



Plural

Planeamento Urbano, Regional
e de Transportes, Unipessoal, Lda.



1ª REVISÃO DO
**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
DE CONSTÂNCIA**

**ANÁLISE E DIAGNÓSTICO -
ADENDA**
Volume I

Julho de 2010

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

1ª REVISÃO DO
**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
DE CONSTÂNCIA**

**ANÁLISE E DIAGNÓSTICO -
ADENDA**

Volume I

Julho de 2010

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

Na capa: (1) Capela de Santa Ana; (2) Festa da N. Sra. da Boa Viagem; (3) Ponte sobre o Zêzere; (4) Janela Tradicional; (5) Centro Histórico; (6) Rua do Arco; (7) Decoração da Travessa do Arco nas Festas da N. Sra. da Boa Viagem; (8) Casal do Montalvo; (9) Santa Margarida – Edifício com Interesse (10) Portela – Conjunto com Interesse.

ÍNDICE

1. NOTA INTRODUTÓRIA	1
2. AVALIAÇÃO DA CONCRETIZAÇÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL EM VIGOR	2
2.1 Considerações Genéricas	2
2.2 Orientações e Acções de Desenvolvimento	4
2.3 Avaliação das Propostas de Ordenamento Territorial	6
2.3.1 CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	7
2.3.2 ESPAÇOS PREDOMINANTEMENTE NÃO URBANOS	8
2.3.3 ESPAÇOS PREDOMINANTEMENTE URBANOS	10
2.3.3.1 PERÍMETRO URBANO DE CONSTÂNCIA	14
2.3.3.2 PERÍMETRO URBANO DE CONSTÂNCIA SUL	15
2.3.3.3 PERÍMETRO URBANO DE MONTALVO	17
2.3.3.4 PERÍMETRO URBANO DE PORTELA, VALE DE MESTRE E ALDEIA DE SANTA MARGARIDA	18
2.3.3.5 PERÍMETRO URBANO DE MALPIQUE	20
2.3.3.6 ANÁLISE GLOBAL DA QUANTIFICAÇÃO DO NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS PERÍMETROS URBANOS	21
2.3.3.7 EQUIPAMENTOS COLECTIVOS	22
2.3.4 VALORES CULTURAIS	24
2.3.5 ESPAÇOS CANAIS	25
2.3.6 INFRAESTRUTURAS URBANAS	26
2.3.7 UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	28
2.3.8 CONDICIONANTES LEGAIS	29
2.4 Principais Constrangimentos Detectados	30
2.5 Considerações Finais	31
3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	33
3.1 Planos Eficazes no concelho de Constância	33
3.2 Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo	34
3.2.1 MODELO TERRITORIAL	38
3.2.1.1 SISTEMA URBANO E A COMPETITIVIDADE	39
3.2.1.2 SISTEMA AMBIENTAL	42
3.2.1.3 SISTEMA DE MOBILIDADE	46
3.2.2 UNIDADES TERRITORIAIS	47
3.2.3 NORMAS ORIENTADORAS	49

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Distribuição das categorias e subcategorias de espaço no perímetro urbano de Constância	14
Gráfico 2: Percentagem de Ocupação dos Espaços Urbanos e Urbanizáveis do perímetro urbano de Constância	15
Gráfico 3: Distribuição das categorias e subcategorias de espaço no perímetro urbano de Constância Sul	16
Gráfico 4: Percentagem de Ocupação dos Espaços Urbanos e Urbanizáveis do perímetro urbano de Constância Sul	16
Gráfico 5: Distribuição das categorias e subcategorias de espaço no perímetro urbano de Montalvo	17
Gráfico 6: Percentagem de Ocupação dos Espaços Urbanos, Urbanizáveis e Industriais do perímetro urbano de Montalvo	17
Gráfico 7: Distribuição das categorias e subcategorias de espaço no perímetro urbano de Portela, Vale de Mestre e Aldeia de Santa Margarida	19
Gráfico 8: Percentagem de Ocupação dos Espaços Urbanos e Urbanizáveis do perímetro urbano de Portela, Vale de Mestre e Aldeia de Santa Margarida	19
Gráfico 9: Distribuição das categorias e subcategorias de espaço no perímetro urbano de Malpique	20
Gráfico 10: Percentagem de Ocupação dos Espaços Urbanos e Urbanizáveis do perímetro urbano de Malpique	20

Índice de Figuras

Figura 1: Ocupação urbana/ perímetros urbanos em vigor _____	10
Figura 2: Espaços Predominantemente Urbanos – PDM em vigor _____	12
Figura 3: Espaços Urbanizáveis - Vila de Constância _____	15
Figura 4: Espaços Urbanizáveis – Constância Sul _____	16
Figura 5: Espaços Urbanizáveis e Espaços Industriais Propostos - Montalvo _____	18
Figura 6: Espaços Urbanizáveis – Portela, Vale de Mestre, Aldeia de Santa Margarida e Malpique _____	19
Figura 7: Espaços Urbanizáveis – Malpique _____	20
Figura 8: Esquema Global de Modelo territorial para o Oeste e Vale do Tejo _____	39
Figura 9: Turismo, Cultura e Lazer _____	41
Figura 10: ERPVA - Rede Primária e Rede Secundária _____	43
Figura 11: ERPVA - Rede Complementar _____	44
Figura 12: PROT-OVT - Riscos _____	46
Figura 13: PROT-OVT - Unidades Territoriais _____	48

Índice de Quadro

Quadro 1: Factores determinantes para o desenvolvimento do concelho, definidos no PDM em Vigor _____	4
Quadro 2: Linhas de Orientação/ acções definidas no PDM em vigor _____	5
Quadro 3: Categorias e subcategorias consideradas no PDM de Constância em vigor _____	7
Quadro 4: Quantificação das categorias e subcategorias de espaço do perímetro urbano de Constância _____	14
Quadro 5: Quantificação das categorias e subcategorias de espaço do perímetro urbano de Constância Sul _____	16
Quadro 6: Quantificação das categorias e subcategorias de espaço do perímetro urbano de Montalvo _____	17
Quadro 7: Quantificação das categorias e subcategorias de espaço do perímetro urbano de Portela, Vale de Mestre e Aldeia de Santa Margarida _____	19
Quadro 8: Quantificação das categorias e subcategorias de espaço do perímetro urbano de Malpique _____	20
Quadro 9: Quantificação das Subcategorias de Espaços Predominantemente Urbanos do PDM em vigor _____	21
Quadro 10: Comparação entre os Espaços Predominantemente Urbano do PDM em vigor e o Solo Urbanizado Actual _____	22
Quadro 11: Equipamentos colectivos existentes, propostos e propostos para substituição no PDM em vigor _____	23
Quadro 12: Condicionantes identificadas no PDM em vigor _____	29

1. NOTA INTRODUTÓRIA

No âmbito da 1ª Fase de elaboração da Revisão do Plano Director Municipal de Constância, foi elaborado o Volume I – Análise e Diagnóstico (elaborado em Dezembro de 2003 e actualizado em Março de 2009), integrando a análise das diversas componentes essenciais à compreensão da situação actual do concelho, no que se refere às condições físicas, urbanísticas, sociais e económicas, e identificados os principais constrangimentos e potencialidades do concelho.

Este documento começou por ser iniciado à luz do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e sido diversas vezes alterado para se adaptar a novas orientações legislativas e integrar os pareceres das diversas entidades consultadas no âmbito deste processo de revisão do PDM.

Uma vez que os estudos de Análise e Diagnóstico se consideram concluídos, e atendendo à recente publicação de normas legais e planos de hierarquia superior com interferência sobre o presente Plano, surgiu a necessidade de elaborar a presente Adenda, no sentido de completar esse documento com a referida informação. Nesta adenda procede-se, então, à análise do Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT), indicando as orientações deste instrumento para o concelho de Constância, e à Avaliação da concretização do Plano Director Municipal em vigor, analisando o seu grau de execução e eficácia, tal como definido no Decreto-Lei n.º 11/2009, de 29 de Maio.

Na elaboração da revisão do PDM foi utilizada cartografia oficial da SCN 10K e complementarmente foram utilizados os ortofotomapas da DGT, de acordo com a circular de orientação técnica disponibilizada pela DGT.

2. AVALIAÇÃO DA CONCRETIZAÇÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL EM VIGOR

2.1 CONSIDERAÇÕES GENÉRICAS

A necessidade de proceder à elaboração de um relatório de avaliação do grau de execução do Plano Director Municipal está claramente expressa no Art.º 98º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, tendo sido reforçada pelo disposto no Art.º 3º da Portaria n.º 1474/2007, de 16 de Novembro, que regula a constituição, a composição e o funcionamento da comissão de acompanhamento (CA) da elaboração e da revisão do plano director municipal (PDM), e nos Art.ºs n.º 7 e n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como as categorias de qualificação do solo rural e urbano, aplicáveis a todo o território nacional.

Com a recente publicação do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio, a reclassificação do solo rural como solo urbano, para além de ter carácter excepcional e de depender da comprovação da sua necessidade face à dinâmica demográfica, ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, deve ser *"fundamentada na avaliação da dinâmica urbanística e da execução do plano director municipal em vigor, suportada em indicadores de execução física da urbanização e da edificação e na quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes;"* (alínea a) do Art. 7º). Também a reclassificação do solo urbano como solo rural deve ocorrer *"quando da actualização das previsões de evolução demográfica, económica e social do município e da avaliação da execução do plano municipal de ordenamento do território em vigor se conclua, com fundamento nos critérios enunciados no artigo anterior, que a área urbanizável prevista no plano é excessiva;"* (alínea b) do n.º 1 do Art. 8º).

De acordo com a referida legislação, as entidades responsáveis pela elaboração dos Planos Directores Municipais, ou seja, as Autarquias, têm de promover a permanente avaliação da adequação e concretização dos mesmos.

Decorridos, aproximadamente, dezasseis anos após a entrada em vigor do actual Plano Director Municipal (ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1/94, de 7 de Janeiro, alterada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2000, de 9 de Agosto, e pelo Aviso n.º 2616/2010, de 5 de Fevereiro) o prazo de vigência já foi ultrapassado, tornando assim necessário proceder à sua revisão. Neste sentido, e à luz da legislação referida, surge o presente relatório, em que se procede à avaliação do nível de execução do Plano Director Municipal em vigor, por forma a que, em conjunto com a caracterização desenvolvida no âmbito da

revisão do PDM, se adquira um melhor conhecimento das dinâmicas ocorridas durante o seu período de vigência, permitindo fundamentar as propostas a apresentar na revisão do Plano.

O relatório foi estruturado de modo a que constitua uma resposta directa ao descrito na Portaria n.º 1474/2007, de 16 de Novembro, uma vez que o Relatório de Análise e Diagnóstico elaborado no âmbito da 1ª Fase da Revisão do Plano complementa a abordagem efectuada. Desta forma, a avaliação dos níveis de execução do PDM em vigor será feita conforme explicitado no referido documento, "(...) *em termos de ocupação do solo, compromissos urbanísticos, reservas disponíveis de solo urbano, níveis de infraestruturação, equipamentos, acessibilidades, condicionantes e outros critérios de avaliação relevantes para o município*".

De modo a organizar as matérias a tratar, optou-se por individualizar diversas temáticas que permitirão avaliar o nível de execução do plano e perceber qual foi a evolução do concelho durante a vigência do PDM em vigor, salientando ainda os grandes traços a desenvolver, designadamente:

- **Orientações e Acções de Desenvolvimento:** tendo em consideração a estratégia definida para o concelho no PDM em vigor, verifica-se se as acções definidas para alcançar os objectivos nas mais diversas áreas foram ou não implementadas;
- **Avaliação das Propostas de Ordenamento Territorial:** com base nos elementos do Plano é feita a análise dos diversos elementos, com base nos seguintes pressupostos:
 - **Classificação e Qualificação do Solo** – são identificadas as categorias e subcategorias definidas na Planta de Ordenamento bem como as outras componentes que fazem parte desta planta e se sobrepõem às categorias de espaço.
 - **Espaços Predominantemente Não Urbanos** – É efectuada uma análise das diversas categorias integradas nesta classe de espaço, identificados os principais constrangimentos detectados na gestão destes espaços e identificada a pressão e investimentos que se têm verificado nos últimos anos, durante a vigência do Plano.
 - **Espaços Predominantemente Urbanos** – Procede-se à análise das alterações ocorridas nos últimos anos e à verificação do nível de ocupação dos perímetros urbanos definidos, designadamente de Constância, Constância Sul, Montalvo, Portela, Vale de Mestre, Aldeia de Santa Margarida e Malpique, incluindo ainda uma análise da quantificação global destes espaços e das alterações ocorridas durante o período de vigência do Plano e do grau de implementação dos equipamentos nele previstos.
 - **Valores Culturais** – identificam-se os imóveis classificados à data de elaboração do PDM, um imóvel com valor concelhio e como tem sido feita a sua gestão.
 - **Espaços Canais** - são identificados e avaliados os níveis de concretização dos projectos referentes à rede viária previstos no PDM em vigor.

- **Infraestruturas Urbanas** - é feita a avaliação do nível de concretização das infraestruturas previstas no PDM em vigor, designadamente ao nível da rede de abastecimento de água, da rede de drenagem de águas residuais e da recolha e tratamento de resíduos sólidos.
- **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão** – analisa-se o grau de concretização das UOPG definidas pelo Plano.
- **Condicionantes Legais** - são identificadas todas as condicionantes presentes na Planta de Condicionantes do PDM em vigor, e descritas as que causaram maiores constrangimentos na gestão do território.
- **Principais Constrangimentos Detectados:** Da avaliação efectuada procede-se à identificação dos principais constrangimentos detectados no PDM em vigor e se foram ou não superados ao longo dos últimos anos, e identifica-se qual deverá ser a estratégia a adoptar na revisão do PDM.

A análise efectuada irá permitir identificar e elencar os principais constrangimentos do PDM em vigor a que a 1ª revisão terá que dar uma resposta adequada.

2.2 ORIENTAÇÕES E ACÇÕES DE DESENVOLVIMENTO

A estratégia de desenvolvimento definida no âmbito do PDM em vigor do concelho de Constância, teve como ponto de partida a identificação das potencialidades e constrangimentos do próprio concelho, que serviram de base à formulação das orientações e acções do Plano. A consideração da realidade concelhia, em simultâneo com a tendência esperada, determinou a formulação do seguinte objectivo central de intervenção:

“Promoção da imagem do concelho de Constância associada à função turística, tendo como base o potencial paisagístico e as óptimas condições de acessibilidade, promover a criação de factores de tracção relativamente ao exterior, assim como de fixação da população local.”

Para a prossecução deste grande objectivo estratégico, o PDM em vigor define os seguintes factores determinantes com vista ao desenvolvimento do concelho:

Quadro 1: Factores determinantes para o desenvolvimento do concelho, definidos no PDM em Vigor

1 - Modernização e Reestruturação da economia concelhia
1.1. contrariar o desequilíbrio económico/ espacial Norte/ Sul
1.2. continuar a apoiar e estimular a produção industrial e apostar na criação de incentivos à implantação de unidades industriais diversificadas e não poluentes
1.3. promoção do emprego e da formação profissional
1.4. continuar a incentivar a produção agrícola
1.5. promoção cultural associada ao desenvolvimento turístico

2 – Funcionalidade da Rede Urbana
2.1. diversificação e qualificação do comércio e serviços
2.2. melhoria dos níveis de cobertura em equipamentos colectivos
2.3. supressão das carências habitacionais e incentivo à produção habitacional
3. Melhoria dos níveis de cobertura das infraestruturas básicas
(água, esgotos, electricidade e recolha de lixos)
4. Preservação e Qualificação da Rede Viária e dos Transportes Públicos
4.1. preservação e qualificação da rede viária e dos transportes públicos
5. Defesa e Preservação do Património
5.1. preservação e recuperação do património arquitectónico
5.2. preservação e valorização do património ambiental e paisagístico
5.3. promoção do aproveitamento racional e equilibrado do solo

Tendo em consideração o principal objectivo estratégico “*Promoção da imagem do concelho associada à função turística*” o plano propõe definir diversas linhas de orientação e acções. No quadro seguinte identifica-se se estas linhas de orientação e acções foram ou não concretizadas.

