




Plano Diretor Municipal 01.
Pedrógão Grande **Relatório do Plano**



junho 2015
Câmara Municipal de Pedrógão Grande
Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura



Índice

A.	Introdução	4
A.1.	Enquadramento Legal	4
A.1.1.	Enquadramento Jurídico - O Quadro do Sistema de Planeamento Nacional	5
A.2.	A Opção da Intermunicipalidade	6
B.	Objetivos Estratégicos	7
C.	Metodologia Adotada	8
C.1.	A construção e debate da informação pertinente	9
C.1.1.	Programa e Orientações Estratégicas	9
C.1.2.	Os Planos e Programas de Hierarquia Superior com incidência Territorial	9
C.1.3.	O Cruzamento com outras Figuras do Plano Unidades de Desenvolvimento Específico	16
C.1.3.1.	As Albufeiras de Cabril, Bouça e Santa Luzia	17
C.1.3.2.	Plano de Pormenor do Vale de Góis	22
C.1.3.3.	Plano de Pormenor de Vale do Barco	24
C.1.3.4.	Regulamento de Salvaguarda do Centro Histórico de Pedrógão Grande	24
C.1.3.5.	Praia Fluvial do Mosteiro	25
C.1.4.	A Leitura de Partida do PDM'95	27
C.1.5.	A Cartografia	28
C.1.5.1.	Limitações da cartografia do PDM'95	29
C.1.6.	A Avaliação do PDM'95	31
C.1.7.	As Entidades	32
C.1.8.	As Participações Prévias	33
C.1.9.	O Percurso pelo Terreno	34
C.2.	Diagnóstico	35
C.2.1.	Condição Concelhia, Regional e Nacional	35
C.2.2.	Condição Natural e Urbana	37
C.2.3.	A Situação Existente / Leituras das Dinâmicas Territoriais	39
C.2.4.	Os Compromissos / Formas de Apropriação do Território	40
C.2.5.	O Sistema Urbano / Sistema de Aglomerados	42
C.3.	As Unidades Territoriais	43
C.3.1.	Território Norte	47
C.3.2.	Território Oeste e Sul	49
C.3.3.	Território Central	54
C.4.	A Vila de Pedrógão Grande	55
C.4.1.	Área Urbana Alargada	55
C.4.2.	Núcleo Histórico	58
C.4.3.	Vila Nova	62
C.4.4.	Área Urbana Extensiva	65
C.4.5.	O Perímetro Urbano Alargado	67
D.	Vetores Estratégicos de Desenvolvimento	69
D.1.	Vetores Estratégicos	69
D.2.	Opções estratégicas	72
E.	Proposta para Pedrógão Grande	73
E.1.	Definição do Modelo Territorial delineado Para Pedrógão Grande	73
E.2.	Proposta de Ordenamento	75
E.2.1.	A estrutura do Ordenamento	76
	Solo Rural	76
	Espaços Agrícolas de Produção	77
	Espaços Florestais de Produção	77
	Espaços Florestais de Conservação	78
	Espaços Naturais	78
	Aglomerados Rurais	78
	Áreas de Edificação Dispersa	78
	Espaços de Ocupação Turística	79
	Solo Urbano	79
	Solo Urbanizado	80
	Espaços Centrais	80
	Espaços Residenciais	80
	Espaços de Atividades Económicas	81
	Espaços Verdes	81
	Espaços de Usos Especial - Equipamentos de Utilização Coletiva	81
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	81
	Solo de Urbanizável	82
	Espaço Industrial, de Armazenagem, Serviços e Logística	82
	Espaços de Atividades Económicas	82

	Espaços de Uso Especial - Turismo	82
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	82
	Zonas Inundáveis	83
F.	Tipologias de Ocupação do Território	84
F.1.	A Vila de Pedrógão Grande	84
F.2.	'Correções' ligeiras ao PDM '95 - uso e/ou ocupação do território	87
F.3.	Incongruências	89
F.4.	As Oportunidades Estratégicas de Desenvolvimento	93
F.4.1.	Eixos Estruturantes	93
F.4.1.1.	Os aglomerados - Eixo estruturante 1	95
F.4.1.2.	Os aglomerados - Eixo estruturante 2	96
F.4.1.3.	Os aglomerados - Derreada Cimeira Louriceira Troviscais	101
F.4.1.4.	Conclusões	103
F.5.	A 'Consolidação' do Espaço Natural	104
G.	Os Números de Ordenamento	107
G.1.	Proposta de Ordenamento Parecer Final e Discussão Pública	107
G.2.	Proposta de Ordenamento após Discussão Pública	109
G.3.	Fundamentação da Reclassificação de Solos	113
G.3.1.1.	Reclassificação de solo rural como solo urbano	114
G.3.1.2.	Reclassificação de solo urbano como solo rural	116
G.3.1.3.	Quadros síntese: TG9 do PROTC 'Classificação e Qualificação do Solo'. 117	
G.4.	Fundamentação da Proposta de Ordenamento: Perímetros Urbanos	122
H.	Análise SWOT	123

A. Introdução

O atual Plano Diretor Municipal (PDM) de Pedrógão Grande encontra-se em vigor desde a data da sua publicação em Diário da República, ocorrida a 11 de novembro de 1995. Estão decorridos mais de 10 anos da sua vigência, prazo sobre o qual se deveria proceder à sua revisão. Entendeu a Câmara Municipal de Pedrógão Grande proceder à revisão do seu Plano Diretor Municipal antes de findo esse lapso temporal de 10 anos, tendo dado início ao seu processo de revisão em reunião de Câmara realizada a 11 de abril de 2002.

Ao longo do presente documento pretende estabelecer-se e consolidar o enquadramento do processo, a metodologia prosseguida, e a afirmação da proposta de ordenamento do território entretanto gizada.

A.1. Enquadramento Legal

A tramitação desse processo ocorreu conforme a legislação na matéria, possibilitada com a publicação da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 48/98 de 11 de agosto) e consequente regulamentação, através do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro, com as demais alterações) e onde relativamente à dinâmica de alteração, revisão e suspensão dos instrumentos de gestão territorial refere que:

- ▶▶ A alteração dos instrumentos de gestão territorial pode decorrer:
 - ▶ Da evolução das perspetivas de desenvolvimentos económico e social que lhes estão subjacentes e que os fundamentam, desde que não ponham em causa os seus objetivos globais;
 - ▶ Da ratificação de planos municipais ou da aprovação de planos especiais de ordenamento do território que com eles não se compatibilizem;
 - ▶ Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.

- ▶▶ A revisão dos planos municipais e especiais de ordenamento do território decorre da necessidade de atualização das disposições vinculativas dos particulares contidas nos regulamentos e nas plantas que os representem.

- ▶▶ A suspensão dos instrumentos de gestão territorial pode decorrer da verificação de circunstâncias excecionais que se repercutam no ordenamento do território pondo em causa a prossecução de interesses públicos relevantes.

Refere ainda, mais adiante, que a revisão dos planos especiais e dos planos municipais de ordenamento do território pode decorrer:

- ▶ Da necessidade de adequação à evolução, a médio e longo prazo, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que determinaram a respetiva elaboração, tendo em conta os relatórios de avaliação da execução dos mesmos;
- ▶ De situações de suspensão do plano e da necessidade da sua adequação à prossecução dos interesses públicos que a determinaram.

Ao caso específico de Pedrógão Grande, e ao seu Plano Diretor Municipal, a necessidade de revisão deste instrumento de gestão territorial decorre da evolução das perspetivas de desenvolvimento económico e social e da necessidade de adequação a essa evolução, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais; da necessidade de atualização das disposições vinculativas dos particulares; e do estabelecimento de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

A.1.1. Enquadramento Jurídico – O Quadro do Sistema de Planeamento Nacional

A Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo é conformada, no ordenamento jurídico português, por dois diplomas estruturantes, como no ponto anterior se mencionou:

- ▶ Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território - LB POT, aprovada pela Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, diploma alterado pela Lei 54/2007 de 31 de agosto, que estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, e segundo a qual apenas ficam sujeitos a ratificação os planos diretores municipais que contenham opções incompatíveis com os planos regionais de ordenamento do território ou com planos sectoriais
- ▶ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT, que desenvolve as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial, através do Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual.

Na prossecução da elaboração da revisão do PDM de Penacova têm vindo a ser observadas todas as disposições legais aplicáveis, bem como as suas sucessivas alterações e regulamentações supervenientes e normas complementares e afins.

Destas destacam-se:

- ▶ a regulamentação do acompanhamento pela **Comissão de Acompanhamento** do processo de elaboração, alteração e revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) através da Portaria 1474/2007, de 16 de novembro;

- ▶ a parametrização da **articulação entre os serviços do Estado e a apreciação das entidades** que incide sobre os planos municipais de ordenamento do território, através do Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território (Despacho n.º 6600/2004, 2.ª série, de 1 de abril);
- ▶ a definição dos demais **elementos que acompanham o plano diretor municipal** que foram fixados pela Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro;
- ▶ a definição do processo de elaboração e aprovação da **carta educativa** e os seus efeitos, através do Decreto-Lei n.º 7/2003, de 15 de janeiro de 2003;
- ▶ o estabelecimento das medidas e ações a desenvolver no âmbito do **Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios**, através do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, com alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 17/2009 de 14 de janeiro;
- ▶ a aprovação do novo **Regulamento Geral do Ruído**, ocorrida pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, que para além de consubstanciar uma nova regulamentação nesta matéria, altera o Decreto-Lei n.º 310/2002 e a Portaria n.º 138/2005;
- ▶ a sujeição da avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente – **Avaliação Ambiental Estratégica**, transpondo para a ordem jurídica interna as Diretivas n.os 2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de junho, e 2003/35/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de maio, dada pelo Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio de 2011.
- ▶ o estabelecimento do novo regime jurídico da **Reserva Ecológica Nacional (REN)**, através do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto;
- ▶ a aprovação do novo regime jurídico da **Reserva Agrícola Nacional (RAN)**, dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2009 de 31 de março.

A.2. A Opção da Intermunicipalidade

Saliente-se aqui a oportunidade da decisão de elaboração da revisão do PDM, que para além da atuação atempada da Câmara Municipal, tendo em conta o aproximar do período de vigência de 10 anos, acompanha as decisões no mesmo sentido dos municípios vizinhos de Castanheira de Pera e de Figueiró dos Vinhos.

De facto, Pedrógão Grande, Figueiró dos Vinhos e Castanheira de Pera decidem atuar simultaneamente nesta matéria, através da ação da Associação de Municípios PEFICA, donde

resultou o lançamento do concurso público conjunto para a atribuição dos trabalhos técnicos de elaboração da revisão dos respetivos PDM's.

Este dado revela a preocupação e a sensibilidade para as questões da atuação conjunta, na busca de economias de escala, sinergias e dinâmicas em rede, com caráter intermunicipal, num ato estratégico salutar para o desenvolvimento integrado dos três concelhos, fruto das realidades locais similares em termos de cultura de apropriação e vivências dos espaços; das idênticas condições naturais que interpenetram as áreas territoriais e administrativas das três unidades concelhias, e que possibilitam assim a obtenção de objetivos comuns a nível estratégico de desenvolvimento.

B. Objetivos Estratégicos

O município de Pedrógão Grande encontra-se numa etapa decisiva para o seu futuro, decorrente sobretudo do seu enquadramento no contexto nacional e regional, com os quadros de referência do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e do Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROTC).

Pedrógão Grande objetiva, neste enquadramento, a diversificação da sua base produtiva com o incremento das atividades industriais, culturais, patrimoniais e turísticas, favorecidas pelo desenvolvimento do quadro global das acessibilidades, que promovam a imagem de Pedrógão Grande como um centro de excelência nestas áreas.

Neste âmbito, a revisão do PDM de Pedrógão Grande, numa visão alargada, considera os seguintes objetivos estratégicos:

- ▶▶ Promover condições de uso e aproveitamento sustentável dos recursos territoriais, ambientais e das sinergias existentes;
- ▶▶ Valorizar os recursos naturais: paisagem, recursos hídricos e o potencial da biomassa;
- ▶▶ Promover a consolidação e ordenamento dos sistemas de aglomerados através do estabelecimento de complementaridades do solo urbano com o solo rural;
- ▶▶ Consolidar a Vila de Pedrógão Grande enquanto sede de município, reforçando a sua função urbana;
- ▶▶ Criar bases para o desenvolvimento do turismo e lazer associadas à floresta e aos recursos hídricos;
- ▶▶ Proteger e valorizar os recursos hídricos e os sistemas de regadios tradicionais;
- ▶▶ Prevenir e minimizar riscos ambientais;
- ▶▶ Rentabilizar a proximidade geográfica de Pedrógão Grande com a Serra da Lousã, apostando no desenvolvimento da atividade florestal, da silvicultura e do turismo criando, simultaneamente, sinergias com as formas tradicionais de ocupação rural e produtos locais, designadamente com o artesanato e a gastronomia;

- ▶▶ Promover o desenvolvimento sustentado de Espaços de Atividades Económicas de vertente Intermunicipal articulado com a potencialidade das acessibilidades existentes, designadamente a EN2 e IC8;
- ▶▶ Reforçar o Potencial dos Espaços de Ocupação Turística, em particular os de forte relação com a Albufeira em articulação com o restante património natural e construído dando forma e força à definição de uma rede municipal e intermunicipal;
- ▶▶ Contrariar o isolamento de alguns dos aglomerados rurais, promovendo equidade territorial, com níveis de serviço às populações e acessibilidades qualificadas;
- ▶▶ Promover a qualificação e contrariar o despovoamento do solo rural.

C. Metodologia Adotada

A metodologia adotada para a prossecução da definição das propostas do plano em termos da organização e estruturação global do ordenamento concelhio consubstancia três grandes componentes (Figura 1):

- ▶▶ Processuais e de debate | troca de informação
Que têm que ver com as estratégias, programas e políticas municipais, os condicionantes técnicos e de enquadramento processual, as relações com a comunidade e os encontros com os representantes do meio político (câmara municipal, juntas de freguesia), do meio associativo (dos prestadores de serviços coletivos, nomeadamente de saúde, educação, segurança e proteção civil), do inter-relacionamento com o enquadramento legal e as condicionantes, e a efetivação das relações de trabalho com as entidades públicas e privadas.
- ▶▶ Diagnóstico
Relacionadas com as questões de conhecimento e leituras do território, traduzidas na análise e prospetiva das condições naturais e urbanas, na verificação dos compromissos e das situações de apetência e pressão localizacional, das expectativas de transformação, das diferentes formas de apropriação do território, do sistema urbano municipal, dos aglomerados, das infraestruturas, das acessibilidades, das componentes naturais, ambientais e paisagísticas.
- ▶▶ Proposta
Que direcionam para as propostas e estratégias de estruturação e da ordenação do território municipal. Consubstanciam as propostas, as unidades territoriais, as oportunidades de desenvolvimento. Afirmam a consolidação do sistema urbano municipal em simbiose com o sistema natural: as inter-relações natural / humano, construído / não construído, espaço público / privado.



C.1. A construção e debate da informação pertinente

Ao longo deste ponto pretende-se apresentar os planos, programas e projetos urbanos com incidência no município de Pedrógão Grande, no qual deve ser assegurada as suas compatibilizações com o Plano Diretor Municipal. E, ainda um enquadramento das conjunturas associadas ao processo inicial da revisão do PDM bem como a avaliação do grau de execução do PDM'95, das participações prévias, do percurso pelo terreno e o cumprimento da legislação em vigor e as condicionantes ao território associadas.

C.1.1. Programa e Orientações Estratégicas

Ao longo deste ponto pretende-se apresentar os planos, programas e projetos urbanos com incidência no município de Pedrógão Grande, no qual deve ser assegurado as suas compatibilizações com o PDM.

C.1.2. Os Planos e Programas de Hierarquia Superior com incidência Territorial

O Concelho de Pedrógão Grande encontra-se atualmente em fase acentuada de transformação, em virtude da dinâmica de qualificação ocorrida nos últimos anos, inicialmente através da satisfação de um conjunto primordial de serviços básicos, posteriormente através da instalação e localização no território de equipamentos coletivos e, mais recentemente, através da qualificação social, ambiental, cultural, desportiva e de recreio e lazer.

Tal transformação encontra-se a ser delineada na consagração de uma estratégia de desenvolvimento municipal e intermunicipal, com ações conjuntas no âmbito da PEFICA, alimentada por um conjunto de preocupações e de recomendações provenientes de vários instrumentos, como sejam os programas internacionais e nacionais, da Agenda Local XXI, do PNPOT, do QREN, especiais, regionais e sectoriais, do PROT (em procedimento de elaboração e aprovação), do PROF-PIN, entre outros contributos.

Os planos municipais de ordenamento do território visam, entre outros objetivos, a tradução, no âmbito local, do quadro de desenvolvimento do território estabelecido nos instrumentos de natureza estratégica de âmbito nacional e regional [alínea a) do Artigo 70.º / RJIGT] e a definição de outros indicadores relevantes para a elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial [alínea l) do Artigo 70.º / RJIGT].

A própria elaboração de planos municipais de ordenamento do território obriga a identificar e a ponderar, nos diversos âmbitos, os planos, programas e projetos com incidência na área em causa, considerando os que já existam e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações [n.º 3 do Artigo 74.º / RJIGT].

Neste ponto, transcrevem-se sumariamente as constatações e preocupações de partida para a revisão do PDM, constantes no documento 'Orientações Estratégicas para o Desenvolvimento de Pedrógão Grande', em elaboração pela Câmara Municipal de Pedrógão Grande. Assim como as orientações estratégicas | opções de desenvolvimento dos Instrumentos de Gestão Territorial de hierarquia superior.

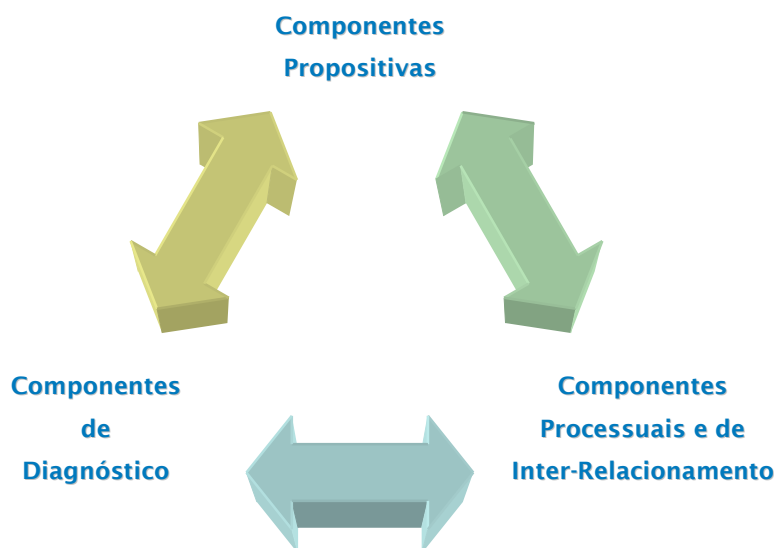


Figura 1. Componentes Metodológicas.

Orientações Estratégicas para o Desenvolvimento de Pedrógão Grande

Analisada a estratégia de desenvolvimento do concelho de Pedrógão Grande nas duas últimas décadas, conclui-se que os seus múltiplos raios de ação sectoriais culminaram num esforço de infraestruturização global no sentido de, em primeiro ter todas as infraestruturas básicas de vida à disposição da população e em segundo, potenciar a excelente acessibilidade que advém do IC8 e da sua posição geográfica para que, em conjunto com as suas mais valias, conseguir atrair investimentos privados.

Pedrógão Grande apresenta-se no princípio do século XXI com um grande salto qualitativo rumo ao desenvolvimento sustentável, onde ao nível das acessibilidades muito contribuiu a construção da IC8 que rasgou a região centro, garantindo não só uma excelente acessibilidade como também, lhe conferiu uma posição estratégica face aos demais concelhos, no centro de uma ligação das capitais de distrito Coimbra-Leiria-Castelo Branco. A nível interno, a remodelação global da rede viária garantiu uma excelente acessibilidade / mobilidade a qualquer aglomerado urbano do concelho.

A entrada de Portugal para a UE (nesse tempo CEE) possibilitou um conjunto de financiamentos que conjugados com outras receitas permitiram ao concelho realizar um conjunto de

infraestruturas, tais como a rede viária, a rede abastecimento de água, a rede de saneamento, a rede de equipamentos públicos (escolas, piscina, pavilhão, polidesportivos), entre outras.

Desta forma deu-se um grande salto ao nível das infraestruturas básicas de vida, que se traduziu numa fixação e atração de alguma população, conseguindo mesmo estancar o fenómeno progressivo de desertificação que o território vinha sofrendo.

No entanto, no contexto Nacional e Regional, Pedrógão Grande é um espaço com alguma ruralidade de características florestais onde a sua estratégia passa pela aposta nas potencialidades naturais designadamente, no setor da florestal, no turismo e na exploração e conservação da natureza que, normalmente estão ocultadas pelas atividade industriais e de serviços, com produtos de baixo valor acrescentado que garantem apenas a “sobrevivência” deste concelho, não conseguindo ao mesmo tempo, dar um salto para um patamar superior, de modo a impulsionar um eventual crescimento económico, que bem reconduzido, poderá levar ao desenvolvimento sustentável.

Ainda neste ponto se transcrevem sumariamente as orientações estratégicas | opções de desenvolvimento dos Instrumentos de Gestão Territorial de hierarquia superior na sub-região do Pinhal Interior Norte e Pedrógão grande que a revisão do Plano Diretor Municipal visa integrar.

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

O PNPOT constitui o quadro de referência para o desenvolvimento de um conjunto de instrumentos de gestão territorial que intervêm nos domínios temáticos e gerais que vêm desenvolver e concretizar as suas orientações universais, e âmbitos de intervenção.

Apresenta um modelo territorial articulado com a Estratégia Nacional de Desenvolvimento sustentável que estabelece uma visão estratégica do território nacional com objetivos gerais de desenvolvimento económico, coesão social e proteção ambiental.

O PNPOT é o quadro de referência nacional para a implementação de um conjunto de estratégias e planos sectoriais associados, devendo orientar os modelos territoriais que vierem a ser definidos no âmbito regional, sub-regional e local, segundo a seguinte hierarquia:

- » Planos sectoriais
- » Planos Especiais de Ordenamento do Território
- » Planos Regionais de Ordenamento do Território
- » Planos Intermunicipais de Ordenamento do Território
- » Planos Municipais de Ordenamento do Território, subdivididos em:
 - _ Plano Diretores Municipais
 - _ Planos de Urbanização
 - _ Planos de Pormenor
- » Programas de Ação Territorial

Sendo que as orientações e medidas que serão vertidas para estes instrumentos de gestão territorial desenvolvem-se segundo os princípios definidos na Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território (Aprovada pela Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, com as alterações introduzidas por Lei n.º 54/2007, de 31 de agosto) e no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

O PNPOP descreve a sub-região do Pinhal Interior Norte, ao nível do Sistema Urbano e Acessibilidades, como um espaço interior e marginal a grandes eixos de comunicação quer nacionais quer europeus, sendo que o desenvolvimento desta unidade prende-se com as lógicas de desenvolvimento marcadas pelos centros urbanos de Leiria, Pombal e Coimbra.

Face à débil estrutura da sub-região quer do ponto de vista demográfico, económico e urbano, muito assente nos recursos florestais o PNPOP realça a necessidade da consolidação de pequenos centros em torno do IC8 (como Figueiró dos Vinhos, Pedrógão Grande, Sertã e Proença-a-Nova).

Sendo que, essa consolidação passa, de acordo com as opções de desenvolvimento do PNPOP, por:

- » Gerir o decréscimo demográfico e a baixa densidade de forma a garantir mínimos de ocupação com vista à gestão sustentável;
- » Promover Planos sectoriais de Ordenamento Florestal, fazendo a gestão dos recursos florestais de forma sustentável, integrada e segundo óticas empresariais;
- » Fortalecer as funções urbanas das sedes de Concelho, como organizadoras recorrendo às TIC;
- » Reforçar as articulações com as cidades de Leiria, Coimbra, Pombal, indo de encontro a novas procuras urbanas, de turismo e lazer;
- » Assumir a importância das estruturas de povoamento tradicionais, aldeias da serra, para manter a ocupação do espaço e a dinamização económica;
- » Valorizar o potencial de produção de Energias Renováveis, eólica e biomassa;
- » Valorizar recursos hídricos;
- » Estruturar redes de equipamento de âmbito supramunicipal;
- » Prever soluções de mobilidade e acessibilidade que garantam acesso efetivo às funções urbanas.

Planos sectoriais

Os **Planos Regionais de Ordenamento Florestal** constituem-se como planos sectoriais que desenvolvem regionalmente as orientações preconizadas no sistema de planeamento florestal português. O município de Pedrógão Grande encontra-se abrangido pelo PROF Pinhal Interior Norte (Decreto Regulamentar n.º 9/2006 de 19 de julho), o qual refere que relativamente à função produção por classes de potencialidade da floresta, estas são consideradas com muita importância, sendo apenas as áreas que estão classificadas como sem importância, as que se encontram integradas na Rede Natura 2000 e que têm um potencial mais relacionado com a proteção da paisagem e de todos os ecossistemas associados. Classificada com importância

encontra-se a silvopastorícia visto que enquanto prática dentro dos sistemas agroflorestais, possibilita a obtenção, no curto prazo de retornos financeiros decorrentes dos produtos animais delas resultantes.

O concelho de Pedrógão Grande insere-se na sub-região homogénea denominada Floresta da Beira Serra para as quais o PROF PIN estabelece normas:

- » Espaços florestais com função produção de frutos e sementes (castanha e medronho);
- » Espaços florestais com função de suporte à apicultura, nos concelhos circunscritos como região demarcada do mel da Lousã: Lousã, Miranda do Corvo, Penela, Figueiró dos Vinhos, Pedrógão Grande, Pampilhosa da Serra, Arganil e Góis, Vila Nova de Poiares.
- » Espaços florestais com função de proteção da rede hidrográfica;
- » Espaços florestais com função de proteção contra a erosão hídrica e cheias.
- » Espaços florestais com função de produção de biomassa para a energia;
- » Espaços florestais com função produção de outros materiais vegetais e orgânicos;
- » Espaços florestais com função de suporte à caça e conservação das espécies cinegéticas, nas zonas prioritárias para o desenvolvimento da atividade da caça;
- » Espaços florestais com função de suporte à pesca em águas interiores, nas zonas prioritárias para o desenvolvimento da atividade da pesca;
- » Espaços florestais com função de suporte à pastorícia, nas zonas onde se concentram áreas consideráveis de matos e pastagens naturais;
- » Espaços florestais com função de produção de madeira;
- » Espaços florestais com função de conservação de recursos genéticos, em particular ao longo das linhas de água que representam potencial para manutenção e fomento de corredores ecológicos.

De referir, que o presente Plano foi alvo de suspensão parcial, pelo prazo de dois anos, através da Portaria 62/2011, de 2 de fevereiro, nos seus artigos 38.º, 40.º a 44.º do regulamento anexo ao Decreto Regulamentar n.º 9/2006, de 19 de julho, que aprova o PROF do Pinhal Interior Norte.

Os **Planos de Bacia hidrográfica (PBH)** visam uma gestão correta e moderna dos recursos hídricos através de uma adequada política de planeamento tendo em vista a valorização, a proteção e a gestão equilibrada dos recursos hídricos nacionais, bem como a harmonização com o desenvolvimento regional e sectorial através da racionalização dos seus usos.

O município de Pedrógão Grande é abrangido pelo PBH Tejo que se encontra em vigor através do Decreto Regulamentar n.º 18/2001 de 7 de dezembro. Trata-se de um plano sectorial que, assentando numa abordagem conjunta interligada de aspetos técnicos, económicos, ambientais e institucionais e envolvendo os agentes económicos e as populações diretamente interessadas, tem em vista estabelecer de forma estruturada e pragmática uma estratégia racional de gestão e utilização da bacia hidrográfica do Tejo, em articulação com o ordenamento do território e conservação e proteção ambiental.

O PBH-Tejo incide territorialmente sobre a bacia hidrográfica do Rio Tejo, incluindo o seu estuário, pela Ribeira da Apostiça e restantes ribeiras abrangidas na zona da costa pelos concelhos de Almada e Sesimbra.

A bacia hidrográfica do Rio Tejo cobre um total de mais de 80 500km², dos quais 24 650km² (excluída a área de estuário) são em Portugal, o que representa cerca de 28% da superfície do continente português. Por ela são totalmente abrangidos os distritos de Santarém e Castelo Branco e uma parte significativa dos distritos de Lisboa, Leiria, Portalegre, Guarda, Évora Setúbal e Coimbra. Ficam assim envolvidos total ou parcialmente 94 concelhos, no qual inclui Pedrógão Grande.

O PBH Tejo estabelece um conjunto de objetivos estratégicos enquadrados por as seguintes áreas temáticas:

- ▶ Proteção das águas e controlo de poluição;
- ▶ Gestão da procura. Abastecimento de água às populações e atividades económicas;
- ▶ Proteção da natureza;
- ▶ Proteção e minimização dos efeitos de cheias, secas e acidentes de poluição;
- ▶ Valorização económica e social dos recursos hídricos;
- ▶ Articulação do ordenamento do território com o ordenamento do domínio hídrico;
- ▶ Quadro normativo e institucional;
- ▶ Regime Económico-financeiro;
- ▶ Participação das populações, e
- ▶ Conhecimento dos recursos hídricos.

Sendo que a revisão do PDM de Pedrógão Grande deverá evidenciar uma preocupação de antepor uma política de desenvolvimento e crescimento do Município que assente numa estrutura harmoniosa, capaz de garantir a compatibilização dos diversos intervenientes.

Planos Especiais

O **Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouça e Santa Luzia (POACBSL)** é um plano especial de ordenamento do território (publicado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 45/2002, de 13 de março), que tem a natureza de regulamento administrativo e prevalece sobre os planos intermunicipais e municipais de ordenamento do território.

O POACBSL estabelece a definição e a regulamentação dos usos preferenciais, condicionados e interditos na sua área de intervenção. Assim, o ordenamento do plano de água e da zona envolvente procura conciliar a forte procura desta área com a conservação dos valores ambientais e ecológicos existentes, principalmente, com a preservação da qualidade da água. Pretende-se, ainda, o aproveitamento dos recursos naturais existentes, através de uma abordagem integrada das potencialidades e das limitações do meio, com vista à definição de um modelo de desenvolvimento sustentável para o território.

No Concelho de Pedrógão Grande estão previstas duas unidades de planeamento e execução, nomeadamente a UOPG VIII – Pedrógão Grande n.º 1 (PP Vale de Góis) e a UOPG IX – Pedrógão Grande n.º 2 (PP Vale de Barco) que se encontram abordadas de forma mais pormenorizada no ponto referente ao ‘Cruzamento com Outras Figuras do Plano | Unidades de Desenvolvimento Específico’.

Este Plano assim como as UOPG previstas para a área concelhia encontram-se abordadas em maior pormenor no ponto que respeita ao *Cruzamento com outras Figuras do Plano | Unidades de Desenvolvimento Específico*.

Planos Regionais

O **Plano Regional de Ordenamento do Território**, PROT Centro, (em procedimento de elaboração e aprovação), como instrumento fundamental de articulação entre o PNPOP e os diversos instrumentos de política sectorial com expressão territorial e os instrumentos de planeamento municipal, constitui a oportunidade de criar uma nova perspetiva sobre a inclusão da região centro no espaço nacional e definir modelos de desenvolvimento que reforce o potencial dos sistemas urbanos, científico e tecnológico e explore a vantagem das novas acessibilidades e promova a proteção e valorização dos seus recursos naturais e culturais.

O âmbito territorial do PROT Centro inclui a área geográfica de intervenção da CCDRC com uma extensão de 23 659 Km², abrangendo 1 783 596 habitantes distribuídos por 78 municípios, dos quais Pedrógão Grande.

O PROT Centro constitui um quadro orientador que, vinculando entidades públicas, assume uma natureza indicativa e estratégica, propondo um modelo de organização e estruturação do território, não se substituindo às decisões que, a jusante da sua aplicação, tenderão a incidir nesse mesmo território.

No âmbito da visão estratégica do PROT Centro, constituem-se as seguintes opções estratégicas:

- » Reforçar os fatores de internacionalização da economia regional;
- » Promover o carácter policêntrico do sistema urbano, consolidando os sistemas sub-regionais;
- » Reforçar o potencial estruturante dos grandes eixos de comunicação;
- » Promover Redes Urbanas de proximidade que potenciem dinâmicas de Inovação e suportem novos pólos regionais de competitividade;
- » Promover a Coesão;
- » Promover o potencial Turístico dando projeção Internacional ao Património Natural, cultural e Paisagístico;
- » Explorar o potencial para a produção de Energias Renováveis;
- » Ordenar os territórios Urbanos.

Como já referia o PNPOT, a sub-região do Pinhal Interior Norte é marcado por um conjunto de municípios de pequena dimensão, numa área onde domina o pinhal em solos pobres e montanhosos da bacia do Zêzere, e face à generalidade do modelo de desenvolvimento que o PROT Centro pretende criar, já se perspetivam orientações estratégicas para esta unidade territorial, que a proposta do PDM procura incorporar e desenvolver ao longo da sua proposta, nomeadamente em matéria de:

- ▶ **Acessibilidades:** Criar-se-ão melhores oportunidades na melhoria das ligações a partir do IC3 aos principais itinerários e núcleos (Coimbra – IP3; Tomar-IP6 e Beira e Pinhal Interior Sul – IC8) e IC8.
- ▶ **Energia / Recursos florestais:** A biomassa pode proporcionar uma melhor gestão dos recursos florestais e uma diminuição do risco de incêndio e da degradação da paisagem; a existência de albufeiras, complementa estes fatores de atratividade.
- ▶ **Turismo:** A possível associação entre as atividades ligadas à floresta e o turismo e o lazer, através da utilização das estruturas tradicionais existentes, constitui uma das linhas para o desenvolvimento do turismo e lazer no território do Pinhal Interior Norte.

C.1.3. O Cruzamento com outras Figuras do Plano | Unidades de Desenvolvimento Específico

Os planos municipais de ordenamento do território visam, entre outros objetivos, a *tradução, no âmbito local, do quadro de desenvolvimento do território estabelecido nos instrumentos de natureza estratégica de âmbito nacional e regional* [alínea a) do Artigo 70.º / RJIGT] e a definição de *outros indicadores relevantes para a elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial* [alínea l) do Artigo 70.º / RJIGT].

A própria *elaboração de planos municipais de ordenamento do território obriga a identificar e a ponderar, nos diversos âmbitos, os planos, programas e projetos com incidência na área em causa, considerando os que já existam e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações* [n.º 3 do Artigo 74.º / RJIGT].

Neste âmbito, e como anteriormente referido, têm vindo a ser desenvolvidas as compatibilizações necessárias entre os vários planos, programas e projetos com incidência no território municipal, donde se destacam o plano especial de ordenamento do território referente ao Plano de Ordenamento das Albufeiras do Cabril, Bouça e Santa Luzia (Resolução do Conselho de Ministros n.º 45/2002 de 13 de março) e os Planos Municipais como o Regulamento de Salvaguarda do Centro Histórico de Pedrógão Grande (Aviso n.º 9391/2002, 2.ª série, AP, D.R. n.º 263, Série II, Apêndice n.º 143/2002 de 14 de novembro, pp.66-69).



C.1.3.1. As Albufeiras de Cabril, Bouça e Santa Luzia

As albufeiras de Cabril, Bouça e Santa Luzia conferem, a esta área, e particularmente ao Concelho de Pedrógão Grande um potencial em termos de recursos paisagísticos caracterizados pela presença do elemento água, e pelos seus vales, a partir do qual se desfruta de pontos de contemplação paisagística.

O território abrangido pelo Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouça e Santa Luzia é caracterizado por uma grande riqueza paisagística dominada por floresta, ocorrendo pequenas manchas agrícolas, normalmente associadas às zonas de vale.

Entretanto esta área encontra-se abrangida pelo Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouça e Santa Luzia, um plano especial de ordenamento do território, que tem a natureza de regulamento administrativo e prevalece sobre os planos intermunicipais e municipais de ordenamento do território.

A presença das albufeiras constitui um elemento de referência, responsável por gerar novas possibilidades de desenvolvimento. Nessa medida, o ordenamento dos planos de água e zonas envolventes procura conciliar a conservação dos valores ambientais e ecológicos, o uso público e o aproveitamento dos recursos através de uma abordagem integrada das potencialidades e das limitações do meio, com vista à definição de um modelo de desenvolvimento sustentável para o território.

O POACBSL estabelece a definição e a regulamentação dos usos preferenciais, condicionados e interditos na área de intervenção, incidindo sobre o plano de água e respetiva zona de proteção, com uma largura de 500 m, contada a partir do nível de pleno armazenamento, integrando os Concelhos de Pampilhosa da Serra, Sertã, Oleiros, Pedrógão Grande, Góis e Figueiró dos Vinhos.

Para além dos objetivos gerais dos planos especiais de ordenamento do território, são objetivos específicos do POACBSL:

- Definir regras para a utilização do plano de água e zona envolvente das albufeiras, por forma a salvaguardar a defesa e qualidade dos recursos naturais, em especial a água;
- Aplicar as disposições legais e regulamentares vigentes, quer do ponto de vista da gestão dos recursos hídricos quer do ponto de vista do ordenamento do território;
- Garantir a articulação com planos e programas de interesse local, regional e nacional;
- Compatibilizar os diferentes usos e atividades, existentes ou futuros, com a proteção e valorização ambiental e finalidades primárias das albufeiras, designadamente a produção de energia;
- Identificar, no plano de água, as áreas mais adequadas para a prática de atividades recreativas, prevendo as suas compatibilidades e complementaridades.

O ordenamento do plano de água e zona envolvente procura conciliar a forte procura desta área com a conservação dos valores ambientais e ecológicos e, principalmente, a preservação da qualidade da água, bem como o aproveitamento dos recursos através de uma abordagem integrada das potencialidades e das limitações do meio, com vista à definição de um modelo de desenvolvimento sustentável para o território.

Ainda segundo o mesmo relatório, tal modelo envolve a concretização dos seguintes objetivos específicos:

- Salvar as atividades principais da albufeira, nomeadamente através da preservação da qualidade da água;
- Proteger e valorizar os ecossistemas, nomeadamente os biótopos com interesse para a conservação;
- Ordenar, diversificar, valorizar e compatibilizar os usos secundários;
- Valorizar e salvar a exploração sustentável dos recursos vivos aquáticos;
- Melhorar a qualidade de vida das populações;
- Qualificar os núcleos urbanos e conter a dispersão da edificação;
- Contribuir para o desenvolvimento do turismo, do recreio e do lazer em harmonia com as características da albufeira, diversificando a complementaridade entre usos e funções.

