



Plural

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



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

**AVALIAÇÃO DO PDM EM VIGOR
E FUNDAMENTAÇÃO DAS
PROPOSTAS DE SOLO URBANO**

Novembro de 2010/ dezembro de 2012

CÂMARA MUNICIPAL DE OLEIROS

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

**AVALIAÇÃO DO PDM EM VIGOR
E FUNDAMENTAÇÃO DAS
PROPOSTAS DE SOLO URBANO**

Novembro de 2010/ dezembro de 2012

CÂMARA MUNICIPAL DE OLEIROS

Na capa: (1) Orvalho – crista quartezítica do Mosqueiro, (2) Álvaro - aglomerado, (3) Bafareira – linha de água, (4) Cambas – rio Zêzere, (5) Bafareira – casario tradicional, (6) Serra do Cabeço Rainha – parque eólico, (7) Sarnadas de São Simão - aglomerado, (8) Isna – cerejeira, (9) rio Zêzere – limite de freguesia entre Cambas e Orvalho.

ÍNDICE

1. NOTA INTRODUTÓRIA	1
1.1 CONDIÇÕES ECONÓMICAS E SOCIAIS	3
1.2 OCUPAÇÃO DO SOLO	8
1.2.1 SOLO URBANO	8
1.2.1.1 Hierarquia dos aglomerados	8
1.2.1.2 Avaliação do grau de adequação dos perímetros urbanos	9
1.2.2 SOLO RURAL	17
1.2.2.1 Análise Biofísica	17
1.2.2.2 Proposta de Ordenamento dos “Espaços Não Urbanos” do PDM em vigor	19
1.3 COMPROMISSOS URBANÍSTICOS	21
1.4 EQUIPAMENTOS COLETIVOS	21
1.5 ACESSIBILIDADES E REDE VIÁRIA	23
1.6 INFRAESTRUTURAS URBANAS	24
1.6.1 ABASTECIMENTO DE ÁGUA	24
1.6.2 DRENAGEM E TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS	25
1.6.3 RECOLHA E TRATAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS	25
1.6.4 ENERGIA ELÉTRICA	25
1.7 SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	26
1.8 CONSIDERAÇÕES FINAIS	27

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Áreas edificadas consolidadas e em consolidação, tendo em conta os perímetros urbanos em vigor	13
Figura 2: Mapa de Declives, Sardeiras de Baixo	14
Figura 3: Mapa de Declives, Mosteiro	15
Figura 4: Mapa de Exposições, Mosteiro	15
Figura 5: Ocupação ao longo das vias em Estreito	16
Figura 6: Povoamento disperso no concelho de Oleiros	17

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Evolução estimada no PDM em vigor (cenário 2) e verificada da População residente por freguesia, no concelho de Oleiros, entre 1991 e 2001	6
Quadro 2: Quantificação das Subcategorias de Espaço Urbano do PDM em vigor	10
Quadro 3: Área dos perímetros urbanos em vigor e das áreas edificadas consolidadas e em consolidação, por aglomerado urbano	11

1. NOTA INTRODUTÓRIA

Antes de mais importa referir que esta avaliação foi efetuada no âmbito dos **Estudos de Caracterização da 1ª Revisão do PDM de Oleiros, que datam de outubro de 2005 (completados em novembro de 2010)**, e que integram informação e elementos complementares que permitem completar a análise aqui apresentada.

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

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

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

À luz da legislação referida, surge o presente capítulo, em que se procede à avaliação do nível de execução do Plano Diretor Municipal em vigor, por forma a que, em conjunto com a caracterização desenvolvida no âmbito da revisão do PDM, se adquira um melhor conhecimento das dinâmicas ocorridas durante o seu período de vigência, permitindo fundamentar as propostas a apresentar na revisão do Plano.

A informação foi estruturada de modo a que constitua uma resposta direta ao descrito na Portaria n.º 1474/2007, de 16 de novembro. Desta forma, a avaliação dos níveis de execução do PDM em vigor será feita conforme explicitado no referido documento, *“(...) em termos de ocupação do solo, compromissos urbanísticos, reservas*

disponíveis de solo urbano, níveis de infraestruturação, equipamentos, acessibilidades, condicionantes e outros critérios de avaliação relevantes para o município”.

De modo a organizar as matérias a tratar, optou-se por individualizar diversas temáticas que permitirão avaliar o nível de execução do plano e perceber qual foi a evolução do concelho durante a vigência do atual PDM, designadamente:

1. Condições Económicas e Sociais: é analisada a evolução dos principais indicadores de caracterização do concelho, nomeadamente a evolução demográfica e as condições de desenvolvimento económico e social;
2. Ocupação do Solo: é efetuada uma análise da proposta de ordenamento em vigor, em termos de ocupação do solo, procurando identificar alterações operadas no território do concelho nos últimos anos, com consequências ao nível do Solo Urbano e Solo Rural. No que diz respeito ao solo urbano é efetuada a quantificação dos usos urbanos do PDM em vigor, bem como uma avaliação dos perímetros, verificando a sua adequabilidade face às características físicas do território e àquela que será a atual hierarquia dos aglomerados urbanos;
3. Compromissos Urbanísticos: neste âmbito a análise visa as licenças de construção atribuídas pela Câmara, assim como os PMOT previstos no PDM em vigor, destacando aqueles que efetivamente se concretizaram;
4. Equipamentos Coletivos: no âmbito deste relatório procedeu-se à identificação dos equipamentos previstos no PDM em vigor e à constatação das propostas que entretanto foram implementadas, face ao inventário e estado de conservação atual;
5. Acessibilidades e Rede Viária: são identificados e avaliados o nível de concretização dos projetos referentes à rede viária e transportes previstos no PDM em vigor;
6. Níveis de Infraestruturação: é feita a avaliação do nível de concretização das infraestruturas previstas no PDM em vigor, designadamente ao nível da rede de abastecimento de água, da rede de drenagem de águas residuais domésticas, da recolha e tratamento de resíduos sólidos e da energia elétrica;
7. Servidões e Restrições de Utilidade Pública: neste âmbito o objetivo será o de avaliar o grau de desatualização da Planta de Condicionantes do PDM em vigor.

A análise efetuada permitirá identificar e elencar os principais constrangimentos do PDM em vigor a que a 1ª revisão terá que dar resposta adequada.

1.1 CONDIÇÕES ECONÓMICAS E SOCIAIS

Aquando da elaboração do PDM de Oleiros, foram utilizados os valores dos Resultados Provisórios dos Censos de 1991, em virtude de, na altura, ainda não estarem disponíveis os resultados definitivos desse mesmo recenseamento. Nesta análise, para efeitos comparativos, serão utilizados os resultados definitivos dos Recenseamentos de 1991 e de 2001, fazendo alusão aos dados referenciados nos estudos do PDM vigente, sempre que se justificar.

Uma das restrições ao desenvolvimento identificada pelo PDM em vigor dizia respeito à existência de uma **dinâmica demográfica** fortemente negativa desde 1960, resultado de um intenso fluxo emigratório e dos seus efeitos perversos na estrutura da população, com tradução na diminuição das taxas de natalidade e fecundidade, e, conseqüentemente, na capacidade de substituição de gerações, combinado com a permanência de fatores de repulsão da população.

Efetivamente, esta tendência manteve-se, verificando-se uma evolução demográfica nas últimas duas décadas, marcada pelo progressivo esvaziamento populacional, tendo perdido, entre 1981 e 2001, cerca de 3506 habitantes, o correspondente a uma variação negativa de 34,4%. Esse decréscimo populacional foi mais acentuado na década de 80, registando-se, entre 1981-1991, uma redução nos efetivos de, aproximadamente, 23,7% (menos 2416 habitantes), enquanto que, na década seguinte, o concelho de Oleiros perdeu 14% dos seus habitantes, o que em termos absolutos, correspondeu a menos 1090 residentes.

Em matéria de **projeções demográficas**, o PDM em vigor estruturava três cenários, tendo sido enfatizado o **Cenário 3**, correspondente a uma perspectiva moderadamente otimista, de potencial desenvolvimento sócioeconómico. Estes cenários demográficos tomaram em linha de conta as taxas de crescimento natural médio para cada uma das freguesias e principais aglomerados, bem como as expectativas de desenvolvimento de fatores de repulsão e atração para as várias freguesias. De seguida, representam-se os cenários demográficos apontados pelo PDM vigente e os respetivos pressupostos:

Cenário 1 – Pessimista – admite um decréscimo de cerca de 24% na população concelhia resultante da manutenção das taxas de crescimento natural médio verificadas na década de 80, não se prevendo o desenvolvimento de fatores de atração.

Freguesias	Residentes 2001	Estrutura %	Variação 1991/2001
Álvaro	208	3,5	-55,6
Amieira	136	2,3	-37,3
Cambas	365	6,2	-28,8
Estreito	900	15,2	-25,2
Isna	256	4,3	-32,5
Madeira	264	4,5	-15,1
Mosteiro	430	7,3	-13,0
Oleiros	1988	33,6	-19,2
Orvalho	550	9,3	-24,1
Samadas S.S.	341	5,8	-20,5
Sobral	267	4,5	-22,2
Vilar Barroco	140	2,4	-37,5
Concelho de Oleiros	5925	-	-23,7

Cenário 2 – Moderadamente Pessimista – nesta projeção admite-se um lento desenvolvimento de fatores localizados de atração, mas ainda não suficientes para contrabalançar o saldo fisiológico negativo, ainda que se possa assistir a um pequeno aumento da taxa de natalidade. Assim, o concelho perderia somente 11% da população residente.

