



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

PROGRAMA DE EXECUÇÃO
Volume II

Julho de 2013 (alterado em maio de 2015)

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA



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

PROGRAMA DE EXECUÇÃO

Volume II

Julho de 2013 (alterado em maio de 2015)

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

Na capa: (1) Capela de Santa Ana; (2) Festa de 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 de N. Sra. da Boa Viagem; (8) Casal do Montalvo; (9) Santa Margarida – Edifício com Interesse (10) Portela – Conjunto com Interesse.



ÍNDICE

1. PRINCÍPIOS GENÉRICOS	1
2. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS	2
3. PLANEAMENTO E GESTÃO	4
3.1 PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO	4
3.2 REGIME DE CEDÊNCIA	6
3.3 PRINCÍPIO DA PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA DOS BENEFÍCIOS E ENCARGOS	6
4. PROGRAMA DE EXECUÇÃO	8
4.1 EQUIPAMENTOS	9
4.2 HABITAÇÃO SOCIAL	10
4.3 ESPAÇOS VERDES	10
4.4 REDE RODOVIÁRIA	10
4.5 TURISMO	11
4.6 INFRAESTRUTURAS URBANAS	11
4.7 UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	11

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Localização das UOPG e identificação das respectivas prioridades de execução	15
--	----

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Parâmetros de dimensionamento de n. de lugares de estacionamento a prever em projetos de construção e operações de loteamento definidos no PDM em Vigor	4
Quadro 2: Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva definidos no PDM em Vigor	4
Quadro 3: Parâmetros de dimensionamento de equipamentos, espaços verdes de utilização coletiva	5
Quadro 4: Parâmetros de dimensionamento de estacionamento	5
Quadro 5: Identificação das UOPG e respetivos Objetivos Programáticos	12
Quadro 6: Programa de Execução – Equipamentos, Habitação, Espaços Verdes, Turismo e Rede Rodoviária	16
Quadro 7: Execução - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	18



1. PRINCÍPIOS GENÉRICOS

A operacionalização do Plano Diretor Municipal de Constância passa, entre outros aspetos, pela execução de um conjunto de propostas para o concelho, as quais são materializáveis em investimentos dando lugar, por um lado, à elaboração de um programa que sistematiza todas as propostas e enuncia o seu faseamento temporal e, por outro lado, à identificação dos meios de financiamento mobilizáveis para a execução das propostas e, bem assim, à indicação das entidades a envolver na implementação deste Plano Diretor Municipal.

A 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal, na sequência da reflexão associada ao processo técnico de elaboração, procedeu à definição de vários projetos estratégicos que corporizam os grandes objetivos que presidem à formulação deste PDM, como sejam o correto ordenamento físico das infraestruturas, a preservação de elementos naturais e o equilíbrio biofísico, bem como o enquadramento e a valorização das potencialidades existentes.

Com a publicação do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio, os Planos Municipais de Ordenamento do Território ficam obrigados a estabelecer para cada categoria ou subcategoria de espaço a dotação de espaços públicos, infraestruturas urbanas e equipamentos de utilização coletiva, bem como estabelecer os sistemas de execução e prazos para a urbanização e para a edificação, incluindo o tratamento dos solos urbanos afetos à estrutura ecológica municipal.

Ainda de acordo com o mesmo diploma, e tendo em consideração que o solo urbanizado é aquele que se encontra dotado de infraestruturas urbanas e servido por equipamentos de utilização coletiva e que o solo urbanizável é aquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação, o Plano deve delimitar unidades de execução como forma de estabelecer a programação da urbanização, com o objetivo de promover a urbanização durante o período de vigência do Plano, bem como forma de garantir os meios técnicos e financeiros necessários para atingir esse fim.

Neste sentido, e tendo presente o concelho de Constância, e numa perspetiva de programar a implementação do Plano, delimitaram-se unidades de execução para todas as áreas de Solo Urbanizável, considerando os solos urbanizados como espaços consolidados.

Neste documento são ainda apresentados os parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, e de infraestruturas viárias, para permitir aferir os valores que deverão constar na programação das diversas unidades de execução. São ainda estabelecidos os diversos sistemas de execução a estabelecer para as diversas unidades de execução ou unidades operativas de planeamento e gestão definidas pelo Plano.



2. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

Tanto o Decreto Regulamentar n.º 11/ 2009, de 29 de maio, bem como o PROT OVT reforçam a necessidade dos PMOT contrariarem padrões de povoamento disperso ou linear, estabelecendo, para tal, modelos de uso e ocupação do solo que promovam a concentração da edificação. Efetivamente, a contenção da expansão do solo urbano torna-se premente numa lógica de sustentabilidade do território, assente em critérios de economia de recursos territoriais e de infraestruturas, equipamentos e serviços. Para tal, e dentro de uma lógica de melhoria funcional e de eficácia, o PROT-OVT define orientações fundamentais para a organização territorial já referidos no relatório do Plano e diversos requisitos a ter em consideração na classificação do solo como espaço urbano e/ ou urbanizável, definindo uma estratégia para o solo urbano assente num grande conhecimento do território em causa, das dinâmicas existentes e da capacidade de infraestruturização face ao horizonte do plano.