O PACBSL institui, na área de intervenção, as seguintes classes e categorias de espaços:

- Plano de água da albufeira
- Espaço de utilização livre

Corresponde às zonas do plano de água da albufeira que, não possuindo vocação específica, permitem, pelas suas dimensões e características, a respetiva utilização para fins recreativos. Constitui objetivo de ordenamento deste espaço a possibilidade de utilização recreativa do plano de água como elemento de diversidade da oferta turística e lúdica da região.

- Espaço de utilização restrita

Inclui as zonas do plano de água que, pelas suas características e dimensões, não aconselham a respetiva utilização para fins recreativos, embora não determine a interdição total da mesma. Constitui objetivo de ordenamento deste espaço assegurar níveis de segurança elevados na utilização do plano de água, compatibilizando-os com algumas ligações ou percursos de navegação a velocidade reduzida

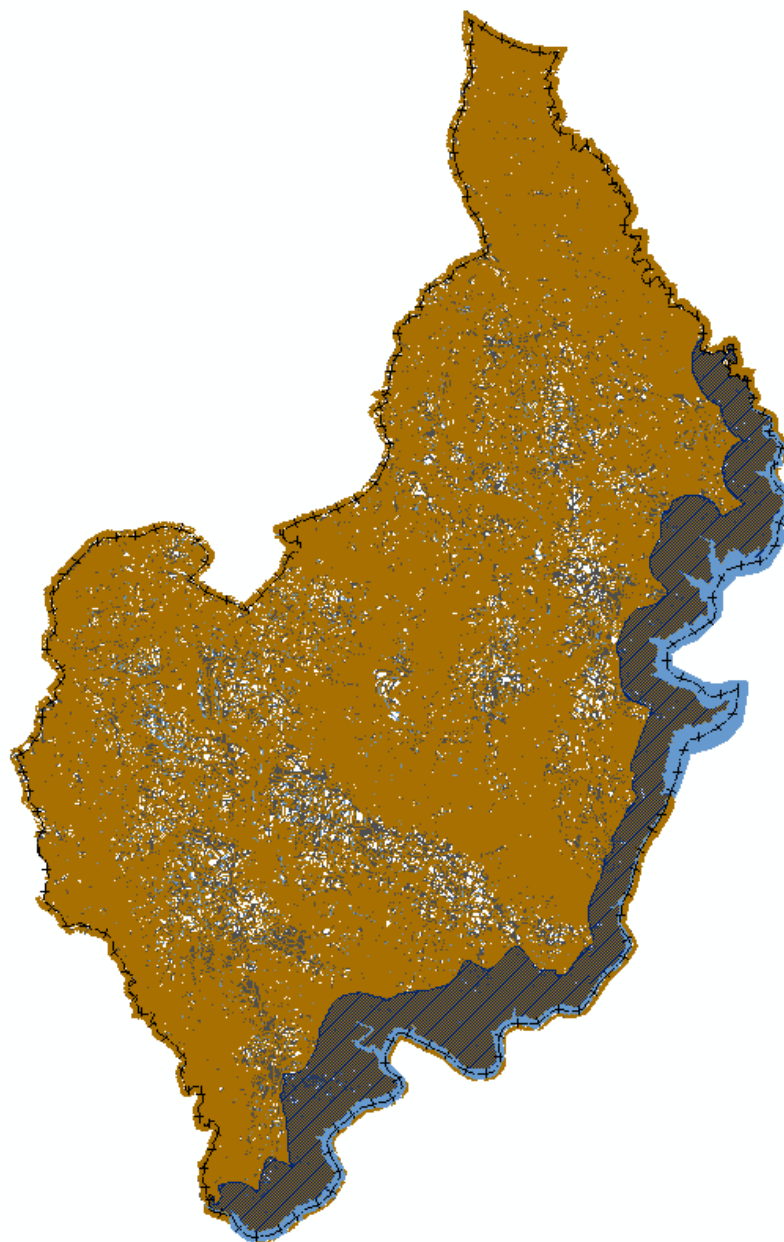


Figura 2. Área do Plano de Ordenamento das Albufeiras do Cabril, Bouça e Santa Luzia.

– Espaço de proteção

Corresponde a zonas nas quais as características ecológicas e as dimensões do plano de água não permitem a utilização de embarcações, salvo as necessárias para fins de segurança ou manutenção, definidos pelas entidades públicas responsáveis pela exploração ou manutenção da barragem ou do plano de água. Constituem objetivos de ordenamento deste espaço a preservação das características ecológicas de zonas estreitas ou sensíveis do plano de água bem como a manutenção de níveis de segurança elevados na utilização do plano de água.

- Plano de água e zona terrestre adjacente

- Espaço de recreio balnear

Este espaço, integrado pelas praias fluviais, abrange as zonas que, do ponto de vista ambiental e paisagístico, são indicadas para a prática de atividades relacionadas com o recreio balnear, principalmente para banhos e natação. Constituem objetivos de ordenamento deste espaço assegurar a manutenção e ou valorização das condições de qualidade ambiental e de segurança do espaço em causa e, ao mesmo tempo, criar condições para a sua utilização com área destinada a recreio das populações a funcionar como pólo de atração turística.

- Área de respeito da barragem e dos órgãos de segurança e utilização da albufeira

Esta área é a que foi, como tal, definida pela entidade competente. Constituem objetivos de ordenamento desta área a preservação da segurança da utilização do plano de água e o funcionamento correto dos órgãos da barragem.

- Zona de proteção

- Espaço urbano e urbanizável

Espaço urbano

O espaço urbano caracteriza-se pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção, e está sujeito a condicionamentos, segundo os quais as construções novas, e obras de ampliação, manutenção e remodelação de existentes, devem integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais do aglomerado em que se inserem.

Espaço urbanizável

O espaço urbanizável é constituído pelas áreas que, não possuindo ainda as características de espaço urbano, se prevê que as venham a adquirir, e está sujeito aos seguintes condicionamentos: índice de implantação bruto máximo é de 0,50; índice de construção bruto máximo é de 1; A área bruta de construção máxima para habitação unifamiliar é de 300 m²; A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 10 m; O número máximo de pisos é de dois; Nas construções existentes são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação.

Espaço urbanizável de vocação turística

O espaço urbanizável de vocação turística é constituído pelas áreas onde se prevê que a respetiva urbanização tenha como finalidade principal a ocupação turística ou de segunda habitação. As condições de ocupação do espaço urbanizável de vocação turística são as estabelecidas em planos de pormenor, os quais estão sujeitos às seguintes regras: índice de implantação bruto

máximo é de 0,08; índice de construção bruto máximo é de 0,12; número máximo de pisos é de dois, com exceção das unidades hoteleiras, em que é de três; nas construções existentes são permitidas obras de manutenção, remodelação e ampliação.

Espaço verde urbano

O espaço verde urbano é um espaço integrado na estrutura urbana onde predomina a presença da natureza. O espaço verde urbano é de edificação proibida, com exceção de construções cuja finalidade se integre nos programas de animação, recreio e de lazer constituídos ou a constituir nestes espaços.

– Espaço não urbano

Espaço florestal

Os espaços florestais são aqueles espaços onde predomina a vocação de acordo com a aptidão dos solos ou uso florestal a manter, compreendendo as funções normalmente definidas como de produção e de proteção.

Espaço agrícola

Os espaços agrícolas são aqueles espaços que correspondem a áreas com características pedológicas e topográficas adequadas à atividade agrícola, incluindo as zonas de solos classificados como Reserva Agrícola Nacional.

Espaço natural

Os espaços naturais são aqueles espaços que correspondem às áreas e ecossistemas de maior valor paisagístico ou ecológico que devem ser preservados ou valorizados. Os espaços naturais classificam-se em espaço natural de vocação recreativa e em linhas de água e respetivas margens.

Adicionalmente, o POACBSL define um conjunto de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG). Na área territorial de Pedrógão Grande incidem duas UOPG's, para as quais são definidos os programas de referência:

- UOPG VIII – Pedrógão Grande n.º 1 (Plano de Pormenor de Vale de Góis)

Praia fluvial existente, parque de campismo (com classificação de 2 estrelas e capacidade para 180 campistas), rampa de acesso a embarcações, remodelação do acesso ao plano de água, estabelecimento hoteleiro com capacidade de 50 camas (altura máxima de 3 pisos). Loteamentos urbanos com capacidade máxima conjunta de 25 lotes para moradias unifamiliares isoladas com altura máxima de 2 pisos. Parque de merendas, clube náutico, cafés / esplanadas e 2 miradouros.

- UOPG IX – Pedrógão Grande n.º 2.

Loteamentos urbanos com uma capacidade máxima conjunta de 20 lotes para moradias unifamiliares isoladas com uma altura máxima de dois pisos; restaurantes; cafés / esplanadas; estacionamento com capacidade adequada.

C.1.3.2. Plano de Pormenor do Vale de Góis

Vale de Góis, tal como toda a área envolvente da barragem, que se estende até Vale do Barco, é uma zona de excelentes condições paisagísticas e ambientais, que devem servir de base a um desenvolvimento harmonioso e integrado, potenciando o aproveitamento turístico no respeito por estas características.

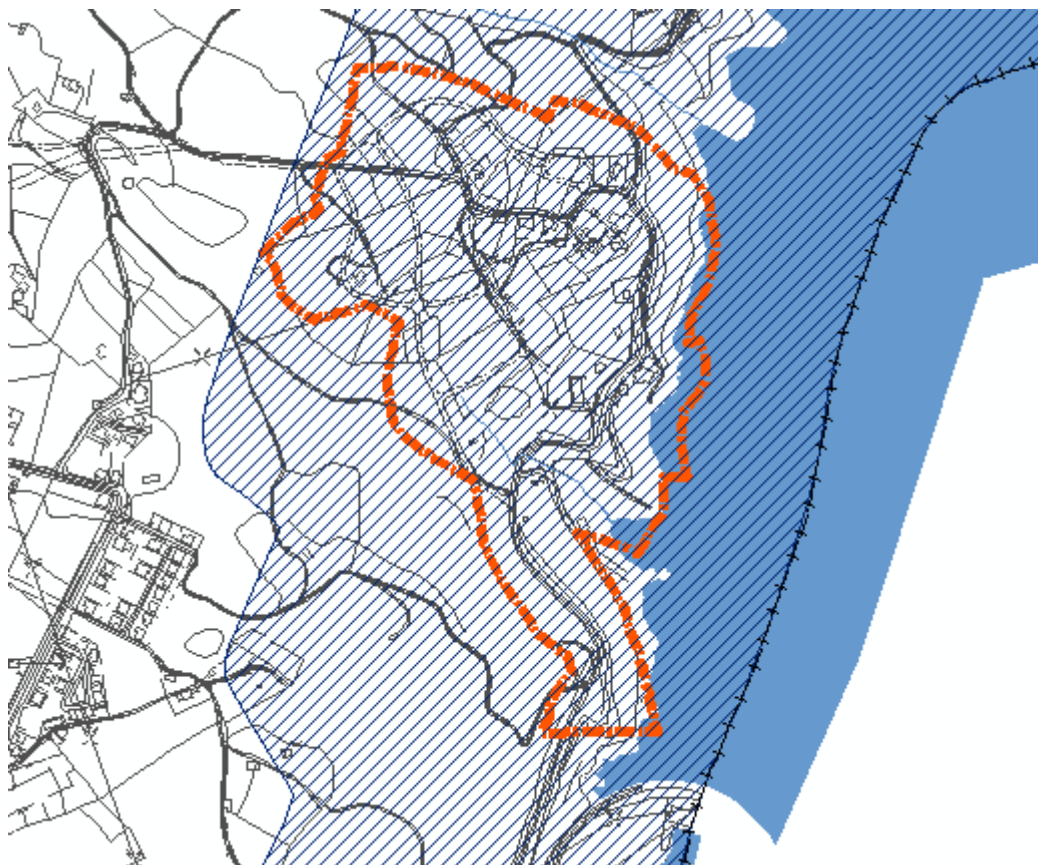


Figura 3. Área do Plano de Pormenor de Vale de Góis (laranja).

O Plano de Pormenor, em desenvolvimento, pretende estruturar de uma forma integrada as áreas em causa e as atividades que para ele são previstas, desde a função habitacional (já existente) às atividades de caráter mais relacionado com o turismo.

Entre as propostas em estudo no PP de Vale de Góis projeta-se a criação de um novo acesso de Pedrógão Grande à zona. Prevê-se também a criação, ou requalificação de uma série de

equipamentos, desde a praia fluvial e do acesso ao plano de água, até uma unidade hoteleira e ao parque de campismo.

O projeto de remodelação do Parque de Campismo, já em desenvolvimento, visa a melhoria das condições de utilização, com o objetivo de conseguir a sua classificação como parque de 3 estrelas, prevendo-se para tal a criação de novas infraestruturas e a requalificação das existentes. Prevê-se ainda a construção de um conjunto de bungalows, que permitirá a utilização do parque em permanência, durante todo o ano, e não apenas durante o verão.

A conceção arquitetónica das instalações projetadas assume uma leitura de conjunto com o sítio, partindo dos muros de xisto já existentes como elementos de referência, com os quais os volumes a construir se vão relacionar. Encontra-se em execução a reorganização do espaço, sendo proposta uma nova entrada, com acesso mais facilitado a caravanas e roulotte, prevendo-se a construção de um novo café / restaurante, de novos balneários, de áreas de convívio, a requalificação do edifício da receção atual, e para além dos bungalows já referidos, um novo acesso e estacionamento. Todas as construções terão uma volumetria de dimensão relativamente pequena por forma a conseguir uma integração mais harmoniosa, e serão empregues materiais como o xisto aparelhado de forma tradicional e o reboco liso branco.

A possibilidade de utilização do parque durante todo o ano virá possibilitar a criação de eventos que permitam dinamizar a zona fora da época de verão, respondendo a um objetivo estratégico do Plano de Pormenor.

Nesta área de Vale de Góis, prevê-se também o tratamento da via marginal à albufeira com criação de dois miradouros, tal como a construção de instalações de apoio à praia fluvial e ao clube náutico, a remodelação do acesso ao plano de água da barragem (através de uma empreitada promovida pela Câmara Municipal, que a partir do acesso precário existente procedeu ao seu alargamento, pavimentação e infraestruturização, complementado com um passeio que acompanha a rampa e possibilita o usufruto deste novo espaço de acesso ao plano de água), e ainda a construção de um hotel e de cafés / esplanadas.

As propostas urbanísticas deste plano estão (março 2008) a ser discutidas e afinadas em conjunto com a Direção Regional do Ambiente e Ordenamento do Território (DRAOT), com o Instituto da Água I.P., com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR-c), com a Câmara Municipal e com os proprietários, de forma a que possam vir a ser aprovadas e eficazes, promovendo o aproveitamento turístico e garantindo a preservação e valorização paisagística e ambiental da zona.

O Plano de Pormenor aponta ainda para a elaboração de novos projetos para a área da barragem, tendo em vista a beneficiação da utilização turística, que a Câmara Municipal pretende afirmar como um dos pólos de desenvolvimento do Concelho: a estruturação de percursos pedonais e cicláveis, e a criação de zonas verdes e de lazer, para além da implementação do hotel, e do tratamento da praia fluvial e da beneficiação da marginal, de modo a que possa ser utilizada como espaço de apoio a atividades a implementar.

C.1.3.3. Plano de Pormenor de Vale do Barco

Como se referiu no ponto anterior, esta área, na qual se insere também Vale do Barco, tal como toda a área envolvente da barragem, é uma zona de excelentes condições paisagísticas e ambientais, que devem servir de base a um desenvolvimento harmonioso e integrado, potenciando o aproveitamento turístico no respeito por estas características.

O Plano de Pormenor, em desenvolvimento, pretende estruturar de uma forma integrada as áreas em causa e as atividades que para ele são previstas, desde a função habitacional (já existente) às atividades de carácter mais relacionado com o turismo.

A área de Vale do Barco insere-se no mesmo âmbito territorial do POACBSL, mas distingue-se por um programa de intervenção menos vocacionado para a promoção pública, já que não dispõe de equipamentos, estando prevista a construção de um conjunto de moradias por promotores privados, bem como de um café-restaurante e um café-bar.

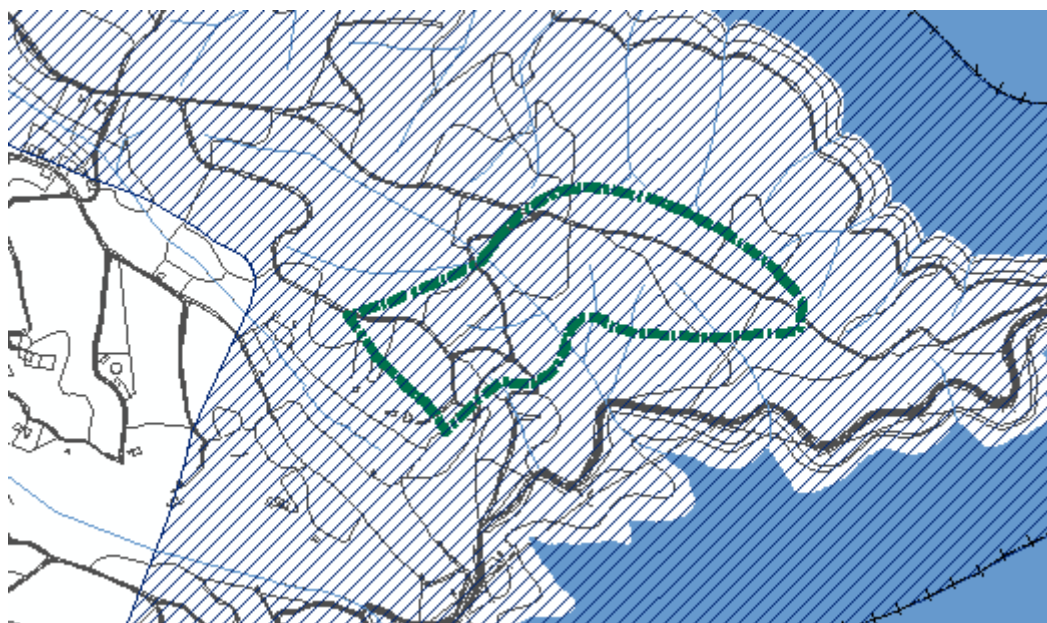


Figura 4. Área do Plano de Pormenor de Vale do Barco (verde).

C.1.3.4. Regulamento de Salvaguarda do Centro Histórico de Pedrógão Grande

O Regulamento de Salvaguarda do Centro Histórico de Pedrógão Grande, publicado através do Aviso n.º 9391/2002, 2.ª série, AP, D.R. n.º 263, Série II, Apêndice n.º 143/2002 de 14 de novembro, pp.66-69, encontra-se desde então a ser operacionalizado com vista atingir os objetivos de salvaguarda e revitalização do Centro Histórico da Vila de Pedrógão Grande, expressos no referido Regulamento, ainda que, não conste delimitado na Planta de Ordenamento.

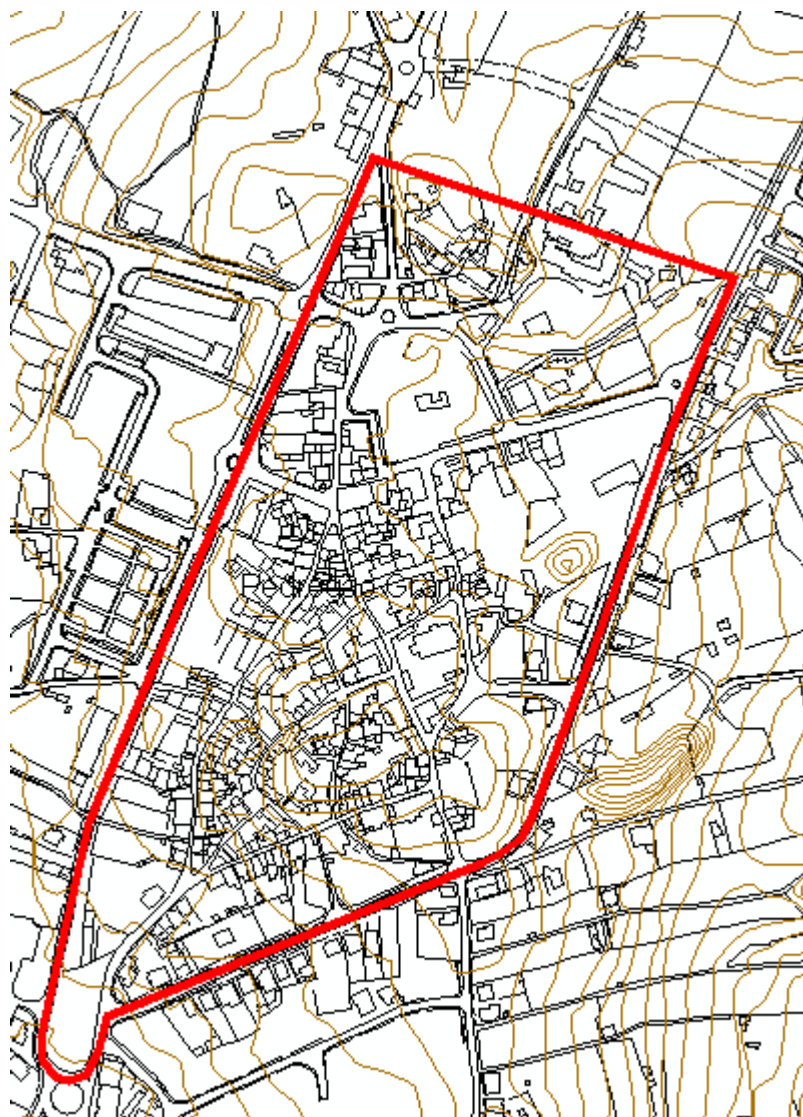


Figura 5. Área do Regulamento de Salvaguarda do Centro Histórico de Pedrógão Grande (vermelho).

Sendo importante neste âmbito referir que a delimitação do Regulamento de Salvaguarda do Centro Histórico de Pedrógão Grande irá ser alvo de alteração, de forma a deixar de compreender a área a afetar como Multifamiliar de Média Densidade (no interior dos Espaços Centrais) da proposta de ordenamento.

C.1.3.5. Praia Fluvial do Mosteiro

Situado a 3 km de um itinerário principal, o Mosteiro é um pequeno aglomerado nas proximidades de Pedrógão Grande. Situado numa planície singular recortada por uma ribeira que se espreguiça pelo vale, e que pelas suas características atuais e pelas suas condições mínimas, criadas há muitos anos, a ribeira transformou-se num ponto de encontro para todos os que se deliciam com um mergulho.

Para proporcionar melhores condições aos seus utentes, preservando as potencialidades naturais existentes, foi levado a cabo um Projeto de aproveitamento e Valorização da Praia Fluvial do Mosteiro que atualmente se prevê a sua ampliação.

Este projeto reuniu um conjunto de ações donde se destacaram as seguintes:

- Pavimentação em calçada de granito, do acesso desde a via principal ao estacionamento a lado do lagar, e a melhoria do percurso até ao lagar com pavimento em pó de tijolo compactado.
- Organização de estacionamento e inibição de acesso de viaturas para as zonas de estar.
- Ordenamento das margens da ribeira sem alterar os níveis atuais da água.
- Melhoria das zonas de estar de ambas as margens da ribeira, com a colocação de bancos de jardim, zonas relvadas, e o abaixamento do muro da margem para permitir o acesso ao nível da água.
- Recuperação do lagar para espaço de cafetaria e criação de uma esplanada voltada para a piscina, animando o espaço durante o dia e a noite, complementada com a implementação de uma zona de apoio à cafetaria.
- Criação de percursos pedonais: uma ponte pedonal em madeira e metal que fará a ligação entre as margens.
- Valorização das zonas verdes, através da plantação de árvores e criação de relvados.
- A iluminação como elemento importante para valorização do local durante a noite, suscita uma solução composta por focos pontuais dentro e fora da água de modo a enfatizar o espaço envolvente e torná-lo mais atrativo.
- Construção de balneários, e instalações sanitárias gerais.



Figura 6. Projeto de Aproveitamento e Valorização da Praia Fluvial do Mosteiro.

C.1.4. A Leitura de Partida do PDM'95

A necessidade de revisão do Plano Diretor Municipal decorre da evolução das perspetivas de desenvolvimento económico e social e da necessidade de adequação a essa evolução, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais; da necessidade de atualização das disposições vinculativas dos particulares; e do estabelecimento de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

A decisão de elaboração da revisão do PDM de Pedrógão Grande foi publicitada em Diário da República, através do Aviso n.º 5058/2002 (2.ª série) - AP (D.R. n.º 130, Série II, Apêndice n.º 73/2002 de 2002-06-06), apresentando os seguintes fundamentos:

“O PDM de Pedrógão Grande foi publicado no Diário da República a 11 de novembro de 1995, estando em vigor desde essa data;

Ao longo do seu período de vigência, foram surgindo problemas de diversa ordem;

Alguns decorrem naturalmente da transição de uma situação casuística de gestão, para outra em que se definiram regras de ocupação e uso do território municipal;

Outros de alguns erros e imprecisões do atual PDM.

Sobre os primeiros só com o passar do tempo e só com a assunção gradual por parte dos municípios das regras de planeamento territorial, com base em políticas de ordenamento do território e urbanismo, tenderão a desaparecer.

Sobre os segundos é possível atuar mais facilmente por via da dinâmica dos instrumentos de gestão territorial, através de alteração, revisão e de suspensão.

No presente caso, a gestão quotidiana de processos, colocou diversos tipos de problemas, sendo os mais graves os que genericamente se transcrevem:

- 1) Cartografia de elaboração do plano à escala 1:25 000, o que não permite uma boa leitura e, conseqüentemente, uma boa gestão do mesmo;*
- 2) Zonas de povoamento disperso e de aglomerados não considerados como tal, tendo ficado inseridos noutras classes de espaço;*
- 3) Limites de áreas de povoamento disperso e de perímetros urbanos desfasados da situação real;*
- 4) Considera-se ainda que o atual PDM, por razões de falta de experiência anterior na elaboração e na gestão de instrumentos de planeamento desta natureza, não concretizou nas suas linhas*

orientadoras a melhor adequação à evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais do município, pelo que se torna importante rever este instrumento no sentido de adequar ao plano de desenvolvimento estratégico e às várias vertentes resultantes dos apoios comunitários, o que implica uma reformulação profunda e que só é possível face aos procedimentos legais através de um processo de revisão;

- 5) *Salienta-se ainda que a cartografia de base do novo plano será digitalizada à escala 1:10 000, ligada a um sistema de informação geográfica, permitindo assim uma gestão mais fácil e mais rápida na disponibilização de informação ao público em geral.*

C.1.5. A Cartografia

Uma das características que evidencia lacunas evidentes no âmbito do PDM'95, constatado ao longo da sua vigência e gestão, e confirmado na fundamentação que acompanhou a deliberação da elaboração da revisão do plano, refere-se à qualidade da cartografia utilizada.

Com efeito, a cartografia utilizada então correspondia à cartografia disponível, em papel, e à escala 1:25 000, com evidentes deficiências de representação e dificuldades de manuseamento e de trabalho.

Atualmente, com o desenvolvimento das tecnologias de informação e comunicação, e com a evolução no âmbito dos instrumentos de representação cartográfica digital, e da capacidade do hardware e da funcionalidade e adaptabilidade do software, é possível servir de elementos mais poderosos no apoio ao processo.

Neste sentido, entendeu a Câmara Municipal de Pedrógão Grande, no âmbito de uma contratação no quadro da Comunidade intermunicipal do Pinhal, proceder ao levantamento e produção de uma nova cartografia em suporte digital, a qual foi desenvolvida pela empresa Valverde, com referência a julho de 2008.

As especificações da cartografia homologada, e que constam da legenda das plantas, são:

- ▶ Entidade proprietária da cartografia: Município de Pedrogão Grande – Comunidade Intermunicipal do Pinhal;
- ▶ Entidade Produtora e data de edição cartográfica: Valverde SIG; julho de 2008;
- ▶ Data, nº de homologação e entidade responsável: 2011-07-06; Processo nº91; Direção-Geral do Território;
- ▶ Sistema de referência, datum e sistema de projeção cartográfica: Datum 73; Hayford Gauss – Kruger;
- ▶ Exatidão posicional planimétrica: 1,50 m;
- ▶ Exatidão posicional altimétrica: 1,60m;
- ▶ Exatidão temática: 90%;
- ▶ Precisão posicional nominal de reprodução: 4,8m.

Com estas ferramentas, dispõe-se assim de um poderoso instrumento que permite formas elaboradas de gestão e monitorização da transformação territorial, no âmbito da implementação de um sistema de informação geográfica municipal.

C.1.5.1. Limitações da cartografia do PDM'95

Aquando a decisão de elaboração da revisão do PDM de Pedrógão Grande, este apresentou como fundamento, entre outros, as lacunas, os erros e as imprecisões do atual PDM, e desta situação consta a cartografia do pdm'95, que elaborada com base na carta militar da década de '70, não delimitou de forma correta alguns dos aglomerados bem como também se traduziu em imperfeitas demarcações de perímetros urbanos, visto as edificações que surgiram entre os anos '70 e meados dos anos '90 (1995 a data de elaboração do pdm em vigor) não foram compreendidas. Assim, esta situação conduziu, através das resistências impostas pelo mau zonamento apresentado, a uma menor dinâmica, gerando efeitos redutores e contraproducentes no Concelho.

De um modo geral, constata-se que em termos gráficos e cartográficos o ordenamento evidencia lacunas e falhas gravosas tais como:

- Delimitação estrita e demasiado contidas dos perímetros urbanos, em muitos casos, impossibilitadoras de captar ou albergar quaisquer intervenções;

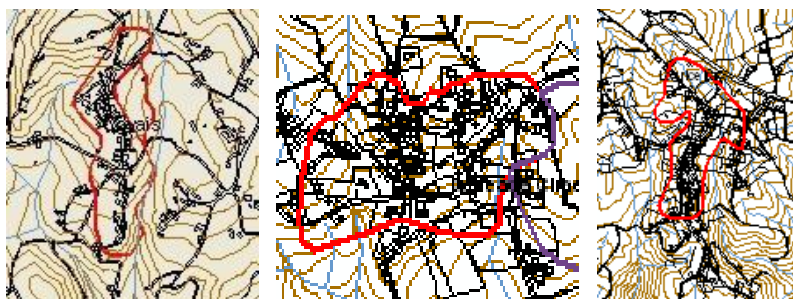


Figura 7. Exemplo de aglomerado com delimitação demasiado estrita - Covais, Derreada Cimeira e Louriceira



Figura 8. Exemplo do edificado consolidado no aglomerado de Louriceira

- Delimitação de aglomerados completamente deslocados da sua localização correta;

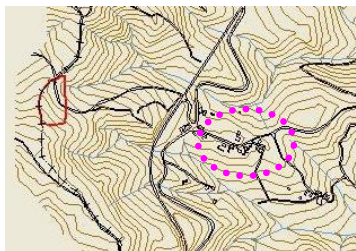


Figura 9. Exemplo de má delimitação cartográfica, desfasada da realidade - Barraca da Boavista

- Identificação de aglomerados no regulamento que não encontram na planta de ordenamento a respetiva delimitação cartográfica do seu perímetro urbano;



Figura 10. Exemplo de aglomerado que se encontra identificado no regulamento e que não se encontra delimitado na planta de ordenamento - Lameirão

- Delimitação de áreas urbanas desfasadas das áreas realmente apetecíveis, em detrimento de áreas para as quais não veio a realizar-se nenhuma intervenção, impedindo a localização nos sítios tendencialmente mais favoráveis;

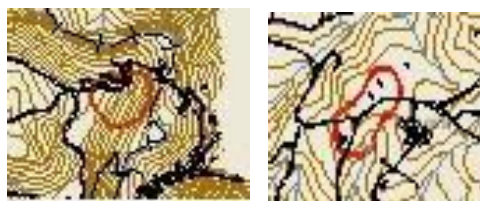


Figura 11. Exemplos de Aglomerados cuja a delimitação se encontra desfasada das áreas realmente apetecíveis - Conhal e Tojeira



Figura 12. Exemplo do aglomerado de Tojeira, bastante consolidado, que embora esteja referido no regulamento como aglomerado de nível II não consta delimitado na Planta de Ordenamento.

C.1.6. A Avaliação do PDM'95

A Portaria n.º 290/2003, de 5 de abril, no seu Artigo 9.º, veio clarificar a obrigação de a alteração ou revisão do PDM assentar em avaliação que fundamente a necessidade do processo modificativo, isto é, deve ser acompanhada por um relatório fundamentado de avaliação da execução do plano diretor municipal e de caracterização da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que determinaram a respetiva elaboração.

De um modo genérico, a apreciação global obtida através do relatório de avaliação do PDM'95, já realizado, possibilitam as conclusões que referem a validade do mesmo em termos dos altos níveis de concretização no que se refere aos equipamentos então propostos, à realização satisfatória no âmbito das propostas de ordenamento / zonamento, com relevo para o trabalho que vem a ser feito na temática da intervenção turística, a lotação da atual área industrial, e a não utilização de outras áreas reservadas para atividades industriais.

Em complemento, assinala-se a validade dos modelos utilizados e das previsões populacionais para o horizonte do plano.

Assinala-se a obtenção largamente realizada da melhoria das condições infraestruturais do concelho, ainda que não diretamente relacionadas com as propostas do PDM'95, mas que com certeza da identificação da situação que permitiu posteriormente a ação concertada da Câmara Municipal com os concessionários.

No entanto, o plano mostrou-se redutor naquilo que mais diretamente afeta a implantação e a intervenção territorial, causando atritos e problemas à gestão urbanística que dificultam as dinâmicas presenciadas.

Os fatores positivos evidenciados nos pontos anteriores, podem assim ter encontrado resistências na parte do zonamento apresentado, que pode ter contribuído decisivamente para uma menor dinâmica, gerando assim efeitos redutores e contraproducentes, não potenciando, ou até minimizando, a evolução positiva verificado num conjunto assinalável de indicadores.

C.1.7. As Entidades

No âmbito da *natureza dos interesses a salvaguardar e a relevância das implicações técnicas a considerar*, a inter-relação com um conjunto de entidades torna-se fundamental, nomeadamente a colaboração no seio da Comissão Mista de Coordenação (CMC), que *integrando técnicos oriundos de serviços da administração direta ou indireta do Estado, (...) do município e de outras entidades públicas cuja participação se afigure aconselhável, bem como de representantes dos interesses económicos, sociais, culturais e ambientais*, tornam possível a integração e compatibilização dos vários interesses a considerar, especialmente tendo em conta a *prossecação dos interesses públicos sectoriais com relevância na área de intervenção do plano* (Portaria n.º 290/2003, D.R. n.º 81, Série I-B de 2003-04-05).

Neste contexto, ao longo do processo têm sido evidenciadas tais relações de trabalho, quer no âmbito das reuniões da CMC, quer em reuniões e encontros parcelares de trabalho, e com entidades que estão presentes na CMC, e mesmo com outras entidades, que ausentes na CMC, o seu contributo é também importante.

A constituição da CMC que acompanha o procedimento de revisão do PDM de Pedrógão Grande foi determinada pelo Despacho n.º 22503/2003 (2.ª série) (D.R. n.º 268, Série II de 2003-11-19), a qual atribui a sua presidência ao representante da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, e integra representantes das seguintes entidades, para além da própria Câmara Municipal:

- » Direção Regional de Agricultura da Beira Litoral / DRAPC;
- » Direção-Geral das Florestas / DGRF;
- » Direção Regional do Centro do Ministério da Economia;
- » Rede Elétrica Nacional;
- » Instituto das Estradas de Portugal;
- » Autoridade Nacional de Comunicações (ICP-ANACOM);
- » Gabinete de Estudos e de Planeamento de Instalações / DGIE;
- » Instituto Português do Património Arquitectónico / IGESPAR / DRCC;
- » Direção Regional de Educação do Centro;
- » Administração Regional de Saúde do Centro;
- » Instituto do Desporto de Portugal;
- » Águas do Centro.



C.1.8. As Participações Prévias

Na sequência da decisão da Câmara Municipal de Pedrógão Grande em proceder à elaboração da revisão do Plano Diretor Municipal, teve lugar o cumprimento regulamentar no âmbito da publicitação da deliberação, nomeadamente em meios de comunicação e no Diário da República, cuja publicação aconteceu através do Aviso n.º 5058/2002 (2.ª série) - AP (D.R. n.º 130, Série II, Apêndice n.º 73/2002 de 2002-06-06).

No cumprimento do estipulado no Artigo 77.º do RJIGT, tais publicitações e avisos estabeleceram um período de 90 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações a serem consideradas no âmbito do respetivo procedimento.

Nesse período, os serviços da Câmara Municipal registaram 47 participações, incidindo sobre um total de 71 situações de sugestões / informações.

Destas 71 situações identificadas, mais de 90% referem-se a 'pedidos' de reclassificação do solo para urbano, ou seja, para a inclusão em zonas que permitam a edificação para fins habitacionais. Das restantes, importa salientar os pedidos para fins industriais, que concentram vários participantes na área designada de Barraca do Salvador, nos limites dos concelhos de Pedrógão Grande e Figueiró dos Vinhos, na envolvente ao nó de acesso ao IC 8.

Outras situações referentes a questões de atividades industriais, dizem respeito a instalações existentes que têm vindo a encontrar dificuldades na regulamentação atual do PDM para a sua transformação / ampliação, e que através das sugestões submetidas, solicitam medidas que proporcionem tais alterações.

Em termos da finalidade de utilização, encontrou-se uma sugestão para a localização / concretização de um equipamento coletivo, com múltiplas funcionalidades na zona da Cotovia em Pedrógão Grande.

Atendendo à análise das sugestões submetidas, por situação geográfica, as áreas do concelho que são mais referenciadas são a Vila de Pedrógão Grande, nomeadamente nas suas áreas envolventes, contando com 15 participações.

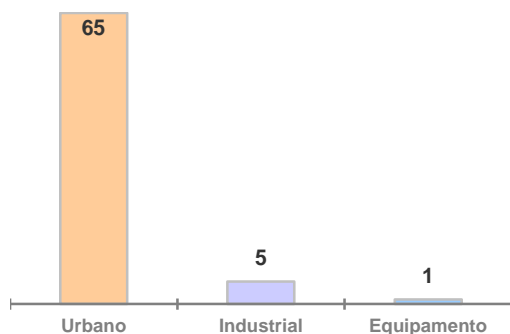


Figura 13. Sugestões registadas por tipo de uso.

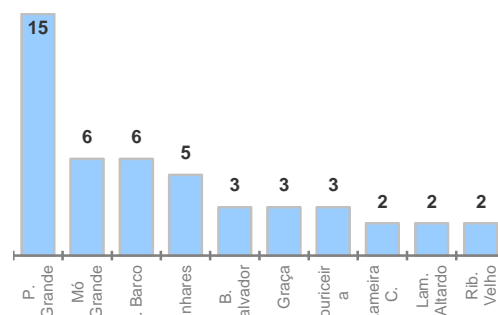


Figura 14. Sugestões registadas por localização.

