



**1.ª REVISÃO DO PDM DE FERREIRA DO ALENTEJO**

**VOLUME VIII**

**PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E DESENVOLVIMENTO DO**

**TERRITÓRIO**

**- ORDENAMENTO -**

Versão para Discussão Pública

Ferreira do Alentejo, junho de 2024

## FICHA TÉCNICA

### **Coordenação Geral:**

Dr. Luís António Pita Ameixa (Presidente da Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo)

### **Apoio Técnico CM Ferreira do Alentejo**

Álvaro Ramos (Eng.º Civil)

### **Diretor Executivo e coordenador técnico**

Ricardo Tomé (Geógrafo Físico, Msc.)

### **Gestão de projeto**

Ana Isabel Rodrigues (Geógrafa)

### **Colaboradores Técnicos:**

Andreia Filipe (Geógrafa)

Bogdan Jaranovic (Geógrafo)

Catarina Tacão (Geógrafa)

Fernando Cabrita (Geógrafo)

Isabel Moraes Cardoso (Jurista)

Jaime Valle (Jurista)

João Marcelino (Geógrafo)

Luísa Adelino (Geógrafa)

Mónica Sagreiro (Geógrafa)

Rui Mataloto (Arqueólogo)

Tiago Sousa (Geógrafo)

## ESTRUTURA DO PLANO

### **VOLUME I**

Do contexto, ambição e estrutura ao enquadramento territorial e quadro estratégico do PDM

### **VOLUME II**

O conhecimento biofísico e o ordenamento do território

### **VOLUME III**

O sistema demográfico e socioeconómico

### **VOLUME IV**

Sistema urbano e linhas estruturantes

### **VOLUME V**

O património

### **VOLUME VI**

Do estado do ordenamento do território a uma estratégia de desenvolvimento

### **VOLUME VII**

Planeamento, ordenamento e desenvolvimento do território – condicionantes

### **VOLUME VIII**

Planeamento, ordenamento e desenvolvimento do território – ordenamento

### **VOLUME IX**

Regulamento do PDM de Ferreira do Alentejo

### **VOLUME X**

Avaliação Ambiental Estratégica. Relatório dos Fatores Críticos para a Decisão

### **VOLUME XI**

Avaliação Ambiental Estratégica. Relatório Ambiental

## **VOLUME XII**

Avaliação Ambiental Estratégica. Resumo Não Técnico

## **VOLUME XIII**

Anexos

# **ÍNDICE GERAL DO PLANO**

## **VOLUME I. DO CONTEXTO, AMBIÇÃO E ESTRUTURA AO ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E QUADRO ESTRATÉGICO DO PDM**

### **PARTE I. DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FERREIRA DO ALENTEJO**

- I.1. Planeamento e Ordenamento do Território. Instrumentos para o Desenvolvimento numa Sociedade Democrática e Justa
- I.2. O PDM de Ferreira do Alentejo. Da Dinâmica ao Procedimento de Revisão
- I.3. O PDM de Ferreira do Alentejo de 2.ª Geração. O alcance
- I.4. Metodologia e estrutura do PDM
- I.5. Bibliografia

### **PARTE II. DO ENQUADRAMENTO TERRITORIAL AO QUADRO DE REFERÊNCIA**

- II.1. Enquadramento territorial
- II.2. Quadro de referência

## **VOLUME II. O CONHECIMENTO BIOFÍSICO E O ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

### **PARTE III. SISTEMA BIOFÍSICO E AMBIENTAL**

- III.1. O Conhecimento Biofísico e Ordenamento do Território
- III.2. O Clima e o PDM de Ferreira do Alentejo
- III.3. Geomorfologia. Do quadro morfoestrutural aos fenómenos perigosos
- III.4. Hidrogeologia
- III.5. Hidrografia e hidrologia
- III.6. Solos. Famílias e tipos
- III.7. Ocupação do solo no concelho de Ferreira do Alentejo
- III.8. Valores naturais

III.9. Fenómenos perigosos – Uma análise integrada

## **VOLUME III. O SISTEMA DEMOGRÁFICO E SOCIOECONÓMICO**

### **PARTE IV. DA DEMOGRAFIA À SOCIOECONOMIA**

IV.1. População

IV.2. Natalidade, mortalidade e crescimento natural

IV.3. Saldo migratório e crescimento efetivo

IV.4. Principais estruturas demográficas

IV.5. As atividades económicas no planeamento e desenvolvimento

IV.6. A situação económica local e o contexto da subregião

IV.7. As empresas e os principais indicadores económicos

IV.8. O turismo no contexto económico local e regional

IV.9. As atividades agrícolas

## **VOLUME IV. SISTEMA URBANO E LINHAS ESTRUTURANTES**

### **PARTE V. SISTEMA URBANO E LINHAS ESTRUTURANTES**

V.1. Sistema de povoamento e sistema urbano

V.2. Equipamentos

V.3. Infraestruturas

V.4. Acessibilidades e mobilidade territorial

V.5. Ruído

## **VOLUME V. O PATRIMÓNIO**

### **PARTE VI. PATRIMÓNIO**

VI.1. Fundamentos da análise

VI.2. Quadro de referência

VI.3. Património material

VI.4. Património imaterial

VI.5. Aspetos reter

## **VOLUME VI. DO ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO A UMA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO**

## **PARTE VII. DO ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO A UMA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO**

VII.1. Os IGT. Da caracterização à dinâmica

VII.1.1. Nota introdutória

VII.1.2. O PDM de Ferreira do Alentejo. Do quadro de referência e conteúdo à execução

VII.1.3. O Plano de Ordenamento da Albufeira de Odivelas

VII.2. O plano de fundo para a concretização da estratégia para o desenvolvimento

VII.2.1. Um diagnóstico da situação existente

VII.2.2. Síntese do diagnóstico: tendências pesadas do desenvolvimento

VII.2.3. A estratégia de desenvolvimento sustentável do concelho

VII.2.4. A concretização da estratégia num modelo de desenvolvimento territorial

## **VOLUME VII. PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO – CONDICIONANTES**

### **PARTE VIII. PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO**

VIII.1. As condicionantes ao uso do solo

## **VOLUME VIII. PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO – ORDENAMENTO**

VIII.2. Proposta de ordenamento

VIII.3. Compatibilidade e conformidade da proposta de plano com os IGT eficazes

VIII.4. Gestão e operacionalização do PDM de Ferreira do Alentejo

## **VOLUME IX. REGULAMENTO DO PDM DE FERREIRA DO ALENTEJO**

### **PARTE IX. REGULAMENTO**

## **VOLUME X. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

### **PARTE X. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

X.1. Fatores críticos para a decisão

X.2. Relatório ambiental

## **VOLUME XI. ANEXOS**

### **PARTE XI. ELEMENTOS COMPLEMENTARES**

## ÍNDICE

VIII.2 Proposta de Ordenamento.....	11
VIII.2.1. Âmbito e Alcance .....	12
VIII.2.2. A proposta de ordenamento assente numa estratégia de desenvolvimento.....	14
VIII.2.3. O regime de uso do solo no concelho de Ferreira do Alentejo. A base do ordenamento do território.....	15
VIII.2.4. Compromissos urbanísticos.....	77
VIII.2.5. Outras limitações ao regime de uso .....	79
VIII.2.6. A estrutura ecológica municipal.....	108
VIII.2.7. O Sistema Turístico .....	122
VIII.2.8. Sistemas estruturantes.....	130
VIII.2.9. A urbanização .....	133
VIII.2.10. Património.....	142
VIII.2.11. Reabilitação urbana.....	149
VIII.2.12. A articulação com os PTAM .....	156
VIII.3 PDM de Ferreira do Alentejo, Revisto. Compatibilidade e conformidade com os IGT eficazes .....	158
VIII.3.1. Os fundamentos da abordagem da compatibilidade e da conformidade.....	159
VIII.3.2. O PDM de Ferreira do Alentejo e o PNPOT.....	160
VIII.3.3. O PDM de Ferreira do Alentejo e o PROT Alentejo.....	164
VIII.3.4. O PDM de Ferreira do Alentejo e o PROF Alentejo.....	173
VIII.3.5. O PDM de Ferreira do Alentejo e os Planos Especiais de Ordenamento do território (PEOT).....	174
VIII.3.6. O PDM de Ferreira do Alentejo e os PTAM eficazes .....	179
VIII.3.7. Do PDM 1998 ao PDM Revisto. Uma Análise Comparativa.....	179
VIII.3.8. Uma síntese da compatibilidade e da conformidade.....	193
VIII.4 Gestão e operacionalização do PDM de Ferreira do Alentejo.....	195
VIII.4.1. Da programação à execução .....	196
VIII.4.2. Intervenções Estratégicas .....	202
VIII.4.3. Programação da execução e plano de financiamento.....	210

VIII.4.4. Monitorização, prazo de eficácia e dinâmica.....	217
VIII.5 Conclusões .....	223
VIII.6 Bibliografia .....	225

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura VIII.2.1. Regime de uso do solo: classificação e qualificação do solo.....	16
Figura VIII.2.2. Qualificação do solo rústico: categorias e subcategorias de espaços .....	21
Figura VIII.2.3. Espaços agrícolas no concelho de Ferreira do Alentejo.....	22
Figura VIII.2.4. Espaços agrossilvopastoris no concelho de Ferreira do Alentejo.....	26
Figura VIII.2.5. Espaços florestais de reconversão.....	33
Figura VIII.2.6. Exploração de recursos energéticos e geológicos no concelho de Ferreira do Alentejo36	
Figura VIII.2.7. Espaços de atividades industriais I .....	39
Figura VIII.2.8. Espaços de atividades industriais II .....	40
Figura VIII.2.9. Espaços naturais e paisagísticos no concelho de Ferreira do Alentejo.....	41
Figura VIII.2.10. Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações.....	44
Figura VIII.2.11. Qualificação do solo urbano de Ferreira do Alentejo: categorias .....	51
Figura VIII.2.12. Espaços centrais no concelho de Ferreira do Alentejo.....	52
Figura VIII.2.13. Espaços habitacionais no concelho de Ferreira do Alentejo.....	57
Figura VIII.2.14. Espaços habitacionais no concelho de Ferreira do Alentejo.....	58
Figura VIII.2.15. Espaços empresariais e industriais .....	64
Figura VIII.2.16. Espaços de Comércio, Serviços e Indústria.....	66
Figura VIII.2.17. Espaços de uso especial: Espaços de equipamentos.....	69
Figura VIII.2.18. Espaços de equipamentos: Gasparões, Fortes Novos e Peroguarda.....	70
Figura VIII.2.19. Espaços verdes no concelho de Ferreira do Alentejo.....	72
Figura VIII.2.20. Solo urbano atual vs. Proposta de solo urbano.....	75
Figura VIII.2.21. Solo urbano atual vs. Proposta de solo urbano .....	76
Figura VIII.2.22. Estrutura Ecológica Municipal do concelho de Ferreira do Alentejo .....	116
Figura VIII.2.23 Via prevista: IP8 - Variante de Figueira de Cavaleiros .....	132
Figura VIII.2.24. Elementos do património concelhio.....	142



Figura VIII.2.25. Concretização da reabilitação urbana.....	150
Figura VIII.3.1. Modelo territorial do PROTA.....	169
Figura VIII.3.3. Usos dominantes do solo, PDM 98.....	184
Figura VIII.3.4. Classificação e qualificação do solo no PDM revisto. Classes, categorias e subcategorias.....	185
Figura VIII.4.1. UOPG 1 - Zona marginal à barragem de Odivelas.....	203
Figura VIII.4.2. UOPG 2 - Ferreira do Alentejo Nascente.....	204
Figura VIII.4.3. UOPG 3 – Expansão do Parque Industrial de Ferreira do Alentejo .....	205
Figura VIII.4.4. UOPG 4 – Ampliação da pedreira Garcia Menino II .....	207
Figura VIII.4.5. UOPG 5 – Expansão do Parque Empresarial do Penique.....	208
Figura VIII.4.6. UOPG 6 – Bairro da Colina.....	209

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro VIII.2.1. Condições e parâmetros de edificabilidade em solo rústico .....	47
Quadro VIII.2.2. Solo urbano atual <i>versus</i> solo urbano proposto.....	74
Quadro VIII.2.3. Compromissos urbanísticos.....	78
Quadro VIII.2.4. Distinção do caráter intensivo ou superintensivo nas culturas do olival, amendoal e outros pomares .....	87
Quadro VIII.2.5. Espécies a privilegiar dos Grupos I e II nas SRH, concelho de Ferreira do Alentejo ...	100
Quadro VIII.2.6. Área dos elementos da Estrutura Ecológica Municipal.....	114
Quadro VIII.2.7. Parâmetros de dimensionamento das cedências .....	136
Quadro VIII.2.8. Dotações de estacionamento para os Empreendimentos Turísticos.....	139
Quadro VIII.2.9. PTAM em vigor no concelho de Ferreira do Alentejo .....	156
Quadro VIII.3.1. Incorporação do POAO na revisão do PDM de Ferreira do Alentejo .....	178
Quadro VIII.3.2. Contabilização de áreas entre PDM atual e PDM revisto: Solo urbano e Solo rústico .....	186
Quadro VIII.3.3. Servidões e restrições de utilidade pública nas duas gerações do PDM de Ferreira do Alentejo .....	187
Quadro VIII.3.4. Parâmetros de edificabilidade do PDM em vigor.....	191
Quadro VIII.3.5. Parâmetros de edificabilidade proposta de Plano.....	192

Quadro VIII.3.6. Espaços de atividades económicas proposta de Plano .....	193
Quadro VIII.3.7. Análise de compatibilidade e conformidade .....	194
Quadro VIII.4.1. Objetivos, operacionalização e investimento da UOPG 1.....	204
Quadro VIII.4.2. Objetivos, operacionalização e investimento da UOPG 2.....	205
Quadro VIII.4.3. Objetivos, operacionalização e investimento da UOPG 3.....	206
Quadro VIII.4.4. Objetivos, operacionalização e investimento da UOPG 4.....	207
Quadro VIII.4.5. Objetivos, operacionalização e investimento da UOPG 5.....	208
Quadro VIII.4.6. Objetivos, operacionalização e investimento da UOPG 6.....	209
Quadro VIII.4.7. Programação da execução e plano de financiamento.....	214
Quadro VIII.4.8. Indicadores de monitorização do PDM de Ferreira do Alentejo.....	218

## VIII.2 PROPOSTA DE ORDENAMENTO

## VIII.2.1. ÂMBITO E ALCANCE

O processo de planeamento e ordenamento do território à escala municipal baseia-se fundamentalmente nos Planos Territoriais de Âmbito Municipal (PTAM) como é exemplo o PDM: um PTAM à escala do concelho, elaborado com base numa visão sistémica e integradora sobre o território. Com efeito, para que seja efetivamente um instrumento consequente, o PDM deve ser concretizado com base num conhecimento aprofundado dos fenómenos geográficos que têm lugar no território, e das suas inter-relações, e que lhe conferem singularidade. É, além do mais, fundamental um conhecimento sistemático do contexto supralocal em que se integra em diversos âmbitos, como seja, o ambiental, o social, o económico e o político, entre outros, sem nunca esquecer o ordenamento jurídico e o quadro dos IGT e outros instrumentos enquadradores e balizadores.

Neste sentido foi efetuada a caracterização e o consequente diagnóstico da situação existente que permitiu construir uma imagem, tão próxima quanto possível do território e espaço vivido do concelho de Ferreira do Alentejo; assim como avaliar as suas fragilidades e apontar linhas de força do e para o ordenamento e desenvolvimento do território, respetivamente. Com esse exercício reuniram-se as condições necessárias para concretizar uma estratégia para o desenvolvimento, realista e madura, ancorada numa visão prospetiva inspiradora e em desafios para o futuro do desenvolvimento do território.

A resposta a estes foi prosseguida através de vetores de ação que ajudam a materializar a estratégia e um modelo de desenvolvimento territorial que a concretiza no terreno (*vd.* capítulo VII.2.4). A sua operacionalização, contudo, decorre de um nível mais operativo veiculado na política municipal de ordenamento do território com a definição do regime de uso do solo e demais regras de gestão e ordenamento complementares, que têm sede e expressão geográfica na planta de ordenamento do PDM (*vd.* peças gráficas I.1, I.2, I.3 e I.4).

Assim sendo, o presente capítulo é dedicado à política de ordenamento do território do concelho de Ferreira do Alentejo, de acordo com **doze** momentos fundamentais, nomeadamente:

- i. o **primeiro**, referente ao âmbito e alcance;
- ii. o **segundo**, aborda a relação existente entre a estratégia e modelo de desenvolvimento, com a proposta de ordenamento materializada na respetiva planta;
- iii. o **terceiro**, é dedicado à sistematização das opções tomadas para a elaboração da proposta de ordenamento no que respeita à definição do **regime de uso do solo**, abordando-se as categorias e respetivas subcategorias de uso do solo adotadas, nos termos do previsto no RJGT<sup>1</sup> e no DR n.º 15/2015, de 19 de agosto, sem prejuízo das orientações de referência do PROT Alentejo<sup>2</sup>, com as devidas adaptações às especificidades do território e à estratégia e política de ordenamento preconizadas e com base numa perspetiva atualista do mesmo<sup>3</sup>;
- iv. no **quarto** são apresentados os compromissos urbanísticos em vigor;
- v. o **quinto** dedica-se às outras limitações ao regime de uso;
- vi. o **sexto** define a estrutura ecológica municipal (metodologia para a sua delimitação e implicações desta na gestão do território);
- vii. no **sétimo** procede-se à integração de outros elementos que definem o ordenamento municipal, nomeadamente o **sistema turístico** (definição da intensidade turística efetiva, os empreendimentos turísticos e respetivos parâmetros de qualidade e sustentabilidade ambiental);
- viii. o **oitavo**, apresenta as intervenções previstas ao nível dos sistemas estruturantes;

<sup>1</sup> DL 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro e pelo DL n.º 25/2021, de 29 de março.

<sup>2</sup> Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro.

<sup>3</sup> Recorda-se que ao momento o PROT Alentejo ainda não foi adaptado à Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU – Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto), bem como ao RJGT.

- viii. o **nono** concretiza as regras de urbanização, particularmente no que respeita às áreas de cedência para infraestruturas viárias, estacionamento, espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e habitação pública;
- ix. o **décimo** analisa os elementos patrimoniais e respetivos regimes de salvaguarda e valorização;
- x. o **décimo primeiro** foca-se na análise das áreas de reabilitação urbana;
- x. o **décimo segundo** respeita à articulação de regimes entre o PDM de Ferreira do Alentejo e os PTAM eficazes, de modo a garantir a integração de políticas com diversas escalas.

## VIII.2.2. A PROPOSTA DE ORDENAMENTO ASSENTE NUMA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

A estratégia de desenvolvimento do território (*vd.* capítulo VII.2.3.) apoiada por **cinco desafios fundamentais** e concretizada segundo **cinco eixos de ação estratégica**<sup>1</sup>, tem como base operativa o modelo de desenvolvimento territorial (MDT) (*vd.* capítulo VII.2.4.) da visão para o concelho, assente em **quatro grandes sistemas estruturantes** (*vd.* Figura VII.2.7), designadamente:

1. Sistema urbano;
2. Sistema de competitividade;
3. Sistema de mobilidade;
4. Sistema ambiental e patrimonial;

<sup>1</sup> 1. Qualidade e sustentabilidade do território (promover a sustentabilidade dos recursos naturais e a qualidade ambiental, urbana e paisagística do território); 2. Coesão social e qualidade de vida (Incrementar a atratividade residencial e garantir padrões elevados de qualidade de vida e a coesão social); 3. Desenvolvimento Económico, Inovação e Emprego (Fortalecer a competitividade económica, promover a inovação e sustentabilidade das atividades e a criação de mais e melhor emprego); 4. Identidade e Promoção do Território (Reafirmar a identidade local e promover Ferreira do Alentejo e os seus valores endógenos); 5. Cooperação e Cidadania (Cooperação territorial e institucional e a promoção da cidadania e mobilização da sociedade civil).

A Planta de ordenamento (peça gráfica I), na sua escala e alcance, toma assim como referência balizadora o MDT. É uma planta fundamental no PDM que com o rigor da escala de base (1: 10 000) “representa o modelo de organização (...) do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes, e a classificação e qualificação do solo e ainda as unidades operativas de planeamento e gestão definidas”, de acordo com o artigo 96.º do RJGT.

### **VIII.2.3. O REGIME DE USO DO SOLO NO CONCELHO DE FERREIRA DO ALENTEJO. A BASE DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

A Constituição da República Portuguesa<sup>1</sup> determina, no domínio dos direitos e deveres sociais, que “(...) as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo” (n.º 4 do artigo 65.º). E é precisamente nesta linha que a LBPSOTU estabelece que “o regime de uso do solo é estabelecido pelos planos territoriais de âmbito (...) municipal através da classificação e qualificação do solo” (n.º 3 do artigo 9.º).

Efetivamente, nos termos do RJGT, a classificação do solo “determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre solo urbano e solo rústico” (n.º 1 do artigo 71.º) e “a qualificação do solo define (...) o conteúdo do seu aproveitamento, por referência às potencialidades de desenvolvimento do território, fixando os respetivos usos dominantes e, quando admissível, a edificabilidade” (n.º 1 do artigo 74.º), através da

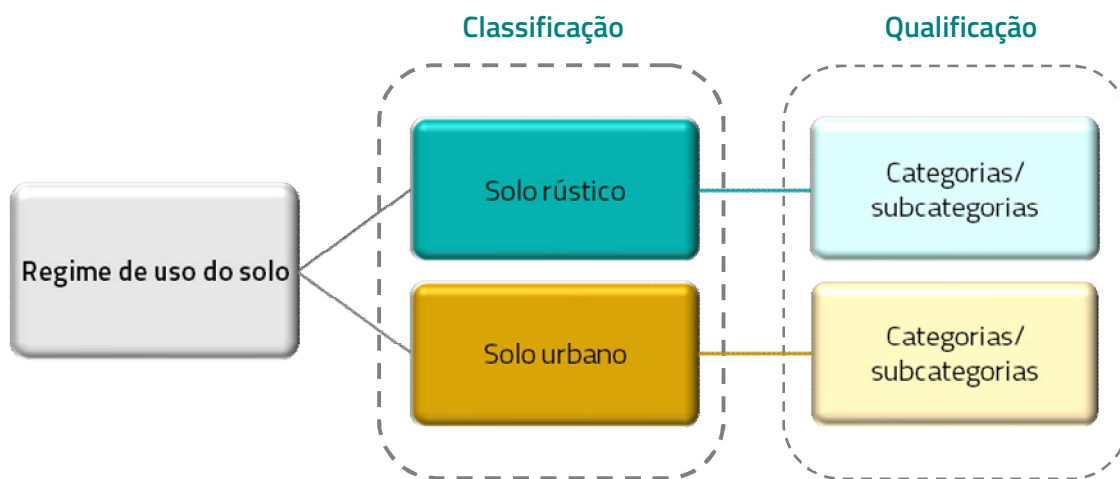
---

<sup>1</sup> Lei Constitucional n.º 1/2005, de 12 de agosto

integração do solo em categorias e subcategorias nos termos do artigo 74.º do RJGT e do n.º 2 do artigo 12.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto (*vd.* Peça gráfica I.1.Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo).

Com efeito, as regras de ocupação, transformação e utilização do solo definidas para cada categoria e subcategoria de espaço devem privilegiar o **uso dominante**, “interditando as utilizações que o prejudiquem ou comprometam, e **estimulando utilizações complementares**<sup>1</sup> e **compatíveis**<sup>2</sup> que favorecem a multifuncionalidade do uso do solo” (*vd.* Figura VIII.2.1), seguindo os princípios da compatibilidade de usos, graduação, preferência de usos e estabilidade (*cf.* n.ºs 3 e 4 do artigo 12.º do DR n.º 15/2015).

Figura VIII.2.1. Regime de uso do solo: classificação e qualificação do solo



Fonte: Adaptado de LBPSOTU e do RJGT

<sup>1</sup> Entendem-se por utilizações ou usos complementares os usos não integrados nos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço destes.

<sup>2</sup> Entendem-se por utilizações ou usos compatíveis os usos que, não se articulando necessariamente com os usos dominantes, podem conviver com estes, designadamente, por não ocasionarem prejuízos ambientais ou urbanísticos, mediante o cumprimento de determinados requisitos que garantam a compatibilização.



Considerando o enquadramento legal respeitante ao regime de uso do solo, procedeu-se à classificação e qualificação do mesmo para o território municipal de Ferreira do Alentejo. Neste âmbito, segundo o artigo 71.º do RJIGT, a classificação do solo “determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre solo urbano e solo rústico”, sendo que por solo urbano entende-se aquele “que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação” (alínea a) do n.º 2 do artigo 71.º do RJIGT) e por solo rústico o “que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano” (alínea b) do n.º 2 do artigo 71.º do RJIGT).

A **qualificação do solo**, por sua vez, consiste numa “opção de planeamento territorial que estabelece, com respeito pela sua classificação, o conteúdo do seu aproveitamento tendo por referência as potencialidades de desenvolvimento do território, fundamentadas na análise dos recursos e valores presentes e na previsão dos usos e das atividades do solo adequados à concretização da estratégia de desenvolvimento local e do correspondente modelo de organização do território municipal” (n.º 1 do artigo 12.º do DR 15/2015).

Assim, os capítulos seguintes são dedicados aos critérios em que assenta a classificação do solo proposta para o Município de Ferreira do Alentejo (urbano e rústico), bem como às distintas categorias e subcategorias (qualificação) em que se divide a referida classificação do solo, através de um breve enquadramento no quadro legal, passando pela respetiva distribuição no território, objetivos, usos dominantes, complementares e compatíveis, terminando com as regras aplicáveis a cada categoria ou subcategoria de uso do solo.

### VIII.2.3.1 O SOLO RÚSTICO

A classificação do solo como rústico tem como objetivos principais a proteção do mesmo enquanto recurso natural escasso e não renovável, a salvaguarda das áreas com reconhecidas aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano (*cf.* n.º 1 do artigo 6.º do DR n.º 15/2015).

Esta **classificação** ocorre quando se verifique um dos seguintes **critérios** (*cf.* n.º 2 do artigo 6.º do DR n.º 15/2015):

- a) reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal;
- b) reconhecida potencialidade para a exploração de recursos geológicos e energéticos;
- c) conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação;
- d) prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;
- e) afetação a espaços culturais, de turismo, de recreio ou de lazer que não seja classificado como solo urbano, ainda que ocupado por infraestruturas;
- f) localização de equipamentos, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil, incompatíveis com a integração em solo urbano;
- g) afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmem o estatuto de solo urbano;

- h) afetação a atividades industriais ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos;
- i) os solos que não sejam classificados como solo urbano, ainda que não preencham nenhum dos critérios anteriores.

Por sua vez, a qualificação do solo rústico regula o seu aproveitamento sustentável e processa-se através da integração em categorias e subcategorias (caso se justifique) conforme está definido no n.º 1 do artigo 17º do DR n.º 15/2015:

- a. espaços agrícolas;
- b. espaços florestais;
- c. espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;
- d. espaços de atividades industriais diretamente ligadas às utilizações referidas nas alíneas anteriores;
- e. espaços naturais e paisagísticos;
- f. outras categorias de solo rústico:
  - i. espaços culturais;
  - ii. espaços de ocupação turística;
  - iii. espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações;
  - iv. aglomerados rurais;
  - v. áreas de edificação dispersa.

A referida qualificação do solo deve atender aos seguintes critérios (cf. n.º 1 do artigo 16º do DR n.º 15/2015):

- a. compatibilidade com as opções dos programas regionais e intermunicipais, designadamente no respeitante:
  - i. à estrutura regional de proteção e valorização ambiental;
  - ii. ao ordenamento agrícola;

- iii. ao ordenamento florestal;
  - iv. ao ordenamento dos recursos geológicos;
  - v. aos padrões de povoamento e edificabilidade e
  - vi. ao desenvolvimento de atividades económicas admitidas em espaço rústico;
- b. compatibilidade com as opções dos programas setoriais com incidência no território municipal;
- c. compatibilidade com os programas especiais e com os regimes jurídicos de proteção, conservação e valorização dos recursos naturais;
- d. salvaguarda e aproveitamento das áreas afetadas a usos agrícolas e florestais, à conservação e exploração de recursos geológicos, à produção e exploração de recursos energéticos, à conservação de recursos e valores naturais, ambientais, culturais e paisagísticos, bem como à prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos;
- e. aproveitamento multifuncional do solo rústico com acolhimento de atividades que contribuam para a sua diversificação e dinamização económica e social, promovendo a integração de utilizações compatíveis e salvaguardando a sustentabilidade ambiental e paisagística, bem como a biodiversidade desses espaços;
- f. enquadramento de equipamentos, estruturas, infraestruturas e sistemas que não impliquem a classificação do solo como urbano.

Considerando este enquadramento legal foram definidas as categorias e subcategorias de solo rústico do PDM de Ferreira do Alentejo (*vd.* Figura VIII.2.2) analisadas *per se* de seguida, com particular enfoque no seu conteúdo, distribuição, objetivos, usos dominantes, complementares e compatíveis e regras de gestão e ordenamento.

Figura VIII.2.2. Qualificação do solo rústico: categorias e subcategorias de espaços

CATEGORIA	SUBCATEGORIA
<b>Espaços Agrícolas</b>	
<b>Espaços Florestais</b>	Espaços agrossilvopastoris Espaços florestais de reconversão
<b>Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos</b>	
<b>Espaços de atividades industriais</b>	Espaços de atividades industriais I Espaços de atividades industriais II
<b>Espaços Naturais e Paisagísticos</b>	Espaços naturais e paisagísticos
<b>Outras categorias de solo rústico:</b>	
Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações	

Fonte: adaptado DR 15/2015, de 19 de agosto

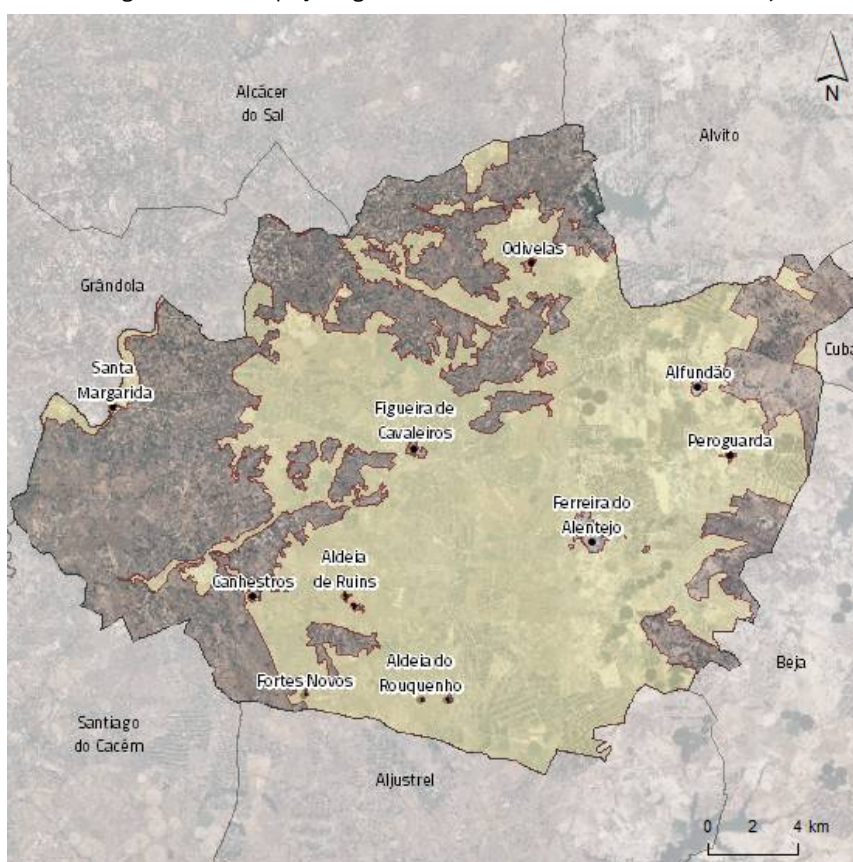
## I. ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Os **espaços agrícolas**, compreendem as áreas onde se desenvolvem atividades agrícolas e pecuárias com base no aproveitamento do solo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade, como refere o n.º 1 do artigo 18.º do DR n.º 15/2015.

Esta categoria de uso do solo integra as **áreas de solos com melhor capacidade de uso e/ou aptidão agrícola** no concelho de Ferreira do Alentejo (*vd.* Figura VIII.2.3), nomeadamente **os solos das classes com capacidade de uso A, B e Ch**, áreas com unidades de solos classificados como **baixas aluvionares ou coluviais**, áreas beneficiadas por **obras de aproveitamento hidroagrícola**, designadamente pelo Empreendimento de Fins Múltiplos de Alqueva (EFMA), ao encontro do estabelecido nos n.ºs 2 e 3 do artigo 8.º do Regime Jurídico

da Reserva Agrícola Nacional<sup>1</sup> (RJRAN), e restantes **áreas com potencial de utilização agrícola**, incluindo a **área correspondente à zona terrestre de proteção da lagoa dos Patos**; ocupando uma considerável área do concelho (vd. Peça gráfica I.1. Planta de ordenamento – Classificação e qualificação do solo).

Figura VIII.2.3. Espaços agrícolas no concelho de Ferreira do Alentejo



Fonte: base cartográfica: DGT, 2018

Como tal, para estes espaços estão previstas **utilizações agrícolas e pecuárias**, em articulação com as outras funções que o solo desempenha no suporte aos processos biofísicos vitais para a conservação da natureza e da biodiversidade (cf. o n.º 2 do artigo 18.º do DR 15/2015), sem prejuízo de se poderem desenvolver outros usos e atividades,

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro.

nomeadamente, relacionadas com o aproveitamento de recursos geológicos e energéticos, atividades agroindustriais e de transformação, comercialização, valorização turística, lazer e culturais ou outras, complementares e compatíveis com aquela.

Como **objetivos de ordenamento e de gestão** para esta categoria de espaço identificam-se os seguintes:

1. a manutenção e o desenvolvimento do respetivo potencial agrícola que conserve as propriedades dos solos, com vista à respetiva valorização económica e à otimização do aproveitamento dos recursos existentes;
2. a aposta na inovação e integração nos mercados;
3. a renovação e reestruturação das explorações agrícolas, resultantes do aproveitamento racional dos apoios ao investimento para o setor;
4. a proteção dos recursos água e solo, por via de um uso eficiente da água e de uma utilização regrada de fertilizantes e de produtos fitofarmacêuticos;
5. a melhoria do nível de capacitação e aconselhamento dos produtores agrícolas, nomeadamente na gestão e utilização eficiente dos recursos (água e energia);
6. a criação de marcas que certifiquem e promovam a origem e qualidade dos produtos do mundo rural;
7. a aposta em atividades complementares das atividades agrícolas, pecuárias ou agroflorestais, designadamente através da transformação e valorização in situ das produções locais, e/ou da instalação de empreendimentos turísticos nos termos do regime jurídico dos empreendimentos turísticos (RJET). De entre estes admitem-se unidades de turismo de habitação (artigo 17.º) e empreendimentos de turismo no espaço rural (artigo 18.º). Admite-se ainda a instalação de atividades cinegéticas, de educação ambiental, recreio e lazer, desporto ou outros usos similares.

Relativamente aos **principais usos** preconizam-se os seguintes:

- **USOS DOMINANTE:**

- Produção agrícola
- **USOS COMPLEMENTARES:**
  - Atividade pecuária;
  - Atividade florestal e/ ou agroflorestal;
  - Estabelecimentos industriais de transformação de produtos agrícolas, pecuários e/ou florestais, incluindo áreas destinadas a armazenagem e logística;
  - Edificações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais;
  - Atividade cinegética.
  
- **USOS COMPATÍVEIS:**
  - Habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola;
  - ETI;
  - Exploração de recursos geológicos ou energéticos;
  - Estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos minerais e respetivas construções de apoio<sup>1</sup> indispensáveis ao exercício desta atividade;
  - Edificações indispensáveis à diversificação das atividades produtivas dentro e fora das explorações, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços;
  - Infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva;
  - Equipamentos e as infraestruturas de suporte à atividade turística, instalações de recreio, lazer e de suporte a atividades de animação turística.

A **gestão e ordenamento dos espaços agrícolas**, sem prejuízo dos regimes jurídicos aplicáveis (RJOAH<sup>2</sup>, RAN e REN), deve ser conduzida no respeito pelas regras constantes Quadro VIII.2.1.

<sup>1</sup> De acordo com o n.º 4 do art.º 18 do DR 15/2015

<sup>2</sup> Regime Jurídico das Obras de Aproveitamento Hidroagrícola - Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de julho, alterado e republicado pelo DL n.º 86/2002, de 6 de abril



As **explorações de recursos geológicos** que se instalem nesta categoria devem respeitar um **afastamento de 500m** em relação aos **aglomerados urbanos**, um **afastamento de 250m** em relação aos **empreendimentos turísticos e aos edifícios habitacionais isolados** e um afastamento de **50m** em relação às **restantes edificações**.

## II. ESPAÇOS FLORESTAIS

Os **espaços florestais** abrangem as áreas nas quais o uso dominante decorre das "potencialidades para o desenvolvimento florestal, com base no mais adequado aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade", *cf.* o n.º 1 do artigo 19.º do DR n.º 15/2015.

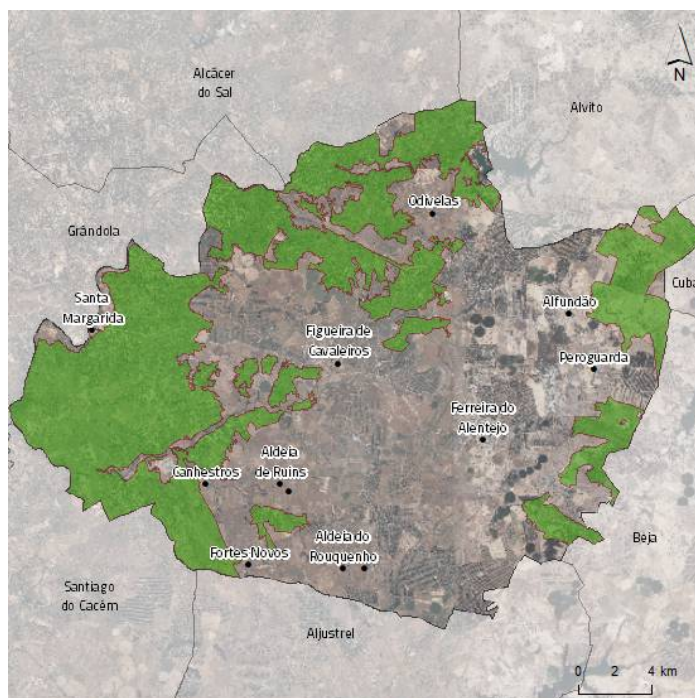
Neste sentido, o regime de uso do solo aplicável a esta categoria deve promover "a estabilidade do uso florestal, garantindo a perenidade das atividades florestais a longo prazo, a adequada infraestruturação do território e a valorização e defesa dos recursos, salvaguardando a compatibilização do aproveitamento florestal com as outras funções que o solo vivo, em articulação com o ciclo hidrológico terrestre e o clima, desempenha no suporte a processos biofísicos vitais para o desenvolvimento de atividades humanas e para a conservação da natureza e da biodiversidade" (n.º 2, artigo 19.º do DR n.º 15/2015).

Atendendo às características do território em análise foram definidas duas subcategorias, **espaços agrossilvopastoris** e **espaços florestais de reconversão**, que se analisam *per se* seguidamente.

## II.1. ESPAÇOS AGROSSILVOPASTORIS

Esta subcategoria abrange as superfícies agroflorestais, correspondentes às **áreas de montado** e aos **espaços florestais de sobreiro e azinheira** (vd. Figura VIII.2.4). Coincidem, de um modo geral, com um sistema multifuncional que concilia um coberto arbóreo composto por espécies autóctones como o sobreiro, a azinheira e/ou outras, com um coberto arbustivo que pode ser ocupado por culturas anuais, pastagens, culturas permanentes, ou ainda por matos.

Figura VIII.2.4. Espaços agrossilvopastoris no concelho de Ferreira do Alentejo



Fonte: base cartográfica: DGT, 2018, Limites administrativos, CAOP, 2020

Além do valor económico e cultural inerente, estes sistemas agrossilvopastoris apresentam uma elevada importância ambiental, sendo mesmo classificados como habitat prioritário no âmbito da Diretiva Europeia de Habitats<sup>1</sup>.

Em Ferreira do Alentejo encontram-se localizados sobretudo na parte oeste e norte do concelho e a Sudeste abrangendo parte da **Serra do Paço** e **acompanhando os principais cursos de água designadamente o Rio Sado, a Ribeira de Figueira e a Ribeira de Odivelas** ocupando uma área de aproximadamente 243,4 km<sup>2</sup> (vd. Figura VIII.2.4 e Peça gráfica I.1. Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo).

Decorrente das especificidades destes espaços, a sua gestão e ordenamento deve ser prosseguida considerando os seguintes **objetivos**:

1. a **manutenção** de um **uso agroflorestal** dominante em **regime extensivo** assente no **uso múltiplo** destes sistemas;
2. a **proteção** dos **recursos solo** e **água** (montados, sobreirais, azinhais, pastagens permanentes), assegurando a continuidade da estrutura verde e proteção da diversidade ecológica;
3. sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos da REN e da RAN, preconiza-se para estes espaços o desenvolvimento:
  - a) de **atividades silvícolas** de manutenção e valorização dos montados de sobro e azinho, e da recolha de cortiça, madeira, lenha, mel, cogumelos e outros produtos silvestres, e biomassa;
  - b) da **caça** e da **pastorícia**;
  - c) de **atividades agrícolas** compatíveis com os sistemas de montado, em que se privilegia a instalação de explorações biológicas com recurso a espécies autóctones de porte arbóreo e arbustivo (aromáticas e medicinais);

---

<sup>1</sup> Diretiva 92/43/CEE – Anexo I e respetiva transposição para o direito nacional (Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na atual redação).

4. a **instalação de povoamentos florestais** deve obedecer a **técnicas adequadas de mobilização do solo** e privilegiar as **espécies autóctones** (sobreiro, azinheira e outras), adaptadas às condições ecológicas locais e tradicionalmente utilizadas;
5. a **produção** controlada de **madeira, lenha e biomassa**, como subprodutos, e de acordo com o estipulado em legislação aplicável;
6. o incremento das condições de **valorização económica** destes territórios visando o reforço do seu dinamismo económico, o aproveitamento dos recursos existentes e a promoção da sua atratividade e competitividade. Esta valorização económica poderá ocorrer nos domínios:
  - a) da **produção, transformação e comercialização** dos **produtos e subprodutos agrícolas, pecuários e florestais** produzidos nestas áreas, visando **acrescentar-lhes valor**. As referidas ações poderão ocorrer através da recuperação e ampliação de edificações existentes, preferencialmente, ou com recurso a novas edificações, quando tal for estritamente necessário;
  - b) do **turismo**, atendendo às valências que estes espaços de produção agroflorestais encerram, como seja a paisagem, os métodos de produção e transformação (ancestrais e modernos), os modos de vida característicos, a gastronomia e o artesanato, através da instalação de projetos turísticos nos termos do RJET<sup>1</sup>. De entre estes admitem-se unidades de turismo de habitação (artigo 17.º), empreendimentos de turismo no espaço rural (artigo 18.º) e parques de campismo e de caravanismo (artigo 19.º). Admite-se ainda a instalação de atividades cinegéticas, de educação ambiental, recreio e lazer, desporto ou outros usos similares;
  - c) da criação de **percursos/rotas temáticas**, centros de interpretação e espaços museológicos;
7. o fomento das **condições de habitabilidade** como forma de melhoria das condições de vida da população residente que se dedica às atividades agrícola, pecuária, silvopastoril

<sup>1</sup> DL n.º 39/2008, de 7 de março, com as devidas alterações.

- e outras subsidiárias, através de intervenções de requalificação em edificações preexistentes;
8. a adoção de medidas de **eficiência energética** com recurso a soluções ambientalmente eficientes e de práticas de discriminação positiva a definir em regulamento municipal;
  9. a instalação de **equipamentos e infraestruturas de interesse público**, onde se incluem, entre outros, os relacionados com a defesa e proteção da floresta (abertura de caminhos e aceiros bem assim como a instalação de equipamentos e infraestruturas de prevenção e combate aos incêndios florestais), e com a instalação de infraestruturas de água, saneamento básico, energia e telecomunicações;
  10. a **salvaguarda e promoção dos valores patrimoniais rurais** em presença.

Relativamente aos **usos principais** admitem-se os seguintes:

▪ **USOS DOMINANTE:**

- Atividade agrícola, silvopastoril e florestal

▪ **USOS COMPLEMENTARES:**

- Atividade pecuária, preferencialmente em regime extensivo, privilegiando-se a produção de forragens em sequeiro ou regadio, com exceção da zona terrestre de proteção da albufeira de Odivelas da instalação de explorações pecuárias, incluindo avícolas em regime intensivo;
- Atividade cinegética;
- As construções de apoio às atividades florestais, agrícolas e pecuárias;
- Estabelecimentos industriais de transformação de produtos agrícolas, pecuários e/ou florestais, com exceção da zona terrestre de proteção da albufeira de Odivelas;
- ETI, sendo apenas admissíveis na zona terrestre de proteção da albufeira de Odivelas, os empreendimentos de TER;
- Instalações de recreio e lazer, com exceção da zona terrestre de proteção da albufeira de Odivelas.

▪ **USOS COMPATÍVEIS:**

- Habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal;
- Exploração de recursos geológicos ou energéticos;
- Os estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos resultantes da exploração de recursos geológicos e respetivas construções de apoio<sup>1</sup>, indispensáveis ao exercício desta atividade, com exceção na zona terrestre de proteção da albufeira de Odivelas;
- Outras atividades económicas que contribuam para reforçar a base económica e promover o emprego nos espaços rurais que pela sua natureza técnica, económica e/ou de complementaridade com as atividades instaladas, justifiquem a sua localização em solo rústico, com exceção na zona terrestre de proteção da albufeira de Odivelas;
- Infraestruturas e os equipamentos de utilização coletiva, com exceção zona terrestre de proteção da albufeira de Odivelas;
- NDT, com exceção da zona terrestre de proteção da albufeira de Odivelas;
- Equipamentos e as infraestruturas de suporte à atividade turística, instalações de recreio, lazer e de suporte a atividades de animação turística.

A **gestão e ordenamento dos espaços agrossilvopastoris** deve, sem prejuízo do disposto no regime da REN e das normas da EEM, ser conduzida no respeito pelas seguintes **regras**:

1. No que diz respeito às **condições de edificabilidade e respetivos parâmetros** devem ser respeitados os constantes do Quadro VIII.2.1;
2. As explorações de recursos geológicos que se instalem nesta categoria devem respeitar um afastamento de 500m em relação aos aglomerados urbanos, um afastamento de 250m em relação aos empreendimentos turísticos e aos edifícios habitacionais isolados e um afastamento de 50m em relação às restantes edificações.
3. Nos **espaços agrossilvopastoris abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Odivelas**, aplicam-se cumulativamente as seguintes disposições:
  - a) É proibido o estabelecimento de indústrias, nomeadamente as que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;

<sup>1</sup> De acordo com o n.º 4 do art.º 18 do DR 15/2015

- b) É proibida a instalação de explorações pecuárias intensivas, incluindo as avícolas;
- c) **Edificação de novas construções**, com a exceção das expressamente previstas, e obras de alteração, conservação e ampliação de construções existentes, obedecendo aos seguintes requisitos:
- i. A ampliação deverá justificar, devidamente, a dimensão da mesma, não devendo, em qualquer caso, implicar um aumento superior a 30 % da área de construção já existente, até ao limite máximo de 150 m<sup>2</sup> de área total de construção, nem um aumento do número de pisos existente;
  - ii. No caso de empreendimentos de turismo em espaço rural, a ampliação não poderá implicar um aumento superior a 30 % da área de construção já existente, nem um aumento do número de pisos atual;
  - iii. Caso não exista rede pública, devem ser assegurados, por sistema autónomo, os acessos, o abastecimento de água, a drenagem e o tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica;
  - iv. A parcela na qual seja realizada a construção deve possuir uma área mínima de 75 000 m<sup>2</sup>;
  - v. A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas é de 6,5 m;
- d) São permitidas **obras de reconstrução, de alteração, de ampliação e de conservação** de construções existentes nas seguintes situações:
- i. Quando sirvam de apoio à atividade agrícola ou florestal e se destinem a habitação do proprietário ou titular dos direitos de exploração ou dos trabalhadores permanentes;
  - ii. No desenvolvimento de atividades legalmente enquadráveis numa das modalidades de turismo em espaço rural;
  - iii. Caso não existe rede pública, devem ser assegurados, por sistema autónomo, os acessos, os abastecimentos de água, a drenagem e o tratamento de esgotos, assim como o abastecimento da energia elétrica;

- iv. A parcela na qual seja realizada a construção deve possuir uma área mínima de **75000 m<sup>2</sup>**;
- v. A **altura máxima**, com exceção de silo, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas é de **6,5 m**;
- e) A **área total de construção máxima é de 200 m<sup>2</sup>**, com exceção dos apoios para a atividade agrícola que podem atingir os **300 m<sup>2</sup>** de área de construção e dos empreendimentos de turismo no espaço rural
- f) No caso de **empreendimentos de turismo em espaço rural**, a ampliação não poderá implicar um aumento superior a 30% da área de construção já existente, nem um aumento do número de pisos atual
- g) Nos **espaços de utilização interdita (lhas)** correspondentes às zonas de terra emersa quando a albufeira se encontra no NPA, não é permitida qualquer edificação, tratando-se de zona *non aedificandi*.

## II.2. ESPAÇOS FLORESTAIS DE RECONVERSÃO

Os **espaços florestais de reconversão** correspondem aos espaços florestais abrangidos pela zona terrestre de proteção da albufeira de Odivelas e que integram as áreas florestais que correspondem a solos sem aptidão agrícola, compostas por povoamentos de eucaliptais e espécies exóticas (*vd.* Figura VIII.2.5 e Peça gráfica I.1.Planta de ordenamento – Classificação e qualificação do solo).

