especial realce, no caso dos PDM's, para o preenchimento das Zonas de Expansão Urbana.**

**No caso das áreas de expansão**, o princípio de deixar o seu aproveitamento ao sabor da vontade dos proprietários, abstendo-se as autarquias de intervir, o que conduziu ao seu generalizado esvaziamento, **foi substituído pelo princípio da sua programação obrigatória**, tendo a legislação evoluído para garantir às autarquias ampla capacidade de intervenção, através das medidas previstas no Capítulo V do RJIGT.

**As Áreas de Expansão são substituídas por Áreas cuja Urbanização é Possível Programar e cujo não aproveitamento penaliza as Autarquias quando da delimitação de novas áreas**, do que resulta daqui um acréscimo de responsabilidade da Autarquia na promoção das Áreas de Expansão e no cumprimento dos objectivos e prioridades estabelecidas nos Planos (n.º 1 do art.º 118º do RJIGT)

O Dec. Reg. 11/2009, de 29 de Maio reforça esta responsabilidade, **obrigando as Autarquias a incluírem nos seus Planos de Actividades e, se necessário, nos Orçamentos Municipais a programação da execução destas Áreas, cuja não concretização no prazo de vigência do Plano implica a sua reversão para o Solo Rural.**

**Aos particulares, de acordo com o n.º 2 da mesma disposição, cabe o dever de concretizarem e adequarem as suas pretensões às metas e prioridades estabelecidas nos Planos.**

**Com base num melhor conhecimento**, resultante da prática da gestão do território pela Câmara Municipal, **identificam-se hoje com maior rigor quais as áreas de melhor aptidão para a expansão urbana**, nomeadamente em resultado de dinâmicas instaladas e da manifestação de interesse dos proprietários.

**A revisão do PDM deve promover um melhor apuramento destas tendências e a redelimitação / realocação de áreas de expansão**, considerando os limiares impostos pelo PROT do Alentejo, **de forma a assegurar a sua efectiva utilização, com a contratualização prévia com os proprietários.**

**E, sobretudo, deve incorporar com rigor os mecanismos de execução que a lei prevê e que podem garantir a efectiva concretização das áreas de expansão enquanto áreas cuja urbanização é possível programar.**

- 2. As Áreas de Infra-estruturas Económicas delimitadas para os Aglomerados de 2º e 3º Nível não lograram sucesso** pelas mesmas razões aduzidas no ponto anterior para os Espaços Urbanizáveis.

**Pode-se questionar a oportunidade de previsão de Áreas deste tipo distribuídas por todos os Lugares do Concelho**, como ocorre no actual PDM, sem correspondência na efectiva procura, **ou se em alternativa, não será preferível a sua concentração nos lugares de melhor acessibilidade e maior procura**, deixando para os restantes a possibilidade de instalação de actividades dissimuladas no tecido urbano, desde que respeitadas as compatibilidades com as funções residenciais.

- 3. O PDM não previu Áreas de Aptidão/Vocação Turística ou outros mecanismos adequados**, constringendo o aproveitamento de recursos e contrariando a instalação de actividades essenciais ao desenvolvimento económico do Concelho (questão parcialmente resolvida com a alteração introduzida no art.º 10º do RPDM).

4. **As regras de instalação de actividades industriais fora dos perímetros expressamente delimitados são restritivas**, condicionando a instalação de unidades de transformação de produtos agro-florestais (casos mais evidentes do azeite e do vinho) ou a construção de unidades de armazenamento junto das respectivas áreas de produção, quando a área destas e o seu nível produtivo o justificaria
  
5. **Algumas regras específicas mostram-se de difícil interpretação ou aplicação.**

Para além destes aspectos identificados através da gestão do Território e da aplicação prática do Plano, verifica-se uma profunda desadequação do PDM relativamente à evolução legislativa.