Freguesias	Residentes 2001	Estrutura %	Variação 1991/2001
Álvaro	371	5,4	-20,7
Amieira	174	2,5	-19,8
Cambas	432	6,3	-15,8
Estreito	1055	15,3	-12,4
Isna	299	4,3	-21,1
Madeira	293	4,3	-5,8
Mosteiro	462	6,7	-6,5
Oleiros	2291	33,2	-6,9
Orvalho	651	9,4	-10,2
Samadas S.S.	384	5,6	-10,5
Sobral	308	4,5	-10,2
Vilar Barroco	174	2,5	-22,3
Concelho de Oleiros	6893	-	-11,3

Cenário 3 – Moderadamente Otimista – pressupõe um aumento das taxas de crescimento anual médio para níveis idênticos aos encontrados para os principais aglomerados da sub-região de inserção, consequência de uma pressão de fatores localizados de atração, suficientes para contrabalançar o saldo fisiológico negativo, através de uma recuperação assinalável das taxas de natalidade. Desta forma, o concelho de Oleiros ganharia aproximadamente 3,2% habitantes, sendo as freguesias de Oleiros e Orvalho as que registariam um maior aumento do efetivo populacional.

Freguesias	Residentes 2001	Estrutura %	Variação 1991/2001
Álvaro	477	6,0	1,9
Amieira	221	2,8	1,8
Cambas	508	6,3	-1,0
Estreito	1232	15,4	2,3
Isna	347	4,3	-8,4
Madeira	325	4,1	4,5
Mosteiro	496	6,2	0,4
Oleiros	2634	32,9	7,1
Orvalho	767	9,6	5,8
Samadas S.S.	433	5,4	0,9
Sobral	356	4,4	3,8
Vilar Barroco	216	2,7	-3,6
Concelho de Oleiros	8013	-	3,2

Infelizmente o concelho não conseguiu atingir a população estimada no **Cenário 3**, tal como se enfatizou. A população residente em 2001 aproximou-se mais do **cenário 2** - moderadamente pessimista – ainda que se tenha registado uma taxa de decréscimo populacional, para o concelho de Oleiros, superior à projetada. Ao nível das freguesias, verifica-se que a forma como se processou a evolução populacional nestas, foi, na grande maioria dos casos, diferente do que estava projetado neste cenário, bem como em qualquer dos cenários anteriormente mencionados.

No quadro seguinte, encontram-se representados os valores populacionais verificados e os estimados no cenário 2¹, bem como as respetivas taxas de variação, para as várias freguesias do concelho de Oleiros.

¹ Apesar de não ter sido o utilizado nas propostas de equipamentos e habitação, foi aquele que mais se aproximou da situação verificada.

Quadro 1: Evolução estimada no PDM em vigor (cenário 2) e verificada da População residente por freguesia, no concelho de Oleiros, entre 1991 e 2001

Freguesia	População Residente 1991	População 2001 Cenário 2	População Residente 2001	Variação Estimada 1991-2001 (%)	Variação Verificada 1991-2001 (%)
Álvaro	468	371	315	-20,7	-32,7
Amieira	217	174	207	-19,8	-4,6
Cambas	513	432	349	-15,8	-32,0
Estreito	1204	1055	969	-12,4	-19,5
Isna	379	299	304	-21,1	-19,8
Madeira	311	293	225	-5,8	-27,7
Mosteiro	494	462	422	-6,5	-14,6
Oleiros	2460	2291	2470	-6,9	0,4
Orvalho	725	651	689	-10,2	-5,0
Samadas S.S.	429	384	317	-10,5	-26,1
Sobral	343	308	251	-10,2	-26,8
Vilar Barroco	224	174	159	-22,3	-29,0
Concelho de Oleiros	7767	6893	6677	-11,3	-14,0

Fonte: PDM em Vigor; INE – Censos 1991 e Censos 2001

Para o decréscimo da população verificado aquando da elaboração do PDM contribuiu a emigração de jovens e o envelhecimento da estrutura etária da população, já muito evidente na altura.

Além da fixação da população, o PDM em vigor apresentou como vetores determinantes para o desenvolvimento do concelho, a melhoria da qualidade dos recursos humanos e os setores tradicionais da economia.

No que diz respeito aos recursos humanos, verificou-se em 2001, que os 6.677 residentes do concelho de Oleiros, agrupavam-se da seguinte forma, quando analisados em função da sua **condição perante a atividade económica**:

- população até 14 anos → 9,3% (em 1991, era de 15%) ;
- população com atividade económica (população ativa - empregada e desempregada) → 36,9%; (em 1991, era de 30,1%);
- população sem atividade económica, na qual se integram os estudantes, domésticas, reformados, incapacitados para o trabalho, e outros casos → 53,9% (em 1991, era de 59,0%).

Verifica-se, assim, que, apesar da perda de efetivos e do envelhecimento da população do concelho de Oleiros, a taxa de atividade é, em 2001, mais elevada, podendo o aumento do emprego feminino ser um fator explicativo desta situação.

No que diz respeito aos **setores económicos**, a população ativa, em 2001, mostrava uma predominância do setor terciário (39,4%), seguido do setor primário (32,3%) e, por fim, do setor secundário (28,3%). A evolução

recente (1991-2001), mostra que a estrutura económica do concelho de Oleiros alterou-se substancialmente, tendo-se assistido a um reforço do peso dos setores secundário e terciário, e uma diminuição da importância do setor primário, em termos de afetação de ativos. Efetivamente, em 1991, o setor primário era dominante, empregando 42,2% da população ativa, enquanto que os setores terciário e secundário empregavam 36,4% e 21,4%, respetivamente.

Tendo em conta os **dados relativos ao emprego**, verifica-se, em 2001, que os grupos com maior importância eram aqueles que englobavam os trabalhadores da agricultura e pesca (29,3%), os trabalhadores da produção industrial e artesãos (18,2%) e os trabalhadores não qualificados da agricultura, indústria, comércio e serviços (14,9%), situação algo similar à registada em 1991, em termos de grupos mais representativos, ainda que os pesos fossem diferenciados.

Relativamente aos **níveis de instrução e de qualificação do emprego**, em 2001, cerca de 24 pessoas (com 10 ou mais anos) em cada 100 (com 10 ou mais anos) não sabiam ler nem escrever no concelho de Oleiros (taxa de analfabetismo de 24,0%), estando muito acima dos valores registados a nível nacional (9,0%), e regional (10,9%). Contudo, esta taxa é ligeiramente melhor que a registada em 1991, que se cifrava em 30,9%.

Em 2001, grande parte da população (72%) residente em Oleiros não possuía mais do que o 1º ciclo do ensino básico (antigo ensino primário), sendo que destes, 25% não possuía qualquer nível de ensino. Para os restantes níveis de ensino, a distribuição faz-se de uma forma equilibrada, pese embora o facto de existir, somente 4% da população residente com Ensino Médio ou Superior. Esta situação é, porém, relativamente melhor à registada em 1991, onde a população residente que não possuía mais do que o 1º ciclo do ensino básico, representava aproximadamente 82%, e o número de pessoas com o Ensino Médio ou Superior era quase irrelevante (1,7%).

1.2 OCUPAÇÃO DO SOLO

Na medida de analisar a prossecução do ordenamento do território operado nos últimos anos procedeu-se à análise da evolução da transformação e ocupação do Solo Urbano e do Solo Rural, tal como apresentado de seguida.

1.2.1 Solo Urbano

1.2.1.1 Hierarquia dos aglomerados

O PDM em vigor estrutura os aglomerados do concelho de Oleiros em 3 níveis hierárquicos, correspondentes ao Núcleo Urbano Principal (vila de Oleiros), aos Núcleos Urbanos Secundários (Estreito e Orvalho) e aos Aglomerados Rurais (restantes sedes de freguesia e aglomerados).

O núcleo central da hierarquia corresponde à vila de Oleiros, em virtude deste ser o aglomerado que polariza a atividade económica e administrativa do concelho, bem como aquele que concentra o maior e mais significativo número de equipamentos coletivos e de apoio à atividade socioeconómica. Perspetivava-se, nessa altura, que este aglomerado, no horizonte temporal do PDM, viesse a registar *“um pequeno aumento populacional, de urbanização e de intensificação do conjunto de serviços, da mesma forma que iria reforçar a sua centralidade no quadro do sistema hierárquico-funcional do concelho”*.

Analisando os dados disponíveis para a população, em 2001, verifica-se que, efetivamente, a vila de Oleiros veio a aumentar a sua população, em cerca de 26,2%, da mesma forma que o levantamento funcional fornecido pela CM de Oleiros dá conta de um ligeiro aumento das funções centrais do setor privado (no PDM vigente estão contabilizadas 38 funções, enquanto que o levantamento atual indica um valor de 41 funções), existindo ainda uma maior diversidade das funções prestadas, materializada num significativo aumento das unidades funcionais (passando de 65, em 1991, para 114, em 2005), confirmando, assim, o cenário traçado pelo PDM em vigor.

Os **núcleos urbanos secundários**, os aglomerados Estreito e Orvalho, encontram-se num segundo nível da hierarquia da rede urbana do concelho de Oleiros, facto que decorre da sua posição de complementaridade e de apoio ao conjunto do território concelhio. Dada a proximidade destes aglomerados à vila de Oleiros, a sua integração nos eixos originais de expansão do concelho, assim como o nível de equipamentos e de funções que possuem, distinguem-nos dos restantes aglomerados existentes no concelho, inclusive das restantes sedes de freguesia. O PDM vigente, apontava como evolução possível destes aglomerados, *“uma lenta recuperação populacional e o respetivo desenvolvimento enquanto centros de comércio e de possível localização de algumas atividades”*.