Quadro 2: Linhas de Orientação/ acções definidas no PDM em vigor

Linhas de orientação / acções	Concretizada	Não concretizada	Observações
A - Actuar de forma a que o factor proximidade à AML e a boa qualidade e comodidade dos acessos, revertam a favor do progresso do concelho e não funcionem como factor de dispersão			
• Criar pólos de interesse relativamente ao exterior	x		
• Promover o pólo existente	x		
• Criar emprego aliciente para que a população local se fixe no concelho	x		Foi criado mas não em número suficiente
B - Incremento da actividade turística			
• Implementar os projectos propostos no Plano de Ordenamento das margens dos rios Tejo e Zêzere	x		Com excepção do açude
• Induzir um impulsionamento das actividades terciárias	x		Com excepção do alojamento turístico
• Definir o investimento no domínio turístico como de interesse público, devendo a desafectação da RAN e REN ser necessária para esse efeito		x	
• Salvaguardar as áreas ameaçadas pelas cheias na delimitação da REN	x		
• Proceder à regularização do rio Tejo		x	Depende A. Central
• Criação de infraestruturas de acolhimento		x	
• Animação de pólos de interesse com destaque para a zona ribeirinha	x		
• Recuperação do património cultural		x	
• Criação de circuitos turísticos que podem mesmo integrar percursos conjuntos com os concelhos vizinhos	x		Apenas no concelho
• Divulgação das potencialidade turísticas do concelho, junto dos potenciais visitantes	x		Mas ainda com deficiência
C - A par do desenvolvimento turístico, incrementar variedade de comércio e serviços (criar novos postos de trabalho)			
• Serviços de apoio às actividades lúdicas		x	
• Comércio de artigos regionais e artesanato		x	
• Incremento do comércio de bens de consumo gerado pelos turistas		x	
• Actividades culturais e recreativas	x		

Linhas de orientação / acções	Concretizada	Não concretizada	Observações
D - Encorajar o desenvolvimento Industrial do concelho, de forma equilibrada			
• Respeito pelas regras e limites relativos à poluição	x		
• Apoio a iniciativas que venham enriquecer o tecido industrial existente		x	
• Criação de unidades industriais de menor dimensão	x		
E - Estimular o progresso do sector agrícola			
• Iniciativas locais para reconversão dos produtos hortícolas, optando por alargar os produtos a novas produções agrícolas mais rentáveis, como culturas de estufas, floricultura		x	
• Orientar os agricultores e incentivar os empresários locais (criação de gabinete de apoio)		x	

Fonte: PDM em vigor/ Câmara Municipal de Constância

Genericamente, considera-se que o objectivo central foi atingido, essencialmente no que se refere à criação de novos equipamentos com interesse para o desenvolvimento do sector turístico, assim como com a existência de novos estabelecimentos de restauração. Contudo, no que se refere à oferta de unidades de alojamento a situação é ainda um pouco deficitária.

Das diversas acções definidas verifica-se que as iniciativas previstas para promover a dinamização do turismo não foram implementadas, não tendo sido construídas novas unidades de alojamento e comerciais de apoio ao sector e realizadas as obras de recuperação do património existente. Para além destas ficaram ainda por realizar as obras relacionadas com a regularização do rio Tejo, com vista à minimização do risco de inundação, e as iniciativas com vista ao enriquecimento do tecido industrial existente.

No âmbito da revisão do Plano o turismo será certamente uma alavanca ao desenvolvimento do concelho, devendo a dinamização deste sector ser uma prioridade, definindo projectos e instrumentos que visem, de uma forma integrada, a sua promoção, bem como a dinamização do sector industrial, com vista à fixação de novas empresas que permitam aumentar a oferta do número de postos de trabalho.

2.3 AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Tendo já sido avaliadas as linhas de orientação do PDM nas diferentes áreas temáticas ou sectores de intervenção descritos, e não obstante algumas daquelas estarem directa ou indirectamente relacionadas com Ordenamento do Território e Urbanismo, pretende-se agora analisar de que forma foram cumpridas as propostas e orientações ao nível do Ordenamento Territorial numa perspectiva mais vasta, nomeadamente as que se encontram vertidas ou relacionadas com a Planta de Ordenamento e com o Regulamento do Plano.

Assim a análise que se efectua de seguida incide especificamente sobre três aspectos:

- Avaliação do Ordenamento Territorial proposto pelo PDM;

- Avaliação da ocupação dos Perímetros Urbanos;
- Avaliação da execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG).

Não se procede à avaliação da ocupação das áreas rurais porque o PDM não define regras ou orientações para a ocupação destas áreas com usos agrícolas e florestais limitando-se a estabelecer restrições ou regras relativamente à edificação, quando possível. Note-se que a ocupação edificada destas áreas é globalmente muito pontual mas sabe-se que as regras e parâmetros de edificação foram regra geral, respeitados.

2.3.1 Classificação e Qualificação do Solo

Como Constância é um concelho que não apresenta grandes problemas de ordenamento, existindo clara distinção entre espaços de utilização urbana e espaços de utilização rural e sem ocorrências de disseminação de construção pelo território, as medidas tomadas nesta matéria incidiram na manutenção da situação à data da elaboração do PDM em vigor e na definição de espaços urbanizáveis de dimensão significativa em todos os perímetros urbanos, numa perspectiva de dar resposta a novas procuras expectáveis, resultantes do atravessamento do IP6/ A23 pelo concelho.

Com base nas opções de desenvolvimento apresentadas, a Estratégia de Ordenamento do PDM em vigor, traduzida de forma mais concreta na Planta de Ordenamento (escala 1:25000), foi estruturada segundo os Espaços Predominantemente Não Urbanos (Solo Rural) e Espaços Predominantemente Urbanos (Solo Urbano), compostos pelas categorias e subcategorias definidas no quadro seguinte:

Quadro 3: Categorias e subcategorias consideradas no PDM de Constância em vigor

Classe de Espaço	Categoria de Espaço	Subcategoria de Espaço
Espaços Predominantemente Não Urbanos	Espaços Agrícolas	-
	Espaços Florestais	-
	Espaços Naturais	-
	Espaços afectos a instalações militares	-
Espaços Predominantemente Urbanos	Espaços Urbanos	-
	Espaços Urbanizáveis	Espaços Urbanizáveis Especial "A"
	Espaços Verde de Enquadramento	-
	Espaços Industriais	Existentes Propostos
	Espaço afecto a instalações militares	Ocupados Expansão

Na Planta de Ordenamento, para além das categorias e subcategorias referidas anteriormente, surgem matérias ou situações que não se enquadram na classificação das diversas categorias e que coexistem com as classes de espaço existentes, constituindo potencialidades ou restrições ao uso, designadamente: Valores Culturais, Espaços Canais e Unidades Operativas de planeamento e Gestão (UOPG).

No sentido de analisar, de forma mais pormenorizada, a prossecução do modelo de ordenamento operado nos últimos anos no concelho de Constância, procede-se à análise da evolução do desenvolvimento dos Espaços Predominantemente Não Urbanos (Solo Rural) e dos Espaços Predominantemente Urbanos (Solo Urbano), e seguidamente das propostas relativas aos Valores Culturais, aos Espaços Canais e às UOPG identificados pelo Plano.

2.3.2 Espaços Predominantemente Não Urbanos

No que diz respeito aos Espaços Predominantemente Não Urbanos (Solo Rural), a Planta de Ordenamento do PDM em vigor, identifica os seguintes espaços:

- **Espaços Agrícolas** – abrangem áreas com características adequadas à actividade agrícola ou com potencialidades para as vir a adquirir. Neste âmbito a aposta vai no sentido de promover as culturas de regadio e a fruticultura.
- **Espaços Florestais** – onde predomina a produção florestal, sendo constituídos pelos solos mais pobres do concelho, onde por vezes existem declives bastante acentuados. Para estas áreas sugere-se a plantação de culturas como a vinha, oliveira e o sobreiro, bem como a exploração cinegética. Nestes espaços pode ser autorizada a construção isolada de edificações destinadas a equipamentos, a turismo de habitação, turismo rural e agro-turismo, a apoio de explorações agrícolas e florestais e instalações de vigilância e combate a incêndios florestais, bem como outras obras de reconhecido interesse municipal.
- **Espaços Naturais** – nos quais se privilegia a protecção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, podendo enquadrar soluções do ponto de vista do turismo e do recreio, designadamente turismo rural, turismo de habitação, agro-turismo e espaços de recreio e lazer e estruturas de apoio a estes espaços.
- **Espaços afectos a instalações militares** – constituídos pelo campo de tiro e pelo campo de instrução militar de Santa Margarida. Nestas áreas a jurisdição é das autoridades com competência.

Os espaços agrícolas definidos pelo Plano correspondem, quase exclusivamente, a áreas de RAN, não tendo por este motivo sofrido grande alteração, mantendo a sua vocação agrícola, tendo no entanto surgido alguns

pedidos para construção que foram aprovados pela respectiva comissão. As orientações definidas pelo Plano, que incidiam na promoção das culturas de regadio e fruticultura não foram implementadas.

Os espaços florestais são a categoria dominante dos espaços predominantemente não urbanos, surgindo na zona Norte e Sul do concelho. Para estes espaços o Plano sugere o desenvolvimento de culturas de vinha, oliveira e sobreiro bem como o aproveitamento da exploração cinegética, propostas que entretanto não foram inteiramente tomadas em consideração, atendendo à ocupação actual do solo. Ainda assim, foi nos Espaços Florestais onde se verificou ter havido maior número de edificações, mas assumindo pouca expressão e enquadradas no regime de edificabilidade da categoria prevista no PDM.

Relativamente aos espaços naturais, que incidem na zona de vale do rio Tejo verifica-se que as orientações para promover soluções do ponto de vista do turismo e recreio foram consideradas, tendo sido concretizadas diversas acções para promoção da zona ribeirinha. Importa salientar que na zona Sul do concelho, o Campo Militar de Santa Margarida ocupa grande parte do território, ficando a jurisdição exclusivamente sujeita às autoridades militares.

Para estes espaços o Regulamento do plano define disposições comuns para os diversos espaços, permitindo a construção de edificações isoladas para habitação nos espaços agrícolas e florestais, em situações de destaque, com área mínima de 1000 m², ou quando parcela tenha uma área mínima de 5000 m², e a construção de edificações isoladas para instalações agro-pecuárias, desde que os efluentes não sejam lançados no terreno nem em linhas de água, e seja assegurado o tratamento bacteriológico e químico. Com a recente publicação do PROT-OVT , o PDM de Constância teve que se adaptar a este documento, sendo agora a construção de habitação nestes espaços apenas permitida quando as parcelas tenham uma área mínima de 4ha, o que irá inviabilizar, certamente, a existência de novos edifícios em Solo Rural.

Contudo, apesar da ocupação em solo rural foi feita à luz de parâmetros mais permissivos para construção, a pressão urbanística verificada ao longo do período de vigência do Plano incidiu, essencialmente, no interior dos perímetros urbanos. Efectivamente, e apesar de terem surgido pretensões para construir em solo rural, verifica-se que as diversas construções existentes correspondem a apoios agrícolas perfeitamente integrados na envolvente natural, não causando, de todo, qualquer desqualificação da paisagem rural existente e característica desta região. Pela observação da Figura 1, verifica-se que as construções em solo rural assumem pouca expressão, correspondem, essencialmente, a Quintas características desta região, às construções existentes entre Portela e Constância Sul e ao aglomerado de Pereira, que no âmbito do PDM em vigor não foi consagrado com perímetro urbano. O facto destas pequenas construções/ aglomerados não terem sido contempladas com perímetro urbano ou com outra categoria de espaço de Solo Rural específica, foi sem dúvida, o maior constrangimento detectado na gestão dos espaços predominantemente não urbanos durante a vigência do Plano.

Assim sendo, constata-se que na redefinição dos perímetros urbanos no âmbito da revisão do PDM terá que ter em consideração as construções existentes em espaço rural e adjacentes aos perímetros urbanos, quando se justifique. Relativamente ao Solo Rural este deverá ter em consideração a ocupação do solo existente e definir indicadores específicos consoante a sua utilização, permitindo usos compatíveis com cada categoria e a instalação das actividades potenciais ao desenvolvimento do concelho. O uso habitacional em solo rural deverá ser de carácter excepcional, pretendendo-se antes, face à política de ordenamento do território, a consolidação dos aglomerados existentes.

Assumindo-se Constância como um território com grande potencial para actividades de turismo e lazer, com presença do rio Tejo e do rio Zêzere e onde a paisagem proporciona excelentes vistas panorâmicas e diversos locais de grande interesse paisagístico, deverá ser dada prioridade para intervenções que visem esta valência. Nos últimos anos foram já feitas diversas apostas neste sentido em Solo Rural, com destaque para as seguintes:

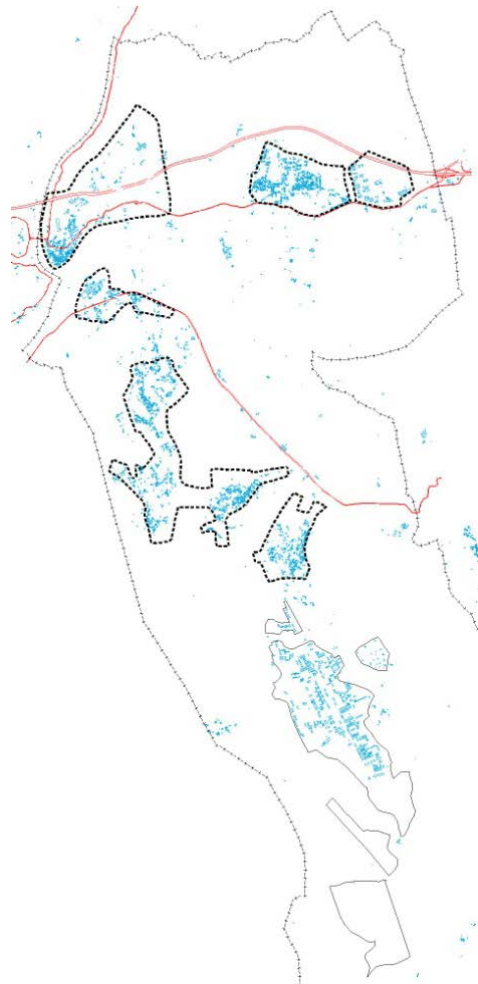
- Centro Ciência Viva – situado a norte da Vila, constitui um parque temático de Astronomia de Constância. É uma infraestrutura exemplar a nível nacional, integrando diversos equipamentos lúdicos e didácticos.
- Construção do açude de Santa Margarida com a criação do Parque Ambiental de Santa Margarida.

Uma outra intervenção, que indirectamente poderá ter fomentado o desenvolvimento do sector turístico, foi a construção do IP6/ A23 e da articulação desta via com a Rede Regional/ Nacional, efectuadas obras de requalificação da EN358-2, em parceria com a CM de Abrantes, e construída a Estrada do Campo, que conferiram a Constância uma melhor acessibilidade no contexto regional e nacional.

2.3.3 Espaços Predominantemente Urbanos

Os espaços predominantemente urbanos identificados pelo Plano correspondem às áreas integradas em perímetro urbano e aos espaços afectos às instalações militares do campo Militar de Santa Margarida. Os

Figura 1: Ocupação urbana/ perímetros urbanos em vigor

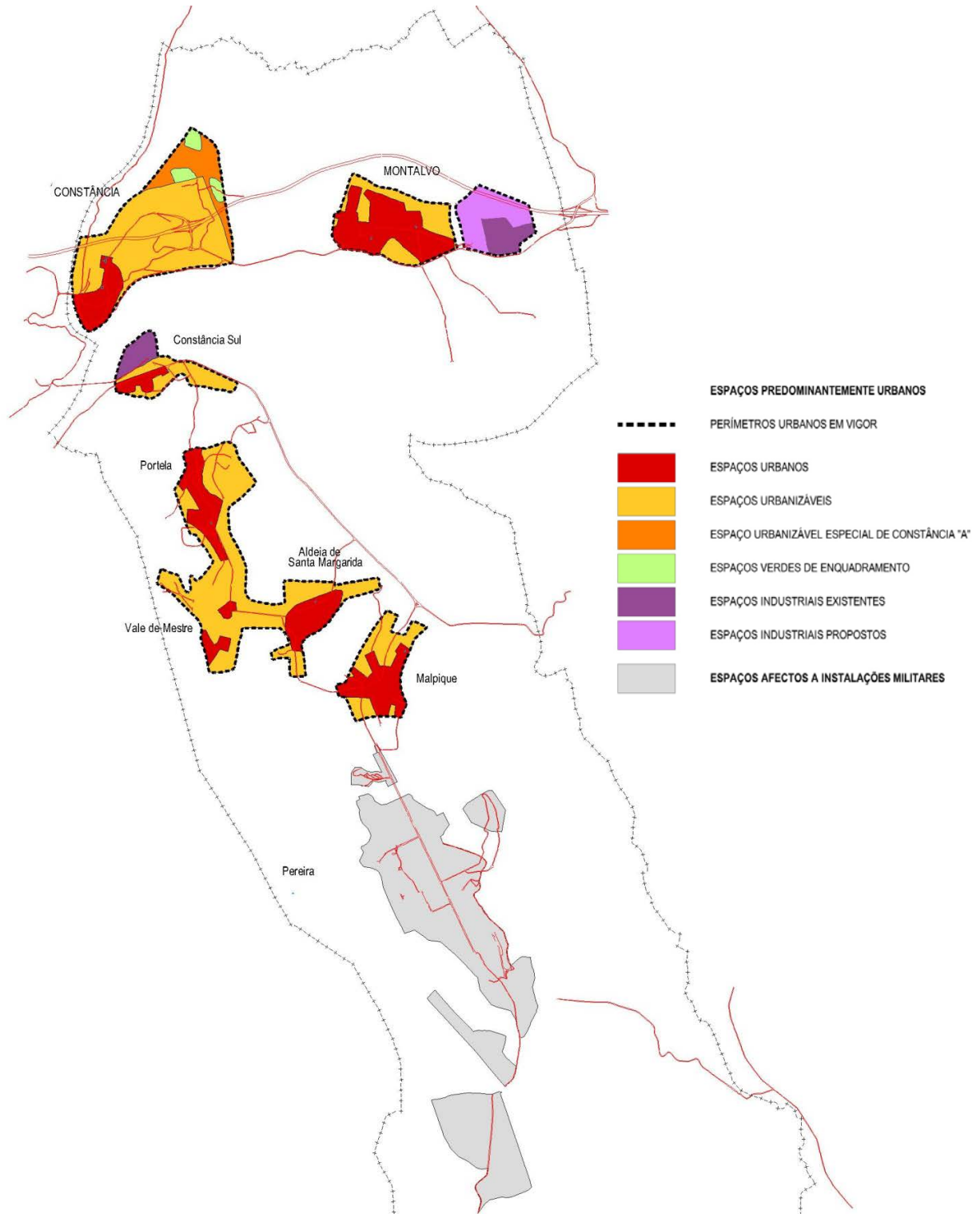


perímetros urbanos definidos na Planta de Ordenamento estão intimamente relacionados com a estrutura urbana do povoamento, integrando o conjunto dos:

- **Espaços Urbanos** - correspondem a áreas com uma ocupação predominantemente urbana, tendo estatuto de ocupação para fins habitacionais, comerciais, de serviços, incluindo equipamentos públicos e/ ou privados, caracterizando-se por uma concentração de funções urbanas. Estes encontram-se nos núcleos urbanos consolidados da vila de Constância, de Montalvo, de Constância Sul, de Portela, de Vale de Mestre, de Aldeia de Santa Margarida e de Malpique.
- **Espaços Urbanizáveis** - correspondem aos espaços para os quais se prevê que possam adquirir durante o período de vigência do Plano as características dos espaços urbanos. As áreas de expansão abrangem áreas de dimensão significativa, tendo sido dimensionadas com o intuito de servirem de instrumento de consolidação dos aglomerados, numa perspectiva de darem resposta à previsível procura de terrenos no horizonte do Plano. Estes espaços são compostos por:
 - Espaços Urbanizáveis – existem em todos os perímetros urbanos definidos na Planta de Ordenamento;
 - Espaços urbanizável especial Constância "A" – situado apenas no perímetro urbano da vila de Constância, está sujeito a um regime especial de ocupação, com indicadores mais baixos do que nos espaços urbanizáveis em geral.
- **Espaços verdes de enquadramento** – destinam-se ao lazer a valorização do espaço urbanizável especial Constância "A", sem prejuízo do regime da REN a que estão sujeitos.
- **Espaços Industriais** – destinam-se à instalação de unidades industriais, em geral, e a actividades que se mostrem incompatíveis com as funções urbanas, nomeadamente armazéns. Estes subdividem-se em:
 - Espaços Industriais Existentes – encontram-se dotados de infraestruturas urbanísticas adequadas, sendo constituídos pela unidade industrial da Celulose do Caima (Constância Sul) e pelas unidades industriais em Montalvo.
 - Espaços Industriais Propostos – Zona Industrial de Montalvo, em complemento às unidades preexistentes.