### 1.4.3 UMA NOVA FILOSOFIA DE PLANO

Tendo em consideração a avaliação efectuada e o que decorre do RJIGT, assim como o que resulta da reflexão colectiva que se vem consolidando em relação ao planeamento territorial, o Plano Director não deve remeter-se para um papel meramente normativo, mas constituir um documento de estratégia e de implementação das acções e programas com reflexo no desenvolvimento municipal - **Da revisão deve resultar um instrumento normativo, mas também estratégico e programático**

**O actual contexto requer instrumentos renovados de planeamento e novas ferramentas de trabalho que suportem uma gestão integrada e modernizada**, capaz de garantir a conjugação entre a necessidade de desenvolvimento e a procura de equilíbrio social e ambiental, numa perspectiva de sustentabilidade de um território caracterizado pela progressiva escassez de recursos.

**Por outro lado, a evolução tecnológica**, entretanto verificada, **dita a necessidade de adopção de novas metodologias e suportes**, nomeadamente as resultantes do desenvolvimento dos sistemas de informação que ao permitirem um melhor acompanhamento, em tempo real, das transformações do território, vão servir também para a adopção de processos de planeamento e gestão contínua, com redução dos tempos de decisão.

Constata-se cumulativamente que os limites concelhios tendem a esbater-se, com a resolução dos principais problemas a ultrapassar cada vez com maior frequência a esfera da intervenção municipal, remetendo para a necessidade de articulação num âmbito regional.

**Destas questões decorre a necessidade de uma abordagem do Plano Director Municipal em moldes diversos** e, nalguns aspectos, por vezes mais exigentes dos que estiveram presentes na sua elaboração que justificariam, por si só, a revisão do PDM de Ferreira do Alentejo, enquanto instrumento de suporte estruturante das iniciativas no território municipal e de operacionalização da gestão do território.

A revisão do PDM de Ferreira do Alentejo deve reger-se pelo enquadramento conferido pelo RJIGT, o qual, para além de influenciar a metodologia específica a adoptar, **impõe o alargamento dos conteúdos a contemplar nesta figura de Plano, com efeitos e relação com os instrumentos de planeamento hierarquicamente inferiores**, agora dirigidos para efeitos mais positivos e operativos na transformação do uso do solo.

### **1.4.3 OPORTUNIDADE DE DEFINIÇÃO DE NOVAS POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO E DE ORDENAMENTO**

Mas a Revisão do Plano justifica-se, acima de tudo, pela oportunidade que permite de realização de uma reflexão sobre o Concelho de que resulte a **definição de novas políticas de desenvolvimento e ordenamento do território municipal**, suportadas em instrumentos actualizados e fundadas na definição de

- **Estratégia de desenvolvimento**, tendo presente que se prepara o IV QCA
- **Critérios de desenvolvimento sustentável**, introduzindo uma visão nova no conteúdo do Plano.

**Políticas novas que devem reverter na modernização dos processos e suportes da gestão do território.**

#### **1.4.4.1 ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO**

**É um facto que o Concelho de Ferreira do Alentejo, bem como a sub-região onde se insere, registam decréscimos populacionais, empobrecimento e desemprego resultado da falta de condições de desenvolvimento sócio-económico.**

Esta constatação denota a insuficiência de projectos e infra-estruturas que permitam responder às carências a nível inter e intra-municipais, sendo também certo que os grandes projectos previstos para a sub-região (aeroporto de Beja, Alqueva ou Sines) não constituem, por si, mais do que cenários de referência, face às incertezas que ciclicamente recaem sobre eles.

**No entanto, haverá que inverter a tendência de desertificação humana e territorial e de envelhecimento demográfico e consolidar as actividades económicas em tempo oportuno, o que deve passar pela identificação e valorização em primeira linha, dos recursos endógenos.**

Com efeito, Concelho de Ferreira do Alentejo possui condições de excelência ambiental, ao nível dos recursos, das áreas classificadas, das áreas agrícolas, florestais e das condições naturais, que devem ser potenciadas, colocando as questões do ambiente como factores de desenvolvimento e competitividade no contexto da sub-região em que se insere.