Desta forma, e numa perspetiva de rentabilização das infraestruturas existentes e de um desenvolvimento urbano coerente e progressivo, a transformação do solo urbanizável em solo urbanizado deverá ser processada da seguinte forma:

- Desenvolver intervenções urbanísticas que visem a expansão urbana em rede, por forma a garantir uma maior interconectividade com as áreas edificadas existentes;
- Dar prioridade às áreas imediatamente contíguas aos espaços já edificados e infraestruturados;
- Programar e estruturar, nomeadamente as infraestruturas, as áreas habitacionais, os serviços, o comércio, a indústria e turismo, os espaços verdes e os equipamentos de utilização coletiva, promovendo situações de continuidade urbana e dando resposta, quando aplicável, à legislação específica em vigor;
- Integrar convenientemente os espaços verdes e os espaços de uso especial, assim como os troços de vias;
- Incentivar a criação de novos espaços verdes na sequência da elaboração de novos planos de pormenor, de operações de loteamento e de unidades de execução;
- Integrar as linhas de água e situações de potencial paisagístico e ambiental, valorizando-os enquanto elementos da estrutura ecológica;
- Manter, sempre que possível, a morfologia do terreno para minorar os volumes de aterro e escavação;
- Valorizar a componente natural e a preservação das espécies autóctones e introdução de vegetação;



- Definir malhas viárias coerentes e devidamente estruturadas, corretamente articuladas com a rede viária existente, garantindo a ligação das novas vias a pelo menos duas vias existentes, promovendo soluções de continuidade e fluidez;
- Enquadrar devidamente os traçados da rede viária e ferroviária, diminuindo os impactos negativos que por vezes estas infraestruturas representam para a paisagem urbana, nomeadamente ao nível do conforto visual e sonoro, e atenuando os efeitos de barreira;
Contemplar as soluções adequadas à melhoria da acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada ao meio edificado e aos transportes públicos;
- Contribuir para a mobilidade sustentável, promovendo o respeito pelos parâmetros genéricos das infraestruturas e criando corredores e estruturas de suporte aos modos suaves de transporte e à população com mobilidade condicionada.

Interessa ainda salientar que na ausência de infraestruturas nos solos urbanizáveis, devem ser previstas, como intervenção prioritária, a construção da rede de infraestruturas necessária à implantação de novas construções.



3. PLANEAMENTO E GESTÃO

Neste capítulo procede-se à identificação dos parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e de infraestruturas viárias estabelecidas pelo Plano e identifica-se o regime de cedência a estabelecer para o município e o princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos a estabelecer pelo Plano.

3.1 PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO

A definição dos valores mínimos dos parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, de equipamentos e de infraestruturas viárias, no âmbito dos projetos de loteamento, reveste-se de uma importância fulcral na garantia da adequabilidade e da qualidade destes espaços e infraestruturas à população a que se destinam.

A Portaria n.º 216B/2008, de 3 de março, estipula parâmetros mínimos de referência para o dimensionamento destes aspetos, atendendo ao tipo de ocupação do espaço.

Todavia, é dada abertura aos PMOT para alteração destes valores de referência numa tentativa de adequação aos territórios em questão, desde que devidamente fundamentada na realidade local.

Na 1ª revisão do PDM de Constância optou-se por atualizar os parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e de estacionamento estabelecidos no PDM em vigor (Quadro 1 e Quadro 2), pelo facto deste fixar parâmetros relativamente baixos, quando comparados com os valores definidos na referida Portaria. Verifica-se que os parâmetros do PDM em vigor definidos no Quadro 2, consideram valores associados para espaços verdes e equipamentos, obtendo-se assim valores inferiores aos estabelecidos pela Portaria referida, que considera estes parâmetros em separado.

Quadro 1: Parâmetros de dimensionamento de n. de lugares de estacionamento a prever em projetos de construção e operações de loteamento definidos no PDM em Vigor

Usos	Lugares de Estacionamento
Habitação	1,5 lugares/fogo, acrescido de 1 lugar suplementar por cada 15 fogos
Comércio e Escritórios	3 lugar/por cada 100 m ² de área útil
Indústria	1 lugar/50m ²
Turismo	1 lugar/cada 2 quartos
Salas de Espetáculos	2 lugares/5 utentes
Outros edifícios	1 lugar/50m ²

Quadro 2: Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva definidos no PDM em Vigor

Tipo de Ocupação	Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Coletiva
Pavimento habitacional	40m ² / 120m ² de área bruta de pavimento
Pavimento para comércio e escritórios	30m ² / 100m ² de área bruta de pavimento
Indústria	10% da área total da zona



Considerando-se os valores da Portaria excessivos, no âmbito da revisão do Plano propõe-se a fixação de **novos parâmetros** para o dimensionamento dos **espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva** e de **estacionamento**, conforme estabelecidos nos quadros seguintes:

Quadro 3: Parâmetros de dimensionamento de equipamentos, espaços verdes de utilização coletiva

Tipo de Ocupação	Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	Equipamentos de Utilização Coletiva
Habitação em moradia unifamiliar	25 m ² / fogo	35 m ² / fogo
Habitação coletiva	25 m ² / 120 m ² a. c.	35 m ² / 120 m ² a. c.
Comércio, Serviços	20 m ² / 100 m ² a.c.	20 m ² / 100 m ² a. c.
Indústria e armazéns	15 m ² / 100 m ² a. c.	10 m ² / 100 m ² a. c.

Nota: a.c. – área de construção (valor expresso em m²).

Quadro 4: Parâmetros de dimensionamento de estacionamento

Tipo de Ocupação	Estacionamento (a)
Habitação	2 lugares/ fogo, sendo 1 no interior do lote. O número total de lugares é acrescido de 20% para estacionamento público.
Comércio e Serviços	<u>Comércio e Serviços</u> : 3 lugares/ 100m ² a. c.; 1 lugar pesado/ 300m ² a. c. para estab.>3000 m ² de a. c. (b) <u>Salas de espetáculo e locais de reunião</u> : 2 lugares/ 5 utentes; <u>Estab. de restauração e bebidas</u> : 1 lugar/ 4 utentes; <u>Outros</u> : 1 lugar/ 100m ² a. c.
Turismo	Estabelecimentos Hoteleiros e Hotéis Rurais 1 lugar/ cada 3 unidades de alojamento – Hotéis de 1 a 3 estrelas; 1 lugar/ cada 2 unidades de alojamento – Hotéis de 4 e 5 estrelas. 1 lugar de veículo pesado para tomada e largada de passageiros
Equipamentos de Utilização Coletiva	Nos casos de equipamentos de utilização coletiva, designadamente de natureza escolar (básica, secundária, etc.), desportiva e hospitalar, proceder-se-á, conforme legislação específica, à definição das condições de acessibilidade e necessidades de estacionamento.
Indústria e armazéns	2 lugares/ 100m ² a. c.; 1 lugar pesado/ 500m ² a. c., com um mínimo de 1 lugar/lote. O número total de lugares é acrescido de 20% para estacionamento público.