Como **objetivos** de ordenamento florestal preconiza-se para estes espaços:

1. desenvolvimento de ações que reduzam as áreas de monocultura contribuindo para a biodiversidade e para a redução do risco de incêndio,
2. a substituição das espécies exóticas por espécies adequadas autóctones.



3. nas áreas ocupadas por espécies exóticas, deverá ser acautelado o desenvolvimento de espécies invasoras e exóticas, nomeadamente a *acacia sp.*, recomendando-se a sua substituição por espécies adequadas

Figura VIII.2.5. Espaços florestais de reconversão



Fonte: Base cartográfica: DGC, 2018; limites administrativos: CAOP, 2020.

Relativamente aos **principais usos** admitem-se os seguintes:

▪ **USOS DOMINANTE:**

- Atividade agrícola, silvopastoril e florestal

▪ **USOS COMPLEMENTARES:**

- Atividade cinegética;
- As construções de apoio às atividades florestais e agrícolas;
- TER;

- Equipamentos e as infraestruturas de suporte à atividade turística, instalações de recreio, lazer e de suporte a atividades de animação turística.

▪ **USOS COMPATÍVEIS:**

- Habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal;
- Infraestruturas e os equipamentos de utilização coletiva.

Salvaguardadas as condicionantes legais, nos **espaços florestais de reconversão** que integram as áreas florestais e que correspondem a solos sem aptidão agrícola, compostas por povoamento de eucaliptais e espécies exóticas, **é permitido realizar novas construções**, bem como **obras de alteração, ampliação e conservação de construções existentes** nas seguintes situações (cf. n.º 4 do artigo 20.º do POAO):

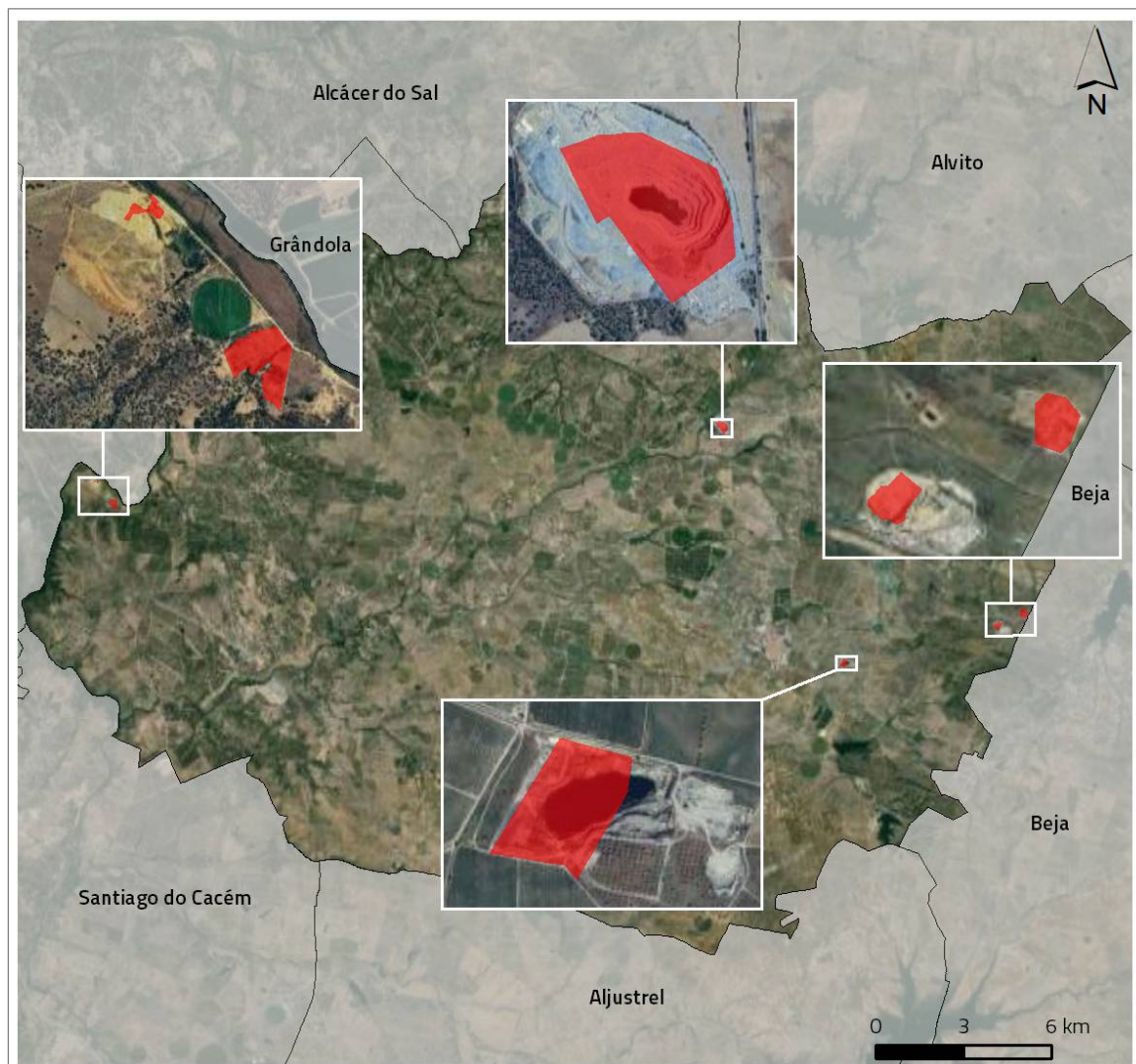
1. Quando **servam de apoio à atividade agrícola ou florestal** e se destinem a **habitação do proprietário ou titular dos direitos de exploração ou dos trabalhadores permanentes**, obedecendo ao disposto nos artigos 30.º e 31.º da RCM n.º 184/2007;
2. No desenvolvimento de **atividades legalmente enquadráveis numa das modalidades de turismo em espaço rural**, desde que as mesmas sejam devidamente justificadas e aprovadas pelas entidades competentes, obedecendo ao disposto nos artigos 30.º e 31.º da RCM n.º 184/2007;
3. No **âmbito do apoio ao funcionamento do aproveitamento hidráulico**, desde que tais obras sejam realizadas sobre construções existentes, devendo as mesmas ser devidamente justificadas e aprovadas pelas entidades competentes, não podendo as obras de ampliação implicar um aumento superior a **30 %** da área de construção já existente, até ao limite máximo de **150 m<sup>2</sup>** de área total de construção, nem um aumento do número de pisos;
4. No **desenvolvimento de atividades de recreio e lazer existentes e previstas**, e após comprovado que as construções existentes na zona de respeito e proteção da

barragem não são indispensáveis para o funcionamento do aproveitamento hidroagrícola, são permitidas obras de ampliação dessas construções, aplicando -se os índices e parâmetros apresentados na alínea anterior.

### III. ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS

Os recursos geológicos, enquanto produto natural, assumem uma considerável importância na economia das regiões. Como tal, os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal devem delimitar e regulamentar como categoria do solo rústico as áreas afetas à exploração de recursos energéticos e geológicos, assegurando a minimização dos impactes ambientais e a compatibilização de utilizadores e atividades na fase de exploração dos recursos bem com a recuperação paisagística após o término da atividade (*cf.* n.º 1 e 2 do art.º 20º do DL15/2015, de 19 de agosto). No concelho de Ferreira do Alentejo existem **seis explorações de massas minerais**, relacionadas sobretudo com a exploração de areias (*vd.* Figura VIII.2.6. e Peça gráfica I.1.Planta de ordenamento – Classificação e qualificação do solo).

Figura VIII.2.6. Exploração de recursos energéticos e geológicos no concelho de Ferreira do Alentejo



Fonte: base cartográfica: DGT, 2018

As especificidades destes espaços determinam para a sua gestão e ordenamento a definição de um conjunto de **objetivos**, designadamente:

1. a **continuidade da atividade extrativa**, incluindo a sua expansão, na perspetiva da valorização económica, mas também da minimização dos impactos e da compatibilidade com as potencialidades e os usos dos espaços envolventes;
2. um **adequado dimensionamento das vias de acesso** em função das características da circulação (dimensão, peso das viaturas, etc.). Esta intervenção deverá ser

articulada entre os serviços municipais e o proprietário, garantindo a proporcionalidade do benefício e encargo;

3. a **garantia do respeito pelos usos envolventes** de forma a minimizar/eliminar todos os conflitos que possam ser gerados pela instalação da pedreira, designadamente ao nível do ruído, poeiras ou depósitos de escombros;

Como **principais usos** admitem-se os seguintes:

▪ **USOS DOMINANTE:**

- Exploração de recursos geológicos

▪ **USOS COMPLEMENTARES:**

- Os estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos resultantes da exploração de recursos geológicos e respetivas construções de apoio<sup>1</sup>, indispensáveis ao exercício desta atividade

▪ **USOS COMPATÍVEIS:**

- Exploração de recursos energéticos.

As **condições e parâmetros de edificabilidade dos espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos** encontram-se definidos no Quadro VIII.2.1.

## IV. ESPAÇOS DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS

Os **espaços de atividades industriais** (vd. Peça Gráfica I.1. Planta de Ordenamento – classificação e qualificação do solo e Figura VIII.2.7) abrangem **duas** áreas concretas do solo rústico, subdivididas em **duas subcategorias** com parâmetros específicos e **direcionadas para o desenvolvimento de atividades industriais diretamente ligadas ao aproveitamento**

<sup>1</sup> De acordo com o n.º 4 do art.º 18 do DR 15/2015

de produtos agrícolas, pecuários e florestais (...) conforme o artigo 22.º, do DR 15/2015, de 19 de agosto. Apesar de corresponderem a espaços com características muito idênticas aos espaços de atividades económicas em solo urbano, a sua envolvente e escala não permite a classificação e qualificação como tal. As subcategorias referem-se aos:

- **Espaço de Atividades Industriais I**, localizado junto ao perímetro urbano da vila de Ferreira do Alentejo;
- **Espaço de Atividades Industriais II**, localizado a sul do lugar de Fortes Novos.

Como **objetivos de ordenamento e gestão** preconiza-se, para ambas as subcategorias:

- **Dinamização** da atividade económica;
- **Valorização** do edificado, nas situações em que existe;
- **Integração** dos espaços com a envolvente;
- **Construção** de novos edifícios;
- **Criação** de novas áreas para instalação de atividades diretamente relacionadas com produtos agrícolas, pecuários e/ ou florestais;
- **Fortalecer e diversificar** a base industrial e económica do concelho.

Por sua vez, como **principais usos** para ambas as subcategorias, admitem-se os seguintes:

- **USOS DOMINANTE:**
  - Estabelecimentos industriais;
- **USOS COMPLEMENTARES –**
  - Edificações de apoio aos estabelecimentos industriais, incluindo comerciais e de serviços conexos.



## ESPAÇOS DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS I

Sem prejuízo dos regimes jurídicos aplicáveis, a ocupação dos **Espaços de Atividades I** com construções deve obedecer às seguintes regras:

1. **Índice de utilização (Iu)** igual a 0,3;
2. **Altura edificação** igual a 10m, excetuando depósitos de água, silos ou instalações especiais tecnicamente justificáveis;
3. As construções são apenas admitidas para os fins a que se destinam, não sendo admitida a alteração dos usos iniciais.

Figura VIII.2.7. Espaços de atividades industriais I



Fonte: base cartográfica: DGT, 2018

## ESPAÇOS DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS II

Esta subcategoria apresenta características e necessidades distintas da anterior pelo que justifica a criação de uma subcategoria para um melhor enquadramento. Como tal, sem prejuízo dos regimes aplicáveis, nos **Espaços de atividades industriais II**, são adotadas as seguintes regras:

1. **Índice de utilização (Iu)** igual 0,06;

2. **Área máxima de construção** igual a 20000 m<sup>2</sup>;
3. **Área de impermeabilização** máximo igual a 70000 m<sup>2</sup>;
4. **Altura edificação** igual a 10m, excetuando depósitos de água, silos ou instalações especiais tecnicamente justificáveis;
5. As construções são apenas admitidas para os fins a que se destinam, não sendo admitida a alteração dos usos iniciais.

Figura VIII.2.8. Espaços de atividades industriais II



Fonte: base cartográfica: DGT, 2018

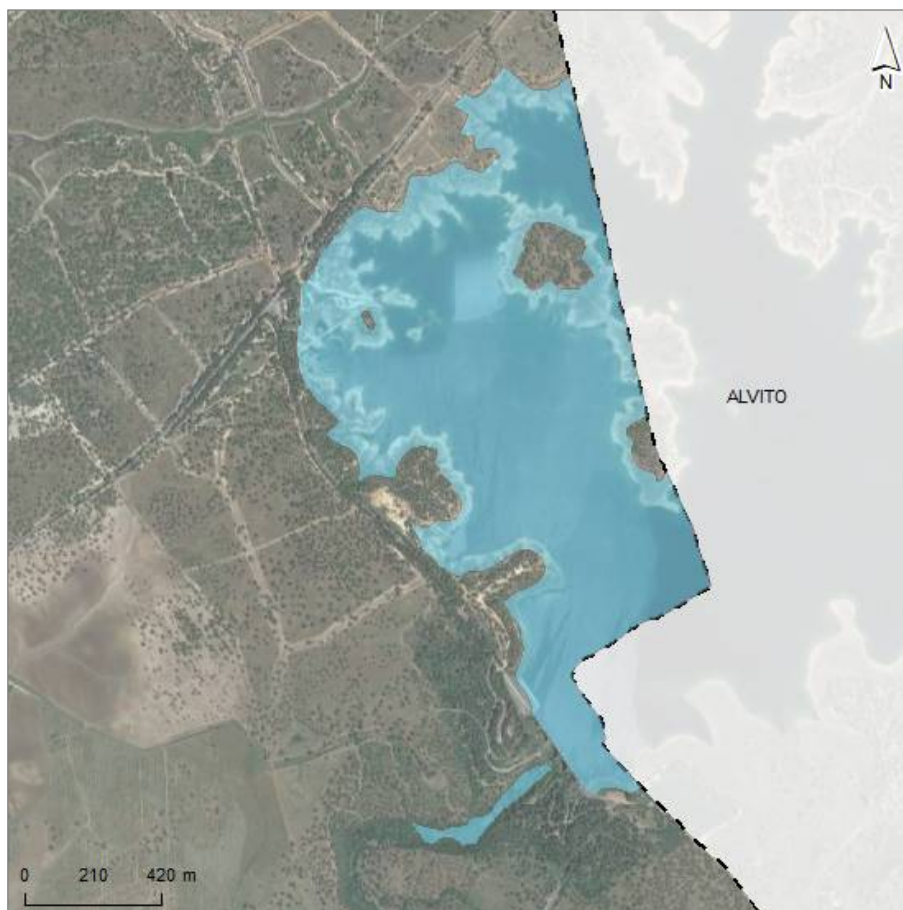
#### IV. ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS

Os **espaços naturais e paisagísticos** incorporam as **áreas com maior valor natural e/ou paisagístico**, fundamentais à manutenção da integridade, regeneração e identidade do território e das populações que dele dependem, desde que o uso dominante não seja



agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos. (cf. n.º 1 do artigo 21.º do DR 15/2015, de 19 de agosto). Em Ferreira do Alentejo, estes espaços ocorrem sobretudo na área correspondente ao plano de água da albufeira de Odivelas conforme a Figura VIII.2.9 e Peça gráfica I.1. Planta de ordenamento – Classificação e qualificação do solo, respetivamente.

Figura VIII.2.9. Espaços naturais e paisagísticos no concelho de Ferreira do Alentejo



Fonte: Base cartográfica: DGT, 2018

Considerando a importância ecológica, paisagística e de conectividade destas áreas, destacam-se como **objetivos principais** os seguintes:

1. Proteção da integridade biofísica do espaço e conservação dos valores ambientais e paisagísticos;

2. Garantia da continuidade do ciclo da água;
3. Assegurar a qualidade da água da albufeira;
4. Compatibilizar os usos com os objetivos de proteção e garantia de qualidade dos recursos hídricos e dos valores ecológicos;
5. Manutenção e promoção da vegetação ripícola
6. Valorização económica através da incorporação do valor dos serviços prestados pelos respetivos ecossistemas em atividades complementares de recreio e lazer, de educação ambiental e de turismo, admitindo-se para o efeito:
  - a) A contemplação destes espaços em percursos e/ou rotas temáticas;
  - b) A pesca;
  - c) Navegação de recreio e marítimo-turística, privilegiando embarcações com motor elétrico, vela, remo ou pedal.
  - d) Competições desportivas com embarcações sem motor;
  - e) Instalação de pontões flutuantes, embarcadouros ou piscinas fluviais para amarração de embarcações ou apoio à utilização da albufeira.

Como **principais usos**, identificam-se os seguintes:

▪ **USOS DOMINANTE:**

- Manutenção dos valores naturais e paisagísticos e respetivas funções ambientais

▪ **USOS COMPATÍVEIS:**

- Atividades de recreio e lazer;
- Pesca desportiva;
- Observação de aves;
- Prática de banhos e natação;
- Navegação de recreio e marítimo-turística, com embarcações com motor elétrico, remo, vela ou pedal;
- Competições desportivas com embarcações sem motor;

- Instalação de pontões flutuantes, embarcadouros ou piscinas fluviais para amarração de embarcações ou apoio à utilização da albufeira; caça.

A gestão e ordenamento destes espaços obedece aos **seguintes critérios**:

- No **plano de água da albufeira de Odivelas** os usos e atividades estão sujeitos a parecer da autoridade de recursos hídricos, de acordo com a legislação em vigor.

## V. ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES

Esta categoria abrange as áreas destinadas a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações compatíveis com o estatuto de solo rústico, com especificidades que a justificam (alínea c) do n.º 2 do artigo 23.º do DR n.º 15/2015). No concelho de Ferreira do Alentejo estes espaços correspondem essencialmente a infraestruturas e um equipamento (*vd.* Figura VIII.2.10 e Peça gráfica I.1. Planta de ordenamento – Classificação e qualificação do solo), nomeadamente:

- Área destinada a espaço de recreio e lazer na zona terrestre de proteção da albufeira de Odivelas;
- Cemitério de Odivelas;
- Cemitério de Peroguarda;
- Subestação de muito alta tensão de Ferreira do Alentejo, a sudoeste da vila;
- Subestação de alta tensão de Ferreira do Alentejo, a este da vila;
- Campo de futebol de Aldeia de Ruins.

Figura VIII.2.10. Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações



Fonte: Base cartográfica: DGT, 2018

Esta categoria compreende, assim, as infraestruturas e equipamento existentes e uma área onde se prevê a instalação de um equipamento de recreio e lazer associado à albufeira de Odivelas. Visa, portanto, os seguintes objetivos:

1. Assegurar a manutenção do funcionamento adequado das infraestruturas e equipamento existentes;
2. A instalação de equipamentos e infraestruturas de recreio e lazer associados à fruição da albufeira e da envolvente;
3. Salvaguardar eventuais necessidades de ampliação.

Neste sentido, devem manter-se os usos atuais associados a estes espaços; sendo que as operações urbanísticas de construção e ampliação não estão sujeitas à aplicação de índices ou parâmetros de edificabilidade, à exceção do equipamento de recreio e lazer na zona terrestre de proteção da albufeira de Odivelas, devendo garantir uma adequada inserção paisagística e a valorização ambiental do local e da envolvente.

Para o **equipamento de recreio e lazer previsto** (zona terrestre de proteção da albufeira de Odivelas), poderá ser associado:

1. um estabelecimento de restauração e bebidas, implantado a **mais 100 m do NPA**, desde que corresponda a uma construção ligeira e que, pelos materiais empregues e tipologia, se integre harmoniosamente na paisagem, não podendo a **sua área bruta de construção exceder os 150 m<sup>2</sup>**;
2. um parque de merendas;
3. um parque infantil;
4. um armazém de apoio a embarcações.

A **instalação do estabelecimento de restauração e bebidas** exige que o respetivo projeto de execução seja elaborado por técnico habilitado, devendo prever o zonamento geral, os acessos, o estacionamento e o projeto de arranjos exteriores.

Por sua vez, a instalação do equipamento de recreio e lazer obriga à instalação e manutenção das seguintes estruturas mínimas:

- a) Instalações sanitárias devidamente dimensionadas;
- b) Balneário/vestiário;
- c) Comunicações de emergência;
- d) Serviços de socorro e de assistência a banhistas.

As infraestruturas de apoio referidas nas alíneas a) e b) poderão localizar-se na zona reservada da albufeira, devendo nestas circunstâncias ser em estrutura ligeira, com uma área de implantação máxima de 25 m<sup>2</sup>.

## VI. ESPECIFICAÇÕES GERAIS PARA O SOLO RÚSTICO

Sem prejuízo dos regimes específicos aplicáveis (e.g., RAN, REN, RJOAH entre outros), a **gestão e o ordenamento do solo rústico**, de um modo geral, deve obedecer às normas constantes do Quadro VIII.2.1



Quadro VIII.2.1. Condições e parâmetros de edificabilidade em solo rústico

Utilizações	Condições gerais	Parâmetros de edificabilidade	
Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. A necessidade das construções deve ser comprovada pelos serviços setoriais competentes.</li> <li>2. Para explorações pecuárias em <b>regime intensivo</b>, a <b>área mínima do prédio é 1 ha</b>;</li> <li>3. As instalações agropecuárias devem observar um afastamento mínimo de <b>200 m</b> em relação ao limite dos perímetros urbanos, empreendimentos turísticos, exceto na modalidade de agroturismo, e ao património classificado ou em vias de classificação</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Área máxima de construção</b> igual a 2000m<sup>2</sup></li> <li>2. <b>Altura máxima das edificações igual a 7 metros</b>, excetuando silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificadas;</li> </ol>	
Residência própria do proprietário - agricultor de exploração agrícola, florestal ou pecuária	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. O requerente é agricultor, nos termos regulamentares setoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto que deve ser comprovado pelas entidades competentes.</li> <li>2. <b>A área mínima do prédio não poderá ser inferior a 4 hectares</b>;</li> <li>3. Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são <b>inalienáveis</b> durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor.</li> <li>4. A edificação pode ser constituída por mais de um volume, desde que seja garantida uma articulação física e funcional entre os mesmos.</li> <li>5. As alterações ou ampliações de edificações existentes destinadas a habitação, não estão obrigadas ao cumprimento dos n.ºs 1, 2 e 3;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>A área máxima de construção</b> igual a 500 m<sup>2</sup>.</li> <li>2. O número máximo de <b>pisos</b> admitido <b>acima da cota de soleira é dois</b>.</li> </ol>	
Edificação isolada	Estabelecimentos industriais de aproveitamento e transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, incluindo áreas destinadas a armazenagem e logística no âmbito destas atividades	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. É imprescindível a localização destes estabelecimentos na proximidade da produção primária ou dado os inconvenientes na sua instalação nas zonas industriais; sendo que ambas as situações devem ser devidamente comprovadas pela entidade reguladora do licenciamento;</li> <li>2. As instalações agropecuárias devem observar um afastamento mínimo de <b>200 m</b> em relação ao limite dos perímetros urbanos, empreendimentos turísticos, exceto na modalidade de agroturismo, e ao património classificado ou em vias de classificação.</li> <li>3. Todas as instalações agropecuárias devem ainda observar um <b>afastamento mínimo de 50 m</b> em relação às estradas do plano rodoviário nacional e às estradas e caminhos municipais.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Para parcelas inferiores a 2,5 ha</b>: índice de utilização 0,06 e área máxima de impermeabilização igual a 5000 m<sup>2</sup>;</li> <li>2. <b>Para parcelas entre 2,5 ha e 100ha</b>: índice de utilização 0,06 até a um máximo de 20000m<sup>2</sup> de área de construção e área máxima de impermeabilização igual a 30000 m<sup>2</sup>;</li> <li>3. <b>Para parcelas superiores a 100ha</b>: índice de utilização de 0,02 e área máxima de impermeabilização de 50000m<sup>2</sup>.</li> <li>4. O número máximo de <b>pisos</b> igual a <b>um</b>; sendo que se admite <b>um piso abaixo da cota de soleira</b> desde que a atividade assim o justifique técnica/ economicamente.</li> <li>5. <b>Altura máxima das edificações de 10 m</b>, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas, que imponham uma altura superior.</li> </ol>
	Construção de outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações, florestais ou pecuárias, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Devem ser edificações indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas que contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego nos espaços rurais e que, pela sua natureza técnica e económica, só possam ser instaladas em solo rústico.</li> <li>2. A instalação destes edifícios depende da autorização fundamentada dos serviços setoriais competentes, nos termos legalmente previstos.</li> </ol>	
	Estabelecimentos industriais de aproveitamento e transformação de produtos minerais resultantes da exploração de recursos geológicos	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. A transformação pode ocorrer na proximidade do local de extração quando tal seja imprescindível ou quando existem inconvenientes técnicos na sua instalação nas áreas de atividades económicas (solo urbano). Ambas as situações devem ser devidamente comprovadas pela entidade reguladora do licenciamento.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Área máxima de construção</b> de 3000 m<sup>2</sup>.</li> <li>2. O número máximo de <b>pisos acima da cota de soleira é um</b>.</li> <li>3. <b>Altura máxima das edificações a 10 m</b>, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior.</li> </ol>
	Edificações de apoio às explorações de produtos minerais (e.g. Anexos de Pedreira, ou outros)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. A necessidade das construções deve ser comprovada pelos serviços setoriais competentes.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>A área máxima de construção</b> de 1000 m<sup>2</sup>.</li> <li>2. O número máximo de <b>pisos</b> acima da cota de soleira <b>igual a um</b>.</li> </ol>

<p style="text-align: center;"><b>Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI)</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nos ETI são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos (ET):             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas específicas, designadamente nos domínios da saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais;</li> <li>b. Empreendimentos de TER;</li> <li>c. Empreendimentos de turismo de habitação;</li> <li>d. Parques de campismo e de caravanismo;</li> </ol> </li> <li>2. A <b>capacidade máxima admitida</b> para cada empreendimento é <b>200 camas</b>, com exceção dos parques de campismo e de caravanismo.</li> <li>3. Para além dos requisitos estabelecidos na legislação específica, <b>os parques de campismo e de caravanismo</b> devem ainda responder às seguintes condições:             <ol style="list-style-type: none"> <li>b. adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo, nomeadamente áreas para acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamento e instalações complementares, de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;</li> <li>c. organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;</li> <li>d. adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;</li> <li>e. utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;</li> <li>f. valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística.</li> </ol> </li> <li>4. As construções são apenas admitidas para os fins a que se destinam, não sendo admitida a alteração dos usos iniciais.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Parâmetros de edificabilidade aplicáveis aos ETI:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. os edifícios não podem ter mais do que <b>dois pisos acima da cota de soleira</b>;</li> <li>b. o <b>índice de impermeabilização</b> do solo não pode ser superior a <b>0,2</b>, exceto nos empreendimentos de turismo em espaço rural, nas modalidades de <b>casa de campo e agroturismo</b> e nos empreendimentos de <b>turismo de habitação</b>;</li> <li>c. <b>As caves sem frente livre e com altura igual ou superior ao pé direito regulamentar (i.e. 2,70m)</b> destinam -se a fins não habitacionais, como por exemplo <b>áreas de serviços complementares</b>;</li> <li>d. <b>As caves com uma altura inferior ao pé direito regulamentar</b>, destinam- se exclusivamente a <b>parqueamento, áreas técnicas, arrumos e instalações de apoio</b></li> <li>e. Parâmetros de edificabilidade aplicáveis aos <b>Parques de Campismo e Caravanismo</b>:                 <ol style="list-style-type: none"> <li>i. <b>Índice de impermeabilização máximo igual a 0,2</b></li> <li>ii. <b>As instalações de caráter complementar destinadas ao alojamento</b> não podem ter mais do que <b>2 pisos</b> acima da cota de soleira;</li> <li>iii. As construções admitidas são as estritamente necessárias ao apoio do funcionamento dos parques de campismo e de caravanismo, não sendo admitidas alterações aos usos iniciais.</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT)</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Os NDT integram empreendimentos turísticos e equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo e de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com os usos admitidos em solo rústico;</li> <li>2. Os NDT só podem ser desenvolvidos através de plano de urbanização ou de plano de pormenor, cuja entrada em vigor constitui a respetiva área de intervenção como espaço de ocupação turística.</li> <li>3. Nos NDT podem ser incluídas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Estabelecimentos hoteleiros,</li> <li>b. Aldeamentos turísticos;</li> <li>c. Turismo de habitação;</li> <li>d. Turismo no espaço rural;</li> <li>e. Parques de campismo e de caravanismo;</li> <li>f. Conjuntos turísticos (<i>resorts</i>) que englobem as tipologias anteriores.</li> </ol> </li> <li>4. A <b>área mínima</b> de cada NDT é de <b>50 hectares</b>.</li> <li>5. A capacidade mínima (n.º de camas) de cada NDT é de <b>200 camas</b>, com exceção dos parques de campismo e de caravanismo.</li> <li>6. A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas.</li> <li>7. A relação entre a área infraestruturada e a área do NDT deve ser inferior a 30%.</li> <li>8. A área de espaços livres/verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 100 m<sup>2</sup>, incluindo as áreas integradas na estrutura ecológica.</li> <li>9. As soluções arquitetónicas devem ser adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno.</li> <li>10. As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente.</li> <li>11. A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.</li> <li>12. Devem ser delimitadas as áreas de povoamento de sobreiro e azinheira, que deverão integrar a estrutura ecológica, não sendo permitidas edificações nestas áreas.</li> <li>13. Nas áreas verdes deve ser utilizada predominantemente vegetação mediterrânica ou outras espécies autóctones;</li> <li>14. As construções são apenas admitidas para os fins a que se destinam, não sendo admitida a alteração dos usos iniciais.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. O <b>índice de utilização</b> do solo é <b>0,2</b>.</li> <li>2. O número máximo de <b>pisos acima da cota de soleira</b> é <b>dois</b>, sendo admitido um piso abaixo da cota de soleira destinado a cave.</li> <li>3. <b>As caves sem frente livre e com altura igual ou superior ao pé direito regulamentar (i.e. 2,70m)</b> destinam -se a fins não habitacionais, como por exemplo <b>áreas de serviços complementares</b>;</li> <li>4. <b>As caves com uma altura inferior ao pé direito regulamentar</b>, destinam- se exclusivamente a <b>parqueamento, áreas técnicas, arrumos e instalações de apoio</b>;</li> </ol>



<p><b>ASA – Área de Serviço de Autocaravanas</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. São áreas de serviço os espaços sinalizados que integrem uma ou mais estações de serviço equipadas com escoamento de águas residuais, esvaziamento de WC químico/ sistema de lavagem e despejo de cassetes sanitárias, abastecimento de água potável, despejo de resíduos sólidos urbanos, destinados exclusivamente ao estacionamento e pernoita de autocaravanas por período não superior a setenta e duas horas, cf. art.º 29º da Portaria 1320/2008, de 17 de novembro.</li> <li>2. As áreas de serviço não integradas em parques de campismo e de caravanismo devem dispor de serviço de receção presencial ou automático disponível 24 horas por dia.</li> <li>3. Os <b>acessos e zonas de estacionamento deverão utilizar soluções de piso permeável ou semipermeável</b>, à exceção da área afeta à instalação da Estação de Serviço, onde é admitida a utilização de pavimentos impermeáveis, dada a inviabilidade técnica de alternativas, devendo abranger o estritamente necessário para o funcionamento e cumprimento do disposto no artigo 29º da Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro.</li> <li>4. Os terrenos devem ainda ser arborizados e dispor de boas sombras, devendo criar -se nova arborização quando a mesma não exista ou for insuficiente, de acordo com o projeto de arranjos exteriores.</li> <li>5. <b>Deverá ser privilegiado a</b> instalação de cortina arbórea envolvente, com recurso a espécies autóctones (preferencialmente caduca e não resinosas). O coberto arbustivo ou sebes deve ter uma altura máxima recomendada de 1,10 metros e ser preferencialmente resistente ao fogo. A plantação de árvores deverá garantir afastamento de 5 metros</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dimensão máxima igual a 1,5 hectares</li> <li>2. Índice de impermeabilização igual a 0,2</li> <li>3. Localização privilegiada junto a eixos viários importantes</li> </ol>
<p><b>POAO – Plano de Ordenamento da Albufeira de Odivelas</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Na <b>área de intervenção do POAO</b> é proibida a <b>edificação de novas construções</b>, com a exceção das expressamente previstas no presente regulamento.</li> <li>2. As <b>obras de alteração, conservação e ampliação de construções existentes</b> respeitarão as situações previstas no presente regulamento:</li> <li>3. <b>No caso de ampliação</b>, o respetivo projeto deverá justificar, devidamente, a dimensão da mesma, não devendo tal ampliação, em qualquer caso, implicar um aumento superior a <b>30 % da área de construção já existente</b>, até ao <b>limite máximo de 200 m² de área total de construção</b>, nem um aumento do número de pisos existente.</li> <li>4. <b>No caso de empreendimentos de turismo em espaço rural</b>, devidamente enquadrados pela legislação correspondente, a ampliação não poderá implicar um aumento superior a 30 % da área de construção já existente, nem um aumento do número de pisos atual;</li> <li>5. As <b>construções permitidas</b> no presente regulamento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Caso não exista rede pública, devem ser assegurados, por sistema autónomo, os acessos, o abastecimento de água, a drenagem e o tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica;</li> <li>b) A parcela na qual seja realizada a construção deve possuir uma área mínima de 75 000 m²;</li> <li>c) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 6,5 m;</li> <li>d) A <b>área total de construção máxima é de 200 m²</b>, com exceção dos apoios para a atividade agrícola que podem atingir os 300 m² de área de construção e dos empreendimentos de turismo no espaço rural.</li> </ol> </li> </ol>	
<p><b>Centros eletroprodutores de energia solar</b>, com exceção das unidades destinadas à produção para autoconsumo (UPAC)</p>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Afastamento de <b>50 metros</b> em relação ao limite do prédio;</li> <li>2. <b>Área máxima a ocupar</b> igual a <b>60% da área total</b>;</li> <li>3. Afastamento de <b>250 m</b> em relação aos perímetros urbanos</li> </ol>

### VIII.2.3.1. O SOLO URBANO

O solo urbano suporta a ocupação humana, nomeadamente as funções residenciais, de atividades económicas, de equipamentos e industriais, entre outras, pelo que está preferencialmente sujeito a uma maior pressão (urbanística) e a uma maior exigência de qualidade do ambiente urbano e das condições de vida da população.

A **classificação do solo urbano** visa “a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais” devendo respeitar, cumulativamente, os seguintes critérios (n.º 1 e n.º 3 do artigo 7.º do DR n.º 15/2015):

- a) inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- b) existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- c) existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- d) garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- e) necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

Neste sentido, a qualificação do solo urbano no concelho de Ferreira do Alentejo processa-se através da delimitação de **cinco categorias e duas subcategorias**, expressas na Figura VIII.2.11 que, por uma questão de sistemática, serão analisadas individualmente.

Figura VIII.2.11. Qualificação do solo urbano de Ferreira do Alentejo: categorias

CATEGORIA	SUBCATEGORIA
<b>Espaços centrais</b>	
<b>Espaços habitacionais</b>	
<b>Espaços de atividades económicas</b>	Espaços empresariais e industriais Espaços de comércio, serviços e indústria
<b>Espaços de uso especial</b>	Espaços de equipamentos
<b>Espaços verdes</b>	

Fonte: adaptado DR 15/2015, de 19 de agosto

## I. ESPAÇOS CENTRAIS

Estes espaços urbanos são, normalmente, constituídos por uma área caracterizada por forte centralidade devido à concentração de funções urbanas, como sejam comércio e serviços<sup>1</sup>, muitas vezes associadas à função habitacional e a uma forte presença de elementos patrimoniais que reforçam a memória coletiva do lugar, correspondentes, de um modo geral, aos núcleos mais antigos ou históricos e que o distingue enquanto **espaço central**.

De acordo com o DR 15/2015, de 19 de agosto, os **espaços centrais** afirmam-se como “áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade” (alínea a) do n.º 1 do artigo 25.º).

<sup>1</sup> Incluindo equipamentos

Contudo, tais espaços carecem, igualmente, de um reforço da sua dinâmica socioeconómica e da própria centralidade, sendo fundamental uma intervenção não só ao nível da reabilitação, regeneração e revitalização, como também no que respeita à promoção do espaço, à valorização do património e a uma (re)definição dos princípios de mobilidade e acessibilidade.

No concelho de Ferreira do Alentejo esta categoria encontra-se circunscrita, essencialmente, ao núcleo mais antigo da sede de concelho, de Figueira dos Cavaleiros, de Odivelas, de Alfundão e de Peroguarda, correspondendo à génese destes lugares (vd. Figura VIII.2.12).

Figura VIII.2.12. Espaços centrais no concelho de Ferreira do Alentejo



Todos estes espaços apresentam características peculiares sendo possível identificar particularidades funcionais, arquitetónicas, históricas, patrimoniais e morfológicas, assim como uma dinâmica económica e social, que contribuem para a aquisição de referenciais

identitários, de memória e de “encontro” para a população (vd. Peça gráfica I.1. Planta de Ordenamento – classificação e qualificação do solo).

O grau de consolidação existente, a diversidade funcional, a concentração de elementos de interesse patrimonial a valorizar, a rede de acessibilidades e padrões de mobilidade complexos e respetiva relação com o edificado e malha urbana, a emergência de fenómenos demográficos próprios, associados à necessidade de introduzir fatores de dinâmica socioeconómica e de atratividade local, determina que se definam um conjunto de **objetivos de ação** para estes espaços, designadamente:

1. A conservação, a reabilitação<sup>1</sup> e regeneração do edificado existente, através da melhoria das condições de habitabilidade, a recuperação e manutenção de fachadas a par da eliminação de infraestruturas ou elementos dissonantes, entre outros;
2. A colmatação da malha urbana e a requalificação de espaços intersticiais degradados ou devolutos;
3. O respeito pelas características que conferem identidade própria ao centro urbano ou ao sector onde a ação incidir, nomeadamente no que se refere ao património urbano/arquitetónico e ou paisagístico;
4. A salvaguarda e promoção dos bens culturais de interesse arquitetónico;
5. A estruturação de um espaço inclusivo, sustentável e atrativo para todos;
6. A regeneração urbana através de planos, programas e outros instrumentos que valorizem o espaço e potenciem a sua atratividade económica e a fixação de população;
7. A requalificação e valorização do espaço público, sustentável e acessível a todos, contemplando uma abordagem do *design for all* de modo a se constituírem como espaços respeitadores das diferenças, funcionais, esteticamente apelativos,

---

<sup>1</sup> Designadamente no âmbito do previsto no regime jurídico da reabilitação urbana, DL 307/2009, de 23 de outubro, na atual redação conferida pelo DL n.º 66/2019, de 21 de maio (vd. capítulo V.1.2.3).

confortáveis, seguros e compreensíveis, e incentivadores do uso de modos suaves de mobilidade;

8. O dinamismo social e económico, assim como a sua notoriedade, traduzida no apoio e envolvimento dos atores locais como principais agentes de mudança;
9. A requalificação e manutenção de todos os espaços verdes (públicos) e a criação de outros com escala, valor e centralidade local, como condição de um ambiente urbano saudável, equilibrado e atrativo para viver e recrear;
10. A manutenção dos logradouros existentes, garantindo a sua permeabilidade;
11. Garantir a qualidade técnica e estética do desenho urbano;
12. A salvaguarda do património arquitetónico e/ ou arqueológico existente.

Atendendo, assim, aos objetivos preconizados, à situação existente e à visão estratégica para o concelho, determinam-se como **usos primordiais** os seguintes:

▪ **USOS DOMINANTE:**

- Habitacional

▪ **USOS COMPLEMENTARES:**

- Empreendimentos turísticos;
- Equipamentos e as infraestruturas de suporte à atividade turística, instalações de recreio, lazer e de suporte a atividades de animação turística;
- Comércio e serviços;
- Instalações de recreio e lazer.

▪ **USOS COMPATÍVEIS:**

- Estabelecimentos industriais<sup>1</sup>, de armazenagem, de logística e oficinas

<sup>1</sup> Desde que compatíveis com a função habitacional dominante, não podendo decorrer da respetiva atividade riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental (e.g. ruído, vibrações, produção de efluentes líquidos e gasosos), paisagística ou urbanística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados

Por sua vez as intervenções no edificado preexistente ou as novas construções, que preservem os conjuntos arquitetónicos com valor histórico-cultural devem necessariamente salvaguardar e valorizar a malha urbana obedecendo, *grosso modo*, a um **conjunto específico de regras**, nomeadamente:

1. São admitidas obras de **conservação, ampliação, alteração, construção, reconstrução e de demolição**, desde que respeitem:
  - a. os **alinhamentos predominantes** definidos pelas edificações existentes no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado;
  - b. a câmara municipal poderá definir outros alinhamentos dos planos das fachadas existentes, sempre que tal seja exigido por motivos de interesse público urbanístico ou por razões de funcionalidade do espaço e segurança rodoviária;
  - c. a **altura da fachada**, será dada pela altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento;
  - d. o **número máximo de pisos** igual a **dois**;
  - e. a profundidade da edificação, medida a partir do plano marginal da fachada, não poderá exceder os **12 m de profundidade** máxima para **habitação** e **18 m para comércio e serviços**, salvo em casos especiais devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal;
2. Deve ser mantido o respeito pelas características gerais das malhas urbanas e pela preservação das características arquitetónicas dos edifícios de interesse;
3. As intervenções no património classificado, em vias de classificação ou de interesse regem-se pelo disposto em capítulo próprio (*vd.* capítulo IV.2.9);
4. Toda a obra referente a **habitação coletiva** e **demais usos previstos** para estes espaços que implique um aumento do índice de ocupação da parcela ou lote obrigar-se-á à previsão 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 fogo;
  - b. um lugar de estacionamento por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta coberta comercial ou de serviços e por cada 150 m<sup>2</sup> de área bruta industrial ou de armazéns
5. **As caves com uma altura inferior ao pé direito regulamentar (i.e. 2,70m) não são contabilizadas para efeitos de aplicação dos índices urbanísticos**
6. **As caves sem frente livre e com altura igual ou superior ao pé direito regulamentar (i.e. 2,70m) destinam -se a fins não habitacionais, como por exemplo áreas de serviços complementares;**
7. **As caves com uma altura inferior ao pé direito regulamentar, destinam- se exclusivamente a estacionamento, áreas técnicas, arrumos e instalações de apoio.**

## II. ESPAÇOS HABITACIONAIS

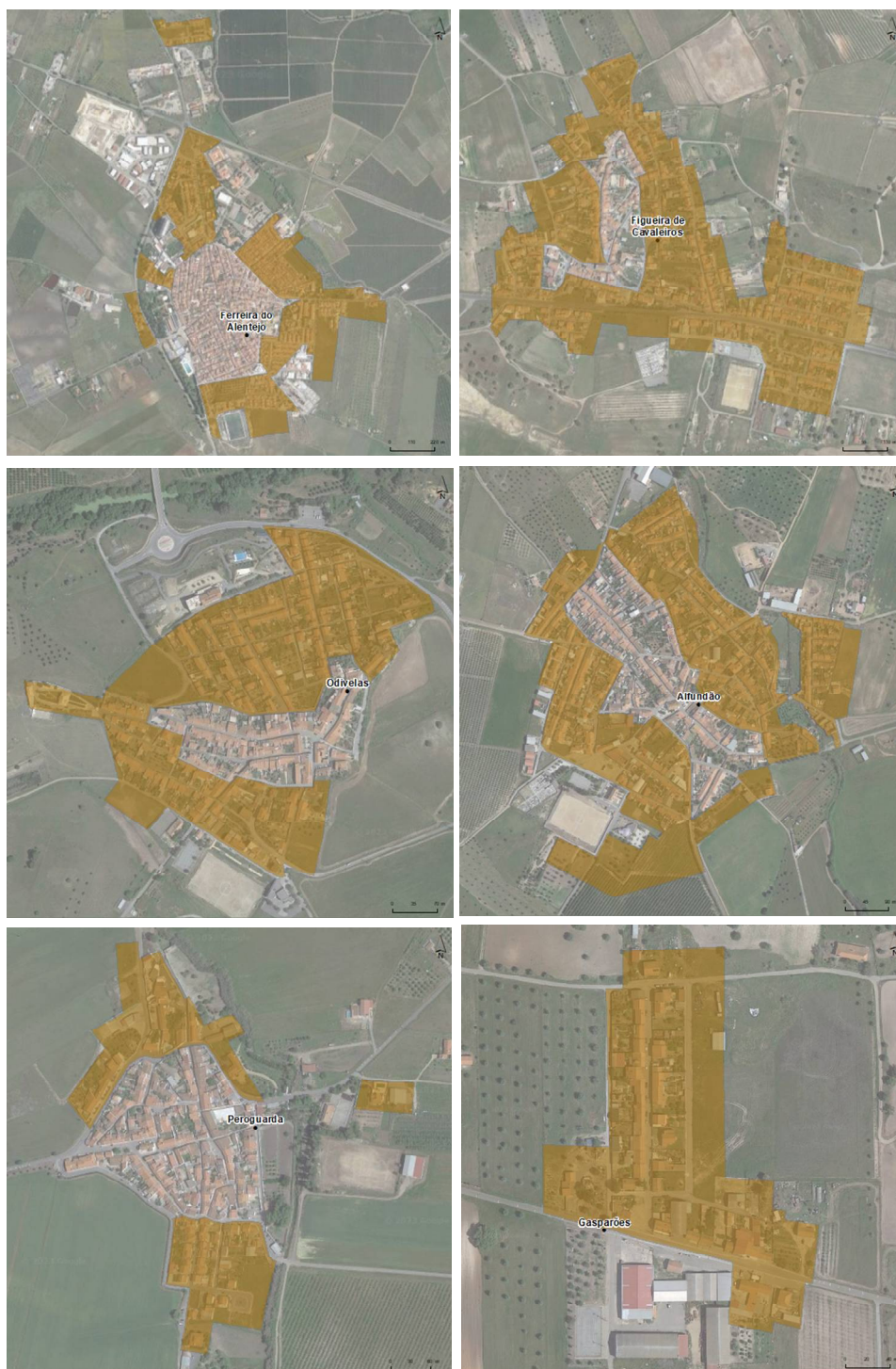
Os **espaços habitacionais** integram as “áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional”, de acordo com a alínea b) do n.º 1 do artigo 25.º do DR 15/2015.

No concelho de Ferreira do Alentejo, esta categoria de solo urbano corresponde, essencialmente, à envolvente dos espaços centrais, quando estes existem, constituindo as auréolas de desenvolvimento da urbe original, como no caso de Ferreira do Alentejo, Figueira dos Cavaleiros, Odivelas, Alfundão, Peroguarda, ou à génese do lugar para os núcleos mais antigos dos aglomerados urbanos que por si só não possuem características essenciais, i.e. funcionalidade e centralidade para serem considerados como espaços centrais, como é o caso de Canhestros, Santa Margarida do Sado, Canhestros, Aldeia de



Ruins, Olhas, Aldeia de Rouquenho, Fortes Novos e Gasparões (vd. Figura VIII.2.13, Figura VIII.2.14 e Peça gráfica I.1. Planta de ordenamento – Classificação e qualificação do solo).

Figura VIII.2.13. Espaços habitacionais no concelho de Ferreira do Alentejo



Fonte: Base cartográfica: DGT, 2018.

Figura VIII.2.14. Espaços habitacionais no concelho de Ferreira do Alentejo



Fonte: Base cartográfica: DGT, 2018

Preconizam-se como **objetivos de ação** para os espaços habitacionais os seguintes:

1. A colmatação da malha urbana e a requalificação de espaços intersticiais degradados ou devolutos;
2. Uma intervenção urbanística que vise a manutenção e consolidação da malha, valorizadora das características morfotipológicas e dos valores patrimoniais em presença;
3. A salvaguarda e promoção dos bens culturais de interesse arquitetónico;
4. A diversidade funcional através de políticas de discriminação positiva, a definir em sede de regulamento próprio, para usos compatíveis e complementares;
5. A promoção da melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade, valorizando os modos de circulação suaves, através de uma abordagem *design for all*;
6. A regeneração urbana através de planos, programas e outros instrumentos que valorizem o espaço e potenciem a sua atratividade económica e a fixação de população;
7. A reabilitação urbana do edificado, através da melhoria das condições de habitabilidade, a recuperação e manutenção de fachadas com interesse a par da eliminação de infraestruturas ou elementos dissonantes;
8. O dinamismo económico, assim como a sua notoriedade deverão constituir uma prioridade de intervenção, traduzida no apoio e envolvimento dos atores locais como principais agentes de dinamismo local;
9. A requalificação e manutenção de todos os espaços verdes (públicos) e a criação de outros com escala e valor local, como condição de um ambiente urbano saudável, equilibrado e atrativo para viver e recrear;
10. A preservação dos logradouros, preferencialmente permeáveis;
11. A salvaguarda do património arquitetónico e/ ou arqueológico existente.