Para os aglomerados de Estreito e Orvalho, **a situação perspetivada pelo PDM veio a ter alguma correspondência**, sobretudo, para o aglomerado de Orvalho. Efetivamente, enquanto o aglomerado de Estreito

ganhou, somente, 2% de população, o aglomerado de Orvalho viu a sua população aumentar em cerca de 24,1%. Este aumento populacional verificado tem correspondência com o aumento do número de funções centrais do setor privado, sendo que, atualmente, Estreito e Orvalho detêm 24 funções privadas cada um, enquanto que, em 1991, esse valor era de 11 funções em Estreito e 9 funções em Orvalho.

Por último, em **terceiro nível**, encontram-se os restantes núcleos do concelho, caracterizados pela ausência de equipamentos coletivos com algum significado, por uma fraca densidade populacional e quantitativos populacionais, e por possuírem uma estrutura funcional básica, que lhes confere um caráter ainda rural. A evolução traçada para estes aglomerados ia no sentido de uma diminuição da população e de *“um aumento da dependência quer face aos centros de nível hierárquico intermédio, quer em relação ao principal aglomerado”*.

A evolução ocorrida na década 90, para estes aglomerados incluídos em 3º nível não foi uniforme, sendo possível encontrar **alguns aglomerados sedes de freguesia que conseguiram contrariar o cenário traçado pelo PDM vigente**, como são os casos dos aglomerados de Amieira e Mosteiro que mantiveram a sua população residente, sendo que no caso do aglomerado de Mosteiro, registou-se, igualmente, um aumento do número de funções do setor privado. Também o aglomerado de Álvaro, conseguiu aumentar a sua dotação em termos de equipamentos coletivos, nomeadamente, através da oferta de equipamentos de apoio à 3ª idade, o que certamente contribuiu para uma menor dependência face aos centros de nível hierárquico superior.

Face a isto, **considera-se que a proposta de hierarquia dos aglomerados do PDM em vigor deve ser revista**, no sentido de se quantificarem devidamente as alterações produzidas nos vários aglomerados, e de que forma essas alterações influenciam o posicionamento desses mesmos aglomerados na rede urbana do concelho de Oleiros.

1.2.1.2 Avaliação do grau de adequação dos perímetros urbanos

O concelho de Oleiros, apresenta, atualmente, uma estrutura de povoamento concentrada, mas baseada em núcleos dispersos pela área do concelho, assente, na generalidade, em aglomerados de muito reduzida dimensão, sendo que na maioria dos casos existe ainda um núcleo antigo que terá sido a génese do aglomerado.

O PDM em vigor, definiu, em termos de categorias de espaço, no **Solo Urbano**, Espaços Urbanos, Espaços Urbanizáveis, Aglomerados Rurais e Espaços Industriais, correspondendo os Espaços Urbanos às áreas situadas no interior dos perímetros urbanos, com uma ocupação predominantemente urbana, nomeadamente habitacional, comercial e serviços, incluindo equipamentos públicos e/ou privados e os Espaços Urbanizáveis às áreas de expansão dos aglomerados, prevendo-se a transformação do espaço rural em espaço urbano. Os Aglomerados Rurais, por sua vez, pretendem enquadrar um conjunto significativo de aglomerados de pequena dimensão, que apesar de constituírem perímetros urbanos, não apresentam características de espaços urbanos.

Os Espaços Industriais são destinados exclusivamente às atividades industriais e funções complementares. O PDM em vigor delimitou três zonas industriais existentes nos aglomerados de Oleiros, Estreito e Orvalho que mantêm o seu uso. Quanto às propostas para a criação de novos Espaços Industriais, foi proposta uma nova zona industrial em Açude Pinto que, atualmente, se encontra parcialmente ocupada e tem Plano de Pormenor aprovado.

Ainda, no que diz respeito aos Espaços Urbanizáveis, e em termos de definição da estrutura urbana de cada aglomerado, o Plano em vigor pretendia que esta assentasse nos seguintes pressupostos:

- Definição de uma área urbanizável com uma dimensão suficientemente ampla que permitisse a implantação de novas unidades de equipamento, comércio e serviços e expansão do parque habitacional;
- Promover a consolidação da área urbanizada com operações de preenchimento e recuperação do parque habitacional existente em detrimento das novas áreas de expansão;
- Promover a reabilitação e ocupação do parque edificado do núcleo histórico ou de valor arquitetónico, interditando quaisquer operações de demolição, bem como a construção de imóveis dissonantes.

Da apreciação da quantificação do Solo Urbano do PDM em vigor, verifica-se que os perímetros urbanos totalizam 632,6ha do território concelhio, conforme consta no quadro seguinte.

Quadro 2: Quantificação das Subcategorias de Espaço Urbano do PDM em vigor

Subcategorias de Espaço	Área (ha)	Área %
Espaços Urbanos	160,0	86,1
Espaços Industriais Existentes	13,7	
Aglomerados Rurais	371,8	
Espaços Urbanizáveis	76,6	13,9
Espaços Industriais Propostos	11,5	
Total de Solo Urbano	633,5	100,0

Fonte: PDM em vigor

A análise urbanística efetuada para o concelho – identificação de áreas edificadas consolidadas (AEC) e dispersas (AED), definidas no subcapítulo 8.2.3 dos Estudos de Caracterização –, permite, tendo em consideração os perímetros urbanos em vigor, efetuar dois tipos de análise: verificar, por um lado, a existência de áreas livres em solo urbano e, por outro, a existência de áreas edificadas que não se encontram enquadradas nos perímetros urbanos em vigor.

Efetivamente, ao observarmos a Figura 1 é possível verificar, por um lado, que existem aglomerados cujo perímetro urbano ainda não se encontra totalmente ocupado (áreas representadas a vermelho) e, por outro, a existência de AEC/ AED não integradas em perímetro urbano (áreas representadas a verde e azul), adjacentes a

este ou então constituindo núcleos edificados independentes dos perímetros em vigor. O quadro seguinte sistematiza a variação das áreas verificadas para cada perímetro urbano em vigor.

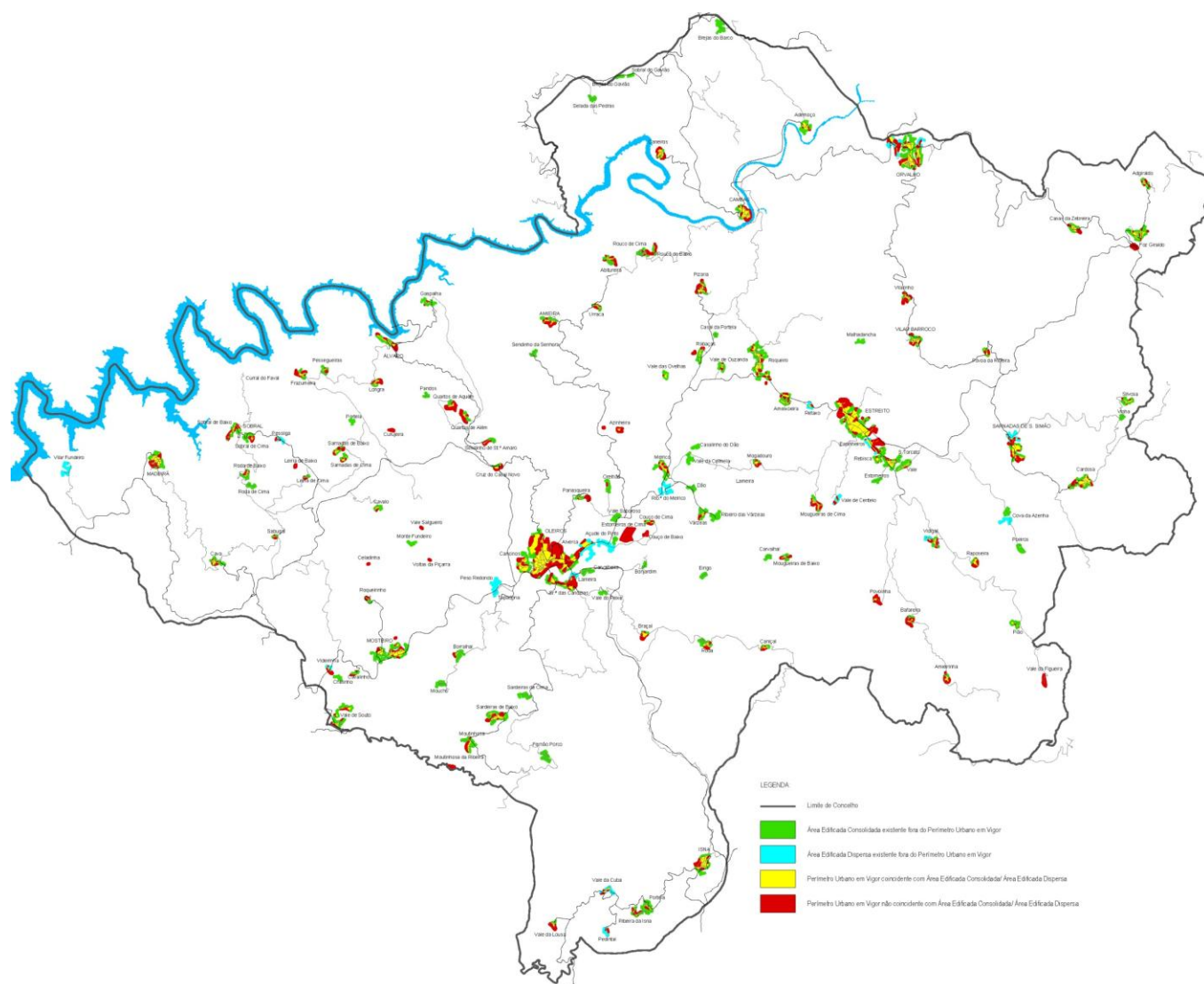
Quadro 3: Área dos perímetros urbanos em vigor e das áreas edificadas consolidadas e em consolidação, por aglomerado urbano