No âmbito dos espaços predominantemente urbanos incluem-se ainda os **espaços afectos a instalações militares**, constituídos pela zona de quartelamentos militares e aeródromo pertencente ao Campo de Instrução Militar de Santa Margarida e demais infraestruturas de apoio. Apesar de serem constituídos pelos espaços afectos a instalações militares ocupados e de expansão, a jurisdição destas áreas é da exclusiva competência das autoridades militares.

Figura 2: Espaços Predominantemente Urbanos – PDM em vigor



A delimitação dos perímetros urbanos em vigor teve como base a consideração das áreas urbanas existentes infraestruturadas como espaços urbanos, a definição de espaços urbanizáveis com dimensão considerável para

todos os aglomerados, para permitir a consolidação e dar resposta às necessidades previstas, e a definição de espaços industriais para fomentar o desenvolvimento económico do concelho.

Relativamente à delimitação dos espaços urbanos constante no PDM em vigor, é de salientar, que do reconhecimento do território, se adequam à situação actual, existindo, porém, pequenos conjuntos edificados que não foram integrados em perímetro urbano, como é exemplo Pereira, e novas construções situadas contiguamente aos perímetros urbanos, devendo estas situações ser corrigidas no âmbito da revisão do PDM.

Neste sentido, interessa ainda referir que foram detectadas áreas sensíveis no interior de espaços urbanos, designadamente áreas atravessadas por linhas de água, zonas declivosas e zonas de interesse paisagístico que deveriam ser salvaguardadas de ocupação urbana.

Para estes espaços, o regulamento do plano define um regime de edificabilidade a aplicar consoante a hierarquia urbana dos aglomerados definida e alguns condicionamentos relativamente a alinhamentos e cérceas. Estes indicadores devem ser aplicados a planos de pormenor, a operações de loteamento ou directamente à parcela, à excepção do núcleo histórico de Constância que tem um regime específico estabelecido no Plano de Salvaguarda e Valorização eficaz.

De facto, a preservação do património construído verificada na zona central da Vila, tem sido uma das apostas da Câmara Municipal, tendo havido diversas obras de reabilitação de edifícios.

Quanto aos espaços urbanizáveis definidos para os perímetros urbanos do PDM em vigor, verifica-se que abrangem áreas de dimensão considerável e que passados cerca de 16 anos de vigência do PDM, grande parte continuam desocupados, situação que resulta do facto do concelho continuar a registar perdas no seu total populacional, ao contrário do cenário previsto. À data da elaboração do PDM perspectivava-se que após a construção do IP6/ A23, o concelho iria verificar um aumento na procura resultante da existência de uma fácil acessibilidade a todos os pontos do país, cenário que não se verificou. A existência de grande oferta de espaços urbanizáveis permitiu que nestes últimos anos fossem concretizadas diversas operações de loteamento, situação que ajudou a gerir o povoamento do concelho e deu resposta à procura de investimento. Na revisão do Plano, a dimensão destes espaços deve ser aferida, devendo alguns ser reduzidos, adequados às necessidades e/ ou alterados para locais mais adequados à edificação.

Relativamente aos espaços industriais são compostos por três áreas distintas: dois espaços industriais que identificam a Celulose do Caima, em Constância Sul, a Sonutre e a Dartluso, em Montalvo e por um espaço industrial proposto, também em Montalvo. O espaço industrial que identifica a Celulose do Caima, situado, diante da Vila, apesar de ser muito importante para a economia do concelho, tem grande impacte na envolvente, tanto a nível visual como ambiental. Actualmente, esta industria continua a laborar, tendo já sido implementados alguns sistemas de redução da poluição, estando prevista a ampliação desta unidade para integrar o parque de

madeira entretanto já construído. Quanto aos espaços industriais identificados em Montalvo, neste momento correspondem a espaços industriais existentes, por corresponderem a um Plano de Pormenor e a duas operações de loteamento aprovados.

De uma análise global, verifica-se que o crescimento urbanístico dos aglomerados tem-se dado essencialmente com o preenchimento da malha urbana existente, incluindo operações de recuperação de edificado, sendo que em Constância se verificou uma ocupação de áreas consideráveis de espaços urbanizáveis, resultantes da implementação de diversas operações de loteamento.

Da experiência verificada durante o período de vigência do Plano, foram detectados alguns constrangimentos na gestão dos espaços predominantemente urbanos, com particular incidência nos parâmetros definidos. A definição de um Coeficiente de Ocupação do Solo demasiado baixo para os aglomerados de nível II e III, bem como a indefinição do conceito de piso, que deixou em aberto a questão do n.º máximo de pisos, se incluía, ou não, os pisos abaixo da cota de soleira, tem vindo a incentivar a construção em altura.

De seguida procede-se à análise do nível de ocupação dos perímetros urbanos definidos pelo Plano em vigor, fazendo-se uma comparação destes entre a data da elaboração do Plano e a actualidade, recorrendo-se a trabalho de campo, a ortofotomapas, aos loteamentos existentes (com e sem alvará) e ao número de licenciamentos emitidos pela Câmara Municipal.

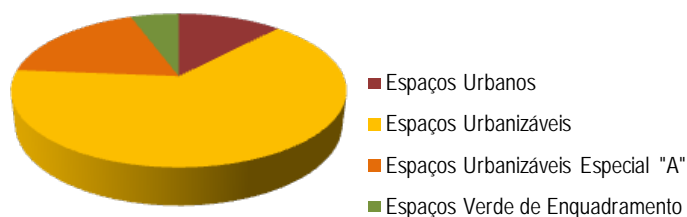
2.3.3.1 Perímetro Urbano de Constância

A tabela e gráfico seguintes sintetizam a informação relativa às diversas categorias e subcategorias de espaço existentes no perímetro urbano de Constância. Verifica-se que cerca de 82% da área total do perímetro se destina à expansão da Vila de Constância, sendo que os espaços urbanos, à data do Plano (1994), correspondiam apenas a 12% da área total do perímetro urbano. Os espaços urbanizáveis definidos localizam-se entre a EN3 e o IP6/ A23, e também a Norte desta via, e foram delimitados com o intuito de servirem de instrumento de consolidação do aglomerado.

Quadro 4: Quantificação das categorias e subcategorias de espaço do perímetro urbano de Constância

Categoria e subcategoria de Espaço		ha	%
Espaços Urbanos		24,7	12,0%
Espaços Urbanizáveis	Urbanizáveis	132,6	64,3%
	Especial "A"	37,4	18,1%
Espaços Verde de Enquadramento		11,4	5,6%
TOTAL		206,0	100,0%

Gráfico 1: Distribuição das categorias e subcategorias de espaço no perímetro urbano de Constância



Ao longo destes últimos anos, e pela análise da Figura 3, verifica-se que no perímetro urbano de **Constância** surgiram diversos loteamentos disseminados pelo espaço urbanizável e que no espaço urbanizável especial Constância "A" existe também um loteamento que já tem as infraestruturas construídas. Quanto aos restantes loteamentos, verifica-se que os situados a Sul da A23/ IP6 já foram implementados, estando a construção dos edifícios em estado avançado. Dos dados disponíveis, pode-se também concluir que, no período compreendido entre 2001 e 2006, foram emitidas pela Câmara Municipal cerca de 285 licenças para a freguesia de Constância (30% do número total de licenças emitidas, no mesmo período, para o concelho), das quais 40% se destinam ao uso habitacional, essencialmente à construção novos edifícios.

Considera-se que os espaços urbanizáveis que não foram ocupados continuam a ser suficientes face às futuras necessidades do concelho, tal como se pode observar no Gráfico 2, ou seja, cerca de 60% da área total do perímetro urbano continua por ocupar.

Gráfico 2: Percentagem de Ocupação dos Espaços Urbanos e Urbanizáveis do perímetro urbano de Constância

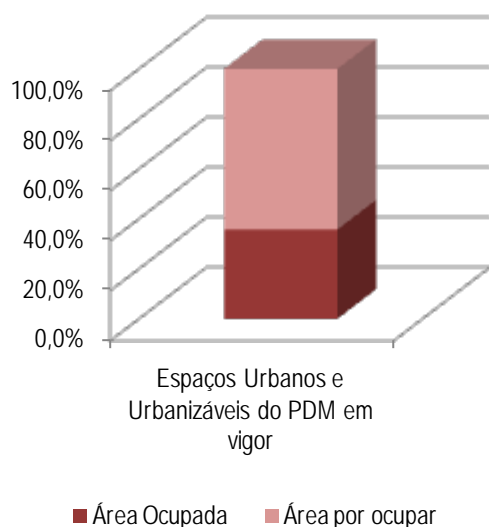
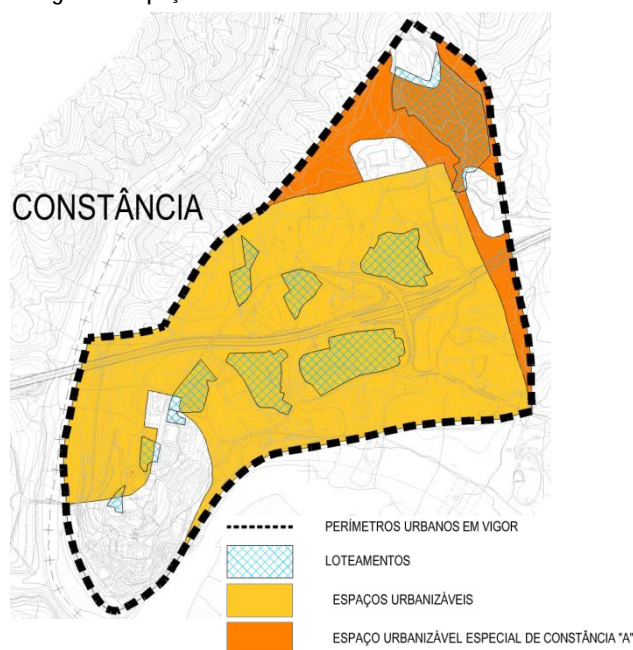


Figura 3: Espaços Urbanizáveis - Vila de Constância



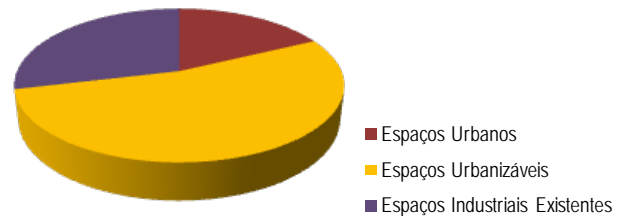
2.3.3.2 Perímetro Urbano de Constância Sul

Dos espaços ocupados à data do PDM em vigor, cerca de 18% correspondem a Espaços Urbanos e 29% a Espaços Industriais Existentes, neste caso ao espaço ocupado pela Industria de Celulose do Caima. A área de expansão deste aglomerado, à semelhança da Vila, abrange mais de 50% do perímetro urbano para Constância Sul, tendo como principal objectivo a aglutinação das diferentes zonas já urbanizadas evitando assim a dispersão urbana.

Quadro 5: Quantificação das categorias e subcategorias de espaço do perímetro urbano de Constância Sul

Categoria e subcategoria de Espaço	ha	%
Espaços Urbanos	8,6	17,8%
Espaços Urbanizáveis	25,8	53,5%
Espaços Industriais Existentes	13,9	28,7%
TOTAL	48,3	100,0%

Gráfico 3: Distribuição das categorias e subcategorias de espaço no perímetro urbano de Constância Sul



Em Constância Sul, verifica-se que nos últimos anos surgiram novas construções disseminadas um pouco por todos os espaços urbanizáveis definidos no Plano em vigor, essencialmente ao longo dos arruamentos existentes. Estas construções, na sua maioria moradias unifamiliares isoladas, surgiram ligadas à implantação da unidade industrial existente - Celulose do Caima, situada neste perímetro, junto à EN118 e à linha férrea, correspondendo às habitações dos trabalhadores desta fábrica. Este aglomerado é bastante sensível pelo facto de integrar esta fábrica, motivo pelo qual a pressão tem sido reduzida.

No âmbito da revisão do PDM a área de expansão do aglomerado deve procurar incidir nos espaços que ainda não foram ocupados e que correspondem a cerca de 12%, numa perspectiva de consolidação o aglomerado.

Gráfico 4: Percentagem de Ocupação dos Espaços Urbanos e Urbanizáveis do perímetro urbano de Constância Sul

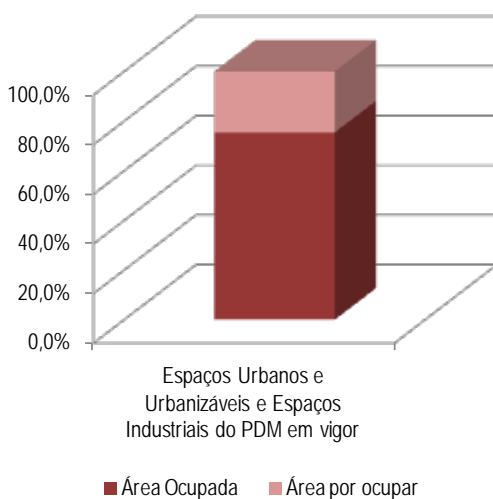
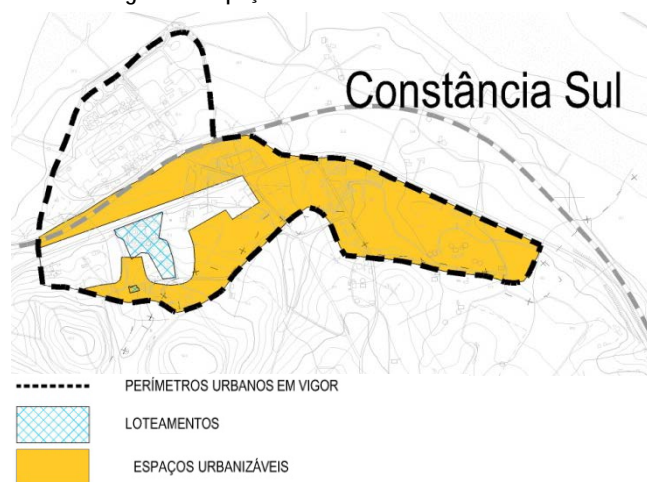


Figura 4: Espaços Urbanizáveis – Constância Sul



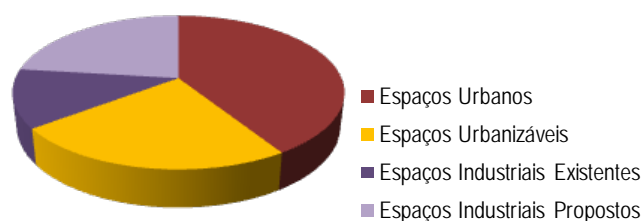
2.3.3.3 Perímetro Urbano de Montalvo

No aglomerado de Montalvo são definidos dois perímetros urbanos distintos, tal como se pode observar na Figura 5, sendo o de Montalvo, propriamente dito, compreendido por espaços urbanos e urbanizáveis e o da Zona Industrial por espaços industriais existentes (Sonutre e Tupperware) e propostos. Neste caso verifica-se que os espaços urbanos e as unidades industriais existentes ocupam mais de metade da área total do perímetro, cerca de 53%, destinando-se a restante área à expansão do aglomerado e da zona industrial.