Considerando o papel polarizador dos espaços habitacionais no território e a visão que se preconiza para esta categoria, classificam-se como **usos dominantes, complementares e compatíveis** os seguintes:

▪ **USOS DOMINANTE:**

- Habitacional

▪ **USOS COMPLEMENTARES:**

- Comércio e serviços;
- Instalações de recreio e lazer;
- Infraestruturas e os equipamentos de utilização coletiva;
- Empreendimentos turísticos, equipamentos e as infraestruturas de suporte à atividade turística, instalações de recreio, lazer e de suporte a atividades de animação turística

▪ **USOS COMPATÍVEIS:**

- Estabelecimentos industriais<sup>1</sup>, de armazenagem, de logística e oficinas

Analisando, por sua vez o grau de consolidação que esta categoria apresenta bem como os objetivos definidos, as intervenções no edificado preexistente ou a nova construção, devem seguir as seguintes **regras**:

1. São admitidas **obras de conservação, ampliação, alteração, construção, reconstrução e de demolição**;
  - a. Nas **obras de construção e de ampliação**, fora de operações de loteamento, aplica-se o **número máximo de pisos igual a dois, acima da cota de soleira**.
  - b. **As obras de construção e/ou ampliação**, no âmbito de **operações de loteamento**, devem respeitar as seguintes condições:

<sup>1</sup> Desde que compatíveis com a função habitacional dominante, não podendo decorrer da respetiva atividade riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental (e.g. ruído, vibrações, produção de efluentes líquidos e gasosos), paisagística ou urbanística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

- i. o número máximo de **três pisos**, acima da cota de soleira;
    - ii. **Índice máximo de ocupação do solo (Io) é 0,6;**
    - iii. **Índice de utilização igual a 1,5;**
  - c. devem ser mantidos os alinhamentos dos planos da fachada existentes, podendo o Município propor outros, sempre que tal seja fundamentado por razões de funcionalidade do espaço, segurança rodoviária ou outras;
  - d. em casos especiais de reconstrução ou substituição, os parâmetros máximos admitidos poderão ser os da preexistência, desde que fiquem asseguradas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguos;
2. Deve ser mantido o **respeito pelas características gerais das malhas urbanas** e pela **preservação das características arquitetónicas** dos edifícios de interesse;
  3. As intervenções no **património classificado**, em **vias de classificação** ou de **interesse** regem-se pelo disposto em capítulo próprio (*vd.* capítulo VIII.2.9);
  4. **As caves com uma altura inferior ao pé direito regulamentar (i.e. 2,70m)** não são contabilizadas para efeitos de aplicação dos índices urbanísticos;
  5. **As caves sem frente livre e com altura igual ou superior ao pé direito regulamentar destinam-se a fins não habitacionais**, como por exemplo as **áreas de serviços complementares**;
  6. **As caves com uma altura inferior ao pé direito regulamentar**, destinam-se exclusivamente a **parqueamento, áreas técnicas, arrumos e instalações de apoio**;
  7. Toda a obra referente a **habitação coletiva** e **demais usos previstos** para estes espaços que implique um aumento do índice de ocupação da parcela ou lote obrigam-se-á à previsão 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 fogo;

- b. um lugar de estacionamento por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta coberta comercial ou de serviços e por cada 150 m<sup>2</sup> de área bruta industrial ou de armazéns.

### III. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Os **espaços de atividades económicas** abrangem as “áreas destinadas preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços”, segundo a alínea c) do n.º 1 do artigo 25.º do DR 15/2015. São, efetivamente, espaços que potenciam vantagens associadas a economias de escala e de oportunidade decorrentes da concentração de atividades em áreas específicas.

Constituem áreas infraestruturadas e servidas pela rede viária e para as quais se preconizam os seguintes **objetivos de ação**:

1. concentração de atividades económicas diversificadas;
2. promoção do dinamismo económico e da notoriedade destes espaços através do envolvimento dos atores locais e do marketing territorial;
3. preenchimento preferencial dos espaços intersticiais e vazios de forma integrada, ordenada e harmoniosa com a realidade preexistente;
4. captação preferencial de investimentos sustentáveis;
5. garantia que as cargas e descargas se façam no interior dos lotes, libertando assim espaço público para circulação;
6. promoção das condições de acessibilidade e mobilidade no contexto de cargas e descargas, veículos de maiores dimensões, deslocações dos utentes e funcionários, procurando adequar o dimensionamento dos arruamentos e dos estacionamentos às características da atividade económica e promovendo a segurança e o conforto para todos;

7. requalificação e/ou manutenção dos espaços verdes, como condição de um ambiente urbano saudável e equilibrado; privilegiando-se igualmente a criação de cortinas arbóreas de enquadramento à atividade industrial como salvaguarda para o espaço público.

No concelho de Ferreira do Alentejo, atendendo à especificidade do território, foram criadas duas **subcategorias** nomeadamente:

- **Espaços empresariais e industriais**
- **Espaços de comércio, serviços e indústria.**

Atendendo aos objetivos previstos, considerando a situação existente e a **visão para as duas subcategorias**, são admitidos como **usos principais** os seguintes:

▪ **USOS DOMINANTE:**

- Estabelecimentos industriais;
- Serviços e comércio;
- Armazenagem e logística

▪ **USOS COMPLEMENTARES:**

- Serviços e equipamentos de apoio às empresas, designadamente, centros de investigação e desenvolvimento;
- Edificações ou componentes edificadas para alojamento de pessoal, designadamente, de vigilância e de segurança

▪ **USOS COMPATÍVEIS:**

- Infraestruturas e os equipamentos de utilização coletiva;
- Instalação de atividades ligadas à produção de energias renováveis;
- Instalações destinadas a operações de gestão de resíduos

### III.1. ESPAÇOS EMPRESARIAIS E INDUSTRIAIS

Os **espaços empresariais e industriais** são áreas estratégicas direcionadas para o desenvolvimento e implantação de parques industriais, os quais apresentam necessidades específicas de afetação e organização territorial. Localizam-se na vila de Ferreira do Alentejo e na freguesia de Odivelas e abrangem a área afeta ao **Parque de Empresas de Ferreira do Alentejo** (fase I e II), ao **Parque de Feiras** e ao **Parque Agroindustrial de Penique** (vd. Figura VIII.2.15 e Peça gráfica I.1. Planta de ordenamento – Classificação e qualificação do solo).

Figura VIII.2.15. Espaços empresariais e industriais



Fonte: base cartográfica: DGT, 2018

As intervenções admitidas no espaço e/ou no edificado preexistente ou a construir devem ser conduzidas no respeito pelas seguintes **regras**:

1. **Índice de ocupação (Io) máximo igual 0,8;**
2. Uma **altura máxima da fachada de 10 m**, com exceção de estruturas especiais como silos, chaminés industriais, entre outras, em que poderá ser ultrapassado o valor máximo, desde que devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal;
3. São admitidas construções ou componentes edificadas para alojamento do pessoal, designadamente, de vigilância e segurança;

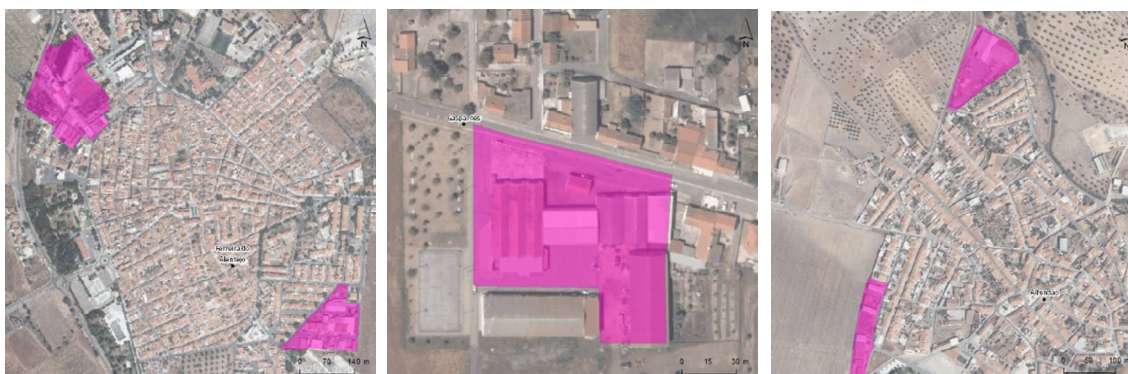


4. São admitidas **caves** destinadas a **fins não habitacionais**, designadamente, estacionamento, áreas técnicas, arrumos, instalações de apoio e áreas de serviço complementares;
5. **As caves com uma altura inferior ao pé direito regulamentar (i.e. 2,70m)** não são contabilizadas para efeitos de aplicação dos índices urbanísticos
6. No conjunto arquitetónico os vários edifícios deverão proporcionar uma adequada integração entre si e na paisagem envolvente, com vista à obtenção de uma harmonização estética e funcional
7. Compete à Câmara Municipal, em sede de atribuição de lotes, decidir sobre a compatibilidade de usos das unidades que se pretendam instalar com a escala e objetivos destes espaços, não permitindo aquelas que pelas suas dimensões, características ou atividades possam colocar em risco a segurança das pessoas e dos bens, assim como a qualidade ambiental, nomeadamente as que:
  - a. Deem lugar a vibrações, ruídos, maus cheiros, fumos, resíduos ou efluentes que não possam ser contidos através da instalação de dispositivos adequados.
  - b. Possam vir a perturbar as condições de trânsito e de estacionamento por exigirem a movimentação de veículos de grande dimensão ou a realização de operações de carga e de descarga incomportáveis com o sistema viário proposto.
  - c. Acarretem agravados riscos de toxicidade, incêndio ou explosão, tendo como referência de avaliação o Regime Jurídico de Prevenção de Acidentes Graves que Envolvam Substâncias Perigosas
  - d. Constituam lixeiras, nitreiras, parques de sucata, depósitos de entulho, depósitos de explosivos e depósitos de combustíveis por grosso.

### III.2. ESPAÇOS DE COMÉRCIO, SERVIÇOS E INDÚSTRIA

Esta subcategoria abrange, essencialmente, os espaços destinados à localização de atividades económicas, serviços e estabelecimentos industriais que não tenham grandes exigências em termos de área de construção e que não coloquem em risco a segurança das pessoas e dos bens, assim como a qualidade ambiental. São espaços preferenciais para a instalação de micro e pequenas empresas, nos quais admite-se a instalação de estabelecimentos industriais, comércio e serviços, atividades de transportes, armazenagem, entre outros desde que enquadrados nos usos em que se aplicam<sup>1</sup>. Localizam-se, sobretudo, no perímetro urbano da vila de Ferreira do Alentejo, em Gasparões e Alfundão (vd. Figura VIII.2.16.)

Figura VIII.2.16. Espaços de Comércio, Serviços e Indústria



Fonte: base cartográfica: DGT, 2018

As intervenções admitidas no espaço e/ou no edificado preexistente ou a construir devem ser conduzidas no respeito pelas seguintes **regras**:

- a. **Índice de ocupação máximo** igual a 0,6
- b. **Altura máxima** igual a 7 metros

<sup>1</sup> Desde que compatíveis com a função habitacional dominante, não podendo decorrer da respetiva atividade riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental (e.g. ruído, vibrações, produção de efluentes líquidos e gasosos), paisagística ou urbanística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados

- c. Estacionamento a prever na razão de **um lugar por cada 150m<sup>2</sup>** de área total de construção.
- d. São admitidas **caves** destinadas a fins **não habitacionais**, designadamente, estacionamento, áreas técnicas, arrumos, instalações de apoio e áreas de serviço complementares;
- e. **As caves com uma altura inferior ao pé direito regulamentar (i.e. 2,70m)** não são contabilizadas para efeitos de aplicação dos índices urbanísticos

#### IV. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL: ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS

Os espaços de equipamentos (subalínea i) da alínea f) do n.º 1 do artigo 25 do DR15/2015), e justificam-se pela existência de equipamentos coletivos com necessidades específicas de espaço, os quais ocupam a totalidade de um ou mais quarteirões. Contudo, fora desta categoria de espaço coexistem, no solo urbano, equipamentos coletivos, cuja dimensão e integração na malha urbana não justifica a sua individualização e que constituem um uso complementar aos usos dominantes. Assim sendo, os espaços direcionados para equipamentos no solo urbano estão presentes em Ferreira do Alentejo, Figueira dos Cavaleiros, Odivelas, Alfundão, Peroguarda, Canhestros, Gasparões e Santa Margarida do Sado (vd. Figura VIII.2.17, Figura VIII.2.18 e peça gráfica I.1. Planta de Ordenamento – classificação e qualificação do solo).

Esta categoria de espaço apresenta, assim, como principais **objetivos de ação**:

1. A manutenção, conservação e ampliação, se necessária, dos equipamentos existentes visando a garantia da sua perpetuidade e de otimização e racionalização dos investimentos efetuados;
2. Consolidação dos espaços disponíveis com equipamentos complementares, diversificando a oferta e apostando na promoção de sinergias entre estes;

3. Promoção a dinamização e vivência destes espaços através da aposta num programa de ação integrado (entre os diferentes territórios, públicos e demais equipamentos);
4. Promoção das condições de acessibilidade e mobilidade para todos, num espaço que se pretende não exclusivo e respeitador, funcional, confortável, saudável e seguro, seguindo assim as abordagens do desenho universal;
5. Todos os espaços verdes deverão manter essa função, procurando sempre que necessário, promover a sua requalificação e manutenção, como condição de um ambiente urbano saudável e equilibrado, ao mesmo tempo que se deverá privilegiar o recreio e lazer da população no sentido da fruição destes espaços.

Com esta perspetiva e considerando a situação existente e visão para estes espaços, os **usos admitidos** são os seguintes:

▪ **USOS DOMINANTE:**

- Equipamentos e infraestruturas

▪ **USOS COMPLEMENTARES:**

- Recreio e lazer;
- Comércio e serviços



Figura VIII.2.17. Espaços de uso especial: Espaços de equipamentos



Fonte: base cartográfica: DGT,2018.

Figura VIII.2.18. Espaços de equipamentos: Gasparões, Fortes Novos e Peroguarda



Fonte: base cartográfica: DGT, 2018

Considerando a estruturação que esta categoria de espaço apresenta e os objetivos definidos, as intervenções admitidas devem obedecer às seguintes **regras**:

1. As operações urbanísticas de construção e ampliação de equipamentos, embora não sujeitas à aplicação de índices ou parâmetros de edificabilidade, devem garantir uma adequada inserção urbana, valorizando a imagem urbano-ambiental do local e da envolvente;

## V. ESPAÇOS VERDES

Os **espaços verdes** correspondem às “áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo no todo ou na parte com a estrutura ecológica municipal”. No concelho, os espaços verdes com escala para serem identificados como categoria de espaço encontram-se essencialmente na sede de concelho, em Peroguarda e em Santa Margarida do Sado (*vd.* Figura VIII.2.19 e Peça gráfica I.1. Planta de ordenamento – Classificação e qualificação do solo), correspondendo a zonas de recreio, lazer e fruição do espaço envolvente, como é o caso de jardins públicos e de parques urbanos.

Constituem, efetivamente, um uso afeto ao solo urbano sendo determinantes para o enquadramento e valorização paisagística do aglomerado, desempenhando um papel essencial em meio urbano, estando vocacionados para o usufruto da população.

Como **objetivos de ação** preconizam-se:

1. a realização de ações de valorização paisagística que podem passar por recuperar, manter ou equipar o espaço;
2. campanhas de arborização, ajardinamento ou outras que visem a recuperação paisagística;
3. a promoção de intervenções de limpeza, manutenção e valorização das linhas de água e respetiva vegetação ripícola, quando aplicável;
4. a integração de áreas de circulação pedonal e ciclável, de forma a potenciar o usufruto recreativo e de lazer destas áreas;
5. a manutenção do seu caráter não impermeabilizado, com exceção dos usos admitidos como complementares e compatíveis, sempre que os mesmos sejam de inequívoco interesse público ou contribuam para a valorização do espaço do ponto de vista funcional



Figura VIII.2.19. Espaços verdes no concelho de Ferreira do Alentejo



Fonte: base cartográfica: DGT, 2018



Considerando o enquadramento existente e a visão para estes espaços definem-se com **principais usos** os seguintes:

▪ **USOS DOMINANTE:**

- Recreio, lazer e desporto

▪ **USOS COMPLEMENTARES:**

- Estabelecimentos de restauração e bebidas, sempre que a autarquia os entenda como valorizadores do espaço e da envolvente.

As **intervensões realizadas nestes espaços** devem obedecer aos **seguintes critérios**:

1. as operações urbanísticas de construção e ampliação, embora não sujeitas à aplicação de índices ou parâmetros de edificabilidade, devem garantir uma adequada inserção urbana, valorizando a imagem urbano-ambiental do local e da envolvente;
2. apenas são admitidas construções e utilizações estritamente necessárias para a execução dos usos admitidos.

### VIII.2.3.2. PRINCIPAIS ASPETOS A RETER DO SOLO URBANO

#### PROPOSTA DE CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

A presente proposta de solo urbano integra **doze aglomerados urbanos** do concelho de Ferreira do Alentejo (*vd.* Figura VIII.2.20 e Figura VIII.2.21). No seu conjunto reflete, as significativas alterações no quadro jurídico nacional ocorridas desde a aprovação do PDM de 1998, traduzindo uma redução desta classe de solo, em cerca de 29,9 ha ou – 8,6% (*vd.* Quadro VIII.2.2). Tal redução justifica-se pelo facto do PDM em vigor ter previsto um conjunto de áreas urbanizáveis que não se concretizaram e, como tal, não podem ser consideradas na proposta de solo urbano; assim como a existência de **sete Planos de**

**Pormenor (PP)** em vigor<sup>1</sup> e o respetivo baixo grau de execução dos mesmos Com efeito, segundo a alínea a) do n.º 2 do artigo 71.º do RGIJT, entende-se por solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação”.

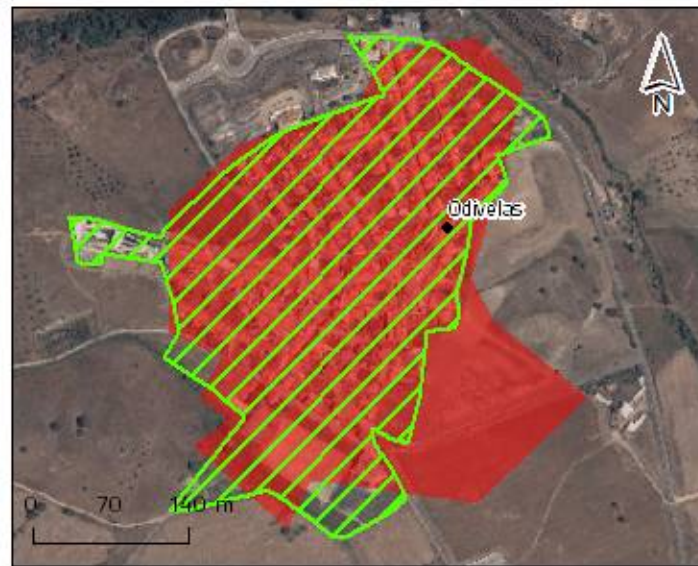
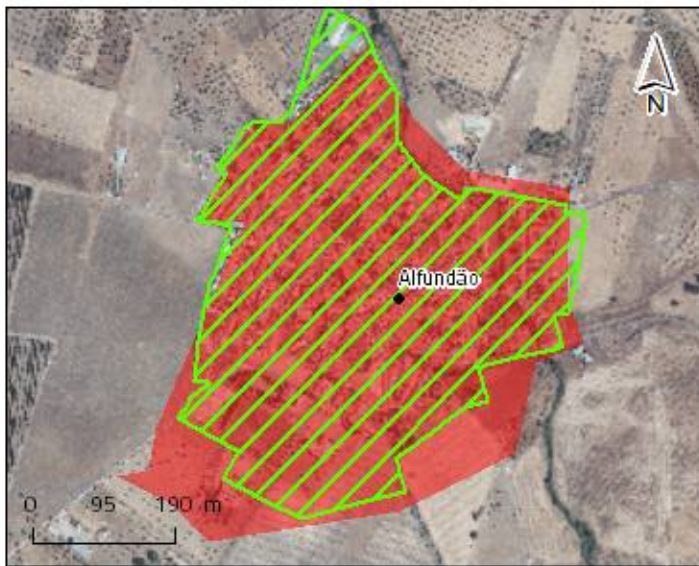
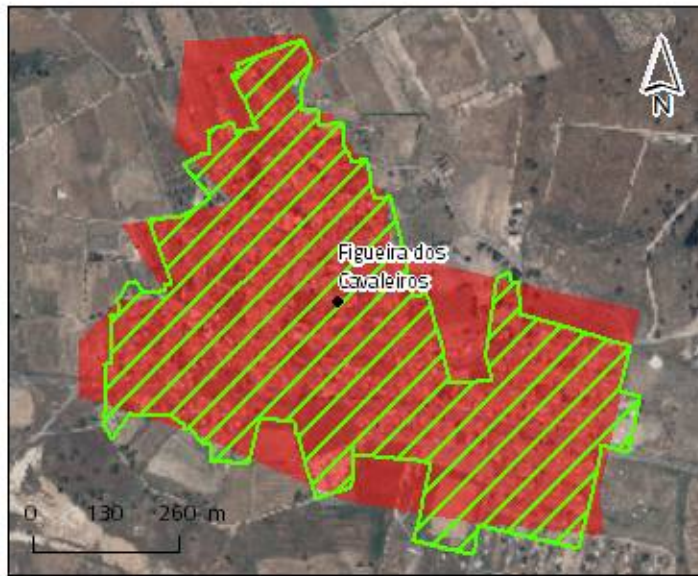
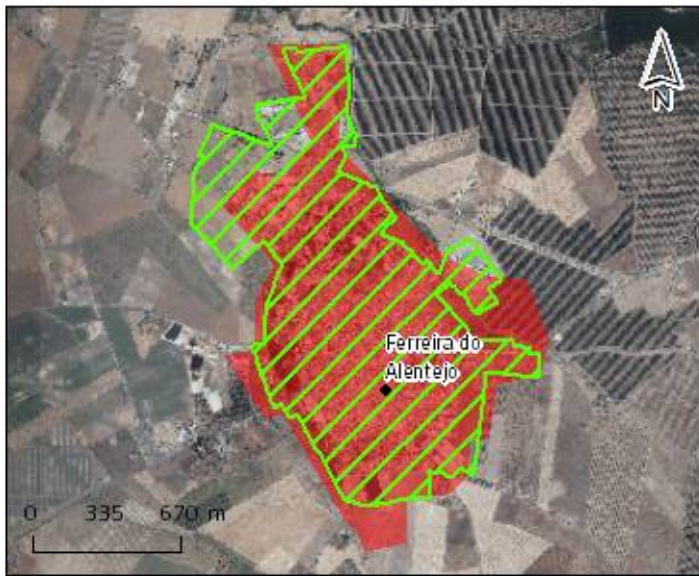
As maiores reduções do solo urbano ocorrem sobretudo nos lugares de menor dimensão com destaque para Aldeia de Rouquenho (-52,5%), Gasparões (-29,5%), ou Fortes Novos (-28,6%) Por sua vez, Ferreira do Alentejo, Odivelas e Figueira dos Cavaleiros foram os aglomerados onde se registaram as menores reduções, nomeadamente -6,5%, -13,6% e -15,2%, respetivamente (vd. Quadro VIII.2.2, Figura VIII.2.20 e Figura VIII.2.21).

Quadro VIII.2.2. Solo urbano atual *versus* solo urbano proposto

Perímetro urbano	Área (ha)		Tx. Variação (%)
	Solo urbano atual	Solo urbano proposto	
Ferreira do Alentejo	163,07	152,4	- 6,5
Aldeia de Rouquenho	4,8	2,3	-52,5
Aldeia de Ruins	9,4	5,0	-46,5
Alfundão	44,9	37,7	-16,1
Canhestros	33,1	25,3	-23,5
Figueira dos Cavaleiros	46,7	39,6	-15,2
Fortes Novos	3,6	2,6	-28,6
Gasparões	7,6	5,4	-29,5
Odivelas	23,1	20,0	-13,6
Olhas	12,4	9,0	-27,3
Penique	60,5	66,2	9,5
Peroguarda	25,54	14,3	-44,1
Santa Margarida do Sado	13,11	16,2	23,9
<b>Total</b>	<b>447,82 ha</b>	<b>396 ha</b>	<b>- 11,6 %</b>

<sup>1</sup> O PP da Zona de Proteção e Enquadramento de Santa Margarida e o PP da Zona Desportiva de Ferreira do Alentejo serão revogados com a presente proposta.

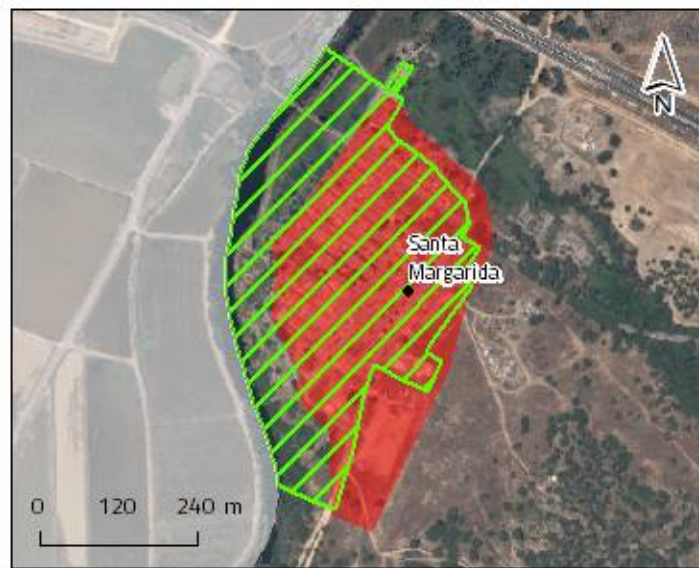
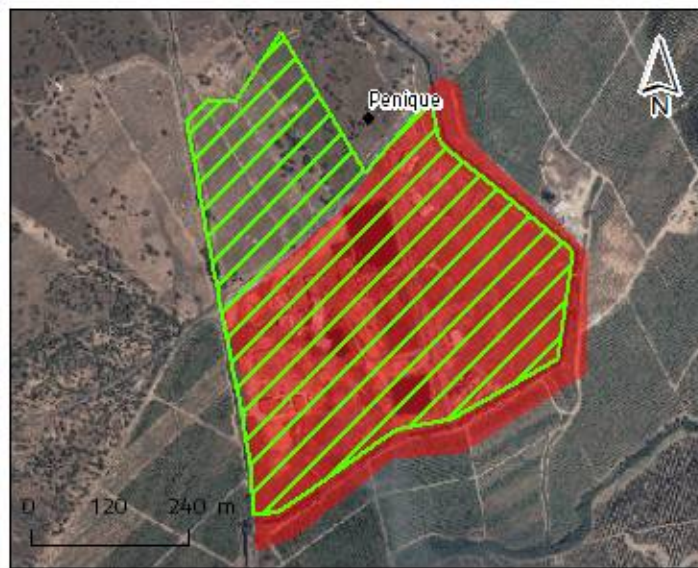




◆ Toponímia    ▨ Proposta de solo urbano    ■ Solo urbano\_PDM 98

Figura VIII.2.20. Solo urbano atual vs. Proposta de solo urbano





◆ Toponímia    ▨ Proposta de solo urbano    ■ Solo urbano\_PDM 98

Fonte: Ortofotomapas: DGT, 2018

Figura VIII.2.21. Solo urbano atual vs. Proposta de solo urbano

## VIII.2.4. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

Relativamente aos **compromissos urbanísticos existentes**, *i.e.*, as operações urbanísticas tituladas por alvará e aquelas que tenham obtido aprovação ou que tenham sido objeto de comunicação prévia viabilizada no âmbito do RJUE, uma vez identificados todos os compromissos urbanísticos válidos existentes no município de Ferreira do Alentejo conforme consta no Quadro VIII.2.3 e na peça gráfica V, torna-se imprescindível analisá-los no sentido de ponderar quais os que mantêm a classificação de solo urbano, dada as suas condições atuais.

Adicionalmente existe, ainda, a condição como norma transitória<sup>1</sup> da lei de bases a qual refere que nos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais, **os terrenos que estejam classificados como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada, mantêm a classificação como solo urbano até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização** que tenha sido ou seja definido em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou de desenvolvimento urbano ou por ato administrativo de controlo prévio”.

Desta forma, parece-nos que a lei pretende clarificar a inclusão de áreas de urbanização programada no solo urbano que podem não estar totalmente concluídas. No entanto, onde refere “(...) mantêm a classificação como solo urbano até ao **termo do prazo para a execução das obras de urbanização (...)**” deverá ser entendido como uma condição mínima para a sua classificação e não como uma condição máxima, *i.e.* indo ao encontro do conceito de solo urbano o qual é claro ao referir que deverá ter algum grau de execução (infraestruturas ou edificações) e não simplesmente classificar o solo com base, apenas, nos prazos definidos para a execução de obras de urbanização.

<sup>1</sup> conforme o n.º 3 do artigo 82.º da LBPPSOTU.

Assim sendo, no concelho de Ferreira do Alentejo, grande parte dos compromissos urbanísticos inserem-se na proposta de classificação de solo urbano, existindo apenas uma situação que não cumpre com os critérios para a classificação do solo como urbano, mantendo-se assim em **solo rústico** até serem executados, sem prejuízo da validade dos respetivos alvarás (*vd.* peça gráfica V. Compromissos urbanísticos e Quadro VIII.2.3).

Quadro VIII.2.3. Compromissos urbanísticos

N.º Alvará	Requerente	Freguesia	Área do prédio (m²)
1/2008	Duarte José Espada (Ferragial da Aldeia)	Ferreira do Alentejo e Canhestros	1765
1/2005	António João da Silva Rolhas	Figueira de Cavaleiros	1857,50
1/2003	Nabor Pereira – Construção. Civil, Lda.	Figueira de Cavaleiros	2622
1/2006	Unicogest – Comércio, gestão e serviços, S.A.	Ferreira do Alentejo e Canhestros	30750
2/2004	José Coroa Dias	Alfundão e Peroguarda	3428
-	Singa 2	Ferreira do Alentejo e Canhestros	1855
-	Francisco Madeira Barreira - PIP	Ferreira do Alentejo e Canhestros	18116
Loteamentos municipais	Câmara Municipal	Figueira dos Cavaleiros	1257,43
	Câmara Municipal	Odivelas	26337,26



## VIII.2.5. OUTRAS LIMITAÇÕES AO REGIME DE USO

Determinados equipamentos, infraestruturas ou recursos carecem de proteção nas respetivas áreas envolventes, embora a mesma não decorra diretamente da legislação em vigor. Esta situação ocorre sobretudo nos casos em que a lei determina que a servidão deverá ser constituída mediante a publicação de legislação específica para cada caso (e.g. furos de captação de água subterrânea, infraestruturas de saneamento básico e de abastecimento de água, edifícios públicos e outras construções de interesse público), ou ainda em situações de perigosidade a fenómenos naturais, mistos ou tecnológicos, ou de necessidade de salvaguarda de valores ambientais e de garantia da saúde pública, que importa salvaguardar através de regulamentação específica.

### VIII.2.5.1. INSTALAÇÃO DE CULTURAS EM REGIME INTENSIVO

Na última década assistiu-se a um forte crescimento da produção de culturas agrícolas intensivas, em especial na envolvente da albufeira do Alqueva, na área do EFMA e dos perímetros e blocos de rega associados. A disponibilidade de água permitiu o aperfeiçoamento e a proliferação de culturas intensivas de regadio, assistindo-se a uma profunda transformação e modernização do setor agrícola com a intensificação de culturas, outrora de baixa densidade. O olival é, efetivamente, um exemplo claro desta mudança, passando-se a privilegiar olivais modernos, em sebe ou em copa, com compassos reduzidos, de alta densidade e mais competitivos, em detrimento do olival tradicional, de baixa densidade e pouco competitivo.

Em relação ao olival, de referir que Portugal é o nono país com maior área de olival no mundo e o sétimo maior produtor mundial de azeite; e dos 64 países produtores de azeite a nível internacional, é aquele que tem os melhores recursos para produzir de forma eficiente

devido a quatro fatores fundamentais: o tamanho das explorações, disponibilidade de água, momento de maturação do fruto e as características inovadoras das suas explorações, sem esquecer o elevado nível tecnológico dos lagares que são os mais modernos do mundo. O mais característico do olival português, e em especial do olival do Alentejo, e o que determina que constitua uma referência a nível internacional é a elevada produtividade das explorações, decorrente da modernização dos sistemas de produção, e a excelente qualidade de azeite obtido, com mais de 95% dos azeites com qualidade virgem e extra virgem.

O investimento na modernização de toda a fileira foi e continua a ser considerável, com aposta em modernas instalações industriais e na melhoria dos olivais e métodos de produção, sempre com o foco na obtenção de azeites de qualidade. Na maior parte dos casos assiste-se à integração vertical de praticamente toda a cadeia de valor, estabelecendo-se explorações de grande extensão de superfície com elevadas densidades de plantação, com elevado uso de tecnologia e de conhecimento, com a instalação do lagar na própria exploração para produzir o azeite *in situ*, potenciando a criação de valor e incorporando-a no produto.

Os efeitos desta aposta estratégica beneficiam todo o país, de forma direta e indireta, e têm contribuído para a afirmação da olivicultura nacional no panorama internacional. O Alentejo, por força das características físicas que encerra e infraestruturas existentes, foi a região que mais se destacou e onde o fenómeno da modernização da cadeia de valor se fez sentir de forma muito marcada nas últimas décadas (CONSULAI & JUANVILAR, 2019).

Além da olivicultura, a produção de frutos secos, em especial a amêndoa, também tem vindo a registar um crescimento considerável na área do Alqueva, tendo sido inscritos em 2019 cerca de 11448 ha de amendoal nos perímetros de rega desta albufeira (EDIA, 2019).



Em Ferreira do Alentejo é, pois, evidente o crescimento das áreas agrícolas destinadas a culturas intensivas, verificando-se, com efeito, entre 1995 e 2018, um forte aumento da área ocupada por olival, passando de 11,5 % em 1995, para 38,3 % em 2018, apresentando hoje uma ocupação correspondente a cerca de 1/5 da área do concelho.

O concelho de Ferreira do Alentejo é, assim, um dos três polos mais importantes para a olivicultura na área do Alqueva e, juntamente com Serpa e Beja, representam os concelhos com mais área de olival de regadio plantado coincidindo, de igual modo, com a maior concentração de lagares de tipologia industrial, segundo o Anuário Agrícola do Alqueva (EDIA, 2019).

Também a produção de frutos secos, em particular amêndoas, está fortemente presente no concelho, onde a garantia de água associada ao Alqueva e perímetros de rega vizinhos, fornece as condições ótimas para a produção destes frutos. Além disso, pelas similitudes das operações agrícolas e pelo facto de se poderem utilizar as máquinas de colheita do olival em sebe, os proprietários/ produtores do olival em sebe, têm no amendoal uma ótima forma de diversificar os seus investimentos e de rentabilizar a maquinaria e mão-de-obra. A instalação da MIGDALO - fábrica de transformação e comercialização de amêndoa, nozes e avelã -, em 2017, contribuiu para o desenvolvimento da agroindústria na região, sendo uma referência na fileira produtiva.

Contudo, apesar de em termos económico-sociais a proliferação do olival e amendoal ser vista como um fator competitivo, de crescimento e desenvolvimento económico, o aumento das explorações agrícolas em regime intensivo acarreta **desafios ambientais** profundos que obrigam a forte ponderação no sentido de se criarem condições para uma prática sustentável, nomeadamente, através da introdução de medidas de minimização e compensação e de salvaguarda ambiental, para os solos, recursos hídricos, população, infraestruturas, avifauna, *etc.*

Efetivamente são culturas que apresentam um conjunto de **argumentos a favor e argumentos contra**, designadamente:

ARGUMENTOS A FAVOR:	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ combate à desertificação das terras áridas;</li> </ul>	Consulai & Juanvilar, 2019,
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ grandes sumidouros de carbono atmosférico;</li> </ul>	<i>idem</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ melhoram a biodiversidade do meio envolvente (com práticas agrícolas adequadas);</li> </ul>	<i>idem</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fixa população rural melhorando a economia da região e profissionalizando os agricultores;</li> </ul>	<i>idem</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geram emprego</li> </ul>	<i>idem</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ o aproveitamento dos subprodutos decorrentes da produção de azeite virgem extra, para a produção de biogás, de bioenergia, de biomateriais ou ainda produtos alimentares como é o caso do patê de azeitona, poderá tornar a indústria do azeite numa indústria circular de resíduos zero, contribuindo igualmente para a redução da dependência de combustíveis fósseis;</li> </ul>	Consulai & Juanvilar, 2019, AFINET, 2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geram valor paisagístico;</li> </ul>	Consulai & Juanvilar, 2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a gestão do solo nos olivais, tal como a não mobilização, a utilização de coberturas vegetais (culturas de cobertura ou vegetação espontânea), a incorporação de resíduos de poda, demonstram que são práticas mitigadoras e inclusivas de uma estratégia que pode melhorar as propriedades do solo, diminuir as emissões de CO2 e aumentar a capacidade do solo para armazenar carbono;</li> </ul>	Consulai & Juanvilar, 2019, Castro et al., 2008; Nieto et al., 2010 y 2012; Repullo et al., 2012
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ cultura com menor exigência na aplicação de fitofármacos, e os que são aplicados são de baixa perigosidade;</li> </ul>	Consulai & Juanvilar, 2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ moderados consumos de rega face a outras culturas intensivas;</li> </ul>	Consulai & Juanvilar, 2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nos sistemas intensivo e superintensivo, a produção plena pode ser conseguida apenas dois anos após o início da produção, ou seja, entre o 5º e o 7º ano;</li> </ul>	Ramos, Francisco. 2018, <i>in</i> The forest time
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ produção agrícola mais produtiva e mais competitiva; elevada qualidade dos azeites virgens extra graças aos avançados meios de colheita que se utilizam, pois colhem a azeitona no seu ponto ótimo de maturação, antes de cair no solo, garantindo assim toda a qualidade sanitária e organolética;</li> </ul>	Barroso <i>et al.</i> , 2013 Consulai & Juanvilar, 2019 Salgueiro, Jorge, <i>in</i> Agroportal, 2018
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rega gota a gota, apresentando menores necessidades de água do que outras culturas (e.g. tomate, cebola, etc.).</li> </ul>	Consulai & Juanvilar, 2019 GARCIA, A. (Orgaz Rosúa <i>et al.</i> , 2005
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ reduzidas necessidades de adubação;</li> </ul>	Consulai & Juanvilar, 2019

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ O Eurostat publicou dados que referem que o olival só consome 8% dos fitofármacos vendidos em Portugal, e esta é a cultura que tem maior área no País, 361 mil hectares, segundo o INE</li> </ul>	<p>Freire, Emilia, 2020, <i>in</i> AGRITERRA</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ promoção da economia circular.</li> </ul>	<p>Consulai &amp; Juanvilar, 2019</p>

ARGUMENTOS CONTRA:	REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ degradação da qualidade dos recursos hídricos nas zonas rurais, decorrente da aplicação de compostos azotados e fitofármacos nas explorações agrícolas;</li> </ul>	<p>Associação Zero</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ degradação das linhas de água e da vegetação ribeirinha;</li> </ul>	<p>Associação Zero</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ forte erosão do solo através de perda da camada fértil;</li> </ul>	<p>Associação Zero</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ compactação e degradação do solo associado a múltiplas passagens da maquinaria no mesmo local, ao aumento de escorrência superficial, à diminuição da infiltração de rega no solo;</li> </ul>	<p>Associação Zero</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ perda de biodiversidade decorrente da substituição do mosaico agrícola por monoculturas;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mobilização continuada dos solos e aumento dos riscos de erosão, favorecendo o arrastamento da camada superficial do solo pela água e pelo vento, a rápida mineralização da matéria orgânica e o aumento da evaporação da água do solo;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ eliminação da vegetação ribeirinha, bosquetes e matos;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ eliminação da fauna auxiliar (insetos polinizadores) pelo uso de tratamentos químicos;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aumento de espécies invasoras/ exóticas;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ poluição atmosférica decorrente da aplicação de pesticidas, fitofármacos, dos fumos provenientes dos lagares, etc.;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ resíduos provenientes da laboração dos lagares, nomeadamente o bagaço seco e as águas ruças;</li> </ul>	<p>BARRIGA, P. e Rodrigues, J. (2020)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ presença de níveis elevados de PM10 e PM2.5 na aldeia de Fortes e índice de qualidade do ar mau</li> </ul>	<p>APA, 2019</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ criação de emprego temporário e mão de obra sazonal;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ alteração da paisagem;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ predomínio da monocultura;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mau estado das vias rodoviárias, devido à intensa circulação de veículos pesados.</li> </ul>	

Existem, no entanto, **ações e sugestões** que poderão contribuir para a preservação dos recursos naturais e a diminuição dos impactos negativos no território e nas populações, tais como:

- 1) garantir o **enrelvamento do compasso** seja através de **cobertura vegetal viva espontânea** (enrelvamento natural) ou **semeada** (enrelvamento semeado), **cobertura de restos vegetais** (e.g. palha, folhas, restos de poda), ou **cobertura por inertes** (e.g. pedras ou materiais diversos), de acordo com as condições e necessidade existentes. As principais características de um **bom enrelvamento** traduzem-se: num baixo desenvolvimento em altura, que não dificulte a passagem das máquinas; um rápido crescimento que cubra o solo com celeridade, as raízes devem ser superficiais para que não explorem o perfil e extraiam água que possa ser aproveitada para o olival, e não ser hospedeiro de pragas (SÁNCHEZ, G. *et. al.*, 2007). Qualquer tipo de proteção do solo é aconselhável, sendo o natural o mais utilizado; apresentando benefícios notáveis para o ambiente tais como a melhoria da estrutura do solo, maior fixação de carbono atmosférico, aumento da fertilidade do solo, do conteúdo em água e um aumento considerável da biodiversidade (RAYA, M. *et. al.*, 2007);
- 2) a aposta numa **agricultura de precisão** direcionada para a gestão da variabilidade temporal e espacial das parcelas com o objetivo de melhorar o rendimento económico da atividade agrícola pelo aumento da produtividade e/ ou qualidade, e pela redução dos custos de produção, reduzindo de igual modo o seu impacto ambiental e risco associado. O mercado da agricultura de precisão disponibiliza um conjunto variados de produtos e serviços, desde opções de *hardware* para acoplamento, a completos programas de *software* que reúnem informação para encontrar padrões e efetuar recomendações de campo. São exemplos a utilização de *drone* (veículo aéreo não tripulado) , a recolha e armazenagem de dados e de informação sobre cada cultura, *software* SIG, tecnologias

de semente (e.g. VRA – *Variable Rate Application*), processamento remoto de imagens para otimização da produtividade de cada hectare, entre outros.

- 3) promoção de uma **produção agrícola integrada**, ou seja, de um sistema agrícola de produção de alimentos de alta qualidade e de outros produtos utilizando os recursos naturais e os mecanismos de regulação natural em substituição de fatores de produção prejudiciais ao ambiente de modo a assegurar, a longo prazo, uma agricultura sustentável. Esta prática agrícola tem como objetivo fundamental combater os inimigos das culturas (tais como pragas, doenças e infestantes) de forma económica, eficaz e com menores inconvenientes para o homem e o ambiente, através da utilização racional, equilibrada e integrada de todos os meios de proteção disponíveis (genéticos, culturais, biológicos, biotécnicos e químicos) (DGADR, 2010);
- 4) aproveitamento dos subprodutos resultantes do olival (bagaço da azeitona) para produção de **biocombustíveis e/ ou biomassa**;
- 5) captação e/ou investimento em **unidades de secagem**. As existentes (apenas três) não são suficientes para dar resposta aos subprodutos produzidos;
- 6) aplicação de **rega deficitária controlada**<sup>1</sup>, sempre que possível.
- 7) preferência pela **fertirrega**, ou seja, aplicação de fertilizantes nas culturas através da água de rega;

---

<sup>1</sup> A aplicação de rega deficitária controlada (50 a 60% da ET<sub>c</sub> = evapotranspiração cultural) durante os meses de verão, em olivais adultos e após se ter completado o endurecimento do caroço, poderá ser uma alternativa ao consumo de água, na medida que não terá qualquer impacto significativo na produção e concentração de azeite nos frutos (PASTOR, 2005), Contudo, será prudente não suprimir completamente a rega, já que neste período é importante manter uma funcionalidade mínima das folhas e não afetar drasticamente o processo de fotossíntese.

- 8) incentivo e desenvolvimento de parcerias entre a autarquia, agricultores, associações agrícolas, cooperativas e industriais e o projeto **URSA - Unidades de Recirculação de subprodutos de Alqueva**, da EDIA. Este projeto consiste na implementação de um modelo de negócio inovador e disruptivo, baseado na permuta de subprodutos agrícolas por fertilizante orgânico para utilização agronómica pelos agricultores, materializando a economia circular no contexto agrícola, com benefícios ambientais diretos e indiretos. A valorização dos subprodutos orgânicos da agricultura e o seu regresso ao solo apresenta-se como a mais forte e duradora possibilidade de recuperar a qualidade do solo, proteger a água e promover o uso eficiente dos recursos.
- 9) Criação de um **fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística**<sup>1</sup> para o qual as explorações devem contribuir através do pagamento de uma taxa ou quota em função do tipo (intensivo ou superintensivo) e da dimensão da exploração agrícola.

Assim, com vista à promoção da **sustentabilidade ambiental, urbana e paisagística** do território determina-se que:

1. Numa **faixa mínima de 250m**, contada a partir do limite do perímetro urbano, **seja interdita** a instalação de novas culturas agrícolas ou renovação das existentes, em regime intensivo<sup>2</sup> e superintensivo, bem como a instalação de estufas;
2. Nas explorações agrícolas com culturas intensivas e superintensiva existentes à data de publicação do Plano Diretor Municipal e que interferem com a faixa referida no ponto

<sup>1</sup> De acordo com o n.º 4 e o n.º 5, do artigo 62.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na atual redação, "os municípios devem constituir um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual são afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo, com vista a promover a criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público. Os instrumentos tributários podem ter taxas de tributação diferenciadas em função dos custos das infraestruturas territoriais disponibilizadas, da respetiva utilização e de opções de incentivo ou desincentivo justificada por objetivos de ambiente e ordenamento do território."

<sup>2</sup> Para efeitos da aplicação das faixas de proteção sanitária e paisagística aos perímetros urbanos, o caráter intensivo ou superintensivo nas culturas do olival, amendoal ou de outros pomares pode ser verificado no terreno através da identificação da densidade do número de árvores por hectare, sendo que entre as **400 e as 1000 árvores** por hectare considera-se **regime intensivo** e superior a **1000 árvores por hectare** considera-se **regime superintensivo**.

- 1, é obrigatória a instalação de sebes de compartimentação que sirvam de barreira de proteção aos aglomerados urbanos;
3. A instalação das sebes referidas no número anterior é da responsabilidade dos proprietários dos prédios abrangidos e está sujeita a comunicação prévia à câmara municipal, devendo obedecer às seguintes características gerais:
- a. Funcionar como forma de quebra da homogeneização da paisagem, permitindo a proteção aos aglomerados urbanos e a conectividade entre os ecossistemas agrícolas e naturais. Estas sebes deverão ter **altura e volumetria suficiente** para servirem de **barreira de proteção** contra a pulverização de produtos químicos e de natureza orgânica, permitirem o estabelecimento da continuidade entre ecossistemas diversos, atuando como corredores para espécies, como quebra-vento e protegendo a cultura e as populações de efeitos adversos da aplicação de fitofármacos;
  - b. Ter uma **largura mínima de 10 metros**, ser colocadas no limite da propriedade, junto ao perímetro urbano ou rural, constituídas por espécies arbóreas e arbustivas autóctones e adaptadas às condições edafoclimáticas.

Quadro VIII.2.4. Distinção do caráter intensivo ou superintensivo nas culturas do olival, amendoal e outros pomares

	Olival, Amendoal e outros pomares <b>intensivo</b>	Olival, Amendoal e outros pomares <b>superintensivo</b>
N.º árvores/ hectare	400-1000	> 1000

Fonte: Boas práticas no Olival e no Lagar, Coordenação científica de Pedro Julião INIAV, IP.

## VIII.2.5.2. CAPTAÇÕES DE ÁGUA SUBTERRÂNEA PARA ABASTECIMENTO

### PÚBLICO

Não obstante as captações de água subterrânea para abastecimento público existentes no concelho e assinaladas na Peça Gráfica I.3 Planta de ordenamento – Outras limitações ao regime de uso não disporem, ainda, de perímetros de proteção publicados em Diário da República, conforme estabelecem a Lei da Água<sup>1</sup>, o Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na redação atual e a Portaria n.º 702/2009, de 6 de julho, é intento do município dar proteção a estas infraestruturas essenciais no abastecimento público de água.

Como tal e no respeito pela necessidade de salvaguarda da água enquanto bem público, ancorado nas normas e critérios para a delimitação de perímetros de proteção de captações de águas subterrâneas destinado ao abastecimento público (DL 382/99, de 22 de setembro) e considerando a intenção da Câmara Municipal em os delimitar, são definidas no PDM de Ferreira do Alentejo **áreas de proteção às captações públicas de água subterrânea** destinadas ao abastecimento público e **respetivas restrições**, até que sejam delimitados os perímetros de proteção ao abrigo do referido diploma, de acordo com a Peça Gráfica I.3. (Planta de ordenamento – Outras limitações ao regime de uso).

A delimitação destas áreas de proteção é sustentada por um estudo realizado pela empresa ECOINTEGRAL, Lda. para o município de Ferreira do Alentejo, o qual considerou 18 das 21 captações de água subterrâneas existentes no concelho, delimitando para cada uma delas as zonas de proteção imediata, intermédia e alargada (*vd.* Peça Gráfica I.3. Planta de ordenamento – Outras limitações ao regime de uso)

<sup>1</sup> Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua redação atual.



O fator determinante para a manutenção da boa qualidade das águas captadas, relativamente à poluição com origem em atividades antrópicas, são o **isolamento** relativamente às águas de escorrência superficial (selagem das captações nos primeiros metros), a **construção do perímetro imediato** e a **definição de restrições ao uso do solo** nas áreas de proteção intermédia e alargada. Como medida de gestão e proteção da qualidade da água na origem, deverá proceder-se regularmente à fiscalização rigorosa da área do perímetro intermédio, de forma a fazer cumprir a legislação e evitar situações de conflito futuras, nomeadamente com furos clandestinos e atividades agropecuárias.