Assim, no contexto actual, de profunda crise e incertezas, a revisão do PDM surge como um uma oportunidade para a dotação do Município de um documento orientador do seu desenvolvimento, atento aos desafios que a conjuntura actual coloca, em termos económicos, ambientais e sociais.

A estratégia de desenvolvimento a definir com a revisão do PDM que deverá centrar-se sobre um objectivo geral de atracção e fixação de actividades económicas e população, deve reflectir-se no seu Programa de Execução e no Plano de Financiamento.

#### **1.4.4.2 DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

Ao contrário do que ocorreu até há alguns anos, em que o planeamento se encontrava predominantemente vinculado à cultura do crescimento físico, traduzido em especial na valorização das expansões urbanas, **interessa hoje mais o desenvolvimento, numa óptica de sustentabilidade.**

O desenvolvimento sustentável pode ser definido como **“o desenvolvimento que proporciona serviços ambientais, sociais e económicos básicos a todos, sem ameaçar a viabilidade dos sistemas ecológico e da comunidade dos quais estão dependentes estes serviços”**

O PDM deve passar a integrar as ferramentas indispensáveis para a prossecução de políticas de **desenvolvimento sustentável do Território Municipal**, centradas na optimização da utilização do espaço, e dar resposta e compatibilizar as necessidades humanas que aí têm tradução, sem colocar em risco o ambiente e a utilização dos recursos endógenos.

O novo PDM deve contrapor a uma visão tradicional de planeamento, mais preocupado com as questões do crescimento urbano e das infra-estruturas, uma visão virada para a sustentabilidade do território, considerada como uma prioridade que deve informar as principais decisões com impacte no Território Municipal.

Para atingir estes objectivos, é necessário estabelecer uma metodologia de planeamento que considere igualmente a comunidade a longo termo e as preocupações ambientais e económicas no desenvolvimento do Território Municipal, passando o PDM a constituir um instrumento integrador de regras resultantes de um conjunto de factores de qualificação (edificados, ambientais, sociais, culturais ou económicos) que abarcam duas vertentes solidárias:

- **Uma que privilegia uma perspectiva espacial** – áreas homogéneas (base do zonamento), localização de actividades, redes, centralidades e periferias.
- Outra que pretende realçar as **dinâmicas emergentes e os perfis para o Concelho** – ritmos de desenvolvimento económicos, sociais ou culturais.

### 1.4.5 MODERNIZAÇÃO DA GESTÃO DO TERRITÓRIO

É profunda a evolução tecnológica e o nível de conhecimento do Território ocorrido desde o “fecho” do PDM ocorrido com a sua aprovação há 9 anos, ou mesmo desde a sua publicação há 7 anos, que não tem expressão nem nos seus conteúdos e suportes, nem na gestão do Território.

Os suportes sobre os quais foi realizado condicionam negativamente a celeridade, transparência e objectividade do processo de planeamento, contrariando mesmo os princípios subjacentes à forma actual de fazer planeamento e gerir o território.

Hoje em dia quer-se que o planeamento e a gestão do território constituam processos interdependentes, contínuos e sistematicamente em actualização.

Por isso, a Revisão do PDM pode constituir uma oportunidade para a modernização dos suportes administrativos e técnicos da gestão do Território Municipal, tornando-o mais célere, económico, objectivo e dialéctico.

Neste sentido, a Revisão do PDM pode e deve permitir a recolha e tratamento da informação produzida por diversas entidades com implicações para o conhecimento e gestão do Concelho, sistematizada em base de dados associada estruturada.

Pode e deve contribuir, ainda, para a modernização da gestão do território, através da adopção das novas tecnologias que associadas aos Instrumentos de Gestão do Território nomeadamente pelo que decorre da adopção de cartografia digital mais precisa e da introdução de Sistemas de Informação Geográfica que permitem a agilização dos procedimentos e maior rapidez de decisão.

