

### 3 • AVALIAÇÃO DE EXECUÇÃO DO PDM

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OURÉM

MUNICÍPIO DE OURÉM • DEZEMBRO DE 2011



**EQUIPA TÉCNICA:**

- **COORDENAÇÃO GERAL:**  
JOSÉ MANUEL ALHO
- **COORDENAÇÃO TÉCNICA:**  
EUGÉNIA LOPES
- **ELABORAÇÃO:**  
JOSÉ MANUEL LOPES

## Índice

Índice .....	3
Índice de Figuras .....	4
Índice de Quadros .....	5
Índice de Gráficos .....	6
Siglas e Acrónimos .....	7
1 Introdução .....	9
2 Pertinência do Estudo .....	11
2.1 Face à Legislação .....	11
2.2 Face ao Procedimento de Revisão do Plano .....	12
3 Enquadramento do Estudo .....	15
3.1 A Avaliação no Ordenamento e Planeamento do Território .....	15
3.2 A Utilização de Indicadores .....	16
3.3 A Identificação de Objetivos na Avaliação .....	16
3.4 Pressupostos do Estudo .....	17
4 O Plano Diretor Municipal em Vigor .....	19
4.1 Modelo de Ordenamento .....	19
4.2 Compêndio Regulamentar .....	20
4.3 Modelo de Desenvolvimento .....	23
5 A Avaliação da Execução .....	29
5.1 Dinâmica do PDM e demais PMOT em Vigor .....	29
5.2 Avaliação da Execução das Áreas Urbanas e Urbanizáveis .....	33
5.2.1 Estimativa das Áreas Concretizadas .....	33
5.2.2 Metodologia de Cálculo .....	34
5.2.3 Estimativa das Áreas Comprometidas .....	38
5.2.4 Metodologia de Cálculo .....	38
5.2.5 Taxa de Execução por Freguesia e Aglomerado .....	39
6 Avaliação da Concretização dos Objetivos .....	45
6.1 Do Programa de Execução .....	45
6.2 Dos Objetivos Estratégicos .....	49
6.2.1 Eixo 1: Melhoria das Condições de Acessibilidade Internas e Externas .....	51
6.2.2 Eixo 2: Proteção das Toalhas Freáticas .....	51
6.2.3 Eixo 3: Criação de Novos Equipamentos no Âmbito do Recreio, Lazer e Desporto .....	52
6.2.4 Eixo 4: Desenvolvimento da Indústria .....	52

6.2.5	Eixo 5: Definição do Território e Estabilização dos Perímetros Urbanos .....	53
6.2.6	Eixo 6: Gestão Municipal Atenta e Permanente .....	53
7	Conclusões e Notas Finais .....	55
	Bibliografia .....	57
	Anexo-1 Classificação e Qualificação de Solo por Freguesia .....	59
	Anexo-2 Taxa de Execução dos Perímetros Urbanos por Lugar .....	61

## Índice de Figuras

Figura 1:	Modelo estratégico do PDM de Ourém .....	25
Figura 2:	Identificação das áreas urbanas a aplicar a metodologia de cálculo .....	35
Figura 3:	Exemplo da aplicação do 1.º passo, foto-interpretação das áreas concretizadas tendo em conta a informação cadastral existente e os limites dos processos de gestão urbanística .....	36
Figura 4:	Polígonos espúrios resultantes do 2.º passo da metodologia .....	37
Figura 5:	Último passo da metodologia: a identificação final das áreas concretizadas .....	38

## Índice de Quadros

Quadro 1: Principais motivos que justificaram a revisão do PDM de Ourém .....	13
Quadro 2: Parâmetros de aproveitamento urbanístico dos espaços urbanos de baixa e muito baixa densidade .....	21
Quadro 3: Usos e Parâmetros de Edificabilidade .....	22
Quadro 4: Programa de Execução previsto no PDMO .....	26
Quadro 5: Programa de Execução previsto no PDMO (continuação) .....	27
Quadro 6: Procedimentos de dinâmica ao PDM aprovados .....	29
Quadro 7: Procedimentos de dinâmica ao PDM aprovados (continuação) .....	30
Quadro 8: PMOT em vigor no município de Ourém e respetivas características.....	31
Quadro 9: Breve análise à execução das zonas industriais definidas no PDMO .....	32
Quadro 10: Percentagem de áreas concretizadas, comprometidas e livres e taxa de execução por qualificação de solo.....	40
Quadro 11: Percentagem de áreas concretizadas, comprometidas, livres e taxa de execução por freguesia .....	40
Quadro 12: Percentagem de áreas concretizadas, comprometidas, livres e taxa de execução por freguesia (continuação).....	41
Quadro 13: Percentagem de áreas concretizadas, comprometidas, livres e taxa de execução por freguesia (continuação).....	42
Quadro 14: Percentagem de áreas concretizadas, comprometidas, livres e taxa de execução por freguesia (continuação).....	43
Quadro 15: Estado da execução das ações previstas entre 2003 e 2004 .....	46
Quadro 16: Estado da execução das ações previstas entre 2004 e 2008 .....	46
Quadro 17: Estado da execução das ações previstas entre 2004 e 2008 (continuação) ..	47
Quadro 18: Estado da execução das ações previstas entre 2008 e 2013 .....	47
Quadro 19: Estado da execução das ações previstas entre 2008 e 2013 (continuação) ..	48
Quadro 20: Estado da execução das ações previstas entre 2008 e 2013 (continuação) ..	49
Quadro 21: Estado da execução das ações previstas entre 2013 e 2018 .....	49