As localidades que registaram mais que uma participação encontram-se representadas no Gráfico da Figura 3, e dizem respeito a Mó Grande (Graça) e Vale do Barco, com seis sugestões registadas, Linhares com 5 registos, Barraca do Salvador, Graça e Louriceira contabilizam três menções, e Lameira Cimeira, Lameira do Altardo e Ribeiro Velho registam 2 sugestões.

Com uma sugestão cada, encontram-se as localidades de Adega, Alagoa, Aldeia das Freiras, Altardo, Covais, Derreada Cimeira, Fontainhas, Fonte Seca, Lameira Fundeira, Lameiras, Mãe Joanas, Marroquil, Outão, Picha, Ramalho, Regadas, Senhor dos Aflitos, Senhora da Piedade, Vale da Manta, Vale da Nogueira, Vale dos Carvalhos, Vale dos Frades, Valongo e Vila Facaia.

C.1.9. O Percurso pelo Terreno

No decorrer da elaboração dos trabalhos de revisão do PDM de Pedrógão Grande, a construção das suas propostas são baseadas fortemente nas diversas leituras do terreno, para além das técnicas que individualmente a equipa vem desenvolvendo, também foram realizadas em conjunto com a Câmara Municipal de Pedrógão Grande e com as juntas de freguesia, pelo contacto direto e realização de inquéritos aos diversos atores.

As preocupações e interesses de desenvolvimento manifestados pelos movimentos associativos, responsáveis pelas unidades educativas, desportivas, de proteção e segurança pública, etc., foram também determinantes, para um maior conhecimento da realidade local ao nível desportivo, cultural, social, recreativo e económico, cujo o contributo para a consolidação da proposta foi fundamental.

Na figura 10, é exemplificativa da preocupação da permanência e deslocação pelo território municipal. A presença efetiva e a constatação 'in loco' são instrumentos poderosíssimos para uma maior perceção das situações e das dinâmicas em presença.

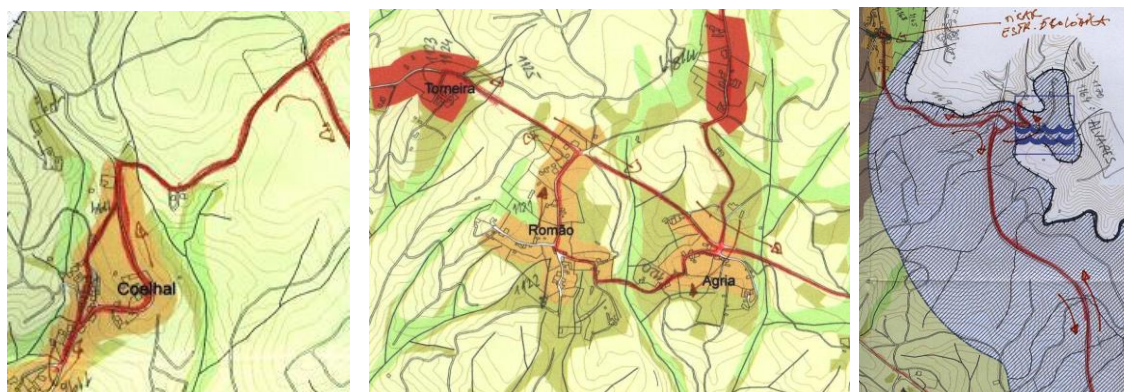


Figura 15. Registos cartográficos dos percursos pelo território.

C.2. Diagnóstico

C.2.1. Condição Concelhia, Regional e Nacional

O Concelho de Pedrógão Grande, com uma superfície de cerca de 129 km², compreendendo três freguesias, insere-se naquela que é considerada uma das maiores manchas verdes contínuas da Europa. Esta sua localização na 'zona do pinhal' confere-lhe características naturais partilhadas e comuns à sua envolvente, que no entanto se particularizam com as suas vivências próprias que criam as suas especificidades identitárias, decorrentes das inter-relações estabelecidas na dialética homem - território.

Pedrógão Grande, poder-se-á afirmar, assume uma dupla condição, que lhe concede uma outra terceira decorrente dessas. Da sua condição de posicionamento central, aludindo ao seu enquadramento na Região Centro de Portugal, na região beirã, detém posições mais periféricas relativamente ao Distrito de Leiria, ao qual pertence, estando na sua ponta Nordeste, e relativamente ao Agrupamento de Concelhos do Pinhal Interior Norte, onde se situa na sua parte Sul. Esta dupla situação central - periférica poderá lhe conferir a terceira situação, que lhe caberá assumir estrategicamente, e que corresponde ao seu papel de território - charneira.

Este papel charneira, não lhe é conferido apenas pelas 'situações' referidas. Senão atente-se: estabelece relações de fronteira com os Distritos de Coimbra, e Castelo Branco, para além de contribuir para a definição do limite da Sub-região do Pinhal Interior Norte na sua ligação com a Sub-região do Pinhal Interior Sul. Da sua condição natural, advém o seu papel delimitador, a Sul do seu território concelhio, onde o curso do Zêzere lhe confere o limite natural da área administrativa do município. É também um espaço de confluência, onde o Rio Unhais e as Ribeiras de Pera e da Bouça se encontram com o Zêzere. E finalmente localiza-se naquele espaço de transição, a meio caminho entre o litoral e o interior.

Entretanto, quando inserido no espaço mais alargado do sistema urbano nacional, sobre o qual 'existe um amplo consenso sobre os processos de conurbação na faixa litoral de Sines até ao Baixo Minho, e na faixa litoral Algarvia, com destaque para as duas conurbações metropolitanas de Lisboa e Porto, (...) enfatizando também os principais corredores de ligação do litoral ao interior de

Espanha' (Portas, Domingues, Cabral, 2003, p.25), o Concelho de Pedrógão Grande encontra-se numa 'região geográfica em regressão, marcada pela perda de população, pelo envelhecimento, os escassos recursos empresariais, a crise agrícola e a debilidade do sistema urbano regional' (Portas, Domingues, 1998).

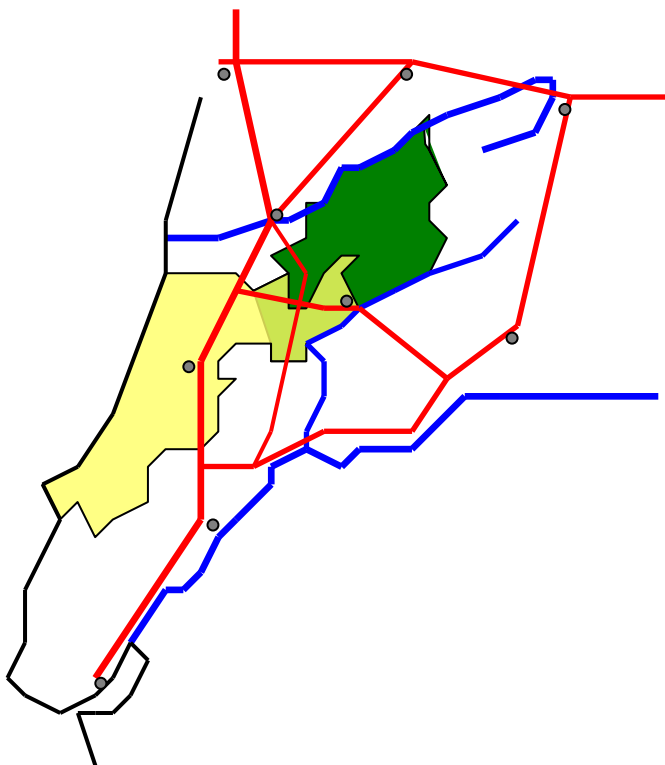


Figura 16. Pedrógão Grande: posicionamento central, duplamente periférico, e território charneira.

Ainda que tal seja verdade, é um facto que a localização e posição geográfica de Pedrógão Grande em relação aos principais eixos e polos nacionais, foram significativamente alteradas com a introdução da nova rede rodoviária, que introduz implicações diretas nos cenários e perspetivas de desenvolvimento da região, e no modo de relacionamento em rede.

Atendendo à Rede de Cidades e Vilas na Região Centro, com especial ênfase para a envolvente a Pedrógão Grande, e pese embora sua a situação algo marginalizante relativamente ao eixo Lisboa – Porto, e relativamente à rede de cidades formada pelas capitais de distrito, atualmente, o Concelho beneficia da proximidade de uma diversificada rede de acessibilidades que lhe permite estabelecer fáceis ligações que garantem o acesso aos principais centros urbanos, Porto e Lisboa e mais próximos, a Coimbra e Leiria.

Recorrendo à metáfora do 'país arquipélago' (Ferrão, in Portas, Domingues, 1998), poder-se-á afirmar que Pedrógão Grande encontra-se 'ancorado às portas da costa' da Região Oeste Litoral, destacando o seu papel central relativamente ao importante arco de cidades do centro litoral Coimbra – Pombal – Leiria – Ourém – Tomar. Em acréscimo, encontra-se no cruzamento das ligações complementares Norte – Sul (Condeixa – Setúbal) e transversal (Figueira da Foz – Castelo Branco – Espanha).

Este enquadramento regional, permite que, atualmente, o Concelho possa estabelecer uma diversificada rede de inter-relações com os outros concelhos e centros urbanos vizinhos. E é na dupla situação, que se vem referindo, de 'território - à - margem' versus 'localização central' que se pode jogar o papel da afirmação de Pedrógão Grande enquanto território – charneira.

Um território – charneira que se afirma sobretudo no reforço das inter-relações com os centros urbanos vizinhos de Castanheira de Pera e de Figueiró dos Vinhos, com os quais tem afinidades naturais, mas também nas descurando relacionamentos com a Sertã e Pampilhosa da Serra.

C.2.2. Condição Natural e Urbana

A condição natural é um fator essencial na dialética homem - território, e é (cada vez menos) fundamental o seu contributo direto e indireto na determinação de aptidões, capacidades e potencialidades para todas as utilizações e funções úteis ao Homem.

Adquirindo expressões distintas ao longo do tempo, o Homem tem sido, e continua a ser, influenciado pelo ambiente que o rodeia, ambiente físico e ambiente social. Mas com as diferentes aquisições tecnológicas e a multitudine de combinações possíveis em termos de inter-relações sociais, desenvolve-se a ubiqüidade humana, i.e., a capacidade da humanidade em libertar-se das coações do meio natural para organizar o espaço onde se desenrola a sua vida.

Ainda que se tenha evoluído tal capacidade de se libertar de tais coações, os condicionalismos naturais continuam a desempenhar um papel importante na ocupação do território. De entre os vários aspetos que condicionam e moldam a ocupação do território, os fatores naturais: relevo, linhas de água, tipo de solos, exposição solar, etc., foram os primeiros a determinar a ocupação humana.

De igual forma, a conciliação destas determinantes com as exigências e necessidades humanas foram o complemento para a génese de povoamentos humanos: proximidade a linhas de água ou nascentes, terrenos férteis, cruzamento de caminhos, suavidade do terreno, etc. A ocupação humana no território do Concelho de Pedrógão Grande é exemplo suficiente destes fatores.

Pedrógão Grande apresenta, sob o aspeto fisiográfico, características traduzidas em algumas áreas planálticas, a par de outras com relevo acentuado e elevados declives, nomeadamente nos vales das principais linhas de água. As maiores altitudes, superiores aos 700 metros, encontram-se na parte Norte do Concelho.

A sua linha de água mais importante é o Rio Zêzere, que delimita o Município a Sul e Sudeste, numa extensão de cerca de 18 km, e cuja bacia hidrográfica abrange todo o Concelho. Outros cursos de água com alguma importância são as Ribeiras de Mega, de Frades, de Pera e da Bouça, todas tributárias da margem direita do Zêzere.

No Sul do Concelho predominam altitudes inferiores a 300 metros, com destaque para os espaços fronteiros do Rio Zêzere, onde a altimetria desce até níveis próximos dos 100 metros. Progressivamente para Norte, assiste-se ao aumento nítido de hipsometria, atingindo-se 561 metros no Valdeiro, 641 m no Alto da Fonte, 725 m no Muro, e 781 m na Gestosa, no limite dos Concelhos de Castanheira de Pera e Pedrógão Grande. Os maiores declives surgem nas proximidades do Rio Zêzere e junto à Barragem do Cabril, nos espaços que ladeiam a Ribeira de Pera, e no Norte do Concelho, ao longo das margens da Ribeira de Mega.

Estas observações permitem concluir que, por um lado, os vales fluviais do Rio Zêzere, a jusante da Barragem do Cabril, e da Ribeiras de Pera e de Mega apresentam características de encaixamento, e que, por outro lado, a elevada inclinação destes terrenos deve conduzir a um quadro especial de usufruição cuidada destes espaços.

O Concelho tem uma configuração física com áreas montanhosas e vales de vertentes bastante declivosas, podendo-se afirmar que o seu território tem uma diferenciação altimétrica sensível entre as áreas Setentrionais e Meridionais, em que a topografia impõe claramente vivências e ocupações diferenciadas, a par da grande dispersão e pequena dimensão da quase totalidade dos aglomerados populacionais.

Com estes condicionalismos naturais, entende-se que a ocupação ocorra nos intervalos da sinuosidade do terreno, acontecendo a meia encosta entre os 200 e os 500 m de altitude. Quando se confrontam as linhas de água e as curvas de nível referentes a este território, percebe-se de imediato as 'manchas vazias', ou melhor dizendo, as 'manchas menos intensas', locais esses onde se confirma acontecerem os aglomerados.

Dito de outra forma, efetivamente, a distribuição dos aglomerados no território concelhio evidencia uma certa convergência entre as formas de ocupação, as condicionantes morfológicas do território e a espacialização das dinâmicas de desenvolvimento urbano.

A forma de organização do concelho de Pedrógão Grande encontra-se fortemente marcada pela morfologia do mesmo. A ocupação encontra-se, no essencial, em áreas com menor declive, de características planálticas, e como tal, afastadas das vertentes fortemente inclinadas do vale do Rio Zêzere, o que conduziu a uma ocupação bastante díspar do território, por via do seu constante entrecortado, fruto da passagem dos cursos de água.

Desta forma, a parte Norte do Concelho, a que corresponde a porção Setentrional da freguesia de Pedrógão Grande encontra-se relativamente pouco povoada, existindo algumas pequenas aglomerações às quais está associado um movimento de progressivo despovoamento, sem prejuízo da presença de dois aglomerados que evidenciam uma nucleação mais vincada do seu povoamento, e assumem uma dimensão que se destaca dos restantes: Derreada Cimeira e Louriceira.

É na parte Sul que acontecem os principais aglomerados, donde se destaca obviamente a sede do Concelho, Pedrógão Grande, concentrando-se a Este, ocupando uma zona mais aplanada, e sobranceira relativamente ao vale do Zêzere, à qual corresponde a dominância física e funcional. Os restantes aglomerados posicionam-se a Oeste, relativamente à sede de Concelho, e encontram-se nas tais 'áreas de acalmia' da sinuosidade do terreno, mais concretamente nas áreas planálticas definidas pelas Ribeiras da Bouça e de Pera e entrecortada pela Ribeira da Lapa.

Assim em Vila Facaia, com uma posição a Noroeste de Pedrógão Grande, assiste-se a um povoamento, geralmente, do tipo linear descontínuo, definido por conjuntos edificados de reduzidas dimensão e densidade e apresentando alguma dispersão no território, sustentada pelas estruturas viárias principais de acesso local, mas a povoação de Vila Facaia (a sede de freguesia), compreende uma estrutura onde é visível uma ocupação marcadamente de tipo linear que apresenta, porém, características que a aproximam da nucleação primária.

Na freguesia da Graça, a ocupação acontece nas áreas planálticas entre as Ribeira da Bouça e da Lapa, e entre esta última e a Ribeira de Pera. Esta ocupação encontra-se mais presente ao longo dos percursos estruturais, o que permite observar uma maior concentração de edificações na área central do território, descrevendo um "eixo" longitudinal relativamente aos limites da freguesia, que corresponde a uma topografia mais favorável porque menos acidentada.

Assim, pode-se falar da existência de um tipo de povoamento, no essencial, linear descontínuo que, no entanto, parece apresentar, em alguns casos, tendência para a conformação de nucleações primárias.

C.2.3. A Situação Existente / Leituras das Dinâmicas Territoriais

De um modo geral, o Concelho de Pedrógão Grande apresenta evoluções significativas num conjunto de indicadores: potencial de atratividade, melhoria das condições de habitabilidade, e melhoria das condições socioeconómicas e educacionais.

Na verdade, assiste-se a uma apetência real e potencial traduzida pelo saldo migratório positivo e pela dinâmica de localização habitacional, quer de 2.^a residência, quer de habitação puramente sazonal.

Estas dinâmicas revelam-se fundamentais para o concelho, no sentido em que tem de inverter o saldo natural, que é claramente negativo e responsável pela quebra populacional verificada no período intercensitário.

Em presença daquilo que certamente algumas correntes podem entender como um recuo real populacional no território concelhio, as dinâmicas de 2.^a residência e de residência sazonal são atualmente veículos fulcrais no desenvolvimento e na dinâmica do concelho.

A partir da resistência ao declínio populacional, verificada pela quebra pouco acentuada do número de famílias, que assim mantém um quantitativo populacional de presença permanente, as outras formas de presença mais ou menos periódicas e/ou esporádicas, permitem aumentar as vivências e contrariar o recuo populacional, mantendo desta forma uma presença continuada no território, e contribuindo decisivamente para a animação humana, social, cultural e económica do concelho.

C.2.4. Os Compromissos / Formas de Apropriação do Território

O Relatório de Avaliação do PDM'95 mostrou que 47,3% dos licenciamentos referiram-se a localizações fora dos perímetros urbanos. Em complemento com a localização tipo verificada nas participações prévias, referidas atrás, demonstra-se claramente a dinâmica de pressão e apetência pela intervenção nas áreas exteriores aos perímetros urbanos delimitados no PDM'95, e nos locais que constituem continuidades evidentes entre aglomerados, cimentando o facto de as indicações serem de localização precisamente nas franjas dessas delimitações, pelo que a revisão dos perímetros deve atender a estas solicitações, caso contrário, contribuem para o declínio e a retração das intervenções e condenam ao esvaziamento populacional.

Ainda a partir dos dados revelados pela análise à dinâmica verificada no período decorrido da vigência do PDM'95, constatou-se a existência de uma transformação essencial na intervenção e apropriação do território que se verifica na evolução da melhoria das condições de habitabilidade, e das novas necessidades contemporâneas de qualidade de vida, traduzidas em intervenções que são tipologicamente mais variadas e apetrechadas quer em termos de divisões, quer em termos de áreas adstritas à superfície habitacional.

As áreas resultantes das construções verificadas evidenciam uma evolução bastante assinalável quando se comparam as áreas de superfície habitacional dos finais da década de '70 / inícios da década de '80, e as praticadas na última década (1995-2005), que revelam um aumento significativo da superfície habitável média cifrado em 34,8 m².

Estas transformações e formas de construção e apropriação do espaço não se revelam apenas ao nível da dimensão do edificado e da área habitável, mas também ao nível da área adjacente, constatando-se que se verifica também um aumento na área adjacente aos edifícios, referentes quer a espaço público, quer a espaço de logradouro privado.

Estes fatores alteram substancialmente as formas de apropriação dos aglomerados existentes, bem como alteram dramaticamente as formas de construção dos espaços urbanos, e as relações construído / não construído, espaço público / espaço privado, espaço edificado / espaço natural.

Revelam de igual modo ruturas com as formas tradicionais que muitos dos aglomerados revelam, acontecendo sobretudo nas suas franjas, com tipologias diferenciadas. Estas novas intervenções são assim mais extensas em termos de ocupação física do território, ainda que em termos de impermeabilização sejam reduzidas em virtude dos seus baixos índices de impermeabilização.

Necessitam assim de uma maior extensão territorial para acomodar o mesmo número de habitantes que outrora.

Através da leitura da Planta das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas das informações prévias em vigor verifica-se maior apetência por áreas que não se encontram no PDM'95 contempladas como Solo Urbano, adjacente ao limite dos perímetros urbanos do PDM'95.

Ainda que em menor número, as licenças concedidas tem-se registado no interior dos Perímetros Urbanos definidos no PDM'95 e outros bastante afastados dos mesmos em que a sua edificação é admitida, desde que, cumulativamente se respeite uma área mínima de lote de 5 000m² e que o local seja servido de infraestruturas.

Do total dos compromissos tem-se somente dois afetos a RAN. No aglomerado de Sobreiro, junto à continuidade do Perímetro Urbano definido no PDM'95 e redefinido na proposta de ordenamento da revisão do PDM, e no aglomerado de Vila Facaia, no interior do PDM'95. Tendo, dos dois compromissos afetos a RAN, a Câmara Municipal solicitado somente o pedido de desanexação da RAN no aglomerado de Vila Facaia, justificado na necessidade de conceber possibilidade construtiva num aglomerado bastante consolidado e que no PDM'95 era possível a edificação.

A Vila de Pedrógão Grande, como sede concelhia, contabiliza o maior número de compromissos assim como apresentam maior expressão territorial. Estes, objetivam a execução de loteamentos destinados a moradias unifamiliares.

A par dos compromissos afetos aos munícipes pretende a Câmara Municipal de Pedrógão Grande, como proprietária dos respetivos terrenos, a execução de um loteamento destinado a moradias unifamiliares a custos controlados, a norte da Vila de Pedrógão Grande, onde no PDM em Vigor se encontra definido como Espaço Industrial existente ainda que atualmente essa indústria se encontre encerrada. Desta forma a Câmara Municipal pretende responder à atual inflação do valor dos terrenos disponíveis na Vila para edificação, praticados pelos proprietários, promovendo assim a criação de mais alternativas às políticas do solo.

A proposta de ordenamento, enquanto revisão do PDM, deverá acolher os compromissos efetivados pela Câmara Municipal de Pedrógão Grande através da proposta de ordenamento.

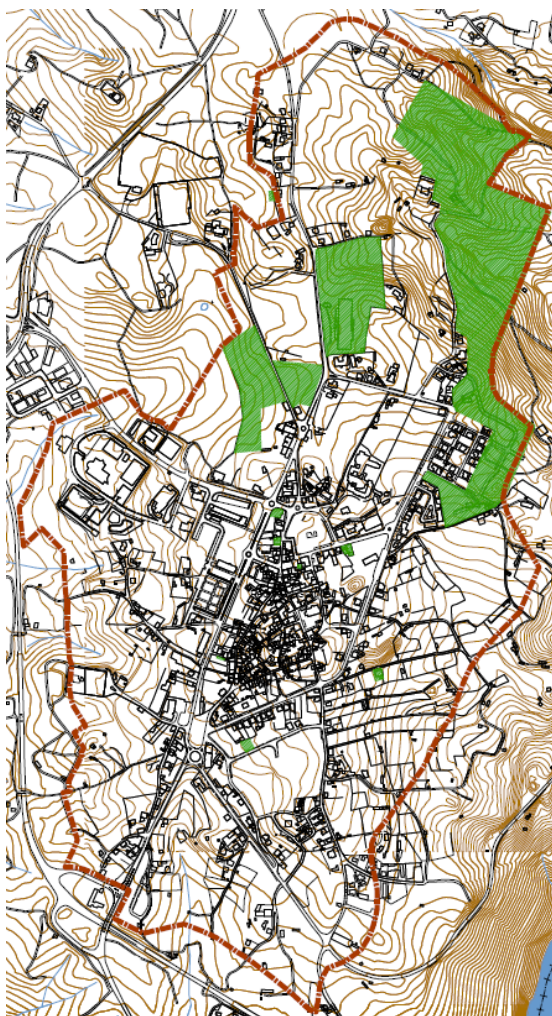


Figura 17. Vila de Pedrógão Grande. Compromissos localizados no interior do Plano de Urbanização.

C.2.5. O Sistema Urbano / Sistema de Aglomerados

O sistema urbano municipal é claramente identificável em três níveis essenciais:

- ▶ Vila de Pedrógão Grande, e os núcleos na sua proximidade que se encontram na sua esfera de influência imediata, numa área urbana alargada, numa unidade territorial que designamos por Território Central;
- ▶ Conjunto secundário de aglomerados de dimensão intermédia, entre a centena e as duas centenas de habitantes
- ▶ Conjunto alargado e disseminado de aglomerados de pequena dimensão, complementado por um número de conjuntos habitacionais.

Se a distinção entre o primeiro nível relativo à Vila de Pedrógão Grande, e os aglomerados do segundo nível é por demais evidente, a distinção entre esse mesmo segundo nível e aqueles de terceiro nível é bem mais complicada de sistematizar.

O PDM'95 tratou de proceder à organização territorial de acordo com a sua distribuição em tais três níveis. Os aglomerados de nível I, reduzem-se afinal a um aglomerado constituído pela Vila de Pedrógão Grande. De um modo geral no conjunto dos aglomerados de nível II encontram-se aqueles de maior dimensão populacional e/ou edificatória e aqueles que constituem aglomerados sede de freguesia.

Entende-se assim que neste segundo nível tenham sido considerados os aglomerados ou conglomerados de Vila Facaia (Vila Facaia, Moleiros, Pé da Lomba, Casal de Além, 264 habitantes em 1991), Derreada Cimeira (215 habitantes), Troviscais (Cimeiros e Fundeiros, 184 hab.), Figueira / Nodeirinho (167 hab.), Pesos (Cimeiros e Fundeiros, 160 hab.), Louriceira (135 hab.) e Atalaia (Cimeira e Fundeira, 127 hab.).

Encontram-se ainda neste nível aglomerados que apesar de não surgirem na sequência imediata em termos de dimensão, certamente que se afiguram como contribuintes para o equilíbrio do sistema, nos casos de Mosteiro (103 hab.) e Tojeira (78 hab.), na freguesia de Pedrógão Grande, no caso particular de Mosteiro devido à sua atratividade com a praia fluvial, e ainda Graça / Pereira devido ao seu papel enquanto sede administrativa da unidade territorial correspondente à freguesia da Graça.

Já a inclusão num terceiro nível de aglomerados com uma variação determinante na sua dimensão populacional e edificatória mostra-se redutora das realidades em presença, incluindo pequenos conjuntos que não chegam a deter 10 habitações a aglomerados que chegam a ultrapassar a centena de habitantes em 1991, como é o caso de Escalos do Meio (109 habitantes em 1991).

Questiona-se assim esta organização, sobretudo englobando neste terceiro nível realidades bem distintas, sabendo que Escalos do Meio, Marinha, Vale do Barco, Covais e Escalos Fundeiros poderiam até integrar o nível 2, e que um grupo de conjuntos habitacionais certamente não seriam passíveis de inclusão no 3.º nível, dada a sua diminuta dimensão e expressão no território.

C.3. As Unidades Territoriais

Da condição natural e urbana, como se referenciou atrás, ressalta a oposição entre as partes Setentrionais e Meridionais do Concelho, formando duas grandes unidades. No que respeita à consideração da vertente humana sobre o território, esta divisão em duas grandes áreas territoriais não é suficiente, para a compreensão das diferentes formas de apropriação do território, pelo que se entende que uma divisão 'lógica' tripartida.

Desta forma, a abordagem que aqui se realiza sobre a ocupação do território em Pedrógão Grande, assume, em termos genéricos três grandes grupos territoriais:

- » Território Norte
- » Território Central
- » Território Oeste-Sul.

O Território Norte corresponde a extensa área do Concelho que compreende a porção Setentrional da freguesia de Pedrógão Grande. Corresponde a uma área bastante sinuosa, relativamente pouco ocupada territorialmente, mas cujas aglomerações assumem um grau de concentração mais relevante, explicando desta forma que um dos aglomerados com maior dimensão populacional (excluindo Pedrógão Grande) seja desta unidade territorial, referindo-se ao aglomerado de Derreada Cimeira, e ainda a Louriceira, que é o sexto aglomerado do concelho com mais população.

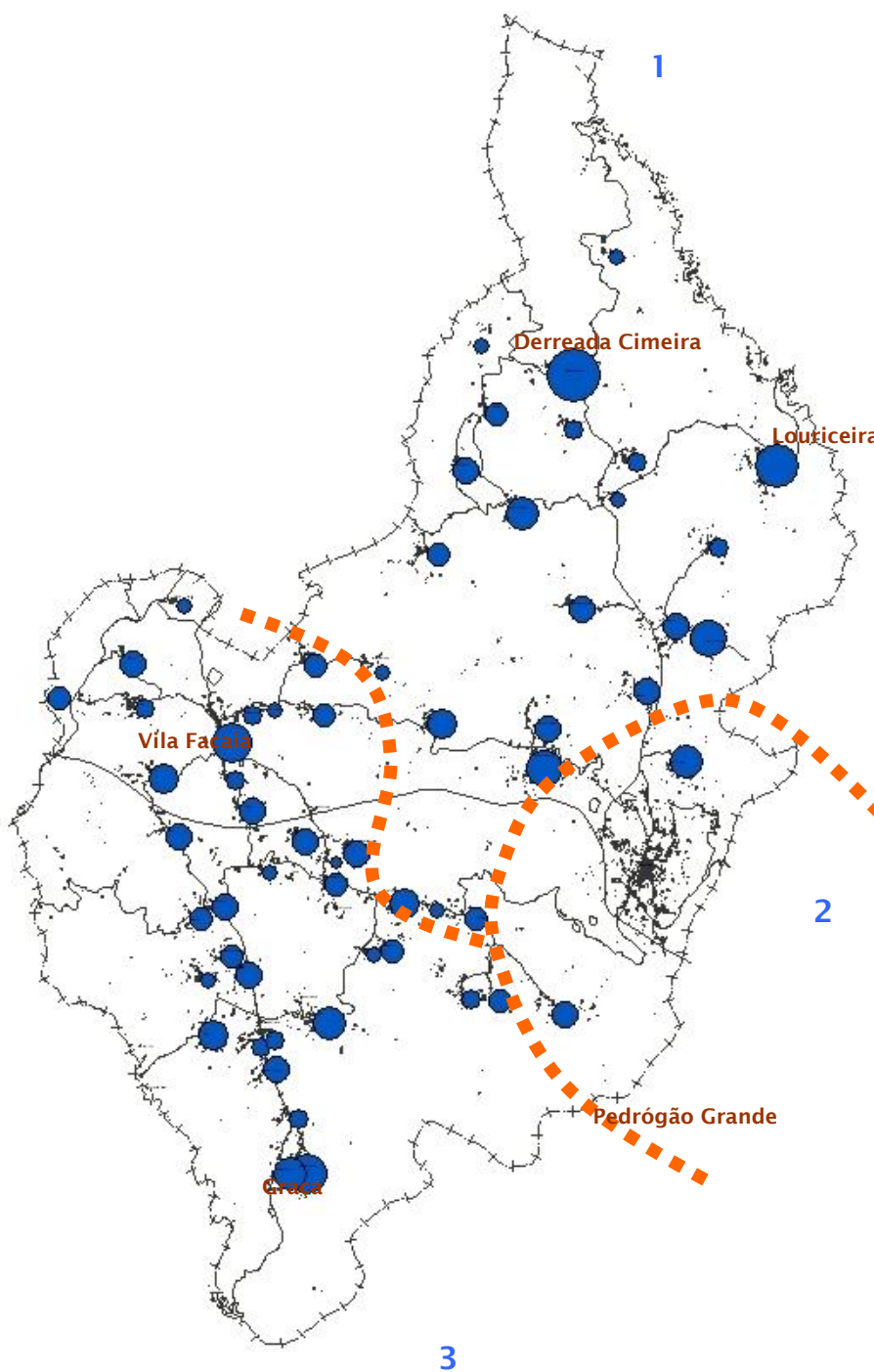


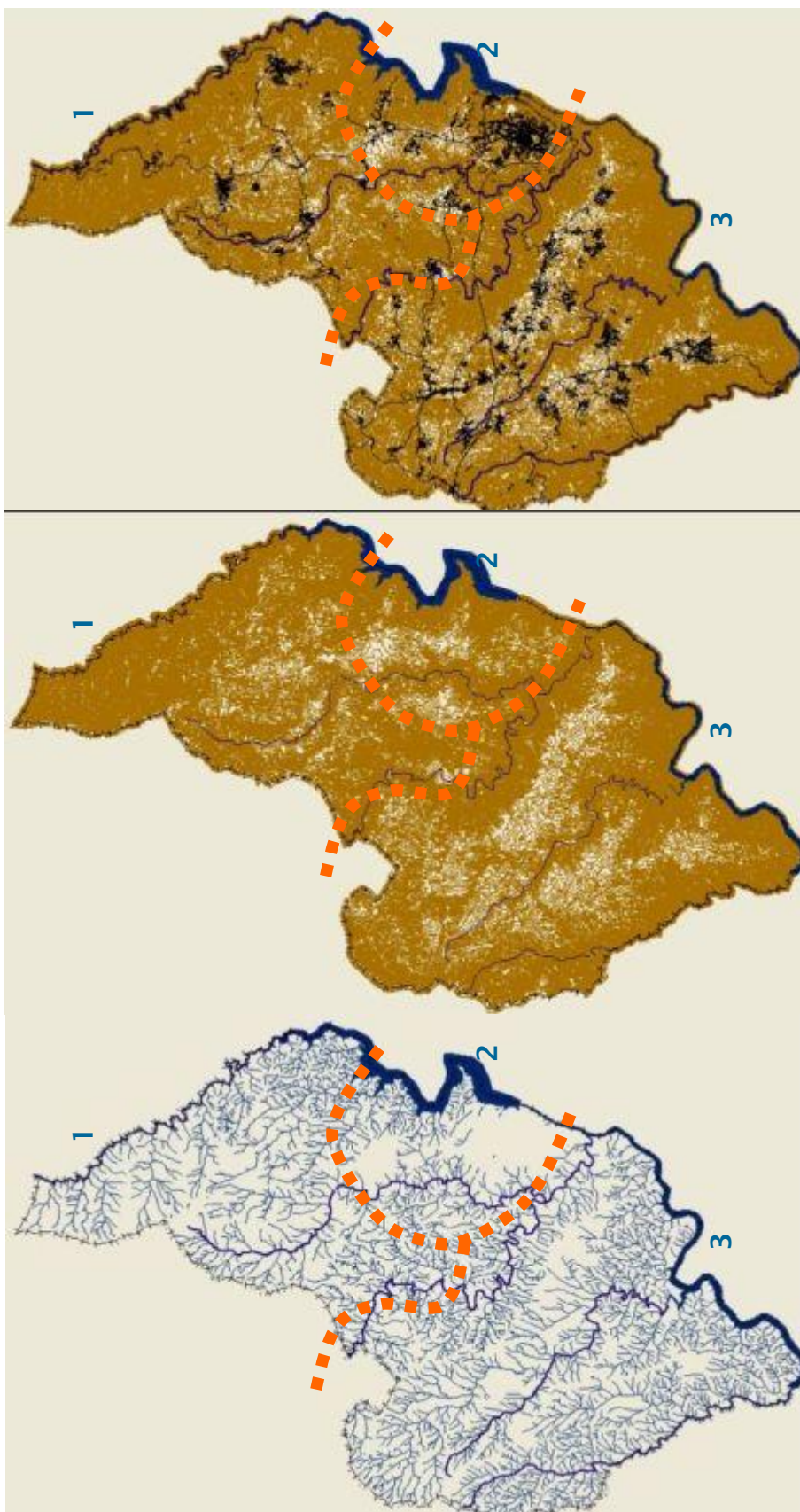
Figura 18. Representação esquemática do sistema urbano / sistema de aglomerados, segundo a dimensão populacional.

1. Norte | 2. Central | 3. Oeste - Sul |

O Território Central diz respeito à implantação do maior aglomerado do Concelho, englobando o núcleo primitivo da Vila de Pedrógão Grande, o seu espaço alargado e a ocupação extensiva. Esta unidade é fortemente marcada pela Vila de Pedrógão Grande, que detém uma influência global ao nível do município, e uma influência direta nesta área a que estão ligados os aglomerados de Troviscais e Pesos.

O Território Oeste-Sul, é, um pouco à semelhança do território Norte, marcado por alguma sinuosidade, especialmente nos vales das Ribeiras de Pera, da Lapa e da Bouça, mas onde acontecem nos seus interstícios zonas planálticas mais favoráveis à implantação dos aglomerados, onde se localizam os núcleos secundários do Concelho, constituídos por Vila Facaia e Graça.

No entanto, esta unidade diferencia-se sobremaneira da Norte, uma vez que a ocupação do território acontece de forma mais extensiva e dispersa pelo território, donde resultam um número de aglomerados substancialmente maior, mas cuja dimensão unitária em termos populacionais é menor. O resultado final é uma constelação com continuidades evidentes de aglomerados próximos entre si, que apesar de comportarem per si números populacionais diminutos, é na sua consideração enquanto conjuntos agregados que assumem a sua verdadeira dimensão.



Condição Humana: Consolidação no território

Condição Natural: Orografia

Condição Natural: Linhas de Água

Perspetiva Geral do Território de Pedrógão Grande: Três Tipologias de Organização do Território.

| 1. Norte | 2. Central | 3. Oeste-Sul |

Figura 19.

C.3.1. Território Norte

Situação Atual

Este território apenas apresenta sinais mais visíveis de ocupação urbana na sua metade Sul. É caracterizado pela presença de pequenas aglomerações dispersas pelo território, que surgem apoiadas nas principais vias de ocupação linear à margem das mesmas, em que em casos pontuais se ramificou, e que se restringem a extensões relativamente contidas e delimitadas no território dadas as suas reduzidas dimensões.

A malha existente, de forte cariz rural, é composta, sobretudo, por estradas, que estabelecem a acessibilidade aos diferentes lugares, e caminhos rurais que vão ocupando os espaços intersticiais destas, permitindo o acesso às áreas não servidas pelas mesmas.

De um modo geral, apresenta uma ocupação do tipo linear que em alguns casos toma a forma de pequenas nucleações primárias. Efetivamente, embora visível a origem linear é notória uma expansão que introduziu alguma consolidação, mantendo-se, porém, relativamente restritas em termos da área que ocupam.

Esta unidade apresenta então lugares de reduzida dimensão, em que o sistema urbano caracteriza-se por aglomerados bem definidos, onde a separação entre o urbano e o rural, ou melhor, a separação entre o construído e o natural é clara.

Entretanto como se referiu, em alguns casos a ocupação toma a forma de nucleações primárias, e verifica-se um ascendente dimensional dos aglomerados de Derreada Cimeira, e de Louriceira (ancorada na N 2, a caminho da Pampilhosa da Serra / Góis).

Os restantes aglomerados integrados nesta unidade são: Ervideira, Regadas Cimeira, Derreada Fundeira, Picha, Escalos Cimeiros, Escalos do Meio, Venda da Gaita, Coelhal, Ouzenda, e Cacilhas.