Quadro 6: Quantificação das categorias e subcategorias de espaço do perímetro urbano de Montalvo

Categoria e subcategoria de Espaço		ha	%
Espaços Urbanos		60,1	41,0%
Espaços Urbanizáveis		34,6	23,6%
Espaços Industriais	Existentes	18,0	12,3%
	Propostos	33,8	23,1%
TOTAL		146,5	100,0%

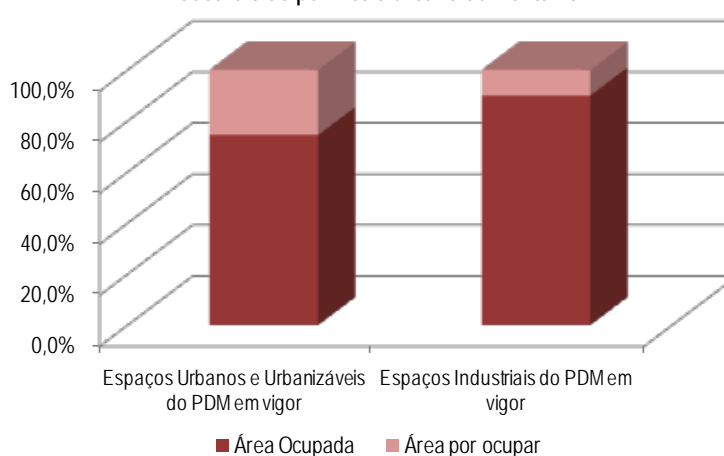
Gráfico 5: Distribuição das categorias e subcategorias de espaço no perímetro urbano de Montalvo



Montalvo é um aglomerado que, à semelhança de Constância, também tem demonstrado alguma dinâmica, essencialmente, na construção de novas habitações, tendo no período compreendido entre 2001 e 2006 sido emitidas pela Câmara Municipal cerca de 276 licenças para o total da freguesia de Montalvo (29,7% do número total de licenças emitidas, no mesmo período, para o concelho), destinando-se mais de metade a intervenções com incidência em edifícios de habitações, grande parte à construção de novos edifícios.

Em Montalvo, os espaços urbanizáveis definidos no PDM em vigor (Figura 5) não sofreram qualquer tipo de pressão. Considera-se que a configuração destes espaços deve ser revista numa perspectiva de melhor adequação ao cadastro e à ocupação actual, garantindo também um maior afastamento à zona industrial de Montalvo. Pela observação do Gráfico 6 pode-se constatar que no perímetro urbano de Montalvo ainda existe espaço por ocupar, cerca de 26%,

Gráfico 6: Percentagem de Ocupação dos Espaços Urbanos, Urbanizáveis e Industriais do perímetro urbano de Montalvo

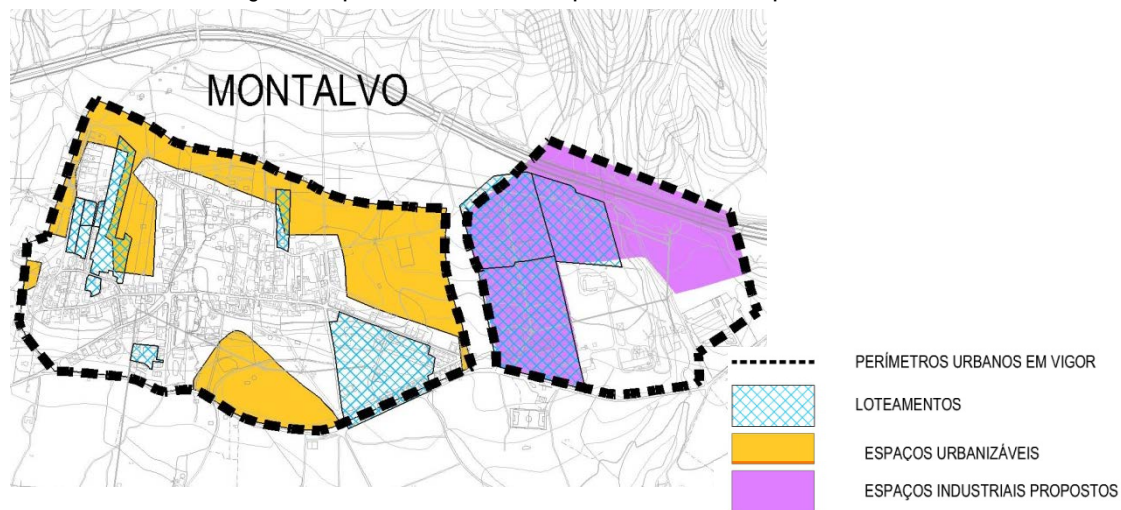


ao contrário do que acontece com os espaços industriais. Verifica-se que o espaço industrial proposto já se encontra quase todo ocupado (90%), integrando três loteamentos aprovados, que foram sendo implementados, de forma faseada, durante o período de vigência do Plano. A área sobrance (10%) em grande parte sobrepõe-se

à faixa de protecção ao IP6/ A23, constituindo por isso uma área *non aedificandi*. Neste momento já foram desenvolvidas as três fases da Zona Industrial de Montalvo, encontrando-se contudo ainda disponíveis mais de metade dos lotes da 3ª Fase.

Como estes espaços, já se encontram totalmente comprometidos, a Câmara Municipal tem intenção de alargar a Zona Industrial de Montalvo na revisão do PDM, criando condições à instalação de novas empresas no concelho, com vista ao incremento da produtividade e crescimento da economia, visto estar localizada junto ao nó do IP6/ A23.

Figura 5: Espaços Urbanizáveis e Espaços Industriais Propostos - Montalvo



2.3.3.4 Perímetro Urbano de Portela, Vale de Mestre e Aldeia de Santa Margarida

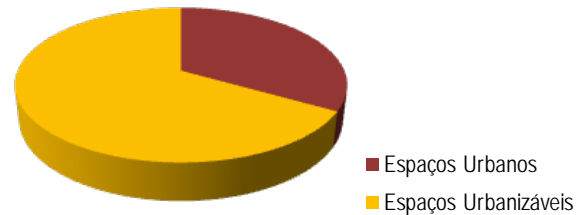
Relativamente aos perímetros urbanos situados na zona mais a Sul do concelho, verifica-se que os aglomerados de Portela, de Vale de Mestre e de Aldeia de Santa Margarida estão integrados num único perímetro urbano, compreendido por espaços urbanos e espaços urbanizáveis, tal como representado no quadro e gráfico seguintes. Verifica-se que os espaços urbanizáveis abrangem áreas de grande dimensão, cerca de 67% da área total do perímetro urbano, tendo sido delimitados com o intuito de servirem de instrumento de consolidação do aglomerado, de modo a contrariar a dispersão existente e a rentabilizar as infraestruturas e equipamentos existentes e previstos. Ao longo da vigência do Plano, estes espaços têm sido preenchidos, com uma ocupação "espontânea" ao longo dos arruamentos existentes, já infraestruturados, no entanto, e tal como se constata no Gráfico 10, existe ainda bastante espaço vago, cerca de 35% da área total do perímetro urbano. Estes aglomerados têm registado grande dinâmica construtiva, tendo a freguesia, no período entre 2001 e 2006,

concentrado cerca de 40% das licenças emitidas para o concelho, resultante da proximidade ao Campo Militar de Santa Margarida.

Quadro 7: Quantificação das categorias e subcategorias de espaço do perímetro urbano de Portela, Vale de Mestre e Aldeia de Santa Margarida

Categoria e subcategoria de Espaço	ha	%
Espaços Urbanos	70,2	33,3%
Espaços Urbanizáveis	140,9	66,7%
TOTAL	211,1	100,0%

Gráfico 7: Distribuição das categorias e subcategorias de espaço no perímetro urbano de Portela, Vale de Mestre e Aldeia de Santa Margarida



O actual perímetro ocupa algumas áreas que se consideram sobredimensionado face à realidade e ocupação destes aglomerados, devendo no âmbito da revisão do PDM ser definidas áreas mais concentradas, que promovam a consolidação dos núcleos, definindo áreas de expansão adequadas à procura existente e promovam a separação dos três aglomerados, que neste momento estão integrados num único perímetro urbano. Conforme se pode verificar pela observação da Figura 6, refira-se ainda que nos últimos anos surgiram dois loteamentos em Portela que se encontram já implementados e quatro em Aldeia de Santa Margarida, todos eles ainda por implementar, que demonstram a dinâmica registada nestes aglomerados; esta dinâmica em Vale de Mestre é revelada com a construção ao longo dos arruamentos já infraestruturados.

Gráfico 8: Percentagem de Ocupação dos Espaços Urbanos e Urbanizáveis do perímetro urbano de Portela, Vale de Mestre e Aldeia de Santa Margarida

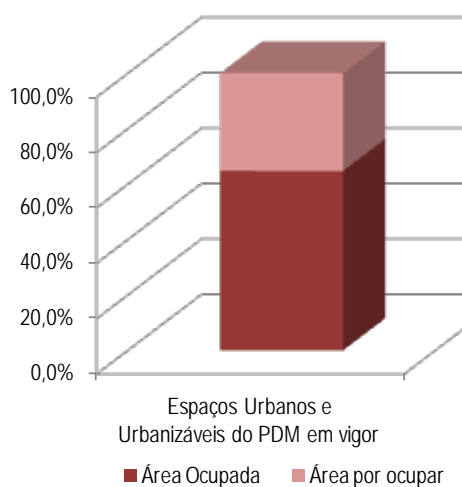
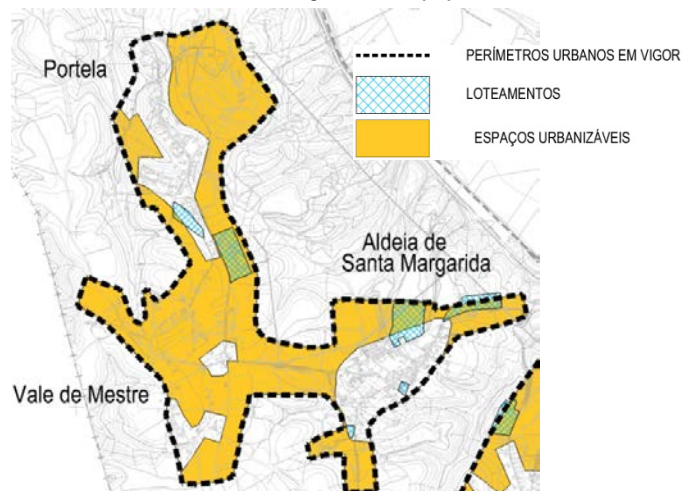


Figura 6: Espaços Urbanizáveis – Portela, Vale de Mestre, Aldeia de Santa Margarida e Malpique



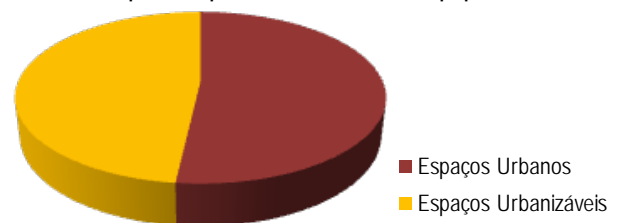
2.3.3.5 Perímetro Urbano de Malpique

O perímetro urbano de Malpique situa-se na zona mais a Sul do concelho, a Nascente de Aldeia de Santa Margarida e a Norte do Campo Militar de Santa Margarida. É composto por espaços urbanos, que ocupam cerca de 52% da área total do perímetro, e por espaços urbanizáveis que ocupam a restante área (48%). Em Malpique, grande parte dos espaços urbanizáveis continuam por ocupar, tendo as novas construções sido registadas, essencialmente, em espaços urbanos e no seguimento das construções resultantes dos loteamentos identificados na Figura 7.

Quadro 8: Quantificação das categorias e subcategorias de espaço do perímetro urbano de Malpique

Categoria e subcategoria de Espaço	ha	%
Espaços Urbanos	33,6	51,8%
Espaços Urbanizáveis	31,3	48,2%
TOTAL	64,9	100,0%

Gráfico 9: Distribuição das categorias e subcategorias de espaço no perímetro urbano de Malpique



No âmbito da revisão do Plano, e tendo em consideração que grande parte dos espaços ainda se encontram disponíveis, deverá ser repensada a dimensão dos espaços urbanizáveis, retirando as áreas que não são adequadas à construção, por serem demasiado declivosas, perspectivando-se antes ocupação dos espaços intersticiais dos espaços urbanos tendo em vista a consolidação do aglomerado.

Gráfico 10: Percentagem de Ocupação dos Espaços Urbanos e Urbanizáveis do perímetro urbano de Malpique

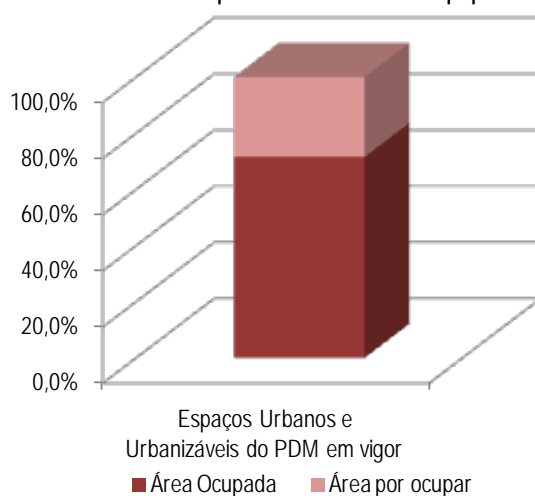
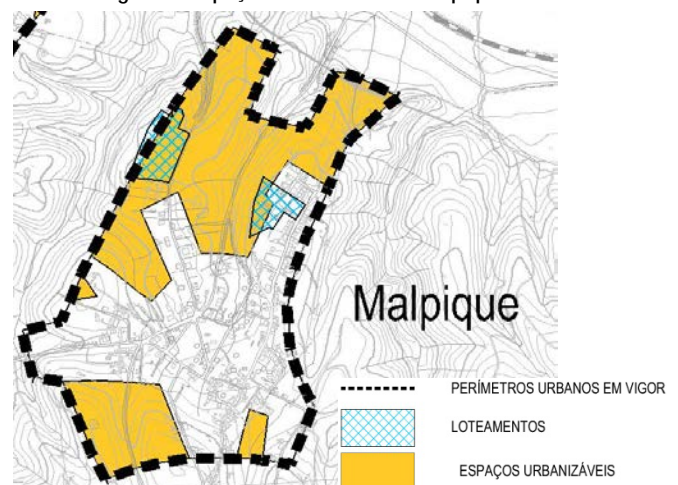


Figura 7: Espaços Urbanizáveis – Malpique



2.3.3.6 Análise Global da Quantificação do Nível de Ocupação dos Perímetros Urbanos

Da análise dos diversos perímetros urbanos definidos no PDM em vigor, é agora possível aferir que as áreas de expansão dos aglomerados foram delimitadas por excesso e que no âmbito da revisão deverá ter-se em atenção a capacidade de crescimento ainda não aproveitada dentro dos perímetros urbanos, ou seja, há que avaliar as reservas disponíveis de Solo Urbano. Na aferição desta capacidade devem ser tidas em conta as características físicas, a existência de áreas sensíveis dentro de perímetro urbano (RAN, REN, linhas de água, zonas declivosas, etc.), de parcelas vagas infraestruturadas, de edifícios devolutos ou vagos, o cadastro do território em causa, sendo que deverá ser dada prioridade à ocupação de áreas intersticiais, isto é, à colmatação do tecido urbano existente.

Na redefinição dos perímetros existentes, deverão ainda ser considerados alguns princípios que não foram tidos em conta no PDM em vigor, no sentido de prever a definição de Espaços Verdes, a criação de Espaços de e para Equipamentos e a exclusão de perímetro de áreas menos adequadas à edificação.

Da apreciação da quantificação dos Espaços Predominantemente Urbanos do PDM em vigor, verifica-se que totalizam **1.296,7 ha**, sendo **676,7 ha** afectos a perímetros urbanos (52%) e **620 ha** afectos ao Campo Militar de Santa Margarida (48%), tal como se pode observar no Quadro 9.

Quadro 9: Quantificação das Subcategorias de Espaços Predominantemente Urbanos do PDM em vigor

Subcategorias de Espaço		Área (ha)	%	
Perímetros Urbanos	Espaços Urbanos	197,2	15,2	52,0
	Espaços Urbanizáveis	402,5	31,0	
	Espaços Verdes de enquadramento	11,4	0,9	
	Espaços Industriais Existentes	31,9	2,5	
	Espaços Industriais Propostos	33,8	2,6	
Espaço afecto a instalações militares	Ocupados	260,6	20,1	48,0
	Expansão	359,4	27,7	
Total		1.296,7	100,0	

Efectuando uma comparação com o Solo Urbanizado actual¹, ou seja, com a ocupação urbana efectiva, chega-se à conclusão que estes abrangem cerca de **630,2 ha**, e que quer os espaços urbanos quer os espaços urbanizáveis não foram totalmente ocupados durante o período de vigência do PDM em vigor. Para aferir o valor relativo à ocupação urbana efectiva considerou-se, para além da quantificação dos espaços urbanos, os espaços urbanizáveis que entretanto foram ocupados ou já estão urbanisticamente comprometidos, e as

¹ A ocupação actualmente existente foi definida em função do trabalho de campo efectuado, consulta de ortofotomapas e cartografia e da consideração de compromissos urbanísticos assumidos.

construções existentes em Pereira, que não haviam sido contempladas com perímetro urbanos no PDM em vigor.