Freguesia	Aglomerados	Áreas Edificadas (ha)			Perímetros Urbanos em Vigor (ha)	Variação (ha)
		Condolidadas	Dispersas	Total		
Álvaro	Álvaro	6,0	0,0	6,0	7,5	1,5
	Curujeira	-	-	-	1,3	-
	Frazumeira	3,3	0,0	3,3	4,7	1,4
	Gaspalha	3,5	0,0	3,5	1,7	-1,8
	Longra	2,8	0,0	2,8	3,9	1,1
	Pessegueiras	2,4	0,0	2,4	2,1	-0,2
	Quartos de Além	2,3	0,0	2,3	5,0	2,7
	Quartos de Aquém	2,6	0,0	2,6	6,0	3,5
	Sarnadas de Baixo	2,4	0,0	2,4	3,8	1,4
	Sarnadas de Cima	2,1	0,0	2,1	1,9	-0,2
	Sendinho de S. Amaro	2,6	0,0	2,6	2,3	-0,3
Amieira	Abitureira	3,8	0,0	3,8	4,7	0,8
	Amieira	4,9	0,0	4,9	6,2	1,3
	Urraca	1,9	0,0	1,9	2,2	0,3
Cambas	Ademoço	6,4	0,0	6,4	4,2	-2,1
	Cambas	9,6	0,0	9,6	11,4	1,8
	Caneiros	4,3	0,0	4,3	6,4	2,1
	Pizoria	4,9	0,0	4,9	7,7	2,8
	Rouco de Baixo	1,6	0,0	1,6	6,3	4,6
	Rouco de Cima	3,1	0,0	3,1		-3,1
Estreito	Ameixoeira	6,0	0,0	6,0	6,5	0,6
	Amieirinha	2,2	0,0	2,2	3,9	1,7
	Bafareira	2,5	0,0	2,5	5,1	2,6
	Espinheiros	1,6	6,1	7,7	11,6	4,0
	Estreito	43,8	0,0	43,8	54,1	10,4
	Mougueiras de Cima	4,6	0,0	4,6	6,1	1,5
	Pião	3,3	0,0	3,3	1,9	-1,4
	Povoinha	1,0	0,0	1,0	3,8	2,7
	Raposeira	2,4	0,0	2,4	3,7	1,3
	Rebisca/ São Torcato	11,8	0,0	11,8	8,1	-3,6
	Retaxo	0,0	1,9	1,9	1,2	-0,6
	Roqueiro	22,5	0,0	22,5	17,0	-5,5
	Vale	5,8	0,0	5,8	3,6	-2,2
	Vale da Figueira	-	-	-	3,3	-
	Vale de Centeio	0,0	1,9	1,9	1,9	0,0
	Vale de Ouzanda	3,1	0,0	3,1	2,2	-0,9
	Vidigal	3,2	1,9	5,1	5,1	-0,1
Isna	Isna	11,8	0,0	11,8	12,4	0,6
	Pedintal	0,0	2,0	2,0	1,8	-0,2
	Ribeira de Isna/ Portela	10,8	0,0	10,8	6,4	-4,4
	Vale da Cuba	0,0	3,5	3,5	3,1	-0,4

Freguesia	Agglomerados	Áreas Edificadas (ha)			Perímetros Urbanos em Vigor (ha)	Variação (ha)
		Condolidadas	Dispersas	Total		
	Vale da Lousa	1,8	0,0	1,8	3,3	1,6
Madeirã	Cava	4,1	0,0	4,1	3,1	-1,0
	Madeirã	11,3	0,0	11,3	11,9	0,6
Mosteiro	Cavalinho	1,3	0,0	1,3	1,4	0,1
	Celadinha	-	-	-	0,5	-
	Mosteiro	22,6	0,0	22,6	15,7	-6,8
	Roqueirinho	1,2	0,0	1,2	1,3	0,1
	Vale de Souto	10,0	0,0	10,0	8,1	-1,9
	Videirinha/ Chelinho	1,8	1,5	3,3	2,5	-0,8
Oleiros	Azinheira	1,1	0,0	1,1	3,2	2,1
	Borralhal	4,0	0,0	4,0	1,7	-2,3
	Braçal	2,4	0,0	2,4	3,8	1,4
	Cancinos	11,7	0,0	11,7	10,9	-0,8
	Canical	1,9	0,0	1,9	2,3	0,4
	Cavalo	2,1	0,0	2,1	1,5	-0,6
	Couço de Baixo	-	-	-	1,8	-
	Couço de Cima	1,5	0,0	1,5	2,3	0,8
	Cruz do Casal Novo	2,0	0,0	2,0	3,2	1,2
	Melrico	7,1	0,0	7,1	5,7	-1,3
	Mogadouro	1,8	0,0	1,8	2,6	0,8
	Mougueiras de Baixo	2,2	0,0	2,2	2,5	0,3
	Moutinhosa	6,8	0,0	6,8	5,1	-1,6
	Moutinhosa da Ribeira	-	-	-	2,4	-
	Oleiros	63,2	0,0	63,2	105,8	42,6
	Orelhão	3,1	0,0	3,1	1,6	-1,5
	Panasqueira	1,7	0,0	1,7	3,2	1,5
	Rabaças	4,6	0,0	4,6	4,6	0,0
	Roda	5,3	0,0	5,3	3,8	-1,4
	Sardeiras de Baixo	10,4	0,0	10,4	10,2	-0,2
	Senhora das Candeias/ Lameira	9,7	2,9	12,6	17,9	5,4
	Vale das Ovelhas	2,4	0,0	2,4	1,5	-0,9
	Vale Salgueiro	-	-	-	0,6	-
	Várzeas	4,0	0,0	4,0	2,7	-1,3
	Voltas da Piçarra	-	-	-	0,5	-
Orvalho	Adgiraldo	2,9	0,0	2,9	3,3	0,4
	Casas da Zebreira	4,1	0,0	4,1	5,4	1,2
	Foz Giraldo	10,5	0,0	10,5	8,5	-2,1
	Foz Giraldo/ EN112	-	-	-	2,9	-
	Orvalho	30,1	9,2	39,3	38,1	-1,2
Sarnadas de S. Simão	Cardosa	11,5	0,0	11,5	11,5	0,0
	Sarnadas de S. Simão	10,3	4,8	15,2	16,7	1,6
	Silvosa	4,0	0,0	4,0	2,9	-1,1
Sobral	Leiria de Baixo	-	-	-	1,0	-
	Leiria de Cima	1,0	0,0	1,0	0,8	-0,2
	Pessilga	0,0	1,8	1,8	1,5	-0,3

Freguesia	Aglomerados	Áreas Edificadas (ha)			Perímetros Urbanos em Vigor (ha)	Variação (ha)
		Condolidadas	Dispersas	Total		
Sobral	Roda de Baixo	3,1	0,0	3,1	2,5	-0,6
	Sabugal	0,9	0,0	0,9	1,2	0,3
	Sobral de Baixo	5,7	0,0	5,7	6,3	0,6
	Sobral de Cima	4,2	0,0	4,2	2,5	-1,8
Vilar Barroco	Póvoa da Ribeira	1,9	0,0	1,9	2,5	0,6
	Vilar Barroco	6,3	0,0	6,3	6,9	0,6
	Vilarinho	2,8	0,0	2,8	5,4	2,6
Total		509,1	37,5	546,6	621,7	60,6

Figura 1: Áreas edificadas consolidadas e em consolidação, tendo em conta os perímetros urbanos em vigor



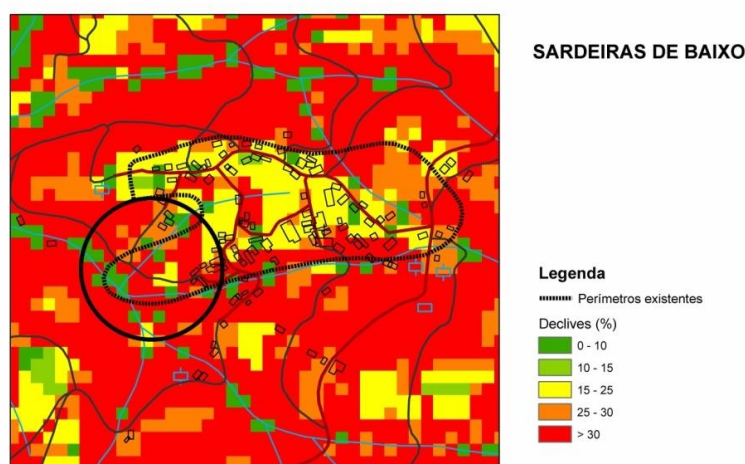
Desta análise e do reconhecimento do território, verifica-se que a **delimitação do solo urbano**, constante no PDM em vigor, nem sempre está adequada à ocupação urbana efetiva. Deste modo é possível verificar que a maioria dos aglomerados cresceu de forma espontânea e em função das vias existentes e das características

orográficas do terreno, identificando-se a existência de áreas de expansão não planeadas que não se encontram integradas em perímetro urbano, assim como pequenos aglomerados populacionais que não terão sido considerados no PDM em vigor, nomeadamente por ausência de informação cartográfica adequada. Esta situação levou a que surgissem dificuldades na gestão, por parte da Autarquia, de aglomerados como Moucho e Sardeiras de Cima na freguesia de Oleiros, Sendinho da Senhora na freguesia da Amieira, entre outros. Verifica-se, por outro lado, a existência de perímetros urbanos de dimensão demasiadamente reduzida, que, numa primeira análise, não fará sentido manter aquando da revisão do PDM.