## Índice de Gráficos

Gráfico 1: Proporção do território municipal por tipo de plano que o regula.....	30
Gráfico 2: Áreas concretizadas, comprometidas e executadas por tipologia de espaço urbano, no município de Ourém .....	39
Gráfico 3: Distribuição da taxa de execução pelos 172 perímetros em estudo .....	44
Gráfico 4: Taxa de Execução das ações previstas no PDM por prazo previsto.....	50

## Siglas e Acrónimos

<b>AGR</b>	Instalações e infraestruturas de apoio à atividade agrícola
<b>BGRI</b>	Base Geográfica de Referenciação do INE
<b>CAOP</b>	Carta Administrativa Oficial de Portugal
<b>CCDR-LVT</b>	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo
<b>CMO</b>	Câmara Municipal de Ourém
<b>COMB</b>	Postos de abastecimento de combustíveis
<b>EM</b>	Estrada Municipal
<b>EQ</b>	Equipamentos e instalações desportivas de promoção privada
<b>ER</b>	Estrada Regional
<b>ETAR</b>	Estação de Tratamento de Águas Residuais
<b>EXPO</b>	Parques de exposições fora dos perímetros urbanos
<b>FLO</b>	Instalações e infraestruturas de apoio à atividade florestal
<b>HAB</b>	Habituação
<b>IC</b>	Itinerário Complementar
<b>IGP</b>	Instituto Geográfico Português
<b>IGT</b>	Instrumento de Gestão Territorial
<b>IND</b>	Indústrias de Classe D e Classe C constantes no Anexo II relacionadas com o uso dominante ou de exploração dos recursos naturais
<b>LBPOTU</b>	Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo
<b>NUT</b>	Nomenclatura de Unidade Territorial para fins Estatísticos
<b>PAN</b>	Instalações e infraestruturas de apoio à atividade de produção animal
<b>PDM</b>	Plano Diretor Municipal
<b>PMOT</b>	Plano Municipal de Ordenamento do Território
<b>PNPOT</b>	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
<b>PP</b>	Plano de Pormenor
<b>PU</b>	Plano de Urbanização
<b>PUF</b>	Plano de Urbanização de Fátima
<b>RAN</b>	Reserva Agrícola Nacional
<b>REN</b>	Reserva Ecológica Nacional
<b>REOT</b>	Relatório de Estado do Ordenamento do Território
<b>RJIGT</b>	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
<b>SCN</b>	Série Cartográfica Nacional
<b>SIG</b>	Sistema de Informação Geográfica
<b>TUR</b>	Turismo (de habitação, rural e agroturismo)
<b>UOPG</b>	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão
<b>ZI</b>	Zona Industrial
<b>RJIGT</b>	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial



## 1 Introdução

O presente relatório integra os trabalhos desenvolvidos no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Ourém, iniciada pela publicação em Diário da República do Aviso n.º 12579/2007, de 11 de julho e retomada pelo Aviso n.º 12817/2010 de 25 de junho. O seu **principal objetivo** é o analisar do ciclo de planeamento que finaliza no culminar deste procedimento de revisão, o qual se havia iniciado em 2003, pela publicação do plano, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 148-A/2002, de 30 de dezembro. Essa análise centra-se essencialmente na execução dos perímetros urbanos, na quantificação dos **espaços concretizados, comprometidos e livres**, conforme previsto na legislação em vigor e acertado com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT)<sup>1</sup>.