Quadro 10: Comparação entre os Espaços Predominantemente Urbano do PDM em vigor e o Solo Urbanizado Actual

Solo Urbano do PDM em vigor	Solo Urbanizado Actual ²	Área por Ocupar
1296,7 ha	630,2 ha	666,7 ha

Apesar de o Plano em vigor prever, em todos os cenários desenvolvidos, um acréscimo populacional que sustentava as propostas de perímetro urbano definidas, e consequentemente ter previsto espaços urbanizáveis com dimensão considerável, o concelho de Constância tem registado nos últimos anos sucessivos decréscimos populacionais, motivo pelo qual a dinâmica esperada não aconteceu. Este decréscimo poderá, possivelmente, decorrer de motivos culturais e de mudança de mentalidade, do efeito de Barreira resultante do atravessamento do rio Tejo, entre a vertente Norte e Sul do concelho, e da maior atractividade de outros concelhos da sub-região.

No entanto, Constância possui um conjunto de mais-valias não negligenciáveis, assente na potenciação turística dos recursos naturais e patrimoniais. Neste cenário considera-se que é possível retirar dividendos da concretização de projectos que visem dinamizar a base económica local, incentivando a fixação de população.

2.3.3.7 Equipamentos Colectivos

Ao nível dos Equipamentos Colectivos o plano define estratégias a implementar a médio e longo prazo, que assegurem uma rede equilibrada, para satisfazer as necessidades da população. Na planta dos equipamentos, que acompanha o Plano em vigor, estão representados os equipamentos colectivos existentes, os propostos e os propostos para substituição, por freguesia. Destes, identificam-se no quadro seguinte aqueles que foram, ou não, construídos.

² Definido tendo em consideração o trabalho de campo efectuado, consulta de ortofotomapas e cartografia e compromissos urbanísticos assumidos.

Quadro 11: Equipamentos colectivos existentes, propostos e propostos para substituição no PDM em vigor

Freguesia	Equipamentos Propostos	Implementado	Não Implementado	Observações
Constância	Creche	x		Nova localização em Montalvo
	Ensino Profissional		x	
	Repartição de Finanças	x		
	Mercado Municipal		x	
	Piscina	x		
	Campo de Futebol		x	
	Polivalente, polidesportivo, gimnodesportivo	x		
	GNR (substituição)	x		
Montalvo	Centro de Saúde (substituição)	x		Com excepção do Açude
	Plano de Ordenamento das Margens do Tejo e Zêzere	x		
	Lar/ Centro de Dia		x	
Aldeia de Santa Margarida	Posto de Saúde (substituição)		x	Falta de financiamento
	Posto de Saúde	X		
	Lar/ Centro de Dia		x	
	Piscina		x	
	Bombeiros (substituição)		x	
	Posto de Saúde (substituição)		x	Falta de financiamento

Dos equipamentos referidos, verifica-se que parte dos investimentos previstos para o período de vigência do Plano não avançaram, essencialmente por falta de financiamento por parte das entidades responsáveis. Contudo, recentemente foram construídos equipamentos de utilidade pública não previstos no PDM em vigor, designadamente:

- Centro Escolar de Santa Margarida da Coutada, actualmente em construção.
- Açude de Santa Margarida;
- Casa Mortuária em Montalvo, incluindo arranjo do Largo fronteiro à Igreja;
- Campo de Jogos (recinto desportivo descoberto) em Malpique;
- Ampliação do Cemitério da Aldeia;
- Posto de Turismo;
- Museu dos Rios e das Artes Marítimas;
- Parque Ambiental de Santa Margarida;
- Centro Ciência Viva;
- Parque Infantil na Portela;

- Arquivo Municipal;
- Parque Infantil em Montalvo.

2.3.4 Valores Culturais

Na Planta de Ordenamento foram identificados Valores Culturais, constituídos pelo património classificado como Imóveis de Interesse Público (Igreja de Nossa Senhora dos Mártires – Matriz de Constância, Igreja da Misericórdia de Constância, Pelourinho de Constância e Casa de Camões ou Casa dos Arcos) e pelo Núcleo Histórico de Constância. Na Planta há ainda referência à Capela de Santo António, como Valor Concelhio, no entanto, segundo registos da Autarquia, esta classificação acabou por não ser concretizada. O património classificado encontra-se também representado na Planta de Condicionantes do Plano por constituir uma servidão administrativa.

O regulamento do Plano para o património classificado define uma área de protecção de 50 metros para além dos limites físicos, definindo que no interior deste perímetro os projectos de loteamento e arquitectura têm que ser elaborados por equipas integrando os elementos técnicos que assegurem uma correcta cobertura das diversas áreas disciplinares e da responsabilidade de um arquitecto. Os valores culturais identificados no Plano seguem assim o cumprimento das disposições legais (parecer vinculativo da tutela do Património cultural) relativamente às intervenções nas respectivas zonas de protecção. Refira-se que a entidade responsável pela classificação do património, nos últimos anos realizou obras de conservação na Igreja Matriz, classificada como Imóvel de Interesse Público.

O Regulamento do Plano prevê igualmente um regime de salvaguarda e protecção ao património arqueológico, estabelece que sempre que em qualquer obra se verificarem achados arqueológicos, devem ser comunicados à Autarquia, que irá proceder conforme legislação aplicável. Em caso de incumprimento desta disposição, a obra pode ser suspensa.

Relativamente ao Núcleo Histórico de Constância, foi elaborado um plano de salvaguarda (Portaria n.º 673/94, de 20 Julho), tal como previsto no regulamento do Plano. Este plano tem sido o instrumento que nos últimos anos regulamenta a ocupação urbana e as operações urbanísticas de todo o núcleo histórico, privilegiando a protecção, conservação, recuperação e revitalização do património existente. Como o património identificado no Plano está integrado no Plano de Salvaguarda, aplicam-se, cumulativamente ao regime geral, as disposições deste plano.

Como medida de preservação do património, e como forma de manter a imagem urbana do parque edificado, a Câmara Municipal disponibiliza cal aos proprietários no Verão, para a caição de casas e muros. Para além

desta medida desenvolveu o processo de classificação da Ponte de Santo Antoninho e reabilitou um imóvel para instalação do Museu dos Rios e das Artes Marítimas.

2.3.5 Espaços Canais

Ao longo das últimas décadas o concelho de Constância viu o posicionamento geográfico ser favorecido com a implementação de vias que possibilitaram uma melhor acessibilidade ao concelho e ao resto do país. A sua proximidade ao IP1/ A1 e o facto de ser agora servido, directamente, pelo IP6/A23 conferem-lhe excelentes condições de acessibilidade, sobretudo no que diz respeito às ligações ao Interior Centro e Norte do país. No concelho, as principais ligações ao exterior são asseguradas pelo IP6/A23, tal como já referido, e pela EN118, a Sul do rio Tejo.

O atravessamento rodoviário sobre o rio Tejo, que possibilita a ligação entre a Zona Norte e Sul de Constância, continua a ser feito pela única passagem que existia à data de elaboração do PDM, apesar de no âmbito deste Plano estar já prevista a substituição desta passagem por nova ponte sobre o Tejo, de melhor qualidade e mais eficiente, visto que a actual não garante uma solução satisfatória. A construção desta nova ponte continua a ser prioridade para o concelho, apesar de, ao contrário do que seria de esperar, não estar prevista no Plano Rodoviário Nacional (PRN), constituindo por isso uma intervenção que não depende da iniciativa municipal.

Por iniciativa da Autarquia, estava também prevista no Plano uma nova ligação entre Montalvo e Martinchel, aproveitando uma das passagens superiores do IP6. O regulamento para esta via define uma faixa *non aedificandi* de 50 metros, medidos para cada lado do eixo do caminho actualmente existente, que estaria em vigor até à aprovação do projecto de execução da nova via. Esta via até à data ainda não foi implementada por falta de interesse em promover esta ligação por parte da Câmara Municipal de Abrantes. A Câmara Municipal de Constância entretanto desistiu desta intenção.

Apesar de as principais propostas relativas à rede viária não terem sido concretizadas, nos últimos anos foi construído o IP6/23 e respectivos nós de ligação (Constância e Montalvo) e foi feita a pavimentação da Estrada do Campo. Não estando previstas no PDM foram ainda realizadas outras obras que promoveram a melhoria de toda a rede rodoviária do concelho, a saber:

- Pavimentação dos caminhos agrícolas da Terra Fria e do Cabral (Montalvo);
- Ligação de Vale de Mestre à Pinheira Francesa;
- Ligação da EN3 a Montalvinho;
- Requalificação da rede viária do Núcleo Histórico de Constância;
- Requalificação da EN3 no troço que atravessa Constância;
- Requalificação da EN 358-2, em parceria com a Câmara de Abrantes, até Castelo do Bode;

- Construção de arruamento no Couto das Areias.

Mais recentemente, as intervenções na rede viária incidiram na Requalificação das Ruas dos Combatentes e na rua Padre António Esteves (Aldeia de Santa Margarida) e na realização de intervenções de conservação e beneficiação em outros arruamentos, de acordo com um programa estabelecido anualmente.

2.3.6 Infraestruturas Urbanas

Durante a vigência do PDM em vigor foram implementadas medidas que permitiram substanciais melhorias nas infraestruturas urbanas concelhias. Há data do plano estava previsto que o abastecimento de água fosse assegurado pelo sistema adutor da EPAL, a partir das captações na albufeira de Castelo de Bode, integrado no “Projecto de Abastecimento do Médio Tejo”. Com a implementação deste projecto o concelho de Constância ficaria com as necessidades existentes e previstas à data do plano. Para integrar este projecto teria que se fazer os seguintes investimentos na rede de abastecimento:

- Construção de novas condutas adutoras na zona Sul do concelhos;
- Construção de dois novos reservatório, um na margem Norte e outro na margem Sul.

Neste momento, verifica-se que o abastecimento de água é garantido a todos os aglomerados do concelho de Constância, tal como previsto no PDM em vigor, sendo essencialmente sustentado por um sistema com origem na albufeira de Castelo de Bode, com tratamento da água na ETA da Asseiceira que depois é distribuída pelo concelho por uma adutora da EPAL. Para a implementação deste projecto, nos últimos anos foram construídas várias adutoras, um novo reservatório novo em Malpique, (estando prevista a construção de um segundo reservatório), um novo reservatório em Constância a construir ao lado do existente, tendo ainda sido introduzidas diversas melhorias nas infraestruturas de abastecimento existentes. As quintas e construções isoladas não integram este sistema, sendo o abastecimento assegurado por captações próprias.

Para além das intervenções previstas já implementadas, é intenção da Câmara introduzir alguns melhoramentos que passam pela substituição da conduta de abastecimento a Pereira, pela construção de um reservatório em Vale de Mestre (EPAL) e de uma conduta abastecedora a Portela, a partir deste novo reservatório.

Ao nível da drenagem e tratamento de águas residuais, o PDM em vigor salientava que o concelho já se encontrava relativamente bem infraestruturado, verificando-se contudo algumas carências localizadas relativamente ao tratamento de efluentes residuais: (i) inexistência de ETAR na Vila de Constância, sendo os efluentes lançados directamente no rio Tejo, sem tratamento; (ii) deficiente funcionamento da ETAR da Celulose do Caima, com grandes descargas poluentes também no rio Tejo; e (iii) inexistência de rede colectora no aglomerado de Pereira. Para resolver estes problemas, o Plano identifica as seguintes intervenções:

- Beneficiação e ampliação da ETAR do Caima;
- Ligação da rede de esgotos domésticos da Vila de Constância à ETAR do Caima (emissário sob o rio Tejo);
- Expansão ou remodelação da ETAR de Montalvo;

Actualmente, verifica-se que apenas o aglomerado de Pereira e algumas construções isoladas ou quintas se encontram desprovidas de sistemas públicos, sendo estes, regra geral, servidos por fossas sépticas. Os restantes aglomerados encontram-se todos integrados em sistemas de drenagem e tratamento de águas residuais, tendo todas as intervenções previstas pelo Plano sido implementadas.

Para além das intervenções definidas pelo Plano em vigor, de abastecimento e tratamento e drenagem de águas residuais, nos últimos anos foram efectuados outros investimentos à rede, onde se inclui a construção de dois novos reservatórios, um em Santa Bárbara e outro em Montalvo, de uma conduta adutora para a Zona Industrial, a renovação da rede de distribuição no Núcleo Histórico de Constância, essencialmente porque as infraestruturas existentes ou já eram muito antigas, ou já não davam resposta às solicitações e a construção de várias estações elevatórias e emissários associadas a novas urbanizações.

No entanto, e face à nova estratégia concelhia, deverá ser prevista: a construção de uma nova ETAR em Montalvo, para servir exclusivamente a Zona Industrial; a reformulação parcial da rede de drenagem da Vila; e reforço o emissário que atravessa sob o Tejo.

No âmbito da recolha e tratamento de RSU à data de elaboração do PDM em vigor existiam duas lixeiras municipais, situadas junto aos aglomerados de Constância e Pereira, ambas sem tratamento e com uma localização próxima a habitações, e uma lixeira no Campo Militar de Santa Margarida. Nesta data estava já prevista a construção de um novo aterro sanitário inter-municipal, que iria permitir o encerramento das lixeiras existentes no concelho.

Tal como previsto, durante o período de vigência do Plano, o aterro foi construído e as lixeiras existentes foram encerradas. Actualmente, a responsabilidade do tratamento dos RSU passou a ser da ResiTejo – Associação de Municípios do Médio Tejo, e a recolha dos resíduos é concessionada por uma empresa privada, STL que cobre a totalidade dos aglomerados do concelho.

No âmbito da proposta de revisão do PDM deverão ser integradas todas as propostas previstas pelas entidades competentes para servir a o território concelhio nas mais diversas áreas (abastecimento de água, drenagem e saneamento de águas residuais e domésticas, rede eléctrica e resíduos sólidos urbanos).

2.3.7 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Neste ponto pretende-se identificar os planos que se encontram previstos no PDM eficaz e verificar quais foram desenvolvidos, aprovados ou que ficaram sem efeito.

No PDM em vigor são definidas três Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG). De acordo com o regulamento do Plano, a Autarquia deveria elaborar:

- Plano de Urbanização para o perímetro urbano de Constância;
- Plano de Urbanização para o perímetro urbano de Montalvo;
- Plano de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico de Constância.

Dos planos previstos pelo PDM em vigor, apenas foi desenvolvido o relativo ao Núcleo Histórico de Constância, eficaz pela Portaria n.º 673/94, de 20 Julho, tal como já referido no capítulo referente aos Valores Culturais. Este plano actualmente ainda dá resposta às necessidades associadas à preservação do Núcleo Histórico, tendo inclusivamente servido de suporte a várias candidaturas que permitiram a requalificação urbana e a reconstrução de várias habitações (RECRIA e REHABITA) e a investimentos nos estabelecimentos de comércio e serviços, em especial na restauração (PROCOM).

Relativamente aos outros Planos de Urbanização previstos, a Câmara Municipal demonstrou interesse em os desenvolver, tendo inclusivamente dado início aos trabalhos. No entanto, a estratégia municipal alterou-se e deu-se início à revisão do PDM, ficando então a intenção de elaborar estes instrumentos sem efeito pelo facto de ter havido atraso no desenvolvimento dos processos e a cartografia ter ficado obsoleta.

Para além das UOPG definidas, o regulamento do PDM em vigor estabelece que a implementação do plano deverá ser processada mediante a elaboração de Planos de Pormenor ou de Operações de Loteamento, quando não estejam reunidas as condições necessárias de infraestruturização, bem como a elaboração de Planos de Pormenor para os espaços industriais propostos. Destes, foram desenvolvidos dois instrumentos, o Plano de Pormenor de Chão da Feira (Constância) e o Plano de Pormenor do Loteamento Industrial de Montalvo, que deverão ser revogados no âmbito da revisão do PDM, pelo facto de definirem parâmetros desadequados às necessidades de investimento e de se terem verificado alterações das perspectivas de desenvolvimento económico e social local, incompatíveis com as opções estabelecidas nos planos.

2.3.8 Condicionantes Legais

De acordo com a legislação em vigor³, a Planta de Condicionantes *“identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento”*. Esta peça desenhada constitui um dos elementos fundamentais do Plano, onde estão assinalados os espaços do concelho incluídos na Reserva Agrícola Nacional (RAN) e na Reserva Ecológica Nacional (REN), e em geral, todos aqueles que se encontram sujeitos a outras servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Assim, na Planta de Condicionantes do PDM em vigor estão assinaladas as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

Quadro 12: Condicionantes identificadas no PDM em vigor

Condicionantes Biofísicas	Reserva Agrícola Nacional Reserva Ecológica Nacional Domínio Público Hídrico Áreas Áridas
Condicionantes Urbanísticos:	Imóveis Classificados
Vias de Comunicação	Estradas Nacionais Vias Municipais Vias Militares Linhas de Caminho de Férro
Infraestruturas	Abastecimento de Água Rede eléctrica Telecomunicações
Condicionantes Militares e aeronáuticas	Campo de Instrução Militar (Zona de aquartelamentos militares, Aeródromo e Campo de Tiro) Zona confinantes com o Campo de Instrução Militar de Santa Margarida Servidões aeronáuticas – Aeródromo de Tancos
Outros Condicionantes	Marco Geodésico

Da identificação das condicionantes, relativamente à REN refira-se que no âmbito da revisão do PDM, irá ser considerada uma nova proposta de REN, com áreas distintas das que ainda estão em vigor. Nestas áreas, assim como na área de RAN, tem existido pouca pressão para a sua ocupação, tendo sido manifestadas intenções, essencialmente, por parte de indústrias existentes (CAIMA e TUPPERWARE).