Outra questão a salvaguardar na revisão do PDM, prende-se com a existência de aglomerados abrangidos por REN em vigor, situação que contribui de forma efetiva para a sua regressão ou estagnação, não permitindo, regra geral, novas construções. Os aglomerados de Sendinho da Senhora, na freguesia da Amieira, de Sardeiras de Cima, na freguesia de Oleiros e de Roda de Cima, na freguesia do Sobral, constituem alguns exemplos.

Outras questões identificadas dizem respeito à inadequabilidade dos perímetros urbanos em vigor face às características do terreno, como acontece em Sardeiras de Baixo, onde uma percentagem significativa do perímetro urbano em vigor engloba uma área com declives superiores a 30% (Figura 2).

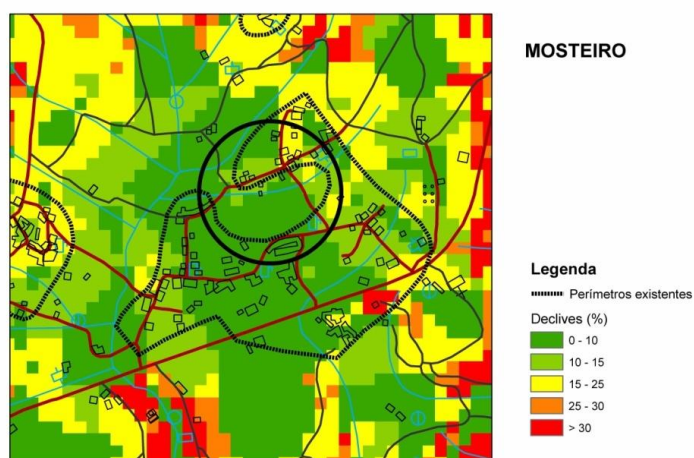
Figura 2: Mapa de Declives, Sardeiras de Baixo



Fonte: IGeoE, PDM em Vigor

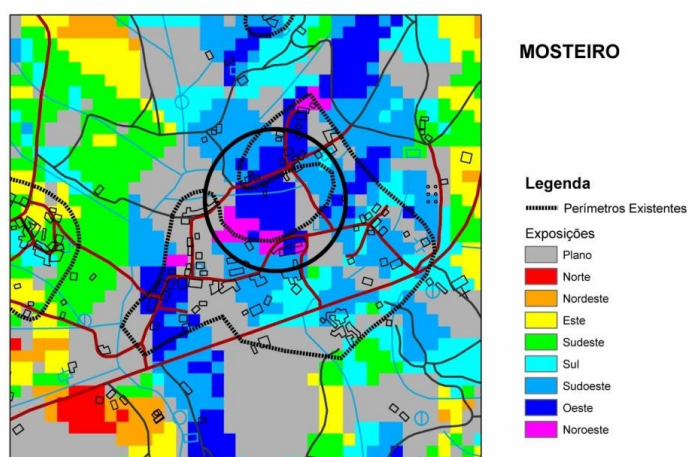
Importa, então, identificar áreas em perímetro urbano que, por razões biofísicas, orográficas, etc., não possuem características adequadas à ocupação edificada do solo, e, portanto, devem ser retiradas de perímetro (quer por possuírem declives incompatíveis com a edificação, quer por apresentarem exposições solares desaconselháveis, quer ainda por constituírem áreas sensíveis) e, simultaneamente, determinar quais as que, sendo adjacentes ao perímetro urbano, apresentam melhores características, sendo potenciais áreas de expansão, caso se venha a concluir pela necessidade da sua definição (Figura 3 e Figura 4).

Figura 3: Mapa de Declives, Mosteiro



Fonte: IGeoE, PDM em Vigor

Figura 4: Mapa de Exposições, Mosteiro



Fonte: IGeoE, PDM em Vigor

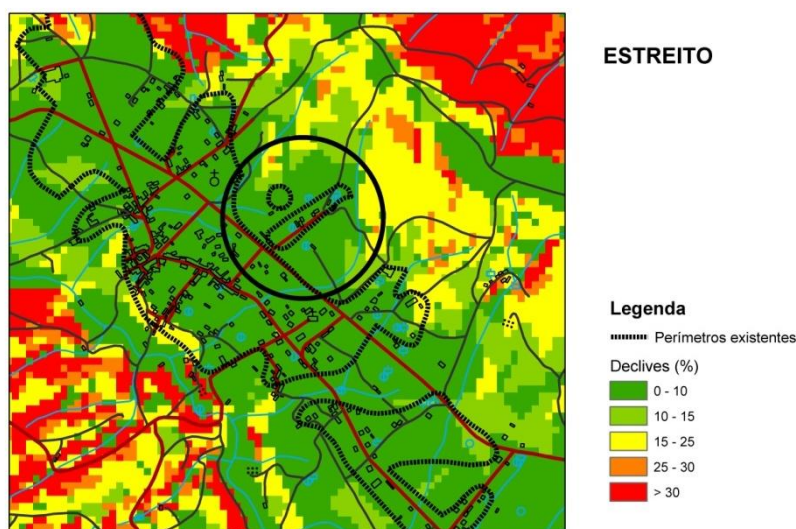
A análise da adequabilidade dos perímetros definidos à situação atual não pode descurar a **hierarquia dos aglomerados**, já que a extensão dos perímetros, a dimensão das áreas de expansão e o grau de dotação de equipamentos (e consequentemente a necessidade de reserva de espaço para este uso), são indissociáveis dessa mesma hierarquia. No PDM em vigor, são apenas destacados os aglomerados de Oleiros (identificado como núcleo urbano principal), Estreito e Orvalho (identificados como núcleos urbanos secundários), integrando-se num terceiro grupo as restantes sedes de freguesia e demais aglomerados.

Esta opção levou a que, na proposta de ordenamento em vigor não haja distinção, em termos hierárquicos, entre algumas sedes de freguesia e os restantes aglomerados. Esta situação deve ser tida em conta, no sentido de procurar dinamizar o desenvolvimento urbano nas sedes de freguesia, contrariando o êxodo da população para a sede de concelho e/ ou para concelhos vizinhos.

Contudo, deve ter-se em consideração uma série de fatores, válidos para qualquer aglomerado, independentes da sua hierarquia, mas capazes de a complementar, nomeadamente, a extensão do tecido urbano consolidado, a área das manchas do tecido consolidado, a densidade habitacional e de ocupação global, a existência de áreas livres disponíveis para a expansão do aglomerado, em função das suas características, o grau de infraestruturação, a dinâmica na ocupação do solo, a existência de pretensões e a necessidade de inclusão de áreas que se querem salvaguardar em perímetro urbano, seja para assegurar a sua preservação, ou para garantir a sua ocupação futura com determinado uso.

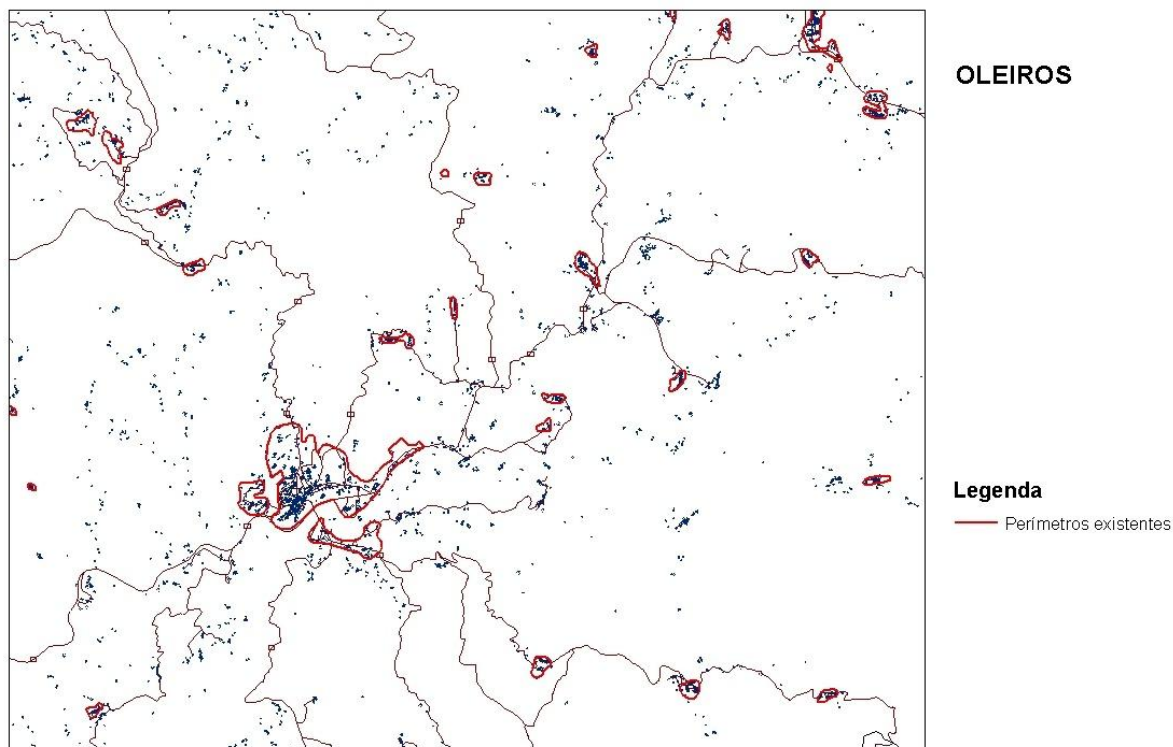
Destaque ainda para **outros fatores** a que há que atender na definição de perímetros urbanos, como sejam a necessidade de contrariar o desenvolvimento “tentacular” dos aglomerados, isto é, o desenvolvimento ao longo das vias (como acontece no Estreito - Figura 5), de contrariar a dispersão do povoamento (Figura 6) e a consequente expansão não controlada da ocupação edificada do solo, de justificar todas as alterações que colidam com as Condicionantes, ou de atender, sempre que possível, às pretensões e intenções apresentadas pelas Juntas de Freguesia, Câmara Municipal e particulares (resultantes do período de prévia consulta pública).