Assim, nestas áreas devem aplicar-se as **seguintes regras**:

#### 1. **ÁREA DE PROTEÇÃO IMEDIATA**

Nesta área é **interdita qualquer instalação ou atividade**, com exceção das que têm por finalidade a conservação, manutenção e melhoria da exploração da captação. O terreno é vedado e tem que ser mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substância indesejáveis para a qualidade da água de captação (*cf.* artigo 6.º do DL 382/99, de 22 de setembro);

#### 2. **ÁREA DE PROTEÇÃO INTERMÉDIA E ÁREA DE PROTEÇÃO ALARGADA**

**Nestas áreas estão condicionadas** as seguintes atividades e/ou instalações cuja atividade e/ou uso poderá originar a poluição de águas subterrâneas:

- a) usos agrícolas e pecuários;
- b) infraestruturas aeronáuticas;
- c) fossas sépticas;
- d) cemitérios;
- e) oficinas e estações de serviço de automóveis;
- f) depósitos e transporte de materiais radioativos, de hidrocarbonetos e de resíduos perigosos;
- g) postos de abastecimento e áreas de serviço de combustíveis;

- h) canalizações de produtos tóxicos;
- i) lixeiras e aterros sanitários;
- j) centrais fotovoltaicas;
- k) aplicação de pesticidas móveis e persistentes na água ou que possam formar substâncias tóxicas, persistentes ou bioacumuláveis;
- l) estações de tratamento de águas residuais;
- m) coletores de águas residuais;
- n) unidades industriais;
- o) pedreiras e quaisquer escavações;
- p) explorações minerais;
- q) lagos e quaisquer obras de escavação destinadas à recolha e armazenamento de água ou quaisquer substâncias suscetíveis de se infiltrarem;
- r) depósitos de sucata
- s) estradas;
- a) parques de campismo;
- b) espaços destinados a equipamentos e infraestruturas;

Para a **área de proteção intermédia** e de forma a garantir a **proteção da qualidade da água** não são admitidas descargas de águas residuais no solo, sendo obrigatória a adoção de um sistema estanque com esvaziamento regular de efluentes armazenados e condução a sistema municipal dotado de estação de tratamento de águas residuais.

No caso da **área de proteção alargada** é, ainda, obrigatório como forma de garantir a qualidade da água que a descarga de águas residuais provenientes de sistemas autónomos domésticos seja dotada de tratamento complementar prévio à rejeição no meio recetor, excetuando-se as infraestruturas já existentes, cuja manutenção é permitida, desde que não se detete alteração na qualidade dos recursos hídricos, cuja origem seja comprovadamente causada pela ausência de tratamento.

### VIII.2.5.3. ÁREAS DE PERIGOSIDADE A CHEIAS E INUNDAÇÕES

#### NATURAIS

A ocupação do território, nomeadamente, no quadro do RJGT e nos termos da ANPC (2009), deverá acautelar a segurança de pessoas e bens, designadamente atendendo à suscetibilidade e respetivo risco associado a determinados fenómenos. As cheias e inundações constituem um destes fenómenos com ação direta sobre a ocupação humana do território (*vd.* capítulo IV.4.3.1). É, neste sentido que o quadro legal<sup>1</sup> estabelece a obrigatoriedade de delimitação das zonas ameaçadas pelas cheias e das zonas inundáveis no âmbito da elaboração de PTAM.

No caso concreto da revisão do PDM de Ferreira do Alentejo a integração das áreas de perigosidade a cheias e inundações naturais na Planta de ordenamento - Outras Limitações ao Regime de Uso, assegura a proteção de todas as zonas ameaçadas por cheias ou inundações, nos termos do artigo 40.º da Lei da Água, aplicando-se as seguintes disposições:

1. Nas **zonas inundáveis** identificadas na Planta de Ordenamento – Outras Limitações ao Regime de Uso, **é permitida a reconstrução de edifícios preexistentes**, ainda que envolva a demolição parcial ou total da edificação preexistente, condicionada a parecer da entidade competente.
2. Nas áreas referidas no número anterior é interdita a realização de obras de construção ou a execução de outras obras suscetíveis de constituir obstrução à livre passagem das

<sup>1</sup> DL 364/98, de 1 de novembro, Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro (na redação atual), DL n.º 166/2008, de 22 de agosto (na redação atual) ou o DL n.º 115/2010, de 22 de outubro.

águas, com exceção dos seguintes casos, condicionados a parecer da entidade competente:

- a. Novas edificações que correspondam à substituição de edifícios existentes;
  - b. Obras de ampliação ou de construção precedidas de demolição, que visem exclusivamente retificações volumétricas ou o alinhamento de fachadas com a cêrcea dominante;
  - c. O aumento da área de impermeabilização do solo, com exceção do que resulte da admissibilidade prevista no presente artigo;
  - d. Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas;
  - e. Obras de ampliação destinadas à obtenção de condições mínimas de habitabilidade de um edifício, designadamente no tocante a acessibilidade, segurança e salubridade;
  - f. Obras de construção para a colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada.
3. Nas áreas referidas no n.º 1 é sempre interdita:
- a. A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, lares de idosos e centros de dia, equipamentos escolares ou de reclusão, edifícios relevantes para a gestão de emergências e de socorro, armazéns de produtos perigosos ou poluentes, e estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves;
  - b. A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;
  - c. A construção de caves, mesmo que apenas destinadas a estacionamento;
  - d. A destruição do revestimento vegetal, ou a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das situações em que tais ações visem assegurar o controlo das cheias e a infiltração das águas;
  - e. A alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas.

4. **Nas áreas referidas no n.º 1**, sem prejuízo da legislação aplicável, e desde que tecnicamente fundamentadas, **são permitidas as seguintes ações:**
- a. As que tenham como objetivo o controlo de cheias e da infiltração das águas;
  - b. A construção de infraestruturas da rede elétrica e de saneamento, com exceção de estações de tratamento de águas residuais;
  - c. A realização de obras hidráulicas ou a implantação de infraestruturas indispensáveis à correção hidráulica;
  - d. A construção de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola ou hidroelétrico;
  - e. A construção de infraestruturas viárias;
  - f. A abertura de trilhos e caminhos pedonais e cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio.
5. A realização das ações previstas no número anterior **fica sujeita à observância das seguintes condições** cumulativas:
- a. A demonstração da inexistência de alternativa de localização;
  - b. A cota de soleira da edificação seja superior à cota da maior cheia conhecida no local, sendo este requisito expressamente referido no processo de licenciamento;
  - c. Seja assegurada a não obstrução da livre passagem das águas;
  - d. Seja demonstrado o não agravamento da vulnerabilidade à inundaçã, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente.

#### VIII.2.5.4. ZONAS INUNDÁVEIS POR CHEIAS

##### TÉCNICAS

Para além das zonas ameaçadas por cheias e inundações não relacionadas diretamente com fatores antrópicos/técnicos, registam-se também zonas inundáveis por cheias técnicas, que correspondem às áreas máximas atingidas em caso de rutura das barragens (*vd.* Planta de ordenamento - Outras limitações ao regime de uso e Capítulo V.3.8.4.).

O **Regulamento de Segurança de Barragens (RSB)**, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 344/2007, de 15 de outubro, e alterado pelo **Decreto-Lei n.º 21/2018**, de 28 de março<sup>1</sup>, obriga à existência de **planeamento de emergência**<sup>2</sup> para todas as **barragens** (públicas ou privadas) das **classes I e II**.

O planeamento de emergência de uma barragem tem por objetivo a proteção e salvaguarda da população, bens e ambiente, bem como a mitigação das consequências de um acidente em situações de emergência associadas a ondas de inundação. É constituído pelo **Plano de Emergência Interno (PEI)** e o **Plano de Emergência Externo (PEExt)**, no caso das barragens da classe I e, por procedimentos simplificados de emergência, no caso das barragens da classe II (artigo 46.º).

A **elaboração do PEI**, relativo à segurança da albufeira e do vale a jusante na zona de autossalvamento, é da responsabilidade do **dono da obra**, o qual é também responsável pelo aviso à população e alerta aos serviços e agentes da proteção civil, pela conservação e manutenção dos sistemas de alerta e aviso considerados no PEI e pela promoção de ações de sensibilização da população que devem ser articuladas com a APA e proteção civil para a zona de intervenção do PEI.

As entidades territorialmente competentes pelo sistema de **Proteção Civil** são responsáveis pela elaboração do **PEExt** e pela realização de exercícios ao plano, gestão das situações de emergência e aviso às populações fora da zona de autossalvamento (ZAS) e pelas ações de sensibilização da população no âmbito do **PEExt**.

<sup>1</sup> Que aprovou também o Regulamento de Pequenas Barragens, anteriormente estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 409/93, de 14 de dezembro.

<sup>2</sup> Referente ao conjunto de medidas integrando a avaliação dos danos potenciais e a definição dos procedimentos a adotar pelos diferentes intervenientes com vista a fazer face a situações de emergência associadas a ondas de inundação (alínea ah) do artigo 4.º).

Assim, considerando a informação do PMEPC do concelho, existe no concelho de Ferreira do Alentejo uma barragem, a barragem de Odivelas localizada a NE da freguesia de Odivelas e classificada com o **nível I** (maior gravidade), de acordo com o Regulamento de Segurança de Barragens (*vd.* I.3.Planta de ordenamento – Outras limitações ao regime de uso).

A rutura de grandes barragens bem exploradas e mantidas é, efetivamente, um evento de muito baixa probabilidade de ocorrência. Contudo, uma vez que existe sempre um risco residual, as consequências de uma eventual rutura são de **avaliação obrigatória pelo RSB**, para o cenário mais gravoso. Esta obrigatoriedade decorre da preocupação deste Regulamento com a proteção de pessoas e bens que eventualmente podem ser afetados (APA/RSB, 2019).

Quase sempre, as ondas de inundação por rutura de barragens são mais súbitas e violentas que as de cheias naturais, sendo necessário elaborar o seu mapeamento. A ocupação dos vales a jusante das barragens eventualmente afetados pelas ondas de inundação de ruturas, na zona que excede a de cheia natural, não pode ser evitada, devendo ser tomadas as medidas e cuidados com a manutenção, observação e exploração das barragens para diminuir o risco de acidente a valores muito pequenos e, por outro lado, estabelecidos planos de emergência, envolvendo na sua implementação as populações abrangidas (APA/RSB, 2019).

O conhecimento da área afetada pela onda de inundação decorrente da rutura de barragens deve ser **considerado no planeamento da localização de novas estruturas de interesse geral e equipamentos coletivos**, de modo a proporcionar uma maior segurança e garantir a sua operacionalidade em qualquer circunstância (APA/RSB, 2019).

De acordo com o Plano Municipal de Emergência do concelho, **não estão delimitadas** quais as áreas afetadas pela rutura da barragem de Odivelas, nem qual a população, e ou, infraestruturas afetadas. Contudo, é expectável que a rutura da barragem de Odivelas afete as áreas, populações e habitações ribeirinhas localizadas no troço potencialmente afetado pela rutura da barragem, nomeadamente o aglomerado populacional de Odivelas.

De acordo com a informação cedida pela APA, a onda de inundação provocada pela rutura da barragem de Odivelas, situada na bacia hidrográfica do Rio Sado, propagar-se-ia numa extensão de cerca de 48 km, cerca de 19 km no vale da Ribeira de Odivelas e cerca de 29 km no vale do rio Sado até Arez. Desta forma, é expectável que a rutura da barragem de Odivelas afete as áreas, populações e habitações ribeirinhas localizadas no troço a jusante da barragem, nomeadamente as populações de Odivelas em Ferreira do Alentejo, Rio de Moinhos, Aldeia de São Romão, Monte de São Bento, Monte da Casa Branca, Porches, Vale do Guiso e Arez, em Alcácer do Sal (PMEPC, 2016).

Por sua vez, o aglomerado populacional de Santa Margarida do Sado será potencialmente afetado, em caso de rutura, pela onda de inundação das barragens do Roxo (Aljustrel) e pela barragem do Monte da Rocha (Ourique). Também o aglomerado de Figueira dos Cavaleiros será potencialmente afetado, em caso de rutura, pela onda de inundação da barragem de Pisão (Beja), a qual afetará ainda a EN 2 e a EN 269 (PMEPC, 2016).

Assim, identificam-se na peça gráfica (I.3.Planta de ordenamento – Outras limitações ao regime de uso), as áreas inundáveis no concelho de Ferreira do Alentejo, em caso de rutura das barragens de Odivelas, Roxo e Monte da Rocha, com a designação “Zonas inundáveis por cheias técnicas”. Nestas áreas, no licenciamento de operações urbanísticas e nas autorizações de utilização das edificações, é obrigatória a inclusão da menção da perigosidade de cheias.



### VIII.2.5.5. ÁREAS POTENCIAIS PARA A EXPLORAÇÃO DE RECURSOS

#### GEOLÓGICOS

De acordo com informação disponibilizada pelo LNEG, no concelho de Ferreira do Alentejo existe:

- **Uma área potencial para exploração de rochas e minerais não metálicos**, localizado em Santa Margarida do Sado e direcionado para a exploração **caulinos e areias especiais** localizada na zona de Santa Margarida do Sado;
- **Quatro áreas potenciais para a ocorrência de sulfuretos polimetálicos** que abrangem a parte sul do concelho, numa faixa com orientação SE-OSO, abrangendo a Aldeia do Rouquenho, a Aldeia de Ruins e Canhestros, e a parte oeste junto a Santa Margarida do Sado;
- **Dois áreas** relacionadas com a **prospecção e pesquisa de depósitos minerais**, nomeadamente **Cu, Pb, Zn, Au, Ag e metais associados**, localizadas a NO do concelho entre Santa Margarida do Sado e Odivelas e na parte sul do concelho, conforme a peça gráfica I.3. Planta de ordenamento – Outras limitações ao regime de uso.

O DR 15/2015, de 19 de agosto, estabelece no n.º 1 do artigo 20.º que os “planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal devem delimitar e regulamentar como categoria específica de solo rústico as áreas afetas à exploração de recursos energéticos e geológicos”.

Nas **áreas potenciais para a exploração de rochas e minerais não metálicos** existentes no concelho de Ferreira do Alentejo existe, apenas, uma licença de exploração de massas minerais correspondente à pedreira Garcia Menino II, a qual está identificada na peça gráfica I.1.Planta de Ordenamento (categoria de espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos) e na peça gráfica II.1. Planta de condicionantes geral.

Assim, desta forma, assegura-se a salvaguarda de eventuais recursos que possam ocorrer nestas áreas e a respetiva possibilidade de exploração, sem prejuízo do respeito pelo regime de uso previsto para as categorias de espaço, nomeadamente o respeitante ao quadro de usos admitidos nas mesmas (*vd.* capítulo IV.2.3.3).

Para o efeito, nestas áreas devem ser atendidas as seguintes **disposições**:

- 1) Qualquer **intervenção nestas áreas carece de consulta prévia à entidade tutelar competente**, a efetuar no âmbito do processo de licenciamento;
- 2) Nos espaços de exploração de recursos geológicos **apenas são permitidas construções** que se destinem ao **apoio direto à atividade**, designadamente anexos, atividades transformadoras de apoio à exploração, incluindo o aproveitamento e transformação de produtos resultantes da atividade extrativa, operações de gestão de resíduos, bem como outras ocupações que sejam consideradas compatíveis;
- 3) A edificabilidade a adotar em cada uma das áreas a ocupar pelas explorações de recursos energéticos e geológicos será a estritamente exigida pela própria natureza da atividade e das respetivas instalações, conforme consta no Quadro VIII.2.2.
- 4) **As novas explorações** de recursos geológicos que venham a instalar-se nestas áreas não podem colocar em causa outras funções e atividades e devem observar um **afastamento mínimo de 250 metros** em relação a edifícios habitacionais e aos empreendimentos turísticos existentes e um **afastamento de 50m** em relação às restantes edificações.
- 5) **As novas explorações de recursos geológicos** deverão, igualmente, garantir um **afastamento de 500m** em relação aos aglomerados urbanos.

## VIII.2.5.6. SUB-REGIÕES HOMOGÉNEAS DO PROF

### ALENTEJO

O PROF ALT define sub-região homogénea (SRH) como a “unidade territorial com um elevado grau de homogeneidade relativamente ao perfil dominante de funções dos espaços florestais e às suas características, possibilitando a definição territorial de objetivos de utilização, como resultado da otimização combinada de três funções principais” (alínea γ) do artigo 3.º da Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro).

De acordo com o ICNF as **normas PROF que devem obrigatoriamente ser integradas nos PDM**, são as que se relacionam com a **aplicação do artigo 12.º** do Anexo A da Portaria que aprovou a revisão do PROF ALT e com a aplicação do **Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho**, na sua redação atual, relativa aos **limites máximos de área a ocupar por eucalipto**.

Neste sentido, o **artigo 12.º** estabelece as **normas comuns a todas as SRH**, referindo que:

*1 - Para cada sub-região homogénea são identificadas as espécies florestais a privilegiar, distinguidas em dois grupos (Grupo I e Grupo II) em resultado da avaliação da aptidão do território para as mesmas.*

*2 - Não podem ser efetuadas reconversões para outras espécies de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, exceto se for utilizada na replantação outra espécie igualmente do Grupo I, sem prejuízo dos regimes legais específicos de proteção de determinadas espécies e do regime jurídico das ações de arborização e rearborização.*

*3 - O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas no número anterior, tem de ser tecnicamente fundamentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação, e ser devidamente autorizado pelo ICNF, I. P.*

4 - O disposto no n.º 1 não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for o *Ilex aquifolium* (Azevinho), o *Quercus rotundifolia* (Azinheira) ou o *Quercus suber* (Sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.

5 - Admitem-se reconversões de povoamentos puros de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.

O concelho de Ferreira do Alentejo é, assim, abrangido por duas sub-regiões, designadamente **Campos de Beja**, no setor nascente e **Montados do Sado, Viana e Portel** no setor poente; ambas com uma orientação NE – SO e às quais se aplicam as mesmas **funções gerais de produção, proteção e silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores**, cf. artigos 19.º e 28.º, n.º 1, alíneas a) a c)). O Quadro VIII.2.5 apresenta as espécies a privilegiar (Grupo I e II) em cada uma das SRH, de acordo com o previsto no n.º 3 dos referidos artigos do PROF ALT.

Quadro VIII.2.5. Espécies a privilegiar dos Grupos I e II nas SRH, concelho de Ferreira do Alentejo

SRH	Espécies a privilegiar (Grupo I)	Outras espécies a privilegiar (Grupo II)
Campos de Beja	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alfarrobeira (<i>Ceratonia siliqua</i>);</li> <li>▪ Azinheira (<i>Quercus rotundifolia</i>);</li> <li>▪ Medronheiro (<i>Arbutus unedo</i>);</li> <li>▪ Pinheiro -de -alepo (<i>Pinus halepensis</i>);</li> <li>▪ Ripícolas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carvalho-português (<i>Quercus faginea</i>, preferencialmente</li> <li>▪ <i>Q. faginea</i> subsp. <i>brotero</i>);</li> <li>▪ Carvalho-negral (<i>Quercus pyrenaica</i>);</li> <li>▪ Cipreste -comum (<i>Cupressus sempervirens</i>);</li> <li>▪ Cipreste -da -califórnia (<i>Cupressus macrocarpa</i>);</li> <li>▪ Eucalipto (<i>Eucalyptus</i> spp.);</li> <li>▪ Nogueira (<i>Juglans</i> spp.);</li> <li>▪ Pinheiro-bravo (<i>Pinus pinaster</i>);</li> <li>▪ Pinheiro -manso (<i>Pinus pinea</i>);</li> <li>▪ Sobreiro (<i>Quercus suber</i>).</li> </ul>

<p><b>Montados do Sado, Viana e Portel</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Azinheira (<i>Quercus rotundifolia</i>);</li> <li>▪ Medronheiro (<i>Arbutus unedo</i>);</li> <li>▪ Pinheiro -de -alepo (<i>Pinus halepensis</i>);</li> <li>▪ Pinheiro -manso (<i>Pinus pinea</i>);</li> <li>▪ Sobreiro (<i>Quercus suber</i>);</li> <li>▪ Ripícolas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alfarrobeira (<i>Ceratonia siliqua</i>);</li> <li>▪ Carvalho-negral (<i>Quercus pyrenaica</i>);</li> <li>▪ Carvalho-português (<i>Quercus faginea</i>, preferencialmente <i>Q. faginea</i> subsp. <i>brotero</i>);</li> <li>▪ Castanheiro (<i>Castanea sativa</i>);</li> <li>▪ Cedro -do -buçaco (<i>Cupressus lusitanica</i>);</li> <li>▪ Cerejeira (<i>Prunus avium</i>);</li> <li>▪ Cipreste -comum (<i>Cupressus sempervirens</i>);</li> <li>▪ Cipreste -da -califórnia (<i>Cupressus macrocarpa</i>);</li> <li>▪ Eucalipto (<i>Eucalyptus</i> spp.);</li> <li>▪ Nogueira (<i>Juglans</i> spp.);</li> <li>▪ Pinheiro-bravo (<i>Pinus pinaster</i>)</li> </ul>
--	---	--

Fonte: Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro

No que respeita aos **limites máximos de área a ocupar por eucalipto**, nos termos da alínea d) do n.º 5 do artigo 3.º - A do DL º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, no concelho de Ferreira do Alentejo, **são admitidos até 834 hectares** desta espécie sendo que, de acordo com o PROF ALT, a superfície ocupada por esta espécie em 2010 já tinha atingido aquele valor.

Por outro lado, o n.º 7 da Resolução do Conselho e Ministros n.º 115/2018, de 6 de setembro, determina que na “transposição dos PROF e adaptação dos PDM, no que se refere às peças gráficas, deve ser aferido o limite das sub-regiões homogêneas e dos corredores ecológicos”. Analisados os limites das SRH que abrangem o concelho de Ferreira do Alentejo, considera-se que os mesmos se afiguram adequados à realidade territorial, pelo que não foram alterados (*vd.* Planta de ordenamento – Outras limitações ao regime de uso). Já os limites dos corredores ecológicos foram aferidos em função das indicações do ICNF e constam da Planta de ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal (*vd.* capítulo Ix.2.5).

Relativamente ao **Planeamento florestal local**, de acordo com o PROF ALT, estão sujeitas a plano de gestão florestal (PGF) as **explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias**, tal como definido no art.º 5.º da Lei de Bases da Política Florestal e **as explorações florestais e agroflorestais privadas com áreas igual ou superior a 100ha**, em todos os concelhos da região PROF. Por sua vez, as explorações florestais e agroflorestais que se encontrem obrigadas pelo PGF da Zona de Intervenção Florestal (ZIF) que abranja a área de exploração estão excluídas da necessidade de elaboração de PGF, *cf.* artigo 37.º

As **explorações florestais e agroflorestais privadas de área inferior à mínima obrigatória submetida a PGF**, desde que **não integradas em ZIF**, ficam sujeitas ao cumprimento das seguintes **normas mínimas**:

- a) Normas de silvicultura preventiva;
- b) Normas gerais de silvicultura;
- c) Modelos de silvicultura a adaptar à sub-região homogénea onde se insere a exploração.

### VIII.2.5.7. ZONAMENTO ACÚSTICO E ÁREAS DE CONFLITO

#### ACÚSTICO

A integração do zonamento acústico no PDM decorre do Regulamento Geral de Ruído<sup>1</sup> (RGR) e visa essencialmente promover a qualidade do ambiente sonoro. Nesta perspetiva o zonamento acústico:

- a. condiciona o uso permitido na medida em que só se admite a instalação de atividades com determinados limiares de ruído;

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 16 de março, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto.

- b. determina a obrigatoriedade de introdução de medidas de redução do ruído no caso de serem detetadas áreas de conflito.

É nesta perspetiva que o zonamento acústico, apesar de não constituir uma servidão ou restrição de utilidade pública, determina limites à ação (pública e privada), concretamente, à ocupação e transformação do solo.

Em caso de manifesta violação dos valores legais dever ser equacionada a realização prévia do plano de redução de ruído (no caso de tráfego) antes da instalação de novas atividades (residencial, comércio, serviços, outras, *etc.*) na zona onde há violação (zonas de conflito acústico).

Não obstante as medidas de natureza pública que possam/devam vir a ser promovidas para reduzir os níveis de ruído, o particular deve tomar todas as medidas necessárias para acautelar a qualidade do ambiente acústico e conseqüentemente da sua saúde. Por esta razão, o processo de licenciamento deverá conter:

- a. a informação técnica relativa ao ruído envolvente, da responsabilidade do promotor;
- b. a referência aos limiares mínimos e máximos, assim como a identificação de possíveis conflitos;
- c. a responsabilidade do promotor de promover medidas específicas de redução do ruído.

Do mesmo modo, os PTAM que vierem a ser elaborados deverão proceder à classificação acústica das áreas por si abrangidas.

O PDM *per se*, nos termos do artigo 6.º do RGR deverá proceder à classificação acústica (em zona sensível ou zona mista) do território municipal. No caso concreto do concelho de



Ferreira do Alentejo, e sem prejuízo do definido nos PTAM eficazes, todo o território é classificado como **zona mista**, considerando as características dos usos existentes e previstos bem como a escala de trabalho do PDM que não permite abordagens de maior pormenor (*vd.* Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo). Todos os **recetores sensíveis são equiparados a zonas mistas**.

De acordo com o n.º 1 do artigo 8.º do RGR, as áreas com ocupação expostas a ruído ambiente exterior que exceda os valores limite (fixados no artigo 11.º do RGR), devem “ser objeto de planos municipais de redução de ruído”. Por sua vez, o n.º 6 do artigo 12.º interdita o “licenciamento ou a autorização de novos edifícios habitacionais, bem como de novas escolas, hospitais ou similares e espaços de lazer enquanto se verifique violação dos valores limite fixados” no artigo 11.º. Esta interdição não se aplica, contudo, aos novos edifícios habitacionais em zonas urbanas consolidadas, desde que essa zona:

- a. seja abrangida por um plano municipal de redução de ruído; ou
- b. não exceda em mais de 5 dB(A) os valores limite fixados para as zonas mistas e que o projeto acústico considere valores do índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea, normalizado, D (índice 2m,n,w), superiores em 3 dB aos valores constantes da alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º do Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio.

Desta forma, identificam-se na **Planta de Ordenamento – Outras limitações ao regime de uso** as **áreas de conflito** existentes no concelho de Ferreira do Alentejo (*vd.* Capítulo V.5.2), em que os valores limite fixados no artigo 11.º do RGR são ultrapassados para o  $L_{den}$  e o  $L_n$ , considerando os limiares das **zonas mistas**.

Para as **áreas de conflito**, que ocorrem, sobretudo, na proximidade das principais vias estruturantes e distribuidoras que intersejam o concelho, assim como junto a algumas vias

de acesso local, propõe-se, através de um **Plano de Redução de Ruído**<sup>1</sup> (PRR), estudar medidas que promovam a redução dos índices de ruído. Estas podem incluir, entre outras soluções:

- a. colocação de **barreiras acústicas** e/ ou a utilização de **obstáculos naturais** (e.g. árvores) para obter um efeito barreira desejado nas áreas de maior conflito (e.g. eixos viários);
- b. promoção da **redução da velocidade no interior da malha urbana**, nomeadamente através de sinalética, introdução de “zonas 30” (de limitação de velocidade máxima a 30 km/h), reperfilamento funcional de algumas vias ou criação de obstáculos específicos (bandas/lombas/obstáculos para a redução da velocidade), que funcionem como dissuasores da circulação automóvel no interior dos aglomerados ou que incentivem a opção por modos suaves de mobilidade, especialmente, dos espaços centrais;
- c. **substituição do pavimento** por outro menos ruidoso;
- d. promoção da **segregação do tráfego** no interior da malha urbana, por tipo de veículo e suas funções (pesados, comerciais, etc.) e por vias, em função das suas características, hierarquia e funcionalidade;
- e. **comunicação e sensibilização** junto dos proprietários de estabelecimentos que possam contribuir para o aumento dos níveis de ruído.

O PRR anteriormente referido deve incidir, prioritariamente, sobre as áreas de conflito com valores de incumprimento superiores a **5 dB(A)**.

Todas as intervenções de redução do ruído que incidam sobre as rede rodoviária nacional e estradas regionais deverão ser submetidas a parecer da Infraestruturas de Portugal, S.A.

---

<sup>1</sup> O artigo 8º do RGR menciona a necessidade de um PRR a aplicar nas áreas de conflito, i.e., onde ocorram valores superiores aos limites afixados por esse mesmo DL.

### VIII.2.5.8. ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO DA ALBUFEIRA DE ODIVELAS E DA LAGOA DOS PATOS

Nos termos da alínea cc) do artigo 4.º da Resolução do Conselho de Ministros n.º 184/2007, de 21 de dezembro, que aprovou o Plano de Ordenamento da Albufeira de Odivelas (POAO), a Zona terrestre de proteção (ZTP) corresponde à “faixa terrestre de proteção à albufeira, com uma largura máxima de 500 m, medida na horizontal a partir do NPA”.

Atendendo a que o POAO estabelece condicionamentos e interdições sobre algumas atividades na ZTP, os quais se sobrepõem ao regime de uso definido (ver capítulo VIII.2.3) e que a ZTP não corresponde a uma servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, a sua integração na Planta de Ordenamento – Outras limitações ao regime de uso e a respetiva regulamentação garantem a aplicação das disposições previstas no POAO.

Assim, nos termos do artigo 14.º do POAO, na ZTP são interditos os seguintes atos e atividades:

1. Estabelecimento de indústrias, nomeadamente as que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;
2. Instalação de explorações pecuárias intensivas incluindo as avícolas;
3. Armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos;
4. Utilização de pesticidas, a não ser em casos justificados e condicionados às zonas a tratar e quanto à natureza, características e doses dos produtos a usar;
5. Utilização de adubos orgânicos e químicos azotados e fosfatados, nos casos em que os mesmos impliquem risco de contaminação da água destinada ao abastecimento de populações ou de eutrofização da albufeira, por nitratos ou fosfatos de origem agrícola, a determinar mediante adequada monitorização;

6. Lançamento de excedentes de pesticidas, de caldas pesticidas e de águas de lavagem com uso de detergentes;
7. Descarga ou infiltração no terreno de esgotos de qualquer natureza, não devidamente tratados;
8. Descarga ou infiltração no terreno de esgotos de qualquer natureza, mesmo que tratados, sempre que seja viável o seu lançamento a jusante da albufeira ou, ainda, quando excedam determinados valores, a fixar pelos serviços competentes, além de outros parâmetros, dos teores de fósforo, azoto, carbono, mercúrio e outros metais pesados, tais como chumbo e o cádmio e pesticidas;
9. Instalação de depósitos de resíduos ou de aterros sanitários, de qualquer natureza;
10. Circulação de veículos de qualquer natureza, nomeadamente motociclos e veículos todo-o-terreno, fora dos acessos e trilhos a esse fim destinados, com exceção dos veículos em serviço de fiscalização, de emergência e das máquinas agrícolas;
11. Instalação, em locais públicos e sem prévio licenciamento, de tendas ou equipamentos móveis;
12. Realização, sem prévia autorização das entidades competentes, de eventos turístico-culturais ou turístico-desportivos;
13. Prática de campismo fora dos locais destinados a esse efeito.

Além da albufeira de Odivelas, o concelho de Ferreira do Alentejo é abrangido pela **zona terrestre de proteção da Lagoa dos Patos**, classificada como **Lagoa de Águas Públicas não costeira**<sup>1</sup> e localizada no concelho de Alvito, a norte de Alfundão. Nos termos do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 107/2009, de 15 de maio, na atual redação, a zona terrestre de proteção das albufeiras que não tenham programa especial de ordenamento do território, possui uma largura de 500 m e tem como função principal a salvaguarda e proteção dos recursos hídricos a que se encontra associada.

---

<sup>1</sup> DL 107/2009, de 15 de maio, alterado pelo DL n.º 26/2010, de 30 de março – estabelece o Regime de Proteção das Albufeiras de Águas Públicas de Serviço Público/Lagoas/Lagos Águas Públicas.

Nesse sentido, o DL 107/2009, estabelece para a ZTP interdições (artigo 19.º) e condicionamentos (artigo 20.º) ao nível das atividades por forma a não comprometer os objetivos de proteção fixados no mesmo. A integração da ZTP da Lagoa dos Patos na Planta de Ordenamento – Outras limitações ao regime de uso em articulação com o DL 107/2009 garantem a salvaguarda e proteção dos recursos hídricos.

## VIII.2.6. A ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

A **Estrutura Ecológica Municipal (EEM)** corresponde ao “conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos”<sup>1</sup>. Trata-se de um recurso do território de identificação obrigatória nos PTAM, em conformidade com o RJGT<sup>2</sup> (cf. alínea c) do n.º 1 do artigo 96.º). No entanto, este novo regime jurídico veio revogar a Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro que, na alínea d) do 1.º ponto, definia que a EEM devia constituir uma carta *per se*, não havendo naquele regime essa referência. Contudo, não constituindo uma categoria de espaço autónoma (cf. n.º 4 do DR n.º 15/2015), entende-se que a mesma, por ter um normativo próprio<sup>3</sup> e por uma questão de leitura, se deve constituir como uma planta individualizada.

<sup>1</sup> De acordo com o n.º 1 do artigo 13.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

<sup>2</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

<sup>3</sup> A EEM incide nas diversas categorias de solo rústico e de solo urbano com um regime de uso do solo adequado às suas características e utilizações (cf. o n.º 4 do artigo 13.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (**PROTA**)<sup>1</sup>, por sua vez, refere a necessidade da EEM, definida no âmbito da elaboração dos PMOT, respeitar o normativo da **Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA)**<sup>2</sup>, convergindo com o estabelecido no n.º 2 do artigo 13º do DR n.º 15/2015. A ERPVA constitui uma estrutura territorial sistémica de estabilidade ecológica que promove a manutenção da diversidade biológica e de proteção dos sistemas biofísicos essenciais, contribuindo para a manutenção do estado de conservação favorável dos habitats, a integridade dos ecossistemas e a qualidade das paisagens (PROTA).

A **ERPVA** é constituída pela Rede Fundamental de Conservação da Natureza, onde se incluem as áreas protegidas de âmbito nacional e as áreas classificadas (Rede Natura 2000), e pelas áreas de conectividade ecológica/corredores ecológicos, que incluem áreas selecionadas com base em critérios espaciais e funcionais aplicados a parâmetros biológicos, hidrológicos, de solo e de paisagem (PROTA).

Deste modo, a EEM deve incluir (ponto 12 do PROTA):

- as **áreas nucleares**, que devem integrar a totalidade ou parte das **áreas classificadas**, definindo graus de proteção de acordo com os valores em presença;
- as **áreas de conectividade ecológica/corredores ecológicos**, compostas pela **rede hidrográfica e respetivas galerias ripícolas**, os **povoamentos de azinhal**, de **sobreiral**, **outras formações de quercíneas** que, pela sua dimensão e estrutura do povoamento, constituem sistemas equilibrados e estáveis, capazes de desempenhar as funções ecológicas essenciais à manutenção da biodiversidade, dos ciclos da água e dos nutrientes, e pelos **bosques e matos mediterrânicos** mais

<sup>1</sup> Aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 53/2010 de 2 de agosto e retificado pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro.

<sup>2</sup> Cujas funções ecológicas são descritas na Norma Específica 11 do PROTA.

relevantes para garantir a conservação da biodiversidade e a conectividade ecológica da EEM;

- as áreas da estrutura ecológica municipal em solo urbano, que correspondem à **estrutura ecológica urbana** e que devem abranger corredores ecológicos importantes, independentemente da sua riqueza biológica, como sejam, as zonas verdes urbanas, as linhas de água em zonas urbanas ou as sebes de compartimentação.

De acordo com a alínea d) do ponto 12 do PROTA, as áreas da EEM devem ser integradas em categorias de espaços compatíveis com a **proteção dos valores e dos recursos naturais** (nomeadamente, agrícolas, florestais e conservação da natureza), não obstante a alínea c) do ponto 14 referir que as áreas afetas à atividade agrícola e florestal, relacionadas com as fileiras emergentes (vinha, e culturas de regadio, entre outras), devem integrar os espaços agrícolas e florestais de produção.

O **regime jurídico da REN**<sup>1</sup> consagra no n.º 4 do artigo 9.º que “as áreas da REN são identificadas nas plantas de condicionantes dos planos territoriais de âmbito municipal e intermunicipal e constituem parte integrante das estruturas ecológicas municipais”.

Também o PROF ALT<sup>2</sup>, no n.º 3 do artigo 9.º, menciona que “os **corredores ecológicos** (...) devem (...) contribuir para a definição da estrutura ecológica municipal no âmbito dos planos territoriais municipais (PTM) ...”. No caso específico do concelho de Ferreira do Alentejo, os **corredores ecológicos**, desenvolvem-se ao longo das **ribeiras de Odivelas** (num primeiro setor de nordeste para sudoeste, infletindo depois para noroeste, em direção ao Rio Sado) e **da Figueira** (de nordeste para sudoeste), e também do **Rio Sado** (que delimita o concelho no setor poente).

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto, que procede à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto.

<sup>2</sup> Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF ALT), aprovado pela Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro.



Estes corredores ecológicos do PROF ALT integram a EEM, correspondendo **às áreas de maior valor ambiental**, como sejam as linhas de água e respetivas margens, as áreas de montado e matos mediterrânicos, as quais podem contribuir para “intercâmbio genético essencial para a manutenção da biodiversidade”, exigindo uma “adequada integração e desenvolvimento das atividades humanas”, conforme estabelecido no n.º 1 do artigo 9.º deste programa.

De acordo com o ICNF, a **transposição dos corredores ecológicos (CE) do PROF para o PDM** deve apenas ocorrer nas **linhas de água abrangidas pelos mesmos corredores**, na estreita dependência do tipo de linha de água em presença, *i.e.*, permanente ou temporária (ou torrencial). Como resultado, define um conjunto de distâncias à linha de água às quais se aplicam as normas de intervenção florestal definidas pelo PROF.

Segundo o PROF ALT, “os corredores ecológicos coincidentes com linhas de água, são dos mais importantes em termos de conectividade (...) permitindo a circulação da fauna e flora ao longo da componente aquática ou ao longo da galeria ripícola”.

Para a integração dos **CE do PROF** na **EEM de Ferreira do Alentejo** e para efeitos de aplicação de normas relativas à arborização ou re-arborização, considerou-se como **linhas de água permanentes** o **Rio Sado** e as **ribeiras de Odivelas e de Figueira**, tendo sido criados buffers de **10 m** e entre os **10 e os 500m** de largura, designados de “corredor ecológico do PROF ALT próximo” e “corredor ecológico do PROF ALT afastado”, respetivamente. As restantes linhas de água foram consideradas como **temporárias** e atribuiu-se, um buffer com **5 metros de largura** designado de “corredor ecológico do PROF ALT próximo”.

Face ao exposto, a **EEM proposta** para o concelho de Ferreira do Alentejo consiste numa estrutura territorial que integra os sistemas biofísicos, que pelas suas características intrínsecas, ou por constituírem o suporte físico de processos ecológicos, são fundamentais à manutenção da integridade, regeneração e identidade do território e das populações que dele dependem, e que se articula através de relações de continuidade; sendo composta pelos seguintes elementos (*vd.* Planta de ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal):

1. Albufeira – leitos, margens e faixas de proteção (REN);
2. Área de proteção da Serra do Paço;
3. Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo (REN);
4. Áreas estratégicas de infiltração, proteção e recarga de aquíferos (REN);
5. Corredor ecológico PROF ALT próximo (5 m);
6. Corredor ecológico PROF ALT próximo (10 m);
7. Corredor ecológico PROF ALT afastado (entre os 10 m e 500 m);
8. Cursos de água - leitos e margens (REN);
9. Espaços verdes urbanos;
10. Lagoas e lagos (charcos temporários) – leito, margens e faixas de proteção (REN);
11. Leitos dos cursos de água e respetivos corredores ecológicos<sup>1</sup>;
12. *Linaria Ricardo*;
13. Matos;
14. Montado;
15. Zonas ameaçadas pelas cheias (REN);
16. Árvore de Interesse Público;
17. Espécies da flora ameaçadas.

Os elementos que constituem a EEM de Ferreira do Alentejo integram, assim, as **áreas de conectividade ecológica/ corredores ecológicos** referidos no PROTA não se justificando a

---

<sup>1</sup> Que integram as linhas de água e uma faixa de 25 metros para cada lado, de modo a incluir o leito do curso de água e os principais valores associados às galerias ripícolas existentes ou potenciais

delimitação de áreas nucleares, atendendo às características biofísicas do território. As áreas de conectividade ecológica contribuem, igualmente, para a **prevenção do risco** associado às cheias e inundações naturais, erosão hídrica dos solos e às áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos.

De notar que o concelho de Ferreira do Alentejo não apresenta área classificadas ou áreas protegidas não sendo, como tal, abrangido pelo Sistema Nacional de Áreas Classificadas (SNAC)<sup>1</sup>. Contudo, o DL 140/99, de 24 de abril, na atual redação, que transpõe as Diretivas Aves e Habitats, obriga à proteção das espécies listadas em todo o território nacional, independentemente de serem ou não abrangidas pela Rede Natura 2000. Neste sentido, e apesar de não ter sido incluída qualquer informação referente aos habitats, foram integradas na EEM de Ferreira do Alentejo a espécie prioritária *Linaria Ricardoi* (1713\*)<sup>2</sup> e as espécies ameaçadas presentes no concelho e constantes do Livro Vermelho da Flora Vascular.

A **espécie prioritária *Linaria ricardoi*** é um endemismo português que ocorre na região do Baixo Alentejo, associado exclusivamente a sistemas agrícolas de sequeiro - olivais tradicionais, searas e pousios. A planta encontra-se “em perigo” devido às reduzidas extensões de ocorrência (2100 km<sup>2</sup>) e área de ocupação (208 km<sup>2</sup>), ao reduzido número de localizações (três), e ao declínio continuado na área de ocupação, na qualidade e área do habitat, e no número de indivíduos maduros. A conversão dos sistemas agrícolas tradicionais em culturas intensivas de regadio é uma ameaça direta à população desta espécie, uma vez que a sua distribuição coincide em cerca de 95% com a área de implementação do Sistema Global de Rega de Alqueva (LVFV, 2020).

<sup>1</sup> Estruturado pelo Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 242/2015, de 15 de outubro, sendo constituído pela Rede Nacional de Áreas Protegidas (RNAP), pelas Áreas Classificadas que integram a Rede Natura 2000 e pelas demais Áreas classificadas ao abrigo de compromissos internacionais assumidos pelo Estado Português.

<sup>2</sup> Informação cedida pelo ICNF em março de 2024.

A **EEM de Ferreira do Alentejo** pretende, desta forma, constituir uma estrutura agregadora de elementos estruturantes para a proteção e conservação de espaços naturais com o objetivo de permitir um entrosamento natural entre os espaços rurais e urbanos, em respeito pelos valores e garantindo a sustentabilidade entre e intra sistemas. Ocupa uma superfície de cerca de 55,7% do território concelhio, acompanhando as principais linhas de água como é o caso do Rio Sado, da Ribeira de Figueira e Ribeira de Odivelas, concentrando-se sobretudo na zona mais plana do território concelhio correspondente, *grosso modo*, ao setor oeste (vd. Figura VIII.2.22).

No que respeita aos elementos que compõem a EEM, destacam-se, pela área ocupada, o montado (36,7%), as áreas estratégicas de infiltração e recarga de aquíferos (29,8%) e os corredores ecológicos do PROF ALT (15%), como se pode observar no Quadro VIII.2.6.

Quadro VIII.2.6. Área dos elementos da Estrutura Ecológica Municipal

Áreas de conectividade ecológica e de prevenção do risco	Área ha	% do total
Albufeiras – Faixa de proteção (REN)	607,04	1,20
Albufeiras – Leito (REN)	512,87	1,01
Albufeiras – Margem (REN)	69,18	0,14
Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo (REN)	1600,38	3,15
Áreas estratégicas de infiltração, proteção e recarga de aquíferos (REN)	15132,00	29,82
Cursos de água – Leito (REN)	173,99	0,34
Cursos de água – Margem (REN)	729,06	1,44
Lagoas e lagos – Faixa de proteção (REN)	114,51	0,23
Lagoas e lagos – Leito (REN)	38,71	0,08
Lagoas e lagos – Margem (REN)	7,91	0,02
Zonas ameaçadas pelas cheias (REN)	2373,32	4,68
Leitos dos cursos de água e respetivos corredores ecológicos	1816,68	3,58
Corredor ecológico PROF ALT próximo (5 m)	1726,84	3,40
Corredor ecológico PROF ALT próximo (10 m)	129,06	0,25

Corredor ecológico PROF ALT afastado (entre os 10 m e 500 m)	5795,84	11,42
<i>Linaria Ricardo</i>	332,53	0,66
Área de proteção da Serra do Paço	465,91	0,92
Matos	453,87	0,89
Montado	18638,99	36,74
Espaços verdes urbanos	19,35	0,04
<b>Total da EEM, com elementos individualizados (sobrepostos)</b>	<b>50738,02</b>	<b>100,00</b>
<b>Total da EEM, sem elementos sobrepostos</b>	<b>36065,98</b>	<b>-</b>
<b>Área do concelho (ha)</b>	<b>64820,7</b>	<b>-</b>
<b>% da superfície da EEM em relação ao concelho</b>	<b>-</b>	<b>55,64</b>

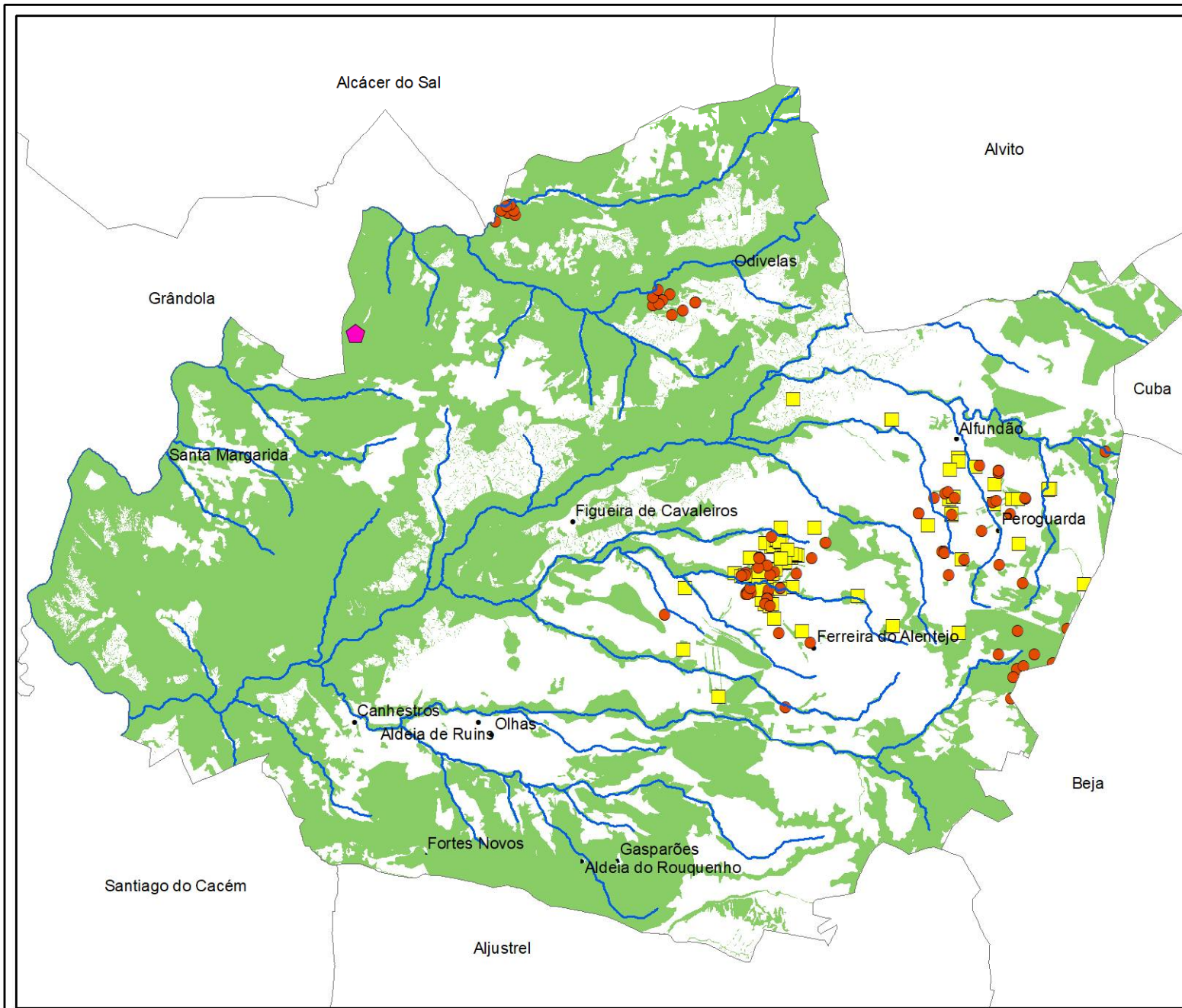








Figura VIII.2.22. Estrutura Ecológica Municipal do concelho de Ferreira do Alentejo

-  Concelho
-  Linhas de água
-  Árvore de interesse público
-  Espécies ameaçadas
-  Linaria ricardoi
-  Áreas de conetividade e prevenção do risco



0 2,5 5 km



Fontes: Limites administrativos: CAOP, 2022;  
Cartografia de base: DGT, 2010

Desta forma, como **principais objetivos** para as **áreas de conectividade ecológica**, preconiza-se o seguinte:

1. A manutenção das funções ambientais e culturais;
2. A preservação da composição, estrutura e funcionalidade, bem como a manutenção do caudal ecológico da Ribeira de Figueira e Ribeira de Odivelas e respetivos afluentes;
3. A introdução de condicionamentos a atividades ou práticas que alterem as características dos sistemas ecológicos que se pretendem salvaguardar (e.g. floresta, agricultura, pecuária, de recreio, lazer e de suporte a atividades de animação turística, turismo, abertura de caminhos);
4. A não introdução de espécies não indígenas;
5. A contenção e reconversão das áreas ocupadas por espécies exóticas;
6. A manutenção do mosaico de áreas com pastagens e sistemas agrícolas tradicionais;
7. A implementação e utilização do Código das Boas Práticas Agrícolas;
8. A proteção integral das galerias arbóreas e arbustivas existentes nas margens dos cursos de água, promovendo a conservação e/ou recuperação da vegetação ribeirinha autóctone, sem prejuízo das limpezas necessárias ao adequado escoamento;
9. O adensamento e recuperação de galerias ripícolas, através do uso de espécies adequadas às condições edafoclimáticas do local;
10. A maquinaria e estratégias utilizadas para a limpeza das linhas de água deverão garantir a continuidade e a complexidade dos povoamentos, evitando a redução a um simples remate arbóreo das margens ribeirinhas;
11. Preferencialmente, as margens das linhas de água não devem ser artificializadas e, sempre que, comprovadamente, pelos serviços competentes, se verifique necessidade de intervenção, dever-se-ão utilizar soluções de engenharia natural, minimizando a antropização do meio;



12. A identificação de polos ecológicos e naturais no território de forma a estabelecer a ligação entre estes sistemas ecológicos e naturais;
13. A manutenção dos espelhos de água artificiais;
14. A promoção dos usos e atividades tradicionais que, historicamente, contribuem para o desenho da paisagem e para a preservação do património natural, como sejam, a agricultura, a silvicultura, a pecuária, a pesca, a cinegética;
15. A conservação/recuperação de povoamentos florestais autóctones;
16. O incremento da sustentabilidade económica das atividades com interesse para a conservação, nomeadamente através do desenvolvimento de atividades turísticas, recreativas e culturais compatíveis com a conservação da biodiversidade;
17. A recuperação de edificações existentes, em detrimento da construção de novas;
18. Evitar ou minimizar os impactes paisagísticos produzidos por atividades que promovam a intrusão ou a perda de paisagem e assegurar a permanência de estruturas como as sebes vivas;
19. Minimização da vulnerabilidade ao risco, considerando faixas de segurança, nomeadamente, as zonas ameaçadas pelas cheias;
20. A elaboração de um plano de conservação dedicado à preservação da *linaria ricardoii*, sendo que as medidas de conservação deverão centrar-se na manutenção dos sistemas agrícolas tradicionais, através da contratualização com os proprietários dos terrenos no sentido da manutenção de parcelas de olival tradicional com núcleos da planta, e através do incentivo económico aos produtores de forma a manterem as práticas tradicionais de gestão.