Proposta de desenvolvimento Urbano

Em Derreada Cimeira e na Louriceira, o crescimento urbano processar-se-á pela ocupação de terrenos na envolvente do aglomerado, dando continuidade às frentes edificadas existentes e definindo novas frentes de construção, podendo assumir formas de concentração mais expressivas. Nos restantes aglomerados as edificações decorrerão, certamente, da subsistência do modelo linear.

Assim é natural que as tendências de crescimento moderado, partam da organização nucleada do espaço construído e deste se organize possibilidades construtivas que se apoie na infraestrutura viária imediatamente contígua de forma a manter essa forma mais concentrada de povoamento.

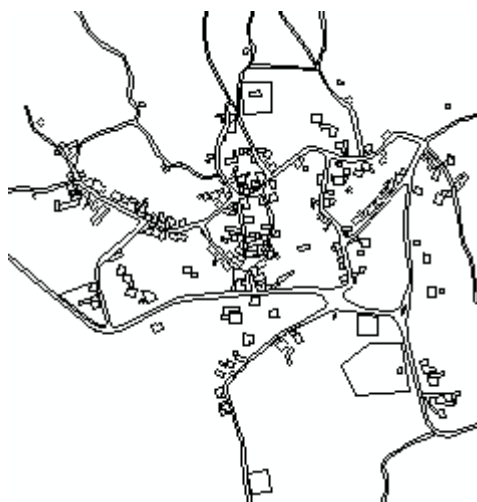


Figura 20. Planta Geral de Derreada Cimeira.

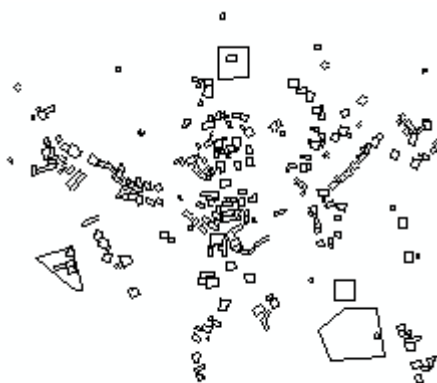


Figura 21. Construção em Derreada Cimeira.

A povoação de Derreada Cimeira apresenta um povoamento do tipo linear contínuo, constituído por alguns conjuntos mais densificados. Não possui grandes espaços urbanos, sendo que estes apresentam configuração reduzida e irregular. Os quarteirões definidos por arruamentos secundários, são de perímetro irregular e, na sua maioria, não são preenchidos no seu interior por construções. Nas áreas menos recentes a ocupação linear é mais densificada, aproximando-se de uma ocupação nuclear, enquanto que nas áreas mais recentes, sobretudo suportada pelas principais vias, verifica-se uma ocupação mais dispersa.

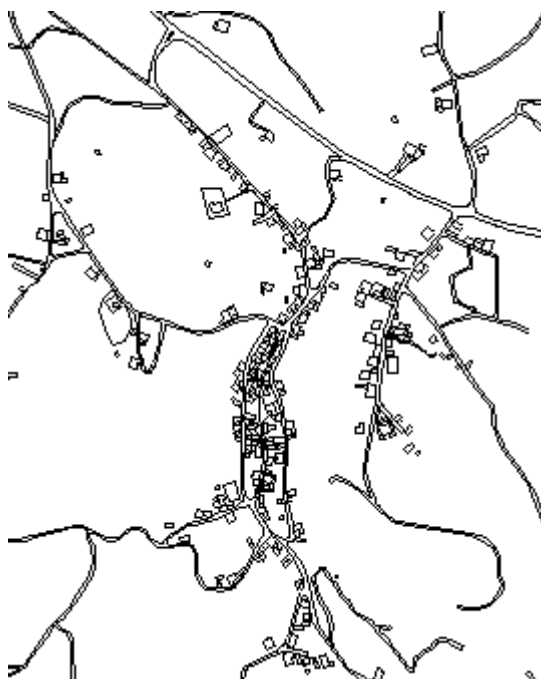


Figura 22. Planta Geral de Louriceira.



Figura 23. Construção em Louriceira.

A povoação de Louriceira compreende uma estrutura onde é visível uma ocupação de tipo linear que apresenta, porém, características que a aproximam da nucleação primária. A sua ocupação toma a forma de nucleação primária, mantendo-se, porém, relativamente restritas em termos da área que ocupam. O seu crescimento deverá passar por uma consolidação dos quarteirões já definidos e por uma ocupação linear apoiada nas principais vias.

Entretanto, deve-se ter em conta que o termo ‘possibilidades construtivas’ não equivale, de forma alguma, ao termo ‘expansão urbana’ que lhe é diferente no sentido e nos resultados, até porque muitos destes aglomerados se encontram em processo de despovoamento.

Assim deve-se entender que, ao contrário de ‘expansão urbana’ onde a sua ocupação se dá a um ritmo intensivo, tanto no tempo como no espaço, ‘possibilidades construtivas’ resumem apenas espaços ou lugares onde, de forma extensiva no tempo, poderão surgir iniciativas locais de construção que invertam, mesmo que de forma tímida, a desertificação do meio rural, tão nefasta ao desenvolvimento sustentável que se preconiza.

C.3.2. Território Oeste e Sul

Situação Atual

O Território Oeste-Sul, tal como o do Norte, é marcado pela existência de declives acentuados numa superfície significativa do seu território, mais concretamente correspondente às áreas envolventes aos vales das Ribeiras da Bouça, da Lapa e de Pera. Mas nos seus interstícios acontecem zonas planálticas com características topográficas mais favoráveis ao assentamento das populações, com declives mais reduzido do que as restantes, que propiciou a implantação dos diferentes aglomerados.

Embora se possam encontrar alguns conjuntos de muito reduzida dimensão, dispersos pelo território, observa-se uma evidente concentração dos aglomerados populacionais, assim como da rede viária estruturante, nas zonas correspondentes à implantação dos povoamentos de Vila Facaia e Graça, mais propícia à ocupação urbana, enquanto a área sobrance é servida apenas por caminhos não pavimentados.

Na verdade, a implantação dos povoamentos neste território aproveita a topografia planáltica mais suave, delimitadas pelas ribeiras da Bouça a Oeste, da Lapa no seu espaço central, e de Pera, que define o limite Este deste Território Oeste-Sul, para estabelecer um contínuo de ocupação em forma de ‘Y’ invertido, onde Vila Facaia e Adegas formam a sua cauda, e Pinheiro Bordalo, Carvalheira, Graça, Casal dos Ferreiros, Casal da Francisca e Atalaia constituem o seu ramo Oeste (orientação Norte-Sul), e Casal do Cume / Ramalho / Quinta, Aldeia das Freiras, Lameiras, Mós, Casalinho, Carreira / Marroquil, Torneira, Romão, Agria e Sobreiro definem o ramo Este (orientação Noroeste-Sudeste).

Efetivamente, está-se perante um povoamento, geralmente, do tipo linear descontínuo, definido por conjuntos edificados de reduzidas dimensão e densidade e apresentando alguma dispersão no território, sustentada pelas estruturas viárias principais de acesso local. No entanto, parece apresentar, em alguns casos, tendência para a conformação de nucleações primárias.

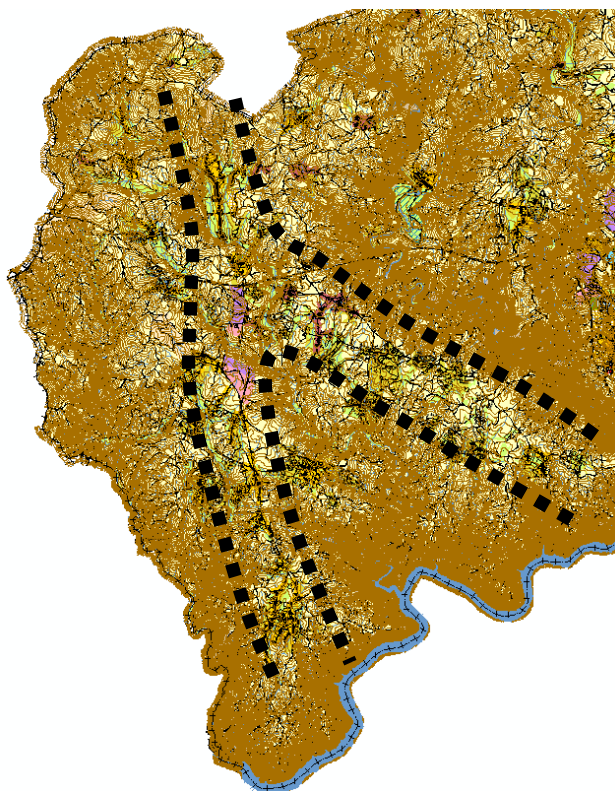


Figura 24. Representação esquemática da forma de povoamento do Território Oeste-Sul: O 'Y' invertido.

As construções vão-se implantando nas imediações das principais vias de comunicação, entre lugares, seguindo uma lógica de expansão que, dadas as limitações de espaço existente vai, aqui e ali, conduzindo a uma forma de ocupação cada vez mais contígua.

Esta condensação ganha maior expressão em algumas zonas das estradas principais, o que permite observar uma maior concentração, embora restringida a determinadas extensões, nas proximidades das sedes de freguesia em oposição a uma maior dispersão nas áreas mais periféricas.

A estrutura evidenciada, não tendo como função primordial a construção de tecidos, dada a diminuta dimensão da maioria dos aglomerados, e a evidente tendência para uma evolução baseada na materialização de frentes edificadas, contribui, em certos casos para a definição de quarteirões irregulares e pouco edificados.

A malha existente, de forte cariz rural, é composta sobretudo por estradas e caminhos que servem a quase totalidade do território, correspondendo a grande maioria a vias não pavimentadas. Os espaços intersticiais resultantes encontram-se ocupados pelas edificações junto às vias estruturantes o que significa que a rede de caminhos existente, no essencial, não cumpre a função de constituir tecidos e serve muito poucas habitações. Realmente, a génese de alguns quarteirões decorre das zonas de cruzamento das vias mais importantes no âmbito local, nos pontos mais

visíveis de condensação do edificado, caracterizando-se por um perímetro irregular e por uma ocupação muito escassa.

Porém, assiste-se a uma diferenciação entre a cauda do 'Y' e os seus ramos. O aglomerado de Vila Facaia compreende uma estrutura onde é visível uma ocupação marcadamente de tipo linear contínua, já com alguma densidade, e praticamente sem espaços intersticiais entre as construções, que apresenta, características que a podem aproximar da nucleação primária.

Já nos seus ramos, pode-se deduzir que a sua génese resulta de um somatório de construções ao longo da rede viária existente de forma relativamente sistemática, ou seja, inicialmente uma ocupação de tipo linear de desenvolvimento com base na ocupação dos caminhos existentes, cuja presença se tem vindo a multiplicar, mas de forma algo dispersa.

Isto é, ao contrário do que se poderia esperar, o seu desenvolvimento não tem acontecido de modo a permitir a ocupação do território envolvente a uma estrutura inicial, não apresentando dessa forma sinais de aglutinação numa estrutura evidenciadora do predomínio funcional. Antes o seu desenvolvimento assenta na definição de alguns arruamentos secundários, nos pequenos aglomerados articulados pelos ramos do 'Y', contribuindo para uma ocupação do território em rede.

Isto é, ao contrário do desenvolvimento e afirmação de um centro predominante, este território apresenta o desenvolvimento de um conjunto de pequenos aglomerados estabelecidos como nodos de uma rede cujas ligações são asseguradas pela rede viária existente, de forte cariz rural, composta, sobretudo, por estradas de ligação entre os diferentes lugares e freguesias e por caminhos rurais que servem a quase totalidade das áreas remanescentes.

Ainda assim, aqui e ali vão-se avistando alguns sinais de aglutinação, cuja agregação é ainda incipiente, mostrando importante a sua consolidação. São representativos destes sinais a possível aglutinação de Pinheiro Bordalo e de Soalheira, de Carvalheira Pequena, Carvalheira Grande e Altardo, e assumindo um papel de destaque, como dinamizador da constituição de um conjunto local com representatividade de centralidade a aglutinação dos aglomerados de Covais, Pereira, Graça e Marinha.

Finalmente, e sendo verdade que em certas áreas alguns arruamentos secundários, relativamente à rede estruturante, permitem a delimitação de alguns quarteirões de formato irregular e escassa ocupação edificatória, perceptíveis nas áreas com maior número de sinais de concentração, a malha resultante, ainda primária de forte cariz rural, é incipiente e encontra-se pouco consolidada e a presença das parcelas agrícolas, na proximidade das construções, é notória, não apresentando, ainda, espaços públicos característicos do povoamento nucleado, como são o largo ou a praça.

Proposta de desenvolvimento Urbano

A situação atual comum, que se verificou existir neste Território Oeste-Sul, é a da sua génese de povoamento linear (des)contínuo, através da ocupação dos caminhos existentes, com formação mais recente de caminhos transversais que permitem a ocupação do território envolvente ao assentamento inicial. Tais arruamentos secundários, relativamente à rede estruturante, permitem a delimitação de alguns quarteirões de formato irregular e escassa ocupação edificatória.

Desta forma, o espírito que preside ao desenvolvimento urbano destas áreas é, necessariamente o da colmatação dos espaços intersticiais, exceção feita às áreas onde o relevo desaconselha vivamente essa ocupação.

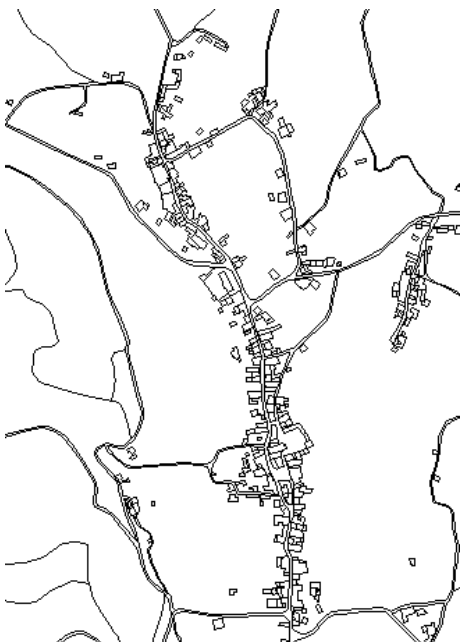


Figura 25. Planta Geral de Vila Facaia.



Figura 26. Construção em Vila Facaia.

A povoação de Vila Facaia compreende uma estrutura onde é visível uma ocupação marcadamente de tipo linear que apresenta, porém, características que a aproximam da nucleação primária. Efetivamente, pode-se verificar a presença de um espaço público associado à igreja que, embora não resulte de um cruzamento importante na rede estruturante local, assume especificidades típicas de uma pequena centralidade rural para onde confluem os diferentes arruamentos da povoação que sustentam o edificado e as funções de apoio à coletividade.



Figura 27. Planta Geral da povoação da Graça.



Figura 28. Construção na povoação da Graça.

A povoação da Graça apresenta uma reduzida densidade edificatória que se estabelece ao longo da principal estrada municipal existente neste território. Com características de ocupação aparentemente lineares compreende, no entanto, um espaço público central marcado pela presença de funções que servem a coletividade, como é o caso da Igreja, do Mercado e da Junta de Freguesia, entre outras. Este ponto de atratividade da zona envolvente, cuja edificação assume uma certa dispersão, permite classificar este lugar como uma nucleação primária.

Devido à proximidade entre os diferentes lugares e aos evidentes constrangimentos de espaço, o crescimento urbano processar-se-á pela ocupação dos terrenos livres, consolidando o modelo existente, isto é, preenchendo as áreas de quarteirão delimitadas pela rede viária e os lotes por ocupar ao longo das vias de ligação. Esta tendência a ser seguida, e dadas as limitações de espaço, poderá conduzir a uma concentração razoável que, caso seja disciplinada e hierarquizada, poderá adquirir feições próximas das nucleações urbanas.

Como, entretanto a malha resultante atual, ainda denota um forte cariz rural, bastante incipiente, não apresentando, ainda, espaços públicos característicos do povoamento nucleado, como são o largo ou a praça, para além da linearidade construtiva que se defende, consubstanciando novas possibilidades de ocupação, é necessário o reforço das centralidades destas freguesias, como fator equilibrante destes territórios.

Estas centralidades, mais do que de teor urbano são eminentemente espaços centrais de sociabilidade e de identidade dos lugares. Isto consegue-se mais no reforço e qualificação dos equipamentos que conferem aos sítios condição central, do que através da densificação construtiva do local.

Qualificação dos Espaços Centrais

Dos fatores de organização sócio territorial dos aglomerados os 'Espaços de Sociabilidade e de Representação' das Freguesias são determinantes. Neste particular, e por contraponto ao desenvolvimento urbano marcadamente linear, importa dar significativa atenção aos 'Centros' ou 'Centralidades' das Freguesias, qualificando os seus centros e promovendo a localização de funções centrais que lhe conferirão, mais importante do que uma imagem qualifica, dinâmicas específicas e sinergias locais.

C.3.3. Território Central

Como se tem vindo a referir, a forma de ocupação do território no Concelho de Pedrógão Grande encontra-se marcada pela morfologia do mesmo. Tal acontece sobremaneira neste designado 'território central' onde se encontra a ocupação mais intensa deste município, aproveitando precisamente essa espécie de plataforma onde a sinuosidade do relevo deu lugar a uma área menos declivosa, e mais favorável à implantação dos aglomerados.

Este território central acontece numa zona situada num amplo planalto, que erguendo-se da Ribeira de Pera e do Rio Zêzere, se estende para Norte, numa extensão de alguns quilómetros. Este território é claramente marcado pelo aglomerado sede do Concelho, referente à Vila de Pedrógão Grande e a um conjunto constituído por vários pequenos aglomerados dispersos pelo território a Norte da Vila.

No entanto deve-se ter em conta a situação que já se referiu conceptualmente sobre as dinâmicas e tendências de ocupação do território. Isto é, as características deste território são simultaneamente concentradas e densas, na sua versão mais primitiva e histórica (os vários povoamentos são dispersos, mas os aglomerados em si são concentrados), e dispersa na sua ocupação mais recente.

Este território, sendo marcado pela Vila, é-o de uma forma bastante mais diferenciada. A vivência urbana tem-se disseminada pelo território, e se a Sul da Vila, a demarcação do limite físico da Vila é 'preciso', dado pelo curso da Ribeira de Pera, e reforçado mais recentemente pelo traçado do IC 8, a Norte a sua demarcação não é precisa como outrora, não se definindo exatamente o seu delinear. Por isso, e tendo em conta o quadro conceptual que se vem referindo, opta-se aqui por considerar uma Área Urbana Alargada da Vila de Pedrógão Grande, em contraponto ao espaço-vila compacto.

Desta forma, à suposta Vila Tradicional, que integra o Núcleo Histórico e a denominada 'Vila Nova', deve-se ter em conta de forma extensiva, marcada por novos padrões de urbanidade, uma Área Urbana Extensiva, e ainda a forma urbana alargada constituída pelos núcleos de Escalos Fundeiros, Pesos Cimeiros e Pesos Fundeiros, Tojeira, Valongo, Troviscais Cimeiros e Troviscais Fundeiros e Vale do Barco.



Figura 29. Planta Geral da povoação de Pedrógão Grande.



Figura 30. Construção na povoação de Pedrógão Grande.

A Vila de Pedrógão Grande assenta numa estrutura com um nível razoável de coesão e densidade, sinais inequívocos do povoamento concentrado. A morfologia urbana apresenta setores individualizáveis dado serem qualitativamente díspares. Assim, observam-se dois tipos de tecidos na área mais central do núcleo urbano, correspondendo o primeiro ao núcleo primitivo, caracterizado por quarteirões mais pequenos e irregulares mas mais densos, e o segundo, às expansões do séc. XIX e inícios do séc. XX, definido por estruturas de espaço público mais regulares e, ainda, na zona envolvente a estas, uma estrutura recente que estabelece diretrizes recentes para as diferentes intervenções no território.

C.4. A Vila de Pedrógão Grande

C.4.1. Área Urbana Alargada

A Vila de Pedrógão Grande, na sua contemporaneidade, é marcada por múltiplas formas, históricas e geográficas. Com efeito os contornos urbanos atuais da Vila não se resumem às áreas construtivamente densas, antes aliam, de forma mais ou menos consistente, a compacticidade de áreas construtivamente densas a outras cujo caráter é, eventualmente, genérico, fragmentado, difuso, em suma, emergente.

Atualmente, na cidade contemporânea, assiste-se à diluição das fronteiras 'urbano / rural' e 'centro / periferia', através de padrões comportamentais diversos dos de outrora, auxiliados pelo valor atribuído à componente ambiental, pelas novas possibilidades construtivas, pelos novos fatores de mobilidade, por conceitos valorizados de semiperiferia.

Para auxiliar o entendimento das novas procuras territoriais, especialmente para a função residencial, é interessante analisar o quadro que Dematteis (1998) elaborou (Quadro 1). É assim com propriedade que se pode falar em Espaço Urbano Alargado da Vila de Pedrógão Grande e onde se pode incluir os já referidos núcleos complementares.

Neste território, os aglomerados compactos, a urbanização axial, as pequenas aglomerações, e o pano de fundo de implantações de baixa densidade sucedem-se sem ruturas evidentes.

Assim, a Vila de Pedrógão Grande, contemporaneamente, é marcada por uma multiplicidade de acontecimentos urbanos de grande diversidade:

- O Núcleo Histórico

O centro nevrálgico desta vila secular portuguesa, cujo povoamento remonta aos primeiros tempos da nacionalidade.

- A 'Vila Nova'

Corresponde a uma área da Vila marcada por novos padrões urbanos, acontecendo espaçadamente no tempo, impulsionada pela então nova via Estrada Nacional 2, localização de importantes equipamentos coletivos, e pela implantação de novas construção com diferentes tipologias, nomeadamente a edificação de espaços habitacionais multifamiliares.

- Área Urbana Extensiva

Área junto à Vila onde fatores construtivos marcadamente urbanos se vêm verificando de forma extensiva. Esta área tem-se desenvolvido com o 'complexo' de por um lado não se 'sentir parte' da Vila, por estar a meio caminho entre a vila e o campo, e por outro lado não existir de facto essas comodidades urbanas que geram o ambiente urbano.

- Perímetro Urbano Alargado

Compreende um conjunto de núcleos primários anteriormente relativamente distantes e indiferentes à Vila, mas que se afirmam hoje como núcleos interrelacionais da Vila, com uma função de complementaridade direta, caracterizada por localizações alternativas da função residencial, realçando os fatores dispersivos de ocupação no território.

Quadro 1. Representações Comparativas da Periferia Urbana (Anos 60 – Anos 90).

Representações Comparativas da Periferia Urbana (Anos 60 – Anos 90)		
Critérios	Periferias da Cidade. Anos 60	Periferias da Cidade. Anos 90
Posição Geográfica	Em torno do centro, gravita sobre o centro	Periurbanização e «cidade difusa» reticular, distante dos centros principais
Posição Geopolítica	Espaço dominado pelo centro, suporte passivo do que o centro expelle ou não pode conter	Cidade «diversa», rede interconexa de sistemas urbanos autónomos, complementares e interdependentes
Qualidade e Valores Humanos	Espaços urbanos sem qualidade, em que os valores urbanos são sempre inferiores aos do centro e os valores meio ambientais inferiores aos do campo	Cidade «diversa» com alguns valores, sobretudo ambientais e de qualidade de vida, considerados superiores aos do centro
Preferências	Partes da cidade habitadas por aqueles que carecem de meios para viver no centro	Espaços habitados por quem não quer viver no centro
Identidades, Qualidades Formais	Espaços edificados monótonos, sem ordem nem forma reconhecível, atípicos	Espaços labirínticos, mosaicos de lugares com qualidades formais próprias
Tempo, História	Espaços desprovidos de história, sem identidade, sem raízes. Espaços de modernização forçada dos emigrantes e da mobilidade social e territorial	Espaços enraizados na sua preexistência e nas suas tramas sociais, com sentido territorial de pertença.
Conflito e Cooperação	Bairros do conflito construtivo capital-trabalho, da coesão das classes	Lugares das ‘ vantagens competitivas ’ e da afirmação individual
Inovação	Lugares de experimentação social: serviços coletivos, obras públicas, planeamento urbanístico	Lugares de novos estilos de vida, das novas classes sociais emergentes, da relação local / global não mediada pelos centros metropolitanos

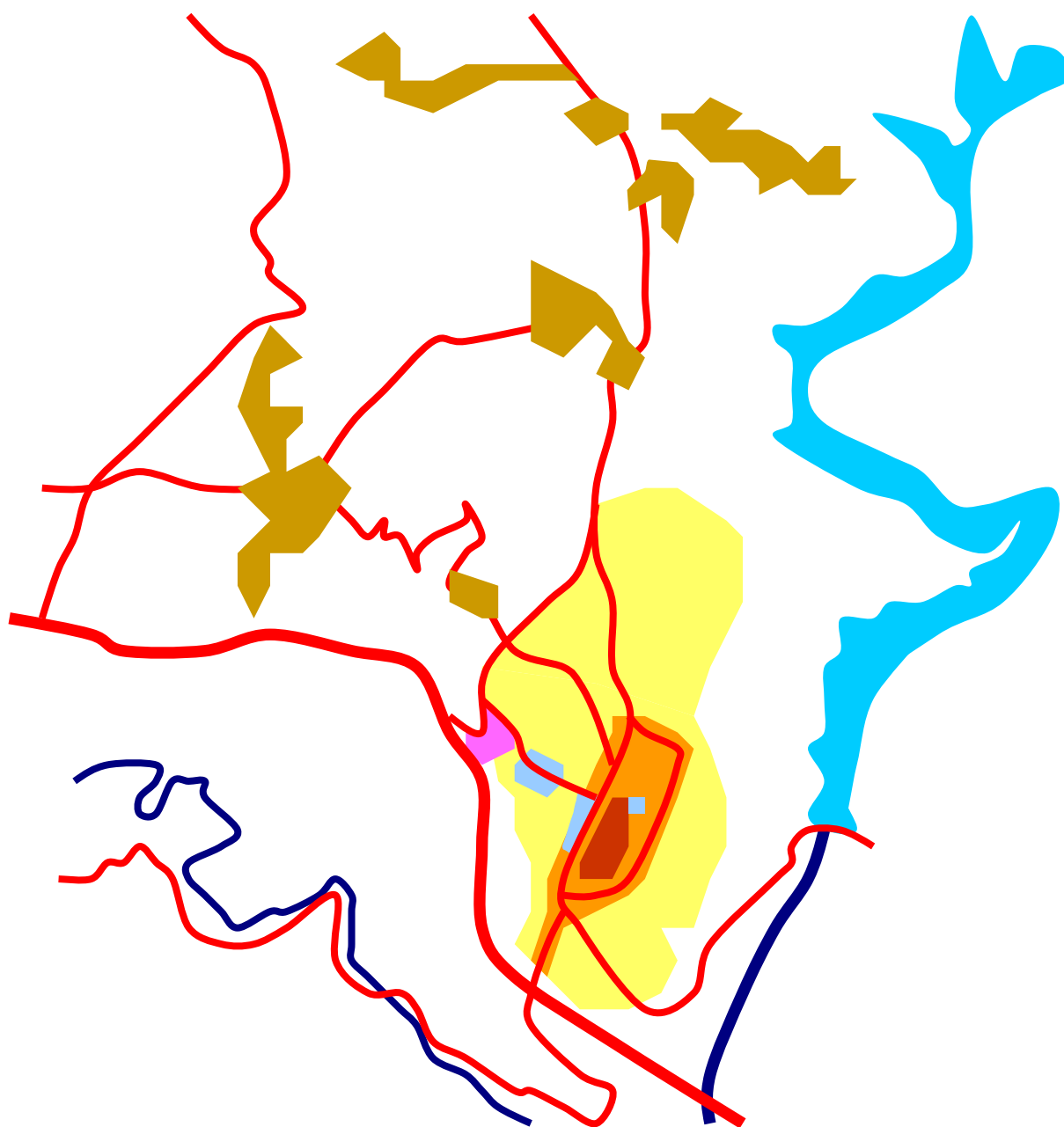


Figura 31. Representação Esquemática da Vila de Pedrógão Grande / Área Urbana Alargada.

	■	Núcleo Histórico		■	Vila Nova		■	Área Urbana Extensiva		■	Área Urbana Alargada	
	■	Zona Industrial / Parque Industrial		■	Equipamentos / Zonas de Equipamentos		■	Principais Vias		■	Cursos de Água	
	■	Albufeira do Cabril										

C.4.2. Núcleo Histórico

O Núcleo Histórico compreende o núcleo primitivo do assentamento, cuja ocupação remonta aos primeiros tempos da nacionalidade. Segundo José Costa dos Santos (1997) alguns autores situam o povoamento destas terras em épocas mais recuadas, não apresentando no entanto provas concretas que demonstrem tal situação.

O Rio Zêzere terá constituído ao longo do tempo uma importante fronteira natural, o que, desde tempos ancestrais terá dificultado as ligações do litoral com o interior, podendo ter sido objeto de constante vigilância e controle, especialmente nos locais onde seria possível a sua transposição a vau, pelo menos em algumas épocas do ano.

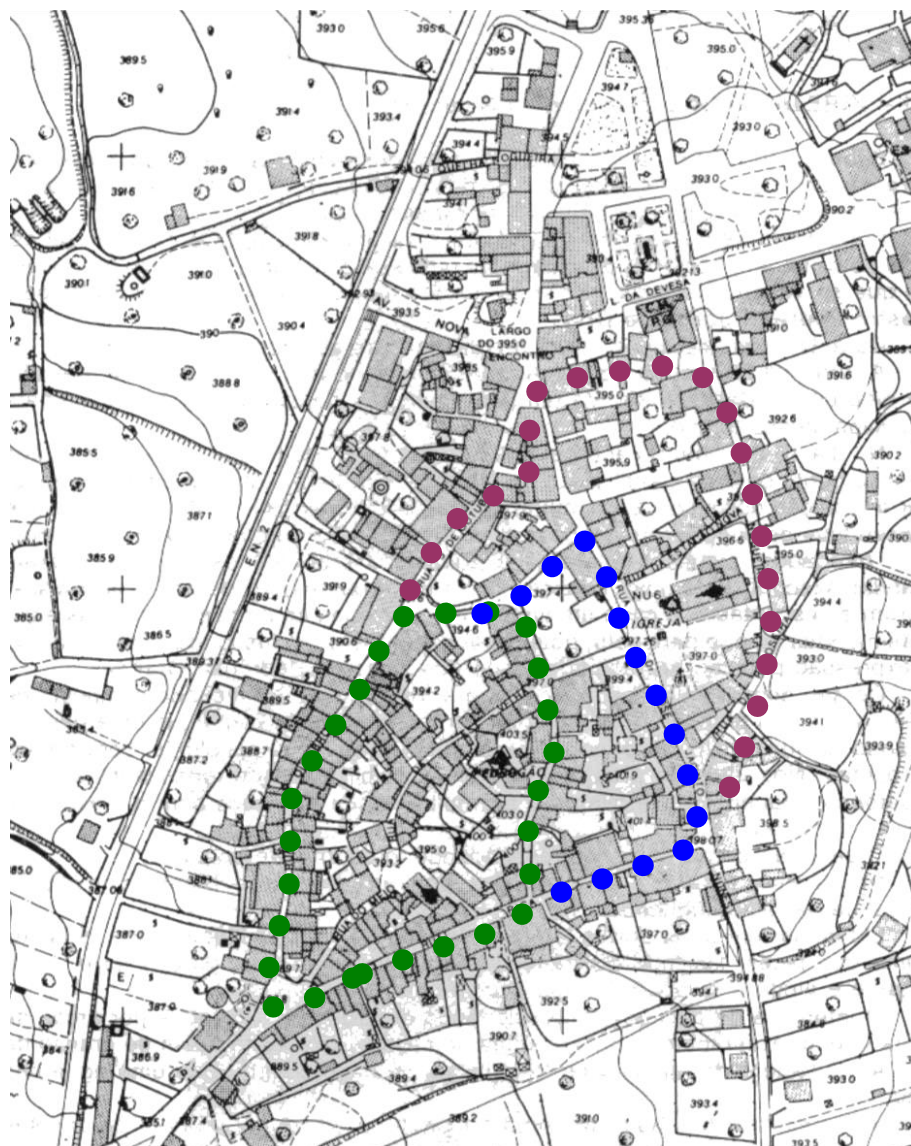


Figura 32. O Núcleo Histórico da Vila de Pedrógão Grande ao longo dos séculos.

- | ●●● Núcleo Urbano Primitivo | ●●● Núcleo Urbano séculos XII / XIII |
- | ●●● Núcleo Urbano séculos XVI / XVII (descrição de Miguel Leitão Andrada) |

Terá sido este facto que terão motivado as primeiras ocupações deste território no esporão do Monte de Nossa Senhora dos Milagres, constituindo pequenas comunidades como são os casos do Penedo do Granada, na confluência da Ribeira de Pera com o Zêzere, ou o Cabeço da Cotovia, já relativamente próximo da atual Vila de Pedrógão Grande.

Relativamente ao povoamento primitivo da Vila de Pedrógão Grande, a primeira referência escrita surge em 1135 na Carta de Doação de D. Afonso Henriques feita a Uzbert, Monioni Martiniz e Fernando Martiniz.

A ocupação deu-se no amplo planalto, que erguendo-se da Ribeira de Pera e do Rio Zêzere, se estende para Norte, numa extensão de alguns quilómetros.

O Núcleo Histórico da Vila forma como que um triângulo, cuja traça original se foi mantendo ao longo dos anos. Já no século XVII, Miguel Leitão de Andrada descrevia a Vila como situada em triângulo, em figura de harpa deitada. Os seus limites eram dados pelas atuais Ruas 5 de Outubro, Rica, da Raposeira, Nogueira, passando um pouco abaixo do atual Largo da Devesa.

Contudo, e apesar de alguns elementos que se distinguem, a característica essencial do núcleo histórico é definida pelo seu conjunto, marcando a identidade do lugar. Tendo sofrido as vicissitudes do atravessamento do tempo, chega aos tempos de hoje ainda mantendo muito das suas características genéricas de povoamento. Caracteriza-se por uma estrutura em malha, densa, de genese orgânica, moldando-se ao suporte biofísico.

O espaço público é sobretudo dedicado aos espaços-canal de circulação, apresentando um perfil estreito, sem separação da circulação pedonal da mecânica, verificando-se a ausência de passeios, etc., uma vez que o próprio perfil também não permite a sua existência. Aqui e ali acontecem alguns espaços mais alargados que não resultam da definição propositada de um largo ou praça, ou na tentativa de gerar alguma forma de sociabilidade, antes são o resultado de adições e subtrações do espaço construído.

As edificações apresentam-se modestas, assentes em propriedades de lotes de pequenas dimensões, frequentemente com dois pisos. Esta forma de apropriação do espaço habitacional tem-se vindo a alterar, surgindo novas habitações mais adaptadas às exigências da vivência contemporânea. Deve-se, no entanto prevenir que estas novas construções não causam ruturas na homogeneidade do aglomerado.

Pelo seu adiantado estado de degradação de alguns edifícios e das infraestruturas urbanísticas, foi classificado como área crítica de recuperação e reconversão urbanística pelo Decreto Regulamentar n.º 25/86 de 31 de julho, tendo sido objeto de um Plano de Salvaguarda do Centro Histórico de Pedrógão Grande, aprovado apenas recentemente em 2002.

Sem prejuízo da salvaguarda do património edificado, deve-se também ter em conta a valorização do não edificado, isto é, dos espaços públicos, respeitando a morfologia, e procurando torná-los num espaço de convivialidade e de fruição. Deve-se ainda procurar assegurar a dinâmica através da multifuncionalidade.

No seguimento das várias iniciativas que a Câmara Municipal de Pedrógão Grande tem levado a cabo, realizou recentemente uma nova candidatura ao Programa de Recuperação de Áreas

Urbanas Degradadas (PRAUD) para prosseguir os estudos urbanísticos que têm sido levados a cabo pelo Gabinete Técnico Local (GTL) desde o ano passado.

É finalidade da Câmara Municipal e do GTL promoverem um novo impulso no aproveitamento turístico do património ambiental e histórico do Concelho, valorizando igualmente a qualidade de vida no espaço urbano dos habitantes de Pedrógão Grande, evitando a museificação e desertificação.

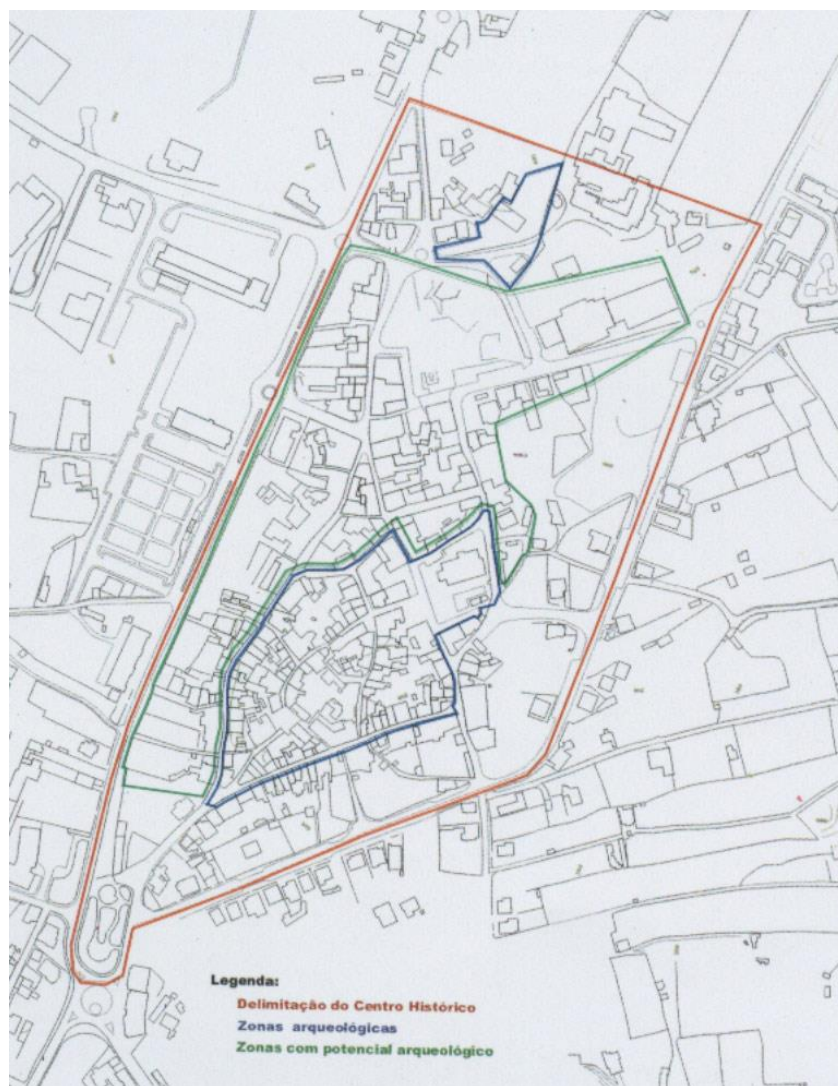


Figura 33. Delimitação da área abrangida pelo Regulamento de Salvaguarda do Núcleo Histórico.