Figura 5: Ocupação ao longo das vias em Estreito



Fonte: IGeoE, PDM em Vigor

Figura 6: Povoamento disperso no concelho de Oleiros



Fonte: IGeoE, PDM em Vigor

Referência ainda para a falta de informação cartográfica adequada e problemas de legibilidade das peças desenhadas.

1.2.2 Solo Rural

1.2.2.1 Análise Biofísica

O ordenamento do solo rural do concelho de Oleiros foi efetuado com base numa completa e exaustiva caracterização biofísica efetuada sobre os seguintes aspetos: análise climática, fisiografia, unidades pedológicas, uso atual do solo, flora e vegetação, fauna e definição de unidades ambientalmente homogéneas. Consequentemente as peças desenhadas da análise biofísica incluem a Carta das condições geológicas, a Análise fisiográfica, os Declives, a Aptidão do Uso do solo e o Uso atual do solo.

Com exceção da “Carta de uso atual dos solos”, as restantes cartas de análise biofísica devem ser sujeitas unicamente a uma modernização dos meios utilizados para as produzir, como é o caso da planta de declives através da utilização de um software adequado, tornando-a mais rigorosa.

Quanto à “Carta de uso atual dos solos” presente no Plano Diretor Municipal em vigor, foi elaborada com base na fotografia aérea de agosto de 1985, à escala 1:15000, com reconhecimentos no terreno, fotointerpretada e restituída, com o uso atual à data da fotografia.

Consequentemente, um dos aspetos pertinentes que deverá levar à atualização da carta de ocupação do solo, prende-se com o facto da planta atual ter sido elaborada sem recurso a meios informáticos com prejuízos óbvios no rigor alcançado, até porque o trabalho foi desenvolvido com base em informação cartográfica desatualizada. Acima de tudo é de assinalar a dificuldade de leitura da planta.

Após levantamento de campo e com auxílio da Carta de Ocupação do Solo, elaborada pelo Instituto Geográfico Português, vulgarmente designada por CLC06, à escala 1/100 000, é possível identificar quais as principais alterações à ocupação do solo.

Em relação à ocupação florestal, o aspeto mais marcante e sobejamente visível na paisagem oleirense, é sem sombra de dúvida, a extensa área ardida. Como se pode constar pela observação da planta, a ocupação do solo predominante, no início da década de 90, extensiva a todo o concelho, era de pinheiro bravo, seguida de algumas manchas pontuais de povoamentos de eucalipto. Outras folhosas estão representadas por povoamentos de castanheiros e cerejeira brava, que surgem nas imediações dos aglomerados. Atualmente, os povoamentos de pinheiro bravo restam em escassas manchas situadas na zona Norte do concelho e na envolvente à ribeira de Isna. Os incêndios têm sido uma constante nas zonas de pinhal destacando-se, em especial, o ano de 2003 pelo flagelo causado. Verifica-se também ser frequente a substituição do pinheiro bravo por eucalipto, após aquele ter ardido, visto que é uma espécie de crescimento mais rápido, logo mais interessantes do ponto de vista económico.

No PDM em vigor houve a preocupação de criar uma categoria de espaço designada “Espaços florestais de reconversão”, que correspondia a espaços florestais de exploração intensiva, nomeadamente, com espécies de crescimento rápido implantadas em zonas ecologicamente sensíveis, onde deveriam ser incentivadas ações de reconversão progressiva para povoamentos em mosaico ou mistos de espécies folhosas autóctones. Com o atual panorama de áreas ardidas torna-se claro que não houve uma reconversão das áreas de povoamento de pinheiro bravo com outro tipo de espécies. Esta situação tem de ser revista, tanto ao nível de estratégia concelhia, como ao nível de implementação do ordenamento do território definido pelo Plano Diretor Municipal. O ordenamento do solo rural deverá apresentar outras vocações para o concelho, cuja estrutura económica não pode estar exclusivamente dependente de um único setor de produção.

Para além das alterações que devem acontecer ao nível do ordenamento do território, como já foi referido, deve também considerar-se o facto das áreas ardidas trazerem um problema que leva, na sua globalidade, à necessidade de criação de um conjunto de medidas para a prevenção de incêndios. Neste âmbito, deverão ser vertidas para a estratégia de desenvolvimento rural a definir no âmbito da revisão do PDM as orientações da legislação em vigor e dos instrumentos legais criados nos últimos anos – Lei de Bases da Política Florestal, Sistema Nacional de Prevenção da Floresta Contra Incêndios, PROF, PMDFCI, entre outros.

Quanto à ocupação agrícola as diferenças não são tão notórias, mantendo-se manchas de culturas de sequeiro, entrecortadas por zonas de regadio, junto a vales e quase sempre na envolvente dos aglomerados, criando um mosaico policultural de grande interesse paisagístico e fundamental para economia local e familiar. Associadas a esta agricultura de subsistência, surgem manchas de cerejeiras, de castanheiros e, também, de pequenos olivais.

As áreas de incultos e matos encontram-se geralmente nos locais de maior altitude, em zonas sujeitas a incêndios sucessivos, com o sejam a serra do Cabeço Rainha e a Serra do Muradal.

Em conclusão, apesar da carta de ocupação do solo (CLC06) ter sido efetuada à escala 1/100 000, excetuando as vastas alterações ao nível da ocupação florestal provocadas pelos incêndios, apresenta um grau de atualização e de rigor razoável, no que respeita, essencialmente, à ocupação agrícola, principalmente quando comparada com a “Carta de usos atual dos solos” do PDM em vigor.

1.2.2.2 Proposta de Ordenamento dos “Espaços Não Urbanos” do PDM em vigor

O PDM em vigor definiu as seguintes categorias para os “Espaços não Urbanos” (solo rural): Espaços Agrícolas (de Produção e de Uso ou Aptidão Agrícola), Espaços Agrícolas/Florestais, Espaços Florestais (de Produção, de Produção Condicionada, Reconversão e de Proteção), Espaços Naturais (de Salvaguarda Biofísica e de Vocação Recreativa). Interessa, então, referir, genericamente, que:

1. os Espaços Agrícolas de Produção correspondem às áreas incluídas na RAN;
2. os Espaços de Uso ou Aptidão Agrícola, embora não incluídos na RAN, integram as áreas de uso ou aptidão agrícola;
3. os Espaços Agrícola/Florestais que correspondem a situações de vale, apresentando declives suaves a pouco acentuados, com uso atual agrícola marginal e ou por vezes florestal com espécies de rápido crescimento;
4. os Espaços Florestais de Produção correspondem a solos de classe “F”, em declives inferiores a 30%, não incluídos na REN;
5. os Espaços Florestais de Produção Condicionada dizem respeito a áreas florestais de exploração intensiva, nomeadamente com espécies de crescimento rápido, correspondentes a solos de classe “F”, em declives inferiores a 30%, mas ocorrendo em situações de sensibilidade ecológica, em zonas integradas na REN, nomeadamente em áreas de cabeceiras de linhas de água;
6. os Espaços Florestais de Reconversão que correspondem a áreas florestais de exploração intensiva com espécies de crescimento rápido, correspondentes a solos de classe “F” e em situações de grande sensibilidade ecológica e paisagística, nomeadamente em áreas integradas na REN – áreas em risco de erosão e/ou em áreas de infiltração máxima e/ou em áreas de cabeceiras de linhas de água;

7. os Espaços Florestais de Proteção correspondem a matas de alto valor ecológico e paisagístico que interessam preservar e que estão essencialmente representadas por povoamentos de castanheiros e cerejeira brava;
8. os Espaços Naturais de Salvaguarda Biofísica são áreas de elevada sensibilidade ecológica, integradas na REN, correspondendo às faixas de proteção às Albufeiras de Cabril e de Corgas, crista quartzítica da Serra do Moradal, cabeceiras de linhas de água da Serra do Cabeço Rainho incluídas na reserva de caça (STA2OLE4) e pequenas manchas de matos com áreas a proteger;
9. os Espaços Naturais de Vocação Recreativa constituem locais pontuais de interesse recreativo.

Os Espaços Agrícolas de Produção, sendo os que correspondem aos solos de Reserva Agrícola não foram sujeitos a grandes pressões construtivas e mantêm na sua essência a função produtiva. Houve algumas situações pontuais onde a Comissão da Reserva Agrícola aceitou alterações de uso.

Os Espaços de Uso ou Aptidão Agrícola, onde se pretendia manter um tecido tipo “área social rural” com agricultura complementar à edificação e conservar o recurso do solo, demonstram ter sido sujeitos alguma ocupação com edificado uma vez que estabeleceu como dimensão mínima da parcela para edificação uma área de apenas 4000 m², e um índice de utilização do solo máximo de 0,05.

A problemática dos Espaços Florestais já foi abordada anteriormente quando se analisou as alterações do uso do solo ao nível da ocupação florestal.