Todas as ocupações e utilizações permitidas na **EEM** devem assegurar a compatibilização das funções de proteção, regulação, enquadramento e promoção dos sistemas ecológicos com os usos produtivos, o recreio e o bem-estar das populações, numa ótica de sustentabilidade do território.

Deste modo, **na EEM** aplicam-se, para além do regime de uso definido para cada categoria de espaço, os **regimes legais associados às restrições de utilidade pública** que esta integra, a regulamentação específica definida para a proteção dos valores em causa, onde também se incluem as interdições e restrições de usos e atividades decorrentes do POAO na respetiva área de intervenção.

As intervenções na EEM devem fundamentar-se na concretização dos objetivos e usos definidos na categoria de uso do solo subjacente, no respeito e valorização dos ecossistemas em presença e na correta inserção urbanística e paisagística.

Com efeito, sem prejuízo dos regimes jurídicos aplicáveis na **EEM do concelho de Ferreira do Alentejo**, são **admitidos os usos e as ações** que contribuam ou que não ponham em causa a prossecução dos **seguintes objetivos**:

1. Salvar os recursos naturais endógenos do território municipal;
2. Promover a articulação entre o meio urbano, rural e natural através de corredores verdes;
3. Proteger os ecossistemas naturais;
4. Preservar pontos de interesse paisagísticos
5. Valorizar o património edificado e natural
6. Fomentar as paisagens produtivas
7. Promover a mobilidade sustentável
8. Promover estratégias locais de adaptação às alterações climáticas
9. Promover estratégias locais de redução de riscos de incidência territorial.

Adicionalmente, preconiza-se a aplicação das seguintes regras na EEM:

1. Na **área de proteção da Serra do Paço e nas áreas de Matos**, com vista à **conservação de espécies da flora ameaçadas** descritas na Lista Vermelha da Flora Vasculosa de Portugal Continental, é interdito:

- a. A desmatção para reconversão, expansão e intensificação agrícola e para infraestruturção;
  - b. A modelação do terreno;
  - c. A destruio ou retirada dos afloramentos rochosos;
  - d. O uso de fitofármacos, nomeadamente herbicidas.
2. Na área de proteo da Serra do Paço e nas áreas de Matos admite-se o pastoreio em regime extensivo e o corte mecânico, sem mobilizao de solo, de modo a travar a progressao sucessional.
3. Nas áreas referidas no n.º 2, a alterao do uso do solo nos prédios onde ocorra a espécie *Linaria Ricardoi*, ou outras espécies da flora ameaçadas e nos charcos temporários, carece de autorizao da autoridade nacional para a conservao da natureza.
4. Nos **Charcos Temporários** (lagos e lagos) identificados na Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal, é assegurada a compatibilizao da ocupao e uso do solo resultante das atividades humanas com a respetiva conservao, com vista à adequada proteo das espécies aí presentes.
5. Nas áreas referidas no número anterior, bem como nas suas zonas envolventes, até 10 metros a contar dos limites evidentes de pleno enchimento dos Charcos, são interditos os seguintes atos e atividades:
- a. As operaes de drenagem ou aprofundamento dos solos (parcial ou total);
  - b. As mobilizaes profundas, para impedir a destruio da estrutura ver cal do solo;
  - c. As prticas agrícolas intensivas, como a rega e descargas do sistema de rega e a aplicao de fitofármacos;
  - d. A plantao de espécies arbóreas, com particular destaque para o eucalipto;
  - e. A deposio de entulhos, resduos ou terras que possam alterar a orografia do terreno;

- f. As obras de construção de edificações e de caminhos agrícolas, rurais, florestais ou aceiros;
  - g. A realização de atividades de lazer motorizadas;
  - h. O acesso do gado aos charcos, na época de encharcamento.
6. Nas áreas abrangidas pelo **corredor ecológico do PROF ALT próximo**, as ações de arborização ou rearborização integram apenas espécies autóctones e não são permitidas operações mecânicas de mobilização do solo ou que alterem o perfil da margem.
7. Nas áreas abrangidas pelo **corredor ecológico do PROF ALT afastado**, as ações de arborização ou rearborização integram espécies autóctones numa área mínima de 20 % da área da unidade de gestão a intervencionar e não são permitidas operações mecânicas de mobilização do solo.
8. Nas áreas abrangidas pelos corredores ecológicos (próximo e afastado) do PROF ALT, aplicam-se as normas respeitantes às funções de proteção e conservação previstas no PROF ALT.
9. Os corredores ecológicos (próximo e afastado) do PROF ALT são, ainda, objeto de tratamento específico no âmbito de planos de gestão florestal, de acordo com o previsto naquele programa.
10. A alteração do uso do solo nas áreas onde existem espécies protegidas ou ameaçadas da flora, com estatuto de conservação desfavorável, carece de autorização da autoridade nacional para a conservação da natureza, cujo pedido, no caso de abranger prédios inseridos total ou parcialmente na área beneficiada pelo EFMA, é instruído com o parecer da EDIA – Empresa de Desenvolvimento e Infraestruturas do Alqueva, S. A.

## VIII.2.7. O SISTEMA TURÍSTICO

A aposta no turismo constitui um dos objetivos estratégicos que materializam um dos Eixos de Ação Estratégica<sup>1</sup> definido para a concretização da visão assumida para o concelho de Ferreira do Alentejo, através do fomento da “diversificação da base económica local, apoiando, entre outras atividades, o turismo e atividades conexas” (vd. Capítulo VII.2.3.2.). Pretende-se, assim, que o desenvolvimento turístico do concelho assente na sustentabilidade do território, na qualidade ambiental e paisagística, na gastronomia e produtos locais, no património e nas tradições culturais e populares; explorando e dinamizando preferencialmente os segmentos associados ao Turismo Rural, ao Agroturismo e ao Turismo de Natureza, enquanto forças motrizes do desenvolvimento económico e social local.

O PROT Alentejo assume, aliás, o **turismo** como uma atividade económica de importância crescente a nível regional, uma vez que a região possui “um mosaico multifacetado de recursos turísticos com carácter de singularidade e autenticidade claramente vocacionado para as novas formas e manifestações da procura turística europeia e internacional”, a qual contribuirá para a diversificação e qualificação da base económica regional.

Pretende, em simultâneo, a consolidação como destino turístico associado a uma oferta turística qualificada e ajustada às características ambientais, naturais e patrimoniais, desenvolvendo uma fileira de produtos turísticos de elevada qualidade e identidade, garantindo a preservação e valorização sustentável dos recursos naturais, patrimoniais e culturais.

Neste âmbito, o PROT define as condições gerais de localização e de implementação dos usos turísticos e de lazer no contexto das estratégias de desenvolvimento e do

---

<sup>1</sup> Designadamente “Desenvolvimento Económico, Inovação e Emprego”

ordenamento territorial da Região do Alentejo, cabendo aos PDM o estabelecimento das opções estratégicas e programas de desenvolvimento turístico de nível local, bem como o correspondente sistema territorial de desenvolvimento turístico, em respeito pelos regimes de salvaguarda aplicáveis, definindo, nomeadamente:

- a. A **intensidade turística máxima concelhia efetiva** (ou intermunicipal), em conformidade com os limites estabelecidos pelo PROT;
- b. As **tipologias de estabelecimentos turísticos** a privilegiar;
- c. Os **critérios e orientações** quanto à **localização** dos empreendimentos turísticos;
- d. A definição de **áreas homogêneas de desenvolvimento turístico** e respetivas orientações de desenvolvimento setorial;
- e. A **articulação** da **estratégia** local de desenvolvimento turístico com as estratégias setoriais de nível regional e nacional.

Desta forma, importa, em primeiro lugar, aferir a intensidade turística efetiva e máxima do concelho, para depois serem desenvolvidas as regras de localização, as características tipológicas e os parâmetros urbanísticos da ocupação do solo no contexto da estratégia de desenvolvimento local e de ordenamento do território, respeitando os parâmetros de edificabilidade e orientações gerais estabelecidas pelo PROT, bem como os parâmetros de qualidade e de sustentabilidade ambiental.

#### VIII.2.7.1. A INTENSIDADE TURÍSTICA EFETIVA E MÁXIMA DO CONCELHO DE FERREIRA DO ALENTEJO

O PROT Alentejo define as condições gerais de localização e de implementação dos usos turísticos e de lazer no contexto das estratégias de desenvolvimento e do ordenamento territorial da Região do Alentejo, sustentadas pela definição de um nível **máximo de**

**intensidade turística (ITM)<sup>1</sup>** por sub-região. No concelho de Ferreira do Alentejo e considerando a informação do Turismo de Portugal, a **ITM** para o concelho de **Ferreira do Alentejo** é de **4395 camas**.

O cálculo da intensidade turística considera a capacidade de alojamento de todos os empreendimentos turísticos existentes, concretizados e aprovados (norma 167 do PROT A). No entanto, a intensidade turística definida para cada concelho **não considera a capacidade de alojamento resultante** das ações validamente autorizadas, das informações prévias favoráveis válidas, dos projetos que tenham sido objeto de declaração de impacte ambiental favorável, bem como dos empreendimentos turísticos previstos em planos de urbanização e de pormenor eficazes, **anteriores à data de entrada em vigor do PROT Alentejo** (norma 169 do PROT Alentejo).

Não obstante a salvaguarda dos direitos preexistentes (anteriores ao PROT Alentejo), presente na norma 169, este plano determina que os Planos Municipais de Âmbito Territorial (PTAM) devem estabelecer um **prazo máximo para a execução dos atos administrativos válidos** previstos na norma 169, o qual não deve ser superior a cinco anos. Findo esse prazo, os municípios devem avaliar o grau de concretização dos empreendimentos turísticos e o interesse na sua manutenção, bem como, atualizar o valor da intensidade turística, desencadeando, para o efeito, os procedimentos de dinâmica dos PTAM (norma 170 do PROT A).

Considerando o Registo Nacional do Turismo (RNT)<sup>2</sup>, existem no concelho de Ferreira do Alentejo **17 empreendimentos turísticos**, com uma capacidade total de **269 camas e 133 unidades de alojamento**, valor bastante abaixo da IMT definida para o concelho.

---

<sup>1</sup> A ITM corresponde à relação ponderada entre o número de camas turísticas e o número de habitantes residentes e visa contribuir para a preservação de elevados níveis de sustentabilidade ambiental a nível regional, garantir elevados padrões de identidade cultural das comunidades e dos territórios e induzir uma equilibrada distribuição territorial da atividade turística na região (PROT Alentejo, 2010).

<sup>2</sup> Registo Nacional do Turismo (RNT), disponível em:

<https://rnt.turismodeportugal.pt/RNET/Registos.ConsultaRegisto.aspx?Origem=CP&MostraFiltro=True>



Na oferta de alojamento prospetivada, ou seja, **empreendimentos turísticos com parecer favorável do Turismo de Portugal**, há a considerar dois novos empreendimentos turísticos nas tipologias de Hotel Rural e Agroturismo, traduzindo-se num acréscimo da capacidade de alojamento em **108 camas**. O conjunto de ET existentes e prospetivados, *i.e.*, **377 camas**, continua a ser um valor muito inferior ao nível máximo de intensidade turística (IMT) estipulada para o concelho.

O PROTA (norma 171), por sua vez, prevê a possibilidade de acordos entre municípios com vista a uma redistribuição interconcelhia da intensidade turística, sujeitos às seguintes condições:

- a. o acordo estabelece-se apenas entre concelhos de cada uma das sub-regiões definidas no PROTA, mantendo-se, para o conjunto de concelhos envolvidos no acordo, o limite de intensidade turística resultante de aplicação das normas 164 a 167;
- b. a celebração do acordo intermunicipal pode induzir um acréscimo do nível máximo de intensidade turística concelhia, nos concelhos que vierem a beneficiar de uma transferência positiva de camas turísticas, num máximo de 20 % relativamente ao limite da intensidade turística concelhia;
- c. o acordo de redistribuição interconcelhia da intensidade turística é sujeito à celebração de um protocolo envolvendo os municípios intervenientes, a CCDR Alentejo e o Turismo de Portugal;
- d. é da responsabilidade dos municípios a opção de definição de contrapartidas no âmbito do acordo.

Para os concelhos que atinjam o nível máximo da sua intensidade turística e para as situações em que não é possível celebrar o acordo previsto na norma anterior é criada uma

---

(consultado em setembro de 2020).

bolsa com **5 % da Intensidade Turística** de cada sub-região gerida por uma comissão composta pela CCDR Alentejo, pelo Turismo de Portugal e pela respetiva Associação de Municípios/Comunidade Intermunicipal (norma 172).

Os concelhos que se encontrem nas condições descritas na norma anterior podem solicitar àquela comissão a atribuição de um acréscimo, no máximo de 10 %, da sua intensidade turística mediante a apresentação de projetos turísticos concretos. A referida comissão apreciará a solicitação dos municípios procedendo a uma avaliação conjunta da localização, dimensão, características tipológicas e qualidade global de projetos turísticos apresentados (norma 173).

#### VIII.2.7.2. OS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICO NO CONCELHO DE FERREIRA DO ALENTEJO

Os **empreendimentos turísticos (ET)** compreendem, de acordo com o disposto no respetivo regime jurídico<sup>1</sup> (n.º 1 do artigo 4.º) os seguintes tipos:

- Estabelecimentos hoteleiros;
- Aldeamentos turísticos;
- Apartamentos turísticos;
- Conjuntos turísticos (*resorts*);
- Empreendimentos de turismo de habitação (TH);
- Empreendimentos de turismo no espaço rural (TER);
- Parques de campismo e de caravanismo (PCC).

Todas as tipologias de ET podem ser reconhecidas como turismo de natureza ou associadas a uma marca nacional de áreas integradas no sistema nacional de áreas classificadas (SNAC), de acordo com o RJET<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> RJET – Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho.

No concelho de Ferreira do Alentejo, os novos empreendimentos turísticos podem adotar as seguintes formas de implementação segundo a norma 177 do PROTA:

- a. em **solo urbano**:
  - i. Empreendimentos Turísticos em perímetros urbanos;
  - ii. Empreendimentos Turísticos em Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer (NUTL).
- b. em **solo rústico**:
  - i. Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI);
  - ii. Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT).

No **solo urbano** são admitidos todos os tipos de empreendimentos turísticos, obedecendo a sua implantação à legislação geral, aos parâmetros de qualidade e de sustentabilidade ambiental mencionados anteriormente e às regras definidas na categoria ou subcategoria de espaço onde se insiram (*vd.* capítulo VIII.2.3.1).

#### EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS ISOLADOS (ETI)

Como já foi mencionado, os ETI são uma das formas previstas pelo PROT para a implementação de novos empreendimentos turísticos em solo rústico (norma 178, alínea a)) e podem compreender:

1. Estabelecimentos Hoteleiros associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, *etc.*);
2. Empreendimentos de TER;
3. Empreendimentos de turismo de habitação;
4. Parques de campismo e de caravanismo.

---

<sup>1</sup> RJET – DL n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo DL n.º 186/2015, de 3 de setembro e pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho

A implementação de ETI deve obedecer às condições e parâmetros de edificabilidade em solo rústico definidas no Quadro VIII.2.1 e às disposições da categoria de espaços onde se integrem.

### NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO (NDT)

Os NDT são outra das formas previstas pelo PROTA para a implementação de novos empreendimentos turísticos, compatíveis com o estatuto de solo rústico (norma 178, alínea b)) e correspondem a espaços de ocupação turística em solo rústico, que integram equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo e empreendimentos turísticos, sujeito a um **concurso público** promovido pelo município, mas **sem zonamento prévio** (em PTAM). Os NDT devem cumprir critérios de inserção territorial, integração paisagística, e qualidade urbanística e ambiental, assegurando a salvaguarda da estratégia preconizada no modelo de desenvolvimento territorial.

A implementação de NDT deve obedecer às condições e parâmetros de edificabilidade em solo rústico definidas no Quadro VIII.2.1

### VIII.2.7.3. PARÂMETROS DE QUALIDADE E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL DOS ET

Para além do cumprimento dos requisitos comuns dos ET dispostos no RJET (secção II do capítulo II), e sem prejuízo da disciplina imposta pelo PROTA, todas as tipologias de ET ficam, ainda, sujeitas ao cumprimento dos seguintes **parâmetros de qualidade** e de **sustentabilidade ambiental**:

1. eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;

2. eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar e o aproveitamento de fontes renováveis;
3. sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção;
4. concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
5. minimização das áreas impermeabilizadas recorrendo a materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, incluindo zonas viárias e pedonais;
6. soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno;
7. soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e com maior capacidade de captura de carbono;
8. tratamento de resíduos: adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos, de preferência com recurso a soluções regionais.

Na construção de **campos de golfe**<sup>1</sup> devem também ser adotados **parâmetros de eficiência ambiental** com vista a minimizar os impactes ambientais, designadamente:

1. existência de complementaridade funcional com o empreendimento turístico, existente ou a criar;
2. garantia de adequados acessos rodoviários;
3. garantia de disponibilidade de água, recorrendo sempre que possível à utilização de águas residuais tratadas;
4. utilização de espécies de relva menos exigentes no consumo de água;

<sup>1</sup> Os campos de golfe constituem, nos termos da legislação em vigor (artigos 5.º e 8.º do DL n.º 141/2009, de 16 de junho, alterado pelo DL n.º 110/2012, de 21 de maio), instalações desportivas especializadas.

5. implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem, designadamente, relevo, morfologia natural e rede hidrográfica;
6. integração e enquadramento paisagístico, assegurando-se a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas e a conservação das associações vegetais características da região.

## VIII.2.8. SISTEMAS ESTRUTURANTES

A organização do território tem como base um conjunto de fenómenos e elementos inter-relacionados que se comportam como um sistema onde ganham particular destaque as **infraestruturas**, como condição para a instalação da atividade humana e potenciadoras da atratividade e competitividade do território e por conseguintes determinantes para a estruturação deste. Particularmente a **rede de infraestruturas de transportes**, a **rede de abastecimento de água**, **de drenagem de águas residuais** e **de recolha de águas pluviais** assim como o **sistema de recolha, depósito e tratamento de resíduos sólidos**, o **sistema de abastecimento de energia elétrica**, o **sistema de abastecimento de combustíveis** e o **sistema de telecomunicações** constituem elementos fundamentais e estruturantes do território. Em articulação com as infraestruturas destacam-se, igualmente, os **equipamentos de utilização coletiva** qualificadores de um território e determinantes para a atratividade e competitividade do mesmo. Além das infraestruturas existentes, ganham igual importância as infraestruturas previstas ou a prever, ou ainda as intervenções nas existentes, no âmbito da revisão do PDM. Deste modo, no concelho de Ferreira do Alentejo perspectivam-se ações ao nível **da rede rodoviária**.

#### VIII.2.8.4. REDE RODOVIÁRIA

Ao nível da rede rodoviária existente no concelho de Ferreira do Alentejo, estão previstas intervenções de **requalificação no IP8**, da responsabilidade da Infraestruturas de Portugal, concretizadas em duas empreitadas:

1. **troço do IP8 entre Santa Margarida do Sado (final da A26) e Ferreira do Alentejo**, numa extensão de 22,1 km, em que se prevê a reabilitação integral e beneficiação estrutural da via e a construção de **variante a Figueira de Cavaleiros**, numa extensão de 2,9 km, cujo traçado se encontra representado na Peça gráfica I.1. Planta de ordenamento – Classificação e qualificação do solo e na Figura VIII.2.23. Esta variante tem como objetivo primordial desviar o tráfego de passagem do interior do aglomerado, criando uma alternativa mais eficiente e direta à circulação rodoviária. O investimento estimado da intervenção neste troço do IP8 é de 30,85 M€, totalmente financiado pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), num prazo de 540 dias.
2. **troço do IP8 entre Ferreira do Alentejo (após a rotunda com a ER29) e Beja** (antes da rotunda com o IP2), numa extensão de 22,1 km, em que se prevê a beneficiação estrutural do pavimento existente, incluindo as travessias urbanas e a construção da nova variante à localidade de Beringel. O investimento estimado da intervenção neste troço do IP8 é de 38 M€, totalmente financiado pelo PRR, num prazo de 540 dias.



Figura VIII.2.23 Via prevista: IP8 - Variante de Figueira de Cavaleiros



Atendendo a que as *áreas de solo afetadas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes e as áreas em torno das infraestruturas destinadas a assegurar a sua proteção e o seu correto funcionamento ou, caso ainda não exista a infraestrutura, as áreas necessárias à sua execução* correspondem aos espaços-canal nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, estabelece-se para a variante do IP8 de Figueira de Cavaleiros a delimitação de um **espaço-canal**, com a **largura de 50 m** para cada lado a partir do eixo desta via, tomando como referência os limites definidos para a servidão *non aedificandi* dos IP (artigo 32.º da Lei 34/2015, de 27 de abril, alterada pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro. Este espaço-canal encontra-se representado na Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo.

### VIII.2.8.5. REDE ELÉTRICA

No que concerne à rede elétrica, está prevista a execução, no concelho de Ferreira do Alentejo, das seguintes infraestruturas:

1. Linha aérea dupla entre Ferreira do Alentejo - Pegões - Rio Maior, a 400kV (MAT) – EIA terminou a consulta pública em 26-03-2024 - sem DIA.
2. Linha Ferreira do Alentejo – Vale Pereiro, a 400 kV (MAT);
3. Ajuste do troço inicial da Linha de Ferreira do Alentejo – Sines, a 400 kV (MAT) - DIA favorável condicionado;
4. Linha dupla de muito alta e alta tensão Ferreira do Alentejo – Panóias, a 400 kV (MAT) e 150 kV (AT) - DIA favorável condicionado.

As referidas infraestruturas beneficiam de um espaço-canal, identificado na Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo, com a **largura correspondente aos corredores usados nos respetivos Estudos de Impacte Ambiental<sup>1</sup> (EIA)**, permitindo-se desta forma a implementação dos respetivos projetos de execução.

### VIII.2.9. A URBANIZAÇÃO

Na sequência da definição do regime de uso admitido para o território municipal e respetivo regime de edificação<sup>2</sup> para cada categoria de uso é necessário dar foco ao **processo de urbanização**, entendido este nos termos do RJUE, ou seja, “as obras de criação e

<sup>1</sup> E cedidos pela REN, em 24/06/2024.

<sup>2</sup> A “**edificação**” constitui a “atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência” (alínea a) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), DL 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual conferida pelo DL n.º 136/2014, de 9 de setembro).

remodelação de **infraestruturas** destinadas a **servir** diretamente os **espaços urbanos ou as edificações**” (alínea h) do artigo 2.º do RJUE).

No pressuposto do conceito de urbanização do RJUE, pode-se afirmar, assim, que urbanizar implica criar as condições físicas para que a edificação se possa concretizar no terreno. Enquadra-se neste âmbito a criação de uma **rede viária** adequada às especificidades de uso e funcionalidade do espaço e respetivos espaços de **estacionamento**, a previsão e dimensionamento das **restantes infraestruturas** necessárias ao saudável desempenho do espaço urbano (*e.g.* redes de **abastecimento de água** e de **saneamento básico**), bem como a oferta de espaços destinados a qualificar a malha urbana - os **espaços verdes**, de **equipamentos coletivos** e a **habitação pública**, a custos controlados ou para arrendamento acessível.

Com efeito, **urbanizar** pressupõe criar a base e suporte físico à edificação, assim como as condições de qualificação e utilização coletiva dos espaços.

Esta função impõe **responsabilidades partilhadas** na medida em que cabe ao município e aos privados articularem-se para proporcionarem as condições de base e de direito, que constituem os espaços urbanos equilibrados, saudáveis e inclusivos. Do ponto de vista dos particulares, esta partilha de responsabilidades concretiza-se através da obrigatoriedade de contribuir (gratuitamente e através das **cedências**), quando se trate de loteamentos ou de qualquer operação urbanística, que nos termos do regulamento municipal, seja de impacto relevante, com uma área destinada a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e estacionamentos, equipamentos de utilização coletiva e habitação pública (a custos controlados ou para arrendamento acessível), entre outros deveres, nos termos do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação.

De acordo com o n.º 2 do artigo 43.º do RJUE, os parâmetros para o dimensionamento das áreas de cedência são os que estiverem definidos em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, ou supletivamente os da Portaria 216-B/2008, de 3 de março, retificada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008, de 2 de maio e alterada pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro.

Neste sentido, atendendo à experiência decorrente da aplicação do PDM em vigor (1998), o Município entende que se devem manter os parâmetros aplicáveis às cedências para equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva, e infraestruturas viárias e estacionamentos, constantes do

Quadro VIII.2.7, os quais atendem à hierarquia urbana do lugar e ao uso.

Por sua vez, às áreas de cedência destinada a habitação pública, aplicam-se os parâmetros estabelecidos na Portaria 75/2024, de 29 de fevereiro. De salientar que os parâmetros de dimensionamento do estacionamento para habitação pública seguem igualmente o disposto na referida Portaria.

Não obstante, apresentam-se seguidamente os princípios orientadores para cada uma das áreas de cedência mencionadas a serem considerados no âmbito das operações de urbanização a desenvolver no município de Ferreira do Alentejo.

Quadro VIII.2.7. Parâmetros de dimensionamento das cedências

Finalidade da cedência		Espaços verdes e de utilização coletiva			Equipamentos coletivos			Estacionamento (número de lugares)			Perfil/tipo dos arruamentos (incluindo passeios)		
Hierarquia do aglomerado urbano		I	I	II	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Uso	Habitação	20m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a.c. ou 20 m <sup>2</sup> / fogo para moradias unifamiliares	10 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a.c. ou 10 m <sup>2</sup> / fogo para moradias unifamiliares	-	25m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a.c. ou 25 m <sup>2</sup> / fogo para moradias unifamiliares	15 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a.c. ou 15 m <sup>2</sup> / fogo para moradias unifamiliares	-	1,5/120 m <sup>2</sup> a.c.	1/120 m <sup>2</sup> a.c.	1/120 m <sup>2</sup> a.c.	> 8,5 m	> 7,6 m	> 5,5 m
	Atividades económicas	20m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a.c. para comércio ou serviços	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a.c. para comércio ou serviços	-	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a.c. para comércio ou serviços	15 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a.c. para comércio ou serviços	-	1/60 m <sup>2</sup> a.c. para comércio ou serviços. 1/200 m <sup>2</sup> a.c. para indústria ou armazéns	1/70 m <sup>2</sup> a.c. para comércio ou serviços. 1/200 m <sup>2</sup> a.c. para indústria ou armazéns	1/80 m <sup>2</sup> a.c. para comércio ou serviços. 1/200 m <sup>2</sup> a.c. para indústria ou armazéns	>9,3 m	> 8m	> 6 m

Nota: a.c. – área de construção

## DAS INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

A rede viária constitui um elemento estruturante do espaço e uma condição das acessibilidades e mobilidade, e como tal é fundamental para a dinâmica e desenvolvimento de um dado território.

Nesta perspetiva, as intervenções de urbanização<sup>1</sup> deverão prever a **integração da rede viária proposta na rede viária municipal** (vd. capítulo V.3.1.) e com esta estabelecer uma complementaridade no respeito pela preexistência.

Os valores definidos na legislação aplicável são assumidos como valores de referência, podendo o município, em casos justificados, designadamente aquando do licenciamento de usos com maiores exigências ao nível da afluência e tipologia de veículos, proceder à definição de outros valores. Acrescem a estes parâmetros de dimensionamento e, de alguma forma prévios a estes, os princípios orientadores da definição da rede viária no concelho de Ferreira do Alentejo, nomeadamente:

1. **acessibilidade para todos**, ou seja, uma abordagem inclusiva, segura e confortável para todos (vd. capítulo V.4);
2. **integração com a envolvente** no respeito pela preexistência e adequação da solução proposta às suas características de onde resulta que:
  - a. nos acessos a edifícios a regularidade dos passeios deve manter-se;
  - b. nos cruzamentos deverão ser adotadas, sempre que possível, faixas de aceleração/desaceleração a fim de garantir a transição de perfil de via e a segurança rodoviária;
3. **segurança rodoviária** visando uma coexistência harmoniosa entre os diferentes tipos de veículos assim como entre os diferentes utilizadores da rede viária.

---

<sup>1</sup> Com exceção para os projetos turísticos cuja regulamentação específica se sobrepõe ao aqui estabelecido.

## DOS ESTACIONAMENTOS

O estacionamento é uma infraestrutura urbana, indispensável para garantir a mobilidade e acessibilidade da população. Como tal deverá ser devidamente ponderada a sua localização e dimensionamento, nomeadamente em função das características funcionais dos espaços que servem, como sejam, residenciais, de comércio, serviços, industriais e turísticos. Juntamente com o estacionamento, também a morfologia da malha urbana definida pelo perfil longitudinal e transversal dos arruamentos, os sentidos de circulação e as redes de mobilidade suave e/ou de partilha de meios de transporte determinam no espaço urbano as opções de utilização de modos de transporte, incluindo o pedonal e ciclável.

Neste quadro e sem prejuízo da legislação aplicável preconiza-se a **otimização do estacionamento na via pública** retirando-o, sempre que possível, para espaços de estacionamento devidamente regulados ou para o interior dos lotes.

No número de lugares de estacionamento que resultarem da aplicação dos parâmetros estabelecidos no Quadro VIII.2.7, deverão ser reservados, para **a população com mobilidade reduzida**, os lugares tidos por necessários nos termos do definido na secção 2.8 do DL n.º 163/2006, de 8 de agosto, na atual redação.

De salientar que **não se aplicam** aos **empreendimentos turísticos** os parâmetros de estacionamento estabelecidos (para serviços) na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, pois dão origem a uma dotação manifestamente desproporcionada, onerando o investimento e não resultando num contributo para a qualificação da oferta.

Neste sentido, no concelho de Ferreira do Alentejo, as **dotações de estacionamento** aplicáveis aos **empreendimentos turísticos** correspondem a uma dotação em função do número de unidades de alojamento, como se apresenta no Quadro VIII.2.8.



Quadro VIII.2.8. Dotações de estacionamento para os Empreendimentos Turísticos

Tipologia	Dotação mínima	Enquadramento legal
Empreendimentos turísticos geral <sup>1</sup> e Empreendimentos de TER na tipologia de Hotel rural	1 lugar de estacionamento por cada cinco unidades de alojamento	CMFA
TER: casas de campo e agroturismo	1 lugar de estacionamento por unidade de alojamento	CMFA
Parques de Campismo e de Caravanismo	1 lugar por cada quatro campistas	CMFA

Também deverá ser garantida a previsão de **1 lugar** para **tomada e largada de passageiros** por estabelecimento hoteleiro ou hotel rural, aplicável apenas a empreendimentos com capacidade de alojamento superior a 50 unidades.

Por sua vez, e de acordo com o Turismo de Portugal, **não é recomendável a exigência de uma dotação para estacionamento público** em situações de instalação de empreendimentos turísticos, uma vez que o estacionamento privado dos empreendimentos procura já dar resposta às respetivas necessidades de procura, podendo ser utilizado por todos os seus utentes (incluindo os utentes dos respetivos equipamentos e serviços

Considerando as características da malha urbana e do próprio edificado que estrutura os espaços centrais e os espaços habitacionais, ficam **isentos de respeitar os parâmetros de dimensionamento** definidos na legislação em vigor, as operações urbanísticas que ocorram nestas categorias, quando:

<sup>1</sup> Aplica-se a todas as tipologias de ET (e.g. Estabelecimentos hoteleiros, Aldeamentos Turísticos, Apartamentos Turísticos, Conjuntos turísticos, Turismo de Habitação), com exceção dos Parques de campismo e caravanismo

- a. eventuais obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes não o permitam tecnicamente por força da dimensão do edifício, posição locativa no aglomerado, existência de elementos patrimoniais em presença que possam ser hipotecados, ou razões de segurança ou da funcionalidade do sistema urbano de mobilidade;
- b. no caso de novas construções não disporem de área que o permita tecnicamente, desde que justificado.

Contudo, a não dotação de lugares de estacionamento de acordo com o estabelecido, deverá dar lugar ao **pagamento de uma compensação ao Município**, definida nos termos e condições estipuladas em sede de regulamento municipal.

Estes lugares de estacionamento não poderão constituir fração autónoma, sob pena de poderem ser alienados e assim comprometerem a cobertura de estacionamento pretendida. Só, no caso de a oferta de estacionamento ser superior aos mínimos definidos, os lugares de estacionamento suplementares poderão constituir fração autónoma e assim ser alienados. Desta forma garante-se que, existindo um défice na oferta de estacionamentos, o mercado pode conduzir a um reforço da oferta; salvaguardando-se que o eventual défice nunca será aumentado na medida em que as novas operações urbanísticas apresentam, no mínimo, saldo neutro.

#### **DAS ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA**

Os espaços verdes têm a função específica fundamental de enquadramento paisagístico e de contribuir para a melhoria do ambiente urbano, incluindo climático e qualidade do ar. Por sua vez, os equipamentos de utilização coletiva, além dessa função, dependendo do tipo, contribuem ainda para disponibilizar serviços de apoio à comunidade e espaços de sociabilização.

No processo de urbanização, concretamente, os projetos de **operações de loteamento** e as operações urbanísticas que nos termos de regulamento municipal sejam consideradas como de **impacte relevante** ou que determinem, em termos urbanísticos, **impactes semelhantes a uma operação de loteamento** deverão assim prever **espaços a ceder ao município** para **espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva**, em função do uso, de acordo com os valores estabelecidos no Quadro VIII.2.7.

#### DA HABITAÇÃO PÚBLICA

Nos termos do n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, “todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde.”

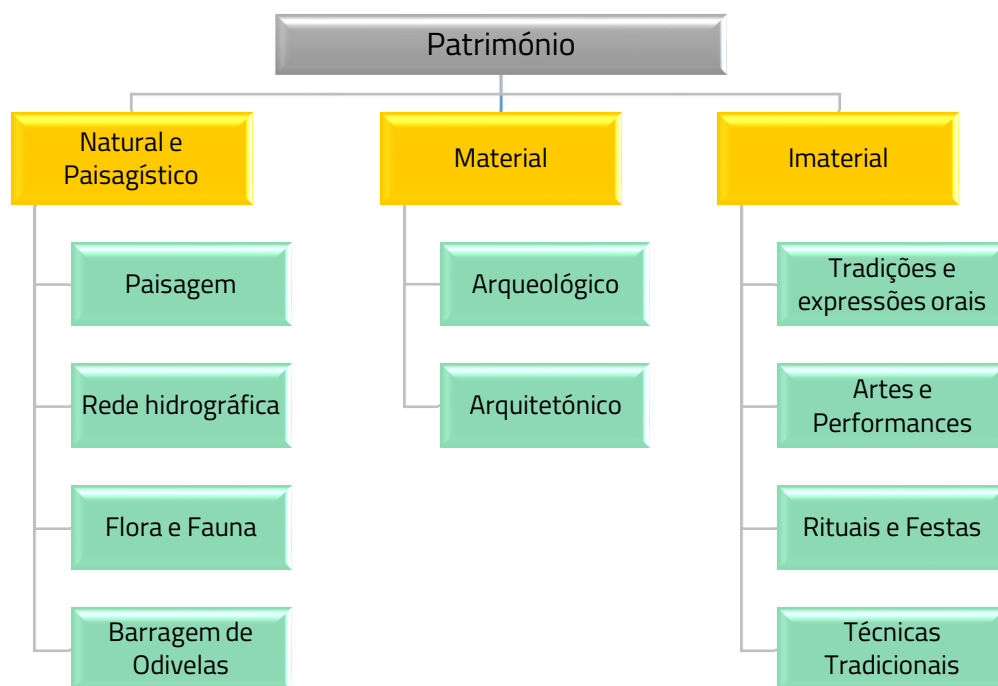
Desta forma, no concelho de Ferreira do Alentejo, os projetos de operações de loteamento e as operações urbanísticas que nos termos de regulamento municipal sejam consideradas como de impacte relevante ou que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, cedem gratuitamente ao município parcelas para implantação de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, nos termos do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação.

A estas cedências são aplicáveis os parâmetros estabelecidos na Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro.

## VIII.2.10. PATRIMÓNIO

O património concelhio é constituído pelos elementos naturais e paisagísticos, pelos bens materiais de interesse histórico, arqueológico e arquitetónico e pelos bens imateriais que incluem as artes e performances e os rituais e festas (vd. Figura VIII.2.24) que no conjunto formam paisagens culturais de elevado interesse identitário e que podem e devem constituir um motor de desenvolvimento territorial.

Figura VIII.2.24. Elementos do património concelhio



Os elementos identificados como **património natural** constituem as principais ocorrências no concelho de Ferreira do Alentejo, e que, pela sua singularidade e/ou expressão territorial natural e paisagística, devem ser protegidas e valorizadas. Estes elementos foram integrados na EEM, devendo, no entanto, ser enquadrados em ações de valorização e

salvaguarda especificamente a si direcionados (vd. Capítulo VI e Peça gráfica I.2. Planta de ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal).

As **intervenções** ao nível do **património natural** devem ter como objetivos fundamentais contrariar e prevenir a fragmentação de habitats, assegurando a estrutura e dinâmica dos ecossistemas, a preservação da paisagem e da identidade regional, mas também a sua valorização económica designadamente através da incorporação do valor dos serviços prestados pelos respetivos ecossistemas em atividades complementares de recreio e lazer, de educação ambiental e de turismo.

O **património material** encerra os bens culturais imóveis com interesse histórico, arqueológico e arquitetónico, que refletem a evolução das comunidades humanas que se foram instalando no, atual território concelhio e que constituem um importante legado que importa proteger, valorizar e potenciar como recurso. O **património material** é constituído por:

1. **património classificado** (vd. Peça gráfica I.4. Planta de ordenamento - Património e Peça gráfica II.1 – Planta de condicionantes geral);
2. **património de interesse** (Peça gráfica I.4. Planta de ordenamento - Património).

Os **elementos classificados** (*i.e.* 16 elementos classificados) ou em **vias de classificação** (*i.e.* 7 elementos em vias de classificação) são regidos por disposições constantes na legislação geral e específica, pelo que as opções de ordenamento são desenvolvidas em sede própria, não obstante as disposições genéricas aqui estabelecidas (vd. Volume V e peça gráfica II.1. Planta de condicionantes geral).

O **património de interesse** integra um conjunto de **373 elementos de valor patrimonial** no concelho de Ferreira do Alentejo, agrupados em **duas grandes categorias**, designadamente **património arqueológico (337 elementos)** e **património arquitetónico (36 elementos)**

**patrimoniais**). Estes bens pertencem à paisagem cultural do concelho e constituem um recurso, pelas suas características e importância no quadro histórico e identitário, para o desenvolvimento da economia local.

Tendo como objetivo a **proteção e valorização do património de interesse**, preconiza-se:

1. Promoção de ações de divulgação, revitalização, dinamização e animação dos bens culturais e da sua envolvência;
2. Desenvolvimento de sinalética informativa e interpretativa para os principais elementos patrimoniais;
3. Garantia de fácil acesso aos bens culturais e à sua interpretação a todas as pessoas, sugerindo-se:
  - a. a eliminação das barreiras arquitetónicas existentes, por forma a permitir um acesso fácil e cómodo aos utilizadores;
  - b. criatividade na procura de soluções inovadoras que permitam a interpretação do elemento e seu contexto;
4. Envolvimento dos atores locais na divulgação e valorização do património;
5. Promoção do arranjo exterior da envolvente dos elementos patrimoniais em áreas urbanas e garantir a existência de equipamentos de apoio aos visitantes.

As opções de ordenamento preconizadas para o património material visam garantir a sua **proteção** e manutenção num estado favorável de **conservação** e em respeito pelas características arquitetónicas originais, e a sua **valorização**, passando, por um lado, e sempre que possível, pela sua promoção e utilização com fins úteis para a sociedade e, por outro, pela sua integração em circuitos turísticos de cariz cultural, ancoradas em princípios de coesão social e territorial e de sustentabilidade.

Por forma a garantir a **proteção e valorização dos bens imóveis de interesse patrimonial**, estabelecem-se **as seguintes regras**:

1. **todas as obras ou intervenções que incidam sobre estes valores patrimoniais** devem privilegiar a sua conservação e valorização e **carecem de consulta prévia à Câmara Municipal;**
2. são **interditas todas as ações e atividades** que ponham em causa a integridade ou sejam suscetíveis de ocasionar a perda, a destruição ou a deterioração dos bens culturais materiais;
3. a **demolição total ou parcial** de um bem patrimonial tem como pressuposto obrigatório a realização de vistoria prévia por técnicos habilitados da Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo;
4. salvo situações de emergência, designadamente de ruína iminente, **os projetos de demolição devem ser instruídos com o levantamento arquitetónico, fotográfico e documental** da preexistência e que assegure a expressão arquitetónica do edifício;
5. nas intervenções sobre bens imóveis devem ser **utilizadas técnicas e materiais e procedimentos compatíveis com os materiais originais.**

Ao **património arquitetónico de interesse**, além das disposições anteriores, **aplicam-se igualmente as seguintes regras de acordo com o grau de proteção atribuído** em função dos valores a **salvaguardar**, designadamente:

1. **Grau 1 – Edifícios ou conjuntos de valor patrimonial que apresentam valor arquitetónico per si e que mantêm a integridade e a autenticidade:**
  - a) são permitidas obras de conservação e de reabilitação incluindo obras de alteração no interior, as quais devem proteger e salvaguardar o património integrado;
  - b) devem ser integralmente preservadas as fachadas e as volumetrias;
  - c) deve ser respeitado o sistema construtivo original, aplicando-se técnicas coerentes e estruturalmente compatíveis com o mesmo.
2. **Grau 2 – Edifícios ou conjuntos de valor patrimonial que apresentam valor arquitetónico de enquadramento:**



- a) São permitidas obras de conservação, reabilitação, alteração e ampliação controladas e devidamente justificadas;
- b) Deve ser preservada a morfologia urbana e a tipologia dos imóveis, incluindo alinhamento, assim como outros elementos notáveis que possam ter valor intrínseco, designadamente cantarias, chaminés tradicionais, azulejos, elementos decorativos, etc.

**3. Grau 3 – Edifícios ou conjuntos de valor patrimonial que apresentam valor histórico, social, cultural:**

- a) São permitidas obras de conservação, reabilitação, alteração e ampliação devidamente justificadas;
- b) Devem ser preservadas as características e os elementos notáveis com valor documental, assim como outros que possam ter valor arquitetónicos e que deem coerência ao conjunto.

Relativamente ao **património arqueológico**, enquanto testemunho com valor de civilização ou de cultura, portadores de interesse cultural relevante e que refletem valores de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade, ou exemplaridade, deve ser **conservado, valorizado e divulgado**.

Neste sentido, aos elementos do **património arqueológico** e respetivas **áreas de distribuição de materiais e de proteção**, identificados Peça gráfica I.4. Planta de ordenamento – Património aplicam-se as seguintes **disposições**:

1. Em função dos **graus de proteção**:

a) **Grau 1 – Vestígios arqueológicos singulares de valor elevado:**

- i. são interditos quaisquer trabalhos que impliquem a afetação desses bens patrimoniais com exceção de intervenções que decorram de projetos de valorização e/ou conservação e restauro desses mesmos vestígios. Qualquer tipo de intervenção que envolva a remoção ou revolvimento de solo ou subsolo deve ser

precedido de estudos arqueológicos prévios de caracterização e diagnóstico (sondagens/ escavações) que promovam a adequação das soluções propostas ao valor científico e patrimonial dos bens arqueológicos;

**b) Grau 2 -Vestígios de valor arqueológico elevado:**

ii. qualquer tipo de alteração de topografia, operações urbanísticas, projetos agrícolas ou florestais, remodelações de terrenos, instalação de infraestruturas ou quaisquer outras intervenções que envolvam a remoção ou revolvimento de solo e subsolo deve ser alvo de trabalhos prévios de escavação arqueológica cujos resultados poderão implicar ulteriores medidas de minimização em função da avaliação dos elementos encontrados e/ou a adequação das soluções propostas ao valor científico e patrimonial dos bens arqueológicos;

**c) Grau 3 – Vestígios de valor arqueológico significativo:**

iii. qualquer tipo de alteração de topografia, operações urbanísticas, projetos agrícolas ou florestais, remodelações de terrenos, instalação de infraestruturas ou quaisquer outras intervenções que envolvam a remoção ou revolvimento de solo e subsolo deve ser alvo de acompanhamento arqueológico e da realização das ações ou trabalhos com vista à identificação, registo e /ou preservação, cujos resultados poderão implicar ulteriores medidas de minimização em função da avaliação dos elementos encontrados;

**d) Grau 4 – Vestígios arqueológicos insuficientemente caracterizados:**

iv. qualquer tipo de alteração de topografia, operações urbanísticas, projetos agrícolas ou florestais, remodelações de terrenos, instalação de infraestruturas ou quaisquer outras intervenções que envolvam a remoção ou revolvimento de solo e subsolo é condicionado a prospeção arqueológica prévia com vista a uma melhor caracterização e /ou à realocação dos vestígios arqueológicos e à determinação das respetivas medidas de salvaguarda e proteção dos valores arqueológicos em presença.

2. Todas as operações urbanísticas, com exceção das obras de conservação, de alteração ou de ampliação que **não envolvam trabalhos de abertura de fundações, valas ou remoção de solo**, são objeto de **pedido de autorização de trabalhos arqueológicos** a submeter aos serviços competentes da administração em matéria de património cultural;
3. Qualquer intervenção abaixo do atual pavimento do interior das igrejas constantes da lista do património edificado de interesse, fica condicionada a escavação arqueológica prévia com o objetivo de proceder ao registo e/ou preservação dos vestígios arqueológicos e osteológicos humanos identificados e de definir as necessárias medidas de salvaguarda patrimonial.
4. O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos, em terreno público ou privado, ou em meio submerso, no território do município de Ferreira do Alentejo obriga à imediata suspensão dos trabalhos no local e comunicação da ocorrência à administração do património cultural competente e à Câmara Municipal.
5. A retoma dos trabalhos suspensos só pode ter lugar após pronúncia das entidades referidas no número anterior, nos termos do disposto na legislação em vigor;
6. Qualquer achado ou testemunho arqueológico encontrado em terreno público ou particular obriga à sua comunicação no prazo de 48 horas à administração do património cultural competente ou à autoridade policial, que assegurará a guarda desses testemunhos e de imediato informará aquela, a fim de serem tomadas as providências convenientes;
7. Sempre que venham a ser descobertos novos sítios arqueológicos e determinada a localização dos sítios conhecidos, mas cuja localização se desconhece, deve ser atualizado inventário do património arqueológico municipal, e promovida a atualização da Planta de Ordenamento – Património.
8. Na área de sensibilidade arqueológica de Ferreira do Alentejo, delimitada na Planta de Ordenamento – Património, as obras de construção ou outras intervenções que envolvam a alteração ou movimentação do solo e subsolo atual, incluindo todos os

níveis imediatamente abaixo dos atuais pavimentos ou estruturas construídas, devem ser alvo de acompanhamento arqueológico.

## VIII.2.11. REABILITAÇÃO URBANA

A reabilitação urbana (*vd.* capítulo V.1.2.3) é, conforme o n.º 1 do artigo 61.º da LBPSOTU, “a forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística”.

É suportada pela **delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU)** que englobam espaços urbanos degradados (edifícios, infraestruturas urbanas, equipamentos, espaços urbanos e espaços verdes de utilização coletiva) e que justificam uma **intervenção integrada** (*cf.* n.º 1 do artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana<sup>1</sup>), através de uma **operação de reabilitação urbana (ORU)**.