Relativamente a qualquer pedido que incidisse com as Servidões Militares, que abrangem grande parte do concelho, a Câmara inicialmente teria que consultar apenas o Campo Militar de Santa Margarida. A partir de

³ Alínea c), do n.º 1, do Artigo 86º, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo D.L. n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.

2003, em situações de grande impacto urbanístico (especialmente operações de loteamento), passou a ser igualmente consultado o Aeródromo de Tancos. Mais recentemente, passou a ser necessário consultar a Direcção de Infra-estruturas Militares, sendo os pareceres desta entidade vinculativos. Com este procedimento, surgiram os primeiros constrangimentos associados à servidão militar de Tancos, com pareceres desfavoráveis.

Quanto às restantes condicionantes, a Autarquia teve sempre o cuidado de respeitar afastamentos mínimos exigidos, áreas *non aedificandi* e de assegurar a consulta às devidas entidades na gestão do seu território.

Do cruzamento desta planta com o regulamento verifica-se que não existe uma leitura directa da identificação das implicações das servidões existentes no concelho, visto não existir capítulo próprio. A revisão do PDM deverá ter o cuidado de melhorar a leitura desta informação.

2.4 PRINCIPAIS CONSTRANGIMENTOS DETECTADOS

No relatório final do PDM em vigor foram identificados estrangulamentos ao desenvolvimento do concelho de Constância, que se pretendiam minimizar ou suprimir através da implementação das acções preconizadas na Estratégia de Ordenamento definida. Contudo, verifica-se que algumas destas carências ainda se mantêm, sendo que as acções previstas ainda não conseguiram atingir os objectivos estabelecidos.

Um dos principais constrangimentos detectados durante a vigência do PDM refere-se à inexistência de perímetro urbano ou de limites físicos para identificar o aglomerado de Pereira e conjuntos de construções existentes em espaços predominantemente não urbanos, que ao longo destes últimos anos têm ficado estagnados, e na definição de parâmetros de difícil aplicação, para as zonas industriais bem como para os espaços urbanos da Vila de Constância.

Também a definição de parâmetros urbanísticos desadequados à realidade de alguns aglomerados, no que se refere aos coeficientes de ocupação do solo e ao conceito de número de piso, foram factores que causaram algum constrangimento na dinâmica urbanística do concelho, tendo permitido a ocorrência de construções desadequadas à envolvente.

No âmbito da revisão, os parâmetros deverão ser alterados e adaptados à ocupação existente, para permitir uma expansão urbana enquadrada nas características urbanísticas do aglomerado e todos os aglomerados deverão ser aferidos com vista à redelimitação dos perímetros urbanos e dos espaços intrínsecos e/ ou à sua consideração como aglomerados rurais.

2.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

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

Conclui-se que, como todos os PDM de 1.ª geração, o Plano Director Municipal de Constância foi inicialmente visto como um instrumento decisivo para salvaguardar o interesse público em matéria de urbanismo e impor o respeito pelos direitos urbanísticos dos cidadãos, para além de (um aspecto muito importante politicamente) garantir o acesso aos fundos comunitários para a construção de equipamentos e infraestruturas.

Contudo, não teve por base um planeamento estratégico alicerçado num desenvolvimento sustentável, não definindo uma política de solos municipal, nem uma programação das intervenções em função da sua viabilidade económica e de interesses inter-municipais. As perspectivas de desenvolvimento do concelho não se revelaram realistas, nem se perspectivou qualquer mecanismo de avaliação e monitorização da implementação do Plano.

Ao longo dos últimos anos, e observando o território concelhio sob vigência do PDM, é possível identificar alguns aspectos negativos com incidência, essencialmente, no domínio do planeamento urbano, designadamente:

- Crescimento linear ao longo das vias;
- Construção perpendicular às vias;
- Ocorrência de operações de loteamento de grande dimensão em áreas periféricas às zonas consolidadas;
- Excesso de oferta de espaços predominantemente urbanos;
- Desertificação das áreas consolidadas;
- Construção em altura – ruptura com a escala tradicional;
- Construção fora dos aglomerados.

Para além destes, identificam-se aspectos positivos resultantes:

- Valorização das Margens do Tejo e do Zêzere (POMTEZE), com relevância do ponto de vista ambiental (vencedor da primeira edição do Prémio Nacional do Ambiente, em 1995) e turístico;

- Criação de novas infraestruturas e equipamentos;
- Viabilização de alguma autonomia na gestão urbanística, sob o ponto de vista municipal.

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

3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

3.1 PLANOS EFICAZES NO CONCELHO DE CONSTÂNCIA

No Relatório de Análise e Diagnóstico, no capítulo n.º 7, referente aos Planos, Compromissos e Intenções, são identificados os instrumentos ou estudos eficazes, em elaboração ou que estão previstos para o território concelhio, à data da última actualização deste documento (Março 2009). Nesse capítulo procede-se ainda à identificação de todos os compromissos e intenções previstas para o município de Constância e à análise das pretensões ou sugestões apresentadas durante o período de participação pública no processo de planeamento.

Há data da última versão dos estudos de Análise e Diagnóstico, o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT) encontrava-se ainda por publicar, tendo este instrumento entretanto sido aprovado, motivo pelo qual se verifica a necessidade de integrar a sua análise na presente adenda.

Assim sendo, neste momento existem oito instrumentos de planeamento eficazes no concelho de Constância:

- Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo;
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo;
- Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo;
- Plano Director Municipal de Constância;
- Plano Geral de Urbanização de Constância;
- Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Constância;
- Plano de Pormenor de Chão da Feira;
- Plano de Pormenor do Loteamento Industrial de Montalvo.

Destes, é intenção da Câmara revogar com a publicação da revisão do PDM, o Plano Geral de Urbanização de Constância, o Plano de Pormenor de Chão da Feira e o Plano de Pormenor do Loteamento Industrial de Montalvo.

Neste âmbito, e apesar de não constituir um plano vinculativo, nem também um Instrumento de Gestão Territorial, foi também referido, pela relevância que assume na definição de estratégias e de objectivos de intervenção no contexto local, o Plano Estratégico de Constância – 2020, instrumento com o qual o PDM se coaduna e articula.

Como todos estes documentos já se encontram descritos no Volume de Análise e Diagnóstico, procede-se de seguida apenas à análise mais pormenorizada das opções do PROT-OVT.

3.2 PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT) foi aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de Agosto, entretanto rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 71-A/2009, de 2 de Outubro. O PROT-OVT define as grandes opções estratégicas de base territorial para o desenvolvimento regional, o modelo organizativo espacial e as orientações estratégicas e normativas conducentes a esse desenvolvimento.

Sendo o PROT um instrumento de hierarquia superior aos Planos Directores Municipais, estes devem adequar-se às disposições do primeiro.

Para efectuar o enquadramento do concelho de Constância nas propostas do PROT-OVT, é necessário ter presente a sua relação com a sub-região em que se insere, uma vez que a região é estruturada em função dos centros urbanos e das relações entre si, sendo que as propostas que aí incidam terão consequências no território envolvente.

A região do Oeste e Vale do Tejo, em articulação com a Área Metropolitana de Lisboa, encerra um elevado potencial de complementaridade em termos produtivos, de internacionalização e turísticos. Atendendo a este potencial os novos desafios a considerar no PROT-OVT passam pelo Turismo, pela Energia, pela Inovação e Conhecimento e pela Cultura.

Apesar de constituir um instrumento de hierarquia superior, que pretende enquadrar a política de desenvolvimento territorial da região, o sucesso e a implementação do PROT encontram-se fortemente condicionados pela forma como se venham a desenvolver os PMOT, e em particular os PDM (e a gestão urbanística decorrente da sua aplicação). Do ponto de vista do PROT, este pretende servir de quadro de referência aos PMOT.

Estratégias de base territorial assentes na:

- “A concretização das opções constantes dos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, no respeito pelos princípios gerais da coesão, da equidade, da segurança de pessoas e bens, da competitividade, da sustentabilidade dos recursos naturais e da qualificação ambiental, urbanística e paisagística do território.
- A inserção destes territórios nas dinâmicas de afirmação da Região de Lisboa e Vale do Tejo no contexto das grandes regiões capitais europeias e de valorização do seu potencial de interface entre a Europa e o mundo.
- A integração, do ponto de vista estratégico, funcional e territorial, do novo aeroporto de Lisboa, enquanto plataforma de mobilidade e motor de desenvolvimento da actividade económica e social, numa perspectiva de afirmação, valorização e estruturação do conjunto da Região.
- O desenvolvimento das actividades logísticas e o reforço dos factores de atracção e acolhimento de actividades empresariais, da indústria e dos serviços.
- O reforço da competitividade económica e da sustentabilidade ecológica da agricultura, das explorações agrícolas e florestais.
- A definição de um modelo sustentável de desenvolvimento turístico que tire partido das singulares condições naturais do Oeste, do Tejo requalificado e da rede urbana valorizada.”

Os eixos estratégicos estabelecidos consistem nos seguintes:

- **Eixo Estratégico 1** - Ganhar a aposta da inovação, competitividade e internacionalização;
- **Eixo Estratégico 2** - Potenciar as vocações territoriais num quadro de sustentabilidade ambiental;
- **Eixo Estratégico 3** - Concretizar a visão policêntrica e valorizar a qualidade de vida urbana;
- **Eixo Estratégico 4** - Descobrir as novas ruralidades.

O modelo de organização do território regional definido pelo PROT-OVT para sustentar os eixos e objectivos estratégicos tem também os seus próprios objectivos, que são os seguintes:

- *“Estruturar o sistema urbano e reforçar o policentrismo, articulando e dando coerência aos subsistemas urbanos, no quadro das oportunidades de reconfiguração territorial abertas pelas novas acessibilidades, pelas grandes infra-estruturas e equipamentos e pelos processos de desconcentração da Área Metropolitana de Lisboa.*
- *Organizar o sistema de acessibilidades, de forma a potenciar o dinamismo dos principais centros urbanos, a otimizar o impacte regional das grandes infra-estruturas de transportes implantadas nestes territórios e a assegurar a coerência das opções das entidades responsáveis nos domínios rodoviário, ferroviário, portuário e aeroportuário.*

- Definir uma rede de espaços de localização empresarial de elevada qualidade que reforce o potencial de desenvolvimento e atracção de actividades económicas de forte competitividade internacional e a disponibilidade de espaços adequados à instalação de actividades intensivas em conhecimento.
- Identificar a estrutura regional de protecção e valorização ambiental, integrando as áreas classificadas (incluindo os imperativos decorrentes da Rede Natura 2000) e outras áreas ou corredores ecológicos relevantes do ponto de vista dos recursos, valores e da estruturação do território.
- Identificar os riscos naturais e tecnológicos que possam por em causa a segurança de pessoas e bens e definir normas para a sua prevenção.
- Introduzir uma rede de planeamento, agenciamento e monitorização que apoie a Região no desenvolvimento da sua sustentabilidade em relação aos recursos energéticos e às alterações climáticas, contribuindo simultaneamente para reduzir a sua exposição aos riscos associados ao contexto externo dos combustíveis fósseis.
- Promover o adequado ordenamento agrícola e florestal do território e preservar os solos agrícolas, que são os mais produtivos do país, nomeadamente das pressões de urbanização e de valorizações especulativas.
- Articular as opções estratégicas com as estratégias de desenvolvimento das regiões do Centro e do Alentejo, com particular relevo para a valorização do papel de charneira inter-regional e o potencial para localização de actividades no polígono urbano do Médio Tejo.”

De acordo com as especificidades deste território, o modelo de organização do PROT identifica como *alavancas do desenvolvimento* os seguintes sistemas estruturantes: o **sistema urbano e a competitividade**, o **sistema ambiental** e o **sistema de mobilidade**. É neste contexto que o Plano:

- Identifica espaços sub-regionais relevantes para a operacionalização do PROT;
- Define orientações e propõe medidas para contrariar os fenómenos de urbanização e edificação difusa para fins habitacionais ou instalação de actividades não rurais;
- Estabelece orientações para a clarificação e gestão equilibrada dos vários regimes a que estão sujeitos os diversos territórios e propõe medidas para as zonas de risco;
- Propõe medidas para a protecção e valorização do património arquitectónico e arqueológico;

- Identifica e hierarquiza os principais projectos estruturantes do modelo territorial que contribuem para o desenvolvimento dos sectores a valorizar e define orientações para a racionalização e coerência dos investimentos públicos;
- Contribui para a formulação da política nacional e regional de ordenamento do território, harmonizando os diversos interesses públicos com expressão espacial;
- Define mecanismos de monitorização, avaliação e gestão das suas orientações.

A síntese do diagnóstico permitiu a identificação de Pontos Fortes e Fracos, Oportunidades e Ameaças que a região encerra, o que conduziu à definição de um conjunto de **tendências** e consequentemente à **Visão para a Região Oeste e Vale do Tejo**.

Tendências
<ul style="list-style-type: none"> • Potencial aumento da procura para instalação de actividades de Logística, com particular incidência na logística da distribuição. • Qualificação de diversas produções agrícolas e territoriais. • Forte desenvolvimento do Turismo com emergência dos segmentos residencial, golfe, <i>touring</i> e turismo religioso. • Reforço do poder local e das respectivas estruturas associativas (Comunidades Intermunicipais). • Reforço da cobertura da região com equipamentos e infra-estruturas, com particular ênfase para a oferta crescente de serviços electrónicos (Tecnologias da Informação e Comunicação) por parte da administração pública local e dos operadores. • Reforço das acessibilidades rodoviárias regionais (IC9, IC10 e IC11), nacionais e internacionais (A8 e A23). • Equidade no acesso das mulheres ao mercado de trabalho/ Incremento da importância do ensino profissional e aumento dos níveis de alfabetização e qualificação da população. • Envelhecimento da população activa e crescimento continuado da taxa de desemprego. • Fortes pressões sobre o uso do solo e consumos energéticos prejudiciais ao ordenamento e à sustentabilidade do território. • Despovoamento e abandono das áreas agrícolas e florestais de reduzida produtividade, com o consequente aumento da ocorrência de incêndios e degradação paisagística e ambiental. • "Suburbanização" em função da deslocalização da periferia de Lisboa para Norte, com a procura das actividades económicas/unidades empresariais menos qualificadas que, por falta de capacidade competitiva, são incapazes de permanecer na AML.

Visão para a Região

No horizonte de 2020, o OVT será um dos territórios mais qualificados, atractivos e produtivos do país, combinando:

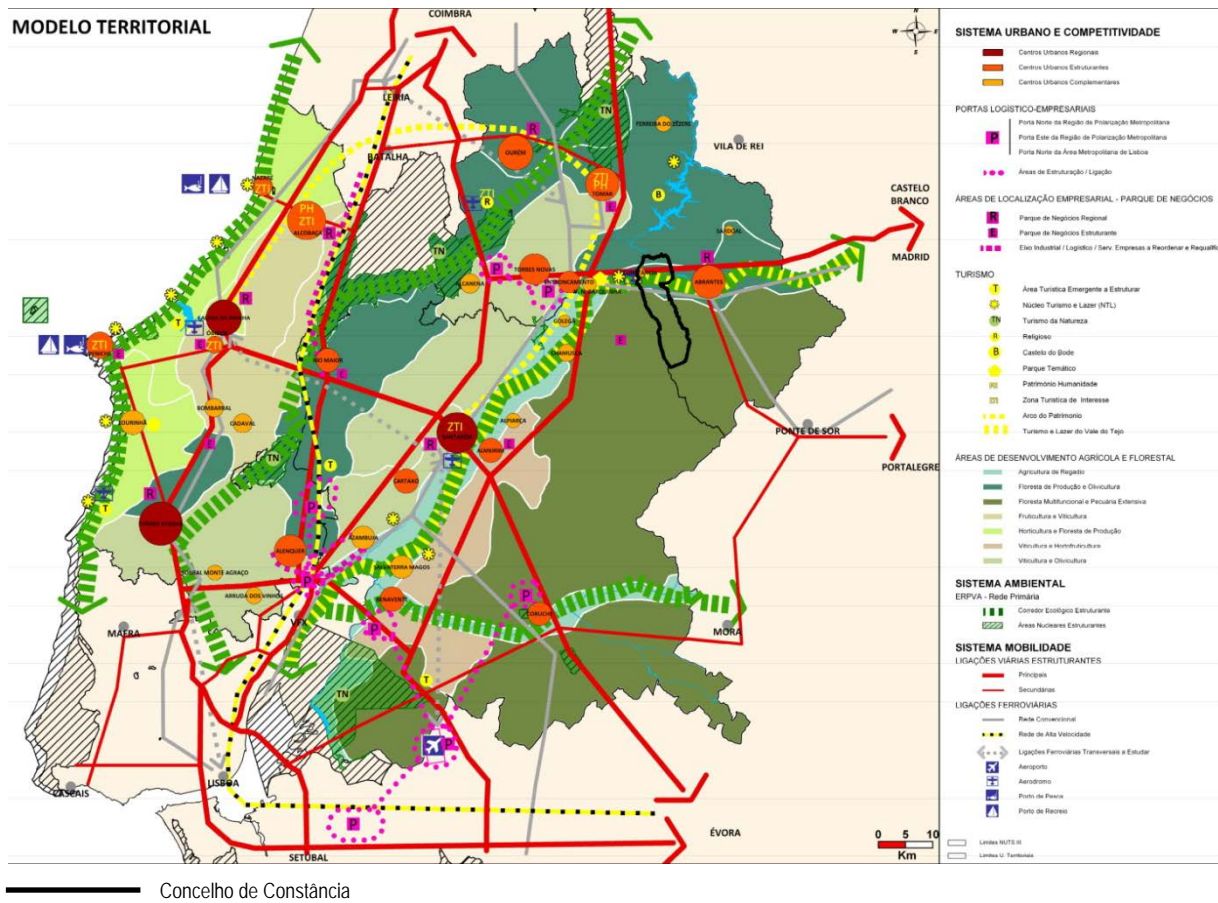
- Excelência dos seus diversificados sistemas naturais e patrimoniais, paisagens e culturas;
- Recursos humanos, científicos e organizacionais qualificados;
- Reforçadas acessibilidades e conexões que lhe conferem uma nova centralidade nacional e relevância internacional;
- Actividades agrícolas, florestais, industriais, centros logísticos e serviços com elevado grau de inovação, tecnologia e conhecimento;
- Fixação de novos residentes e talentos, relevantes eventos culturais e de lazer, e ainda, elevado número de visitantes,

Assim propiciando um modelo de desenvolvimento sustentável, apreciada qualidade de vida, governabilidade consistente e coesão e tolerância sociais distintas, a caminho da sociedade do conhecimento.