Nota: a.c. – área de construção (valor expresso em m²).

(a) Para cálculo das áreas por lugar de estacionamento, considerar: veículos ligeiros, 20m² por lugar à superfície e 25m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados, 75m² por lugar à superfície e 130m² por lugar em estrutura edificada.

(b) Nos casos de grandes superfícies e conjuntos comerciais, o número de lugares de estacionamento será sempre superior ao dobro dos indicados e decidido, caso a caso, através de estudos adequados;

Estes parâmetros aplicam-se a áreas objeto de operações de loteamento e parcelamento que integram parcelas de terreno destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, com exceção dos localizados em solos urbanizados onde não exista espaço disponível para o cumprimento dos parâmetros definidos, ficando, nestes casos o proprietário obrigado a pagar ao Município uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal.

Relativamente aos parâmetros de estacionamento definidos pelo plano no Quadro 4, a considerar no âmbito das operações de loteamentos e licenciamentos ou comunicações prévias de obras de construção no concelho de Constância, aplicam-se também, sempre que tecnicamente viável, às obras de ampliação e alteração de edifícios existentes e à sua reconstrução.



Já no que diz respeito aos parâmetros de dimensionamento dos arruamentos do Solo Urbano, sempre que seja possível o cumprimento, aplicam-se os constantes no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, e na Portaria n.º 216B/2008, de 3 de março.

Os parâmetros fixados pelo Plano são ainda uma referência para o dimensionamento dos espaços verdes e dos equipamentos de utilização coletiva a desenvolver no âmbito das diversas unidades de execução e unidades operativas de planeamento e gestão definidas na presente revisão do PDM.

3.2 REGIME DE CEDÊNCIA

Na elaboração de operações de loteamento e de reparcelamento, quer para efeitos de edificação, quer para efeitos de divisão do prédio com vista à sua urbanização, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, a título gratuito, as áreas necessárias à construção e ao alargamento de vias de acesso, incluindo passeios e arruamentos, as áreas para estacionamento e outras infraestruturas e as áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, cuja utilização extravase o empreendimento em causa.

Compete aos promotores das operações de loteamento, das unidades de execução, das unidades operativas de planeamento e gestão e da construção de edificações suportar os custos decorrentes das respetivas infraestruturas, à exceção dos casos em que seja celebrado um acordo de cooperação com a Câmara Municipal.

Não há lugar a cedências para estes fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal, nos seguintes casos:

1. Se a parcela sujeita a intervenção no âmbito destas figuras já estiver servida pelas infraestruturas necessárias, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de drenagem de esgotos, de eletricidade e de telecomunicações,
2. Ou se estiver abrangido por Plano de Pormenor eficaz, que disponha diferentemente sobre a localização de equipamento público no referido prédio,
3. Ou se não se justificar, no todo ou em parte, essa localização, não há lugar a cedências para estes fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal.

3.3 PRINCÍPIO DA PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA DOS BENEFÍCIOS E ENCARGOS

A execução do Plano Diretor Municipal de Constança deve processar-se de acordo com os sistemas de execução previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, devendo a ocupação e transformação do solo ser antecedida de instrumentos de gestão do território ou operações urbanísticas que se



podem revestir da forma de Plano de Pormenor, de Unidade de Execução ou de Operação de Loteamento ou Reparcelamento.

Os mecanismos de compensação a utilizar pela Câmara Municipal de Constância para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do Plano são os previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente o sistema de compensação, de cooperação ou de imposição administrativa, sendo para o efeito estabelecido um índice médio de utilização e uma área de cedência média ou repartição dos custos de urbanização.

O princípio de perequação compensatória é aplicado nas operações urbanísticas a efetuar no âmbito das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Unidades de Execução definidas pelo Plano ou noutras que venham a ser estabelecidas durante a sua vigência.

O **índice médio de utilização**, estabelecido para cada Unidade, é determinado pela construção admitida para cada parcela ou conjunto de propriedades, por aplicação dos índices e orientações urbanísticos estabelecidos neste Plano para as respetivas classes e categorias de espaço. Este valor médio determina qual a área média de construção, expressa em metros quadrados, por cada metro quadrado de terreno incluído numa unidade. Estes valores são definidos em Regulamento, para cada unidade, correspondendo, em alguns dos casos, ao valor do índice de utilização da categoria de espaço abrangida pela Unidade.

A **área de cedência média**, em cada Unidade, é determinada em função das áreas a destinar a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, rede viária e estacionamento público e outras infraestruturas, resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento definidos pelo Plano. Este valor médio exprime qual a área média a ceder, por cada metro quadrado de terreno incluído numa unidade. Apesar do Plano referir que a aferição desta área resulta da aplicação dos parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, optou-se por não definir a área de cedência média para cada Unidade, sendo esta estabelecida, aquando da concretização da Unidade e da definição do desenho urbano.



4. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

O **Programa de Execução** encontra-se subdividido em 5 grandes grupos de intervenção, que aglutinam as intervenções consideradas prioritárias para o horizonte do Plano: Equipamentos, Espaços Verdes, Rede Viária, Infraestruturas Urbanas e Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) e Unidades de Execução (UE). Cada um destes grupos é constituído por um conjunto de projetos harmonizados numa lógica de coerência interna, revelando o conjunto de ações que importa concretizar na ótica global do PDM de Constância. Para a identificação dos diversos projetos recorreu-se a uma tabela, onde estão indicadas, por projeto, as fontes de financiamento, a estimativa do custo da infraestruturização e sua programação cronológica.