C.4.3. Vila Nova

Para além do Núcleo Primitivo, a Vila foi-se desenvolvendo, com especial ênfase para o século XX, assistindo-se a algum incremento com a construção de novas avenidas, estradas e equipamentos. O desenvolvimento urbano, numa primeira fase, foi impulsionado pelo aparecimento da Estrada Nacional n.º 2, e pela construção da Barragem do Cabril, em 1951-54.

O surgimento da Estrada Nacional n.º 2 estabeleceu-se como um primeiro fator de desenvolvimento da Vila de Pedrógão Grande, permitindo-lhe acessos mais fáceis e rápidos do que anteriormente. Entretanto, a sua presença teve impactos na estruturação urbana do aglomerado, que passa a privilegiar as relações para Oeste, traçando transversais entre o núcleo primitivo e esta via. Se numa primeira fase esta via se estabeleceu como o limite Poente da Vila, com o avançar do tempo foi sendo integrada no tecido urbano, tendo-lhe sido traçadas transversais que expandem o povoamento para Oeste, funcionando como elemento / eixo gerador de dinâmica urbana, convocando e estruturando implantações importantes.

Complementarmente, os equipamentos coletivos que foram aparecendo desempenharam um importante papel na caracterização e na produção dos novos padrões urbanos e na qualificação dos espaços coletivos. Estes equipamentos, cada vez mais devoradores de espaço, e pouco consentâneos muitas vezes com a inserção no núcleo denso do aglomerado, constituíram-se também como elementos de crescimento da Vila, localizando-se nas suas franjas imediatas, orientando-a primeiro para Nordeste, próximo do centro administrativo, e mais recentemente para Poente, contribuindo para este alargar da Vila Nova envolvente ao Núcleo Primitivo.

Desta forma constitui-se, praticamente em torno do Jardim da Devesa, espaço representativo da sede administrativa do Concelho, uma zona preenchida por um conjunto de espaços equipamentais, dos quais se destacam: Jardim de Infância, Escola Primária, Santa Casa da Misericórdia, Zona Agrária, Pavilhão Gimnodesportivo, Armazém Municipal, Junta de Freguesia, Repartição de Finanças e Tesouraria, e a Conservatória.

Apoiando-se na Estrada Nacional 2 / Avenida Comendadora Maria Eva Nunes Corrêa surgem também espaços equipamentais contribuintes para o crescimento territorial da Vila: o Centro Coordenador de Transportes Rodoviários, o Mercado Municipal e o Espaço da Feira, e um pouco mais a Sul ,o Quartel dos Bombeiros.

Novamente com o surgimento de uma grande via, de importância nacional, o IC 8, e com os consequentes acessos, a Vila continua o seu crescimento para Poente segundo a Avenida 25 de Abril, onde mais uma vez os equipamentos coletivos 'devoradores de grandes espaços' são os grandes contribuintes dessa expansão: a Piscina Municipal, a Escola 2+3 com ensino secundário, e a Escola Tecnológica e Profissional. Como ponto terminal deste novo eixo estruturante, tem-se o Parque Industrial de Pedrógão Grande, constituindo-se como um importante pólo de desenvolvimento.

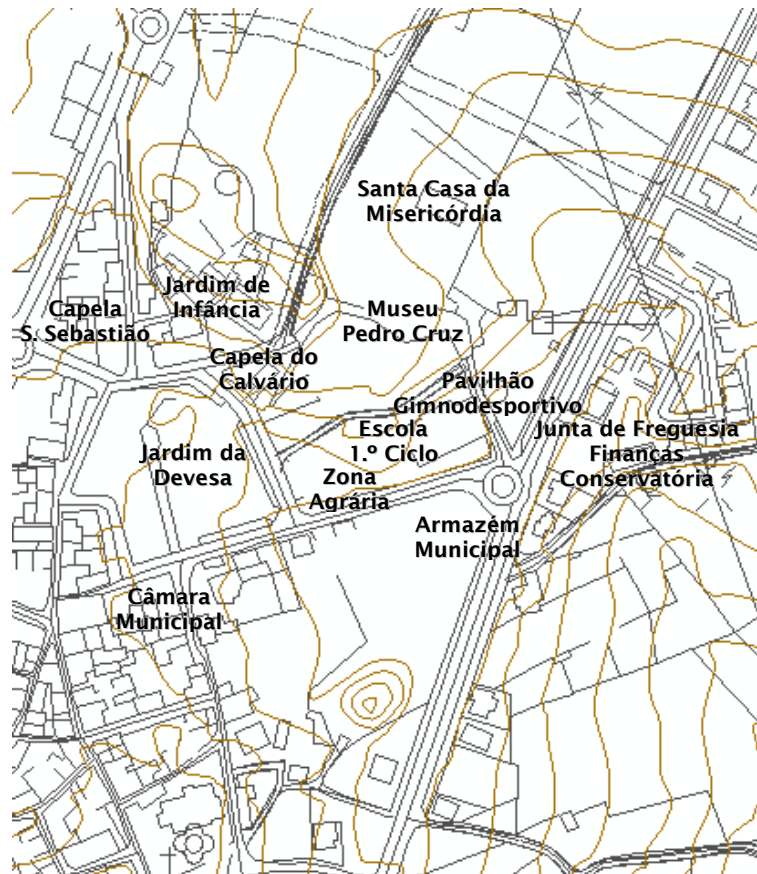


Figura 34. Equipamentos da Vila a Nordeste.

Contudo, e ainda relativamente à implantação dos equipamentos, deve-se ter em conta, quanto à sua localização / concentração, as duas áreas que poderão constituir preocupações relativamente a alguma dose de monofuncionalidade, onde se regista a função do elemento coletivo, com a problemática da sua animação condicionada aos períodos de funcionamento dos serviços aí instalados.

Os equipamentos são elementos importantes na construção e reforço de centralidades, porém, a sua concentração algo excessiva, e a conseqüente monofuncionalidade, como se nota aqui não é um elemento favorável à construção de 'cidade'. Antes deve-se procurar desenhar espaços coletivos que suportem atividades de horário alargado, para serviços exigidos pelos novos modos de vida, de residência e de trabalho, a que se junta o fator da questão real ou imaginada da segurança.

Finalmente, deve-se dizer que, neste espaço a que se designa por 'Vila Nova', desenvolveram-se, aqui e ali, uma série de intervenções que introduziram uma nova tipologia de habitações multifamiliares, de massa edificada vertical que avivaram um pouco a escala do aglomerado,

concedendo-lhe uma maior vivência de urbanidade e ajudando a construir uma nova imagem urbana da Vila. Ainda que tal seja verdade, assumem-se como casos excecionais e fragmentados, como ruturas ao tecido existente.

Nesse aspeto, e no que se refere a uma estruturação interna coerente da Vila Nova, importa referir o papel preponderante que as novas avenidas, entretanto traçadas e implementadas, assumem na definição e afirmação da urbanidade desta Vila Nova: Avenida Comendador Manuel Nunes Corrêa, Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro e Rua Professor Bissaya Barreto.

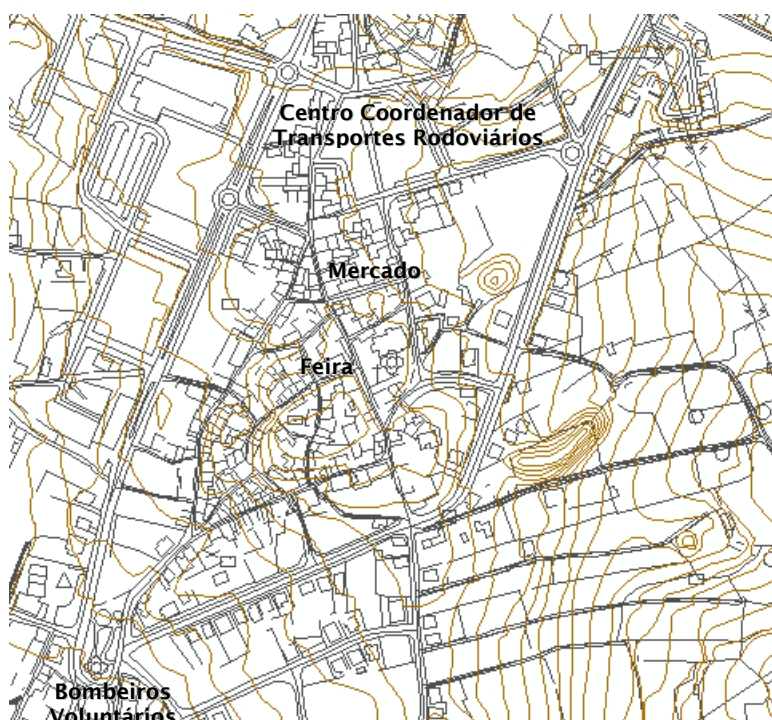


Figura 35. Equipamentos da Vila a Poente da Estrada Nacional 2.

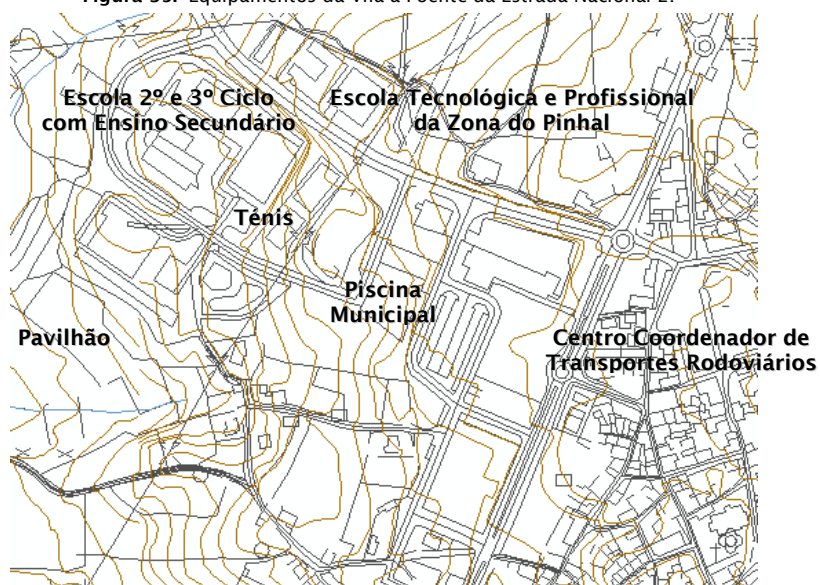


Figura 36. Desenvolvimento de Equipamentos segundo a Avenida 25 de Abril.

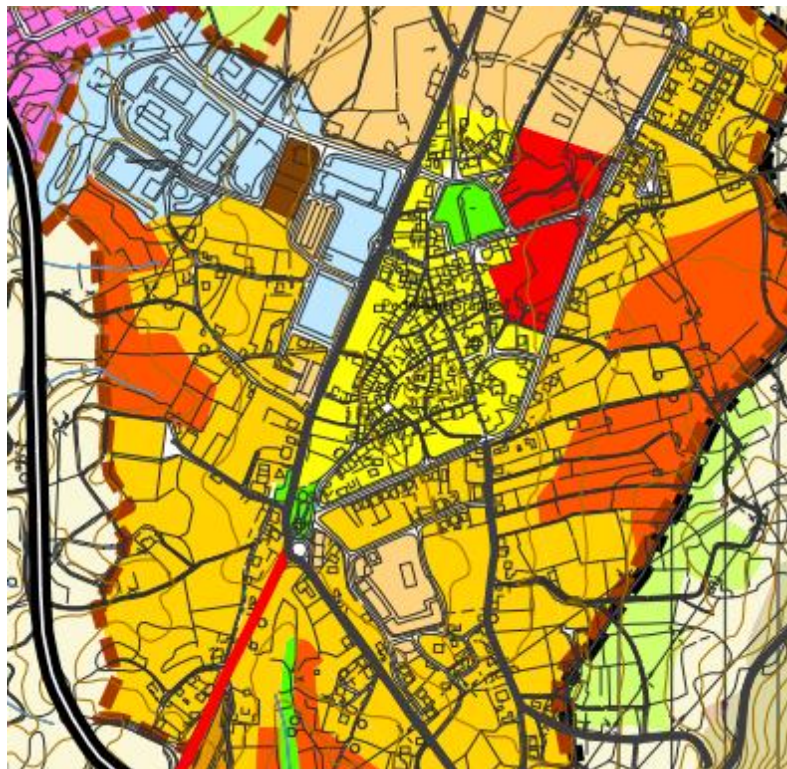


Figura 37. Desenvolvimento da Vila segundo as Avenidas Novas.

Estes arruamentos geram uma envolvência ao núcleo histórico de Pedrógão Grande, os quais poderão e deverão constituírem-se como os dinamizadores da vivência da urbanidade e espaço da contemporaneidade das intervenções, permitindo o surgimento de frentes coerentes, cujas cérceas e volumes, não sendo excessivos, se mostrem adequados ao espaço urbano em que se inserem, às dimensões demográficas e aos novos contextos sociais.

C.4.4. Área Urbana Extensiva

A par da constituição da Vila Nova, a Vila tem-se vindo a desenvolver urbanisticamente, de forma extensiva, através dos principais caminhos locais, na ligação a pequenos núcleos de implantação já distante no tempo, e que deram origem a uma ocupação construtiva marginante, que veio marcar uma estrutura urbana formada por grandes quarteirões, justificados pela sua génese rural.

Entretanto, a evolução dos estilos de vida, da transposição da força de trabalho do setor primário para o secundário e / ou terciário, e o aumento da mobilidade, assente no transporte particular individual, e o não abandono imediato da propriedade agrícola através da pluriatividade, tem marcado a preferência por habitats de baixa densidade com especificidades ambientais e paisagísticas.

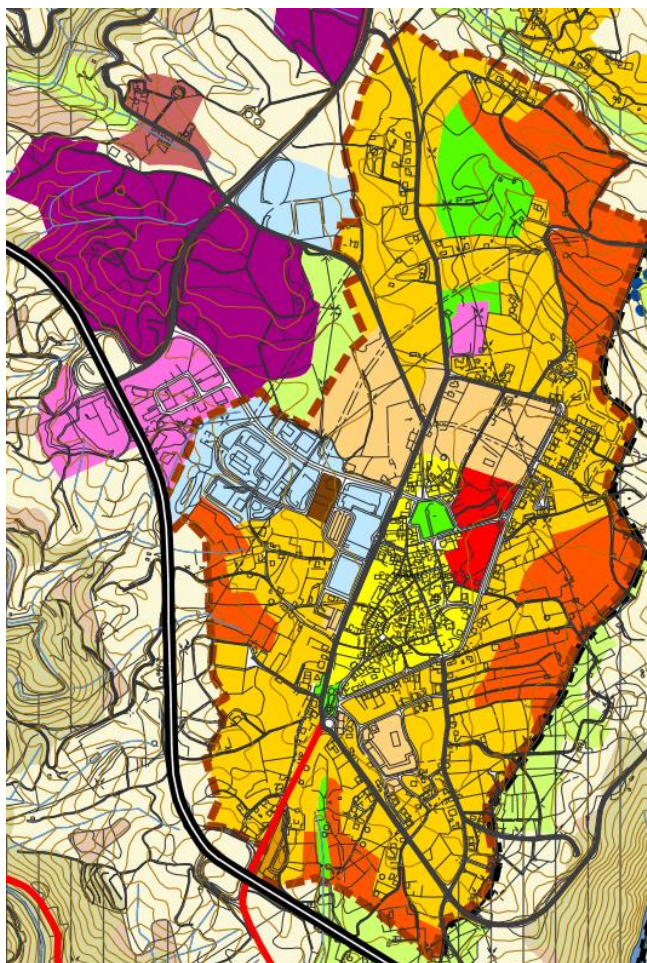


Figura 38. Área Urbana Extensiva da Vila de Pedrógão Grande.

Segundo Portas, Domingues e Cabral (2003), em termos de economia de redes / aglomeração ou ambiente, não será correto afirmar que a urbanização de baixa altura, especialmente quando é dominante a habitação unifamiliar, seja só por isso menos sustentável do que a cidade mais densa, por efeito de compactação. A priori não existem densidades 'boas' ou 'más'. E deve-se, obviamente, ter em conta a herança de crescimentos mais ou menos erráticos, coalescentes ou difusos, e que foi consolidando esta urbanização extensiva de baixa densidade, com algumas discontinuidades.

Sendo esta cidade alargada uma forma urbana instalada e generalizada, deverá ser encarada como complementar e não como alternativa ou inimiga da cidade consolidada. Por outro lado, os critérios da sustentabilidade ambiental e compatibilidade financeira legitimam uma gestão de contenção relativa do alastramento da edificação e a penalização de operações densificadoras procurando compensar os excessos de investimento público a que conduzem ambas as tendências do mercado.

Em geral, e diga-se também aqui em Pedrógão Grande, esta rede constituída por esta Área Urbana Extensiva pode ser mais extensiva e onerar mais cada unidade constituída, mas resolve

com mais satisfação o estacionamento dos automóveis e a utilidade privada de uma parte do espaço não edificado, tais como jardins, hortas, parcelas agricultadas, pátios, etc. Por outro lado, a concentração apresenta-se mais problemática quanto à compatibilidade de um número equivalente de carros por família com o espaço público disponível nessas áreas, e a impermeabilização dos solos.

Especialmente, nestes territórios que apresentam uma paisagem 'rural' com estruturas historicamente muito elaboradas, uma densificação excessiva pode originar o perigo de uma degradação qualitativa (Dematteis). Se tal degradação já se tem vindo a notar com os crescimentos desequilibrados nas primeiras fases de periurbanização, uma excessiva densificação incrementa-a, ao reduzir progressivamente os espaços abertos, eliminando a paisagem rural originária.

É assim que se opta aqui neste contexto por falar de 'possibilidades construtivas' em contraponto à 'expansão urbana'. Estas intervenções são extensivas no tempo, e no modo de intervenção.

Desta forma, adota-se para estas zonas um planeamento realista, tendo em conta este modelo dominante de difusão. O desenvolvimento urbano destas áreas passa pela recuperação da rede de vias / ruas existente, como suporte e vínculo do contínuo - descontínuo edificado, tentando, como regra, requalificar e completar os troços que já dispõem de infraestruturas.

Ou seja, espera-se conseguir um sistema de regulação do uso do solo que permita uma gestão mais ágil (ou menos determinista) das edificações e localizações, contrabalançada com a rigidez necessária onde o contexto e pré-existência o exijam, com a adaptabilidade suficiente, onde seja manifesta a 'indiferença' a tipos distintos de transformação.

Por fim, sugere-se ao Município a adoção de uma estratégia baseada na requalificação da extensa rede de espaço público, o elemento de continuidade de que mais carece esta 'vila emergente'.

C.4.5. O Perímetro Urbano Alargado

O perímetro alargado é, sem dúvida, uma quarta componente urbana da Vila. Nesta área estão enquadrados os sistemas de aglomerados constituídos por Escalos Fundeiros, Pesos Cimeiros – Pesos Fundeiros, Tojeira, Valongo, Troviscais Cimeiros – Troviscais Fundeiros.

Esta Área Urbana Alargada de Pedrógão Grande compreende assim um conjunto de núcleos primários anteriormente relativamente distantes e indiferentes à Vila, mas que se afirmam hoje como núcleos interrelacionais da Vila, com uma função de complementaridade direta, caracterizada por localizações alternativas da função residencial, realçando os fatores dispersivos de ocupação no território.

A representação destas novas dinâmicas, de relacionamento do centro com os aglomerados em torno dele e as formas espaciais que se lhe derivam, implica a necessidade da substituição da

ideia clássica da posição geográfica relativa ou absoluta, que se refere a um espaço contínuo e homogéneo, para uma posição relacional, que faz referência a outro tipo de espaço virtual, descontínuo e heterogéneo.

Trata-se de um espaço cujas características variam de lugar para lugar, segundo a disposição e sobreposição das diversas redes de relações económicas, culturais e políticas que atravessam cada lugar. Isto significa que todo o lugar e todo o sujeito pode pertencer contemporaneamente a redes diferentes, que interatuam a escalas diferentes.

Se se pretende identificar esta área alargada com as novas periferias urbanas, tem-se de reconhecer a sua diferença relativamente às periferias urbanas da fase precedente. Diferenças essa já anteriormente referidas no Quadro 1.

Para mais, este modelo interrelacional pode tornar-se muito interessante, em particular pela relação que pode estabelecer com as componentes ecológicas e as componentes construídas. Neste particular assumem funções estruturantes do espaço urbano, as linhas de água e suas envolventes da Ribeira dos Frades, por exemplo, que poderão potenciar o estabelecimento de uma estrutura ecológica da Vila, assegurando a sua preservação relativamente a tensões urbanísticas.

Nas últimas décadas, o espaço não construído – dito livre, verde, ou paisagístico – ainda tem desempenhado um papel acessório na construção da paisagem urbana, mesmo quando integrado nas aglomerações. Importa passar à (re)construção adequada e intencional destes espaços como condição vital para a sua defesa pela positiva, garantida pelo entendimento e usufruto e não pela negativa.

Num contexto em que as dicotomias convencionais (natural / urbano, cultural / natural, etc) perderam a anterior clareza conceptual, os elementos pertencentes a uma nova escala paisagística, que integra unidades de paisagem e elementos diversos que podem ser: espaços agrícolas, funcionais ou degradados, áreas florestadas reservadas ou não, urbanização de baixa densidade com forte presença de solo arborizado e / cultivado, etc., podem e devem ser integrados em novas formas de usufruir a paisagem e as suas qualidades biofísicas e / culturais.

Nesta ‘cidade’ alargada, as estratégias de qualificação ambiental e paisagística podem atrair investimentos e atividades qualificadas, designadamente centralidades complementares ou equipamentos de lazer. Mais, estes espaços paisagísticos são chamados aqui a ter um papel formador e regenerador desta área urbana alargada no seu todo, para além da requalificação local em cada uma das suas partes:

- Como elementos de proteção e valorização dos usos coletivos.
- Como complemento e correção ambiental das Infraestruturas territoriais que atravessando o aglomerado, criam barreiras ou fraturas, valorizando os nós de acesso às diferentes

partes, devolvendo para o ambiente e vida urbana os sistemas fluviais (por exemplo a Ribeira dos Frades).

- Como criação de novos elementos paisagísticos e ecológicos, aproveitando os vazios permeáveis desta urbanização descontínua, podendo introduzir novas valências (parques naturais, educativos, de merendas e de lazer, etc.) como proteções pela positiva que acrescentam património a esta área urbana alargada da Vila de Pedrógão Grande (por exemplo pela constituição e animação de rede natural constituída pela Ribeira dos Frades e outras linhas de água, e pela Albufeira da Barragem do Cabril).

D. Vetores Estratégicos de Desenvolvimento

D.1. Vetores Estratégicos

O PDM, enquanto instrumento de gestão e planeamento municipal que visa estabelecer uma estratégia de desenvolvimento e ordenamento, definindo um modelo de estrutura espacial de todo o território municipal, identifica um conjunto de vetores estratégicos.

- Limitado por prévia qualificação para o fornecimento da proposta de revisão do PDM

O território de Pedrógão Grande reflete diferentes formas de ocupação urbana. Apresenta uma maior concentração populacional e urbana na vila de Pedrógão Grande opondo-se, aos territórios de crescimento tradicional do território oeste - sul e aos territórios nucleados do norte.

Não obstante a heterogeneidade entre as unidades territoriais referidas, considera-se oportuno abrir a possibilidade de se constituírem zonas preferenciais para a expansão urbana (Espaços Urbanizáveis) destinadas essencialmente à função habitacional, sendo admitida a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo, equipamentos ou zonas verdes, para promoção da sua multifuncionalidade. A intervenção nestes espaços será enquadrada no âmbito de ações previstas em planos de pormenor, planos de urbanização ou operações de loteamento.

Face às diferentes dinâmicas e tendências de ocupação verificadas, consideraram-se, com diferentes prioridades de execução, os espaços urbanizáveis em Vila Facaia e na Vila de Pedrógão Grande.

- Promover condições de utilização sustentável do solo, do ar e dos recursos hídricos, tendo em consideração os efeitos decorrentes das alterações climáticas;

O Município de Pedrógão Grande possui condições naturais que lhe permitem produzir energias com base em recursos renováveis, como o vento, a biomassa, a energia solar e a energia hídrica,

podendo contribuir positivamente para a economia, o ambiente e proteção da floresta contra incêndios, indo também ao encontro dos objetivos energéticos de diminuição da energia proveniente de combustíveis fósseis.

A energia eólica é uma energia limpa e barata para a produção de eletricidade. Para além disso reduz a nossa dependência de combustíveis fósseis e contribui para a redução de gases de efeito estufa e outros efeitos adversos de poluição.

O concelho de Pedrógão Grande pretende apostar na promoção e incentivo à construção de parques eólicos através de apoio a estas iniciativas.

A Biomassa Florestal para a produção de energia elétrica constitui uma alternativa à utilização de combustíveis de origem fóssil. O aproveitamento de resíduos florestais e restos de exploração florestal, tais como ramos e bicadas, aparas de abate, pequenas árvores, pinhas seca, cepos, folhas, etc., para produzir energia com a vantagem do baixo custo e a ausência de emissões de CO₂.

O concelho de Pedrógão Grande tem vindo a apostar na Biomassa Florestal de forma a contribuir para a valorização económica de um sub produto farto no território e até aqui negligenciado, contribuindo ainda, por sua vez, para a diminuição do risco de incêndio.

O concelho de Pedrógão Grande pretende ainda promover a captação e utilização da energia solar e energia hídrica de forma a contribuir positivamente para o uso sustentável dos recursos naturais.

- Promover novas oportunidades de investimento e desenvolvimento em torno da qualidade do património construído, cultural e natural;

O território de Pedrógão Grande possui condições naturais de exceção, associadas a características muito marcadas de ocupação humana que este território foi tendo ao longo dos tempos. Assim, o turismo tem neste contexto enormes potencialidades, sendo vários os produtos turísticos que Pedrógão Grande tem para oferecer.

Pedrógão Grande é marcado por valores naturais de forte expressão, que representam espaços de promoção concelhia fundamentais e de valorização de um património coletivo sendo importante inclui-los nas linhas de desenvolvimento de estratégias para o concelho enquanto áreas associadas ao recreio e lazer.

Ainda, neste âmbito, o concelho de Pedrógão Grande objetiva a definição de uma estrutura ecológica municipal, através da contextualização e conceção da componente ecológica e natural no processo de ordenamento do Concelho, atendendo à definição da estratégia territorial esboçada, aos princípios gerais que obedeceram a estruturação do território e às preocupações tidas nessa abordagem.

De forma a salvaguardar o Centro Histórico da Vila de Pedrógão Grande o Concelho possui o Regulamento de Salvaguarda do Centro Histórico no qual qualquer obra de ampliação, alteração, reconstrução e construção no interior do seu limite deverá cumprir o regime de edificabilidade do mesmo. O Município pretende reformular o Regulamento de Salvaguarda do Centro Histórico da Vila de Pedrógão Grande de forma a definir um conjunto de índices inexistentes no presente regulamento, sem que estes sejam inexoráveis.

- Definir orientações adequadas às especificidades dos modelos e padrões de povoamento e às características das estruturas urbanas existentes, valorizando o sistema urbano multipolar e os ganhos de escala associados a uma complementaridade de funções;

O PDM de Pedrógão Grande estabelece critérios e categorias de qualificação de solo rural e solo urbano, definindo para além do solo urbano (urbanizável e urbanizado) as Áreas de Edificação Dispersa e Aglomerados Rurais como áreas onde a ocupação humana é permissível de acontecer.

As Áreas de Edificação Dispersa e Aglomerados Rurais vêm traduzir a opção de planeamento territorial que distingue a classificação dos solos entre as classes de solo rural e de solo urbano. Estes encontram-se classificados em Solo Rural por se constituírem como áreas afetas a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana mas que no entanto não confirmam o estatuto de solo urbano.

O PDM de Pedrógão Grande estabelece o modelo de organização espacial do seu território em conformidade com as vivências/ocupação que deste decorrem em harmonia com as demais orientações dos planos hierarquicamente superiores.

As Áreas de Edificação Dispersa e Aglomerados Rurais encontram-se difusos pelo Concelho. As Áreas de Edificação Dispersa destinando-se a ser colmatadas de forma sustentável, de modo a promover a sua valorização e cuja ocupação deverá ocorrer nos espaços definidos e os Aglomerados Rurais correspondem a lugares ou espaços de ocupação edificada de pequena dimensão com capacidade edificatória, destinadas a manter vivências rural, cujo crescimento será feito por colmatagem dos espaços intersticiais e adjacentes livres com vista à sua densificação, de modo a preservar a sua identidade e promover a sua valorização.

- Estruturar uma perspetiva de proteção para o solo rural, conduzindo a um modelo de intervenção de valoração e rentabilização das atividades agroflorestais e seus aglomerados rurais, aproveitando novas oportunidades nos domínios das energias renováveis, empreendimentos turísticos e condicionando o povoamento disperso.

Em territórios com menores oportunidades de desenvolvimento devido à baixa densidade que lhes é característica, quer ao nível populacional, institucional, de atividades económica, etc., pretende-se contrariar a sua realidade que os caracteriza como territórios em perda, estimulando iniciativas dos agentes económicos orientadas para a melhoria da competitividade territorial destas áreas,

potenciando o valor económico dos seus recursos endógenos - a floresta, a agricultura, o património, os saberes tradicionais, etc.

Os setores florestal e agrícola continuam a deter um papel assinalável nesta Região, contribuindo para o seu desenvolvimento económico e social através dos retornos financeiros que geram. Assim, entende-se que a perda de áreas florestais e agrícolas reflete-se negativamente na continuidade do desenvolvimento integrado que o Município tem fomentado, pelo que a intenção é promover as condições de continuidade das atividades que se desenrolam no espaço rural.

De facto, para além das questões ambientais e de manutenção do equilíbrio das espécies vegetais e animais, os espaços agroflorestais revestem-se de uma importância significativa para as populações, enquanto geradores de benefícios diretos através da exploração e venda dos recursos/produtos agroflorestais (como a madeira, cortiça, resina, frutos, mel, plantas aromáticas, condimentares e medicinais, cogumelos, etc) mas também enquanto geradores de benefícios indiretos, por abarcarem espaços de recreio e lazer, áreas de desenvolvimento turístico, zonas de concessões ou reserva de pesca e caça.

Para além do aumento da competitividade dos setores agrícola e florestal, a promoção da sustentabilidade dos espaços rurais e dos recursos naturais e a revitalização económica e social das zonas rurais, apresentam-se como objetivos estratégicos para um território que apresenta um forte carácter de ruralidade.

D.2. Opções estratégicas

As políticas de ordenamento local traduzidas no PDM propõem-se compatibilizar a competitividade económica com a coesão social, a cidadania territorial e a imagem concelhia, e assentam nas seguintes opções estratégicas:

- Apoio ao desenvolvimento económico, social e cultural do Concelho para uma utilização racional dos recursos do território com vista à melhoria da qualidade de vida das populações.
- Promoção de uma gestão de recursos do território que proteja os seus valores, compatibilizando-os com a ocupação, uso e transformação do solo pretendida.
- Articulação das políticas sectoriais de incidência local com o fornecimento de indicadores para a elaboração de outros planos municipais;
- Criação de um instrumento dinâmico e operacional, a partir de uma correta inventariação da realidade existente;

- Estabelecimento de uma disciplina de edificabilidade que permita preservar valores naturais, urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais, enquanto valores sustentáveis e desfrutáveis pela população e que constitua a base de novas atividades económicas;
- Ocupação equilibrada do território, visando a requalificação e consolidação do edificado, no sentido de dar resposta à qualificação da área de intervenção;
- Organização da rede urbana, de forma a racionalizar a ocupação, uso e transformação do território;

E. Proposta para Pedrógão Grande

E.1. Definição do Modelo Territorial delineado Para Pedrógão Grande

Pretende-se no âmbito da revisão do PDM de Pedrógão Grande estabelecer um Modelo Territorial que suporte as potencialidades do território, nomeadamente o sistema urbano, a vantagem das acessibilidades e a promoção da proteção e valorização dos seus recursos naturais e culturais para a sustentação ao seu desenvolvimento.

A revisão do PDM procura então promover a definição de um Modelo Territorial para o Município que enquadre o território nas estratégias de desenvolvimento económico e social à imagem dos instrumentos de gestão territorial de hierarquia superior e das linhas estratégicas da Autarquia, através da fixação das principais redes, tais como: viária, urbana, de equipamentos, ecológica, entre outras, que estruturam o território e são pontos essenciais no desenvolvimento do mesmo.

A proposta que o Plano Diretor Municipal de Pedrógão Grande preconizada tem como aspetos basilares:

- **A qualificação do solo rural**

Através da definição de áreas de edificação dispersa e aglomerados rurais e de regras de ordenamento cujos objetivos visam contrariar o seu progressivo abandono, permitindo a sua qualificação em termos de conjunto. Os aglomerados sobre os quais recaiu a opção de reconversão de solo urbano em solo rural encontram-se dispersos pelo Concelho.

Pretende-se, igualmente, promover a manutenção da atividade agrícola envolvente, manter os valores de memória e vivências culturais. Assim, a proposta do PDM define regras restritas à edificação no solo rural e regras qualificadoras da imagem das áreas de edificação dispersa e dos aglomerados rurais.

- **A qualificação do solo urbano**

Teve como base a aferição dos espaços urbanos em função dos valores naturais, das dinâmicas urbanas existentes e previstas e das expectativas de uso.

A conversão do solo rural em solo urbano tem, na envolvente à vila de Pedrógão Grande, sede de concelho, a sua maior expressão, resultado da consequência da condição de proximidade da sede concelhia e de todas as infraestruturas e serviços de que dispõe, mas também da tradução geográfica do maior número de solicitações para a edificação que chegam junto dos serviços municipais.

- **A definição de centralidades**

Através da prévia identificação das áreas de maior apetência e condições de desempenho de funções de centralidade, foram definidas regras que estruturam o desenvolvimento e a organização do espaço urbano, criando condições de maior densidade, embora não ultrapassando os quatro pisos acima da cota de soleira¹, e criando condições de multifuncionalidade na sede concelhia, que desempenha funções administrativas, culturais, comerciais, de recreio e lazer, educativas, etc. organizativas, estruturantes de vivências diárias de proximidade, criando autonomias urbanas de vivência diária.

- **Desenvolvimento e Promoção da Estrutura Produtiva**

Através da dotação de novas áreas para a instalação de atividades económicas e da expansão das Zonas Industriais Existentes (que apresentam indicadores de ocupação e procura) pretende-se reforçar e diversificar a base produtiva do tecido industrial, conferindo-lhe consistência e competitividade no quadro das vantagens comparativas que o Concelho oferece, nomeadamente da rede de acessibilidades existentes e futuras, o que revela uma convergência de recursos endógenos para a atração de investimentos e para a recriação de emprego e fixação de população.

Com a definição destes espaços pretende-se o ordenamento do território equilibrado, muito em particular neste tipo de atividades que requerem condições especiais para a sua correta inserção no território, privilegiando a concentração das funções industriais, de armazenagem e serviços e usos compatíveis em áreas devidamente infraestruturadas.

Não obstante a opção de dotar o Município de espaços específicos para albergar atividades industriais, de armazenagem e serviços existe também a opção estratégica de não inviabilizar o surgimento de investimentos estruturantes para o Concelho, pelo que se admite a possibilidade, devidamente fundamentada, de estes poderem ocorrer noutros espaços que não os formalmente considerados.

¹ Salvo o espaço definido como Área de Alta Densidade onde o número máximo de pisos admitidos acima da cota de é de 5 (rés do chão + 4 pisos)

- **A definição de uma estrutura ecológica municipal**

Constitui-se como uma opção a definição de uma estrutura ecológica municipal apoiada numa rede de proximidade (verdes urbanos) e numa rede de continuidade municipal e intermunicipal que integra elementos qualificadores e valorizadores dos valores ambientais no cruzamento com os elementos patrimoniais, desportivos, recreio e lazer e de memória e cultura.

- **A aposta no potencial turístico**

Numa ótica de desenvolvimento de diversas atividades em prol do desenvolvimento económico e sustentável, outro dos grandes objetivos é o de aproveitar o potencial turístico existente no Concelho, o qual se revela com maior força na vertente das áreas de recreio e lazer.

- **A requalificação do património**

A pretensão do Município promover a fruição ativa quer segundo uma metodologia de recuperação quer segundo métodos de reconversão e reabilitação, de forma a aproveitar e adequar aos fins capazes de o proteger e prevenir o seu abandono.

Pretende-se lançar as bases para um novo entendimento sobre a função urbanística, estética e de consolidação da imagem urbana que os imóveis e conjuntos com valor patrimonial podem desempenhar pela sua qualidade arquitetónica, paisagística ou histórica.

E.2. Proposta de Ordenamento

“O ordenamento do território é a expressão espacial das políticas económicas, sociais, culturais e ecológicas de toda a sociedade”

São várias as componentes presentes num dado território. Considerando apenas três delas: a componente humana, a componente natural e a componente urbana, de certo que abarcaremos todas as outras. Entretanto, a componente humana afigura-se de forma transversal a todo o território porquanto é difícil encontrar um pedaço de terra onde não se manifeste a intervenção do homem. Restam-nos pois a componente natural e a componente urbana.

Estruturar um dado território torna-se então no modo de estabelecer inter relações e inter penetrações entre o natural e o urbano, entre o construído e o não construído.

De uma forma pragmática e traduzindo estes elementos para os conceitos legais aplicáveis tem-se então a distinção entre solo rural e solo urbano.

A proposta de ordenamento do município de Pedrógão Grande teve por base o estudo das condições económicas, sociais, culturais e ambientais através de valores estatísticos e ainda nas diversas leituras do território. Aqui, para além das técnicas que individualmente a equipa vem desenvolvendo, foram também realizados percursos pelo terreno para um maior conhecimento da realidade local e consequentemente um melhor contributo para a consolidação da proposta, uma vez que a presença efetiva e a constatação 'in loco' são instrumentos poderosíssimos para uma maior perceção das situações e das dinâmicas em presença.

Não obstante, há ainda que referir que a proposta adveio da procura pela tradução da construção social do plano, resultante da interação com os vários agentes (autarcas, outros representantes da população, técnicos, entre outros).

A proposta de ordenamento, tem vindo, ao longo do seu processo, a registar diversas reformulações, provenientes de entidades que acompanham o processo de elaboração do Plano, da CCDR Centro, da adaptação às constantes legislações, na tentativa de conseguir alcançar o objetivo final de uma proposta harmoniosa e que consiga dar resposta às ambições dos munícipes.