AS ORU, por sua vez, podem ser **simples**<sup>2</sup> ou **sistemática**<sup>3</sup> (n.º 1 do artigo 8.º do RJRU), em função da primazia dada apenas à reabilitação do edificado, ou ao edificado, equipamentos, espaços verdes e infraestruturas, num quadro de programa de investimento público,

<sup>1</sup> RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

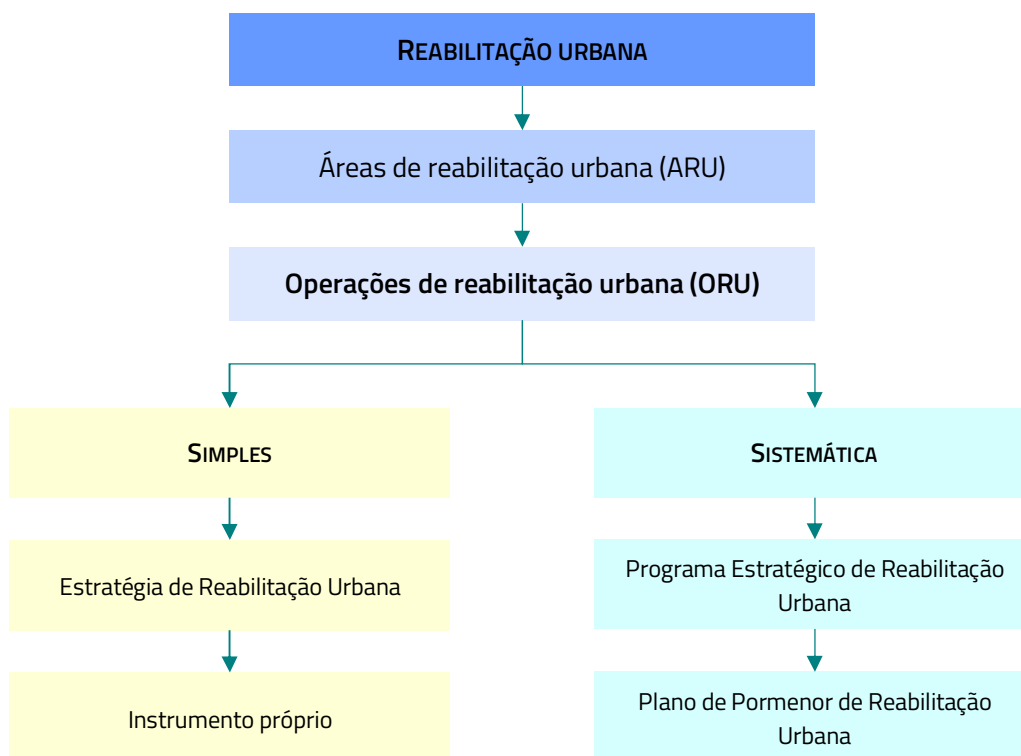
<sup>2</sup> A operação de **reabilitação urbana simples** “consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo -se primordialmente à **reabilitação do edificado**, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução” (n.º 2 do artigo 8.º do RJRU).

<sup>3</sup> A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público (n.º 4 do artigo 8.º do RJRU).

respetivamente (vd. Figura VIII.2.25). E ambas, são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de **estratégia de reabilitação urbana** ou de **programa estratégico de reabilitação urbana**. (cf. n.º 4 do artigo 8 do RJRU).

Em função desta diferenciação, a Câmara Municipal propõe, e a Assembleia Municipal aprova, os instrumentos de programação das ORU: uma “Estratégia de Reabilitação Urbana” ou um “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana”, respetivamente para a ORU simples e para a ORU sistemática. Deste modo, estão criadas as condições necessárias para a aprovação da ORU, a qual pode ser aprovada com recurso a “instrumento próprio” ou a “plano de pormenor de reabilitação urbana” (vd. Figura VIII.2.25), determinando, a partir da sua aprovação, a obrigatoriedade de promoção da mesma.

Figura VIII.2.25. Concretização da reabilitação urbana



Fonte: Adaptado do RJRU

A **estratégia de reabilitação urbana** deve (*cf.* n.º 2 do artigo 30.º do RJRU):

1. apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
2. estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
3. definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
4. determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
5. apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
6. explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana;
7. identificar, caso o município não assuma diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
8. mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

Por seu turno, o **programa estratégico de reabilitação urbana** deve (*cf.* n.º 2 do artigo 33.º do RJRU):

1. apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
2. estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;

3. definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
4. estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
5. determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
6. apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
7. descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
8. definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
9. identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
10. mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.



### AS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA NO CONCELHO DA FERREIRA DO ALENTEJO

No concelho de Ferreira do Alentejo, a **reabilitação urbana**, pelo seu caráter transversal e integrado, detém um papel fundamental na prossecução da estratégia de desenvolvimento territorial enquadrando-se, sobretudo, nos Eixos de Intervenção Estratégica Qualidade e sustentabilidade do território e Coesão social e qualidade de vida (vd. capítulo VII.2.3.2).

A necessidade de reparar e complementar a rede de infraestruturas, ruas com perfis estreitos, sinuosos e de elevadas pendentes, o núcleo histórico da vila em processo de envelhecimento da população, um fraco nível de reabilitação urbana, a falta de estacionamento e um comércio pouco dinâmico e sem associativismo, assumem-se como os principais problemas identificados na área que se pretende requalificar; sendo que a respetiva resolução passa pela definição de uma estratégia adequada, que procure abordar as componentes físicas, sociais funcionais e ambientais, através de uma intervenção integrada, concretizada com a delimitação de uma **Área de Reabilitação Urbana (ARU)**.

Desta forma, o município de Ferreira do Alentejo delimitou a **Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Alentejo (ARU)**<sup>1</sup>, em instrumento próprio, regulada pelo RJRU e coincidente, em grande parte, com a proposta de perímetro urbano da vila. No seguimento da aprovação da ARU foi definida a **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** de Ferreira do Alentejo, a qual o Município, “consciente de que a intervenção de reabilitação urbana necessária” “não se resume apenas à reabilitação física dos edifícios” (CMFA, 2016), definiu como **sistemática**.

Com o intuito de esclarecer as principais finalidades prosseguidas e as intervenções que as concretizam, a **ORU** define, em conformidade com o estabelecido na ARU e PARU, os respetivos **objetivos específicos**, designadamente:

1. **Reabilitar o parque edificado e atrair novos residentes**, através:

<sup>1</sup> Aviso n.º 3193/2016, de 9 de março.

- a. da reabilitação do edificado adequando-o funcionalmente;
  - b. do reforço na articulação entre os diferentes tipos de espaços coexistente;
  - c. da multifuncionalidade, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
  - d. da melhoria da qualidade habitacional;
  - e. da promoção da reocupação do edificado vago, potenciando um maior dinamismo e integração de novos atores;
  - f. do incentivo à reabilitação do património privado, por parte dos proprietários;
  - g. de medidas de gestão de acesso automóvel;
  - h. do incentivo à eficiência energética do edificado.
2. **Requalificar os espaços públicos**, devendo:
- a. articular a malha urbana mais recente com a malha urbana antiga;
  - b. remover barreiras arquitetónicas no espaço público;
  - c. apostar no *design for all*;
  - d. substituição de luminárias;
  - e. dinamizar os espaços verdes existentes e aumentar a oferta dos mesmos;
  - f. requalificar os eixos de circulação (automóvel e pedonal);
  - g. promover a intensificação da vivência, e da segurança, da área a reabilitar.
3. **Melhorar a mobilidade e a acessibilidade**, a partir de:
- a. fomentar melhorias na acessibilidade e mobilidade na ARU;
  - b. reforçar a conexão do centro histórico com os espaços confinantes;
  - c. adequar as condições de estacionamento;
  - d. pavimentos públicos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida;
  - e. adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade da população;
  - f. soluções inovadoras para a mobilidade interurbana;
  - g. gestão da ocupação temporária do espaço público pedonal com objetos móveis (esplanadas, publicidade, expositores, etc.);

- h. desenvolver soluções técnicas adequadas e promover a sua aplicação universal no espaço público e nos edifícios públicos.
4. **Melhorar as infraestruturas e promover a eficiência energética**, apostando:
- a. em iluminação mais eficiente, tanto ao nível de eficiência energética como ao nível de qualidade ambiental, com a introdução do sistema LED;
  - b. na remoção de cabos (eletricidade, telefones e antenas) visíveis, e construindo uma rede subterrânea;
  - c. na modernização das infraestruturas;
  - d. na melhoria dos sistemas de gestão e aproveitamento de águas pluviais;
  - e. em intervenções de melhoria na eficiência energética do edificado público.
5. **Salvaguardar o património edificado**, através:
- a. da divulgação e integração do património classificado nos roteiros regionais, nacionais e internacionais;
  - b. da valorização de edifícios, e pormenores, de valor histórico e patrimonial;
  - c. da valorização do património como fator de identidade, e competitividade, potenciando o desenvolvimento turístico, nomeadamente o património ligado à indústria;
  - d. da modernização de estruturas de serviços, beneficiando a carga simbólica dos seus elementos distintos e de notoriedade urbana, histórica e patrimonial.
6. **Potenciar as dinâmicas económicas, sociais e culturais**, devendo:
- a. promover a fixação de população com perfis diversos;
  - b. aumentar a oferta de espaços qualificados destinados ao setor terciário;
  - c. promover a “clusterização” de atividades culturais e criativas;
  - d. reforçar vivências e sociabilidades na vila;
  - e. diversificar os segmentos de visitantes e turistas através da divulgação de potencialidades e produtos;
  - f. apoiar a viabilidade e diversificação do uso económico, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos.

Para o financiamento da execução da ORU sistemática de Ferreira do Alentejo, o município conta com o **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização (IFRRU)** e com o **Fundo de Eficiência Energética (FEE)**, ambos inseridos no quadro comunitário Portugal 2020. Assumindo, paralelamente, a incapacidade dos referidos fundos para financiar a totalidade da ORU, a Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo interpreta o IFRRU como **“primeira alavanca para o investimento privado”** (CMFA, 2016).

## VIII.2.12. A ARTICULAÇÃO COM OS PTAM

No âmbito do processo de revisão do PDM, a identificação e ponderação dos planos em vigor no concelho constitui um requisito fundamental para assegurar a sua necessária compatibilização com o modelo de ordenamento e o respetivo regime de uso definido no PDM (cf. n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT).

Assim, do conjunto de planos territoriais de âmbito municipal (PTAM) previstos na LBPSOTU e no RJIGT, no concelho de Ferreira do Alentejo, estão em vigor **seis Planos de Pormenor (PP)** como indicado no

Quadro VIII.2.9. Deste conjunto é intenção da Câmara Municipal **revogar todos, com exceção do PP da Zona de expansão urbana UOP 19 – A – Alfundão.**

Quadro VIII.2.9. PTAM em vigor no concelho de Ferreira do Alentejo

Tipo	Designação	Dinâmica	Publicação D.R.	Data D. R.	N.º DR
PP	Ferragal do Cemitério	1. <sup>a</sup> publicação	Decl.26-10-88	10/11/1988	260 IIS
PP	Parque industrial e de serviços de Ferreira do Alentejo	1. <sup>a</sup> publicação	Decl.128/99	12/5/1999	110 IIS
PP	Zona de expansão do parque empresarial de	1. <sup>a</sup> publicação	Aviso 23631/2011	7/12/2011	234 IIS

	Ferreira do Alentejo				
PP	Zona de expansão urbana UOP 19 – A - Alfundão	1. <sup>a</sup> publicação	Edital 1245/2010	14/12/2010	240 IIS
PP	Zona de proteção e enquadramento de Santa Margarida do Sado	1. <sup>a</sup> publicação	Decl.283/2000	6/9/2000	206 IIS
PP	Zona desportiva de Ferreira do Alentejo	1. <sup>a</sup> publicação	Decl.164/2005	28/7/2005	144 IIS

Fonte: <https://www.dgterritorio.gov.pt/ordenamento/sgt/igt-vigor>

## **VIII.3 PDM DE FERREIRA DO ALENTEJO, REVISTO. COMPATIBILIDADE E CONFORMIDADE COM OS IGT EFICAZES**

### VIII.3.1. OS FUNDAMENTOS DA ABORDAGEM DA COMPATIBILIDADE E DA CONFORMIDADE

A Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU)<sup>1</sup> consagra, nos artigos 38.º, n.º 2 e 39.º, n.º 3, o dever de **coordenação** entre as diversas **políticas públicas com incidência territorial** e a **política de ordenamento do território e de urbanismo** e no artigo 44.º objetiva a relação entre os programas e os planos territoriais através do quais, tais políticas, são prosseguidas. Nesse sentido, o n.º 3 deste artigo determina, em concreto, que os planos territoriais de âmbito municipal<sup>2</sup> devem “desenvolver e concretizar as orientações definidas nos programas territoriais preexistentes de âmbito nacional ou regional, com os quais se devem compatibilizar”, acrescentando o n.º 4 do mesmo artigo que estes “devem ainda atender às orientações definidas nos programas intermunicipais preexistentes”. Além do mais, o RJIGT<sup>3</sup> estabelece ainda a obrigatoriedade dos programas e planos territoriais indicarem expressamente “as disposições incompatíveis que determinam a sua alteração”, sempre que procedam à alteração de programa ou de plano territorial preexistente ou em preparação (*cf.* n.º 5 do artigo 28.º e n.º 7 do artigo 44.º da atual Lei de Bases).

É neste quadro legal que o presente capítulo se fundamenta, do qual resultará a elaboração de uma **análise comparativa entre o PDM de Ferreira do Alentejo revisto e os demais planos e programas territoriais eficazes (ou em revisão) no concelho**, incluindo o PDM 1998, e aferição da **respetiva articulação**. Estrutura-se assim em **três partes fundamentais**, nomeadamente:

<sup>1</sup> Lei 31/2014, de 30 de maio, na atual redação.

<sup>2</sup> PDM, PU e PP.

<sup>3</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na atual redação.

• **1.ª PARTE:** dedicada à **compatibilidade e conformidade** com os instrumentos de **hierarquia superior**, como sejam:

- o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- o Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA);
- o Programa de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF ALT);
- o Plano Setorial da Rede Natura 2000;
- o Plano Especial com incidência no concelho, o caso do Plano de Ordenamento da Albufeira de Alqueva e de Pedrógão (POAAP)

▪ **2.ª PARTE** faz a **articulação** entre o **PDM** e os **PTAM eficazes**:

- Plano de Pormenor do Ferragial do Cemitério;
- Plano de Pormenor Parque industrial e de serviços de Ferreira do Alentejo;
- Plano de Pormenor da Zona de expansão do parque empresarial de Ferreira do Alentejo;
- Plano de Pormenor da Zona de expansão urbana UOP 19 – A – Alfundão;
- Plano de Pormenor da Zona de proteção e enquadramento de Santa Margarida do Sado;
- Plano de Pormenor da Zona desportiva de Ferreira do Alentejo;

▪ **3.ª PARTE** consubstancia-se na **análise da relação entre o PDM revisto e o PDM1998**.

### VIII.3.2. O PDM DE FERREIRA DO ALENTEJO E O PNPOT

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) é o instrumento de topo do sistema de gestão territorial, define objetivos e opções estratégicas de desenvolvimento territorial e estabelece o modelo de organização do território nacional.



Constitui-se como o quadro de referência para os demais programas e planos territoriais e como um instrumento orientador das estratégias com incidência territorial.

A Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, aprovou a primeira revisão deste programa, constituído por um **programa de ação** para o **horizonte 2030**, no contexto de uma estratégia de organização e desenvolvimento territorial de mais longo prazo suportada por uma visão para o futuro do país e, também, no estabelecimento de um sistema de operacionalização, monitorização e avaliação capaz de dinamizar a concretização das orientações, diretrizes e medidas de política e de promover o **PNPOT como referencial estratégico da territorialização das políticas públicas e da programação de investimentos territoriais** financiados por programas nacionais e comunitários.

Assim, as respetivas **diretrizes**<sup>1</sup> para os instrumentos de gestão territorial (IGT), designadamente para os planos diretores municipais, constituem inevitavelmente uma fonte de inspiração e uma referência da política de ordenamento a consagrar no PDM de Ferreira do Alentejo (PDMFA).

No que respeita às **diretrizes de coordenação e articulação** emanadas do PNPOT para os PDM, destaca-se, em primeiro lugar, a afirmação da **importância da dimensão estratégica no PDM de Ferreira do Alentejo**, tendo a presente revisão sido suportada pelo Plano Estratégico para o Desenvolvimento de Ferreira do Alentejo<sup>2</sup>, o qual por sua vez, resultou de um processo de participação pública que permitiu definir a estratégia de desenvolvimento, alicerçada numa visão de futuro, e concretizada territorialmente num modelo de desenvolvimento e num conjunto de propostas de ação/projetos.

<sup>1</sup> *Vd.* a este respeito o Ponto 4, onde se detalham as diretrizes do PNPOT para os IGT e, em concreto, para os PDM.

<sup>2</sup> CMFA, 2019.

Pese embora, o enfoque no carácter estratégico, o PDMFA também traduz um esforço de **focagem de conteúdos**, integrando todas as disposições relativas à gestão do território. A título de exemplo refira-se a integração das disposições referentes ao regime de uso do Plano de Ordenamento da Albufeira de Odivelas (POAO), as quais mereceram uma ponderação aprofundada, tendo sido integradas de forma articulada com o conteúdo regulamentar do PDMFA<sup>1</sup>. De salientar ainda o esforço de articulação do PDMFA com o PROF ALT e com o PMDFCI, integrando as orientações daquele e as regras específicas deste no seu conteúdo regulamentar.

Por outro lado, a componente regulamentar do PDMFA explicita claramente os princípios e regras gerais de organização e de regime de uso do solo e de salvaguarda de riscos, incluindo também mecanismos de programação que potenciem a flexibilidade necessária a este instrumento.

O PDMFA **estabelece os princípios e regras gerais da reclassificação do solo** (*vd.* capítulo IV.2.3), garantindo que se evitam operações de reclassificação casuísticas que prejudiquem a otimização do modelo de organização territorial e a concretização da estratégia municipal.

Relativamente às **diretrizes de conteúdo**, sublinha-se o enfoque dado à **estratégia de desenvolvimento territorial**, assente na definição do sistema urbano, sistema de competitividade, sistema de mobilidade e sistema ambiental e patrimonial.

Assim, o PDMFA através da classificação e qualificação do solo, delimitando áreas urbanas nos aglomerados, decorrentes das centralidades e do sistema de mobilidade e condições de acesso a serviços, contribui para o **reforço do equilíbrio do sistema urbano**, caminhando para o policentrismo e atenuando a evidente macrocefalia do mesmo na sede de concelho.

---

<sup>1</sup> *Vd.* a este respeito o capítulo IV.2.10.

Em simultâneo, promove políticas de reabilitação e regeneração urbana (e.g. Operação de Reabilitação Urbana de Ferreira do Alentejo ou o Plano de Ação de Regeneração Urbana de Ferreira do Alentejo), como forma de atrair novos residentes e, assim, reduzir a perda demográfica e o conseqüente envelhecimento.

O PNPOT alerta ainda para a necessidade dos PDM conseguirem **gerir compatibilidades** de usos e gerar **novas economias multifuncionais** e **novas relações urbano-rurais**. O PDMFA atento a esta exigência estabelece os usos e atividades complementares e compatíveis com o uso dominante em cada categoria e subcategoria de espaço, contribuindo para a multifuncionalidade dos espaços, urbanos e rústicos.

O PDMFA analisa os **fenómenos perigosos** com incidência significativa no território, destacando-se, pela sua importância para o planeamento, as cheias e inundações, os sismos, a erosão do solo e os incêndios florestais, entre outros. Em simultâneo afere sobre a vulnerabilidade do território de Ferreira do Alentejo, **delimitando áreas de vulnerabilidade** elevada, moderada e baixa ou nula, que, em conjunto com a **avaliação da perigosidade**, permite definir áreas de maior ou menor **risco a fenómenos perigosos** e, por conseguinte, propor **medidas de precaução, prevenção, adaptação e redução da exposição a riscos**.

A este nível, destaca-se a delimitação da Reserva Ecológica Nacional que integra as tipologias relacionadas com a prevenção de riscos naturais, como sejam as **zonas ameaçadas pelas cheias** e as **áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo**. O PDMFA também integra as disposições do **PMDFCI** em matéria de prevenção de incêndios florestais, **proibindo a edificação** em áreas de **perigosidade alta ou muito alta**.

O PDMFA coloca o enfoque da sua estratégia de desenvolvimento territorial no **sistema ambiental e patrimonial**, composto por cursos de água e respetivos corredores ecológicos, albufeiras, montados e a paisagem e na interação deste sistema com os restantes sistemas, particularmente com o da competitividade, na medida em que o desenvolvimento do concelho exige a **proteção e valorização do património natural, edificado e da paisagem**. A título de exemplo, regista-se o facto de o PDM delimitar a Estrutura Ecológica Municipal (EEM) e definir o respetivo regime, condicionando ou interditando determinados usos ou atividades por forma a proteger os valores naturais e paisagísticos existentes no território, sobrepondo-se ao regime de uso determinado pela classificação e qualificação do solo.

### VIII.3.3. O PDM DE FERREIRA DO ALENTEJO E O PROT ALENTEJO

Nos termos da alínea a) e b) do n.º 1 do artigo 41.º da LBPSOTU, os programas regionais, de que o PROT Alentejo (PROTA) é exemplo, estabelecem “as opções estratégicas de organização do território regional e o respetivo modelo de estruturação territorial, tendo em conta o sistema urbano, as infraestruturas e os equipamentos de utilização coletiva de interesse regional, bem como as áreas de interesse regional em termos agrícolas, florestais, ambientais, ecológicos e económicos, integrando as redes nacionais de infraestruturas, de mobilidade e de equipamentos de utilização coletiva com expressão regional” e ainda as “grandes opções de investimento público (...)”. Nestes moldes considera a LBPSOTU, no n.º 2 do mesmo artigo, que os programas regionais “constituem o quadro de referência estratégico para a elaboração dos programas intermunicipais e dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal”.

Com este quadro, o PROTA<sup>1</sup> não poderia assim deixar de constituir um importante instrumento orientador-balizador do PDM de Ferreira do Alentejo, destacando-se para este exercício de compatibilidade **quatro aspetos**<sup>2</sup> de maior relevância, sem prejuízo de outros, nomeadamente:

1. as opções estratégicas de base territorial;
2. o modelo e sistemas territoriais;
3. a edificação em solo rural;
4. a edificação turística;

### VIII.3.3.1. DAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE BASE

#### TERRITORIAL

A concretização da visão e desígnios estabelecidos pelo PROT Alentejo significa prosseguir um conjunto de **objetivos estratégicos**, definidos para os **quatro eixos estratégicos**:

1. integração territorial e abertura ao exterior;
2. conservação e valorização do ambiente e do património natural;
3. diversificação e qualificação da base económica regional;
4. afirmação do policentrismo e do desenvolvimento rural.

A estratégia do PDM de Ferreira do Alentejo (*vd.* capítulo VII.2.3) está fortemente enraizada no espírito e opções estratégicas do PROTA. A título de exemplo, é de salientar *a priori* que de entre os objetivos estratégicos do PROTA é apontada a necessidade de **afirmação** em termos europeus e internacionais dos **recursos naturais e da paisagem** com vista a uma maior integração territorial e a um reforço de uma estratégia de construção de redes.

<sup>1</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, alterado pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro.

<sup>2</sup> A edificação na costa alentejana é também um aspeto relevante nesta análise, mas no caso do concelho de Ferreira do Alentejo não se aplica, dado o enquadramento geográfico do mesmo.

Ainda na linha da **conservação e valorização do ambiente e do património natural**, o PROT Alentejo afirma como objetivo estratégico a integração sólida entre a gestão dos sistemas naturais e as oportunidades que se oferecem às atividades produtivas.

Nesse âmbito, o **primeiro eixo de intervenção estratégico do PDM “Qualidade e sustentabilidade do território”** o qual visa “Promover a sustentabilidade dos recursos naturais e a qualidade ambiental, urbana e paisagística do território”, responde àqueles objetivos do PROTA, na medida em que estabelece, por exemplo, como objetivos estratégicos deste primeiro eixo: 1) valorizar e incrementar a qualidade das paisagens produtivas; 2) estimular a inovação e a experimentação no domínio ambiental, assim como a adoção de tecnologias mais sustentáveis; 3) Valorizar os recursos naturais, promover a biodiversidade, aumento da consciência ambiental dos diferentes agentes locais e incentivar a economia circular e investimentos ambientalmente sustentáveis.

A importância da sustentabilidade ambiental está também patente no eixo de **intervenção 3.Desenvolvimento Económico, Inovação e Emprego**, que visa “Fortalecer a competitividade económica, promover a inovação e sustentabilidade das atividades e a criação de mais e melhor emprego”, denotando uma preocupação com a necessidade de fomentar a diversificação da base económica local, apoiando, entre outras atividades, o turismo e atividades conexas e de desenvolver uma base económica mais equilibrada, resiliente e sustentável, respeitadora do território e com maior compromisso para com as comunidades residentes.

Os **recursos naturais do território são**, desta forma, **entendidos como meio de desenvolvimento e promoção do mesmo**, o que implica que a sua exploração seja feita de modo sustentável.

Em simultâneo, a **estratégia de desenvolvimento municipal** de Ferreira do Alentejo passa por valorizar e completar a fileira agroalimentar (agricultura e pecuária; agroindústria; comercialização e gastronomia) e, simultaneamente, fomentar a diversificação da base económica local, apoiando, entre outras atividades, o turismo e atividades conexas, o que vai ao encontro de outros dos objetivos estratégicos do PROTA, que se prendem

1. com o reforço e desenvolvimento, de forma sustentada e mais competitiva, dos setores tradicionais estratégicos, ampliando e qualificando as respetivas cadeias de valor, e com a consolidação e o desenvolvimento das atividades estratégicas emergentes, diversificando e qualificando a base económica e afirmando novos setores de especialização regional;
2. com o desenvolvimento do modelo de produção agroflorestal e agroindustrial com base nas fileiras estratégicas regionais, garantindo a utilização racional dos recursos disponíveis, promovendo a diversificação e valorização das produções e tornando operativa a multifuncionalidade dos sistemas agrossilvopastoris e do património agrícola e rural.

Da mesma forma, a **recuperação e promoção do património histórico**, com destaque para os centros urbanos, através da reabilitação e revitalização do edificado e valorização dos espaços públicos são objetivos comuns do novo PDM e do PROTA.

### VIII.3.3.2. DO MODELO E SISTEMA TERRITORIAIS

O modelo territorial prospetivo definido pelo PROTA para o Alentejo, integra como componentes territoriais estruturantes, o sistema urbano, a estrutura regional de proteção e valorização ambiental (ERPVA), as atividades económicas, infraestruturas e as principais redes de conectividade regional (*vd.*). Esta visão territorial foi pois devidamente ponderada e tendo-a como inspiração, desenvolveu-se igualmente um modelo de desenvolvimento

territorial (MDT) para o concelho de Ferreira do Alentejo, alicerçado no princípio da sustentabilidade do território, em que a utilização dos recursos deve ser compatível com a proteção dos valores naturais e paisagísticos existentes, com particular enfoque na valorização do solo rústico, assumindo-o como o suporte das atividades diretamente relacionadas com o aproveitamento agrícola e florestal, regendo-se por princípios gerais de contenção da edificação isolada e do parcelamento da propriedade, pela otimização e racionalização das infraestruturas e dos equipamentos e pelo incentivo à reabilitação urbana, nos termos da LBPSOT<sup>1</sup>, da ENDS<sup>2</sup>, do PNPOT<sup>3</sup>, do PROT e do regime jurídico da reabilitação urbana<sup>4</sup>.

Desta forma, em articulação e convergência com o modelo territorial do PROT, o MDT de Ferreira do Alentejo integra como **componentes territoriais estruturantes quatro sistemas (vd.):**

1. Sistema urbano;
2. Sistema de competitividade;
3. Sistema de mobilidade;
4. Sistema ambiental e patrimonial;

<sup>1</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de maio., na redação atual.

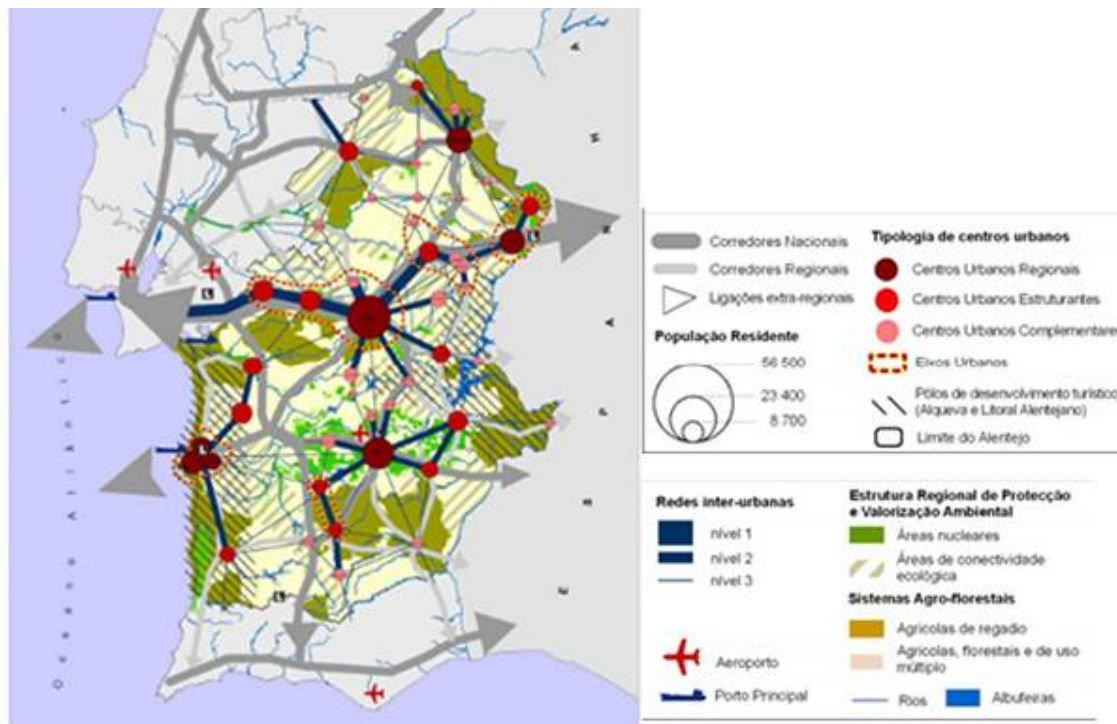
<sup>2</sup> ENDS 2005-2015, aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 109/2007, de 20 de agosto.

<sup>3</sup> Designadamente da Agenda para o Território (Programa de Ação), versão de abril de 2018.

<sup>4</sup> Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.



Figura VIII.3.1. Modelo territorial do PROTA



Fonte: Adaptado de PROT (RCM n.º 53/2010, de 2 de agosto).

No que diz respeito ao **sistema urbano**, o MDT de Ferreira do Alentejo visa o fortalecimento do sistema urbano concelhio, polarizado pela vila de Ferreira do Alentejo, fomentando a reabilitação urbana dos principais aglomerados e reforçando as articulações entre os aglomerados e entre as zonas urbanas e os territórios rurais, o que vai ao encontro do preconizado no PROTA, que refere a necessidade dos centros urbanos complementares (onde se inclui Ferreira do Alentejo) se afirmarem enquanto nós de estruturação e amarração local e de articulação com o sistema urbano regional, de constituírem sustentação socio-rural para os territórios de baixa densidade e se afirmarem enquanto espaços de cidadania, de valorização de recursos e de quadros de vida significativos para o desenvolvimento local.

Também ao nível do **sistema de mobilidade**, o MDT de Ferreira do Alentejo articula-se com o PROT Alentejo, pois promove a acessibilidade externa e interna do concelho.

O **sistema ambiental e riscos** do PROT Alentejo visa garantir a estrutura e função dos sistemas naturais, a conservação da natureza e da biodiversidade, a prevenção do risco, a qualidade da paisagem e a disponibilidade de recursos para o desenvolvimento. O PDM de Ferreira do Alentejo acautela no seu modelo de desenvolvimento territorial e, concretamente, na proposta de ordenamento, a integração das **áreas de conectividade ecológica e de prevenção de riscos**, através da delimitação da **Estrutura Ecológica Municipal (EEM)**.

A EEM constitui uma estrutura agregadora de elementos estruturantes para a proteção, conservação, potenciação e valorização dos recursos naturais e ambientais, que constituem um dos componentes mais importantes do **sistema produtivo local**, a par do **reforço da importância da agricultura e pecuária, agroindústria, comercialização e gastronomia**, decorrentes dos recursos primários existentes.

O Modelo Territorial do PROTA estabelece ainda uma estratégia regional de desenvolvimento turístico (**sistema turístico**), consubstanciada na definição de cinco zonas com vista à promoção de produtos e programas de desenvolvimento turístico de base territorial, potenciando as especificidades sub-regionais no que se refere a valores e recursos turísticos. Neste modelo do PROT, o concelho de Ferreira do Alentejo integra as zonas de desenvolvimento turístico **D – Eixo Guadiana/ Baixo Alentejo** e **E – Litoral Alentejano**. A zona D ocupa a maior parte do concelho, enquanto a E se desenvolve numa pequena faixa do setor poente.

No concelho de Ferreira do Alentejo, no âmbito do sistema turístico do PROTA, há a destacar a diversidade cultural decorrente do património, artesanato, cante, gastronomia, enologia,

entre outros, cuja valorização e preservação permite a realização de um conjunto de atividades de animação turística, importante para a continuidade dos saber-fazer bem como da identidade destes territórios, em alinhamento com o preconizado na estratégia de desenvolvimento do concelho, designadamente no eixo 4. **Identidade e promoção do território, que visa reafirmar a identidade local e promover Ferreira do Alentejo e os seus valores endógenos.**

### VIII.3.3.3. DA EDIFICAÇÃO EM SOLO RURAL

No que respeita às normas relativas à edificação em solo rural, o PROTA (capítulo 152 ao 158) consagra quatro formas de ocorrência de novas edificações, designadamente:

1. edificação isolada;
2. aglomerados rurais;
3. áreas de edificação dispersa:
  - a. área de edificação em solo rural periurbano (AESRP);
  - b. outras áreas de edificação dispersa desestruturadas;
4. núcleos de desenvolvimento turístico (NDT).

Remete, no entanto, para os PDM, a densificação da sua regulamentação, ajustada às características territoriais dos respetivos municípios. Foi com base nesta referência, em articulação com a LBPSOTU e o DR n.º 15/2015, que se definiu uma metodologia de classificação e /qualificação do solo tendo como princípio a contenção de novas edificações em solo rústico.

O PDMFA inclui duas das quatro formas de ocorrência de novas edificações em solo rural previstas no PROTA, a saber, a edificação isolada e os NDT, e fá-lo no cumprimento estrito das normas estabelecidas neste instrumento, designadamente no que concerne às

condições e critérios de edificabilidade no solo rural, como se pode constatar no capítulo VIII.2.3.

#### VIII.3.3.4. DA EDIFICAÇÃO TURÍSTICA

O PROTA define as condições gerais de localização e de implementação dos usos turísticos e de lazer, bem como os respetivos parâmetros de edificabilidade, reservando à esfera dos PMOT, em particular aos PDM, o desenvolvimento de regras de localização, das características tipológicas e dos parâmetros urbanísticos da ocupação dos solos.

Com efeito, o **PDM de Ferreira do Alentejo admite todos os tipos de empreendimentos turísticos no solo urbano**, desde que a sua implantação respeite a legislação geral, os parâmetros de qualidade e de sustentabilidade ambiental estabelecidos e as regras definidas na categoria ou subcategoria de espaço onde se insiram, não se permitindo que seja ultrapassada a intensidade turística máxima admitida pelo PROTA para este concelho.

No **solo rústico**, a **edificação para fins turísticos** pode ocorrer sob duas formas, previstas no PROTA (norma 178, alínea a)) e no PDM:

1. Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI);
2. Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT).

O PDM obriga ao cumprimento das respetivas disposições previstas no PROTA para estas duas formas de edificação turística no solo rústico, bem como a um conjunto de regras específicas, pelo que se garante uma total compatibilidade entre estes dois instrumentos de gestão territorial no que a este tipo de edificação diz respeito.

### VIII.3.4. O PDM DE FERREIRA DO ALENTEJO E O PROF ALENTEJO

Os Programas Regionais de Ordenamento Florestal (PROF) constituem um instrumento de concretização da política florestal que responde às orientações fornecidas por outros níveis de planeamento e decisão política<sup>1</sup> e que procura a articulação com instrumentos e políticas de outros setores. Enquadram e estabelecem normas específicas de uso, ocupação, utilização e ordenamento florestal, por forma a promover e garantir a produção de bens e serviços e o desenvolvimento sustentado destes espaços. O PROF Alentejo (PROF ALT) foi aprovado através da Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro e abrange os municípios englobados nas NUT III Alentejo Central, Alentejo Litoral, Alto Alentejo e Baixo Alentejo (onde se inclui o concelho de Ferreira do Alentejo).

Atendendo ao teor do artigo 4.º daquele diploma, o **PDM 2.ª G integra os objetivos estratégicos florestais** constantes no **PROF ALT**, fundamentalmente no que se refere à ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais. Esta integração concretiza-se através da **definição dos objetivos e regras** que norteiam os **espaços agrossilvopastoris e florestais de reconversão** identificados no solo rústico.

O PDM de 2.ª Geração integra ainda os corredores ecológicos do PROF ALT na EEM preconizando a proteção da rede hidrográfica através da **condução e restauração de povoamentos nas galerias ripícolas**.

---

<sup>1</sup> Nomeadamente os constantes da Lei de Bases da Política Florestal (Lei n.º 33/96, de 17 de agosto), da Estratégia Nacional para as Florestas e da Estratégia Europeia para as Florestas (e respetivo Plano de Ação).

### VIII.3.5. O PDM DE FERREIRA DO ALENTEJO E OS PLANOS ESPECIAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PEOT)

A LBPPSOTU<sup>1</sup> estrutura o sistema de gestão territorial em dois níveis: os **programas** e os **planos**, sendo que os primeiros estabelecem o **quadro estratégico de desenvolvimento territorial** e as suas diretrizes programáticas ou definem a incidência espacial de políticas nacionais a considerar em cada nível de planeamento, enquanto os segundos **estabelecem opções e ações concretas em matéria de planeamento e organização do território** bem como definem o uso do solo, passando apenas estes a **vincular**, direta e imediatamente, os **particulares**.

O n.º 4 do artigo 40.º da LBPPSOTU, refere que “os **programas especiais** constituem um meio supletivo de intervenção do Governo e visam a prossecução de objetivos considerados indispensáveis à tutela de interesses públicos e de recursos de relevância nacional com repercussão territorial, **estabelecendo exclusivamente regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais**, através de medidas que estabeleçam ações permitidas, condicionadas ou interditas em função dos objetivos de cada programa, prevalecendo sobre os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal”.

No entanto, **apenas as normas respeitantes aos regimes de salvaguarda dos valores em causa, que condicionem a ocupação, uso e transformação do solo e que se insiram na esfera de competências municipais, devem ser integradas nos PDM** (DGT, 2015). Também “as áreas abrangidas pelos planos especiais devem integrar o zonamento previsto pelo ordenamento do PDM, pelo que a transposição deve ser representada ao nível da Planta de ordenamento” (DGT, 2015). No que respeita aos **perímetros urbanos**, quando se “verificar

---

<sup>1</sup> Lei 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual dada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto

não existir integral coincidência entre a delimitação prevista no PDM e no PEOT, prevalecerão as delimitações dos perímetros urbanos definidas nos PDM salvo se tais discrepâncias resultarem de razões de salvaguarda dos valores naturais e de prevenção de riscos, devidamente fundamentadas” (DGT, 2015).

O mesmo diploma atribui aos **planos territoriais**, de âmbito municipal e intermunicipal, a função de estabelecer o **regime de uso do solo e respetiva execução** (*cf.* n.º do artigo 43.º) e o **dever de se compatibilizarem com os programas territoriais preexistentes**, de âmbito nacional ou regional (*cf.* n.º 3 do artigo 44.º).

Assim, para que os particulares sejam apenas vinculados pelos planos municipais, a LBPPSOTU definiu um **regime transitório** (artigo 78.º) para a **transposição das normas diretamente vinculativas dos particulares** que integram o conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território em vigor e que, no prazo máximo de três anos<sup>1</sup>, devem ser vertidas para os planos territoriais de âmbito municipal ou intermunicipal aplicáveis na área abrangida pelos planos especiais. O mesmo regime transitório atribui às CCDR a tarefa de identificar tais normas, no prazo de um ano (*cf.* n.º 2), com o apoio das entidades responsáveis pela sua elaboração, das associações de municípios e dos municípios abrangidos por aqueles, tendo sido elaborado, pelo Grupo de Trabalho do Território, um **guião metodológico para a integração do conteúdo dos planos especiais**<sup>2</sup>.

O RJIGT reflete, aliás, a disposição da LBPSOTU relativa à **necessidade de transposição das normas diretamente vinculativas dos particulares presentes nos Planos Especiais de Ordenamento do Território (PEOT)**, concretamente no seu artigo 198.º, onde é determinada a obrigatoriedade de assegurar a “conformidade entre os dois planos ao nível dos

<sup>1</sup> Este prazo foi, entretanto, prorrogado até 13 de julho de 2021, nos termos do Decreto-Lei n.º 3/2021, de 7 de janeiro

<sup>2</sup> Grupo de Trabalho para o Território (2015), coordenado pelo Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e Conservação da Natureza.

regulamentos e das respetivas plantas” (n.º 2 do artigo 198.º), assim como no n.º 5 do artigo 3.º, em articulação com o n.º 2 do artigo 44.º, que estabelece que “as normas dos programas territoriais que, em função da sua incidência territorial urbanística, condicionem a ocupação, uso e transformação do solo são obrigatoriamente integradas em planos territoriais”.

Concorrem para esta reflexão os conceitos de “**regime de uso do solo**”, “**classificação do solo**” e “**qualificação do solo**”, instituídos respetivamente nos artigos 70.º, 71.º e 74.º do RJIGT. Com efeito, o **regime de uso do solo**, que estabelece as regras de ocupação, transformação e utilização do solo é **exclusivo dos planos municipais** [e intermunicipais] e é efetuado através da **classificação e qualificação do solo**. Por seu turno, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos assentando na distinção entre o solo rústico e o solo urbano, cabendo à qualificação a definição do conteúdo de aproveitamento, fixando os respetivos usos dominantes e a edificabilidade. A integração não é direta nem absoluta na medida em que existem situações em que o plano especial extravasa o seu conteúdo material estabelecendo, designadamente parâmetros urbanísticos.

Os **planos especiais** integram a definição de **regimes de salvaguarda dos valores naturais** em causa através da identificação dos usos permitidos, condicionados ou proibidos e dos regimes de gestão dessas áreas com vista à sua proteção.

O município de Ferreira do Alentejo é, assim, abrangido por **um PEOT**, designadamente o **Plano de Ordenamento da Albufeira de Odivelas (POAO)**, aprovado pela RCM n.º 184/20007, de 21 de dezembro; sendo **que a transposição para o PDM**, de acordo com o **n.º 1 do artigo 78.º da LBPPSOTU**, o qual refere que o “conteúdo dos planos especiais de ordenamento em vigor deve ser transposto, nos termos da lei, para o PDM e outros planos intermunicipais ou municipais aplicáveis à área abrangida pelos planos especiais até 13 de



julho de 2021”, foi concretizada através da **Declaração n.º 77/2017, de 20 de setembro**, publicada em Diário da República, II.ª série, n.º 182.

Tendo como base a respetiva alteração, exemplifica-se no Quadro VIII.3.1 quais os artigos do PDM em vigor, que foram considerados na proposta de revisão do PDM assim como de que forma é feita a correspondência entre os respetivos artigos e a classificação e qualificação do solo na revisão do PDMFA.

Quadro VIII.3.1. Incorporação do POAO na revisão do PDM de Ferreira do Alentejo

Classificação e qualificação do solo. Revisão PDM	PDM em vigor Transposição para o PDM do Plano de Ordenamento da Albufeira de Odivelas
Solo rústico. Espaços naturais e paisagísticos	<p><b>Artigo 12.º A   Plano de água da albufeira de Odivelas</b></p> <p>2 - No plano de água da albufeira de Odivelas todos os usos e atividades estão sujeitos a parecer da autoridade dos recursos hídricos.</p>
Solo rústico. Espaços agrossilvopastoris	<p><b>Artigo 12.º A   Faixa de proteção da Albufeira de Odivelas</b></p> <p>3 — São proibidos na <b>faixa de proteção da Albufeira de Odivelas</b> os seguintes atos e atividades:</p> <p>a) Estabelecimento de indústrias, nomeadamente as que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;</p> <p>b) Instalação de explorações pecuárias intensivas incluindo as avícolas;</p> <p>c) Edificação de novas construções, com a exceção das expressamente previstas, e obras de alteração, conservação e ampliação de construções existentes, obedecendo aos seguintes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) A ampliação deverá justificar, devidamente, a dimensão da mesma, não devendo, em qualquer caso, implicar um aumento superior a 30 % da área de construção já existente, até ao limite máximo de 200 m<sup>2</sup> de área total de construção, nem um aumento do número de pisos existente;</li> <li>ii) No caso de empreendimentos de turismo em espaço rural, a ampliação não poderá implicar um aumento superior a 30 % da área de construção já existente, nem um aumento do número de pisos atual;</li> <li>iii) Caso não exista rede pública, devem ser assegurados, por sistema autónomo, os acessos, o abastecimento de água, a drenagem e o tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica;</li> <li>iv) A parcela na qual seja realizada a construção deve possuir uma área mínima de 75 000 m<sup>2</sup>;</li> <li>v) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas é de 6,5 m;</li> <li>vi) A área total de construção máxima é de 200 m<sup>2</sup>, com exceção dos apoios para a atividade agrícola que podem atingir os 300 m<sup>2</sup> de área de construção e dos empreendimentos de turismo no espaço rural.</li> </ul> <p>5 — Nos <b>espaços silvo pastoris e nos espaços florestais</b> de montado, são permitidas obras de reconstrução, de alteração, de ampliação e de conservação de construções existentes nas seguintes situações:</p> <p>a) Quando sirvam de apoio à atividade agrícola ou florestal e se destinem a habitação do proprietário ou titular dos direitos de exploração ou dos trabalhadores permanentes;</p> <p>b) No desenvolvimento de atividades legalmente enquadráveis numa das modalidades de turismo em espaço rural;</p> <p>c) Ser devidamente justificadas, não podendo as obras de ampliação implicar um aumento superior a 30 % da área de construção já existente, até ao limite máximo de 150 m<sup>2</sup> de área total de construção, nem um aumento do número de pisos.</p>
Solo rústico. Espaços florestais de reconversão	<p><b>Artigo 12.º A   Espaços florestais de reconversão</b></p> <p>6 — Nos espaços florestais de reconversão que integram as áreas florestais que correspondem a solos sem aptidão agrícola, compostas por povoamentos de eucaliptais e espécies exóticas delimitados na planta de ordenamento e salvaguardadas as condicionantes legais, é permitido realizar novas construções, bem como obras de alteração, ampliação e conservação de construções existentes nas seguintes situações:</p> <p>a) Quando sirvam de apoio à atividade agrícola ou florestal e se destinem a habitação do proprietário ou titular dos direitos de exploração ou dos trabalhadores permanentes, obedecendo ao disposto nos artigos 30.º e 31.º do presente regulamento;</p> <p>b) No desenvolvimento de atividades legalmente enquadráveis numa das modalidades de turismo em espaço rural, desde que as mesmas sejam devidamente justificadas e aprovadas pelas entidades competentes, obedecendo ao disposto nos artigos 30.º e 31.º do presente regulamento;</p> <p>c) No âmbito do apoio ao funcionamento do aproveitamento hidráulico, desde que tais obras sejam realizadas sobre construções existentes, devendo as mesmas ser devidamente justificadas e aprovadas pelas entidades competentes, não podendo as obras de ampliação implicar um aumento superior a 30 % da área de construção já existente, até ao limite máximo de 150 m<sup>2</sup> de área total de construção, nem um aumento do número de pisos;</p> <p>d) No desenvolvimento de atividades de recreio e lazer existentes e previstas, e após comprovado que as construções existentes na zona de respeito e proteção da barragem não são indispensáveis para o funcionamento do aproveitamento hidroagrícola, são permitidas obras de ampliação dessas construções, aplicando -se os índices e parâmetros apresentados na alínea anterior.</p>
Solo rústico. Espaços destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações	<p><b>n.º 7, Artigo 12.º A   Espaços de recreio e lazer</b></p> <p>b) A autorização do espaço de recreio e lazer obriga o respetivo titular, de acordo com projeto específico a licenciar pelas entidades competentes, à instalação e manutenção das seguintes estruturas mínimas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Instalações sanitárias devidamente dimensionadas;</li> <li>ii. Balneário/vestiário;</li> <li>iii. Comunicações de emergência;</li> <li>iv. Serviços de socorro e de assistência a banhistas.</li> </ul> <p>c) As infra -estruturas de apoio referidas nas alíneas a) e b) do número anterior poderão localizar-se na zona reservada da albufeira, devendo nestas circunstâncias ser em estrutura ligeira, com uma área de implantação máxima de 25 m<sup>2</sup>.</p> <p>d) A cada espaço de recreio e lazer podem, ainda, ser associados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Um estabelecimento de restauração e bebidas, que apenas poderá ser implantado a mais de 100 m do NPA, desde que corresponda a uma construção ligeira e que, pelos materiais empregues e tipologia, se integre harmoniosamente na paisagem, não podendo a sua área bruta de construção exceder os 150 m<sup>2</sup>;</li> <li>ii. Um parque de merendas;</li> <li>iii. Um parque infantil;</li> <li>iv. Um armazém de apoio a embarcações.</li> </ul> <p>e) No caso de a área de recreio e lazer prever os equipamentos de apoio referidos na alínea i) da alínea anterior, o projeto de execução a elaborar por técnico habilitado deverá prever:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. O zonamento geral;</li> <li>ii. Os acessos;</li> <li>iii. O estacionamento;</li> <li>iv. O projeto de arranjos exteriores</li> </ul>

### VIII.3.6. O PDM DE FERREIRA DO ALENTEJO E OS PTAM

#### EFICAZES

No âmbito do processo de revisão do PDM, a identificação e ponderação dos IGT de âmbito municipal em vigor no concelho constitui um requisito fundamental para assegurar a sua necessária compatibilização com o modelo de ordenamento e o respetivo regime de uso definido no PDM (*cf.* n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT).