A programação e as estimativas de custo apresentadas nos diferentes domínios não se constituem como instrumentos de definição orçamental, mas antes, como instrumentos estratégicos orientadores da planificação camarária a médio e longo prazo. Para além dos aspetos conjunturais, que podem determinar alterações ou mesmo inversão nas prioridades estabelecidas, deve ter-se em conta que a execução de parte das intervenções previstas depende de políticas sectoriais, assim como da disponibilidade financeira das várias fontes consideradas (município, administração central e União Europeia).

Para os projetos/ intervenções definidos no Quadro 6 não foram definidos custos pelo facto de a Autarquia não ter ainda conhecimento do investimento necessário à sua implementação. Contudo, no Quadro 7 são apresentados custos de infraestruturização e de planeamento para as Unidades definidas, resultante da aplicação de um valor médio de mercado, que deve ser encarado como um valor de referência. É a partir deste valor que se procura determinar, ainda que de uma forma meramente indicativa, o custo ou encargo financeiro que recairá sobre o município ou sobre o promotor do investimento, aquando da concretização da Unidade.

A calendarização apresentada estabelece como período formal de execução do Plano o decénio seguinte ao início da sua vigência (anos 1 a 10) e foi elaborada tendo em conta critérios como a prioridade/urgência das intervenções, a articulação entre alguns dos planos, a existência de estudos ou procedimentos prévios em curso e ainda critérios relativos à distribuição geográfica pelo concelho, à abrangência territorial, à complexidade do sistema urbano e ao universo populacional atingido. Consideraram-se projetos de Prioridade 1 aqueles cuja realização deverá ser iniciada impreterivelmente nos primeiros 3 anos de vigência do Plano; de Prioridade 2 os projetos cuja realização deverá ser iniciada entre os anos 4 e 6; e de Prioridade 3 os projetos a iniciar nos anos subsequentes.

A validade do Programa de Execução está diretamente associada às opções feitas em determinado contexto, pelo que dado o seu carácter dinâmico, deverá ser aferido à medida que surjam evoluções capazes de afetar os resultados previstos.



Deste modo, este documento deve funcionar como uma orientação geral das atividades a realizar no futuro, não constituindo um programa de gestão financeira de aplicação direta.

A elaboração do orçamento para as realizações do PDM obedece a critérios técnicos associados aos projetos, sendo a sua distribuição, sustentada pelas prioridades do município e pelas tendências e pressões de desenvolvimento e ordenamento manifestadas.

Importa ainda esclarecer que algumas das intervenções indicadas, ou parte delas, não estarão exclusivamente a cargo do Município, uma vez que são participadas pela administração central e até privados. Quanto aos encargos de infraestruturização resultantes da execução das UOPG e UE propostas, serão maioritariamente, ou totalmente, suportados pela iniciativa privada. Refira-se aqui, que todas as áreas de expansão dos aglomerados foram integradas em Unidades, de modo a poder-se estabelecer uma estrutura urbana de base e a programação destes espaços em articulação com a envolvente.

Analisando os diversos projetos/ intervenções verifica-se que o investimento direto da Câmara é reduzido, e que a maioria das intervenções estão associadas a candidaturas a fundos comunitários, ou serão da responsabilidade de outras entidades públicas e/ou privadas.

4.1 EQUIPAMENTOS

A prioridade da implementação dos equipamentos vai no sentido de cobrir as necessidades ao nível do ensino e ação social, e de dotar o concelho de espaços vocacionados para o desporto e recreio, numa tentativa de colmatar carências neste setor, que em simultâneo contribuirão para a melhoria da qualidade de vida da população concelhia.

As intervenções apresentadas no Quadro 6 no domínio dos equipamentos encontram-se subdivididas por equipamentos educativos, de solidariedade social, desportivos, culturais, religioso e outros:

- Ensino – os projetos que resultam de intervenções previstas na Carta Educativa, documento integrado na revisão do PDM, foram todos implementados, faltando apenas o Centro Escolar de Montalvo, cujas obras estão a decorrer, para a total implementação da Carta Educativa;
- Solidariedade e Segurança Social – foram identificados 3 projetos, para os quais existe intenção de construir um Centro de Dia em Montalvo, pela Associação Humanitária de apoio à 3ª idade de Montalvo, um Lar na Aldeia de Santa Margarida (em execução), pela Santa Casa da Misericórdia e um Lar em Constância, no seguimento uma intenção particular.
- Desporto – neste âmbito está prevista a beneficiação das instalações do campo de futebol de Montalvo. Este projeto está incluído na U1 – Zona Industrial de Montalvo.



- Cultural – está prevista a construção de diversas estruturas com fins culturais, o museu Quintas do Tejo, em Montalvo, a construção de um pavilhão multiusos no Centro Ciência Viva (projeto candidatado ao QREN), a valorização da Casa Memória de Camões e a reabilitação das novas instalações do Museu dos Rios e das Artes Marítimas, a serem desenvolvidas no âmbito da intervenção do Polis Rios.
- Cemitérios – a CM tem intenção de ampliar os Cemitérios de Constância e de Portela, encontrando-se os respetivos projetos já aprovados.
- Outros – ampliação e remodelação das instalações dos bombeiros em Santa Margarida.

Alguns destes equipamentos não se encontram programados cronologicamente, pelo facto de grande parte destes projetos não ser de iniciativa municipal, não existindo informações concretas sobre a previsão da concretização destas intenções, contudo considera-se fundamental a integração destes projetos na programação do Plano.

4.2 HABITAÇÃO SOCIAL

Relativamente às intervenções previstas para o parque habitacional público foram identificados os projetos que visam a construção de fogos de habitação social e/ou a custos controlados.

A Câmara Municipal tem intenção de construir 18 fogos de habitação social, localizando-se 12 em Santa Margarida (2 blocos com 6 fogos cada no loteamento de iniciativa municipal do Casal da Igreja) e 6 em Constância (Bairro do Chão da Feira).

4.3 ESPAÇOS VERDES

Nesta matéria, a prioridade vai para a requalificação das zonas verdes existentes e intervenções, apostando em elementos estruturantes de um correto ordenamento e qualificação do espaço urbano.