Atualmente, e face à saída do Decreto Regulamentar 11/2009 de 29 de maio a proposta então concluída foi sujeita a novas alterações, se por um lado já existia a figura de Aglomerado Rural, enquanto espaços de ocupação edificada de pequena dimensão com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural verificava-se a inexistência da categoria Áreas de Edificação Dispersa, da definição de Espaços Centrais e Espaços Residenciais, e a adaptação às novas terminologias que o Decreto Regulamentar define.

E.2.1. A estrutura do Ordenamento

Atualmente, e face à saída do Decreto Regulamentar 11/2009 de 29 de maio a proposta então delineada assenta nas seguintes categorias e subcategorias de espaço, baseada essencialmente na distinção básica dos solos (solo rural e solo urbano).

Solo Rural

O solo rural é entendido como “aquele para o qual é reconhecida vocação para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou que seja ocupado por infraestruturas que não lhe confirmem o estatuto de solo urbano” (Artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro).

Na estrutura de ordenamento do Concelho de Pedrógão Grande, o solo rural contempla as seguintes categorias e subcategorias de espaços:

- » Espaços Agrícolas de Produção
- » Espaços Florestais de Produção
- » Espaços Florestais de Conservação
- » Espaços Naturais
- » Aglomerados Rurais
- » Áreas de Edificação Dispersa
- » Espaços de Ocupação Turística

Espaços Agrícolas de Produção

Os Espaços Agrícolas de Produção são constituídos, maioritariamente, pelo conjunto de áreas que, em virtude das suas características morfológicas, climatéricas e sociais, maiores potencialidades apresentam para a produção agrícola.

Os Espaços Agrícolas de Produção são preferencialmente destinados a atividades agrícolas, agroflorestais, e pastoris, admitindo-se outros usos, designadamente: habitacionais, de comércio e serviços, industriais, turísticos, de equipamentos e infraestruturas, e pecuários.

Embora este não seja um espaço preferencial para a edificação e construção são admitidas nalgumas situações, em particular aquando não integrados em RAN e/ou REN, com as devidas salvaguardas. Aquando integrados em RAN e/ou REN, sem prejuízo de legislação específica em vigor, são permitidas operações urbanística mediante parecer favorável das entidades competentes nos termos que esse regimes permitirem, isto é, são desejados todas as ocupações possíveis ao abrigo dos regimes especiais.

Espaços Florestais de Produção

Os Espaços Florestais de Produção são constituídos, maioritariamente, por áreas de coberto florestal destinadas preferencialmente à produção florestal. São áreas delimitadas a partir do uso atual do solo, e que não se encontram submetidas, na sua maioria, a qualquer regime condicionante.

O uso preferencial é o uso florestal, admitindo funções de enquadramento a outros usos, como silvo-pastorícia, caça, pesca, recreio e estética da paisagem. São ainda admitidos excecionalmente usos habitacionais, de comércio e serviços, industriais, turísticos, de equipamentos e infraestruturas, e pecuários, desde que cumpram uma série de requisitos enunciados regulamentarmente.

Espaços Florestais de Conservação

Os Espaços Florestais de Conservação são constituídos, maioritariamente, por áreas, florestadas ou não, que apresentam características ecológicas específicas e que se encontram submetidas ao regime da REN.

O uso predominante é o florestal, submetido às funções de conservação dos ecossistemas e a permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das atividades económicas. Admite-se funções de enquadramento a outros usos, como silvo-pastorícia, caça, pesca, recreio e estética da paisagem, no quadro da regulamentação da REN.

Espaços Naturais

Os Espaços Naturais resultam da consideração das áreas classificadas no uso do solo como Improdutivos, nela se inclui zonas inertes, rochas e solo nu, e que se encontram submetidas ao regime da REN.

Aglomerados Rurais

Os Aglomerados Rurais correspondem a formas tradicionais de povoamento rural que devem ser preservadas, integrando, designadamente, áreas em tipologia nucleada ou linear que, pela sua génese ou dimensão, aconselham um crescimento em harmonia com a paisagem não urbana.

Estas áreas correspondem a lugares ou espaços de ocupação edificada de pequena dimensão com capacidade edificatória, destinadas a manter vivências rurais, cuja ocupação entre edifícios consolidados será feita por colmatação dos espaços intersticiais e adjacentes livres com vista à sua densificação e de modo a preservar a sua identidade e a promover a sua valorização.

Estes espaços estão todos eles infraestruturados com excelente rede viária, com infraestruturas públicas, rede pública de distribuição de energia, rede pública de abastecimento de água, rede pública de iluminação, rede pública de telecomunicações e em alguns casos existe ainda rede pública de saneamento.

Áreas de Edificação Dispersa

As Áreas de Edificação Dispersa correspondem a espaços existentes de usos mistos, cujo o edificado é pouco concentrado e com áreas de construção de dimensão bastante superior às dos aglomerados rurais, tendo normalmente um logradouro bastante grande, que se apoia na estrutura viária existente e que tem sido edificado ao longo das três últimas décadas

Estas áreas encontram-se dispersadas pelo Município e destinam-se a ser colmatadas de forma sustentável, de modo a promover a sua valorização e cuja ocupação deverá ocorrer nos espaços definidos na Planta de Ordenamento.

Estes espaços classificados como Áreas de Edificação Dispersa estão todos eles infraestruturados com excelente rede viária, com infraestruturas públicas, rede pública de distribuição de energia, rede pública de abastecimento de água, rede pública de iluminação, rede pública de telecomunicações e em alguns casos existe ainda rede pública de saneamento, como por exemplo nos Troviscais.

Espaços de Ocupação Turística

Os Espaços de Ocupação Turística correspondem a áreas de recreio e lazer, de uso universal, uma vez que constituem espaços especialmente vocacionados para este fim, e revestem ainda carácter estruturante de apoio àquela finalidade. De acordo com as opções definidas e sujeito às regras estabelecidas no Regulamento do Plano de Ordenamento das Albufeiras do Cabril, Bouça e Santa Luzia.

Solo Urbano

O solo urbano é entendido como “aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano”. (Artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado pelo n.º 316/2007, de 19 de setembro).

Na estrutura de ordenamento proposta para o Concelho de Pedrógão Grande, o solo urbano contempla as seguintes categorias e subcategorias de espaços:

» Solo Urbanizado

- Espaços Centrais
 - Multifamiliar de Média Densidade
 - Centro Histórico
- Espaços Residenciais
 - Multifamiliar de Alta Densidade
 - Multifamiliar de Média Densidade
- Espaços de Atividades Económicas
- Espaços Verdes
- Espaços de Uso Especial – Equipamentos de Utilização Coletiva
- Espaços Urbanos de Baixa Densidade

» Solo Urbanizável

- Espaços Residenciais - Multifamiliar de Alta Densidade
- Espaço Industrial, de Armazenagem, serviços e logística
- Espaços de Atividades Económicas
- Espaços de Usos Especial - Turismo
- Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Solo Urbanizado

Espaços Centrais

Os espaços centrais são entendidos como “áreas que se destinam a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais”. (Alínea a) do número 1 do artigo 21.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio).

Nestes espaços foram consideradas duas categorias: Multifamiliar de Média Densidade e Centro Histórico.

A sub-categoria Multifamiliar de Média Densidade aplicam-se unicamente à sede concelhia contribuindo para a afirmação do carácter urbano e centralizador deste aglomerado.

A sub-categoria do Centro Histórico corresponde aos tecidos consolidados mais antigos da Vila de Pedrógão Grande, onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos.

Espaços Residenciais

Os Espaços Residenciais são entendidos como ‘áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante’. (Alínea b) do número 1 do artigo 21.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio).

Nestes espaços foram consideradas duas categorias: Multifamiliar de Alta Densidade e Multifamiliar de Média Densidade.

As sub-categorias Multifamiliar de Alta Densidade e Multifamiliar de Média Densidade aplicam-se na área urbana extensiva na Vila de Pedrógão Grande contribuindo para a afirmação do carácter urbano e centralizador deste aglomerado.

Espaços de Atividades Económicas

Os Espaços de Atividades Económicas são destinados à ocupação industrial, de armazenagem e serviços, sem embargo da possibilidade de instalação de outros usos nomeadamente comerciais, de equipamento e serviços ou atividades que apenas se poderão instalar em parcelas autónomas das instalações industriais, desde que do facto não resultem condições de incompatibilidade.

Espaços Verdes

Os Espaços Verdes compreendem áreas verdes integradas no tecido urbano que constituem locais privilegiados para as atividades de recreio e lazer.

A proposta de desenvolvimento do Plano Diretor Municipal procura, no cumprimento das diretivas comunitárias e nacionais, a valorização e salvaguarda dos valores naturais, numa perspetiva de equilíbrio com as restantes componentes de ordenamento do território.

Na perspetiva dessa valorização ambiental e da qualificação das condições de vida e atratividade concelhias, a definição de Áreas Verdes, interage valorizando de forma coesa e integrada a envolvente urbana, fortemente marcada pela presença diversificada de fortes valores patrimoniais não só naturais mas também construídos.

O PDM procura desenvolver um conjunto sistematizado e planeado de ações com vista ao conhecimento, conservação e gestão do conjunto de áreas, recursos e valores e sistemas fundamentais naturais, promovendo uma diversidade funcional destes espaços, que vão desde a sua contemplação, uso informal e espontâneo, uso formal organizado (espaços de recreio localizados com recurso a infraestruturas compatíveis com o meio em que se inserem), uso produtivo (agro florestal) e o uso recreativo.

Espaços de Usos Especial - Equipamentos de Utilização Coletiva

Os Espaços de Uso Especial referem-se a equipamentos coletivos existentes, para os quais se permite a conservação, alteração, reconstrução ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, desportivos, de apoio social, de recreio e lazer.

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade são aqueles que, em termos de área, mais se faz sentir na delimitação, mas é aquele também ao qual corresponde uma intervenção no território de forma extensiva, com parâmetros e índices de ocupação mais baixos.

Está presente em todas as áreas urbanas do concelho, e a sua delimitação teve como referencia os espaços atualmente construídos e os espaços imediatamente contíguos no sentido da conformação e colmatação dos aglomerados urbanos existentes, bem como pela ocupação dos espaços intersticiais, na procura de continuidades urbanas, que fruto da sua baixa densidade, permitem simultaneamente a continuidade e o interrelacionamento com os espaços não construídos envolventes.

Solo de Urbanizável

Espaços Residenciais – Multifamiliar de Média Densidade

Nos Espaços Residenciais foi considerada a categoria Multifamiliar de Média Densidade, que corresponde a áreas de expansão com usos mistos e aplicam-se unicamente à sede concelhia contribuindo para a afirmação do carácter urbano e centralizador deste aglomerado.

Espaço Industrial, de Armazenagem, Serviços e Logística

O Espaço Industrial, de Armazenagem, Serviços e Logística caracteriza-se por áreas de baixa densidade, que poderá transformar-se em espaços industriais intermunicipais, constituindo uma estratégia suportada em infraestruturas logísticas intermunicipais como reforço do tecido empresarial, combatendo o isolamento do Concelho e Região e suas debilidades na estrutura produtiva regional.

Espaços de Atividades Económicas

Estão incluídas na categoria dos Espaços de Atividades Económicas as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem e serviços, sem embargo da possibilidade de instalação de outros usos nomeadamente comerciais, de equipamento e serviços, atividades que apenas se poderão instalar em parcelas autónomas das instalações industriais, desde que do facto não resultem condições de incompatibilidade nos termos do referido em regulamento.

Espaços de Uso Especial – Turismo

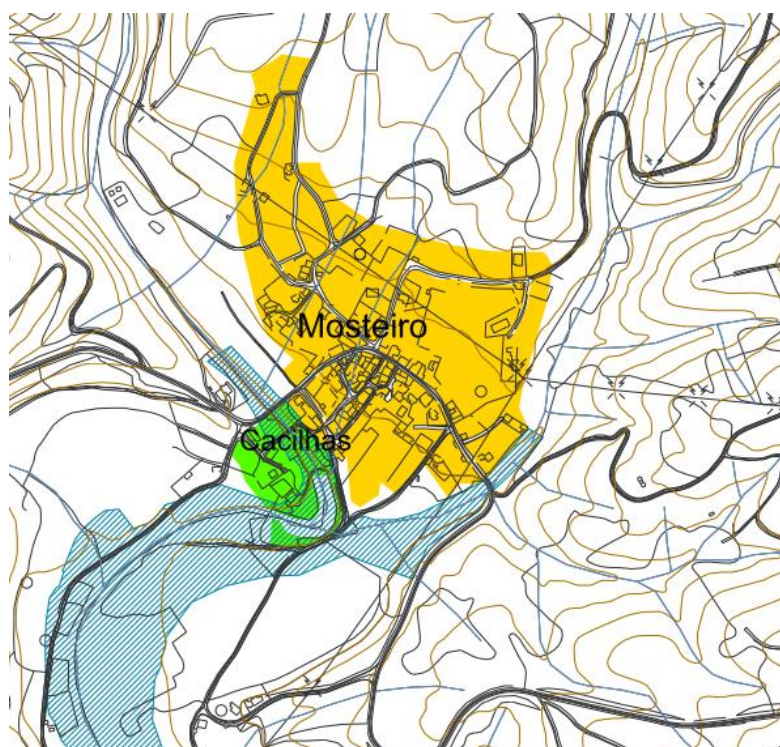
Os Espaços de Uso Especial – Turismo encontram-se previstos no POA e correspondem a áreas de recreio e lazer, de uso universal, uma vez que constituem espaços especialmente vocacionados para este fim, e revestem ainda carácter estruturante de apoio àquela finalidade.

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade constituem-se por áreas destinadas a albergar tipologias unifamiliares cuja intervenção deve ser pensada em conjunto. As áreas localizam-se na área urbana de Vila Facaia e na Vila de Pedrógão Grande.

Zonas Inundáveis

As zonas inundáveis, correspondem às áreas contíguas à margem dos cursos de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia conhecida, com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século, conforme representado na figura seguinte.



LEGENDA:

SOLO URBANO

SOLO URBANIZADO

■ ESPAÇOS VERDES

■ ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

ZONAS INUNDÁVEIS

■ ZONAS INUNDÁVEIS

Figura 39. Planta de Ordenamento – Zonas Inundáveis

F. Tipologias de Ocupação do Território

F.1. A Vila de Pedrógão Grande

A Vila de Pedrógão Grande, é marcada, como referido no ponto C.4. por múltiplas formas, históricas e geográficas, que a tornam, em relação aos restantes aglomerados do município, única nos seus padrões urbanos.

A edificação de espaços habitacionais multifamiliares marcam um pouco a escala do aglomerado, concedendo-lhe uma maior vivência de urbanidade e ajudando a construir uma imagem urbana da Vila, com efeito os perfis urbanos da Vila não se resumem apenas às áreas construtivamente mais densas, é distinta também por uma multiplicidade de acontecimentos urbanos, com um maior número de equipamentos coletivos, bem como um maior leque de possibilidades de emprego, como até então já referido no diagnóstico.

Os equipamentos coletivos que figuram na Vila desempenham um importante papel na caracterização e diversificação perante os restantes aglomerados concelhios, são elementos importantes na estruturação de centralidades. A par destes, o Parque Industrial de Pedrógão Grande, constitui-se também como um importante pólo de desenvolvimento e as novas vias e avenidas contribuem para a definição e afirmação da urbanidade da Vila.

Ainda com a evolução dos estilos de vida e da transposição da força de trabalho do setor primário para o secundário e / ou terciário, a Vila assume especial relevo por se assumir como a principal geradora de emprego.

A diversificação física e funcional da Vila, o processo de terciarização com a oferta e disponibilização de serviços e ainda, o surgimento ou qualificação de comodidades públicas, quer ao nível da dotação de infraestruturas e equipamentos, quer dos próprios serviços prestados em valências contribuintes para o desenvolvimento integral dos cidadãos são elementos fulcrais que a diferenciam e assumem como aglomerado centralizador.

Plano de Urbanização de Pedrógão Grande

O Plano de Urbanização de Pedrógão Grande limita os contornos urbanos atuais da Vila, na agregação do que é núcleo histórico e 'vila nova', áreas construtivamente mais densas, e a área urbana extensiva, que incorpora áreas edificadas servidas por redes de infraestruturas de apoio à urbanização, de ocupação mais imediata, e áreas complementares/expansão não edificadas e para as quais a intervenção/ocupação será admitida no âmbito de ações previstas em Planos de Pormenor, Unidades de Execução, loteamentos e operações urbanísticas.

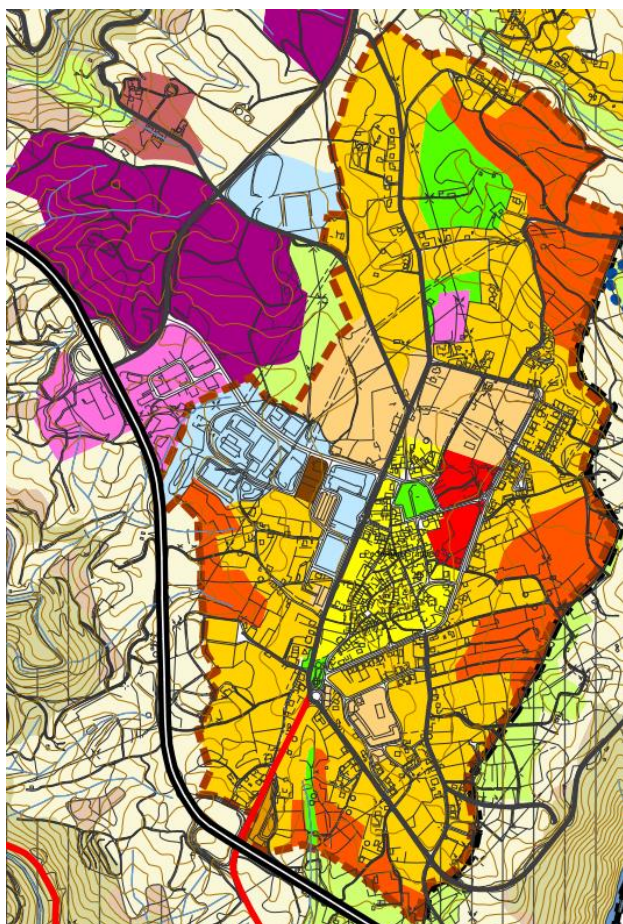
O presente Plano deriva essencialmente da necessidade de abordar a uma escala maior a organização do espaço, a distribuição funcional e os sistemas de continuidade com a envolvente.

A área urbana junto ao centro da Vila tem vindo a desenvolver-se urbanisticamente de forma extensiva através dos principais caminhos que deram origem a uma ocupação construtiva exterior. Por essa razão a Vila de Pedrógão Grande e área urbana extensiva exige uma intervenção integrada de planeamento que passa pela definição de um Plano de Urbanização que objetiva a definição do Planeamento Urbano da área através da sua organização espacial, em que este instrumento providenciará a estruturação e conformação do aglomerado apropriada com a sua importância no sistema urbano concelhio e intermunicipal.

A elaboração do Plano de Urbanização da Vila de Pedrógão Grande procura:

- Integrar um conjunto de pequenos núcleos atualmente nas margens, mas que se afirmam interdependentes e imediatamente relacionais com a Vila, e
- Conceder uma folga relativamente à eventual pressão / especulação ocasionada pela dinâmica verificada, fazendo o tratamento programado de áreas atualmente expectantes.

Em complemento permite ainda a consagração e qualificação das áreas de equipamentos, culturais e de serviços, bem como do espaço público, quer de circulação quer de permanência.






Figura 40. Delimitação do Plano de Urbanização da Vila de Pedrógão Grande

A elaboração deste plano enquadra-se no artigo 74.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial mas sobretudo no artigo 4.º da Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, alterada pela Lei n.º 54/2007 de 31 de agosto, que se refere ao dever das autarquias ordenarem o seu território.

A nova dinâmica incutida no ordenamento do território estimulou uma nova conjuntura no planeamento e na definição de estratégias.

No âmbito da revisão do PDM pretende o Município aproveitar a oportunidade de elaboração do Plano de Urbanização da Vila de Pedrógão Grande uma vez que esta área carece de ser estruturada e delimitada por um instrumento de gestão do território capaz de proporcionar o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas, definir a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território.

É também entendido como oportunidade deste Plano a promoção da estrutura urbana da periferia da vila em articulação com a requalificação da área histórica, assim como estabelecer uma transição coerente e adequada entre esses dois distintos espaços. Por essa mesma razão considerou-se que a área de intervenção do Plano de Urbanização deveria abranger o perímetro antigo da vila e as suas áreas de expansão.

A área de expansão da Vila de Pedrógão Grande, traduzida na delimitação do Plano de Urbanização da Vila de Pedrógão Grande, justifica-se pela necessidade de contrariar a reduzida dinâmica que a Vila presentemente verifica decorrente da quase inexistência de lotes para edificação e os que atualmente existem deterem um valor muito elevado, como referido no Ponto 'Os Compromissos / Formas de Apropriação do Território'.

A expansão da Vila de Pedrógão Grande, como solo urbanizado e solo urbanizável, pretende:

- » Dotar de maior dinâmica construtiva a área urbana alargada;
- » Criar mais alternativas às políticas de Solo;
- » Dotar a Vila de maior coerência através de Unidades de Execução.

As categorias funcionais definidas no Plano de Urbanização da Vila de Pedrógão Grande seguem o disposto no art.º 21.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio. Considerando o carácter excecional da centralidade da sede concelhia e considerando a intenção de privilegiar a multifuncionalidade, optou-se pela agregação das categorias previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1: Espaços centrais e Espaços residenciais.

Propõe-se, assim, a desagregação nas seguintes categorias funcionais:

- » Espaços centrais (Multifamiliar de média densidade e Centro histórico) e residenciais (Multifamiliar de alta densidade e Multifamiliar de média densidade);
- » Espaços verdes;

- » Espaços de uso especial – Equipamentos de utilização coletiva;
- » Espaços Urbanos de Baixa Densidade – Solo Urbanizado;
- » Espaços Urbanos de Baixa Densidade – Solo Urbanizável.

A área do Plano de Urbanização da Vila de Pedrógão Grande integra, para além das referidas categorias funcionais, a distinção das categorias operativas de solo urbano – urbanizado e urbanizável.

Esta diferenciação ocorre particularmente pelas características que o espaço delimitado detém, assim foi definido essencialmente como solo urbanizado as áreas construtivamente mais densas correspondentes ao núcleo histórico e ‘vila nova’, e áreas constituintes da área urbana extensiva, que por se encontrarem dotadas de infraestruturas urbanas e equipamentos de utilização coletiva se consideraram igualmente como solo urbanizado. Sendo as restantes áreas, delimitadas no Plano de Urbanização da Vila de Pedrógão Grande, classificadas como solo urbanizável, que se destinam à expansão urbana, nomeadamente para ocupação de fins urbanos, e no qual o espaço deverá ser precedido de programação.

Verifica-se, no caso específico da Vila de Pedrogão Grande, e no que refere às vias que o solo urbanizado corresponde a áreas em que as vias se encontram programadas facilitando a ocupação mais imediata e o solo urbanizável corresponde a áreas que se caracterizam por pequenos acessos viários.

A zona urbanizável diretamente pela ação de requalificação urbana pela Câmara Municipal ou indiretamente pelas atividades urbanística, através da execução de loteamentos, encontra-se executada, ao passo que a zona urbanizável na sua maioria precisa de redefinir as suas pré-existências, reformulando as vias públicas e os espaços públicos ou de formular totalmente o plano urbanístico para diversos espaços não infraestruturados e cujo os proprietários já demonstraram interesse em investir no mercado imobiliário.

F.2. ‘Correções’ ligeiras ao PDM ‘95 – uso e/ou ocupação do território

Na proposta de ordenamento são diversos os exemplos de aglomerados em que o objetivo primordial passa por uma nova definição dos perímetros urbanos existentes, com vista a colmatação de erros de cartografia do pdm’95. Na proposta de ordenamento redefiniram-se então novas áreas para a inclusão de edificações já existentes no território bem como para a inclusão de zonas mais apetecíveis, em detrimento das quais não houve qualquer manifestação, tendo em linha de conta o afastamento dos perímetros às linhas de água e a reflexão do uso / ocupação do território.

Conhal, Mega Fundeira e Derreada Cimeira, entre o pdm’95 e a proposta atual sofreram pequenas redefinições, numa tentativa, como já se mencionou, de abarcar não só as edificações existentes bem como zonas mais apetecíveis para a dinâmica construtiva.

Em que, por se constituírem por pequenos núcleos populacionais com funções residenciais e de apoio às atividades localizadas em solo rural, foram integrados na categoria de Aglomerados Rurais, a qual objetiva a melhoria da qualidade de vida da população residente e enquadrar futuras operações de qualificação ambiental e paisagística e de edificação.

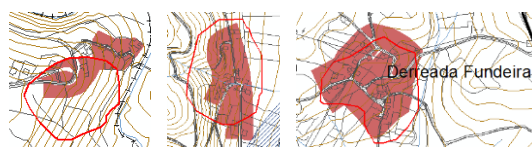


Figura 41. Exemplos de Aglomerados cuja a redelimitação teve como princípio a definição de áreas mais apetecíveis – Conhal, Mega Fundeira e Derreada Cimeira. O limite vermelho corresponde ao perímetro urbano do pdm'95 e a salmão (aglomerados rurais) a nova proposta de ordenamento.

O conjunto dos aglomerados de Carvalheira Grande, Carvalheira Pequena e Altardo são outros exemplos de perímetros, que entre o pdm'95 e a proposta atual, somente sofreram pequenas redefinições, nestes casos com o intuito de afastar os perímetros urbanos das linhas de água.

A estes perímetros, definidos como Aglomerados Rurais por se constituírem por núcleos populacionais com funções residenciais e de apoio às atividades localizadas em solo rural, foram definidas Áreas de Edificação Dispersa, como áreas de expansão, de forma a possibilitar a edificação em espaços dotados de pré-existências construtivas e infraestruturas, mas que ao contrário dos aglomerados primitivos não se apresentam tão consolidados.

No espaço classificado como Áreas de Edificação Dispersa ocorreram nas últimas três décadas a construção de diversas moradias de grande dimensão aproveitando as infraestruturas existentes, como rede viária de excelente condição, rede de abastecimento de água, rede de fornecimento de energia, rede de iluminação pública e rede de telecomunicações, onde os logradouros são hortas ou jardins que envolvem a casa.

Tendo em conta que estas áreas se inserem no eixo de ligação ao concelho vizinho da Sertã, ao longo da EM515, percebe-se o registo de maior procura que se assiste por parte dos munícipes.

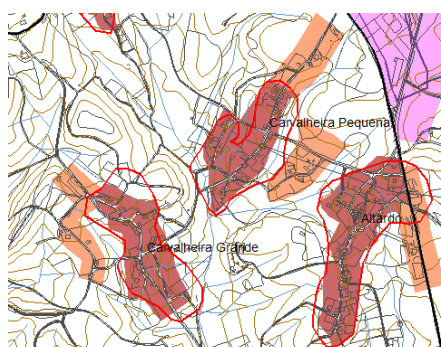


Figura 42. Exemplos de Aglomerados cuja a redelimitação teve como princípio a definição por áreas já edificadas e corte pelas linhas de água – Carvalheira Grande, Carvalheira Pequena e Altardo. O limite vermelho corresponde ao

perímetro urbano do pdm'95 e a salmão (aglomerados rurais) e cru (áreas de edificação dispersa) a nova proposta de ordenamento.

Seguindo a lógica referida pela CCDR-c de 'compensar' em aglomerados que demonstraram claramente uma menor dinâmica construtiva, por vezes mesmo até nula, para fundamentar a expansão de limites em aglomerados que, por sua vez registaram uma dinâmica construtiva positiva e na qual a delimitação do perímetro mostrou-se bastante contida, temos, entre outros, o exemplo da redefinição do aglomerado de Mosteiro, onde se eliminou nesta proposta o perímetro urbano localizado a Este de Mosteiro, para que a concentração da edificação se desenvolva no interior deste núcleo urbano.



Figura 43. Exemplo de corte no aglomerado que não verificou qualquer procura, pela compensação de expansão no aglomerado de Mosteiro, visto este se encontrar com uma delimitação muito restrita. O limite vermelho corresponde ao perímetro urbano do pdm'95, o amarelo (espaço urbano) a nova proposta de ordenamento e a verde a estrutura ecológica urbana.

São muitos os exemplos ao longo do território concelhio de uma redefinição de perímetros ao invés de uma expansão, esta nova delimitação procura como já se referiu anteriormente, retirar áreas pouco apetecíveis e permutar por áreas que demonstraram ao longo deste período maior consideração. Esta redefinição e delimitação de perímetros urbanos tem com objetivo estimular a concentração da edificação no interior dos núcleos urbanos e desincentivar a proliferação dispersa, tendo sempre em linha de conta a preocupação pela criação de condições e expectativas que estimulem a população residente bem como o incentivo de imigração que o Concelho tem chamado até si.

F.3. Incongruências

Aquando a decisão de elaboração da revisão do PDM de Pedrógão Grande, este apresentou como um dos fundamentos, os erros e as imprecisões do atual PDM, e desta situação consta a cartografia, que como referido anteriormente, no ponto limitações da cartografia do PDM'95, a delimitação realizada com base na carta militar datada da década de '70, determinou a incorreta

demarcação de alguns dos aglomerados bem como também se traduziu em imperfeitas demarcações de perímetros urbanos, nos quais muitas edificações já existentes não foram compreendidas, conduzindo esta situação, através das resistências impostas pelo mau zonamento apresentado, a uma menor dinâmica, e gerando consequentemente efeitos redutores e contraproducentes no território concelhio.

O pdm'95 teve por base, para a definição dos perímetros urbanos, como já foi referido, a carta militar datada dos anos'70, acarretando consigo graves erros de zonamento | ordenamento. Sabendo que o território se encontra em constante mudança, todas as edificações que surgiram entre os anos '70 e meados dos anos'90 (1995, data de elaboração do pdm em vigor) não foram assim compreendidas.

O pdm'95 não assumiu uma situação consumada face a situação da cartografia de base. As edificações aquando a elaboração do PDM em vigor já se encontravam no território e o pouco conhecimento desta situação despoletou para um imperfeito ordenamento. Assim, a revisão do PDM, na sua proposta de ordenamento, não passa por uma expansão pelo que antes sim por uma correção da cartografia anterior.

Os aglomerados de Derreada Cimeira e Louriceira são dois de mais exemplos de aglomerados nos quais as edificações que se encontram no território são anteriores à elaboração do plano, e que não foram compreendidas pelas razões anteriormente mencionadas. Esta delimitação do perímetro mostrou-se muito contido, não contemplando espaços abertos e recetivos para novas intervenções.

Assim, a proposta de ordenamento para o perímetro de Derreada Cimeira passa pela agregação das preexistências e definição de áreas de expansão classificadas como Espaços Urbanos de Baixa Densidade, em solo urbanizado, por se encontrarem dotadas de infraestruturas urbanas assim como se verificarem preexistências. Em que a presente proposta passa juntamente pela definição de Espaços Verdes integrados no tecido urbano.

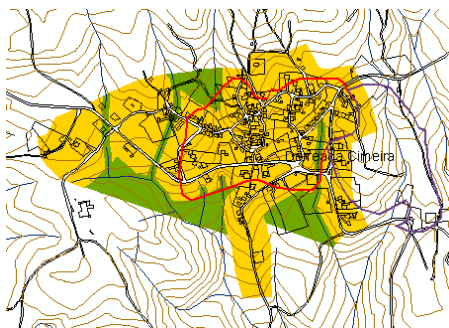


Figura 44. Derreada Cimeira. O limite vermelho corresponde ao perímetro urbano do pdm'95, o amarelo (espaço urbano) a nova proposta de ordenamento e a verde a estrutura ecológica urbana.

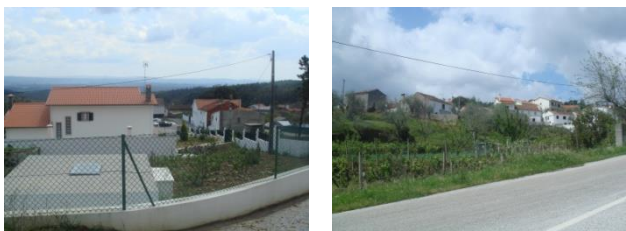


Figura 45. Exemplo (foto esquerda) de edificado consolidado e de (foto direita) de proposta de Estrutura Ecológica Urbana.

A proposta de ordenamento para o perímetro de Louriceira mostra-se distinta da proposta de ordenamento para o perímetro de Derreada Cimeira uma vez que as características deste aglomerado se mostram bastante desiguais, isto é, ao limite definido no PDM'95 foram delimitadas áreas de expansão, ora classificadas como Espaços Urbanos de Baixa Densidade, em solo urbanizado, nas áreas que em virtude da maior concentração de preexistências e de se apresentarem como lugares mais urbanos, ora como Área de Edificação Dispersa, de função residencial em solo rural, na continuidade do solo urbano, de forma a possibilitar a edificação, já que o Perímetro Urbano em Vigor se encontra atualmente consolidado.

Em que nas Áreas de Edificação Dispersa o presente Plano define objetivos, critérios e parâmetros aplicáveis distintos dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

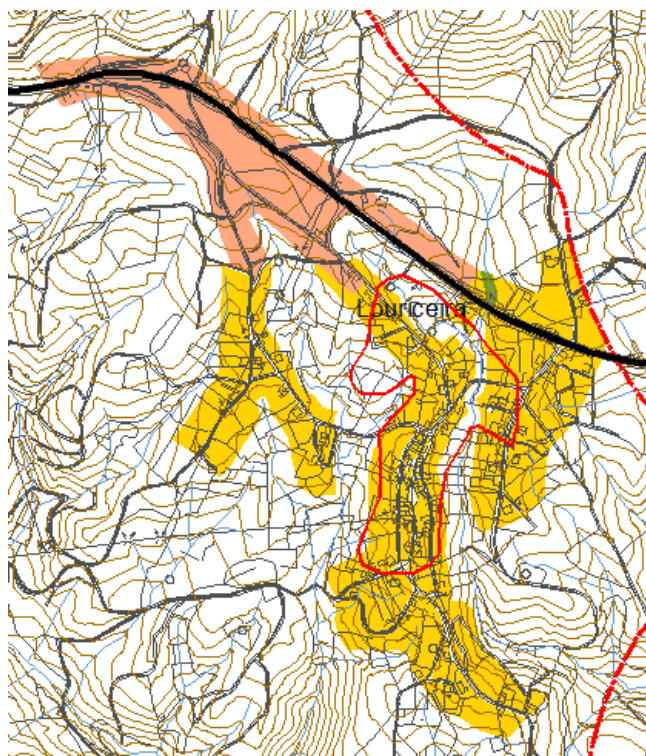


Figura 46. Louriceira. O limite vermelho corresponde ao perímetro urbano do pdm'95, o amarelo (espaço urbano) e o cru (Área de Edificação Dispersa) da nova proposta de ordenamento.

Ainda neste ponto, deve-se fazer referência à possibilidade que o pdm'95 concede em se construir no exterior dos perímetros urbanos, desde que, cumulativamente se respeite uma área mínima de lote de 5 000m² e que o local seja servido por as infraestruturas básicas. Exemplo disso, consiste o aglomerado de Atalaia Cimeira, no qual apareceram novas edificações exteriores ao perímetro urbano definido, por o aglomerado se encontrar servido por redes de infraestruturas, e pelo cumprimento das áreas mínimas. Igualmente aqui, não se pode falar de expansão mas sim num reforço de consolidação da situação exposta, sendo que no interior da nova delimitação exista a possibilidade de aparecimento de novas edificações. Esta redefinição e delimitação do perímetro urbano tem intuitivamente o objetivo de estimular a concentração das construções no interior dos núcleos urbanos e desincentivar a proliferação dispersa que o atual PDM admite.

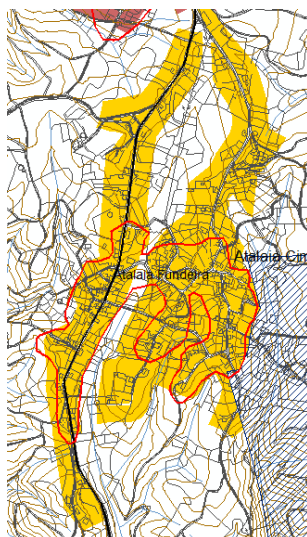


Figura 47. Atalaia Fundeira e Atalaia Cimeira. O limite vermelho corresponde ao perímetro urbano do pdm'95 (Atalaia Fundeira) e o amarelo (espaço urbano) da nova proposta de ordenamento.

De salvaguardar, que a incorreta delimitação do aglomerado Barraca da Boavista, completamente desfasado da sua localização correta, na nova proposta de ordenamento se encontra delimitado pelas edificações existentes e classificado como Aglomerado Rural, no núcleo mais antigo e de maior consolidação, e como Áreas de Edificação Dispersa, a área de expansão e compreensão de preexistências .

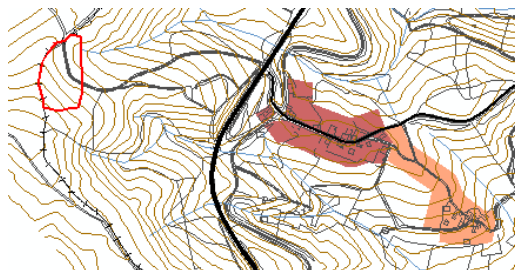


Figura 48. Barraca da Boavista. O limite vermelho corresponde ao perímetro urbano do pdm'95, desfasado e a cor salmão e cru representa o perímetro proposto de aglomerado rural e Área de Edificação Dispersa respetivamente.

Concluindo-se que o pdm'95 teve por base, para a definição dos perímetros urbanos, a carta militar datada dos anos'70, acarretando consigo graves erros de ordenamento. Tendo assim, o conjunto de edificações que nasceram entre os anos '70 e meados dos anos'90 não sido compreendidas. E em que o não assumir desta situação consumada despoletou para um imperfeito ordenamento.

Passa assim, a revisão do pdm, na sua proposta de ordenamento, em muitos aglomerados pelo assumir as edificações presentes no território como forma de correção da cartografia anterior.

F.4. As Oportunidades Estratégicas de Desenvolvimento

F.4.1. Eixos Estruturantes

As opções da nova proposta de ordenamento, para além das mencionadas anteriormente, no qual referia as correções de situações já consumadas, passam também pela definição de principais aglomerados, localizados essencialmente ao longo de eixos estruturantes, ligações principais que tornaram estes aglomerados de maior dimensão no contexto concelhio, sem contabilizar a Vila.

Através, da figura 48, consegue-se perceber quais os eixos estruturantes do Concelho bem como quais os aglomerados que pela sua localização próxima a estes eixos se evidenciaram nestes últimos anos.