Do conjunto de planos territoriais de âmbito municipal (PTAM) previstos na LBPSOTU e no RJIGT, no concelho de Ferreira do Alentejo estão em vigor **seis Planos de Pormenor (PP)** como ilustra o

Quadro VIII.2.9, sendo que se propõe a **revogação de todos, com exceção do PP UOP19-A de Alfundão, que se mantém em vigor.**

### VIII.3.7. DO PDM 1998 AO PDM REVISTO. UMA ANÁLISE

#### COMPARATIVA

#### VIII.3.7.1. CONTEXTO LEGAL

O **PDM de Ferreira do Alentejo** foi publicado através da Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 62/98, de 18 de maio. Trata-se de um PDM de primeira geração que conta com mais de 20 anos de eficácia, elaborado ao abrigo do DL n.º 69/90, de 2 de março. Dos oito procedimentos de dinâmica a que foi sujeito, destaca-se a alteração por adaptação ao **Plano**

**Regional de Ordenamento do Território do Alentejo**<sup>1</sup> (PROT Alentejo), em 2010 e a alteração por adaptação ao **Plano de Ordenamento da Albufeira de Odivelas (POAO)** em 2017.

O quadro jurídico nacional no âmbito concreto do ordenamento do território sofreu mudanças significativas desde o momento da publicação do PDM de Ferreira do Alentejo, em 1998 até aos dias de hoje, destacando-se a **Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos e Ordenamento do Território e Urbanismo (LBPPSOTU)**, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação atual. Com efeito, a **LBPPSOTU** inclui inovações ao nível do processo de classificação e qualificação do solo, designadamente no que concerne ao desaparecimento da categoria de solo urbanizável, e à indispensabilidade de fazer depender a transformação do solo e a sua reclassificação como urbano de uma opção de planeamento e, particularmente, da demonstração da sua viabilidade, e da programação e contratualização da operação urbanística entre Administração e particulares

Na sequência da LBPPSOTU foi publicado o DL n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>2</sup> e que, para além de confirmar a alteração do paradigma consagrado pela LBPSOTU, com a declaração do fim do solo urbanizável e com a excecionalidade atribuída à possibilidade de reclassificação de solo rústico para solo urbano, integra também alterações no sistema de gestão territorial, como a existência de programas e planos ou a necessidade de articulação com o sistema de ordenamento do espaço marítimo. Traz ainda como novidade a **concentração nos PDM** de todas as **regras vinculativas dos particulares**, bem como as regras dispersas numa longa lista de planos.

<sup>1</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro.

<sup>2</sup> Entretanto alterado pelos DL n.º 81/2020, de 2 de outubro e 25/2021, de 29 de março.

Desta forma, todos os mecanismos de dinâmica de planos iniciados após a entrada em vigor da LBPPSOTU ou pendentes um ano após a entrada em vigor devem acolher as novas regras de classificação do solo (n.ºs 1 e 2 do artigo 82.º). Os restantes planos municipais ou intermunicipais que não estejam nestas condições têm um prazo máximo de cinco anos para a assunção das novas regras de classificação do solo previstas na LBPPSOTU e no novo RJIGT, “sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo” (cf. n.º 2 do artigo 199.º do RJIGT).

Não obstante, de acordo com o n.º 3 do artigo 82.º da LBPPSOTU, os terrenos com execução programada mantêm a classificação como urbanos até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização que tenha sido ou seja definido em:

- a. plano de pormenor;
- b. contrato de urbanização ou de desenvolvimento urbano;
- c. ato administrativo de controlo prévio: licença, comunicação prévia, pedido de informação prévia.

Desta forma, até à alteração do plano com aplicação das novas regras de classificação do solo, os particulares podem programar a execução e garantir, por essa via, a manutenção da classificação do solo como urbano.

Assim, para além de um novo quadro legal que obriga à assunção das novas regras de classificação do solo previstas na LBPPSOTU e no novo RJIGT, o PDM 1998 encontra-se obsoleto e descontextualizado no tempo e no espaço face à realidade atual e às exigências e tendências que se verificam na sociedade, na política, na demografia, no ambiente, na tecnologia, na conjuntura, *etc.*, reunindo todas as condições para ser ponderado e revisto estruturalmente.

É, pois, natural que as diferenças entre o PDM 1998 e o PDM de 2.<sup>a</sup> geração sejam estruturantes e com implicações no território, particularmente ao nível:

1. da classificação e qualificação do solo;
2. das servidões e restrições de utilidade pública;
3. dos parâmetros de edificabilidade;
4. dos espaços industriais;
5. do património;
6. da reserva agrícola nacional;
7. da reserva ecológica nacional.

Abordar-se-ão, em síntese, cada um destes aspetos individualmente.

### VIII.3.7.2. DA CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

As principais diferenças ao nível da classificação e qualificação do solo entre o PDM de 1998 e o PDM revisto decorrem, como já se enunciou, da alteração ocorrida no quadro legal, desde logo a publicação da LBPPSOTU<sup>1</sup>, a revisão do RJGT<sup>2</sup> e o Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional, promovendo assim uma profunda reforma no modelo de classificação do solo.

Assim, é notória a **inexistência de uma clara diferenciação entre o solo urbano e o solo rústico**, tanto no Regulamento como na Planta de ordenamento do PDM 1998; enquanto no

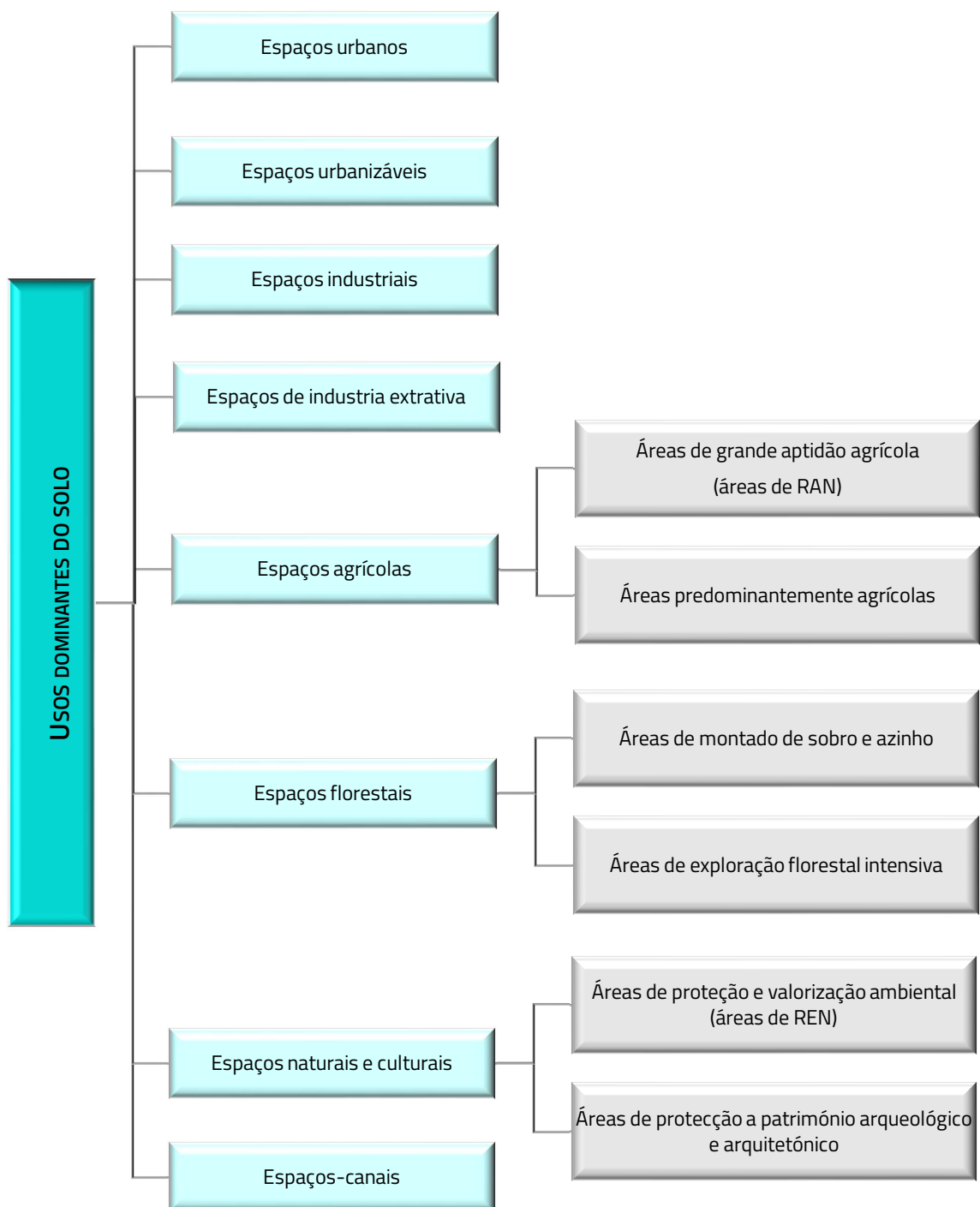
<sup>1</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação atual.

<sup>2</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual.

PDM revisto e de acordo com o quadro legal em vigor, está estabelecida a clara diferenciação entre as duas classificações de solo admitidas, de acordo com a realidade e especificidade territorial.

Relativamente ao **solo urbano** é de assinalar a existência de três categorias de solo urbanizável (espaços urbanos, espaços urbanizáveis e espaços industriais) no PDM 1998, enquanto o PDM revisto limita a classificação de solo urbano àquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, na sequência da LBPPSOTU e da revisão do RJIGT, não considerando qualquer categoria de solo urbanizável. Nas restantes categorias de solo urbano não se verificam diferenças muito significativas ao nível das suas características fundamentais, havendo alguma correspondência entre elas, pese embora com os necessários ajustes decorrentes da evolução do território nos últimos 20 anos e das respetivas especificidades. No que concerne ao **solo rústico**, o PDM revisto traz alguma simplificação patente sobretudo na redução do número de subcategorias, destacando-se uma simplificação ao nível da qualificação do solo rústico e a estreita articulação entre a Planta de Ordenamento e o conteúdo do Regulamento (*vd.* Figura VIII.3.2 e Figura VIII.3.3).

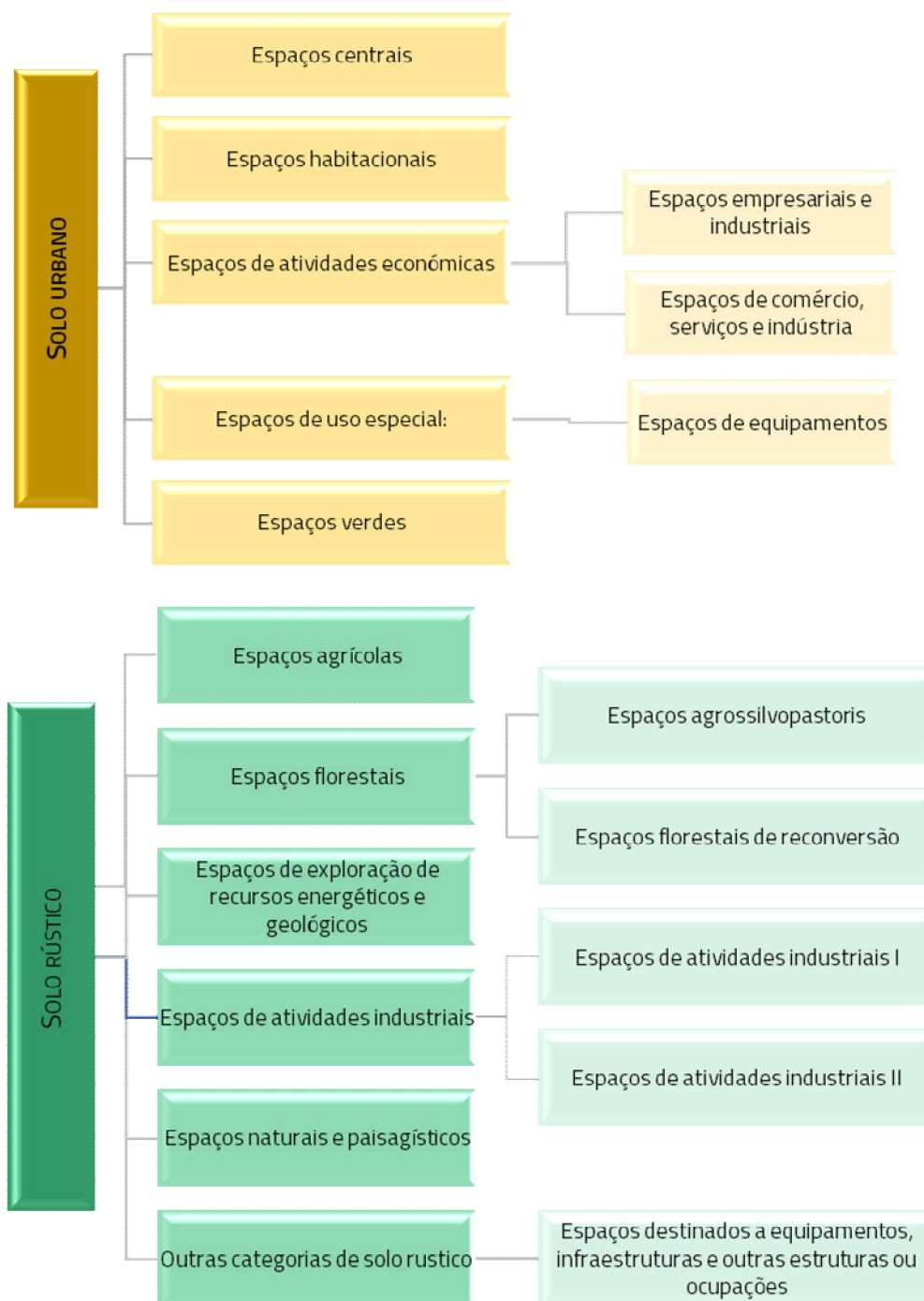
Figura VIII.3.2. Usos dominantes do solo, PDM 98



Fonte: DGT, SNIT; RCM 62/1998, 05 de maio



Figura VIII.3.3. Classificação e qualificação do solo no PDM revisto. Classes, categorias e subcategorias



Relativamente às **áreas ocupadas pelo solo urbano e rústico**, verifica-se uma redução da área classificada como solo urbano na proposta de Plano em relação à área de solo urbano do PDM em vigor, passando de **447,82 ha** para **396 ha** (vd. Quadro VIII.3.2). Esta redução deve-se, essencialmente, ao facto do PDM ainda em vigor ter previsto um conjunto de áreas urbanizáveis que não se chegaram a concretizar e, como tal, não podem ser consideradas na proposta de solo urbano, pois não são incluídas no conceito atual de solo urbano<sup>1</sup>.

Quadro VIII.3.2. Contabilização de áreas entre PDM atual e PDM revisto: Solo urbano e Solo rústico

	PDM atual (área ha)	PDM revisto (área ha)	Varição (ha)	Taxa Varição (%)
<b>Solo urbano</b>	447,82	396	57,82	-11,6
<b>Solo rústico</b>	64372,86	64424,7	51,9	-0,081
<b>Área total concelho</b>	64820,68 ha / 648,20 km <sup>2</sup>			

As maiores reduções de solo urbano ocorrem nos lugares de menor dimensão. De facto, a maior parte dos espaços urbanizáveis destinados a equipamentos, zonas verdes, indústrias e armazéns previstos no PDM 1998 não foram executados e, desta forma, são reclassificados como solo rústico no âmbito da revisão do PDM. A classificação do solo urbano na atual proposta de Plano traduz, assim, de uma forma mais realista e objetiva a realidade do concelho de Ferreira do Alentejo.

### VIII.3.7.3. DAS SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE

#### PÚBLICA

Ao nível das servidões e restrições de utilidade pública registam-se algumas diferenças entre as que foram incluídas no PDM 1998 e as consideradas na atual proposta de Plano,

<sup>1</sup> Entendido como “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação”, cf. alínea a) do n.º 2 do artigo 71.º do RJIGT.

desde logo pela inclusão das referentes ao domínio hídrico (e.g. margens das albufeiras ou as zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias). Este também não incluiu na Planta de Condicionantes as servidões e restrições associadas por exemplo aos povoamentos florestais de sobreiro e azinheira percorridos por incêndios ou as áreas de perigosidade de incêndio das classes elevada e muito elevada.

Quadro VIII.3.3. Servidões e restrições de utilidade pública nas duas gerações do PDM de Ferreira do Alentejo

	PDM 1998	PDM 2.ª GERAÇÃO
Recursos hídricos	Domínio público hídrico	Domínio hídrico
	-	Albufeiras de águas públicas
Recursos geológicos	Áreas de exploração de inertes	Recursos geológicos: exploração de massas e depósitos minerais
Recursos agrícolas e florestais	Reserva agrícola nacional	Reserva Agrícola Nacional
	Perímetro de Rega de Odivelas e Roxo	Aproveitamento Hidroagrícola
	Área abrangida pelo POAO	
	-	Oliveiras
	-	Sobreiros e azinheiras
	-	Regime florestal
	-	Povoamentos florestais de sobreiro e azinheira percorridos por incêndios
	-	Áreas de perigosidade de incêndio das classes elevada (IV) e muito elevada (V)
Recursos ecológicos	Reserva Ecológica Nacional	Reserva Ecológica Nacional
	Património Arqueológico	Património classificado e em vias de classificação
Património edificado	Património Arquitetónico (Imóvel de valor concelhio)	-
Infraestruturas	Abastecimento de Água: Captações /Nascentes	Redes e infraestruturas de abastecimento de água
	Saneamento básico	Redes e infraestruturas de saneamento básico
	Rede elétrica: Alta tensão (150 Kv) / Alta tensão (60 Kv) / Média tensão (30 Kv) / Média tensão (15 Kv) / Subestação	Rede elétrica: a. linhas de média tensão b. postos de transformação
	Servidões aos traçados (IP1 e IP8) / Servidão ao traçado (IC33)	Rede rodoviária
	Marcos geodésicos	Marcos geodésicos e respetivas zonas de proteção
	-	Rede de nivelamento de alta precisão

Acresce ainda referir o facto do PDM de 2.<sup>a</sup> geração integrar um conjunto de variáveis que apesar de não constituírem servidões ou restrições de utilidade pública legalmente instituídas, são assumidas no plano como especificidades territoriais a salvaguardar na medida em que protegem recursos naturais (*e.g.* estrutura ecológica municipal), recursos patrimoniais (áreas de património arqueológico e bens culturais de interesse) e as pessoas e bens face à suscetibilidade a fenómenos perigosos (*e.g.* zonas inundadas por cheias técnicas, perigosidade de incêndios rurais, acidentes em áreas industriais). Assumem-se, assim, como mais um instrumento de apoio à gestão, visando o equilíbrio ambiental e a atratividade que se pretendem assegurar para o território municipal.

#### VIII.3.7.4. DOS PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE

Os parâmetros de edificabilidade<sup>1</sup> aplicáveis ao **solo urbano** nas duas gerações de PDM registam algumas diferenças, desde logo porque o PDM em vigor não estabelece categorias dentro dos espaços urbanos, estabelecendo apenas uma hierarquia de aglomerados urbanos, designadamente:

- **Nível 1** – Ferreira do Alentejo;
- **Nível 2** – Figueira dos Cavaleiros, Alfundão, Odivelas, Canhestros, Peroguarda e Canhestros;
- **Nível 3** – Santa Margarida do Sado Olhas, Aldeia de Ruins, Gasparões, Rouquenho, Fortes Novos, Aldeia de Rouquenho e Penique.

Por sua vez, nas **zonas urbanas consolidadas** o PDM em vigor não prevê quaisquer índices ou parâmetros urbanísticos, à exceção da profundidade da edificação, considerando apenas como referência para as novas edificações e ampliações de edificações existentes os

<sup>1</sup> Nos termos do Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

alinhamentos predominantes e a altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação.

Na **proposta de plano** são individualizadas **duas categorias** de espaço associadas à habitação como uso dominante, nomeadamente os **espaços centrais** e os **espaços habitacionais**, para as quais se estabelece um conjunto de índices e parâmetros urbanísticos que se pautam pela objetividade e simplificação, mas, ao mesmo tempo, pela necessária distinção decorrente das especificidades de cada área. Por exemplo, é de notar que nos **espaços centrais** não se aplicam índices, uma vez que se trata de áreas em que predominam situações de preenchimento de interstícios ou de reconstrução, devendo ser seguidos os alinhamentos predominantes. Existe, no entanto, um número máximo de pisos igual a dois.

Nos **espaços habitacionais** por sua vez, existe a aplicação de índice de ocupação e de índice de utilização assim como a definição de um número máximo de pisos (*vd.* Quadro VIII.3.4 e capítulo VIII.2.3.1).

Relativamente aos **espaços de atividades económicas**, categoria proposta com a revisão do plano houve a necessidade de criar **duas subcategorias** a fim de distinguir os espaços direcionados para a implementação e/ou consolidação de áreas industriais, dos espaços direcionados para a implementação de comércio, serviços e indústria; traduzindo-se em densidades e objetivos distintos. O PDM em vigor não delimita subcategorias considerando apenas o perímetro de zonas industriais e de serviços dentro de Ferreira do Alentejo e as unidades industriais fora do perímetro, mas ainda em solo urbano (*vd.* Quadro VIII.3.4 e capítulo VII.2.3.1)

Ao nível dos **equipamentos**, os dois planos são equivalentes, na medida em que não sujeitam estas áreas à aplicação de índices ou parâmetros de edificabilidade.

Por último, no que respeita ao **solo rústico**, as **condições e parâmetros de edificabilidade** aplicáveis mantêm-se, de um modo geral, nos dois planos, *i.e.*, a edificabilidade apenas é admitida para as construções de apoio à atividade agrícola, florestal ou pecuária; para a residência do proprietário-agricultor de exploração agrícola, florestal ou pecuária; e para a instalação de empreendimentos turísticos isolados. Contudo, a proposta de Plano, densifica os índices e parâmetros aplicáveis nestas situações, introduzindo algumas alterações relativamente ao PDM em vigor (*vd.* Quadro VIII.3.4 e Quadro VIII.3.5).

Quadro VIII.3.4. Parâmetros de edificabilidade do PDM em vigor

ÁREA URBANA	<b>Zona urbana consolidada (ZUC)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alinhamentos predominantes</li> <li>▪ Altura da fachada igual a altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação</li> <li>▪ Profundidade da edificação não excederá os 12 m para habitação e os 15 m para comércio e serviços</li> </ul>
	ÁREA URBANIZÁVEL	<b>Zona de reserva para a expansão urbana (ZEU)</b>	
Nível 1		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densidade habitacional bruta máxima igual a 40 fogos/ ha</li> <li>▪ IO bruto máximo igual a 0,5</li> <li>▪ Número máximo de pisos igual a 3 para edifícios em banda contínua e a 2 para edifícios geminados ou isolados</li> </ul>	
Nível 2		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densidade habitacional bruta máxima igual a 30 fogos/ ha</li> <li>▪ IO bruto máximo igual a 0,4</li> <li>▪ Número máximo de pisos igual a 2</li> </ul>	
Nível 3		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densidade habitacional bruta máxima igual a 25 fogos/ ha</li> <li>▪ IO bruto máximo igual a 0,35</li> <li>▪ Número máximo de pisos igual a 2</li> </ul>	
ESPAÇOS INDUSTRIAIS	<b>Zona industrial de serviços</b>		
	Coeficiente de ocupação do solo global máximo	3,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
	Área de implantação das construções	Até um valor máximo de 50% da área do lote	
	<b>Unidades industriais isoladas fora do perímetro industrial de Ferreira do Alentejo</b>		
	Índice de ocupação bruto	0,05 ou 1 para parcelas inferiores a 5000m <sup>2</sup>	
	Área máxima de impermeabilização	10%	
	Altura máxima das construções	2 pisos	
	Afastamento mínimo	30 m	
	Estacionamento	1 lugar/ 200m <sup>2</sup> de área bruta coberta	
	<b>Área preferencial para a instalação de unidades da fileira agroindustrial</b>		
	Área da parcela a ocupar	≥ 2, 5 0 h a	
	Índice de ocupação bruto	≤ 0, 7 0	
	Índice mínimo de espaços verdes	0,10	
	Afastamento mínimo	5 m	
	Altura máxima das edificações	9 m	
Estacionamento	1 lugar/ 1000m <sup>2</sup> de área bruta coberta		
ZONA DE INFRAESTRUTURAS ECONÓMICAS	Coeficiente de ocupação do solo (COS) máximo	5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
	Índice de ocupação bruto máximo	0,65	
	Índice de ocupação líquido máximo	0,8	
	Altura máxima das edificações	6 m	
	Profundidade máxima das empenas	15 m	
	Estacionamento	1 lugar/ 200m <sup>2</sup> de área bruta coberta	
ESPAÇOS AGRÍCOLAS	<b>Áreas de grande aptidão agrícola (áreas da RAN)</b>		
	Área da parcela	≥ 2, 5 h a	
	Índice de ocupação bruto	0,02	
	Superfície total de solo impermeabilizado	2,5 a 35 ha = 5000 m <sup>2</sup> 35 a 75 ha = 10000 m <sup>2</sup> 75 a 1000 ha = 15000 m <sup>2</sup> > 1000 ha = 50000 m	
	Altura máxima das edificações	10 m	
	Afastamento mínimo	20 m	
	<b>Residência própria do proprietário – agricultor de exploração</b>		
	Área mínima do prédio	4 ha	
	Área de construção máxima	500 m <sup>2</sup>	
	Número máximo de pisos	2	
	<b>Áreas de uso agrícola predominante não coincidentes com AH</b>		
	Área da parcela	≥ 2, 5 h a	
	Índice de ocupação bruto	0,03	
	Superfície total de solo impermeabilizado	2,5 a 35 ha = 5000 m <sup>2</sup> 35 a 75 ha = 10000 m <sup>2</sup> 75 a 1000 ha = 15000 m <sup>2</sup> > 1000 ha = 50000 m	
	Altura máxima das edificações	10 m	
	Afastamento mínimo	20 m	
	<b>Empreendimentos turísticos isolados</b>		
	Área da parcela	≥ 2, 5 h a	
Número máximo de pisos	2		
Índice de impermeabilização	0,2		
Capacidade máxima admitida, à exceção dos Parques de Campismo	200 camas até ao limite de 1000 camas por concelho		
ESPAÇOS NATURAIS E CULTURAIS	Índice de ocupação bruto	0,02	
	Superfície total do solo impermeabilizado	Até 500m <sup>2</sup>	
	Altura máxima das edificações	2 pisos	

Quadro VIII.3.5. Parâmetros de edificabilidade proposta de Plano

Categoria/Subcategoria		Alinhamentos	N.º pisos	lv máx m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .	IO	IU	Índice de impermeabilização	Profundidade máx. (m)	Altura máxima (m)	AC máxima (m <sup>2</sup> )	
SOLO URBANO	Espaços centrais	X	2	-	-	-	-	12m ou 18m <sup>1</sup>	-	-	
	Espaços habitacionais	Em loteamentos	3	-	0,6	1,5	-	-	-	-	
		Fora de loteamentos	X	2	-	-	-	-	-	-	
	EAE – Espaços empresariais e industriais		-	-	-	0,8	-	-	-	10	-
	EAE – Espaços de comércio, serviços e indústria		-	-	-	0,6	-	-	-	7	-
	Espaços de Equipamentos		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Espaços verdes		-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOLO RÚSTICO	Edificabilidade geral										
	Construções de apoio as atividades agrícolas, pecuárias e florestais		-	-	-	-	-	-	-	10	2000
	Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, florestal ou pecuária		-	2 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	500
	Estabelecimentos industriais de aproveitamento e transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários		-	1ou 2 <sup>3</sup>	-	-	0,02 ou 0,06 <sup>4</sup>	5000 <sup>5</sup> / 30000 <sup>6</sup> /50000 <sup>7</sup>	-	10	20000 <sup>8</sup> -
	Estabelecimentos industriais de aproveitamento e transformação de produtos minerais resultantes da exploração de recursos geológicos		-	1	-	-	-	-	-	10	3000
	Edificações de apoio às explorações de produtos minerais		-	1	-	-	-	-	-	-	1000
	Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI)		-	2	-	-	-	0,2	-	-	-
	Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT)		-	2 <sup>9</sup>	-	-	0,2	-	-	-	-
	ASA – Área de Serviço de Autocaravanas		-	-	-	-	-	0,2	-	-	-
	Solo Rústico/ Categoria										
	Espaços de atividades industriais I						0,3			10	
	Espaços de atividades industriais II						0,06	70000		10	20000

<sup>1</sup> 12m para habitação e 18 m para comércio e serviços.

<sup>2</sup> Acima da cota de soleira, de acordo com o PROTA.

<sup>3</sup> Admite-se um piso abaixo da cota de soleira desde que a atividade assim o justifique técnica/ economicamente.

<sup>4</sup> Para parcelas inferiores a 2,5 ha: índice de utilização 0,06 e área máxima de impermeabilização igual a 5000 m<sup>2</sup> / Para parcelas entre 2,5 ha e 100ha: índice de utilização 0,06 até a um máximo de 20000m<sup>2</sup> de área de construção e área máxima de impermeabilização igual a 30000 m<sup>2</sup>/ Para parcelas superiores a 100h: índice de utilização de 0,02 e área máxima de impermeabilização de 50000m<sup>2</sup>

<sup>5</sup> Para parcelas inferiores a 2,5ha.

<sup>6</sup> Para parcelas entre os 2,5ha e os 100ha

<sup>7</sup> Para parcelas superiores a 100ha

<sup>8</sup> Apenas para parcelas entre os 2,5ha e os 100ha, com lu igual a 0,06 até a um máximo de área de construção de 20000m<sup>2</sup>

<sup>9</sup> Admite-se um piso abaixo da cota de soleira.



### VIII.3.7.5. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

A área destinada à localização de atividades económicas sofreu uma ligeira redução entre o PDM 1998 e a atual proposta de Plano, na medida em que, apenas Ferreira do Alentejo, Gasparões e Alfundão mantêm os espaços de atividades económicas, pese embora o Penique seja classificado como solo urbano.









Quadro VIII.3.6. Espaços de atividades económicas proposta de Plano

Local	Área (ha)
<b>Ferreira do Alentejo</b>	<b>46,22</b>
Espaços empresariais e industriais	40,31
Espaços de Comércio, Serviços e Indústria	5,9
<b>Penique</b>	<b>66,25</b>
Alfundão - Áreas de Comércio, Serviços e Indústria	1,8
Gasparões - Áreas de Comércio, Serviços e Indústria	0,93
<b>Total</b>	<b>115,20 ha</b>

### VIII.3.8. UMA SÍNTESE DA COMPATIBILIDADE E DA CONFORMIDADE

O PDM revisto enquadra e integra as disposições dos demais instrumentos de gestão com incidência territorial tal como se pode constatar no Quadro VIII.3.7. Excetua-se desta compatibilidade, tal como se compreende, a relação do PDM revisto com o PDM 1998, na medida em que o primeiro constitui a revisão e revogação do segundo.

Quadro VIII.3.7. Análise de compatibilidade e conformidade

IGT	Análise de compatibilidade e conformidade		Compatibilidade Conformidade
PNPOT	-	<p>“...as respetivas diretrizes para os instrumentos de gestão territorial (IGT), designadamente para os planos diretores municipais, constituem inevitavelmente uma fonte de inspiração e uma referência da política de ordenamento a consagrar no PDM de Ferreira do Alentejo (PDMFA).”</p> <p>“...no que respeita às diretrizes de coordenação e articulação emanadas do PNPOT para os PDM, destaca-se, em primeiro lugar, a afirmação da importância da dimensão estratégica no PDM de Ferreira do Alentejo (...)”</p> <p>“Pese embora, o enfoque no carácter estratégico, o PDMFA também traduz um esforço de focagem de conteúdos (...)”</p> <p>“a componente regulamentar do PDMFA explicita claramente os princípios e regras gerais de organização e de regime de uso do solo e de salvaguarda de riscos, incluindo também mecanismos de programação que potenciam a flexibilidade necessária a este instrumento.”</p> <p>“O PDMFA estabelece os princípios e regras gerais da reclassificação do solo (vd. capítulo IV.2.3), garantindo que se evitam operações de reclassificação casuísticas que prejudiquem a otimização do modelo de organização territorial e a concretização da estratégia municipal.</p> <p>Relativamente às diretrizes de conteúdo, sublinha-se o enfoque dado à estratégia de desenvolvimento territorial, assente na definição do sistema urbano, sistema de mobilidade e acessibilidade, sistema de recursos produtivos, sistema turístico e sistema ambiental.”</p> <p>“... o PDMFA através da classificação e qualificação do solo, delimitando áreas urbanas nos aglomerados, decorrentes das centralidades e do sistema de mobilidade e condições de acesso a serviços, contribui para o reforço do equilíbrio do sistema urbano, caminhando para o policentrismo e atenuando a evidente macrocefalia do mesmo na sede de concelho.”</p> <p>“O PDMFA analisa os fenómenos perigosos com incidência significativa no território (...). Em simultâneo afere sobre a vulnerabilidade do território de Ferreira do Alentejo, delimitando áreas de vulnerabilidade elevada, moderada e baixa ou nula, que, em conjunto com a avaliação da perigosidade, permite definir áreas de maior ou menor risco a fenómenos perigosos e, por conseguinte, propor medidas de precaução, prevenção, adaptação e redução da exposição a riscos.”</p> <p>“O PDMFA coloca o enfoque da sua estratégia de desenvolvimento territorial no sistema ambiental (...)”</p>	
PROT Alentejo	Opções estratégicas de base territorial	<p>“A estratégia do PDM de Ferreira do Alentejo (capítulo VII.2) está fortemente enraizada no espírito e opções estratégicas do PROTA ...”</p>	
	Modelo e sistemas territoriais	<p>“Esta visão territorial [do PROTA] foi pois devidamente ponderada e tendo-a como inspiração, desenvolveu-se igualmente um modelo de desenvolvimento territorial (MDT) para o concelho de Ferreira do Alentejo, alicerçado no princípio da sustentabilidade do território, em que a utilização dos recursos deve ser compatível com a proteção dos valores naturais e paisagísticos existentes, com particular enfoque na valorização do solo rústico, assumindo-o como o suporte das atividades diretamente relacionadas com o aproveitamento agrícola e florestal, regendo-se por princípios gerais de contenção da edificação isolada e do parcelamento da propriedade, pela otimização e racionalização das infraestruturas e dos equipamentos e pelo incentivo à reabilitação urbana, nos termos da LBPSOT, da ENDS, do PNPOT, do PROTA e do regime jurídico da reabilitação urbana.”</p>	
	Edificação em solo rural	<p>O PDMFA inclui duas das quatro formas de ocorrência de novas edificações em solo rural previstas no PROTA, a saber, a edificação isolada e os NDT, e fá-lo no cumprimento estrito das normas estabelecidas neste instrumento, designadamente no que concerne às condições e critérios de edificabilidade no solo rural, como se pode constatar no capítulo VIII.2.3.3.”</p>	
	Edificação turística	<p>“O PDM obriga ao cumprimento das respetivas disposições previstas no PROTA para estas duas formas de edificação turística no solo rústico (Empreendimentos Turísticos Isolados e Núcleos de Desenvolvimento Turístico), bem como a um conjunto de regras específicas, pelo que há uma total compatibilidade entre estes dois instrumentos de gestão territorial no que a este tipo de edificação diz respeito.”</p>	
PROF Alentejo	-	<p>“... o PDM revisto integra as orientações estratégicas florestais constantes no PROF ALT, fundamentalmente no que se refere à ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais. Esta integração concretiza-se através da definição dos objetivos e regras que norteiam os espaços agrossilvopastoris e florestais identificados no solo rústico.</p> <p>O PDMFA integra ainda os corredores ecológicos do PROF ALT na EEM, preconizando a proteção da rede hidrográfica através da condução e restauração de povoamentos nas galerias ripícolas e da proteção e valorização dos montados.”</p>	
PEOT (POAO)		<p>“Assim, considera-se que o PDM de Ferreira do Alentejo integra as normas relativas ao regime de salvaguarda de recursos e valores naturais constantes do POAO, garantindo a vinculação dos particulares relativamente a este instrumento de gestão territorial.”</p>	
PTAM	-	<p>Do conjunto de planos territoriais de âmbito municipal (PTAM) previstos na LBPSOTU e no RJIGT, no concelho de Ferreira do Alentejo estão em vigor seis Planos de Pormenor (PP), como indicado no Quadro VIII.2.8. Deste conjunto é intenção da Câmara Municipal revogar todos, com exceção do PP da Zona de expansão urbana UOP 19 – A – Alfundão.</p>	

## **VIII.4 GESTÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DO PDM DE FERREIRA DO ALENTEJO**

### VIII.4.1. DA PROGRAMAÇÃO À EXECUÇÃO

A programação tem vindo a ser assumida como o elo de ligação essencial entre o momento do planeamento urbanístico e o da gestão concreta do uso, ocupação e transformação do solo, definindo os termos da respetiva execução, ou seja, o modo e o quando da concretização das suas disposições e opções (OLIVEIRA, 2012), bem como os responsáveis e respetivas responsabilidades.

De acordo com o atual quadro legal, a execução dos planos assenta em programação a cargo da Administração Pública. A LBPSOTU aponta, em concreto, a programação como “tarefa pública”, nomeadamente municipal (artigo 54.º, n.º1), a obrigatoriedade da programação ser inscrita em planos de atividades e orçamentos municipais (artigo 56.º), o dever dos particulares “de concretizar e de adequar as suas pretensões aos objetivos e prioridades” estabelecidos na programação (artigo 54.º, n.º 2) e a ocorrência da execução, conforme programação, no âmbito de unidades de execução ou de operações de reabilitação urbana que para tal devem ser delimitadas (artigos 55.º, n.º 3 e 56.º, n.º 4).

A revisão dos PDM, em geral, e do PDM de Ferreira do Alentejo em concreto, constitui assim uma oportunidade para lhes introduzir a necessária operacionalidade, potenciando a dinâmica e a concretização no terreno, pois o “plano existe essencialmente para ser cumprido, sob pena de se tornar num instrumento morto” contrariando a tendência e o legado deixado por uma execução não sistemática sobre o território, prosseguida através de operações casuísticas dos privados no limite das suas propriedades, segundo prioridades próprias que em nada se relacionam com lógicas de boa gestão do espaço e/ou o interesse público (OLIVEIRA, 2012).

Neste sentido, a **LBPPSOTU** estabelece **orientações gerais sobre a forma de execução do PDM**, designadamente: a explicitação dos objetivos do PDM e das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes; a descrição e a estimativa de custos e prazos de execução; a ponderação da respetiva sustentabilidade ambiental e social, da viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das propostas; a definição dos meios, dos sujeitos responsáveis pelo financiamento da execução e dos demais agentes a envolver; a estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas do plano territorial em questão, tendo em conta os custos da sua execução<sup>1</sup>.

Por sua vez, o **RJIGT** concretiza a forma como o PDM deve dar resposta ao previsto na **LBPPSOTU**, estabelecendo o seu acompanhamento por um **programa de execução que contenha as disposições sobre a execução das intervenções prioritárias do Estado e do município, previstas a curto e médio prazo**. Institui ainda o enquadramento das intervenções do Estado e as intervenções municipais previstas a **longo prazo**, bem como um **plano de financiamento das intervenções e respetiva fundamentação da sustentabilidade económica e financeira**<sup>2</sup>. Além disto, o RJIGT também estabelece que o município promove a execução **coordenada e programada** do planeamento territorial com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objetivos e as prioridades estabelecidas no PDM. Mais refere que a coordenação e a execução programada do plano determinam para os **particulares** o dever de concretizarem e de adequarem as suas pretensões aos objetivos e às prioridades nele estabelecidas e nos respetivos instrumentos de programação, bem com o dever de participar no seu financiamento<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> N.º 1 do artigo 56º da lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU), na sua redação atual.

<sup>2</sup> Alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), na sua redação atual.

<sup>3</sup> N.º 2 e n.º 3 do artigo 146º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), na sua redação atual.

A evolução legislativa no que respeita ao **urbanismo e ordenamento do território, à habitação, à reabilitação urbana e ao ambiente**, tem vindo a consolidar a perspetiva do processo de planeamento como um **processo contínuo** que abrange não apenas o momento da sua elaboração, mas também o da respetiva concretização e execução prevendo para o efeito um conjunto diversificado de instrumentos direcionados para a operacionalização do PDM, conforme previsto no RJIGT.

De acordo com a LBPPSOTU (artigo 55º) essa execução pode ser **sistemática** a qual consiste na realização mediante **programação municipal de operações urbanísticas integradas**, tendo em vista a transformação, reabilitação ou regeneração ordenada do território abrangido; ou **não sistemática**, efetuada **sem a necessidade de prévia delimitação de unidades de execução**, por intermédio de operações urbanísticas a realizar nos termos da lei. Por sua vez, a **execução sistemática** dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal é concretizada através de políticas urbanas integradas, nomeadamente, mediante a aquisição ou disponibilização de terrenos, operações de transformação fundiária e formas de parceria ou contratualização que incentivem a concertação dos diversos interesses em presença, no âmbito de **unidades de execução** delimitadas nos termos da lei.

Como tal, e conforme previsto no RJIGT, os planos territoriais estabelecem e integram **orientações para a sua execução**, a inscrever nos planos de atividades e nos orçamentos, que contêm, designadamente (n.º 4 do artigo 146.º do RJIGT):

- a) A **identificação e a programação** das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes, por prioridades, a explicitação dos objetivos e a descrição e estimativa dos custos individuais e da globalidade das ações previstas no Plano, e os respetivos prazos de execução;
- b) A ponderação **da viabilidade jurídico-fundiária** e da **sustentabilidade económico-financeira** das respetivas propostas;

- c) A **definição dos meios, dos sujeitos responsáveis** pelo financiamento da execução e dos demais agentes a envolver;
- d) A **estimativa da capacidade de investimento público** relativa às propostas do plano territorial em questão, a médio e a longo prazo, tendo em conta os custos da sua execução.

Os planos territoriais são, assim, executados através de **sistemas de execução**<sup>1</sup>, designadamente **sistemas de iniciativa dos interessados, sistemas de cooperação e sistemas de imposição administrativa**, sendo que a **execução dos planos através destes sistemas** desenvolve-se no âmbito de **Unidades de Execução (UE)**, delimitadas pela câmara municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados. Por sua vez, os planos podem ser executados fora do sistema de execução desde que se verifique uma das seguintes situações:

- a) A execução do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, de ou parte de um plano possa ser realizadas por meio de operações urbanísticas, em zonas urbanas consolidadas, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação;
- b) A delimitação das unidades de execução se revelar impossível ou desnecessária, à luz dos objetivos delineados pelo próprio plano.

A delimitação das **Unidades de Execução** requer o conhecimento e o contato com os proprietários da área, uma vez que **define em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística**, acompanhada da identificação de todos os **prédios abrangidos**.

As **UE** devem ser delimitadas de modo a assegurar um **desenvolvimento urbano harmonioso** e a **justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos**,

---

<sup>1</sup> Cf. artigo 147º, RJIGT, na sua redação atual.

devendo integrar as **áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos** previstos nos programas e nos planos territoriais. Por sua vez, deverá ser garantido que se trata de **um projeto único** a ser aprovado para a área de incidência, reunindo um conjunto bem preciso de prédios e investidores em realização conjunta, que se traduzirá em operação de **reparcelamento urbano**, regida por **contrato de urbanização**. Constituem, assim, o **instrumento privilegiado de programação** no atual quadro legal, sobretudo nas áreas urbanas que carecem de consolidação ou colmatação, que justifiquem intervenções suportadas por uma solução integrada de conjunto, garantindo a contratualização (OLIVEIRA, 2013).

Para que as **UE** permitam uma eficaz ocupação do território e uma execução integrada e coordenada das operações previstas nos planos, deve ser garantido que a **localização e a programação**:

1. Correspondem a **escolhas estratégicas da Administração**;
2. Correspondem ou, pelo menos, estão articuladas com a **hierarquia das prioridades** previstas no plano, identificando as áreas em que **importa ou é prioritário intervir**, para uma maior estruturação e qualificação das áreas urbanas existentes; distinguindo-as das outras em que, mesmo admitidas pelo plano, é despiciente qualquer intervenção.

Deste modo, para a concretização das **UE** consideradas **prioritárias** é indispensável o recurso a **sistemas de cooperação ou de imposição administrativa**<sup>1</sup>, ou seja, o município deve dispor-se a entrar na **parceria** sempre que necessário, substituindo algum proprietário que se recuse a participar, ou até chamando a si as obras de urbanização. No caso de **UE** admitidas no plano, mas **sem caráter prioritário**, a operação deve cingir-se a um **sistema de iniciativa dos interessados**<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Sistemas de execução previstos no n.º 1 do artigo 147.º do RJIGT.

<sup>2</sup> Também *cf.* n.º 1 do artigo 147.º do RJIGT.



Além dos **sistemas de execução** concretizados através de **unidades de execução**, existe um conjunto de **instrumentos de execução dos planos**<sup>1</sup>, previstos no RJGT e disponíveis para que o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais possam **adquirir ou alienar bens imóveis** no âmbito da prossecução de finalidades de política pública de solo, tais como a **reserva de solo**, o **direito de preferência**, o **direito de superfície**, a **demolição de edifícios**, a **venda forçada**, o **arrendamento forçado**, a **estruturação da propriedade** através do **fracionamento**, do **emparcelamento** ou do **reparcelamento** do solo urbano; ou a **expropriação**.

A **reabilitação urbana** constitui também um instrumento da execução do PDM de Ferreira do Alentejo, em concreto a **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** sistemática, aprovada pela Assembleia Municipal realizada em 29 de abril de 2019 e publicada em Diário da República, 2.º Série, n.º 99, no Aviso n.º 8999/2019, de 23 de maio. Esta ORU abrange a sede de concelho, conforme delimitação constante da Planta de ordenamento – Classificação e qualificação do solo, e visa os **objetivos** constantes do capítulo VIII.2.11.

Por sua vez, no âmbito das **intervenções estratégicas** a estabelecer pelo PDM que concorrem para a sua respetiva **execução**, destaca-se a delimitação de **seis Unidades Operativas de Planeamento e Ordenamento (UOPG)**, descritas e fundamentadas no capítulo seguinte.

---

<sup>1</sup> Do art.º 153º ao 164º do RJGT.

## VIII.4.2. INTERVENÇÕES ESTRATÉGICAS

A estratégia de desenvolvimento preconizada para o concelho de Ferreira do Alentejo e apresentada no volume VI, apresenta os eixos estratégicos de desenvolvimento para o concelho refletidos no modelo territorial e em consonância com as características e vocações existentes, sejam de natureza geográfica, de natureza funcional, patrimonial ou de natureza social e económica. Como tal, considerando que o território é passível de transformação, o concelho de Ferreira do Alentejo encontra-se abrangido por **seis unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)** delimitadas na Planta de ordenamento (*vd.* Peça gráfica I.1. Planta de ordenamento – Classificação e qualificação do solo) e que correspondem a áreas territoriais com objetivos concretos, prazos de execução definidos e disposições sobre o desenho urbano (quando aplicável), bem como as formas de execução a aplicar.

A **delimitação das UOPG** teve por base um conjunto de aspetos considerados importantes para o desenvolvimento do concelho, tendo em conta a natureza das intervenções necessárias no território ao nível de infraestruturas gerais e a necessidade de estabelecer uma relação harmoniosa com a envolvente perspetivando uma justa distribuição entre benefícios e encargos.

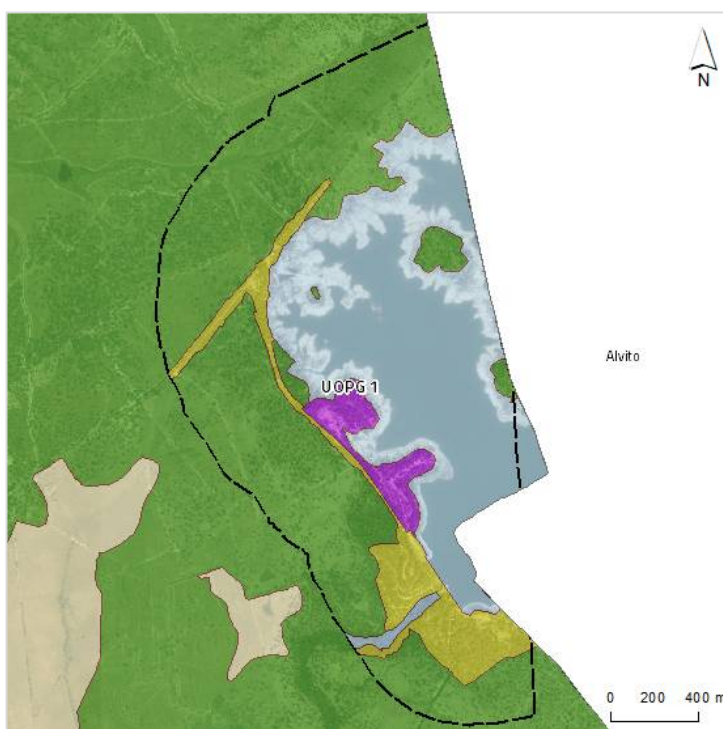
Em todas as UOPG definidas, são considerados os respetivos **objetivos específicos, prazos de execução e sistema de execução.**

Das seis UOPG previstas, **três incidem sobre solo rústico**, sendo que apenas em uma delas se prevê a reclassificação para solo urbano (UOPG 2), através da elaboração de Plano de Pormenor com efeitos registais, nos termos da alínea I) do n.º 1 do artigo 96.º do RJIGT. As UOPG 3 e 5, por sua vez, incidem sobre solo urbano, sendo criadas ao abrigo dos **n.ºs 7 e 8**

do artigo 72.º do RJGT, o qual prevê "a reclassificação do solo, na contiguidade de solo urbano, que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, pode ser realizada através da elaboração, revisão ou alteração de plano territorial (...) ficando sujeita à delimitação de uma **unidade de execução** e à **garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados, mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, nos planos de atividade e nos orçamentos municipais**". De salientar ainda a UOPG 6 que incide sobre terrenos municipais e onde se pretende a execução de um loteamento municipal destinado a suprir carências habitacionais identificadas no âmbito da Estratégia Local de Habitação, nomeadamente através da construção de habitação pública, a custos controlados.