Acresce referir que se considera prioritária a construção da 2ª Fase do Parque Ambiental de Santa Margarida, encontrando-se o projeto já aprovado pelo executivo camarário, estando também prevista a construção do Açude Galgável no Zêzere. As restantes propostas de espaços verdes encontram-se programadas no âmbito das UOPG e EU definidas pelo Plano.

4.4 REDE RODOVIÁRIA

Quanto à rede viária concelhia, e uma vez que esta possui fortes estrangulamentos, considerou-se fulcral que as intervenções previstas neste domínio tivessem início nos primeiros anos de implementação do Plano.



No âmbito do traçado viário, e em situações ideais, a implementação da totalidade da rede viária estende-se também aos 10 anos, estando a sua execução associada a parcerias a estabelecer. Apesar de não serem da competência da Autarquia foram identificadas as propostas definidas para a nova travessia do rio Tejo, como projeto prioritário, e da variante à EN118. Integrou-se ainda a intenção municipal de estabelecer uma ligação viária entre Pereira e a Chamusca, não havendo ainda um traçado proposto para esta via.

4.5 TURISMO

De acordo com a estratégia definida para o concelho de Constância, o Turismo é uma das alavancas “chave” para o seu desenvolvimento. Neste sentido, optou-se por integrar no programa de execução a intenção particular que existe para a construção de um empreendimento turístico na Vila de Constância.

4.6 INFRAESTRUTURAS URBANAS

No que respeita às redes de abastecimento e drenagem e de abastecimento de água considerou-se no programa de execução as intervenções previstas para o concelho, algumas da competência municipal e outras da EPAL, bem como a quantificação do custo da infraestruturização de todas as áreas de expansão definidas para os aglomerados do concelho, incluído o alargamento da Zona Industrial. O investimento efetuar-se-á em função do desenvolvimento dos aglomerados (que acaba por resultar da iniciativa privada) e das necessidades e solicitações progressivamente sentidas, sendo os respetivos encargos suportados quase integralmente pelos privados em sequência das obras de urbanização.

4.7 UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Face à crescente complexidade dos sistemas urbanos e à necessidade de gerir melhor os recursos existentes, nos quais o solo se constitui como um recurso cada vez mais escasso, torna-se fundamental concretizar, durante a vigência do presente plano, os objetivos estabelecidos nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) prevendo-se uma elaboração faseada.

As UOPG abrangem a totalidades dos espaços para onde se prevê as expansões dos aglomerados, no sentido de estabelecer a programação de implementação de cada uma e os respetivos custos de infraestruturização e de planeamento.

Por opção da Câmara Municipal, todas as unidades definidas deverão ser desenvolvidas por entidades privadas, à exceção da execução da U1 – Zona Industrial de Montalvo, que será desenvolvida por iniciativa municipal. Por este motivo, no Quadro 7 apenas se identificam custos de planeamento para esta Unidade, uma vez que a concretização das restantes será da responsabilidade da iniciativa privada.



Contudo, para aferir os custos de infraestruturção apresentados no Quadro 7, procedeu-se à aplicação de um custo de referência (40€/ m² de área total de construção), resultante de uma análise de amostras recentes da Câmara Municipal, à área total de construção permitida para os Solos Urbanizáveis, inseridos nas referidas unidades.

Os Solos Urbanizados não entram para o custo da infraestruturção por se entender que em Constância estas áreas correspondem a espaços consolidados e já infraestruturados.

De seguida apresentam-se as UOPG que se prevê que venham a ser promovidas e financiadas pela Autarquia ou por promotores de iniciativa privada, identificando os respetivos objetivos programáticos.

Quadro 5: Identificação das UOPG e respetivos Objetivos Programáticos

UOPG	Objetivos programáticos:	Parâmetros de execução:
U1 – Zona Industrial Sul de Montalvo	<ul style="list-style-type: none"> · Definir a organização espacial da ocupação industrial, incluindo espaços de equipamentos e de utilização coletiva, com vista a um adequado desenvolvimento e enquadramento paisagístico; · Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo; · Prover o concelho, de uma área devidamente estruturada que garanta a instalação e/ ou realocação de novas atividades económicas, com vista ao incremento da produtividade e crescimento da economia; · Promover a localização de atividades de interesse económico local e atividades complementares, que garantam a segurança e o equilíbrio ambiental do espaço envolvente; · Dotar a área de infraestruturas e equipamentos na proporção adequada às necessidades decorrentes no âmbito da implementação do plano; · Garantir a circulação, o número de acessos necessários e respetivas bolsas de estacionamento, tendo em conta a sua capacidade de carga, bem como uma estrutura verde de suporte e enquadramento; · Minimizar o impacto da Estação de Tratamento de Águas Residuais prevista na envolvente; · Prever a beneficiação e ampliação do equipamento desportivo existente e a sua articulação com a atividade industrial e empresarial prevista; · Valorizar e enquadrar a linha de água que atravessa a zona industrial, bem como a zona inundável, ambas classificadas como espaços verdes, com os espaços de atividades económicas. 	<ul style="list-style-type: none"> · O índice médio de utilização é 0,72, aplicado à totalidade da U1 excluída das áreas já ocupadas relativas a equipamentos e espaços de atividades económicas; · A implementação desta unidade deve ser precedida de elaboração de plano de pormenor ou de delimitação de unidade de execução.
U2 – Intervenções no âmbito do Polis Rios	<ul style="list-style-type: none"> · Enquadrar o programa definido no âmbito do Plano Estratégico da Intervenção de Requalificação e Valorização do Rio Tejo (Despacho n.º 5185/2010, de 23 de março); · Desenvolver um polo de recreio e lazer qualificado para a fruição da população, tirando partido do enquadramento paisagístico que as margens do rio Tejo e Zêzere potenciam; · Permitir a construção de edifícios de apoio ao parque e de pequenas estruturas de restauração e bebidas; · Criar novos espaços para estacionamento; · Criar um novo Parque de Campismo junto ao Zêzere; · Valorizar e requalificar os Cais e Portos; · Estabelecer uma passagem pedonal sobre o rio Zêzere, estabelecendo a ligação ao Centro Náutico; · Definir os arranjos exteriores da Casa-Memória de Camões, visando a valorização deste imóvel; · Reformular o acesso ao Jardim-Horto Camoniano; · Prever a reabilitação de alguns imóveis do centro histórico, prevendo o realojamento do Museu dos Rios e das Artes Marítimas. 	<ul style="list-style-type: none"> · Índice de utilização máximo de 0,05; · Índice de impermeabilização máximo de 15%; · A implementação desta unidade deve ser precedida de elaboração de plano de pormenor ou de um projeto de execução contemplando o programa definido.