São dois os principais eixos estruturantes concelhios. O eixo que parte de Vila Facaia até Sobreiro, através das vias EN236-1, EM 513 e EM 350, que aproximam os aglomerados que se encontram entre estas duas povoações - Adega, Aldeia das Freiras/ Lameira Cimeira/ Lameira Fundeira, Mó Pequena, Casalinho e Mó Grande. E o eixo que parte de Pobrais até Atalaia Cimeira / Atalaia Fundeira seguindo em direção ao município de Figueiró dos Vinhos e Sertã, incluindo o conjunto de aglomerados de maior dinâmica - Pobrais, Várzeas, Nordeirinho, Figueira, Soalheira/ Pinheiro Bordalo, Carvalheira Grande / Carvalheira Pequena/ Altardo, Covais/ Pereira/ Casal da Graça/ Casal dos Ferreiros/ Casal Francisca e Atalaia Cimeira/ Atalaia Fundeira, através da EN236-1 e da EM 515.

Ainda que não podendo ser considerados nos eixos anteriormente mencionados, os aglomerados de Derreada Cimeira, Louriceira e Troviscais constituem-se como centros, que pese embora sejam isolados, evidenciam, relativamente ao panorama concelhio, um papel importante na afirmação de núcleo habitacional.

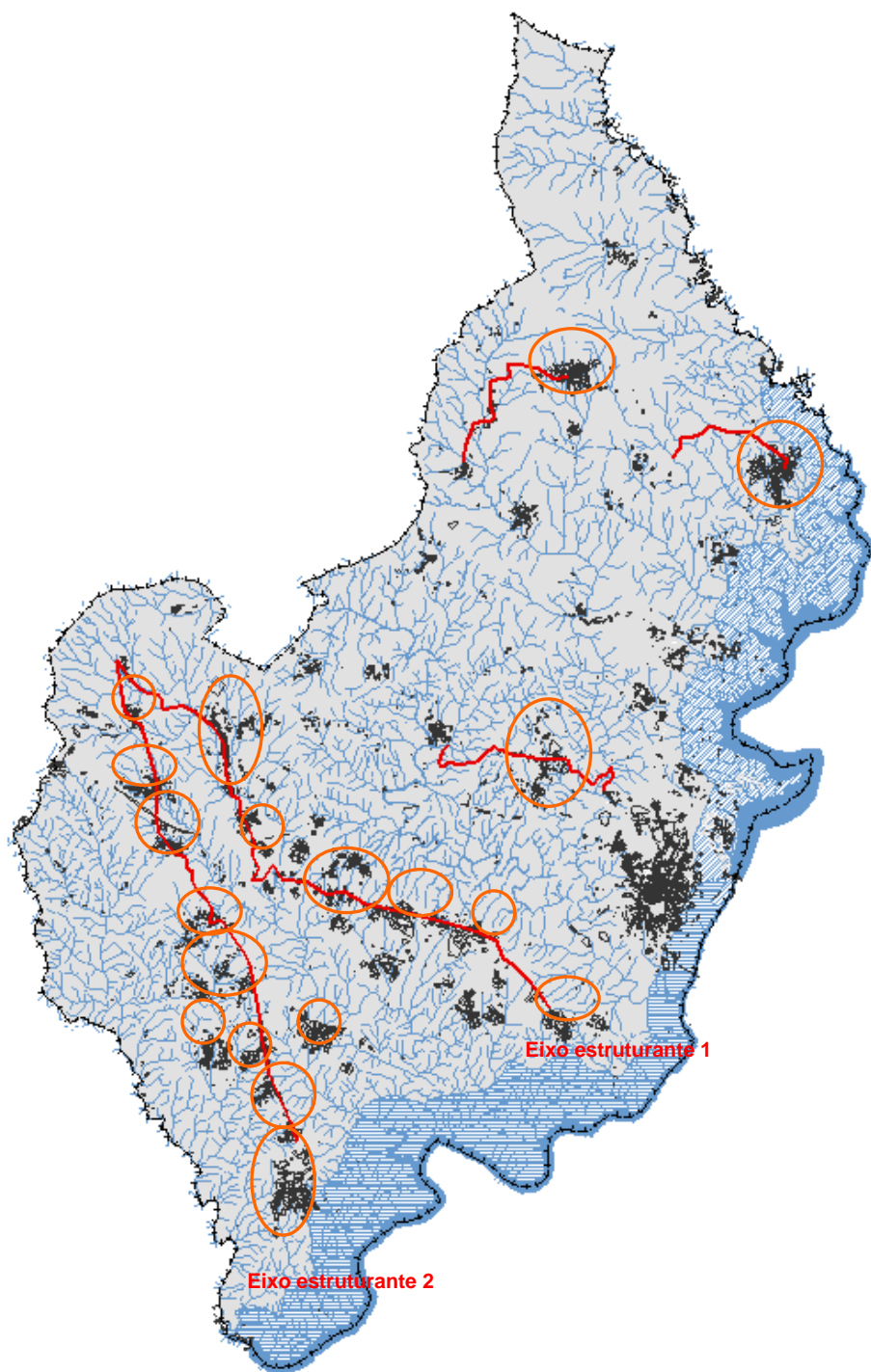


Figura 49. Eixos estruturantes no Concelho de Pedrógão Grande

F.4.1.1. Os aglomerados – Eixo estruturante 1

Vila Facaia

Na qualidade de sede de freguesia há que considerar o seu papel enquanto contribuinte para a oferta de um conjunto de serviços e equipamentos públicos que lhe conferem uma centralidade alternativa relativamente à sede de concelho, ainda que a um nível inferior.

Atendendo ao facto do perímetro delimitado pelo PDM'95 não ter fornecido espaços suplementares para a integração de novas oportunidades de intervenção, uma vez que se mostrou bastante limitativo nessa possibilidade, e por conseguinte a área delimitada se encontrar praticamente ocupada e consolidada (figura 49). Enquanto sede de freguesia, e no reforço da sua centralidade considera-se que Vila Facaia necessita de consagrar, além da área de expansão a norte como Espaço Urbano de Baixa Densidade, que reflète a compreensão das preexistências, de uma área suplementar que lhe permita de forma programada (solo urbanizável) contribuir para o reforço da sua centralidade, e por essa via captar novas ocupações.



Figura 50. Aglomerado Vila Facaia. Muito Consolidado.

Lameira Cimeira | Lameira Fundeira | Aldeia das Freiras

A delimitação dos perímetros mostrou-se bastante contida, apresentando a possibilidade apenas de integrar as atuais edificações presentes no território, não contemplando desta forma espaços abertos e recetivos a futuras intervenções.

Por essa razão a proposta de ordenamento para estes aglomerados, classificados como Aglomerados Rurais, por se constituírem por pequenos núcleos populacionais com funções residenciais e de apoio às atividades localizadas em solo rural, pauta-se pela disponibilização de espaços intersticiais dos perímetros existentes, possibilitando novas intervenções e compreendendo outras já existentes, assim como pela criação de um novo perímetro, que por verificar já um conjunto de edificações e vivências locais se classificou como Aglomerados Rurais.

Verifica-se que o aglomerado rural de Aldeia das Freiras foi o que apresentou maior expansão justificado essencialmente no facto de a proposta de ordenamento proceder a correção do perímetro anteriormente delimitado pelo PDM'95.

Neste Aglomerado ocorreram nas últimas três décadas a construção de diversas moradias de grande dimensão aproveitando as infraestruturas existentes, como rede viária de excelente condição, rede de abastecimento de água, rede de fornecimento de energia, rede de iluminação pública e rede de telecomunicações, onde os logradouros são hortas ou jardins que envolvem a casa.

Nesse sentido, este aumento da área do perímetro resulta da correção do perímetro face ao anterior que ocultou o “boom construtivo verificado entre 1975 e 1995, juntamente com o preenchimento ocorrido de 1995 até hoje potenciando espaços infra-estruturados

Mó Pequena

A sua localização na área planáltica entre as ribeiras de Pera e de Nodel conferem-lhe um posicionamento franco para a implantação humana. Em complemento, a margem concedida pela delimitação do perímetro urbano, ao considerar espaços intersticiais possibilitou a sua ocupação com novas edificações que terá permitido albergar a dinâmica verificada.

Passando assim a proposta pela adequação do perímetro delimitado, introduzindo pequenos acertos no sentido de o ajustar às edificações e infraestruturas presentes no território, que se poderão considerar como espaços intersticiais, de forma ajustar o aglomerado às suas dinâmicas.

Mais uma vez e ao caso específico de Mó Pequena, o presente aglomerado foi no âmbito da revisão do Plano, e tal como figura na alínea a), do nº2 do artigo 19º Decreto Regulamentar nº11/2009, de 29 de maio, classificado como Aglomerado Rural, por corresponder a espaço edificado com funções residências e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

F.4.1.2. Os aglomerados – Eixo estruturante 2

Nordeirinho

Aglomerado populacional, no qual a delimitação do perímetro urbano parece constrangedora ao não ter compreendido as edificações presentes no território antes de 1995, data da publicação do PDM em vigor, edificações essas presentes na sua contiguidade e parte integrante do mesmo.

Neste sentido, a proposta de ordenamento vai no sentido da redefinição da sua delimitação passando pela integração de tais edificações e estruturando de forma consentânea o aglomerado.

O aglomerado de Nordeirinho é constituído essencialmente por um conjunto de Aglomerados Rurais, por corresponderem a conjuntos de edificações de funções residências e de apoio a atividades localizadas em solo rural, ainda que seja igualmente constituído por uma área classificada como Áreas de Edificação Dispersa por designar por uma área de expansão, que

embora tenha associada a si preexistências constitui-se por um perímetro que irá permitir futuras intervenções uma vez que o principal aglomerado se encontra bastante consolidado (figura 50).



Figura 51. Aglomerado Nordeirinho. Perímetro urbano muito contido.

No espaço classificado como Áreas de Edificação Dispersa ocorreram nas últimas três décadas a construção de diversas moradias de grande dimensão aproveitando as infraestruturas existentes, como rede viária, rede de abastecimento de água, rede de fornecimento de energia, rede de iluminação pública e rede de telecomunicações, onde os logradouros são hortas ou jardins que envolvem a casa.

Figueira

Aglomerado populacional que detém ainda uma dimensão não desprecianda, contabilizando meia centena de habitantes e cerca de 40 alojamentos. Por essa razão a proposta vai no sentido da consideração de ajustamentos ao perímetro anterior, agora classificado como Aglomerado Rural, pela constituição de edificações de funções residências e de apoio a atividades localizadas em solo rural, contemplando as edificações na contiguidade do seu limite, a sul, assim como a criação de uma bolsa suplementar a norte, imediatamente contíguo, como Áreas de Edificação Dispersa, que objetiva a providência de espaços libertos que possibilitem futuras intervenções.

No espaço classificado como Áreas de Edificação Dispersa ocorreram nas últimas três décadas a construção de diversas moradias de grande dimensão aproveitando as infraestruturas existentes, como rede viária, rede de abastecimento de água, rede de fornecimento de energia, rede de iluminação pública e rede de telecomunicações, onde os logradouros são hortas ou jardins que envolvem a casa.

Pinheiro Bordalo | Soalheira

Aglomerados populacionais que demonstram uma dimensão intermédia. As suas localizações na área planáltica entre as ribeiras de Nodel e da Bouça conferem-lhes um posicionamento franco para a implantação humana. As suas dimensões, entre 50 e 40 habitantes respetivamente, e a dinâmica de localização evidenciada implica um ajustamento ao perímetro anteriormente delineado, que não integrou um conjunto de edificações imediatamente contíguas e na

proximidade que levam o aglomerado para contornos mais dilatados que os anteriormente considerados. Assim, importa a proposta integrar tais edificações, contemplando ainda como área de expansão a área em torno da EM 350, no sentido da Soalheira.

Os aglomerados primitivos de Pinheiro Bordalo e de Soalheira, na sua redefinição foram classificados como Aglomerados Rurais por se constituírem pelo núcleo primitivo e mais consolidado e a área de expansão, ainda que confinante com Pinheiro Bordalo, como Área de Edificação Dispersa, constituída por preexistências de menor consolidação, e que objetiva a possibilidade de novas intervenções futuras.

No espaço classificado como Áreas de Edificação Dispersa ocorreram nas últimas três décadas a construção de diversas moradias de grande dimensão aproveitando as infraestruturas existentes, como rede viária de excelente condição, rede de abastecimento de água, rede de fornecimento de energia, rede de iluminação pública e rede de telecomunicações, onde os logradouros são hortas ou jardins que envolvem a casa.



Figura 52. Aglomerado Pinheiro Bordalo | Soalheira.

Covais

Este aglomerado apresenta uma dimensão considerável, quer em termos da sua população e edificado, contando com um quantitativo de cerca de 60 habitantes e alojamentos.

No entanto constata-se que o perímetro em vigor se mostra demasiado contido integrando apenas o núcleo mais densificado do aglomerado omitindo os novos desenvolvimentos e edificações nas suas imediações, e sendo por essa razão bastante limitativo do seu potencial crescimento (figura 52). Deste modo, a proposta de ordenamento redefine o perímetro definido no PDM'95, núcleo primitivo e mais consolidado, como Aglomerado Rural, assim como a cria um novo perímetro integrando tais áreas de ocupação menos densificada e consolidada que permite providenciar espaços para futuras intervenções, classificadas como Áreas de Edificação Dispersa.



Figura 53. Aglomerado de Covais. Perímetro urbano muito contido.

No espaço classificado como Áreas de Edificação Dispersa ocorreram nas últimas três décadas a construção de diversas moradias de grande dimensão aproveitando as infraestruturas existentes, como rede viária de excelente condição, rede de abastecimento de água, rede de fornecimento de energia, rede de iluminação pública e rede de telecomunicações, onde os logradouros são hortas ou jardins que envolvem a casa, misturando o conceito de jardim com horta.

Graça

Sede de freguesia, que comparativamente a Vila Facaia parece evidenciar dificuldade maior em se afirmar como o núcleo central e de referência desta área do Concelho, talvez justificado no facto do seu perímetro urbano ainda que pareça ter permitido alguma margem de intervenção, se evidencia relativamente curta para a função que o aglomerado desempenha, aliado a um centro absorvido pela implementação dos equipamentos coletivos.

Neste sentido a ligação com Pereira deve ser reforçada, devendo a delimitação do perímetro urbano ser ajustado concedendo-lhe maior folga no sentido da conformação e integração de uma área envolvente que permita providenciar espaços para a afirmação central deste aglomerado assim como a criação de uma pequena área adjacente, que por evidenciar menor consolidação e carácter de expansão junto à via que liga à sede de freguesias foi classificada como Área de Edificação Dispersa.

Esta localidade sede de Freguesia é uma das mais pequenas localidades da Freguesia, mas está no seu centro, possui praticamente todos os equipamentos públicos da Freguesia, Junta de Freguesia, Escolas, jardins, centros de dia, centros de saúde, polidesportivo, restaurantes, cafés, minimercados, posto farmacêutico e a Igreja Matriz da Freguesia cuja a Padroeira é N. Sr.^a da Graça e deve ser esta a causa da criação de uma localidade que pela questão religiosa e de serviços se tornou sede da Freguesia apesar da sua pequena dimensão.

Marinha | Casal da Marinha

Marinha consiste num aglomerado populacional com uma dimensão relevante ao nível concelhio, constitui um dos mais relevantes em termos de dimensão, na freguesia da Graça. Deve ser tido em

consideração que este aglomerado integra na prática o aglomerado de Marinha e Casal da Marinha, constituindo-se por um único aglomerado.

Assim revela-se fundamental proceder a essa correção imperiosa em termos de ordenamento unindo o aglomerado da Marinha, que por corresponder ao conjunto de edificações mais consolidadas, de funções residências, se classificou na proposta de ordenamento como Aglomerado Rural, e a Área de Edificação Dispersa de Casal da Marinha, perímetro que sofreu maior expansão no sentido de compreender um conjunto de preexistências de carácter menos consolidado e que permitirá a agregação de dois lugares num aglomerado que no território se testemunha como sendo único.

Neste espaço ocorreram nas últimas três décadas a construção de diversas moradias de grande dimensão aproveitando as infraestruturas existentes, como rede viária de excelente condição, rede de abastecimento de água, rede de saneamento, rede de fornecimento de energia, rede de iluminação pública e rede de telecomunicações.



Figura 54. Aglomerado de Marinha. Exemplo de Urbano e Estrutura Ecológica Urbana.

Casal dos Ferreiros

Aglomerado com uma dinâmica construtiva positiva, na qual a delimitação do perímetro urbano se mostrou igualmente um pouco contida, não contemplando a integrado de um conjunto de edificações contíguas e que dele fazem parte.

A proposta de ordenamento vai assim no sentido de contemplar a redefinição do perímetro de forma a integrar tais edificações, perímetro este definido como Aglomerado Rural, por se caracterizar por um conjunto edificações de carácter mais consolidado, e simultaneamente, providenciar espaços intersticiais existentes para futuras intervenções onde hoje já demonstram existência de edificado.

Esta ampliação, que permite a possibilidade construtiva na ligação do aglomerado de Casal dos Ferreiros ao aglomerado de Casal da Francisca, foi na proposta classificada como Área de Edificação Dispersa, justificado no facto de se constituir por uma área de expansão entre dois aglomerados primitivos e já bastante consolidados.

Neste espaço classificado com Área de Edificação Dispersa ocorre nas últimas duas décadas a construção de diversas moradias aproveitando as infraestruturas existentes, como rede viária de excelente condição, rede de abastecimento de água, rede de saneamento, rede de fornecimento de energia, rede de iluminação pública e rede de telecomunicações.



Figura 55. Aglomerado Casal dos Ferreiros. Perímetro urbano muito contido.

Atalaia Cimeira | Atalaia Fundeira

Conjunto de aglomerados que evidenciam uma dinâmica de crescimento substancial. Atalaia Cimeira demonstra uma vitalidade ímpar no Concelho, duplicando o seu quantitativo populacional.

Forma, em conjunto com Atalaia Fundeira, um conglomerado urbano que assume patamares importantes no Concelho, passando de uma centena de habitantes, para mais de centena e meia. É no entanto necessário verificar que o perímetro delineado pelo PDM'95 se mostra contido e pode vir por essa razão contribuir para espalhar esta dinâmica. Tal facto é notado já no número de edificações exteriores ao perímetro, e que se situam nas imediações destes dois aglomerados.

A delimitação do perímetro urbano na proposta de ordenamento deve assim pautar-se pelo reforço da integração das duas 'Atalaias', alargando o perímetro urbano por forma a integrar as áreas edificadas que hoje lhe são exteriores uma vez que as mesmas potenciam as infraestruturas existentes, como rede viária de excelente condição, rede de abastecimento de água, rede de saneamento, rede de fornecimento de energia, rede de iluminação pública e rede de telecomunicações naquele que é o maior aglomerado a sul do concelho.

F.4.1.3. Os aglomerados - Derreada Cimeira | Louriceira | Troviscais

Tratam-se de aglomerados populacionais de dimensão intermédia, à escala concelhia, na qual a proposta de delimitação do núcleo existente passa, como já referido anteriormente, não por uma expansão mas pela correção da atual delimitação, considerando igualmente uma folga de espaço

contígua no sentido de não debilitar qualquer intervenção que possa surgir, nem exercer eventual sobrepressão relativamente ao espaço nuclear.

Derreada Cimeira

Constitui um dos aglomerados de maior dimensão no Território Norte do Concelho, localizado no eixo de ligação Pedrógão Grande - Castanheira de Pera através da ER236, revelando um crescimento significativo do número de alojamentos.

Da sua dimensão relativamente ao panorama concelhio, detém um papel considerável na afirmação de núcleo habitacional, a qual a revisão do Plano pretende que se segure de modo qualificado a presença assumida na parte Norte do Concelho.

Em termos do seu desenvolvimento físico, deverá ser considerado o seu núcleo primitivo e toda a área envolvente, que contemple as edificações existentes e permita intervenções futuras, quer em áreas novas contíguas ao aglomerado, quer pelo preenchimento de espaços intersticiais que existam.

Ao longo das últimas décadas foram construídas diversas infraestruturas nesta localidade tendo sido construídos alguns equipamentos públicos, com a Associação local, o arraial de festas, a casa mortuária, o polidesportivo, o parque infantil, a escola primária e dispõem ainda das principais infraestruturas públicas inclusive rede de drenagem de águas residuais.

Anexo a esta localidade existe um indústria de transformação da madeira que tem sido a atividade que tem fixado a população evitando que esta tenha emigrado, razão pela qual hoje é a aldeia mais povoada do norte do concelho.

Louriceira

Aglomerado populacional com uma dimensão relevante à escala municipal, que apesar da diminuição do seu quantitativo populacional, se constitui como o 2.º aglomerado mais populoso, se excetuarmos a Vila de Pedrógão Grande. Em termos de dinâmica relativamente ao número de alojamentos esta é bastante positiva, o que parece evidenciar uma determinada pressão de localização e/ ou intervenção neste aglomerado.

Dada a sua importância no sistema urbano municipal, enquanto um dos aglomerados mais populosos, e tendo-se verificado apetência interventiva, prevê-se a consideração do perímetro anteriormente delineado acompanhado de uma delimitação bastante mais alargada, que objetiva contemplar todo um conjunto de edificações existentes no território exteriores ao limite do PDM'95 e permitir intervenções futuras, quer pelo preenchimento de espaços intersticiais, libertando-o das atuais pressões.

Esta área corresponde há zona mais antiga e ocupada do aglomerado onde existe uma grande ocupação do solo e que necessita de ser urbanisticamente regulada.

A proposta de ordenamento define ainda uma área de expansão, classificada como Área de Edificação Dispersa, de forma a permitir a possibilidade construtiva num perímetro urbano que se encontra presentemente bastante consolidado, e que ao longo das duas últimas décadas foram sendo ocupados pela falta de solos no aglomerado e cujo a tipologia de edificação passa por moradias de grande dimensões de 1 ou 2 pisos com quintais ou jardins em volta da edificação.

Troviscais Fundeiros

O aglomerado de Troviscais Fundeiros apresenta certa dimensão populacional a nível concelhio. Consiste em mais um aglomerado, que pela presença concreta das edificações existentes que o perímetro anteriormente não considerou, teve como consequência uma limitação à dinâmica evidenciada, provocando-lhe uma certa estagnação.

Desta forma a proposta de ordenamento passa pela redefinição do aglomerado primitivo de Troviscais Fundeiros que objetiva a integração das edificações existentes na sua adjacência, e por uma área de expansão, classificada como Área de Edificação Dispersa, a poente de Troviscais Fundeiros, e que apresenta algumas edificações dispersas, com a principal finalidade de dotar o aglomerado de uma área com capacidade edificatória e que ao longo das duas últimas décadas foram sendo ocupados pela falta de solos no aglomerado e cujo a tipologia de edificação passa por moradias de grande dimensões de 1 ou 2 pisos com quintais ou jardins em volta da edificação.

Associado a Troviscais Fundeiros verifica-se a existência do aglomerado de Troviscais Cimeiros, que apesar de confinante com este, apresenta características mais rurais, o qual e por essa razão foi classificado como Área de Edificação Dispersa. No entanto, e pelo facto da sua delimitação, no PDM'95, se ter mostrado bastante contida, é proposto na revisão do PDM a sua ampliação de forma a compreender o conjunto significativo de edificações um pouco dispersas que não se encontram compreendidas pelo PDM'95.

Estes dois aglomerados ao longo das três últimas décadas tenderam a unificar-se tendo sido construído alguns equipamentos públicos, com a Associação local dos dois aglomerados, o jardim envolvente que se encontram anexos à capela dos aglomerados e a antiga escola primária.

Este aglomerado bem como as áreas de edificação dispersa que abrange estas duas localidades dispõem das principais infraestruturas públicas inclusive rede de drenagem de águas residuais.

F.4.1.4. Conclusões

No entendimento de olhar para o território concelhio e identificar os principais aglomerados, que maioritariamente se encontram localizados, como já se observou, no decorrer dos eixos estruturantes identificados na figura 48, a proposta de ordenamento passa essencialmente pela

consolidação desses mesmos aglomerados, alargando os seus limites às edificações existentes, quer as que já se encontravam aquando a elaboração do pdm'95, quer aquelas que surgiram entre 1995 e a presente data decorrente da permissão regulamentar, ao mesmo tempo que possibilita simultaneamente a disponibilização de espaços intersticiais, permitindo novas intervenções e facilitando o seu desenvolvimento físico. Sendo que, a redefinição e delimitação de perímetros urbanos proposta tem com finalidade a estimulação da concentração da edificação no interior dos núcleos urbanos e desincentivando a proliferação dispersa que vem acontecendo pelo território. Por vezes, integrada com um conjunto de espaços verdes, prevendo-se assim um equilíbrio entre construído e não construído, entre humano e natural.

F.5. A 'Consolidação' do Espaço Natural

A componente ecológica e natural assume um papel estruturante e determinante no ordenamento do território. O entendimento e compreensão do sistema biofísico, e das questões ambientais, integrando os sistemas naturais, com as suas áreas e valores específicos, é indiscutivelmente essencial para o ordenamento, apesar de se assistir, frequentemente, a um efetivo desprezo pelas características físicas, biológicas e humanas do território.

Atualmente é reconhecido que, tanto os problemas, como as potencialidades de um dado território, mesmo só considerados nas suas linhas fundamentais, desempenham um papel fundamental na orientação dos processos de ordenamento e de desenvolvimento.

Na formação da proposta de ordenamento do território do Concelho de Pedrógão Grande procurou-se desenvolver, tanto quanto possível, um entendimento dos valores em presença, consagrando uma parte importante na definição do destino básico dos terrenos, e na sua consequente qualificação, bem como na estruturação dos elementos fundamentais em torno da estrutura ecológica municipal, de âmbito transversal à classificação inicial dos solos.

Neste sentido, aborda-se precisamente a contextualização e conceção da componente ecológica e natural no processo de ordenamento do Concelho de Pedrógão, atendendo à definição da estratégia territorial esboçada, aos princípios gerais e que obedeceram a estruturação do território, e às preocupações tidas nessa abordagem, traduzidas fisicamente no processo de delimitação da estrutura ecológica municipal.

No decorrer dos trabalhos de revisão, e no quadro do contexto acima descrito, foi sendo definida e burilada a estratégia territorial concelhia em função da sua forte componente natural, rural, e urbana, e que passa também pela contemporaneidade das suas funções no sistema concelhio.

As transformações que o meio natural tem sofrido no sentido de proporcionar ao homem melhores condições de vida, têm reflexos evidentes na paisagem. A diversidade ecológica das freguesias de Pedrógão Grande associada ao valor cultural introduzido pelo homem, função dos seus valores estéticos e simbólicos, dão ao Município uma forte herança e expressão cultural.

A configuração física do território impõe vivências e ocupações diferentes. À maior sinuosidade e valor de cotas altimétricas associa-se uma menor concentração habitacional, populacional e uma

maior dinamização da atividade agrícola. Ao contrário, nos terrenos onde a planície predomina encontra-se uma maior densidade de ocupação urbana, com reflexos nas atividades económicas.

A estruturação do território atende, de igual modo, à realidade do concelho de Pedrógão, onde, a par com outras pequenas cidades e vilas, se nota uma nova identidade que se traduz numa classe com um peso significativo que pratica a pluriatividade; pessoas que têm os seus empregos nos setores secundário e terciário e que continuam a dedicar parte da sua atividade à agricultura e à floresta e que, para além de serem criadores de uma cultura própria, são geradores da diversidade mantendo os campos e a floresta, a produção e a ocupação da terra.

Esta diversidade, este “banco genético” tem de ser conservado e valorizado, mas sobretudo tem de ser desenvolvido numa perspetiva de racionalização de usos e rentabilização dos recursos, no sentido da continuidade, ou seja, da sustentabilidade.

È sobretudo no equilíbrio entre as novas conceções de ocupação do território e a preservação ativa do meio natural que se encontra a capacidade de intervir de forma consistente, coerente, socialmente aceite, que se produz figuras de planeamento capazes de organizar o território de forma sustentável.

Tais possibilidades construtivas, a acontecer de forma extensiva, evidenciam de igual modo, uma preocupação de manutenção da presença humana no território, possibilitando uma relação direta com os sistemas, contrária ao puro e simples abandono das áreas, sem qualquer tratamento, que ao invés da sua potencialização, contribui para a descaracterização dos sistemas em causa.

A estruturação do ordenamento do território de Pedrógão Grande é marcado por uma preocupação fundamental de conciliação entre os sistemas construídos, e os sistemas naturais, incluindo as suas várias valências de ocupação do território, desde os espaços agrícolas, os espaços florestais e silvícolas, os espaços ecológicos e os espaços de valia paisagística.

Muito para além da tal distinção básica entre rural e urbano, e demonstrativa dessa preocupação de cerzir o território com os seus elementos naturais e construídos, assume particular importância e relevância o conceito e transversalidade associada à definição e consolidação, na proposta de ordenamento apresentada, de uma estrutura ecológica municipal.

No âmbito da sua delimitação física enquadra as áreas, valores e sistemas fundamentais para proteção e valorização ambiental dos espaços, quer se tratem dos espaços rurais, quer dos espaços urbanos, assegurando a compatibilização das funções de proteção, regulação e enquadramento com os usos produtivos, o recreio e o bem-estar das populações.

Dentro das suas várias valências e componentes integradas, a estrutura ecológica municipal inclui elementos tão variados quanto áreas que pelas suas características orográficas implicam a necessidade de proteção dos solos e da rede hidrográfica, de terrenos arborizados ou cuja arborização é conveniente ou necessária para o bom regime das águas, ou para a fixação e

conservação do solo, de áreas sensíveis, de áreas que são constituídas por solos de maiores potencialidades agrícolas, ou que tenham sido objeto de investimentos para aumentarem a sua capacidade produtiva, bem como por áreas de valor ecológico e paisagístico.

A estrutura ecológica municipal tem ainda por objetivo a preservação e a promoção dos valores ecológicos e ambientais do território, assegurando a defesa e a valorização dos elementos patrimoniais e paisagísticos relevantes, a proteção das zonas de maior sensibilidade biofísica e a promoção dos sistemas de lazer e recreio.

Assim, os solos afetos à Estrutura Ecológica Municipal do município de Pedrógão Grande correspondem aos elementos/fatores que se constituem como fundamentais para o equilíbrio e qualidade dos ecossistemas de índole natural e humana:

▶▶ Valores Ecológicos

- Ribeiras
- Plano de Ordenamento da Albufeira do Cabril, Bouça e Santa Luzia
- Reserva Agrícola Nacional
- Reserva Ecológica Nacional

▶▶ Valores Patrimoniais

- Património Arquitetónico – Monumento Nacional
- Património Arqueológico – Valores Arqueológicos e Estradas Romanas

▶▶ Equipamentos Culturais, de Recreio e Lazer

- Moinho de Rodízio do Mosteiro
- Praia Fluvial
- Parques de Merenda

▶▶ Percursos Pedestres

- Grande Rota do Zêzere
- Marginal da Albufeira da Bouça
- Marginal da Albufeira do Cabril
- Na Senda da Ribeira de Pera
- No Cabeço das Mós, procurando o mouro do Cabril
- No trilho do açude do Rodrigues
- Rumando contra a corrente em direção ao Açude.

▶▶ Albufeira

- Cabril e Bouça

A proposta da estrutura ecológica municipal contempla um vasto conjunto de áreas cuja ocupação é condicionada (ainda que algumas áreas não integrem condicionantes dos regimes previstos na legislação), dedicados sobretudo às atividades agrícolas, silvícolas e florestais, bem como a outras ações compatíveis com a salvaguarda e valorização do património natural.

G. Os Números de Ordenamento

G.1. Proposta de Ordenamento Parecer Final e Discussão Pública

A proposta de ordenamento para o município de Pedrógão Grande, aquando do Parecer Final e da Discussão Pública, traduzida na distinção básica do destino dos solos, consubstancia uma área de 595ha em solo urbano, e 11962ha em solo rural, representando 4,7% e 95,3% respetivamente. De referir, que não se encontra neste análise a área respeitante à Albufeira que abrange cerca de 265ha no Município.

Em termos comparativos, relativamente ao plano diretor municipal em vigor, a nova proposta traduz um decréscimo de 13% em solo urbano, conforme se verifica a partir dos dados constantes no Quadro 2.

Quadro 2. Quantificação comparativa das categorias de espaço em solo urbano, no Parecer Final.

Categorias de espaço	PDM'95 (ha)	Proposta (ha)	Diferença (ha)
Espaços urbanos	405,3	326,7	-78,6
Espaço Urbanizável	82,2	52,3	-29,9
Espaço Industrial existente	5,9	39,6	33,7
Espaço Industrial previsto	89	93,9*	4,9
Espaço Turístico previsto	98	20,2**	-77,8
Espaço de Equipamento	-	27	27
Espaço Verde	-	35,3	35,3
Total	680,5	595	-85,5

* Encontra-se indicada a localização do Espaço Industrial, de Armazenagem, Serviços e Logística na Planta de Ordenamento, contudo será somente definida uma área aquando o seu estudo pormenorizado.

** Decorrente do Plano de Ordenamento da Albufeira do Cabril.

No Quadro 3 apresentam-se as áreas que totalizam no todo concelhio, as categorias de espaço consideradas na atual proposta de ordenamento.

Constata-se efetivamente a importância que a dimensão natural e ecológica detém no cômputo geral do concelho, compreendendo vastas áreas do seu território, integrando as suas diferentes valias e componentes, desde as áreas fundamentais, às áreas de complementaridade, considerando ainda a possibilidade de ocorrência de atividades humanas, ligadas aos espaços rurais ou outros que podem acontecer de forma extensiva, tais como as atividades de desfrute das áreas naturais.

Na área urbana ressalta de facto a elementaridade que a proposta pretende efetivar, mais do que a tradução de uma expansão urbana no território, consiste em correções que advêm das incongruências do pdm em vigor, que teve por base a Carta Militar dos anos '70, não demarcando

os perímetros urbanos corretamente, visto as edificações que surgiram entre os anos '70 e o ano de 1995 (data de elaboração do pdm em vigor) não terem sido compreendidas.

Quadro 3. Quantificação das categorias de espaço da proposta de ordenamento, no Parecer Final.

Solo	Categorias de espaço		Valores Concelhios		
			Área (ha)	(%)	
Rural	Espaços Agrícolas de Produção		1084,5	8,5	
	Espaços Florestais de Produção		8050,4	62,8	
	Espaços Florestais de Conservação		681,8	5,3	
	Espaços Naturais		1674	13,1	
	Aglomerados Rurais		254,6	2,0	
	Áreas de Edificação Dispersa		153,9	1,2	
	Espaços de Ocupação Turística		63,1	0,5	
Urbano	Multifamiliar de Média Densidade		3,7	0,0	
	Espaços Centrais Centro Histórico		11,5	0,1	
	Solo Urbanizado	Multifamiliar de Alta Densidade		0,8	0,0
		Espaços Residenciais Multifamiliar de Média Densidade		18,6	0,1
		Espaços de Atividades Económicas		39,6	0,3
	Espaços Verdes		35,3	0,3	
	Espaços de Uso Especial – Equipamentos de Utilização Coletiva		27	0,2	
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade		292,1	2,3	
	Solo Urbanizável	Espaços Residenciais – Multifamiliar Média Densidade		1	0,0
		Espaços de Atividades Económicas		93,9	0,7
		Espaços de Uso Especial – Turismo		20,2	0,2
		Espaços Urbanos de Baixa Densidade		51,3	0,4
Estrutura Ecológica Municipal	Estrutura Ecológica Municipal		4219,1	32,9	
Espaços Canais	Itinerário Principal - IC8			*	
	Estradas Nacionais e Regionais - EN236-1; ER2; ER236			*	
	Estradas Municipais - EM2; EM350; EM512; EM513; EM514; EM515; EM516; EM517; EM521			*	
	Vias a Criar			*	
Infraestruturas	ETAR			*	
	ETAR - Prevista			*	
	Aeródromo Intermunicipal - Previsto			*	
UOPG	Plano de Urbanização da Vila de Pedrógão Grande		191,2	1,5	
	Plano Pormenor de Vale de Góis		28	0,2	
	Plano de Pormenor de Vale do Barco		9,1	0,1	
Planos em vigor	Plano de Ordenamento das Albufeiras do Cabril, Bouça e Santa Luzia		1891,5	14,8	

Solo	Categorias de espaço	Valores Concelhios	
		Área (ha)	(%)
Zonas Inundáveis	Zonas Ameaçadas pelas Cheias	18,3	0,1

* Estas categorias encontram-se indicadas na Planta de Ordenamento, contudo serão somente definidas áreas aquando o seu estudo pormenorizado.

G.2. Proposta de Ordenamento após Discussão Pública

Neste capítulo apresenta-se a proposta de ordenamento resultante dos pareceres finais das entidades e das ponderações do período de Discussão Pública.

Conforme referido no relatório de ponderação da discussão pública, “dando cumprimento à Lei, a Câmara Municipal de Pedrogão Grande deliberou, em reunião extraordinária de 19 de junho de 2014 deliberou proceder à abertura de um período de 45 dias, com início em 1 de agosto e término a 3 de outubro de 2014 para discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal e respetivo Relatório Ambiental.”

Durante o período de discussão pública deram entrada 212 participações, que são esclarecidas no relatório de ponderação da discussão pública, destas participações houve a aferição do que foi ponderado tendo resultado na proposta refletida na figura e nos valores dos quadros seguintes.