Os Espaços Naturais “Áreas de Salvaguarda Biofísica” no que se refere às faixas de proteção das albufeiras cumpriram os seus objetivos de proteção, nomeadamente, o controlo dos fenómenos de erosão hídrica nas suas margens, a preservação do recurso água, a defesa dos usos agrossilvo-pastoris e turísticos-recreativos e o enquadramento adequado a todas as atividades humanas, exemplo disso é a criação da praia fluvial de Álvaro. Em relação aos restantes espaços integrados nesta categoria, os objetivos não foram alcançados tendo em conta que grande parte dessas áreas foi sujeita a incêndios devastadores. Os Espaços Naturais “Vocação Recreativa” foram concretizados através da criação de praias fluviais nomeadamente a de Cambas. A criação do Geopark Naturtejo da Meseta Meridional vem contribuir para uma maior divulgação e exploração dos Espaços Naturais do concelho, nomeadamente dos geomonumentos os “Meandros do rio Zêzere”, a “Garganta Epigénica de Malhada Velha” e a “Cascata das Fragas de Água d’Alta”, que deverão ser considerados na proposta de revisão.

1.3 COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

O Plano Diretor Municipal em vigor, define seis **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão**. Assim, na Planta de Ordenamento em vigor encontram-se delimitadas as seguintes UOPG:

- Plano de Ordenamento da Zona Envolvente da Albufeira da Barragem do Cabril;
- Plano de Ordenamento da Zona Envolvente da Albufeira da Barragem das Corgas;
- Plano de Urbanização de Oleiros;
- Plano de Urbanização de Estreito;
- Plano de Urbanização de Orvalho;
- Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico de Oleiros.

O Plano Diretor Municipal de Oleiros prevê que seja obrigatória a realização de Planos para todas as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão delimitadas na Planta de Ordenamento.

De referir que de entre estes, apenas se encontra em vigor, no concelho de Oleiros, o Plano de Ordenamento da Albufeira de Cabril, da iniciativa da administração central.

Relativamente aos restantes Planos a deliberação de elaboração nunca ocorreu, no entanto, foi deliberada a elaboração, por iniciativa da Câmara, dos Planos de Pormenor de Cambas, Álvaro1 e Álvaro2.

1.4 EQUIPAMENTOS COLETIVOS

A análise do grau de execução dos equipamentos previstos no PDM em vigor passa pela identificação de todas as propostas de equipamentos definidas e verificar, dada a comparação com a rede de equipamentos atual, se foram ou não implementados.

O PDM em vigor previa, de acordo com as necessidades identificadas, e atendendo às perspetivas de evolução futuras, as seguintes propostas neste domínio:

- Criação de 1 unidade de ensino pré-primário com capacidade para pelo menos mais 25 crianças (localização preferencial em Estreito);
- Desafetação ou reestruturação de unidades de ensino primário;
- Criação de ateliers e ATL;
- Redimensionamento da atual escola C+S;
- Desenvolver o projeto de instalação de um centro de ensino profissional;

- Ampliação da atual Creche (mais 12 lugares) ou criação de uma outra unidade com cerca de 35 lugares;
- Criação de uma unidade para a terceira idade, preferencialmente um centro de dia com capacidade para cerca de 20 idosos;
- Criação de um centro cultural;
- Abertura e funcionamento da atual biblioteca que se encontra fechada;
- Adaptação de campo de jogos ou construção de pequenos campos de jogos.

Ao nível dos **Equipamentos Escolares**, as propostas do PDM vigente foram concretizadas, através da criação do JI de Orvalho, e da extensão da valência de JI às EB1 de Estreito e Oleiros. A desafetação de unidades de ensino primário, tem-se verificado através da sua conversão em sedes de coletividades, nomeadamente, em Sarnadas de S. Simão e no Vidigal. A escola C+S de Oleiros, agora EB 2, 3/ Secundária, foi requalificada e redimensionada, passando a integrar os 10º, 11º e 12º anos de escolaridade. Não foi, no entanto, criado um centro de ensino profissional.

No que respeita aos **Equipamentos Desportivos** também se verifica a concretização das propostas do PDM. Regista-se a construção de pavilhões gimnodesportivos em Oleiros, Estreito e Orvalho, e dois pavilhões multiusos em Mosteiro e Vilar Barroco. O campo de jogos de Oleiros foi requalificado. Efetivamente, o PDM vigente contabilizava 16 equipamentos desportivos, e agora (2010) é possível encontrar 15 equipamentos em utilização (5 equipamentos desportivos encontram-se sem utilização e manutenção), ainda que a população potencialmente utilizadora esteja em regressão.

Já a oferta de **Equipamentos Culturais** é relativamente escassa. Contudo, face ao que tinha sido diagnosticado pelo PDM em vigor, a situação atual é relativamente melhor, tendo sido, inclusive, concretizadas as propostas deste Plano que apontavam para a implementação de um centro cultural na vila de Oleiros (a atual Casa da Cultura), bem como de uma biblioteca (a Biblioteca Municipal que se situa na Casa da Cultura).

No domínio dos **Equipamentos de Segurança Social**, a criação da unidade para a terceira idade proposta, foi efetivamente construída. Face ao envelhecimento acelerado da população do concelho de Oleiros foram criados mais equipamentos de apoio à 3ª idade, nomeadamente, a ampliação do lar existente em Oleiros e a criação de 2 lares em Estreito e Orvalho, ainda não suficientes, pelas razões anteriormente mencionadas. No que concerne aos equipamentos de apoio à infância, o concelho de Oleiros possui, somente, uma creche. É de destacar a inexistência de um centro de Atividades dos Tempos Livres (ATL), contrariando as propostas do PDM vigente, que indicavam a necessidade da construção deste tipo de unidades.

Ao nível dos **Equipamentos de Saúde e da Prevenção e Segurança**, no PDM em vigor, não foram apresentadas propostas.

Em **síntese**, pode-se afirmar que apesar de não terem sido concretizadas algumas das propostas esboçadas no PDM em vigor, não se verificam situações preocupantes de carência ao nível da dotação de equipamentos coletivos, havendo no entanto espaço para:

- Incrementar a dotação de estruturas sociais de apoio aos idosos (sobretudo lares e apoio domiciliário);
- Melhorar as condições de prestação dos equipamentos de saúde;
- Incrementar e diversificar a oferta cultural.

1.5 ACESSIBILIDADES E REDE VIÁRIA

No que diz respeito às acessibilidades e rede viária, o PDM em vigor apresentou como principais objetivos específicos o aumento das acessibilidades externas e internas, a hierarquização funcional da rede viária e a definição de características físicas a adotar, de acordo com as respetivas funções.

Ao nível da melhoria das acessibilidades rodoviárias, o PDM em vigor previa um vasto conjunto de intervenções, sendo que a execução de um número significativo de ações dependia diretamente da Estradas de Portugal (EP), encontrando-se por isso a sua execução fora do controle da CMO. De entre estas, destacam-se:

- a ligação ao IP2 (sentido Guarda/ Norte), e à Região da Cova da Beira, através da reclassificação da EN238, entre Oleiros e o Fundão;
- a ligação a Castelo Branco, através da reclassificação da EN112;
- a ligação a Proença-a-Nova e ao IP2 (sentido Portalegre/ Sul), através do prolongamento da EN351.

Atualmente, é de assinalar a reintegração na Rede Nacional de três troços anteriormente desclassificados (PRN85), de acordo com o disposto no PRN2000, a saber:

- a ligação Oleiros - Sobreira Formosa (IC8) da EN351;
- a totalidade do traçado da ER112 (Pampilhosa da Serra - Orvalho - Castelo Branco), integrado na categoria das Estradas Regionais;
- a ligação Oleiros - Estreito - ER112 - Orvalho - Fundão, assegurada pela agora designada ER238.

Foi ainda construída a Variante à EN351, desenvolvendo-se entre a EN238, a poente de Oleiros (próximo de Cancinos), e o entroncamento das EN350 e EN351, a Norte (Cruz do Casal Novo).

O PDM em vigor, refere ainda a criação de um novo IP, que assegurasse a ligação direta entre Coimbra e Castelo Branco (constituindo uma variante à EN112), não previsto no PRN, assim como a implementação do IP2

e do IC8, previsto no PRN. Verificou-se, entretanto, apenas a implementação de troços do IC8 e do IP2/A23 (SCUT da Beira Interior).

As ações programadas pelo PDM em vigor para a restante rede viária, e cuja responsabilidade de execução é camarária, prendem-se sobretudo com obras de beneficiação geral das vias assim como construção de novas ligações que permitam o fecho de malhas viárias incompletas. Verificam-se melhorias introduzidas nos últimos anos através da pavimentação e/ou beneficiação de um vasto conjunto de troços, que permitiram um acréscimo da sua extensão e importância no contexto da rede, com benefícios claros ao nível da mobilidade e das acessibilidades locais e promovendo o fecho de malhas viárias significativas.

1.6 INFRAESTRUTURAS URBANAS

1.6.1 Abastecimento de Água

Os principais problemas detetados, aquando da elaboração do anterior PDM, resultavam de diversas insuficiências no abastecimento de água, relacionadas com a baixa cobertura de habitantes servidos por distribuição domiciliária, com a falta de água (que normalmente ocorre nos meses de verão), com a existência de deficiências pontuais na adução e rede de distribuição (resultando em ruturas na rede) e com a ausência de estações de tratamento completo. O PDM em vigor apresentava, então como objetivos, a extensão e melhoria de condições de funcionamento dos sistemas e satisfação de níveis de consumo, através da remodelação e ampliação, de uma forma geral, das redes existentes. Chamava também a atenção para a necessidade de se criarem fontes de abastecimento alternativas, nomeadamente, através de captações superficiais em reservas hídricas artificiais e, ainda, da construção de uma barragem.

Tem termos de ações específicas, o PDM em vigor previa a execução de redes de distribuição domiciliária nas freguesias do Sobral e Vilar Barroco, a remodelação e ampliação dos sistemas existentes nas freguesias de Álvaro e Isna e, ainda, a elaboração de um estudo e realização de um projeto de abastecimento integrado com captações alternativas, encarando a hipótese da realização de uma barragem no lugar de Roda, para abastecimento da sede de concelho.