UOPG	Objetivos programáticos:	Parâmetros de execução:
U3 - Aldeia Aventura	<ul style="list-style-type: none"> · Reunir no espaço florestal um parque com atividades diversificadas de desporto aventura da natureza integradas no Parque Almourol, integrando unidades de alojamento do tipo "bungalows" e um parque aventura que se pretendem integrados de forma harmoniosa na envolvente, com recurso a materiais construtivos recicláveis; · Permitir a instalação de empreendimentos turísticos isolados, designadamente empreendimentos nas tipologias identificadas na alínea b) do artigo 5º, com as características referidas na subalínea anterior, e de atividades de desporto aventura e de recreio e lazer; · Elaborar projeto de arquitetura tirando o maior partido da morfologia do terreno e da proximidade ao rio Zézere 	<ul style="list-style-type: none"> · Índice de utilização máximo de 0,02; · Densidade máxima de 10 camas/hectare; · Número máximo de 1 piso, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de edificação superiores; · A implementação desta unidade deve ser precedida de elaboração de plano de intervenção no espaço rural ou de um projeto de execução contemplando o programa definido.
U4 – Expansão Nascente de Constância	<ul style="list-style-type: none"> · Estudar e programar a ocupação urbana mediante a criação de um desenho urbano coerente e que proporcione ambientes aprazíveis com espaços verdes, espaços turísticos e equipamentos de utilização coletiva; · Definir um espaço turístico enquadrado no contexto da vila de Constância, que promova o desenvolvimento turístico do concelho, aumentando a oferta de unidades de alojamento; · Os espaços verdes devem ser devidamente tratados, salvaguardando a linha de água que atravessa a unidade e definindo espaços para o lazer e recreio da população; · Estabelecer faixas verdes ao longo dos espaços canais que confrontam e atravessam esta unidade, nomeadamente ao longo da EN3, onde se verifique a ocorrência de conflito acústico; · Considerar soluções técnicas necessárias para eliminar ou reduzir as áreas de conflito acústico identificadas na Planta de Ordenamento. 	<ul style="list-style-type: none"> · O índice médio de utilização é 0,19, aplicado à totalidade da U4; · A implementação desta unidade deve ser precedida de elaboração de plano de pormenor ou de delimitação de unidade de execução.
U5 a U6 – Expansão Norte de Constância 1e 2	<ul style="list-style-type: none"> · Promover a correta expansão da vila de Constância mediante a criação de novos espaços urbanos com um desenho coerente, proporcionando ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva; · Salvaguardar da ocupação as linhas de água que atravessam estas unidades, visando uma correta drenagem dos recursos hídricos. 	<ul style="list-style-type: none"> · O índice médio de utilização da U5 é 0,5, aplicado à totalidade de cada Unidade; · O índice médio de utilização da U6 é 0,43, aplicado à totalidade de cada Unidade; · A implementação destas unidades deve ser precedida de elaboração de plano de pormenor ou de delimitação de unidade de execução.
U7 – Expansão Sul de Montalvo U8 Expansão Norte de Montalvo 1 U9 – Expansão Norte de Montalvo 2	<ul style="list-style-type: none"> · Definir uma malha urbana que vise a consolidação da estrutura urbana do aglomerado de Montalvo enquadrado na envolvente edificada consolidada, proporcionando ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva de apoio ao lazer e fruição da população; · Prever a salvaguarda das áreas adjacentes à linha de água que atravessa a zona sul de Montalvo área, classificada como espaço verde, estabelecendo percursos pedonais de ligação às áreas urbanas envolventes. 	<ul style="list-style-type: none"> · O índice médio de utilização da U7 é 0,44, aplicado à totalidade de cada Unidade; · O índice médio de utilização da U8 e U9 é 0,50, aplicado à totalidade de cada Unidade · A implementação destas unidades deve ser precedida de elaboração de plano de pormenor ou de delimitação de unidade de execução.
U10 – Constância Sul	<ul style="list-style-type: none"> · Definir uma estrutura urbana de base à ocupação deste espaço, articulada com os espaços urbanos consolidados, salvaguardando os espaços verdes atravessados pela linha de drenagem natural; · Garantir que na ocupação desta unidade sejam garantidos os afastamentos à EN118 e implementada uma faixa arbórea ao longo desta via, como medida de minimização do conflito acústico existente. 	<ul style="list-style-type: none"> · O índice médio de utilização é 0,44, aplicado à totalidade da Unidade, excluindo as áreas ocupadas relativas aos Espaços Residenciais; · A implementação desta unidade deve ser precedida de elaboração de plano de pormenor ou de delimitação de unidade de execução.