### 1.4.6 CONCLUSÕES

**O PDM de Ferreira do Alentejo constitui, desde a sua entrada em vigor, o instrumento fundamental de gestão do território e teve o mérito de clarificar regras de uso, ocupação e transformação do solo.**

**Porém, evidencia-se que o Plano apresenta insuficiências face às perspectivas de desenvolvimento económico e social desejáveis para o Concelho e desactualizações resultantes da evolução legislativa, do pensamento e das tecnologias que informam o planeamento territorial.**

As dificuldades de aplicação indiciadas na avaliação efectuada neste Relatório constituem factores a estarem sempre presentes nesta revisão.

Sem diminuir a importância da reformulação do dispositivo regulamentar, que nalguns aspectos não responde às necessidades actuais, **da revisão deve sair um instrumento renovado, com forte componente estratégica e que constitua o eixo de uma gestão do território modernizada.**

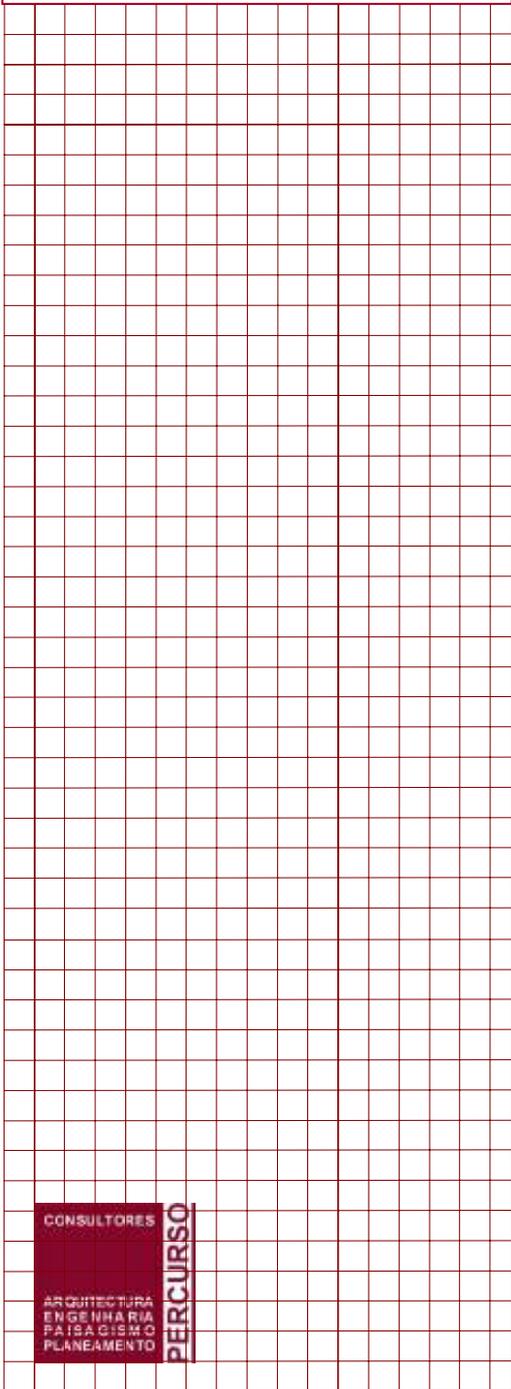
**Neste quadro, as bases programáticas para a revisão centram-se nos seguintes eixos orientadores:**

- **Reavaliação e redefinição dos elementos estruturantes do Território.**
- **Formulação de uma estratégia de desenvolvimento e de ordenamento** para o Concelho, fundado num Quadro de Referencia considerando os Planos e Programas de nível regional, nacional e europeu com reflexos na gestão do território.
- **Reforço das medidas tendentes ao equilíbrio social e ambiental, numa perspectiva de sustentabilidade**
- **Actualização do conteúdo do Plano e correcção de deficiências, omissões e obstáculos detectados**
- **Definição de mecanismos de execução do plano e critérios de gestão fundiária**
- **Agilização dos mecanismos de operacionalização do Plano**, adequando-os a uma gestão do território que se pretende de resposta rápida e eficaz.
- **Integração do conteúdo do Plano em Sistema de Informação Geográfica** associável aos dispositivos técnicos e administrativos da gestão do território.