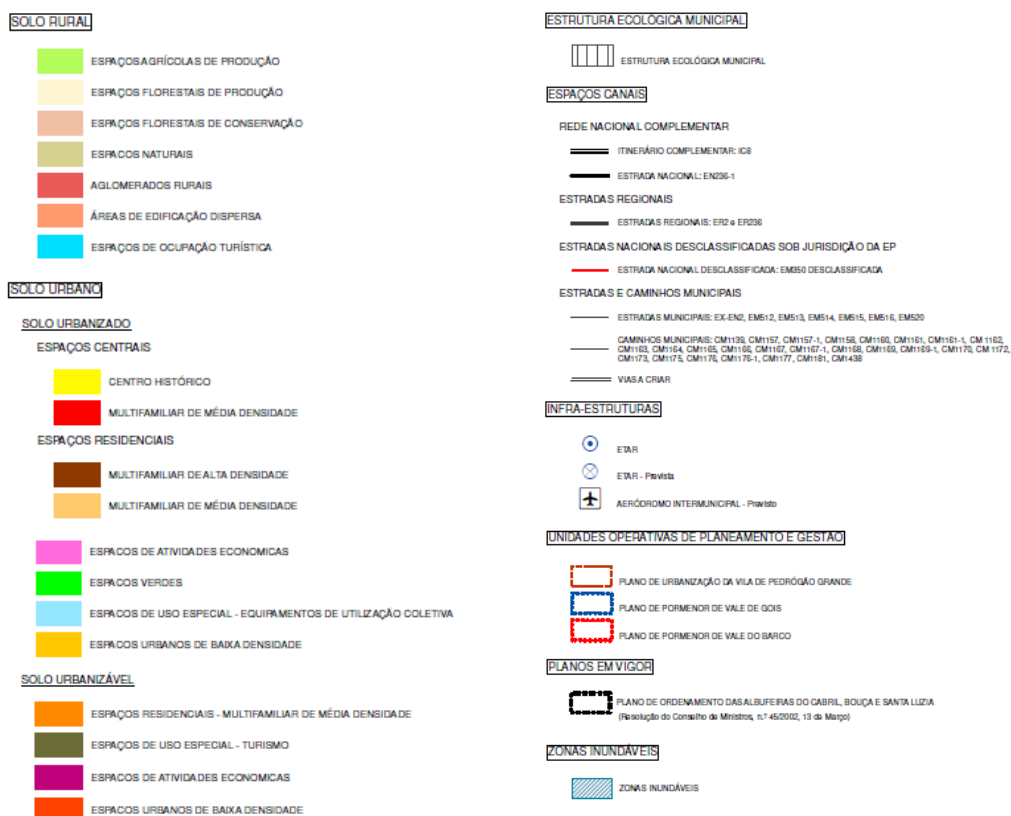


Figura 56. Legenda da Planta de Ordenamento - após discussão pública

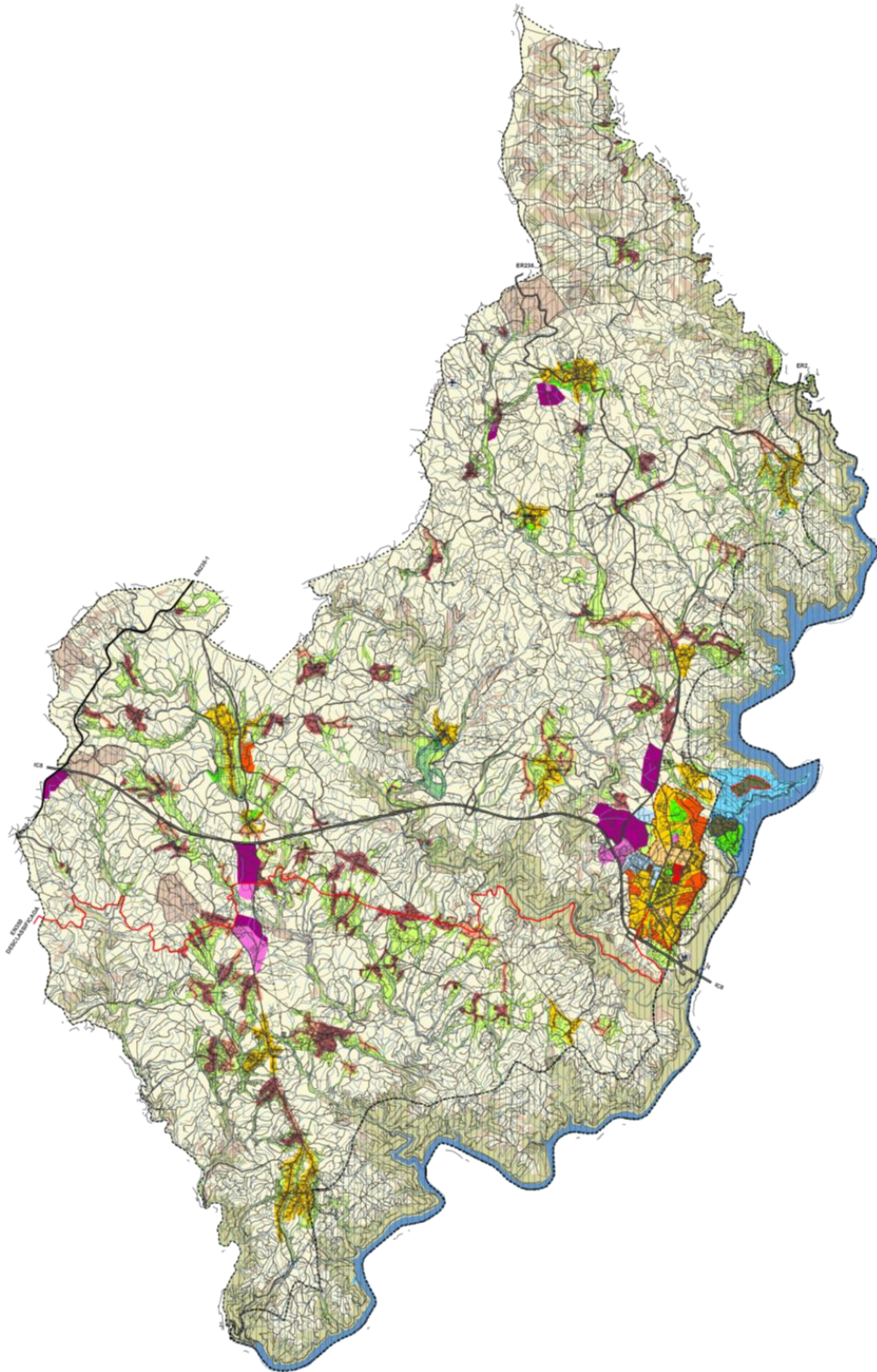


Figura 57. Planta de Ordenamento - após discussão pública

Quadro 4. Quantificação das categorias de espaço na revisão do PDM, após a Discussão Pública.

Solo	Categorias de espaço		Valores Concelhios		
			Área (ha)	(%)	
Rural	Espaços Agrícolas de Produção		1083,05	8,41	
	Espaços Florestais de Produção		7991,14	62,07	
	Espaços Florestais de Conservação		681,81	5,30	
	Espaços Naturais		1673,91	13,00	
	Aglomerados Rurais		284,72	2,21	
	Áreas de Edificação Dispersa		163,55	1,27	
	Espaços de Ocupação Turística		63,11	0,49	
Urbano	Espaços Centrais	Multifamiliar de Média Densidade	3,67	0,03	
		Centro Histórico	11,50	0,09	
	Espaços Residenciais	Multifamiliar de Alta Densidade	0,76	0,01	
		Multifamiliar de Média Densidade	18,59	0,14	
	Espaços de Atividades Económicas		38,60	0,30	
	Espaços Verdes		36,37	0,28	
	Espaços de Uso Especial – Equipamentos de Utilização Coletiva		18,05	0,14	
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade		307,23	2,39	
	Solo Urbanizável	Espaços Residenciais – Multifamiliar Média Densidade		0,95	0,01
		Espaços de Atividades Económicas		97,57	0,76
		Espaços de Uso Especial – Turismo		20,15	0,16
		Espaços Urbanos de Baixa Densidade		42,46	0,33
Estrutura Ecológica Municipal	Estrutura Ecológica Municipal		4288,33	33,31	
Espaços Canais	Itinerário Principal - IC8		*		
	Estradas Nacionais e Regionais - EN236-1; ER2; ER236		*		
	Estradas Municipais - EM2; EM350; EM512; EM513; EM514; EM515; EM516; EM517; EM521		*		
	Vias a Criar		*		
Infraestruturas	ETAR		*		
	ETAR - Prevista		*		
	Aeródromo Intermunicipal - Previsto		*		

Solo	Categorias de espaço	Valores Concelhios	
		Área (ha)	(%)
UOPG	Plano de Urbanização da Vila de Pedrógão Grande	191,2	1,5
	Plano Pormenor de Vale de Góis	28	0,2
	Plano de Pormenor de Vale do Barco	9,1	0,1
Planos em vigor	Plano de Ordenamento das Albufeiras do Cabril, Bouça e Santa Luzia	1891,5	14,8
Zonas Inundáveis	Zonas Ameaçadas pelas Cheias	18,3	0,1

* Estas categorias encontram-se indicadas na Planta de Ordenamento, contudo serão somente definidas áreas aquando o seu estudo pormenorizado.

Em termos comparativos, relativamente ao plano diretor municipal em vigor, a proposta após a discussão pública traduz um decréscimo de 12% em solo urbano, conforme se verifica a partir dos dados constantes no Quadro 4.

Quadro 5. Quantificação comparativa das categorias de espaço em solo urbano, após Discussão Pública.

Categorias de espaço	PDM'95 (ha)	Proposta (ha)	Diferença (ha)
Espaços urbanos	405,3	341,76	-63,54
Espaço Urbanizável	82,2	43,41	-38,79
Espaço Industrial existente	5,9	38,60	32,70
Espaço Industrial previsto	89	97,57*	8,57
Espaço Turístico previsto	98	20,15**	-77,85
Espaço de Equipamento	-	18,05	18,05
Espaço Verde	-	36,37	36,37
Total	680,4	595,90	-84,50

* Encontra-se indicada a localização do Espaço Industrial, de Armazenagem, Serviços e Logística na Planta de Ordenamento, contudo será somente definida uma área aquando o seu estudo pormenorizado.

** Decorrente do Plano de Ordenamento da Albufeira do Cabril.

Tendo em conta os valores da proposta de ordenamento apresentado em discussão e da proposta decorrente das participações da Discussão Pública, verifica-se um aumento do Solo Urbano em cerca somente 0,15% como se pode constar pelos valores do quadro seguinte, o que representa ligeiros acertos à Planta de Ordenamento, principalmente no que refere aos Espaços de Atividades Económicas.

Quadro 6. Comparação de áreas na Proposta em Discussão Pública e na Proposta decorrente da ponderação da Discussão Pública

Categorias de espaço	Proposta em Discussão Pública	Proposta decorrente da ponderação da Discussão Pública	Diferença	Variação
	(ha)	(ha)	(ha)	(%)
Espaços urbanos	461,5	459,74	-1,76	-0,38
Espaços Atividades Económicas	133,5	136,16	2,66	1,99
Total	595	595,90	0,90	0,15

G.3. Fundamentação da Reclassificação de Solos

No âmbito dos processos de revisão dos PDM tem vindo a ser fórmula aplicável a expansão dos perímetros urbanos definidos na primeira geração dos PDM, de forma a conseguir dar resposta às solicitações dos munícipes e à estratégia de desenvolvimento preconizada através do presente Plano.

No entanto, tem sido solicitada a sua justificação para a transformação do solo rural em solo urbano, em particular quando se confere aumentos bastante significativos da reclassificação de solo rural para solo urbano.

O Decreto Regulamentar nº11/2009, de 29 de maio veio definir os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios e as categorias de qualificação do solo rural e do solo urbano.

Os processos de reclassificação do solo devem ser criteriosos e tecnicamente justificados de forma a obter melhores e mais qualificados territórios.

Sendo que a reclassificação do solo urbano como solo rural na proposta de ordenamento decorre de situações em que o Município não verificou, no decorrer da vigência do PDM'95, qualquer procura para esses Solos, por se situarem em locais de difícil topografia ou por se mostrarem muito dispendiosos para a autarquia a sua urbanização. Ainda que, se salvaguardando no entanto os direitos que hajam sido validamente constituídos e que como tal se mantenham.

Foram delimitados na presente proposta, ainda que como solo rural, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa devido à presença de concentração de edificações que não possuem dimensão, densificação e características suficientes para serem classificados como solo urbano.

A classificação de aglomerado rural e áreas de edificação dispersa permite, ainda que em solo rural, a edificação embora controlada por regras específicas e sendo proibitivo, nestas categorias de espaço, a realização de operações de loteamento.

G.3.1.1. Reclassificação de solo rural como solo urbano

A proposta de ordenamento de Pedrógão Grande procura ir de encontro com o estabelecido no Decreto Regulamentar nº11/2009, de 29 de maio, no que refere à definição dos Perímetros Urbanos.

Através da proposta de ordenamento efetua-se o modelo territorial desenvolvido pela agregação de diversos elementos, quer sejam os objetivos preconizados para o Município ou a formulação de sugestões dos munícipes. A proposta de ordenamento ilustra a concretização territorial dos objetivos/orientações estratégicas definidas inicialmente para o Plano, a incorporação do atual quadro legal e uma estrutura territorial de fácil compreensão e aplicação por parte dos técnicos que a consultam/gerem.

Assim, e no prosseguimento da explicação anterior da proposta de ordenamento, concretamente a reclassificação do solo rural como solo urbano, verifica-se que a revisão do Plano não corresponde à expansão dos Perímetros Urbanos mas sim a uma redefinição destes, que passa essencialmente pela necessidade de compreensão das pré-existências que à data da elaboração do PDM'95 se encontravam presentes no território e não foram compreendidas, erradamente, pelos Perímetros Urbanos por este definido.

Por outro lado a proposta de ordenamento permuta áreas menos apetecíveis/que não registaram qualquer procura na vigência do PDM'95 pela definição de novas áreas em que se verificam pré-existências construtivas e procura realista dos seus munícipes, ainda que em Solo Rural (Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação Dispersa).

As áreas expandidas, que correspondem à reclassificação de solo rural em solo urbano, caracterizam-se, essencialmente, por:

- ▶ pequenas expansões de forma a abarcar as pré-existências construtivas e a possibilitar a construção de edificações futuras, classificadas como solo urbanizado;
- ▶ expansões de maior expressão, que, como se referem à necessidade imediata de compreensão das pré-existências construtivas são classificadas igualmente como solo urbanizado;

Exemplo da última condição são os aglomerados de Derreada Cimeira, Louriceira, Casal da Graça/ Graça e Atalaia Fundeira/ Atalaia Cimeira. Após compreensão das edificações presente no território e verificando-se a carência de espaço com possibilidade construtiva em solo urbanizado nos aglomerados de Louriceira e Casal da Graça / Graça a proposta de ordenamento definiu Áreas de Edificação Dispersa junto a estes Perímetros Urbanos.

Assim, e como pontos de partida listam-se alguns aspetos que fundamentam a definição da proposta gizada, nomeadamente a necessidade de reclassificação de Solo Rural para Solo Urbano no Município de Pedrógão Grande:

- ▶▶ Apesar do decréscimo populacional que o Município tem vindo a registar, a par da tendência registava para o País, o Município tem vindo a registar uma procura importante ao nível do crescimento migratório, justificado pela capacidade de atração da população;
- ▶▶ O número de alojamentos e de edifícios têm vindo, de forma estável, a evidenciar uma dinâmica positiva. Em termos da evolução do parque habitacional, constata-se que a tendência é similar à então verificada nas décadas anteriores ao plano (1970-1981 e 1981-1991), em que a diminuição de população não se reflete no crescimento do número de alojamentos e no número de edifícios, que veem os seus quantitativos aumentarem desde 1970;
- ▶▶ Tem-se vindo a assistir a uma crescente procura pela ocupação sazonal e secundária. Ainda que se verifique uma pequena maioria dos alojamentos se destinam a residência habitual os alojamentos utilizados em regime de ocupação sazonal têm, o que significa que de facto há uma apetência exógena pela residência sazonal proveniente de indivíduos exteriores ao concelho e que se instalam, ainda que por vezes somente em determinadas épocas do ano, no Município;
- ▶▶ A par desta evolução, verifica-se que o número de alojamentos vagos também revela um pequeno aumento relativo, que a verificar-se, passará pelo investimento de indivíduos em habitação, mantendo a expectativa de um dia poder voltar ao município e aí fixar-se;
- ▶▶ Importa ponderar uma transformação essencial na intervenção e apropriação do território que se verifica na evolução da melhoria das condições de habitabilidade, e das novas necessidades contemporâneas de qualidade de vida, traduzidas em intervenções que são tipologicamente mais variadas e apetrechadas quer em termos de divisões, quer em termos de áreas adstritas à superfície habitacional. Se dos finais da década de '70 / inícios da década de '80 a superfície habitável média era de 61,9 m² as praticadas atualmente cifram-se nos 96,7 m²;
- ▶▶ O município tem vindo a registar procura no que se refere a licenciamentos para novas construções, maioritariamente para fins residenciais;
- ▶▶ As participações, que ocorreram no âmbito da deliberação do processo de revisão do PDM, registaram um número bastante razoável de pedidos de reclassificação do solo para urbano, isto é, para a inclusão em zonas que permitam a edificação para fins habitacionais, essencialmente na Vila de Pedrógão Grande e sua envolvente.

A proposta de ordenamento, pretende no processo de revisão do PDM, conceder coerência ao sistema urbano concelhio estruturando o território urbano com base nas suas especificidades e modelo territorial definido assegurando a proteção dos espaços permeáveis (e de maior valor natural, paisagístico e ambiental) e promover a regulação urbanística, através de regras de uso e ocupação do solo.

A constituição do Solo Urbano reúne áreas que vão para além de fins habitacionais (uni ou multifamiliares). Pretende-se a promoção de áreas multifuncionais, assegurando oferta de equipamentos e serviços de utilização coletiva compatíveis com esta categoria.

De forma sucinta a expansão dos perímetros urbanos, e por consequência a reclassificação do solo rural em solo urbano prende-se com as seguintes fundamentos:

- ▶▶ Acertos à incorreta delimitação do PDM'95, e
- ▶▶ Propostas da revisão do PDM de Pedrógão Grande, resultado da evolução das perspetivas de desenvolvimento económico e social e da necessidade de adequação a essa evolução.

As expansões decorrentes de revisão do PDM advêm do trabalho efetuado junto dos técnicos da Câmara Municipal de Pedrógão Grande, do levantamento e percurso pelo terreno assim como pela consideração de um conjunto de pressupostos.

As expansões passam principalmente por:

- ▶▶ Consideração de uma frente urbana numa faixa de 50 metros ao longo do arruamento;
- ▶▶ Consideração de expansão de áreas apontadas pela autarquia como existência de forte intenção de edificação;
- ▶▶ Consideração das sugestões apresentadas pelos munícipes no período da abertura do processo de revisão do PDM, e
- ▶▶ Consideração de áreas destinadas a fins específicos/projetos a promover pela autarquia.

A reclassificação do solo rural em solo urbano passa também pela delimitação dos espaços industriais e dos espaços para equipamentos, os primeiros resultante das estratégias de desenvolvimento que o Município pretende ver concretizadas através da revisão do PDM de Pedrógão Grande e os segundos como a inclusão de uma área razoável de equipamentos existentes. O surgimento de novos equipamentos encontra-se salvaguardado em regulamento como uso compatível, ainda que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Plano, que garantam essa compatibilização.

G.3.1.2. Reclassificação de solo urbano como solo rural

A reclassificação do solo urbano em solo rural justifica-se essencialmente pela aferição dos perímetros urbanos, que face à redefinição dos mesmos verificou, como referido anteriormente, a não abrangência de áreas menos apetecíveis/que não registaram qualquer procura na vigência do PDM'95. Por se constituírem áreas que apresentam declives acentuados, áreas desniveladas em relação aos arruamentos existentes ou onde a dotação de infraestruturas básicas não acontece.

Verifica-se ainda a reclassificação do solo urbano em solo rural aquando os Perímetros Urbanos, embora se encontrem demarcados como solo urbano no PDM'95, se descrevam como áreas de vivência e povoamento marcadamente rural, e reclassificados na revisão do PDM como Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação Dispersa. Para estas categorias de solo a sua atuação consiste essencialmente na preservação da sua identidade e na promoção da sua valorização.

Deve-se ter particular atenção que o PDM'95 a vigorar à mais de uma década, com regras determinadas para o solo rural, pelo que a revisão do PDM deverá respeitar a continuidade de espaços classificados como solo rural e de maior sensibilidade, salvo exceção de espaços classificados incorretamente ou áreas em que a sua reconversão se apresenta de maior interesse na salvaguarda da estratégia municipal ou imposição de planos hierarquicamente superiores.

A revisão do PDM de Pedrógão Grande segue a perspetiva de valorização do espaço rural enquanto ativo importante no seu processo de desenvolvimento, detalhado no programa de execução e plano de financiamento.

Sendo no entanto de referir que a revisão do PDM assume para os espaço rural um modelo que não seja obstáculo ao desenvolvimento de iniciativas, publicas ou privadas, que potenciem a valorização do Município desde que cumpram os princípios e regras da preservação dos valores, naturais, ecológicos e patrimoniais.

G.3.1.3. Quadros síntese: TG9 do PROTC 'Classificação e Qualificação do Solo'.

Este capítulo apresenta estudo elaborado sobre a proposta de ordenamento apresentada no momento da emissão do Parecer Final pelas entidades que constituem a Comissão de Acompanhamento e disponibilizada em Discussão Pública, apresentando-se no capítulo G.2. a proposta decorrente das participações em Discussão Pública.

Solo Urbano

Quadro 7. Indicadores da Execução Física – Perímetros Urbanos.

AGLOMERADO	ÁREA TOTAL PERÍMETRO URBANO		VARIÇÃO	ÁREA URBANA DISPONIVEL NA PROPOSTA	TG9	TG9
	Vigor (ha)	Proposto (ha)			70%	40%
Identificação			%	ha	%	%
Derreada Cimeira	11,02	24,6	55,20%	5,9	76%	24%
Louriceira	8,08	21,7	62,76%	4,5	79%	21%
Escalos do Meio	8,5	9,3	8,60%	1,4	85%	15%
Tojeira	5,3	8,5	37,65%	2,6	69%	31%
Vila Facaia	24,9	36,7	32,15%	3,3	91%	9%
Mosteiro	5,3	12	55,83%	1,6	87%	13%
Troviscais Fundeiros	11,2	15,6	28,21%	2,5	84%	16%
Adega	5	8,3	39,76%	1,2	86%	14%
Vale do Barco	5,7	14,8	61,49%	13,6	8%	92%
Pedrógão Grande	126,5	181,6	30,34%	30,5	83%	17%

Sobreiro	7,7	10,7	28,04%	1,7	84%	16%
Graça	7,9	18,9	58,20%	5,6	70%	30%
Atalaia Cimeira e Atalaia Fundeira	16,6	39,2	57,65%	9	77%	23%

Quadro 8. Indicadores da Execução Física – Espaços Industriais.

ESPAÇO INDUSTRIAL	ÁREA TOTAL PERÍMETRO URBANO		Variação	ÁREA URBANA DISPONÍVEL NA PROPOSTA	TG9 70%	TG9 40%
	Identificação	Vigor (ha)	Proposto (ha)	%	ha	%
Derreada Cimeira	7,5	10,9	145%	9,5	13%	87%
Regadas	0	2,5	100%	1,9	24%	76%
Pedrogão Grande	0	20,1	100%	20,1	0 %	100%
Ribeiro Joaninho	9	10,4	116%	1,4	86%	14%
Outão	0	24,3	100%	23,1	5%	95%
Pinheiro Bordalo	8,1	25,1	210%	8,8	66%	34%
Barraca do Salvador	0	8,3	100%	8,3	0 %	100%
Vale de Barco	0	24,7	100%	24,7	0 %	100%

Solo Rural

Quadro 9. Indicadores da Execução Física – Áreas de Edificação Dispersa.

AGLOMERADO	N.º de Edifícios	Proposto (ha)	Edif/Ha	Cumprir condição TG9?		
				1ª Premissa	2ª Premissa	3ª Premissa
Casal da Horta	11	25832,3	4	cumprir	não cumprir	cumprir
Casal da Pevide	9	54028,4	2	cumprir	cumprir	não se aplica
Valada	13	34789,0	4	cumprir	não cumprir	cumprir
Carvalheira Pequena	6	26787,3	2	cumprir	não cumprir	cumprir
Agria	6	35813,3	2	cumprir	não cumprir	cumprir

AGLOMERADO	N.º de Edifícios	Proposto (ha)	Edif/Ha	Cumprir condição TG9?		
				1ª Premissa	2ª Premissa	3ª Premissa
Mingacho	12	39840,3	3	cumprir	não cumprir	cumprir
Lapa	9	25514,5	4	cumprir	não cumprir	cumprir
Louriceira	9	89555,8	1	cumprir	cumprir	não se aplica
Ouzenda	36	93896,6	4	cumprir	cumprir	não se aplica
Tojeira	21	87744,7	2	cumprir	cumprir	não se aplica
Escalos Fundeiros	28	73645,7	4	cumprir	cumprir	não se aplica
Salaborda Nova	7	27132,9	3	cumprir	não cumprir	cumprir
Troviscais Fundeiros	12	68215,5	2	cumprir	cumprir	não se aplica
Troviscais Cimeiros	51	130481,6	4	cumprir	cumprir	não se aplica
Nodeirinho	8	26062,1	3	cumprir	não cumprir	cumprir
Figueira	12	41055,3	3	cumprir	não cumprir	cumprir
Casal dos Matos	6	29822,2	2	cumprir	não cumprir	cumprir
Sr.ª da Piedade	9	31983,2	3	cumprir	não cumprir	cumprir
Carvalheira Grande	6	25155,0	2	cumprir	não cumprir	cumprir
Covais	37	75559,0	5	cumprir	cumprir	não se aplica
Casal do Olivado	6	40881,9	1	cumprir	não cumprir	cumprir
Marinha	28	94589,4	3	cumprir	cumprir	não se aplica
Altardo	7	26871,6	3	cumprir	não cumprir	cumprir
Cotalaio	9	26912,2	3	cumprir	não cumprir	cumprir
Mó Grande	55	124530,9	3	cumprir	cumprir	não se aplica
Campelos	14	45501,9	3	cumprir	não cumprir	cumprir
Pinheiro Bordalo	17	46745,0	3	cumprir	não cumprir	cumprir
Carvalheira Pequena	7	22786,1	3	cumprir	não cumprir	cumprir
Casal da Francisca	14	63184,5	2	cumprir	não cumprir	cumprir
Coelhal	10	48220,4	2	cumprir	não cumprir	cumprir

Quadro 10. Indicadores da Execução Física - Aglomerados Rurais.

AGLOMERADO	ÁREA TOTAL AGLOMERADO RURAL	TG9
------------	-----------------------------	-----

Identificação	Proposto (ha)	Alínea i. do ponto b. do n.º 3
Foz do Carriçal	7752,5	Cumprido
Horta Cimeira	7851,0	Cumprido
Mega Fundeira	20643,2	Cumprido
Derreada Fundeira	33558,0	Cumprido
Escalos Fundeiros	31744,5	Cumprido
Rabigordo	4152,0	Cumprido
Casalinho	32253,0	Cumprido
Covais	75062,4	Cumprido
Alagoa	12007,8	Cumprido
Valongo	86220,9	Cumprido
Regadas	38782,0	Cumprido
Couce	6401,9	Cumprido
Vale da Ponte	13081,6	Cumprido
Conhal	6950,5	Cumprido
Ervideira	55039,1	Cumprido
Castelo do Vale de Armunha	8987,4	Cumprido
Vergeira	26999,5	Cumprido
Escalos Cimeiros	34724,0	Cumprido
Coelhal	51702,9	Cumprido
Sr. Aflitos	73095,8	Cumprido
Fontainhas	11609,5	Cumprido
Venda da Gaita	13598,2	Cumprido
Picha	43718,7	Cumprido
Pesos	117200,5	Cumprido
Salaborda Velha	55693,2	Cumprido
Salaborda Nova	83309,7	Cumprido
Campelos	71004,9	Cumprido
Vale da Nogueira	36953,4	Cumprido
Várzeas	72544,4	Cumprido
Barraca da Boavista	33492,5	Cumprido
Casal da Horta	15401,8	Cumprido

AGLOMERADO	ÁREA TOTAL AGLOMERADO RURAL	TG9
Identificação	Proposto (ha)	Alínea i. do ponto b. do n.º 3
Pobrais	45374,5	Cumpre
Cume	25631,3	Cumpre
Aldeia das freiras	105927,2	Cumpre
Pinheiro do Bolim	45131,4	Cumpre
Lameira Cimeira	82894,7	Cumpre
Lameira Cimeira	28083,4	Cumpre
Casal dos Arais	10503,3	Cumpre
Mo Pequena	129936,5	Cumpre
Ramalho	42295,6	Cumpre
Carreira	27815,9	Cumpre
Marroquil	9931,1	Cumpre
Marroquil	23657,6	Cumpre
Torneira	14011,5	Cumpre
Romão	48788,5	Cumpre
Agria	25206,2	Cumpre
Outão	46842,8	Cumpre
Nodeirinho	85274,4	Cumpre
Nodeirinho	59209,2	Cumpre
Poço Negro	7435,7	Cumpre
Soalheira	46709,1	Cumpre
Pinheiro Bordalo	51878,5	Cumpre
Carvalheira Pequena	46110,9	Cumpre
Altardo	64258,7	Cumpre
Carvalheira Grande	47211,1	Cumpre
Marinha	154363,9	Cumpre
Casal dos ferreiros	73715,9	Cumpre
Casal da Francisca	41685,8	Cumpre

G.4. Fundamentação da Proposta de Ordenamento: Perímetros Urbanos

Como se tem vindo a referir ao longo do presente relatório a proposta de ordenamento, nomeadamente no que se refere à definição dos Perímetros Urbanos, consiste essencialmente na correção da imperfeita delimitação dos Perímetros Urbanos no PDM'95, referidos no ponto 'Correções' ligeiras ao PDM'95 – uso e/ou ocupação do território e Incongruências.

Os acertos à incorreta delimitação no PDM'95 acontecem essencialmente na correção das imprecisões demarcadas no PDM'95 resultado de uma base cartográfica desatualizada e desadequada (carta militar à escala 1:25000).

As correções passam principalmente pela:

- ▶ Oportunidade de corrigir a localização do aglomerado Barraca da Boavista, como Aglomerado Rural, face à sua incorreta delimitação no PDM'95;
- ▶ Eliminação de Perímetros Urbanos definidos no PDM'95 que não registaram qualquer procura;
- ▶ Integração de aglomerados existentes anteriores à elaboração do PDM'95 e não classificados por este, ainda que como Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação Dispersa;
- ▶ Aumento significativo dos Perímetros Urbanos de Derreada Cimeira, Louriceira, Casal da Graça/ Graça e Atalaia Fundeira/ Atalaia Cimeira, pelos motivos anteriormente expostos;
- ▶ Expansão dos Perímetros Urbanos de Troviscais Cimeiros, Marroquil, Agria, Outão, Lameira Fundeira e Torneira, ainda que como Solo Rural, face à errada delimitação pelo PDM'95, que não compreendeu as pré-existências presentes no território e de forma a possibilitar edificação futura;
- ▶ Agregação de Perímetros Urbanos, que no terreno são constituídos unicamente por um Perímetro Urbano, não existindo fronteira entre eles mas antes uma continuidade entre os aglomerados, são eles: Pesos Cimeiros / Pesos Fundeiros, Campelos, Casalinho / Mó Grande, Aldeia das Freiras / Lameira Cimeira, Casal da Marinha e Marinha;
- ▶ Conservação de Perímetros Urbanos definidos no PDM'95 ainda que como Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação Dispersa
- ▶ Redefinição dos Perímetros Urbanos do PDM'95, de ajustes pontuais à atual delimitação, e de pequenas expansões de forma a integrar áreas com significativa intensidade de edificação, junto dos perímetros urbanos definidos no PDM'95 mas não compreendidos por este.

H. Análise SWOT

O Concelho de Pedrógão Grande situa-se na zona centro de Portugal, no Pinhal Interior Norte, sendo fortemente marcado pela sua inserção naquela que é considerada uma das maiores manchas verdes contínuas da Europa. Esta sua localização na 'zona do pinhal' confere-lhe características naturais partilhadas e comuns à sua envolvente, que no entanto se particularizam com as suas vivências próprias que criam as suas especificidades identitárias, decorrentes das interrelações estabelecidas na dialética homem – território.

Como já se avançou na análise conduzida no âmbito da presente Metodologia de Ordenamento, Pedrógão Grande, assume uma dupla condição, que lhe concede uma outra terceira decorrente dessas. Na verdade, detém uma situação de posicionamento central, e simultaneamente deposições periféricas que sugerem que assuma estrategicamente o seu papel de território – charneira.

Entretanto, é um facto que a localização e posição geográfica de Pedrógão Grande em relação aos principais eixos e pólos nacionais, foram significativamente alteradas com a introdução da nova rede rodoviária, que introduz implicações diretas nos cenários e perspetivas de desenvolvimento da região, e no modo de relacionamento em rede.

Esse relacionamento em rede, no âmbito do seu enquadramento regional, permite que, atualmente, o Concelho possa estabelecer uma diversificada rede de inter-relações com os outros concelhos e centros urbanos vizinhos. E é na dupla situação, que se vem referindo, de 'território - à - margem' versus 'localização central' que se pode jogar o papel da afirmação de Pedrógão Grande enquanto território – charneira.

Um território – charneira que se afirma sobretudo no reforço das inter-relações com os centros urbanos vizinhos de Castanheira de Pera e de Figueiró dos Vinhos, com os quais tem afinidades naturais, mas também não descurando relacionamentos com a Sertã e Pampilhosa da Serra.

A competitividade é uma das principais preocupações das cidades na conjuntura atual, no entanto, depende, essencialmente, de fatores como a imagem, a boa governação, o estabelecimento de parcerias coesas e sustentáveis e, ainda, dos tais relacionamentos em redes de sinergias com outras cidades ou aglomerados. O funcionamento em rede, baseada na cooperação horizontal, é essencial para a criação de dinâmicas de desenvolvimento multiplicadoras.

Desta forma, assume-se como importante uma atuação mais interventora no âmbito da Associação de Municípios de Pedrógão Grande, Figueiró dos Vinhos e de Castanheira de Pera - PeFiCa - cuja existência representa já, portanto, um esforço, convincente, para garantir uma rede de complementaridade territorial, flexibilizando as relações interurbanas e, sobretudo, permitindo diferentes escalas de intervenção no sentido de consolidar o território no seu conjunto,

qualificando-o de um modo mais abrangente e promovendo-o a nível regional nacional e até internacional.

Esta motivação para que a PeFiCa seja um dos espaços geográficos com maior grau de cooperação entre os seus municípios decorre, certamente, da prévia constatação das mais valias associadas ao intermunicipalismo, enquanto fator crítico chave para a promoção territorial nos mais diversos setores.

Deste mesmo modo, como tem sido visível ao longo do trabalho que vem sendo desenvolvido ao longo da atual elaboração da revisão do Plano Diretor Municipal de Pedrógão Grande, muitos dos estudos, análises e abordagens, como não poderia deixar de ser, efetuam-se num âmbito mais alargado que o próprio concelho de Pedrógão Grande, sendo frequente e recorrente a consideração de uma área geográfica mais ampla extensiva aos territórios integrados na PeFiCa.

Assim, é com naturalidade que, apresentando uma primeira análise SWOT, com contornos ainda pouco nítidos, e de forma abrangente, ela se debruce nesse espaço alargado e intermunicipal.

Quadro 11. Análise SWOT no âmbito da PeFiCa: Forças e Fragilidades.

Forças	Fragilidades
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localização estratégica no espaço de intermediação / espaço charneira: transição Norte / Sul – Litoral / Interior ▪ Boas acessibilidades externas às principais vias de comunicação e aos principais centros urbanos do país e da região ▪ Vilas: manutenção da atmosfera de urbanidade ‘pura’ dos séculos XIX/XX: jardim público, equipamentos sociais, espaços de convívio, ao alcance do percurso pedestre ▪ Grande variedade de paisagens: montanha, floresta, cursos de água, praias fluviais, albufeiras ▪ Áreas naturais de elevado valor ambiental com forte diversidade ecológica e paisagística valorizada pela Serra da Lousã, as Albufeiras do Cabril e de Castelo de Bode, o Rio Zêzere, as Ribeiras de Alge, de Pera, de Mega. ▪ Intervenções ao nível da dotação de equipamentos: ETPZP (PG), SAP (PEFICA), Biblioteca (CP) ▪ Intervenções ao nível da requalificação urbana: PP Centro Histórico de FV, PP Salvaguarda de Pera (CP), PP Centro Histórico de Castanheira de Pera, PP Vale do Barco (PG) ▪ Plano Intermunicipal da Floresta (PEFICA) ▪ A presença da Escola Técnica e Profissional da Zona do Pinhal e o reforço de relações com o tecido empresarial da região 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Territórios em processo de perda demográfica ▪ Envelhecimento da população e saldo natural negativo: fragilização dos tecidos produtivos e sociais ▪ Mais alta taxa de população que não atingiu nenhum nível de ensino (na Região Centro) ▪ Base económica produtiva em crise: setor agrícola (influyente neste território) perde importância ▪ Assimetrias entre as freguesias rurais e os núcleos urbanos, ao nível do parque habitacional da rede viária e dos equipamentos sociais ▪ Fraca oferta ao nível das unidades hoteleiras ▪ Matriz de povoamento rural disperso

Quadro 12. Análise SWOT no âmbito da PeFiCa: Potencialidades e Ameaças.

Potencialidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aproveitamento da posição no espaço de charneira para fomento da articulação física, económica e social ▪ Mais alta taxa de população que atingiu o ensino superior (na Região Centro) ▪ Floresta: recurso natural importante e principal fonte de receitas ▪ Processo de concentração nos núcleos com características mais urbanas que permitem a oferta de um conjunto de serviços públicos e privados ▪ Aproveitamento do potencial turístico e atividades correlacionadas: paisagem de montanha, floresta, cursos de água, albufeiras do Cabril e de Castelo de Bode, praias fluviais, pesca desportiva, desportos aquáticos, etc. ▪ Aposta na introdução de novos equipamentos: Biblioteca, Auditório, Piscina (Castanheira de Pera), parques de campismo (FV,PG) Parque Desportivo (FV), Pista de Pesca Desportiva (PG), etc ▪ Recuperação e valorização paisagística dos vales e linhas de água ▪ Localização estratégica para áreas de atividades: Parque empresarial Intermunicipal FV-Ansião, Parque Empresarial Intermunicipal (PEFICA) ▪ Parque eólico da Lousã Sul (Campelo/Castanheira de Pera) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Posição geográfica de transição contrariada pela evolução socioeconómica com características de interioridade ▪ Floresta promíscua: mistura de diferentes tempos e espaços; pinheiro bravo, eucalipto, acácias ▪ Abandono das zonas mais periféricas e isoladas, e das atividades tradicionais, da vigilância e cuidados ativos / passivos dos solos agrícolas e florestais, pela concentração nos núcleos mais urbanos ▪ Pressão urbanística e descaracterização das envolventes aos núcleos mais urbanos, resultante da concentração nesses núcleos, através da utilização de tipologias desconcertantes e desequilíbrio de volumetrias ▪ Diminuição da população ativa ▪ Ausência de capacidade de atração de migrantes ▪ Dificuldade crescente na estabilização de uma imagem atrativa em termos sociais e sobretudo económicos ▪ Fraca capacidade de atração de investimentos e de pessoas, que funciona como obstáculo a uma nova dinâmica de desenvolvimento social e económico ▪ Tendência para o enfraquecimento das freguesias rurais por oposição ao crescente aumento populacional da zona urbana e periurbana ▪ Inexistência de estruturas e equipamentos adequados para garantir uma oferta turística de qualidade ▪ Bloqueamentos institucionais ▪ Dependência de financiamentos públicos/privados externos ▪ Alto risco de incêndios florestais ▪ Inexistência de uma programação cultural e desportiva concertada e em rede (ao nível da PEFICA) dinamizando os vários espaços deste território ▪ Descurar das potencialidades da articulação intermunicipal em termos de programas e políticas de ordenamento do território, permitidas pela Associação de Municípios PEFICA ▪ Localização periférica relativamente aos centros regionais mais próximos: Coimbra e Leiria