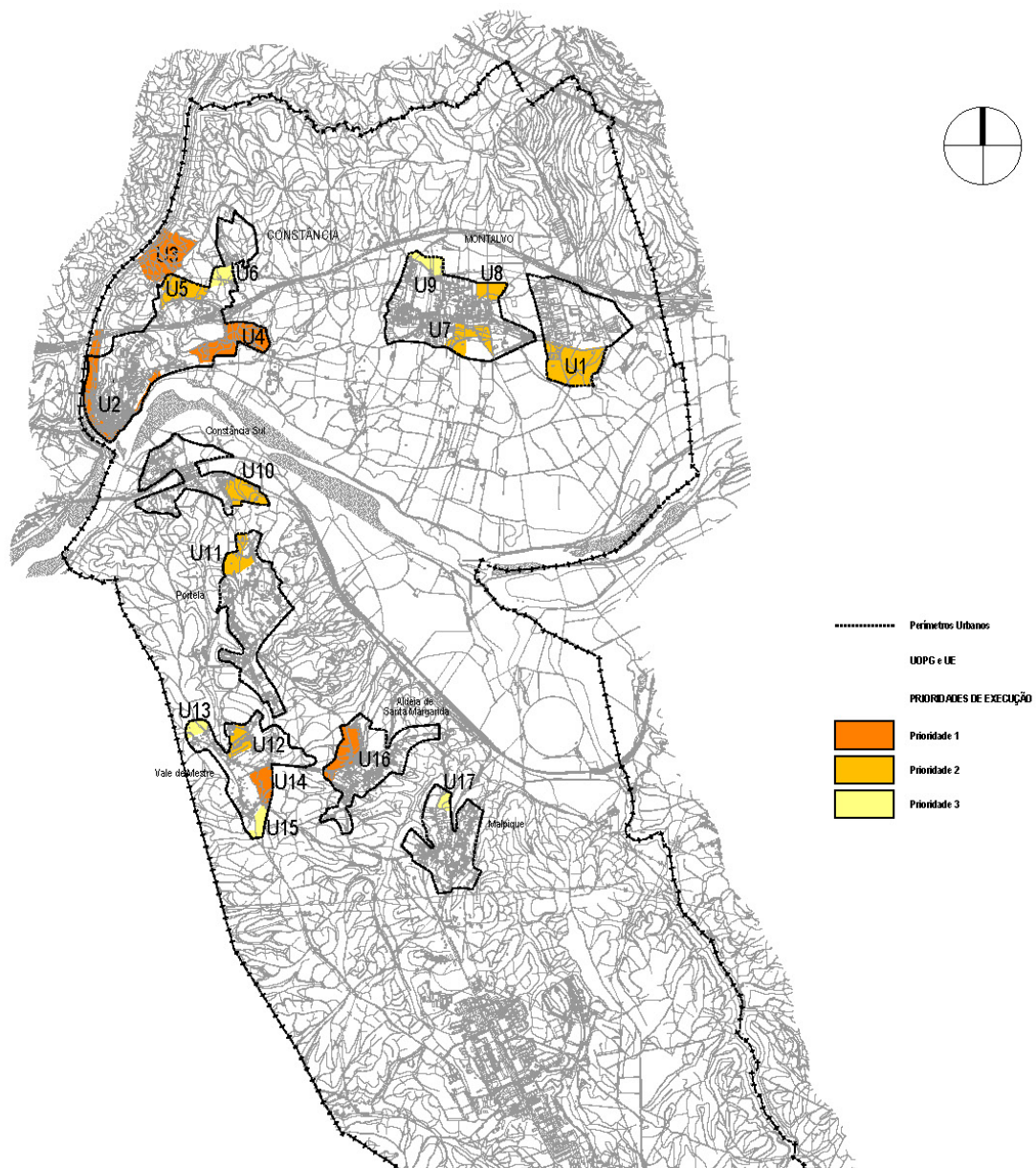


UOPG	Objetivos programáticos:	Parâmetros de execução:
U11 – Portela U12 - Vale de Mestre Norte1 U13 – Vale de Mestre Norte2 U14 – Vale de Mestre Nascente U15 – Vale de Mestre Sul U17 – Malpique	<ul style="list-style-type: none"> · Estruturar e programar a ocupação urbana com base num desenho urbano coerente e que proporcione a articulação com a envolvente edificada, e a existência de ambientes aprazíveis com espaços verdes e, quando se justifique, com a criação de equipamentos de utilização coletiva; · Salvar a ocupação as áreas adjacentes às linhas de drenagem natural. 	<ul style="list-style-type: none"> · O índice médio de utilização da U11 é 0,44, aplicado à totalidade da Unidade; · O índice médio de utilização da U12 é 0,47, aplicado à totalidade da Unidade; · O índice médio de utilização da U13 a U15 e U17 é 0,5, aplicado à totalidade de cada Unidades; · A implementação destas unidades deve ser precedida de elaboração de plano de pormenor ou de delimitação de unidade de execução.
U16 – Aldeia de Santa Margarida	<ul style="list-style-type: none"> · Estruturar e programar a ocupação urbana com base num desenho urbano coerente e que proporcione a articulação com a envolvente edificada, e a existência de ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva; · Prever a salvaguarda da linha de água classificada como espaço verde, estabelecendo percursos pedonais de ligação ao Açude de Santa Margarida e às restantes categorias de espaço abrangidas; · Definir a valência do equipamento a implementar no espaço de uso especial, ajustada às necessidades previstas no Plano e articular a proposta com a intervenção associada ao Lar da Santa Casa da Misericórdia, em execução. 	<ul style="list-style-type: none"> · O índice médio de utilização é 0,14, aplicado à totalidade da Unidade excluída das áreas já ocupadas relativas a equipamentos, espaços residenciais e espaços verdes; · A implementação desta unidade deve ser precedida de elaboração de plano de pormenor ou de delimitação de unidade de execução.

No Programa de Execução relativo às UOPG, apesar de terem sido introduzidas as U2 e U3, não foram definidos custos pelo facto de corresponderem a unidades que se encontram já a ser desenvolvidas por outras entidades. A U2 está a ser desenvolvida no âmbito do Polis Rios, que pretende concretizar um conjunto abrangente de projetos requalificadores da zona ribeirinha da Vila de Constância. Este plano define diversos projetos, tendo alguns deles quase em fase de implementação/ em curso, contribuindo assim para a concretização das estratégias de desenvolvimento sustentável do concelho e preconizadas pelo PROT-OVT.