# REVISÃO DO PDM DE FERREIRA DO ALENTEJO

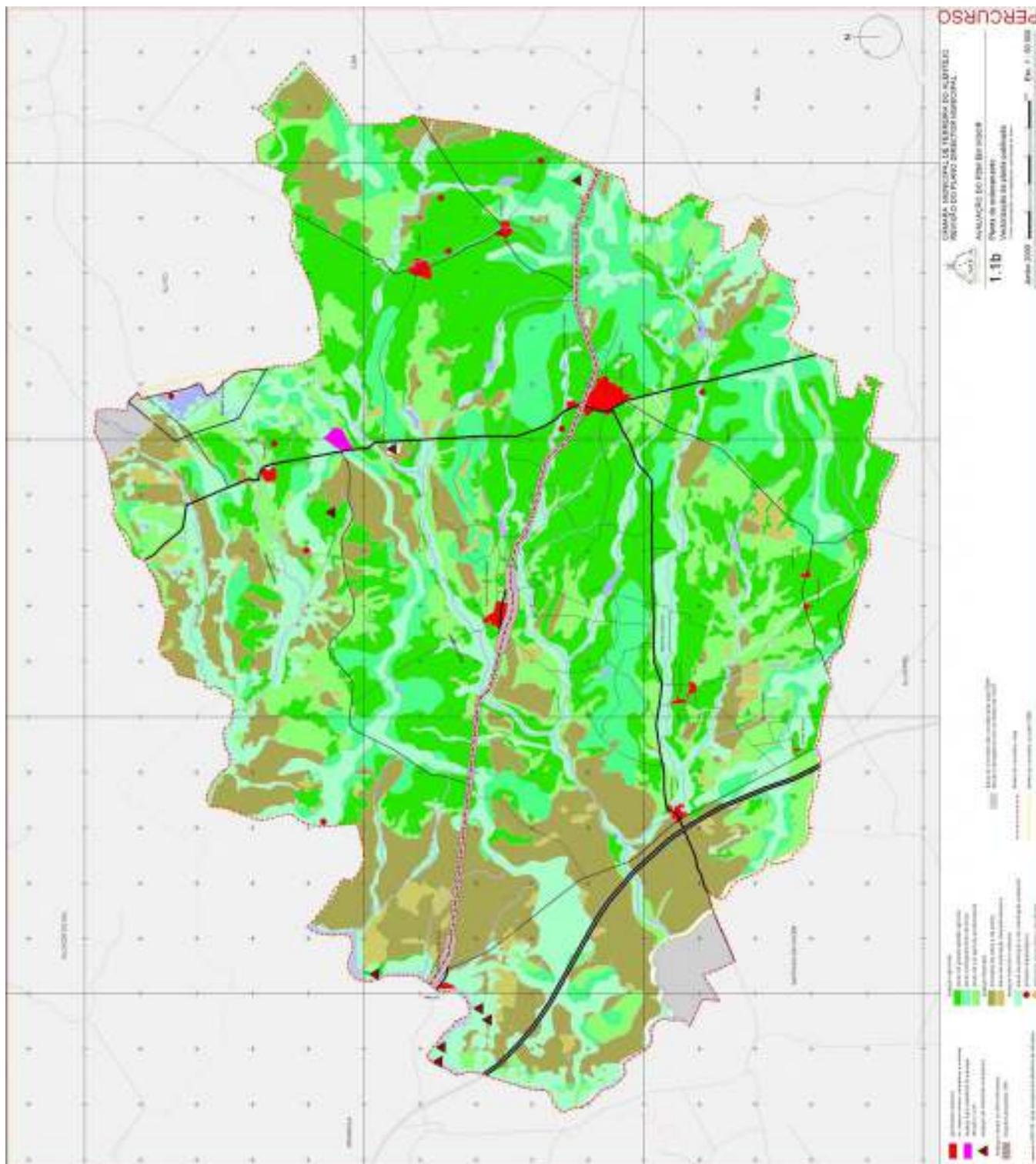
AVALIAÇÃO DA  
EXECUÇÃO DO PDM FA  
ABRIL 2010