#### UOPG 1 – ZONA MARGINAL À ALBUFEIRA DE ODIVELAS

Figura VIII.4.1. UOPG 1 – Zona marginal à barragem de Odivelas



Fonte: Limites administrativos: CAOP, 2022; DGT, 2018.

Quadro VIII.4.1. Objetivos, operacionalização e investimento da UOPG 1

**UOPG 1 – ZONA MARGINAL À BARRAGEM DE ODIVELAS**

Área: 369 ha

UOPG decorrente do POAO

**Objetivos programáticos**

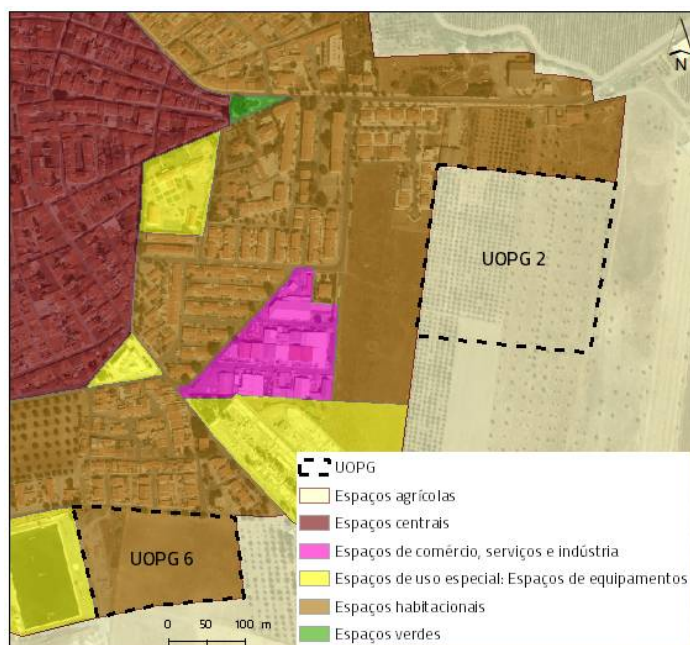
- Reabilitação do edificado existente na área envolvente da barragem localizada em espaço florestal de reconversão;
- Criação de estacionamento com capacidade adequada;
- Enquadramento paisagístico do espaço de recreio e lazer existente;
- Enquadramento paisagístico do espaço de recreio e lazer proposto;
- Criação de zonas formais de estadia — parques de merendas;
- Criação de percursos pedonais de ligação entre os diversos equipamentos propostos;
- Criação de estabelecimentos de restauração e bebidas associados às zonas de recreio e lazer

**Operacionalização**

- Plano de pormenor

**UOPG 2 – FERREIRA DO ALENTEJO NASCENTE**

Figura VIII.4.2. UOPG 2 - Ferreira do Alentejo Nascente



Fonte: DGT, 2018.

Quadro VIII.4.2. Objetivos, operacionalização e investimento da UOPG 2

**UOPG 2 – FERREIRA DO ALENTEJO NASCENTE**

ÁREA: 5 ha

**OBJETIVOS**

- Estruturação do território, reconvertendo-a numa área destinada a habitação coletiva a custos controlados;
- Articulação morfotipológica com a área urbana existente;
- Satisfação de carências habitacionais, nomeadamente ao nível de construção a custos controlados.

**OPERACIONALIZAÇÃO**

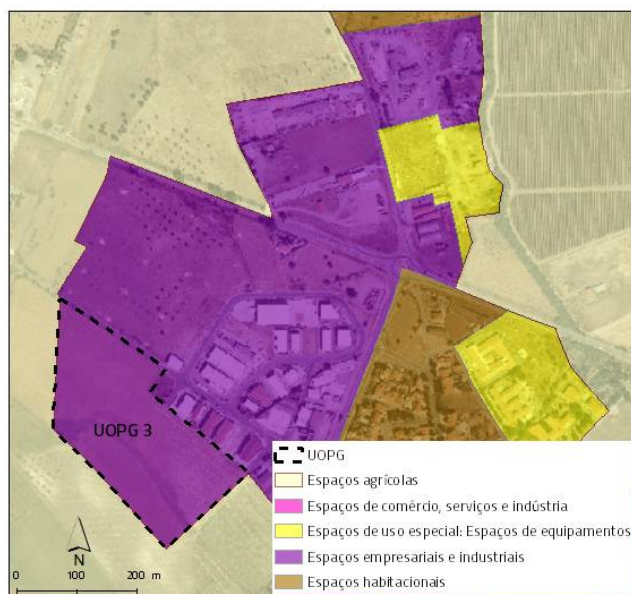
- PP com efeitos registais
- Prazo de **execução de 10 anos**

**CUSTO ESTIMADO**

- Montante Investimento: 100 000 €
- Origem investimento: privado

**UOPG 3 – EXPANSÃO DO PARQUE INDUSTRIAL DE FERREIRA DO ALENTEJO**

Figura VIII.4.3. UOPG 3 – Expansão do Parque Industrial de Ferreira do Alentejo



Fonte: DGT, 2018.

Quadro VIII.4.3. Objetivos, operacionalização e investimento da UOPG 3

**UOPG 3 – EXPANSÃO PARQUE INDUSTRIAL DE FERREIRA DO ALENTEJO**

**ÁREA: 6,3 ha**

Delimitação ao abrigo dos n.ºs 7 e 8 do artigo 72º do RJIGT, na sua redação atual.

**OBJETIVOS**

- Estruturação do território, reconvertendo-o numa área destinada a atividades económicas;
- Área destinada à expansão do parque industrial;
- Articulação morfológica com a área urbana existente;
- Delimitação ao abrigo dos n.ºs 7 e 8 do artigo 72º do RJIGT, na sua redação atual.

**OPERACIONALIZAÇÃO**

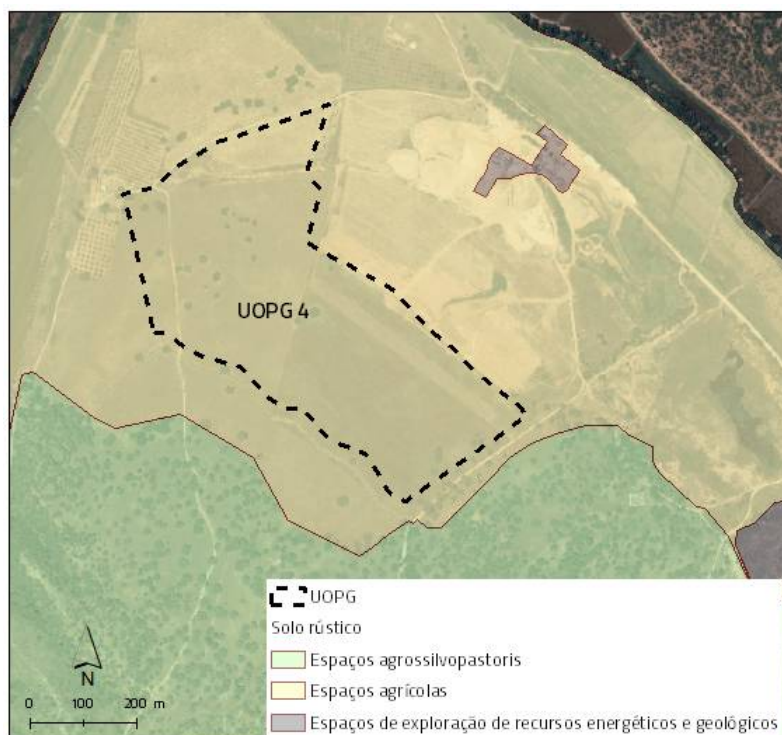
- Delimitação de unidade de execução
- Prazo de **execução de 10 anos**, findo o qual a classificação reverte para solo rústico total ou parcialmente
- Sistema de execução: de **iniciativa dos interessados**

**CUSTO ESTIMADO**

- Montante Investimento: 2 M €
- Origem investimento: privado e público (receitas próprias)

## UOPG 4 – AMPLIAÇÃO DA PEDREIRA GARCIA MENINO II

Figura VIII.4.4. UOPG 4 – Ampliação da pedreira Garcia Menino II



Fonte: DGT, 2018.

Quadro VIII.4.4. Objetivos, operacionalização e investimento da UOPG 4

### UOPG 4 – AMPLIAÇÃO DA PEDREIRA GARCIA MENINO II

ÁREA: 24,6 ha

#### OBJETIVOS

- Ampliação da pedreira Garcia Menino II, cuja área atualmente licenciada para exploração se encontra praticamente esgotada;
- Sujeição da área pretendida para ampliação a Estudo de Impacte ambiental (EIA).

#### OPERACIONALIZAÇÃO

- Prazo de execução de 10 anos
- Sistema de execução: de iniciativa dos interessados

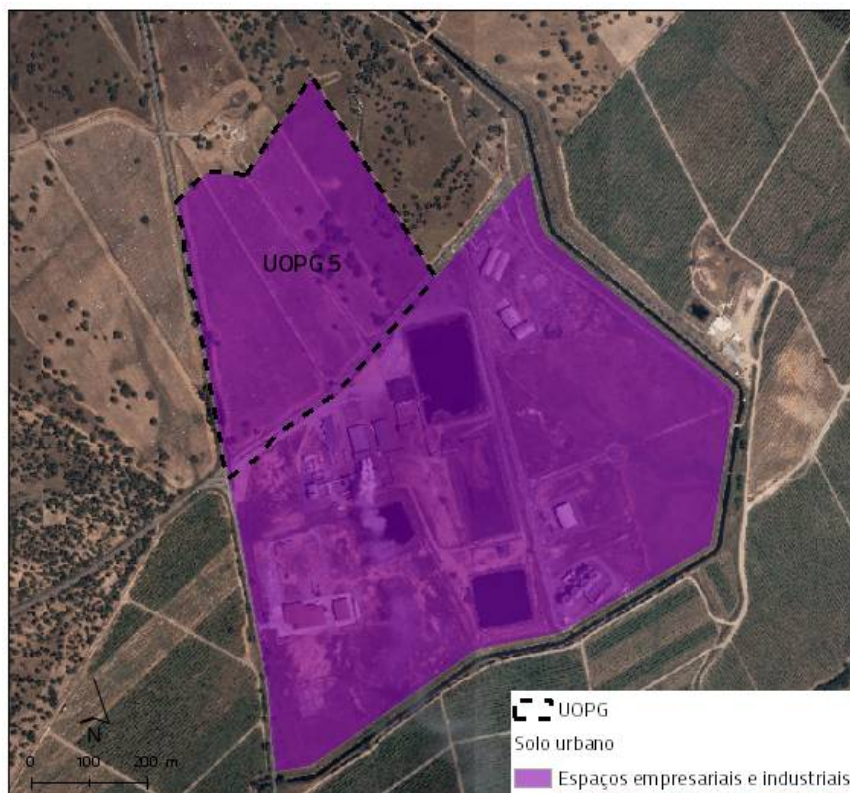
#### CUSTO ESTIMADO

- Montante Investimento: 150 000 €
- Origem investimento: privado



## UOPG 5 – EXPANSÃO DO PARQUE EMPRESARIAL DO PENIQUE

Figura VIII.4.5. UOPG 5 – Expansão do Parque Empresarial do Penique



Fonte: DGT, 2018.

Quadro VIII.4.5. Objetivos, operacionalização e investimento da UOPG 5

### UOPG 5 – EXPANSÃO DO PARQUE EMPRESARIAL DO PENIQUE

**ÁREA: 16,9 ha**

Delimitação ao abrigo dos n.ºs 7 e 8 do artigo 72º do RJIGT, na sua redação atual.

#### OBJETIVOS

- Estruturação do território, reconvertendo-o numa área destinada a atividades económicas;
- Área destinada à expansão do parque empresarial do Penique, a sul, beneficiando de economias de aglomeração e de escala;
- Articulação morfológica com a área urbana existente.

#### OPERACIONALIZAÇÃO

- Delimitação de unidade de execução



- Prazo de **execução de 10 anos**, findo o qual a classificação reverte para solo rústico total ou parcialmente
- Sistema de execução: de **iniciativa dos interessados**

---

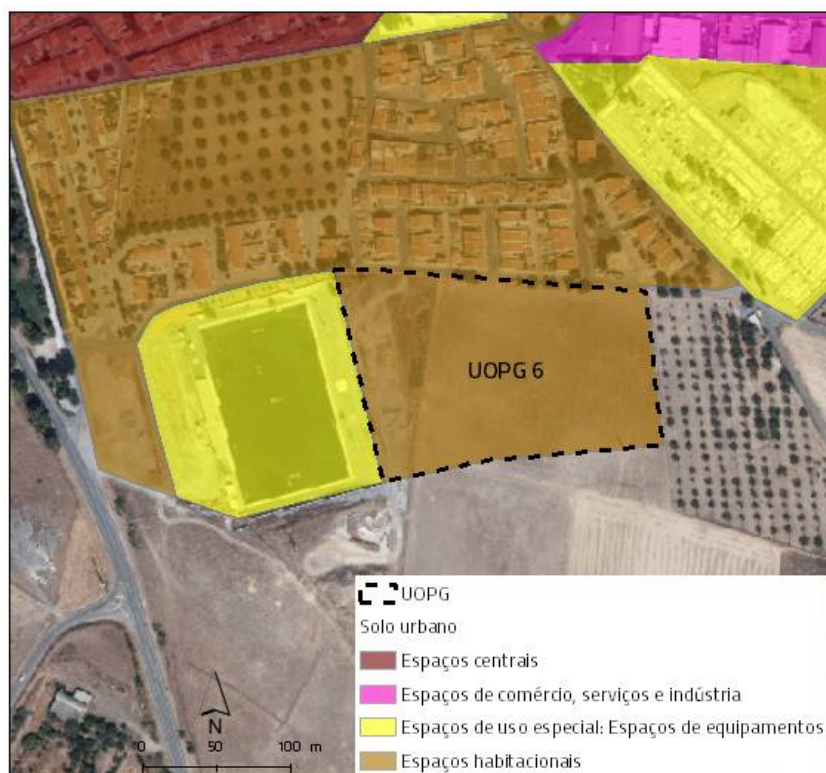
**CUSTO ESTIMADO**

---

- Montante Investimento: 500 000 €
- Origem investimento: privado

**UOPG 6 – BAIRRO DA COLINA**

Figura VIII.4.6. UOPG 6 – Bairro da Colina



Fonte: DGT, 2018.

Quadro VIII.4.6. Objetivos, operacionalização e investimento da UOPG 6

**UOPG 6 – BAIRRO DA COLINA**

**ÁREA: 2,5 ha**

- Parte da área é urbanizável no PDM em vigor;

- Terrenos exclusivamente municipais

---

#### OBJETIVOS

---

- Estruturação do território, reconvertendo-a numa área habitacional, ao abrigo da **Estratégia Local de Habitação (ELH)**;
- Área destinada a habitação coletiva a custos controlados, para satisfação das carências identificadas na ELH a este nível;
- Articulação morfotipológica com a área urbana existente.

---

#### OPERACIONALIZAÇÃO

---

- Sistema de execução: de **iniciativa do município**;
- Prazo de **execução de 10 anos**, findo o qual a classificação reverte para solo rústico total ou parcialmente

---

#### CUSTO ESTIMADO

---

- Montante Investimento: 1 M €
- Origem investimento: público (receitas próprias do Município)

### VIII.4.3. PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

De acordo com o RJIGT, mais precisamente as alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 97.º, o PDM de Ferreira do Alentejo deve integrar no **Programa de Execução e no respetivo Plano de Financiamento**, as disposições para a execução das intervenções, a inscrever nos planos de atividades e orçamentos, contendo a **identificação e a programação das intervenções** consideradas **estratégicas ou estruturantes**, por **prioridades**, a explicitação dos objetivos e a **descrição e estimativa dos custos individuais e da globalidade das ações previstas no plano**, bem como os respetivos **prazos de execução**. Além disto, deverá ser realizada a **ponderação da viabilidade jurídico-fundiária e a sustentabilidade económico-financeira** das respetivas propostas, a definição dos meios, dos sujeitos responsáveis pelo financiamento da execução e dos demais agentes a envolver, assim como a **estimativa da**

**capacidade de investimento público relativa às propostas em questão**, a médio e a longo prazo, tendo em conta os custos da sua execução (cf. n.º 4 do artigo 146.º do RJIGT)

Com efeito, o **Programa de Execução** e o **Plano de Financiamento**, remetem para uma **interligação na relação funcional** que se estabelece entre ambos, sendo que a primeiro cabe a função de valorar o elenco das ações que integram o programa estratégico e consubstanciam o PDM e ao segundo a demonstração da respetiva viabilidade.

A **programação, temporal e financeira**, deve sustentar o processo de execução do PDM de Ferreira do Alentejo, traduzindo-se num instrumento estratégico e orientador para a definição de políticas municipais, atendendo à escala geográfica e ao horizonte temporal de eficácia do plano. Esta ideia da integração das orientações para a execução dos PDM, a “inscrever nos planos de atividades e nos orçamentos” encontra-se, aliás, expressa no n.º 4 do artigo 146.º do RJIGT.

Assim, durante a vigência do plano, a Câmara Municipal deverá, através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município, **privilegiar as intervenções**:

1. que, contribuindo para a concretização dos objetivos do plano, possuam **carácter estruturante** no ordenamento do território e sejam **catalisadoras do seu desenvolvimento**;
2. de **consolidação e reabilitação urbana**;
3. que permitam a **disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas** necessárias à satisfação das carências existentes;
4. de **estruturação dos tecidos urbanos existentes**, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional do território ou quando necessária a oferta de

solo urbanizado, por força da procura verificada ou por razões de controlo do mercado de solos.

O Plano de financiamento do PDM de Ferreira do Alentejo visa demonstrar as fontes de financiamento e os fundos, que previsível e anualmente, se perspetiva que estejam disponíveis ao município para fazer frente às despesas inscritas no Programa de execução. Por sua vez, o Orçamento Municipal deverá ser considerado no âmbito da elaboração do programa de execução do PDM de Ferreira do Alentejo e no âmbito da identificação das fontes de dimensionamento do investimento programado, como um dos pilares de suporte do investimento público.

O **programa de execução** traduz-se assim, num **processo ativo**, estando a sua validade diretamente associada às opções políticas ou económicas efetuadas em determinado contexto, podendo vir a ser aferido à medida que surjam alterações capazes de afetar os resultados previstos. Deste modo, este documento deverá funcionar sempre como uma **orientação geral das intervenções futuras**, não constituindo um programa de gestão financeira de aplicação direta.

Foi, pois, com base nestes pressupostos que se selecionaram os projetos e ações compreendidos nas linhas orientadoras da estratégia de desenvolvimento do concelho (*vd.* capítulo VII.2.3) que **contribuem para a concretização dos objetivos e visão estabelecida para o concelho, bem como para a implementação do modelo de desenvolvimento territorial preconizado.**

De modo a facilitar a sua apreensão e análise, as ações e o respetivo calendário proposto, num cenário de relativa flexibilidade, bem como os custos estimados<sup>1</sup> e fontes de

<sup>1</sup> Os custos estimados para cada uma das intervenções correspondem a um valor de referência.

financiamento prováveis, são expostos num quadro integrador (*vd.* Quadro VIII.4.7) os diversos elementos que concorrem para a execução do PDM, utilizando para o efeito a técnica do semáforo<sup>1</sup>.

Desta forma, a programação da execução do PDM de Ferreira do Alentejo é estabelecida pela Câmara Municipal através da inscrição de ações no Plano Plurianual de Investimentos e no Plano de Atividades Municipais, em sede das Grandes Opções do Plano Municipal, para concretização dos objetivos estratégicos e gerais do PDMFA.

---

<sup>1</sup> Isto é, utilizando a cor **verde**, para traduzir os compromissos especialmente prioritários para colocar a estratégia no sentido da visão assumida, constituindo em todo o caso ações dependentes do município ou onde este se assume como ator fundamental, e que decorrem de necessidades claramente sentidas pelos atores locais; o **amarelo** para representar as ações que não constituem prioridade imediata, sobretudo no quadro conjuntural atual, e cujo plano de financiamento, à luz dos meios disponíveis e face aos instrumentos de financiamento existentes, é de difícil planeamento e programação, e cuja responsabilidade poderá depender ou não diretamente do município; o **vermelho**, para assinalar todas as ações que assumem um papel secundário para colocar a estratégia no sentido da visão, que são, à partida, mais difíceis de concretização na conjuntura atual, independentemente dos atores responsáveis.

Quadro VIII.4.7. Programação da execução e plano de financiamento

Ação	Prioridade	Horizonte temporal	Entidade responsável	Estimativa Custo	Fontes Financiamento
<b>HABITAÇÃO</b>					
Expansão do Singa Bairro – lotes para autoconstrução – ELH		2021-2028	CMFA	1.893.159,93 €	RP / UE
Expansão do Bairro da Colina – fogos a custo acessível - ELH					
Habitação – UOPG2 – Ferreira do Alentejo Nascente		2024-2034	Privado	100.000,00 €	Privado
Habitação – UOPG6 – Bairro da Colina - ELH		2024-2034	CMFA	1.000.000,00 €	RP
<b>EDUCAÇÃO</b>					
Melhoramento dos edifícios e espaços escolares		2024-2028	CMFA	2.730.404,57 €	RP / UE/ ND
<b>DESPORTO</b>					
Obras de conclusão do estádio municipal de futebol		2024-2028	CMFA	1.226.175,14 €	RP
Passadiço de acesso ao Parque de Lazer da Fonte Nova		2024-2025	CMFA	330.002,00 €	ND
Pista de pesca de Santa Margarida do Sado		2024-2025	CMFA	206.028,00	RP/ND
<b>CULTURA</b>					
Centro de Artes Tradicionais		2024-2028	CMFA	69.537,82 €	RP
Edifício do Centro Cultural de Ferreira do Alentejo - Universidade Popular		2024	CMFA	7.895,1 €	RP / UE
Plano de Salvaguarda do cante alentejano		2024-2028	CMFA	73.815,00 €	RP
Apoio às Coletividades e Outras Iniciativas Culturais		2024-2028	CMFA	25.000,00 €	RP
Pesquisa da Estação Arqueológica do Monte da Chaminé		2024-2028	CMFA	5.000,00 €	RP
Festival Giacometti		2024-2028	CMFA	783.055,33 €	RP
<b>ECONOMIA</b>					
Parques Industriais		2024-2028	CMFA	17.963,00 €	RP/UE

Expansão do Parque de Empresas		2024-2028	CMFA	17.963,00 €	RP
Feiras e Mercados		2024-2028	CMFA	1.095.025,00 €	RP
Programa de Valorização do Comércio e dos Produtos Locais		2024-2028	CMFA	12.530,00 €	RP
UOPG 3 – Expansão do Parque Industrial de Ferreira do Alentejo		2024-2034	CMFA e Privado	2.000.000,00 €	RP e Privado
UOPG 5 - Expansão do Parque Empresarial do Penique		2024-2034	Privado	500.000 €	Privado

#### ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Conclusão e entrada em vigor da revisão do PDM		2024	CMFA	32.278,89 €	RP
Avaliação Ambiental Estratégica		2024	CMFA	3.691,00 €	RP
Plano Pormenor com efeitos registais UOPG2 – Ferreira do Alentejo Nascente		2024-2034	Privado	100.000,00 €	Privado

#### INFRAESTRUTURAS

Requalificação Urbanística da Entrada Norte de Ferreira do Alentejo		2024-2025	CMFA	55.000,00 €	RP / UE
Via de Acesso ao Cemitério de Peroguarda		2024	CMFA	125.855,98 €	RP
Requalificação de Arruamentos em Ferreira do Alentejo		2024	CMFA	12.381,69 €	RP
Requalificação do Estacionamento junto ao Jardim Municipal		2024	CMFA	756,44 €	RP / UE
Reabilitação Urbana da Vila		2024-2028	CMFA	570.992,00 €	RP
Criação de Estacionamento na Entrada Sul de Ferreira do Alentejo		2024-2025	CMFA	665.829,88 €	RP
Requalificação da Antiga Oficina e Zona Envolvente		2024-2026	CMFA	605.008 €	RP
Saneamento – Remodelação das ETAR do concelho		2024-2028	CMFA	364.717,07€	RP
Sistema de Distribuição de Águas		2024	CMFA	4.354,64 €	RP
Captação e Adução de Água		2024	CMFA	60.082,24 €	RP
Captação e Distribuição de Água		2024	CMFA	53.317,98 €	RP
Abastecimento de água		2024-2028	CMFA	2.750.003,00 €	RP
Sistema Municipal de Recolha de Resíduos sólidos		2024-2028	CMFA	327.430,33 €	RP
Reforço e modernização da iluminação pública		2024-2028	CMFA	223.153,51 €	RP
Construção e Conservação de Arruamentos no Concelho		2024-2028	CMFA	5.000.005,00 €	RP
Estradas e Caminhos Municipais		2024-2028	CMFA	1.821.564,22 €	RP

Beneficiação do IP8 – troço Santa Margarida do Sado – Ferreira do Alentejo (incluindo a variante de Figueira de Cavaleiros)		2024-2025	IP	30.850.000,00 €	PRR
Beneficiação do IP8 – troço Ferreira do Alentejo - Beja		2024-2025	IP	38.000.000,00 €	PRR
<b>SOCIAL</b>					
Centros Seniores (Alfundão e Santa Margarida do Sado)		2024-2025	CMFA	24971,97 €	RP / UE
Plano Municipal para a Inclusão da Comunidade Migrante		2024-2028	CMFA	144435,15 €	RP
<b>AMBIENTE E CONSERVAÇÃO DA NATUREZA</b>					
Ferreira Sustentável		2024	CMFA	15061,19 €	RP
Valorização Sustentável dos Espaços Verdes Urbanos		2024-2028	CMFA	231940,75 €	RP
Parque Lazer da Barragem de Odivelas		2024-2028	CMFA	90006,00 €	RP/ND



## VIII.4.4. MONITORIZAÇÃO, PRAZO DE EFICÁCIA E DINÂMICA

### VIII.4.4.1. MONITORIZAÇÃO

A monitorização da estratégia, objetivos e resultados da execução do PDM encontra-se prevista no artigo 57.º da LBPSOTU, devendo a mesma consistir na avaliação de um conjunto de parâmetros e indicadores previamente definidos, a qual deve ser disponibilizada publicamente, através de meios informáticos adequados.

O RJIGT concretiza que o PDM estabelece o respetivo sistema de monitorização (alínea r) do n.º 1 do artigo 96.º) e que a monitorização e avaliação dos planos municipais, sustentada em indicadores, deve ser “consubstanciada nos relatórios de estado do ordenamento do território” (REOT) (n.º 2 do artigo 93.º), de cujos resultados dependem os processos de alteração e revisão.

Neste sentido, a monitorização da operacionalização do PDM deve corresponder a um processo de acompanhamento regular e sistemático da execução do plano ao longo do tempo, incidindo especialmente sobre os seguintes aspetos:

1. verificação da realização das ações e dos projetos propostos pelo PDM - **monitorização da implementação;**
2. avaliação do grau de alcance das metas do PDM e dos resultados alcançados - **monitorização de impactes;**
3. confirmação da adequação das ações e dos projetos propostos à concretização dos objetivos - **monitorização estratégica.**

A monitorização do PDM de Ferreira do Alentejo, resultante dos indicadores identificados no Quadro VIII.4.8, deve corresponder a:

1. um **processo integrado** que permita identificar, caracterizar e avaliar os benefícios e os efeitos indesejados decorrentes da implementação do PDM;
2. uma **abordagem preventiva** que permita identificar as componentes preventivas e/ou mitigadoras das medidas e ações;
3. uma **abordagem operacional** que permita que as conclusões periódicas do processo de monitorização e avaliação sejam integradas na implementação do modelo de desenvolvimento proposto pelo plano;
4. uma **abordagem estratégica**, traduzida no desenvolvimento de orientações que permitam aumentar o conhecimento e reduzir as incertezas

Quadro VIII.4.8. Indicadores de monitorização do PDM de Ferreira do Alentejo

Indicador de monitorização	Unidade de medida	Periodicidade de	Fontes de informação
<b>Eixo de intervenção estratégica 1. QUALIDADE E SUSTENTABILIDADE DO TERRITÓRIO</b>			
Promover a sustentabilidade dos recursos naturais e a qualidade ambiental, urbana e paisagística do território			
Evolução do n.º de utentes das empresas de desportos ligados ao contacto com a natureza	N.º	4 anos	Empresas privadas
N.º de eventos relacionados com a promoção do património natural e cultural e n.º de participantes	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de itinerários temáticos para divulgação, conhecimento e fruição do património natural e histórico	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de guias turísticos certificados	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de intervenções ao nível do turismo acessível	N.º	4 anos	Autarquia
Rácio da área ocupada por explorações de agricultura biológica ou produção integrada/área agrícola	%	4 anos	Autarquia/DRAP
N.º de ações de sensibilização sobre agricultura biológica ou produção integrada	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de veículos elétricos da frota municipal	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de ações de limpeza e/ou manutenção das linhas de água	N.º	4 anos	Autarquia / APA
Extensão dos percursos pedestres de pequena rota	Km	4 anos	Autarquia

N.º de formações sobre o turismo natureza	N.º	4 anos	Autarquia / ICNF
<b>Eixo de intervenção estratégica 2. COESÃO E QUALIDADE DE VIDA</b>			
<b>Incrementar a atratividade residencial e garantir padrões elevados de qualidade de vida e a coesão social</b>			
Evolução do consumo energético em edifícios públicos	Taxa de variação (%)	4 anos	Autarquia
Taxa de substituição das lâmpadas tradicionais por lâmpadas de baixo consumo	%	4 anos	Autarquia
N.º de procedimentos de licenciamento zero	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de comissões de bairro ou similar	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de serviços ambulatoriais, de cuidados continuados	N.º	Anual	Autarquia; ARS
N.º de utentes dos serviços de saúde mental	N.º	Anual	Autarquia; ARS
N.º de utentes dos serviços de terapia ocupacional e fisioterapia	N.º	Anual	Autarquia; ARS
N.º de famílias a residirem em habitação social ou a custos controlados	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de famílias abrangidas pelo programa de arrendamento social	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de famílias abrangidas pelos programas de apoio aos mais desfavorecidos	N.º	4 anos	Autarquia
<b>Eixo de intervenção estratégica 3. DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO, INOVAÇÃO E EMPREGO</b>			
<b>Fortalecer a competitividade económica, promover a inovação e sustentabilidade das atividades e a criação de mais e melhor emprego</b>			
VAB concelho	€	4 anos	INE
N.º de empresas criadas por CAE	Nº	4 anos	INE
Crescimento da produção agrícola e silvícola	Ton.	4 anos	INE
Crescimento das exportações agrícolas e silvícolas	€	4 anos	INE
N.º de empresas com certificação ambiental	Nº	4 anos	<i>Iso Survey</i>
N.º de produtos com certificado de origem	N.º	4 anos	DGADR
N.º de parcerias das empresas com estabelecimentos de ensino	N.º	4 anos	Autarquia
Capacidade de alojamento em ET por tipologia	N.º e tipologia	4 anos	SIGTUR
Taxa de crescimento do n.º de dormidas em estabelecimentos de alojamento turístico	%	Anual	INE,
N.º de intervenções no domínio do turismo acessível	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de empreendimentos turísticos reconhecidos como turismo de natureza	N.º	4 anos	ICNF
N.º de empresas de animação turística reconhecidas como turismo de natureza	N.º	4 anos	ICNF
N.º de rotas e/ou circuitos pedestres/bicicleta; pontos de observação de aves, devidamente identificados,	N.º e Km's	4 anos	ICNF, Autarquia

sinalizados e infraestruturados para o efeito			
N.º de zonas de caça certificadas	N.º e área	4 anos	ICNF; Associações de Caçadores
N.º dos parques de caravanismo/ autocaravanismo	N.º	4 anos	Autarquia
N.º e capacidade de Áreas de serviço para autocaravanas	N.º e capacidade	4 anos	Autarquia
Capacidade de alojamento em estabelecimentos de alojamento local	Capacidade	4 anos	SIGTUR
N.º de Estabelecimentos de Agentes de Animação Turística	N.º	4 anos	SIGTUR
Proveitos totais nos estabelecimentos de alojamento turístico	€	4 anos	INE
Taxa de sazonalidade	%	4 anos	INE
N.º de intervenções associadas à albufeira de Odivelas	N.º e tipologia	4 anos	Autarquia
N.º de empresas instaladas em áreas de atividades económicas	N.	4 anos	Autarquia
Taxa de crescimento do emprego nos setores do alojamento, restauração, náutica de recreio e turismo de natureza	% por setor	4 anos	INE
Taxa de crescimento do emprego por setor de atividade	%	4 anos	INE
Taxa de crescimento efetivo da população	%	4 anos	INE
Taxa de crescimento efetivo da população por grupos etários	%	4 anos	INE
Peso da população empregada por nível de qualificação académica e profissional	%	4 anos	INE
N.º de horas de formação/empregado	N.º horas	4 anos	IEFP, Autarquia
N.º de cursos profissionais direcionados para o setor agroalimentar	N.º	4 anos	IEFP, Universidades, Autarquia
Capacidade de alojamento em empreendimentos turísticos por tipologia	N.º de camas/ Utentes	4 anos	SIGTUR
Capacidade de alojamento em estabelecimentos de alojamento local	N.º de utentes	4 anos	SIGTUR
<b>Eixo de intervenção estratégica 4. IDENTIDADE E PROMOÇÃO DO TERRITÓRIO</b>			
<b>Reafirmar a identidade local e promover Ferreira do Alentejo e os seus valores endógenos</b>			
N.º de espaços públicos de recreio e lazer criados	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de espaços públicos requalificados	N.º	4 anos	Autarquia
N.º e extensão de vias pedonais e cicláveis no interior dos aglomerados	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de intervenções no domínio da acessibilidade para todos	N.º	4 anos	Autarquia
Taxa de execução das ações do Plano de Mobilidade e	%	4 anos	Autarquia

Acessibilidade para Todos			
N.º de rotas temáticas associadas ao património histórico e cultural do concelho	N.º	4 anos	Autarquia
Visitantes dos núcleos museológicos temáticos	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de aplicações web e respetivo n.º de utilizadores relacionadas com a promoção territorial	N.º	4 anos	Autarquia / Empresas privadas
<b>Eixo de ação estratégico 5. COOPERAÇÃO E CIDADANIA</b>			
<b>Cooperação territorial e institucional e a promoção da cidadania e mobilização da sociedade civil</b>			
N.º de associações de empresários	N.º e tipologia	4 anos	Autarquia
N.º de Workshops de participação e auscultação dos atores locais relativos a temáticas de interesse relevante	N.º	4 anos	Autarquia
N.º participantes em processos de discussão pública	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de voluntários da Bolsa de Voluntariado	N.º	4 anos	Autarquia

#### VIII.4.4.2. PRAZO DE EFICÁCIA E DINÂMICA

O PDM, enquanto instrumento de planeamento por excelência, deverá ser **dinâmico** de modo a **ajustar-se à realidade** dialética, no espaço e no tempo, sob prejuízo de se tornar obsoleto ao ponto de, em vez de potenciar os objetivos para os quais foi desenvolvido, na essência, o desenvolvimento sustentável do território, se transformar num instrumento estrangulador.

Decorre daqui a necessidade de estar munido dos mecanismos que garantam a sua monitorização, ou seja, a **avaliação da sua execução** e o alinhamento com a visão estratégica e modelo de ordenamento do território e desenvolvimento assumidos, os quais foram identificados anteriormente (*vd.* capítulos VIII.2.3 e VIII.2.4). Só assim poderá sofrer os ajustes necessários às mudanças ocorridas e/ou preconizadas, designadamente através da **ativação dos instrumentos de execução** previstos no capítulo VIII.4.1, por forma a repor a estratégia no sentido da visão assumida e/ou desejada.

Não obstante, quando do processo contínuo de monitorização da execução do plano, plasmado nos relatórios do estado do ordenamento do território resultar a identificação de níveis de execução e uma evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes, suscetível de determinar uma modificação do modelo territorial definido, deverá o PDM de Ferreira do Alentejo ser revisto (artigo 93.º do RJIGT).

Pese embora o referido processo de monitorização da execução do plano não identifique a clara necessidade da sua revisão, considera-se que, atendendo à acentuada dinâmica e imprevisibilidade atuais, o **PDM de Ferreira do Alentejo deverá sofrer uma profunda avaliação e ser revisto no prazo de dez anos.**

A referida **revisão** implica, de acordo com o n.º 3 do artigo 115.º do RJIGT, “a reconsideração e a reapreciação global, com caráter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais.”

A dinâmica do PDM fica ainda condicionada pela necessidade de **atualizar**<sup>1</sup>, através da publicação, da:

1. **Planta de Ordenamento - Classificação e qualificação do solo**, no que diz respeito:
  - a. às áreas a abranger por novos espaços de ocupação turística correspondentes a NDT;
  - b. às áreas a abranger por plano de urbanização ou plano de pormenor;

<sup>1</sup> Não obstante esta figura não constituir um procedimento de dinâmica dos planos territoriais, nos termos do artigo 115.º do RJIGT, considera-se que o PDM pode prever instrumentos que promovam a sua atualização.

c. **Planta de Ordenamento – Património**, relativamente à **identificação dos bens de interesse**, na medida em que poderão ser identificados outros bens a sujeitar ao mesmo regime;

2. **Planta de Condicionantes geral** relativamente aos seguintes elementos:

a. **imóveis classificados**, atendendo às servidões que decorrem do seu perímetro de proteção (zona geral de proteção ou zona especial de proteção);

b. **perigosidade de incêndio**, sempre que o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) seja revisto;

c. **Planta de Condicionantes – Recursos florestais**, relativamente aos **povoamentos florestais percorridos por incêndios**, que deverão ser objeto de atualização anual integrando as áreas ardidas com referência a 31 de dezembro de cada ano, nos termos definidos no DL 327/90, de 22 de outubro, na sua redação atual, atendendo às restrições que lhe estão associadas;

## VIII.5 CONCLUSÕES

O **Plano Diretor Municipal** é um instrumento complexo pela transversalidade temática e visão integradora e multissetorial que apresenta, e por isso muito exigente em relação à necessidade de integrar e ponderar múltiplos interesses em presença, nomeadamente de âmbito público. Isto nota-se, desde logo, pela constituição da Comissão Consultiva (CC). A elaboração de um PDM é, assim, um desafio talvez maior quando se trata de uma revisão, pois o legado e a herança do PDM eficaz obrigam a que se aprenda com os erros e se procure melhorar tanto do ponto de vista material como de conteúdos, objetivos e

mecanismos de execução. Foi essa a nossa grande ambição, sustentada, inevitavelmente, pelo quadro jurídico e atores envolvidos, nomeadamente, os que integram a CC.

No final, após uma ampla auscultação das entidades e orientados por uma forte participação pública desenvolvida no âmbito da estratégia de desenvolvimento, a proposta de plano apresenta-se com relativa robustez e traz valor acrescentado ao território e ao plano de segunda geração, quer do ponto de vista material e documental como, ainda, em termos dos mecanismos de execução previstos. Por outro lado, traduz a visão definida pelo PDM para o concelho para os próximos 10 ou 15 anos, a qual partindo de um pano de fundo e quadro condicionar, reflete um conjunto de desafios que se impõem ao território e de aspirações dos atores locais que importa superar e concretizar, respetivamente.

Importa ainda salientar a importância de um conjunto de linhas orientadoras e projetos de ação inseridos no domínio da referida visão e que potenciam o desenvolvimento sustentável do concelho. A este nível, destacam-se os projetos de valorização e promoção territorial de âmbito supramunicipal, numa lógica de desenvolvimento em rede, potenciando a complementaridade de territórios contíguos.



## VIII.6 BIBLIOGRAFIA

ANPC (2009), Guia para a caracterização de risco no âmbito da elaboração de Planos de Emergência de Proteção Civil, cadernos Técnicos PROCIV.

BATISTA e SILVA, J. (1999), "A função monitorização em planeamento urbanístico ao nível municipal – MAPA, um modelo para apoio à programação de ações por objetivos". Dissertação para obtenção de grau de Mestre em Engenharia Civil. Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa.

CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ALENTEJO (2019) – Grandes opções do Plano 2020/2023.

CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ALENTEJO (2019), Plano Estratégico de Desenvolvimento de Ferreira do Alentejo. Estratégia e Modelo de Desenvolvimento. Plano de Ação. SPI – Sociedade Portuguesa de Inovação, 2019.

CARVALHO *et. al* (2014), "Lei de bases perante os grandes problemas e desafios de Ordenamento", in *Colóquio sobre a LBSOTU*, CCDRC, Coimbra, pp. 20.

CARVALHO, J. (2015), "Execução dos planos territoriais" in *O novo Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial*; coordenado por Cláudio Monteiro, Jaime Valle e João Miranda; ICJP, CIDP, Almedina, 2016, Coimbra.

CCDR Alentejo (s/d) - Matriz de integração do POAO para o PDM de Ferreira do Alentejo – documento de trabalho.

CIMBAL (2014) – Plano Estratégico de Desenvolvimento do Baixo Alentejo 2014-2020 (versão final).

CIMBAL (2016) – Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável do Baixo Alentejo – Fases I a IV.

DGADR (2010) – Produção integrada do olival. 2.ª edição. Lisboa, 2010.

Direção Regional de Agricultura e Pescas do Alentejo (2014) - Guião de Boas Práticas para Gestão de Matos para a ITI-ZRNA, pp. 174.

DUARTE, A. (2018) – Guia Boas Práticas para o Uso Eficiente da Água no setor Olivícola. Projeto Water Matters. Fundo Ambiental. Escola Superior Agrária do Instituto Politécnico de Castelo Branco.

ECOINTEGRAL, Lda. (2008) – Delimitação de perímetros de proteção de captações de água subterrânea. Município de Ferreira do Alentejo. Relatório final.

EDIA (2019) – Anuário Agrícola de Alqueva 2019. Empreendimento de Desenvolvimento e Infraestruturas do Alqueva, S.A.

GARCIA, A. (2011) – Enrelvamento no olival – Efeito de rega no crescimento vegetativo, na produção e na qualidade do azeite. Dissertação para a obtenção do Grau de Mestre em Engenharia Agronómica – Hortofruticultura e Viticultura. Instituto Superior de Agronomia. Universidade Técnica de Lisboa. Lisboa, 2011.

González Sánchez, E. J., Gómez Ariza, M., Rodríguez Lizana, A., Alcántara Braña, C. (2007). El sistema de cubierta en el olivar andaluz. Tipo y manejo. In: *Cubiertas vegetales en olivar*. A. Rodríguez Lizana, R. Ordóñez Fernández, J. Gil Ribes. (Eds.). Junta de Andalucía. pp. 17-29.

Grupo de Trabalho para o Território (2015) - Integração do conteúdo dos Planos Especiais - Guia Metodológico, pp. 42.

ICNF (2018) - Programa Regional de Ordenamento Florestal Alentejo, Capítulo E – Documento Estratégico, pp. 169.

Martínez Raya, A., Francia, J. R., Marínez Vilela, A. (2007). Introducción a la agricultura de conservación en olivar. Evaluación del comportamiento de los sistemas de manejo de suelos. In: *Cubiertas vegetales en olivar*. A. Rodríguez Lizana, R.Ordóñez Fernández, J. Gil Ribes. (Eds.). Junta de Andalucía. pp. 7-16.

OLIVEIRA, F. P. (2002) - “Sistemas e instrumentos de execução dos planos”. Cadernos CEDOUA, Coimbra.

OLIVEIRA, F.P. (2011), *A Discricioniedade de Planeamento Urbanístico Municipal na Dogmática Geral da Discricioniedade Administrativa*, Coimbra, Almedina.

OLIVEIRA, F.P. (2012), *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. Comentado*, Coimbra, Almedina.

OLIVEIRA, F.P. (2014), “LBPSOTU, Novos Instrumentos/Novos Atores?”, in *Ciclo de Conferências sobre a Lei de Bases da Política de Solo, de Ordenamento do Território e de*

*Urbanismo*, organizada pelo Instituto Jurídico da FDUC (em colaboração com CCDR-C, Climar, CEDOUA), Coimbra, pp. 31.

OLIVEIRA, F.P. (2015), "As Principais Novidades do RJIGT", in *Conferência Norte: Território e Desenvolvimento Territorial*, dedicada ao tema O Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, CCDR Norte, Porto, pp.23.

OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D. (2002), "As Medidas Cautelares dos Planos", in *Revista do Centro de Estudos do Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente*, n.º 10, Ano V\_2.02, p. 45 - 68, Coimbra Editora.

OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D. (2013), *Execução Programada de Planos Municipais (As unidades de execução como instrumento de programação urbanística e o reparcelamento urbano como figura pluriforme)*, Coimbra, Almedina, pp. 182.

PASTOR, M. (2005) – *Ciclo anual del olivo y sensibilidad al déficit hídrico. In: Cultivo del Olivo, Diseño y manejo del cultivo tradicional y las instalaciones. Programación de riegos y fertirrigación*, Mundi-Prensa, Madrid.

PMDFCI (2018) – Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios de Ferreira do Alentejo. Rural Mark.

PORTO, M. *et. al.* (2020) – Lista Vermelha da Flora Vasculare de Portugal Continental. Sociedade Portuguesa de Botânica, Associação de Ciência de Vegetação (PHYTOS) e Instituto de Conservação da Natureza e de Florestas (ICNF).

Programa Operacional Regional do Alentejo 2014-2020, Brochura, outubro 2015, pp. 17.

SIMÕES, J. E. (2002) - "Critérios de perequação: dificuldades na sua aplicação", *Seminário - O sistema de execução de planos e a perequação – comunicações, comentários e conclusões*; DGOTDU, Lisboa, pp.135-155.

Turismo de Portugal (2017) - Síntese do Modelo Territorial e das Normas Orientadoras do PROT-A para o Setor do Turismo.

## LEGISLAÇÃO

- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelos DL n.ºs 136/2014, de 9 de setembro, 88/2017, de 27 de julho e 66/2019, de 21 de maio
- Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho
- Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto
- Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto
- Declaração n.º 77/2017, de 20 de setembro;
- Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 16 de março,
- Declaração de Retificação n.º 24/2008, de 2 de maio
- Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro.
- Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro
- Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de julho
- Decreto-Lei n.º 317/97, de 25 de novembro
- Decreto-Lei n.º 364/98, de 1 de novembro
- Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril
- Decreto-Lei n.º 382/99, de 22 de setembro
- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual conferida pelo DL n.º 136/2014, de 9 de setembro

- Decreto-Lei n.º 86/2002, de 6 de abril
- Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, alterado pelo DL 17/2009, de 14 de janeiro, pela Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto e pela Retificação n.º 27/2017, de 02 de outubro
- Decreto-Lei n.º 146/2006, de 31 de julho
- Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio
- Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto.
- Decreto-Lei n.º 344/2007, de 15 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 21/2018, de 28 de março
- Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, retificado pela Retificação n.º 63-B/2008, de 21/10, alterado pelos Decretos-Lei n.º 239/2012, de 02/11, 96/2013, de 19 de julho, 80/2015, de 14 de maio e 124/2019, de 28 de agosto
- Decreto-Lei n.º 17/2009, de 14 de janeiro
- Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro
- Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro
- Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho
- Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelos DL n.ºs 81/2020, de 2 de outubro 25/2021, de 29 de março, 45/2022, de 8 de julho e 10/2024, de 8 de janeiro
- Decreto-Lei n.º 21/2018, de 28 de março,
- Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto
- Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio
- Diretiva 92/43/CEE – Anexo I
- Lei 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto e pelos Decretos-Leis n.ºs 3/2021, de 7 de janeiro, 52/2021, de 15 de junho e 10/2024, de 8 de janeiro
- Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro
- Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto

- Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, retificada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008, de 2 de maio e alterada pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro
- Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril
- Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro
- Portaria n.º 702/2009, de 6 de julho
- Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro
- Resolução de Conselho de Ministros n.º 184/2007, de 21 de dezembro
- Resolução de Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro
- Retificação n.º 27/2017, de 02 de outubro
- Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro
- Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto
- Lei n.º 33/96, de 17 de agosto
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto
- Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto
- Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro
- Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro
- RCM n.º 184/2007, de 21 de dezembro
- Resolução de Conselho de Ministros n.º 62/98, de 18 de maio
- Resolução de Conselho de Ministros n.º 109/2007, de 20 de agosto
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro
- Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo DL n.º 186/2015, de 3 de setembro e pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho
- Lei Constitucional 1/2005, de 12 de agosto

- Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 16 de março, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto
- Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro

#### OUTRAS FONTES

<https://poseur.portugal2020.pt>

<http://www.alentejo.portugal2020.pt/>

<https://ferreiradoalentejo.pt/>

<http://www.apambiente.pt>

<http://www.icnf.pt>

<https://rnt.turismodeportugal.pt/RNET/Registos.ConsultaRegisto.aspx?Origem=CP&MostraFiltro=True>

<http://business.turismodeportugal.pt/SiteCollectionDocuments/ordenamento-turistico/Ficha-PROT-alentejo-18-jul-2017.pdf>

<https://geocatalogo.icnf.pt/>

<https://www.dgterritorio.gov.pt/ordenamento/sgt/igt-vigor>

<https://www.dgeg.gov.pt/>

<https://www.lneg.pt/>

<https://www.edia.pt/pt/>

<https://listavermelha-flora.pt/inicio/>

<https://apambiente.pt/>