3.2.1 Modelo Territorial

Este Modelo, tratando-se de um esquema global de ordenamento, pretende espacializar as opções estratégicas de baste territorial e nortear a reconfiguração da região em termos não apenas espaciais mas também funcionais, visando *"a consolidação interna do território aproveitando as características e potencialidades específicas das subunidades que o compõem, no enquadramento das oportunidades globais identificadas pelo exercício de cenarização efectuado, e fomenta a sua afirmação externa, contextualizada numa trajectória de desenvolvimento positivo da grande região metropolitana de Lisboa onde se insere"*.

Figura 8: Esquema Global de Modelo territorial para o Oeste e Vale do Tejo



Fonte: PROT-OVT, 2009 - CDDR LVT

Conforme exposto anteriormente, o Modelo Territorial assenta nos 3 sistemas estruturantes fundamentais, descritos, sucintamente, em seguida.

3.2.1.1 Sistema Urbano e a Competitividade

Este sistema "é suportado por um conjunto de centralidades articuladas em subsistemas urbanos que orientam, organizam e reforçam a rede urbana regional e por uma malha de áreas de localização empresarial que, aproveitando as dinâmicas instaladas e emergentes, promovem o desenvolvimento de actividades âncora fortemente mobilizadoras de recursos de conhecimento e de tecnologia avançada e com elevado potencial de internacionalização".

Este conjunto de centros urbanos (Hierarquização urbana) e de pólos empresariais (Portas Logístico-empresariais e Áreas de localização empresarial – Parques de negócios) estruturam a região, estabelecendo os principais eixos de articulação com o território exterior ao Oeste de Vale do Tejo. Por outro lado, fundamenta o desenvolvimento das *actividades produtivas de elevado valor e afirmação competitiva* relacionadas com a

produção agrícola e florestal, bem como com a exploração especializada dos recursos naturais, definindo-se para o efeito as Áreas de desenvolvimento agrícola e florestal.

Esta estruturação do território, associada à qualidade dos recursos patrimoniais, culturais e paisagísticos, e à qualidade ambiental e paisagística, confere-lhe grandes potencialidades no âmbito do turismo, do lazer e do recreio, sempre numa óptica de complementaridade com as outras actividades, reforçando o seu desenvolvimento.

O sistema urbano formulado pelo PROT visa a *integração funcional entre centros próximos e a definição de uma rede de equipamentos com uma forte valência de partilha que permita a respectiva qualificação e economias e evite indesejáveis duplicações*. Há, pois, duas dimensões fundamentais na estruturação do modelo territorial do sistema urbano: a definição de uma hierarquia de centros urbanos e o estabelecer de relações e articulações entre os diferentes subsistemas urbanos e entre estes e as regiões exteriores que os envolvem.

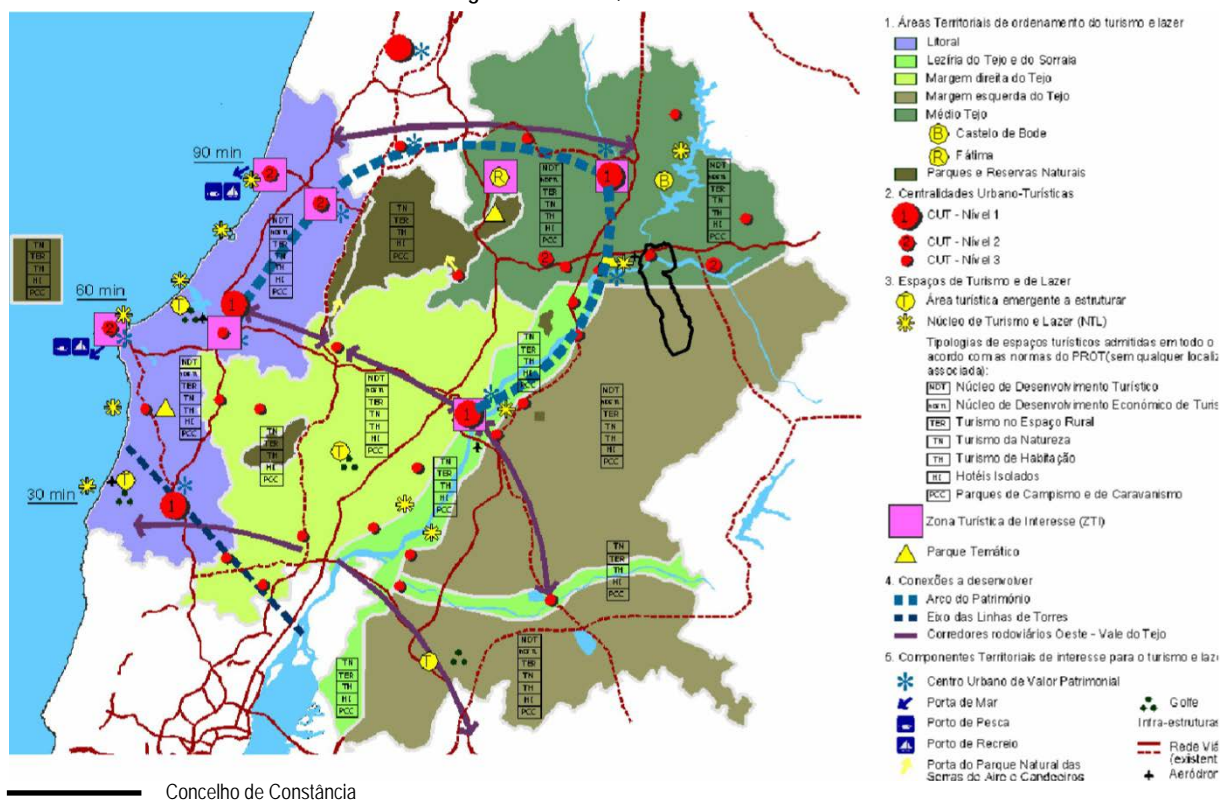
Assim, analisados os elementos do PROT, verifica-se que o concelho de Constância integra o Subsistema Urbano do Médio Tejo, que constitui uma *"estrutura polinucleada ancorada em cinco pólos estruturantes— Fátima/ Ourém, Tomar, Torres Novas, Entroncamento e Abrantes, com um papel de charneira inter-regional e de potencial de localização de actividades logísticas, articulando-se com Leiria-Marinha Grande, Beira Interior e Alto Alentejo. A potencialidade deste Subsistema, em termos logísticos, reflecte-se no facto de acolher a Porta Norte da Região de Polarização Metropolitana de Lisboa, estruturada no eixo Alcanena-Torres Novas-Entroncamento. A confluência de duas auto-estradas— A1 e A23 -, e de duas linhas férreas — Linha do Norte e Linha da Beira Baixa, ambas com serviço internacional -, reforçam a sua "centralidade" mesmo a nível supra-regional. O património surge como o factor de ligação com o Oeste, sendo ainda notória a forte ligação a Norte, promovida particularmente pelos fluxos de emprego e nos inter-relacionamentos na área do comércio e serviços."*

Neste subsistema, **Constância** é considerado hierarquicamente como Centro Urbano Complementar, que deve prestar um leque de funções urbanas pouco diversificadas, mas fundamentais na sustentação da coesão territorial e na consolidação de redes de proximidade. Para estes, o PROT-OVT considera que o modelo territorial deve ser implementado, através do ordenamento e valorização das frentes ribeirinhas, promovendo um enquadramento paisagístico e funcional adequado aos valores ambientais e urbanos, e à centralidade e à identidade sócio-cultura e do desenvolvimento de uma política de ordenamento urbano que inove e aposte: (i) na melhoria da qualidade de vida e saúde dos residentes e visitantes, (ii) na mobilidade urbana sustentada; (iii) na eficiência energética e (iv) na promoção de energias renováveis; nas tecnologias da informação e comunicação como instrumento para a promoção de cidades inteligentes e para a sua governação. Neste documento são ainda dadas indicações relativamente a questões relacionadas com equipamentos, actividades comerciais,

indústria e serviços às empresas, ao turismo e lazer, cultura e património e agricultura. Parte das indicações deverão ser tomados em consideração no âmbito da proposta de revisão do PDM.

Quanto ao sector do Turismo, o PROT apresenta um conjunto de propostas independentes na definição do Modelo Territorial.

Figura 9: Turismo, Cultura e Lazer



Fonte: PROT-OVT, 2009 - CCDR LVT

Em termos de classificação territorial no âmbito do Turismo, lazer e recreio, o concelho de Constância é considerado uma Centralidade Urbano - Turística de Nível 3, ou seja, centros urbanos de apoio ao turismo e ao lazer, de nível local, estando a zona Sul do concelho inserida na Margem Esquerda do Tejo e a zona a Norte do rio Tejo no Médio Tejo. Neste âmbito, Constância é ainda identificada como um Núcleo de Turismo e Lazer (NTL). Para estes sectores territoriais, o PROT define uma série de normas específicas, admitindo a constituição das seguintes tipologias turísticas, designadamente NDT, NDET, HI, TER e PCC.

No domínio do Turismo e Lazer, o PROT estabelece um Limiar de Capacidade de Alojamento para cada uma das NUT III, que se aplica exclusivamente: às Áreas Turísticas Emergentes a Estruturar, excluindo as áreas edificadas e as áreas com projectos já licenciados; à constituição de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT); à constituição de Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer (NDET) e à ampliação

de perímetros urbanos dos Núcleos de Turismo e Lazer (NTL). O PROT-OVT define que no mínimo 40% desta capacidade tem de ser afectada aos NDT. Para o Médio Tejo são definidos um total de 33.000 camas. Esta capacidade deverá ficar definida no PDM, pelas diversas tipologias de espaços turísticos, após ser determinado o valor para o concelho de Constância.

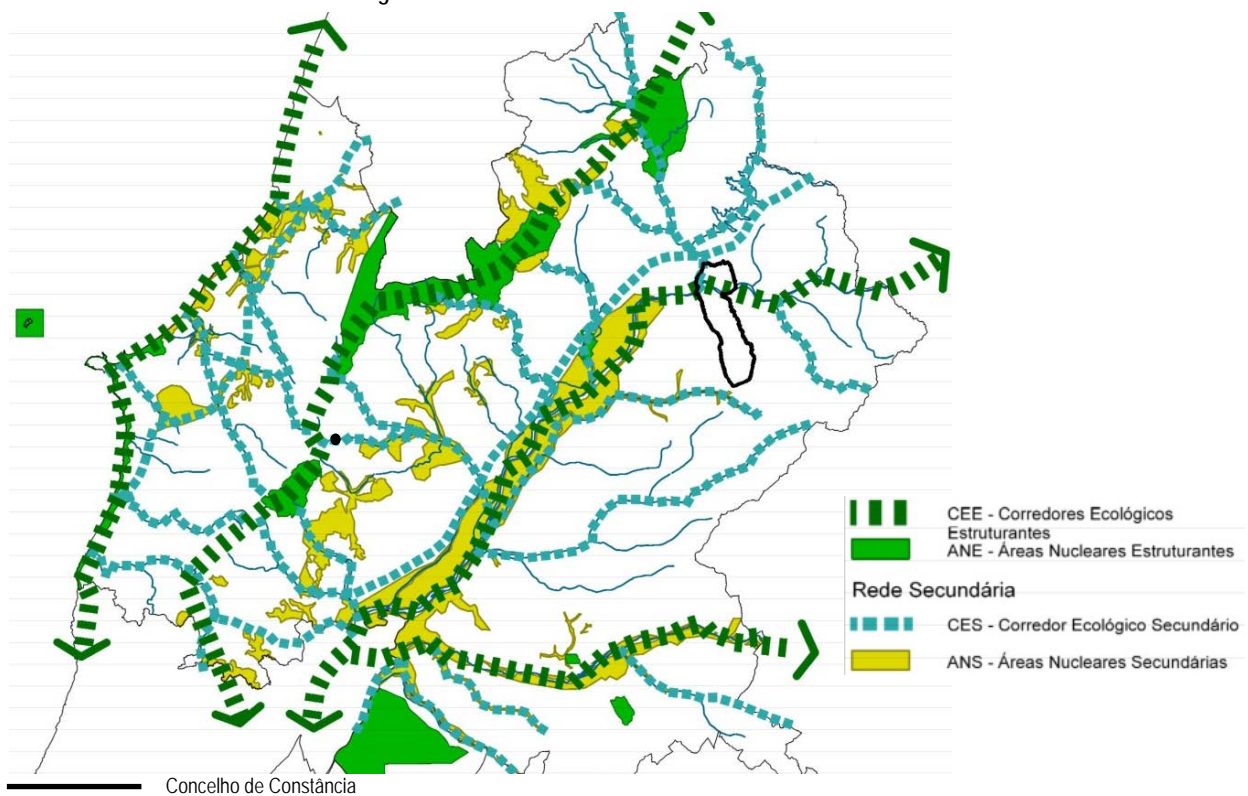
No domínio da Agricultura e Florestas, **Constância** integra:

- a área de desenvolvimento de Floresta de Produção e Olivicultura (a norte do rio Tejo), cujas potencialidades no contexto do pinhal e do eucaliptal são indiscutíveis e cuja aptidão olivícola importa promover no contexto das respectivas zonas DOP, nomeadamente o Azeite do Ribatejo Norte.
- e a Floresta Multifuncional e Pecuária Extensiva (a Sul do rio Tejo), que corresponde, no essencial, à zona da Charneca Ribatejana aonde se encontra localizada uma das maiores manchas de montado do País, reunindo condições favoráveis ao desenvolvimento da indústria corticeira.

3.2.1.2 Sistema Ambiental

O sistema ambiental preconizado traduz-se na *Estrutura Regional de Protecção e Valorização Ambiental (ERPVA)*, incluindo os recursos hídricos e o litoral, o solo e a paisagem, bem como a temática da energia e as áreas de risco.

Figura 10: ERPVA - Rede Primária e Rede Secundária



Fonte: PROT-OVT, 2009 - CDDR LVT

Neste capítulo, identificam-se os recursos e valores mais significativos da região, visando a manutenção, valorização e promoção dos bens e serviços fundamentais para a qualificação territorial e para qualidade de vida das populações, a redução das situações de risco e do impacto de eventos, bem como o contributo para a melhoria da qualidade ambiental geral por via da racionalização da produção energética e da promoção de maior eficiência dos consumos.