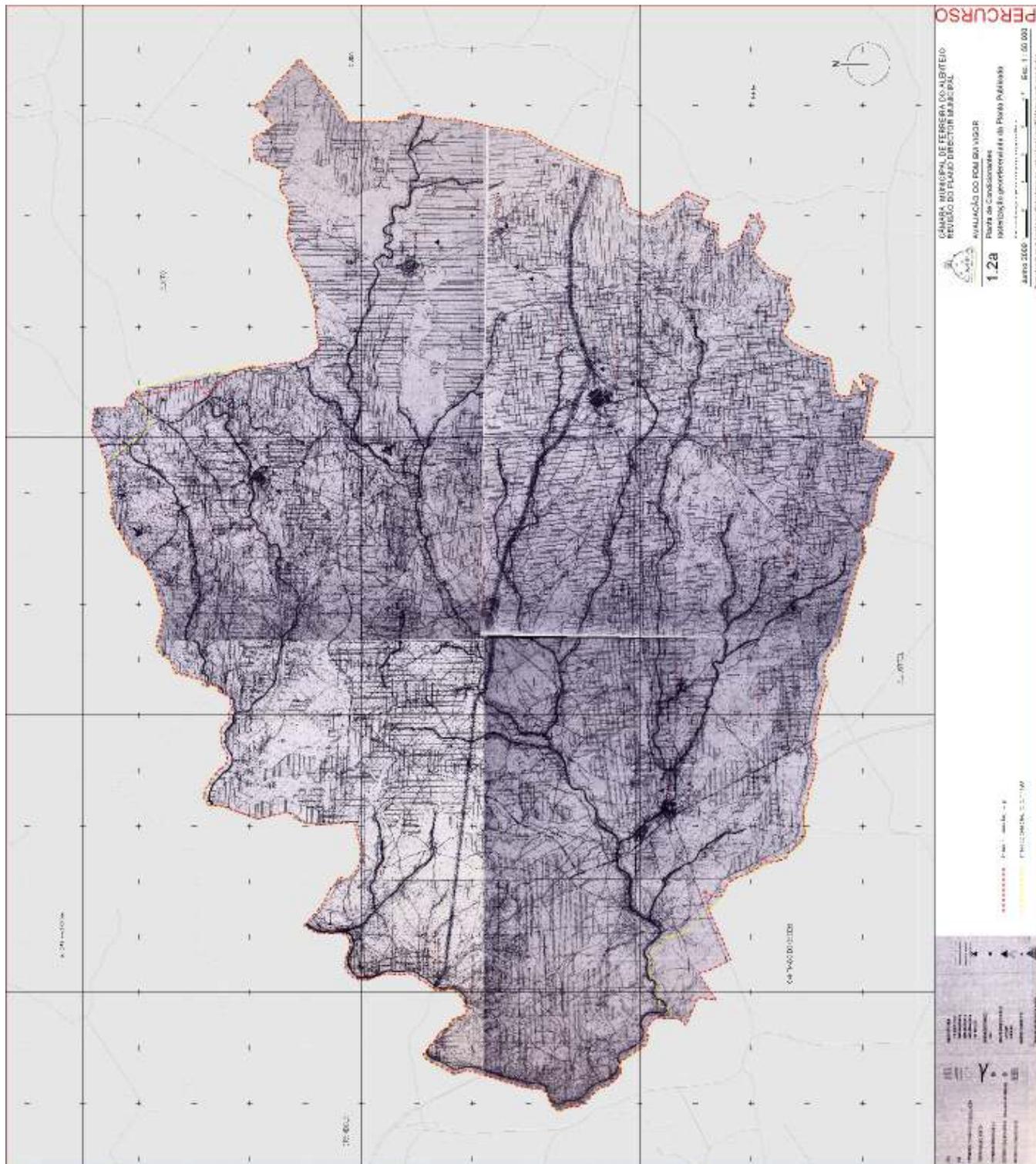
**CARTOGRAFIA DE ACOMPANHAMENTO**





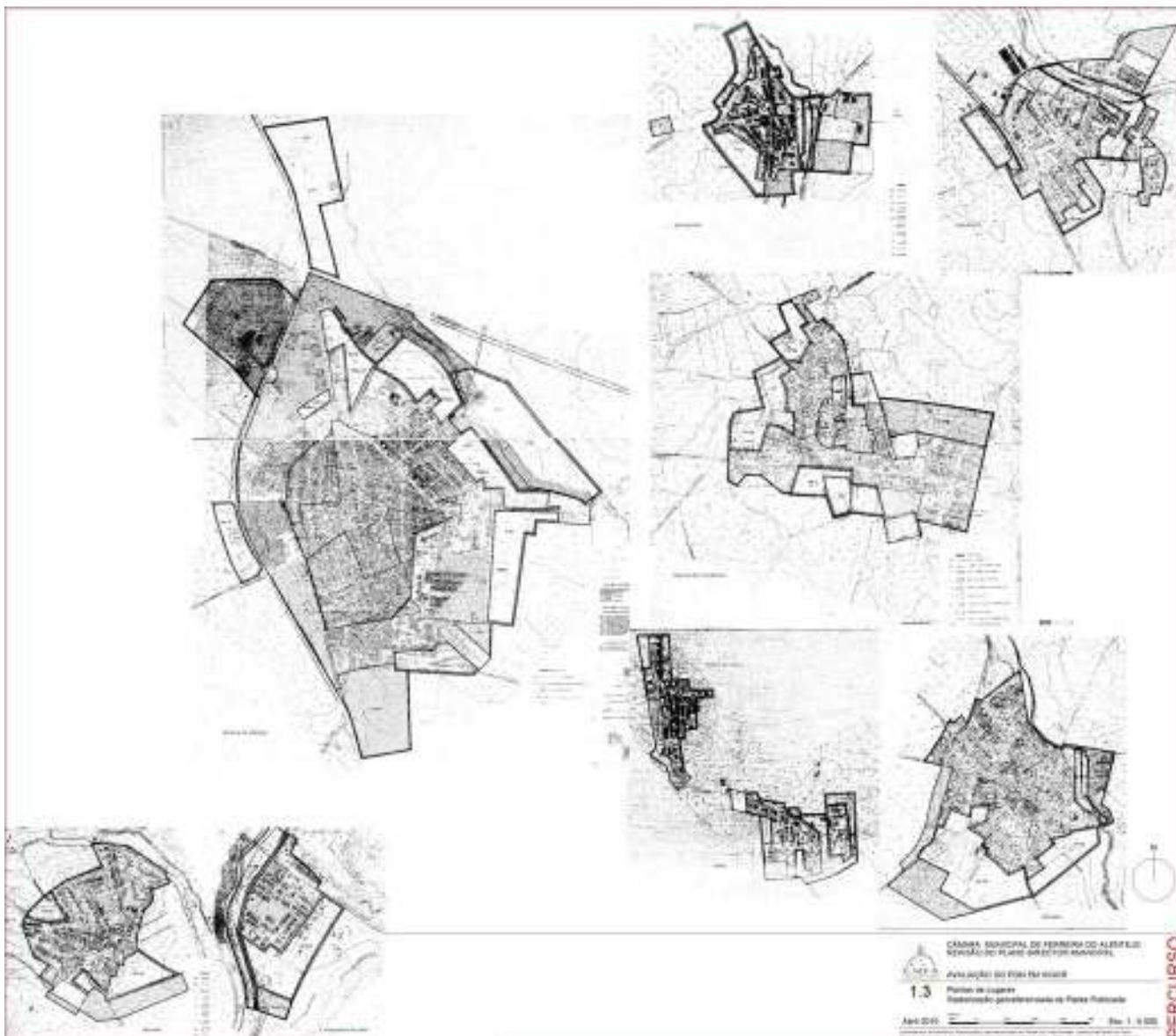