Figura 1: Localização das UOPG e identificação das respectivas prioridades de execução





Quadro 6: Programa de Execução – Equipamentos, Habitação, Espaços Verdes, Turismo e Rede Rodoviária ¹

Domínio de Intervenção	Projetos/ Intervenções	Entidade Executora	ANO ²											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	Centro Escolar de Montalvo	CM / QREN												
Solidariedade e Segurança Social	Centro de Dia em Montalvo	Associação Humanitária de apoio à 3ª idade de Montalvo												
	Lar em Aldeia de Santa Margarida	Santa Casa da Misericórdia												
	Lar em Constância	Privada												
Desporto	Beneficiação do Campo de Futebol de Montalvo	CM / Inst. do Desp.												
Cultural	Museu Quintas do Tejo, em Montalvo (reconstrução dos imóveis existentes)	CM/ PRODER												
	Centro Ciência Viva-Construção do Pavilhão Multiuso	CM / QREN												
	Valorização da Casa memória de Camões e Horto Camoniano (Museu dos Rios e das Artes Marítimas)	CM / QREN												
Cemitérios	Ampliação do Cemitério de Constância	CM												
	Ampliação do Cemitério de Portela	CM												
Outros	Ampliação e remodelação da Secção de Bombeiros de Santa Margarida	Assoc. B.V. de Constância												
Habitação Social	Construção de 12 fogos de habitação social em Santa Margarida	CM												
	Construção de 6 fogos de habitação social em Constância	CM												
Espaços Verdes	Parque Ambiental de Santa Margarida - 3ª Fase (Melhor Funcionalidade)	CM/ QREN												
	Construção do Açude Galgável no Zézere	INAG												

¹ Não são definidos os valores de investimento dos projectos da responsabilidade da CMC pelo facto de a autarquia ainda não ter conhecimento desses valores; a autarquia também não dispõe dos dados relativos aos investimentos da competência da administração central.

² Identifica-se o ano de início da implementação do projeto, podendo a execução do mesmo se prolongar por mais de um ano.



Domínio de Intervenção	Projetos/ Intervenções	Entidade Executora	ANO ²												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Turismo	Construção de um empreendimento turístico na vila de Constância na encosta do Zêzere	CM/ Parque Almourol													
Rede Rodoviária	Estabelecer a ligação do aglomerado rural de Pereira à Chamusca (ainda não existe traçado)	CM													
Infraestruturas Urbanas	Ligação dos esgotos domésticos da zona de expansão de Constância à Estação Elevatória com remodelação da mesma e emissário final de ligação à ETAR do CAIMA	CM/ OREN													
	Construção de um reservatório elevado em Vale de Mestre	EPAL													
	Construção da conduta abastecedora ao aglomerado de Portela a partir do novo reservatório de Vale de Mestre	EPAL													
	Construção de nova ETAR Montalvo (a localizar no interior da U1)	CM													



Prioridades de execução de nível 1



Prioridades de execução de nível 2



Prioridades de execução de nível 3



Informação não disponibilizada



Quadro 7: Execução - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	Área (m ²)	Entidade Executora	Custos de Infraestruturação (€) (*1)	Custos de Planeamento (€) (*2)	ANO ³										Observações	
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
U1 – Zona Industrial Sul de Montalvo	184.783	CM	7.000.000	79.00,00												O custo da infraestruturação não prevê a construção da ETAR
U2 – Intervenções no âmbito do Polis Rios	130.819	Privada	-	-												Projeto desenvolvido pelo Polis Rios, não sendo por este motivo estabelecidos os custos de infraestruturação nem de planeamento.
U3 – Aldeia Aventura	159.985	Privada	-	-												Este projeto já se encontra em curso. Corresponde a uma intervenção privada. Por este motivo não foram quantificados os custos de infraestruturação nem de planeamento.
U4 – Expansão Nascente de Constância	152.665	Privada	1.800.000	(*3)												-
U5 – Expansão Norte de Constância 1	89.166	Privada	2.000.000	(*3)												-
U6 - Expansão Norte de Constância 2	37.443	Privada	600.000	(*3)												-
U7 – Expansão Sul de Montalvo	78.964	Privada	2.000.000	(*3)												-
U8 – Expansão Norte de Montalvo 1	40.586	Privada	700.000	(*3)												-
U9 – Expansão Norte de Montalvo 2	40.030	Privada	600.000	(*3)												-
U10 – Constância Sul	76.724	Privada	1.100.000	(*3)												-
U11 – Portela	62.806	Privada	1.100.000	(*3)												-
U12 – Vale de Mestre Norte 1	47.771	Privada	900.000	(*3)												-

³ Identifica-se o ano de início da implementação do projeto, podendo a execução do mesmo se prolongar por mais de um ano.




Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	Área (m ²)	Entidade Executora	Custos de Infraestruturação (€) (*1)	Custos de Planeamento (€) (*2)	ANO ³										Observações		
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
U13 – Vale de Mestre Norte 2	28.110	Privada	600.000	(*3)													-
U14 – Vale de Mestre Nascente	56.990	Privada	1.100.000	(*3)													-
U15 – Vale de Mestre Sul	31.036	Privada	600.000	(*3)													-
U16 – Aldeia de Santa Margarida	91.793	Privada	600.000	(*3)													-
U17 – Malpique	19.910	Privada	400.000	(*3)													-
TOTAL	1.329.581		21.100.000	79.000,00 €													


(*1) Os custos de infraestruturação correspondem a valores de referência, devendo ser aferidos posteriormente em fase de projeto de cada unidade. Para aferir os custos de infraestruturas aplicou-se um valor de 40€/ m² de área total de construção prevista para aplicar nas Zonas Industriais e Espaços Residenciais pertencentes aos Solos Urbanizáveis. O valor inclui arruamentos, infraestruturas e espaços verdes.

(*2) Os custos de planeamento aplicam-se aos custos de elaboração de IGT.

(*3) O custo de planeamento para esta unidade não é apresentado por corresponder a uma intervenção a ser promovida por iniciativa privada e a autarquia não ter os dados disponíveis.

 Prioridades de execução de nível 1

 Prioridades de execução de nível 2

 Prioridades de execução de nível 3