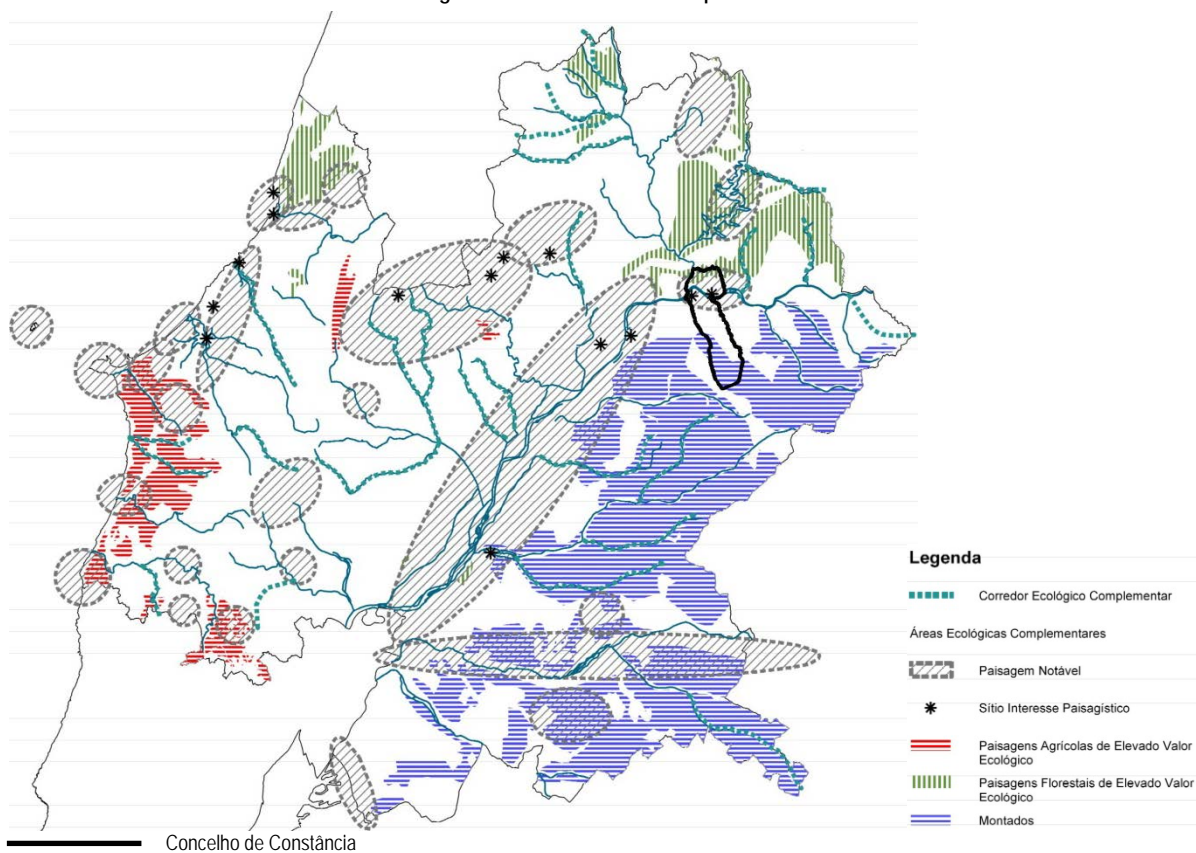
A ERPVA suporta-se num conjunto de áreas territoriais e corredores que representam e incluem as áreas com maior valor natural ou com maior sensibilidade ecológica. Estes integram 3 níveis hierárquicos distintos:

- A Rede Primária integra as principais unidades ecológicas com elevado valor natural e paisagístico; é composta pelas Áreas Nucleares Estruturantes – na qual se incluem, por exemplo as Áreas Protegidas e as áreas classificadas como Rede Natura 2000 - que se articulam entre si através dos Corredores Ecológicos Estruturantes;
- A Rede Secundária suporta os valores ecológicos com relevância regional e intermunicipal e integra as Áreas Nucleares Secundárias – áreas identificadas como possuindo elevado valor ecológico - e os Corredores Ecológicos Secundários – que procuram estabelecer a ligação transversal entre os diferentes sistemas ecológicos regionais;

- A **Rede Complementar** cuja delimitação decorre da presença de valores naturais relevantes associados a actividades agrícola e florestal, assim como a paisagem humanizada de elevado valor paisagístico.

No **concelho de Constância** a Estrutura Regional de Protecção e Valorização Ambiental Principal e Secundária assume particular relevância em algumas áreas do concelho, constituído o rio Tejo um Corredor Ecológico Estruturante (CEE), que compreende a faixa de território associada aos vales aluvionares do rio Tejo, que constituem, simultaneamente, áreas de paisagem única no país e espaços particularmente importantes para a avifauna aquática. O rio Zêzere, trata-se de um Corredor Ecológico Secundário (CES), que procura estabelecer uma estrutura em rede que efectua a ligação transversal entre os diferentes sistemas ecológicos regionais, promovendo a conservação da biodiversidade aquática e ribeirinha e estabelecendo eixos de movimentação para espécies de fauna e flora terrestres que garantem a manutenção da biodiversidade em sistemas de elevada produtividade agrícola e florestal.

Figura 11: ERPVA - Rede Complementar



Fonte: CCDR LVT - PROT-OVT

Por fim, no que se refere à **Rede Complementar**, em Constância está presente uma Paisagem Notável, que abrange a Vila e o castelo de Almourol, um Sítio de Interesse Paisagístico (a Vila de Constância), uma área de

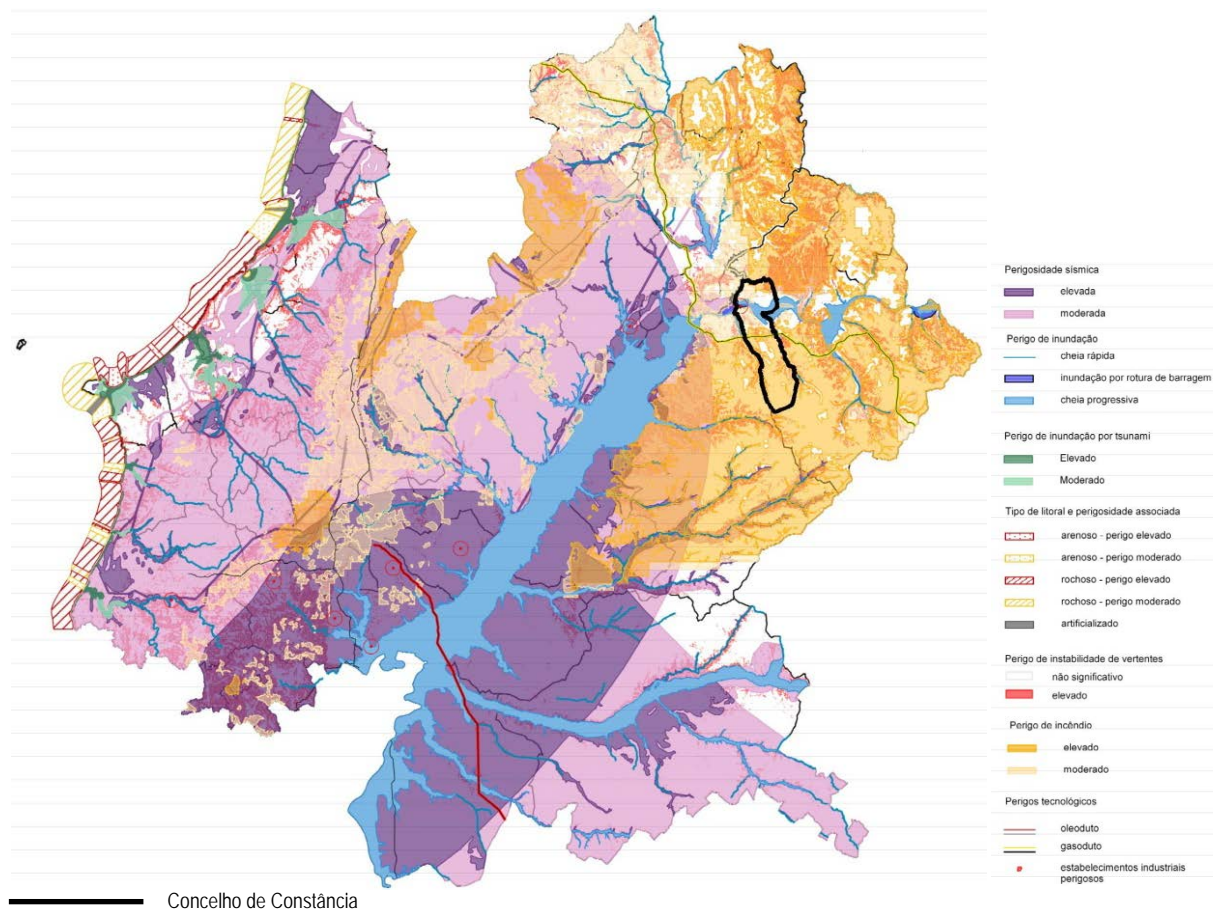
Paisagens Florestais de Elevado Valor Ecológico, situada na vertente Norte do concelho, e áreas de Montados, situados na zona Sul do concelho.

É também de referir a importância dos Recursos Hídricos na região de Oeste e Vale do Tejo. A água sob as suas diferentes formas constitui um recurso estratégico na região. No concelho em estudo, dos recursos hídricos superficiais, destaca-se o rio Tejo e o rio Zêzere, cursos de água com dimensão nacional. A gestão destes recursos constitui um objectivo determinante para o Plano, no sentido da sua recuperação do ponto de vista da qualidade e da depuração das áreas mais afectadas pelas actividades humanas. Os recursos subterrâneos são também de grande importância na região, pela escala internacional pela dimensão estratégica que apresentam, em especial, os aquíferos do rio Tejo e Sado e ainda os dos calcários cársicos das zonas serranas do interior da região. O concelho de Constância é abrangido pelos Sistemas de Aquíferos “Aluviões do Tejo” e “Bacia do Tejo/Margem Esquerda”.

Uma última referência à questão dos Riscos (Figura 12), uma vez que a sua assunção é fundamental na posterior definição do modelo de ordenamento do território concelhio. De acordo com a leitura da planta, no concelho de Constância, verificam-se os seguintes riscos:

- Perigo de Inundação por cheia Progressiva, ao longo do rio Tejo, e Inundação por rotura da barragem, na área de confluência entre o rio Zêzere e o rio Tejo;
- Perigo de Incêndio elevado presente na zona Norte e Sul do concelho;
- Perigos Tecnológicos: Gasoduto, que atravessa transversalmente o concelho, e Estabelecimento Industrial Perigoso, que a Celulose do Caima representa.

Figura 12: PROT-OVT - Riscos



3.2.1.3 Sistema de Mobilidade

Este sistema baseia-se na rede de infraestruturas rodoviárias e ferroviárias *existentes e num conjunto de propostas que visam o reforço da malha existente*. O sistema proposto visa o *completamento da rede viária principal programada e a melhoria das condições de acessibilidade proporcionadas pela ferrovia, mediante a modernização de linhas existentes e a construção de troços de conexão que visam a melhoria significativa da conectividade da rede e o incremento da utilização do modo de transporte ferroviário, no contexto da promoção do transporte público em detrimento do transporte individual*.

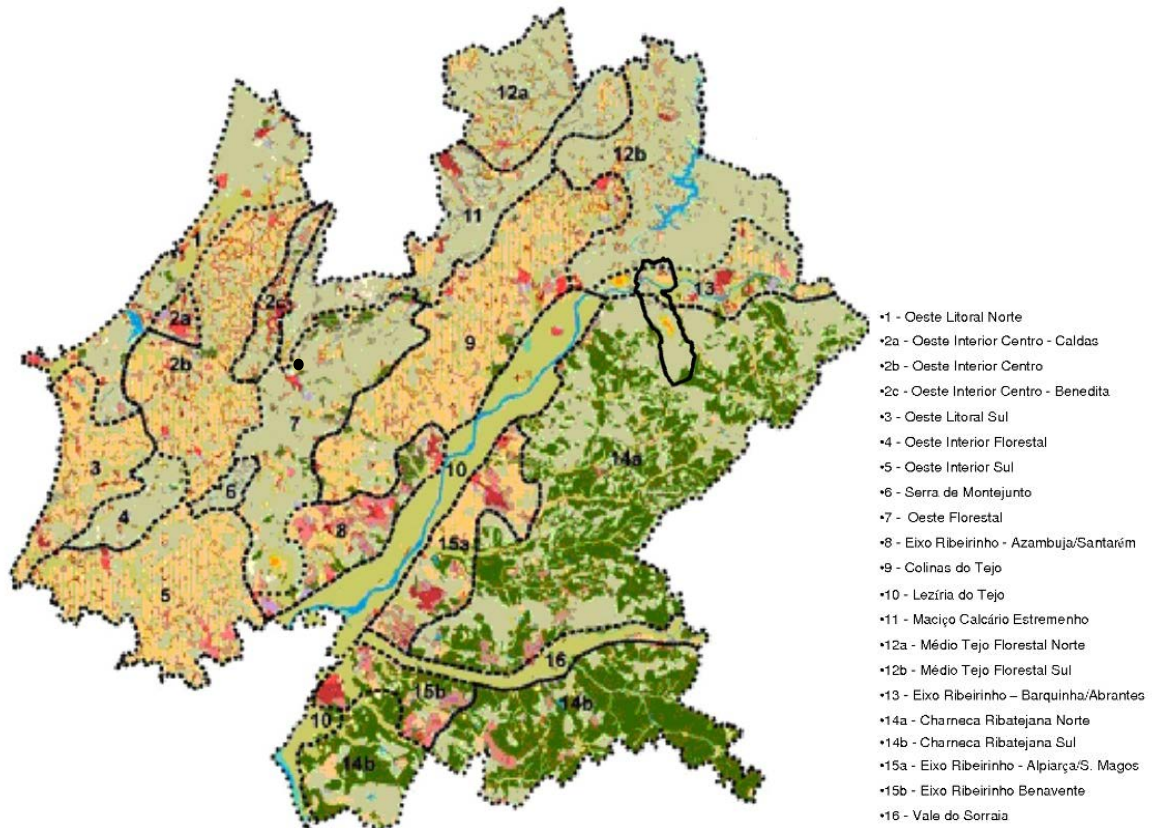
Este sistema é constituído pela Rede Ferroviária e pela Rede Rodoviária actuais e previstas. As propostas do sistema de mobilidade para a região salvaguardam *“as infraestruturas ferroviárias ou canais/eixos estratégicos de transporte intra-regional e/ou na sua relação com o exterior”*.

Constância, neste âmbito encontra-se bastante privilegiada, é servida por uma ligação viária estruturante principal - IP6/ A23, que atravessa transversalmente o concelho, e pela ligação ferroviária da Linha da Beira Baixa.

3.2.2 Unidades Territoriais

Para além da estruturação do território nos sistemas anteriormente descritos sumariamente, o PROT-OVT delimita também um conjunto de áreas que apresentam não só características semelhantes em termos de ocupação do solo (agrícola, florestal ou edificada), mas também potencialidades e problemas comuns em função de um padrão dominante, designando-as por Unidades Territoriais. O concelho de Constância integra-se em três Unidades Territoriais: 12b – **Médio Tejo Florestal Sul**, que incide na zona Norte do concelho, 13 - **Eixo Ribeirinho – Barquinha/ Abrantes**, ao longo da zona de vale do rio Tejo, e 14a - **Charneca Ribatejana Norte**, situada na zona sul do concelho.

Figura 13: PROT-OVT - Unidades Territoriais



Fonte: PROT-OVT, 2009 - CCDR LVT

A Unidade do Médio Tejo Florestal Sul trata-se da subunidade territorial cujo padrão dominante é caracterizado por povoamentos florestais de pinheiro bravo e eucalipto (elevado potencial de biomassa) intercalado com algumas zonas de matos, olival e áreas agrícolas de policulturas. *“Nesta subunidade as áreas afectas à edificação são dispersas de pequena ou média dimensão. Em termos de acessibilidades, a subunidade é bordejada a Sul pela A23, que estabelece a ligação a Espanha, sendo também de salientar a ligação futura desta via a Coimbra, passando por Tomar através da conclusão do IC3. Em Ferreira do Zêzere regista-se ainda um elevado número de pecuárias intensivas.”*

A Unidade Eixo Ribeirinho – Barquinha/ Abrantes é caracterizada pelos *“aluviões do Tejo com agricultura de hortofrutícolas e vinhas, áreas associadas a sistemas de policultura, olival e alguns resquícios de montado de sobre. É relativamente plana, com encostas delimitadoras. A edificação é fundamentalmente dispersa ou fragmentada verificando-se, também, a presença de algumas áreas afectas a indústrias, comércio, armazenagem ou logística. O sistema urbano interno estrutura-se em torno de Vila Nova da Barquinha, Constância, Sardoal e sobretudo Abrantes. Todavia, mantém fortes relações externas, nomeadamente com Entroncamento e Torres Novas. No que respeita às acessibilidades, a unidade é atravessada e servida pela*

linha da Beira Baixa e pela A23, cuja construção (prolongamento do IP6 para a Beira Interior) potenciou novas dinâmicas nestes locais. O principal recurso e valor natural desta unidade territorial é o rio e o vale do Tejo, associado aos seus aluviões, contudo deve ser destacado o facto do grande aquífero da Margem Esquerda do Tejo se iniciar nesta unidade. Este território constitui uma área com potencialidade para o lazer e recreio, através de actividades ligadas à pesca ou aos desportos náuticos. Destacam-se ainda algumas infra-estruturas estratégicas como Instalações militares de Tancos e a central termoeléctrica do Pego. Verifica-se uma forte relação desta unidade com a Região Centro e Alentejo."

E quanto à unidade da Charneca Ribatejana Norte é caracterizada por um "relevo ondulado suave dominado por montado de sobro alternado com povoamentos florestais, pelo que a paisagem apresenta um carácter agro-florestal. Os vales são estreitos e dominados por agricultura de regadio. A densidade populacional é baixa sendo as áreas edificadas dispersas com pequena e média dimensão, apenas concentradas nos centros urbanos como a Vila de Coruche. Nesta subunidade destaca-se ainda o Campo Militar de Santa Margarida, uma base de instrução do Exército Português, sendo a maior instalação militar portuguesa em termos de guarnição e a segunda maior em termos de área ocupada. Esta unidade, em particular o concelho da Chamusca, alberga o único Parque relacionado com o cluster dos resíduos existente no Oeste e Vale do Tejo — Eco Parque do Relvão, que receberá durante a vigência deste PROT o Centro Integrado de Recuperação, Valorização e Eliminação de Resíduos Industriais (CIRVER), entre outras valências relacionadas com a triagem e valorização de resíduos, bem como, com as energias renováveis, designadamente, biocombustíveis."

3.2.3 Normas Orientadoras

Complementando a estruturação do espaço territorial, o PROT-OVT define um conjunto de normas de aplicação directa, directrizes e orientações correspondentes a linhas de acção genéricas e particulares, a aplicar por domínio de intervenção (Normas Específicas de Carácter Sectorial) e por unidade territorial (Normas Específicas de Carácter Territorial), algumas das quais têm aplicação directa nos PMOT.

No âmbito da proposta, será estabelecida uma relação entre as propostas da revisão do PDM e as directrizes deste Plano Regional.