Planta 1.1b: Planta de Ordenamento vectorizada

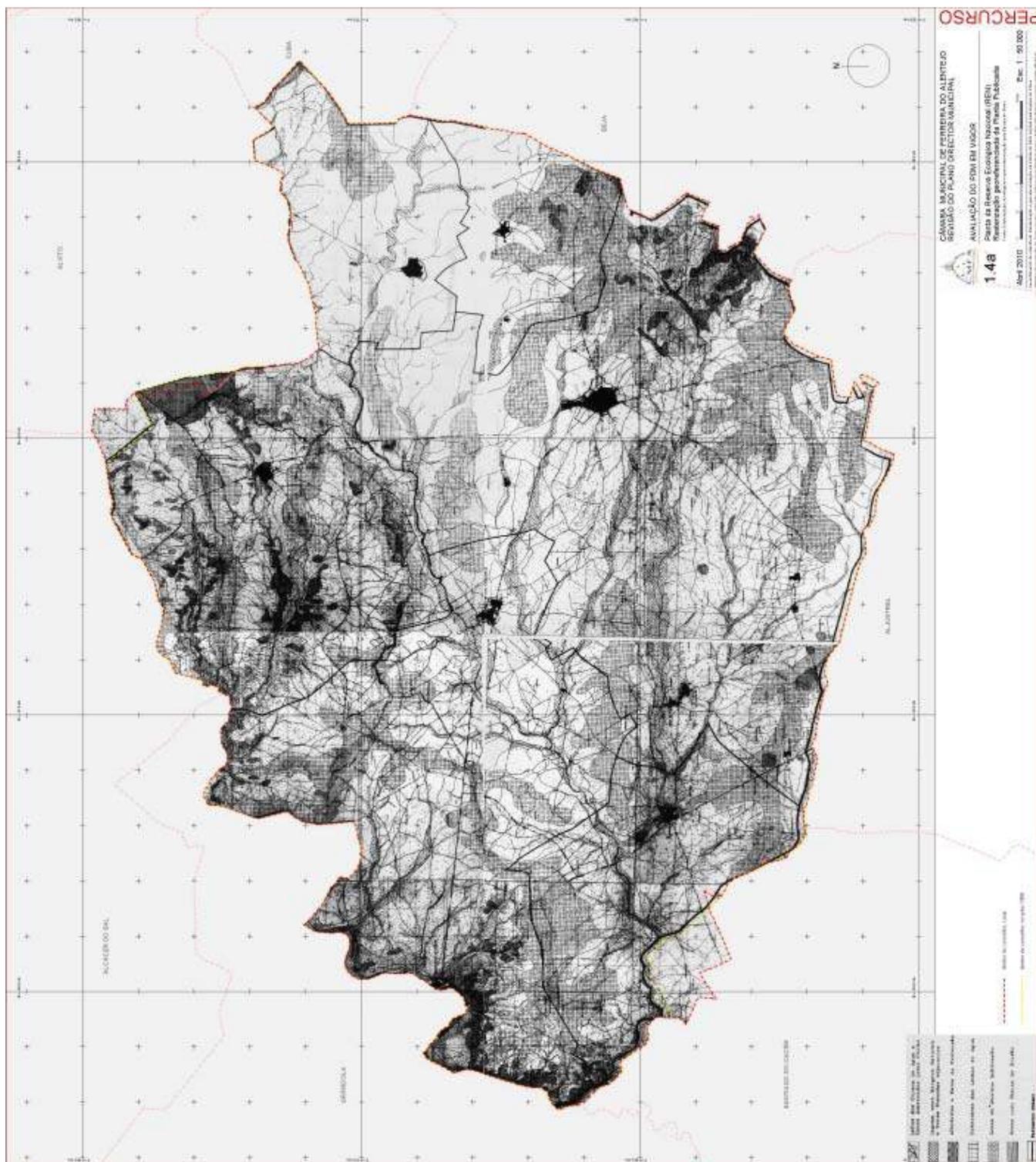


Planta 1.2a: Planta de Condicionantes





Planta 1.3: Planta de Zonamento de Lugares



Planta 1.4a: Planta da Reserva Ecológica Nacional