É de salientar que, em termos de abastecimento de água, foram introduzidas alterações significativas que permitiram melhorar este serviço, nomeadamente com a implementação do Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento de Águas Residuais de Raia, Zêzere e Nabão, que serve parte do concelho de Oleiros, e ainda a criação de novos sistemas de abastecimento de água, inclusive nas freguesias de Sobral e Vilar Barroco.

1.6.2 Drenagem e Tratamento de Águas Residuais

No que diz respeito a sistemas de drenagem, à data de elaboração do PDM em vigor, o concelho encontrava-se bastante mal servido, sendo que a taxa de cobertura da população por redes de recolha de águas residuais domésticas era da ordem dos 30%.

O PDM em vigor assumia como intervenções previstas:

- a implementação de um sistema de tratamento para os efluentes da sede de concelho, através da construção de uma ETAR devidamente equipada;
- a execução de um poço no aglomerado de Estreito;
- a implementação dos sistemas de recolha e tratamento de esgotos domésticos nas freguesias de Mosteiro (ambos os sistemas em fase de conclusão), de Sarnadas de São Simão (o sistema de recolha já concluído e o de tratamento em fase de conclusão), e para as sedes de freguesia de Sobral e de Vilar Barroco (com projetos concluídos para ambos os sistemas).

É de salientar que, atualmente, em termos de tratamento de águas residuais, praticamente todas as sedes de freguesia se encontram servidas por sistemas de tratamento (ETAR e fossas sépticas), à exceção da Amieira.

1.6.3 Recolha e Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos

O principal problema a assinalar, resultava do facto do destino final dos resíduos (neste caso uma lixeira), não garantir as condições mínimas de higiene e segurança, uma vez que os resíduos eram depositados a céu aberto, sem qualquer tipo de triagem, de compactação ou de acondicionamento. No PDM em vigor, era apontada a necessidade, como potencial solução deste problema, de implementação de um Aterro Sanitário controlado.

Atualmente a recolha, triagem, valorização e tratamento de resíduos sólidos (RSU) é efetuada pela VALNOR – Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos do Norte Alentejano S.A., constituída em 2001 e que tem por objeto a exploração e gestão do Sistema Multimunicipal de Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos do Norte Alentejano.

1.6.4 Energia Elétrica

À data de elaboração do PDM em vigor, o principal problema dizia respeito à fraca potência dos postos de transformação existentes, verificando-se insuficiência ao nível da potência instalada. Presentemente não se identificam problemas ao nível da potência disponível, tendo sido, inclusivamente, instalados três parques eólicos (Cabeço Rainha, Pinhal Interior e Muradal).

1.7 SERVIÇOS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

De acordo com a legislação em vigor², a Planta de Condicionantes “*identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento*”.

Apesar de na *Planta de Condicionantes do PDM em vigor* não serem representadas todas as condicionantes definidas em relatório, considera-se que, este, apresenta um conjunto bastante abrangente de condicionantes, que se encontram agregadas por áreas tal como se apresenta de seguida:

CONDICIONANTES BIOFÍSICOS
Reserva Agrícola Nacional (RAN)
Reserva Ecológica Nacional (REN)
Domínio Público Hídrico
Albufeiras de Águas Públicas (Barragem do Cabril e Barragem das Corgas)
Extração de areia dos rios
Áreas florestais percorridas por incêndios
Áreas de Montado de Sobreiro
Áreas a sujeitar ao regime cinegético especial
Reservas de pesca e outros condicionamentos a esta atividade
CONDICIONANTES URBANÍSTICOS
Imóvel em vias de classificação
VIAS DE COMUNICAÇÃO
Antigas Estradas Nacionais de 1ª classe
Antigas Estradas Nacionais de 2ª classe
Antigas Estradas Nacionais de 3ª classe
Estradas Municipais
Caminhos Municipais
OUTROS CONDICIONANTES
Marco Geodésico

Uma vez que a Planta de Condicionantes constitui um elemento fundamental da gestão municipal nos processos de utilização, de ocupação e de transformação do território, a revisão do PDM terá que contemplar algumas servidões que não foram consideradas (como é o caso das Infraestruturas Urbanas) ou que não existiam enquanto tal à data de elaboração do Plano, tal como reequacionar a pertinência de manter algumas das condicionantes consideradas (como é o caso da extração de areia dos rios). Deve ainda ser garantida a delimitação rigorosa de condicionantes que, embora representadas, não possuem o grau de exatidão desejável e, ainda, a atualização de alguns aspetos (como é o caso da Rede Viária) que, entretanto, sofreram alterações. Destaque ainda para a revisão da REN, elaborada pela CCDR-Centro.

² Alínea c), do n.º 1, do Artigo 86º, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de agosto.

Relativamente à planta do PDM em vigor, há a considerar as linhas de água constituintes do Domínio Hídrico, as albufeiras do Cabril e das Corgas (classificadas como albufeiras protegidas, tendo associada a zona reservada e a zona de proteção), as áreas com povoamentos florestais percorridas por incêndios nos últimos 10 anos, 1 Imóvel classificado (como Imóvel de Interesse Municipal) e 3 Imóveis em vias de classificação, a integração das servidões relativas às Redes de Esgotos e ao Abastecimento de Água, as Linhas Elétricas, a Estação remota do Cabeço da Rainha, a oficina pirotécnica que se situa junto à Vila de Oleiros ou, ainda, as alterações decorrentes da aplicação do Plano Rodoviário Nacional 2000 em matéria de reclassificação das vias, assim como da implementação de novos eixos viários.

Finalmente, uma última referência para a **representação gráfica** e para a necessidade de adequação às orientações da DGOTDU e para a falta de qualidade da atual Planta de Condicionantes, situação que dificulta sobremaneira a sua correta leitura.

1.8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo do período de vigência do Plano Diretor Municipal de Oleiros, o território concelhio foi sofrendo alterações, tendo sido implementadas diversas das medidas previstas neste instrumento de gestão territorial.

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

Ao nível da **ocupação do Solo Urbano** (perímetros urbanos), verificou-se que parte das zonas definidas para a expansão dos aglomerados foi ocupada, ou já se encontra comprometida, não tendo sido, no entanto, desenvolvidos os Planos de Urbanização, nem o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico de Oleiros, previstos no PDM em vigor. Verifica-se também que alguns dos perímetros urbanos em vigor, integram ainda reservas disponíveis de Solo Urbano, que deverão ser de ocupação prioritária, visando a colmatação do tecido urbano existente. É de assinalar que a delimitação do solo urbano, constante no PDM em vigor, nem sempre está adequada às características físicas (correspondendo a linhas de água, zonas declivosas, etc.), pelo que na 1ª revisão do PDM se deverá procurar delimitar os espaços de forma mais rigorosa, prevendo a definição de espaços verdes, a criação de zonas de equipamento e a exclusão de perímetro de áreas não apropriadas à edificação, suportada por cartografia atualizada. Deverão ser consideradas aldeias que não foram contempladas com perímetro urbano, integradas construções que não haviam sido integradas em perímetro aquando da elaboração do Plano, bem como novas construções, e salvaguardados os espaços sensíveis do ponto de vista ecológico ou impróprios à edificação. Importa também considerar erros e omissões detetados pela Câmara Municipal ao longo da vigência do Plano, bem como novas intenções a verter para o Ordenamento do concelho de Oleiros.

Em relação ao **ordenamento do solo rural** e considerando um dos objetivos do Plano Diretor Municipal como sendo “Proteger e ordenar a estrutura verde territorial e urbana”, conclui-se que não foi um propósito atingido atendendo à devassidão provocada pelos incêndios. Quanto ao “Uso dominante em espaços não urbanos” e ao regime de edificabilidade previsto, verifica-se que a regulamentação preconizada no PDM em vigor, demasiado permissiva, levou a que ocupação edificada se efetuasse de forma dispersa, situação que se deve contrariar no futuro.

Quanto aos **equipamentos coletivos** é de notar que apesar de não terem sido concretizadas algumas das propostas esboçadas no PDM em vigor, não se verificam situações preocupantes de carência ao nível da dotação de equipamentos coletivos. Assinala-se, no entanto, uma maior necessidade de ampliação da oferta no que diz respeito aos equipamentos de cariz social.

Das intervenções efetuadas ao nível das **acessibilidades e rede viária**, da responsabilidade da CMO, refira-se que a maior parte está associada à beneficiação, alargamento e repavimentação de troços existentes. Efetivamente, verificam-se melhorias introduzidas nos últimos anos, que permitiram um acréscimo da sua extensão e importância no contexto da rede, com benefícios claros ao nível da mobilidade e das acessibilidades locais.

Ao nível das **infraestruturas urbanas**, no que diz respeito ao abastecimento de água, foram introduzidas alterações significativas que permitiram melhorar este serviço,. As intervenções no âmbito da recolha e tratamento de águas residuais, foram parcialmente efetuadas, verificando-se que, atualmente, praticamente todas as sedes de freguesia se encontram servidas por sistemas de tratamento, à exceção da Amieira. Ao nível do tratamento e recolha de resíduos sólidos, o principal problema assinalado foi solucionado através da integração do concelho no Sistema Multimunicipal de Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos do Norte Alentejano. Quanto à energia elétrica, presentemente não se identificam problemas ao nível da potência disponível.

Relativamente às **servidões e restrições de utilidade pública**, o PDM em vigor, embora não represente todas, apresenta um conjunto bastante abrangente de condicionantes. A revisão do PDM terá que contemplar algumas servidões que não foram consideradas ou que não existiam à data e reorganizá-las em função das novas orientações.

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