A concretização desse macro objetivo influencia a estrutura do documento, dividida em cinco partes essenciais:

- **Pertinência e enquadramento do estudo**

Onde se analisa o contexto do estudo, a sua oportunidade e os seus pressupostos, quer em relação à legislação em vigor, quer face à área científica no qual se insere;

- **Modelo de Planeamento**

Que serve para apresentar sumariamente as principais considerações plasmadas no atual plano, nomeadamente o seu modelo de ordenamento, o seu modelo regulamentar e o estratégico;

- **Avaliação de Execução**

Na qual se referem os procedimentos de dinâmica que decorreram durante a vigência do plano e os demais Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) em vigor. Apresenta-se e aplica-se a metodologia de identificação e cálculo das áreas urbanas concretizadas e comprometidas, a primeira das quais desenvolvida propositadamente numa Dissertação de Mestrado para obtenção do Grau de Mestre em Engenharia do Território pelo Instituto Superior Técnico;

- **Análise do Programa de execução**

Aborda-se o cumprimento das ações previsto no plano de execução, enquadradas no seu modelo estratégico;

---

<sup>1</sup> - Como consta na acta da reunião de 28/04/2010 entre a CCDR-LVT e Câmara Municipal de Ourém, onde se refere que "o relatório de fundamentação da Revisão do PDM deverá ser completado com a avaliação e quantificação do actual PDM em termos das áreas urbanas concretizadas, comprometidas e livres".

- **Principais resultados, conclusões e contributos para a revisão**

Onde por fim se apresentam os principais resultados decorrentes deste estudo, as suas conclusões e contributos para a revisão do próprio plano.

Com esta estrutura tenta-se que este estudo seja útil na construção de mais e melhor conhecimento, com o intuito de robustecer as opções técnicas a tomar no decorrer do processo de revisão.

A taxa de execução dos espaços urbanos compreende todo os espaços classificados como tal no território municipal de Ourém, à exceção dos espaços Urbanos de Nível 1, que correspondem às cidades de Ourém e Fátima, e dos espaços industriais existentes e propostos.

Essa exclusão deve-se ao facto de existir um Plano de Urbanização (PU) em vigor para a cidade de Fátima, e outro em elaboração para a cidade de Ourém, em sede dos quais devem ser ponderados e analisados os seus níveis de execução.

Já os espaços industriais são alvo de um estudo específico no decorrer deste período de revisão.

## 2 Pertinência do Estudo

A avaliação no ordenamento e planeamento do território, em particular da aplicação e execução dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT), é uma boa prática e reflexo de um sistema de planeamento maduro, pois permite a conceção de melhores soluções, escudadas em maior conhecimento sobre a efetiva realidade de cada território.

A avaliação/monitorização dessa aplicação possibilita o estabelecimento de planos enquanto processos, cíclicos, dinâmicos e flexíveis, em detrimento dos planos enquanto "imagem", onde impera a rigidez e a estanquidade (Batista e Silva, 1999).

Tal acompanhamento permanente da aplicação dos IGT, com respetivo dinamismo que isso potencia, possibilita que a cada momento se possa fazer uma inflexão justificada de determinada política territorial, orientando-a para a utilização de modelos de ordenamento que se mostrem mais adequados, profícuos e sustentáveis face às especificidades locais.

### 2.1 Face à Legislação

A política nacional do Ordenamento, Planeamento do Território e Urbanismo tem os seus fundamentos na Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, que estabelece as Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo (LBOTU). Esse diploma reserva o seu Capítulo V ao procedimento de avaliação, no qual são definidas as formas de acompanhamento das políticas setoriais e territoriais, bem como é prevista a elaboração de Relatórios de Estado do Ordenamento do Território (REOT), a elaborar de dois em dois anos pelos diferentes níveis da administração pública.

Com a publicação do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) em 1999, pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, que densificou os pressupostos definidos na LBOTU, passou a impender sobre o processo de avaliação a análise e identificação dos fundamentos que justificam a dinâmica dos planos, nomeadamente a sua alteração, revisão ou mudança dos mecanismos de execução<sup>2</sup>.

Uma vez que cabem aos PMOT a faculdade de classificar e qualificar o solo, entendeu o legislador que essa classificação/qualificação deve ser precedida da avaliação da implementação do plano vigente, em especial quando se trate da reclassificação de solo rural em urbano, considerada de carácter excecional.

Essa reclassificação, nos termos da alínea a do artigo 6.º do Decreto-Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio, depende da "fundamentação na avaliação da dinâmica

---

<sup>2</sup> - De acordo com o n.º 1 do Artigo 98.º em conjugação com o artigo 145.º.

*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."*

Importam ainda neste estudo, dado o seu âmbito, as orientações emanadas do Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de agosto. Segundo este IGT a possibilidade de expansão dos perímetros urbanos, ou da criação de novas áreas urbanas, devem resultar da demonstração da sua necessidade face ao crescimento demográfico e à dinâmica do aglomerado urbano, incluindo 2.ª residência, no contexto do sistema urbano, sustentado numa avaliação do grau de concretização dos PMOT em vigor, na execução física e nos compromissos.

O mesmo plano regional refere que o dimensionamento dos espaços urbanos deve ser feito de acordo com as necessidades demonstradas, admitindo a expansão da área em perímetro urbano apenas no caso em que o somatório das áreas urbanizadas consolidadas e comprometidas (de acordo com o entendimento do anexo II do PROT-OVT) atinja os 70%, não contabilizando as áreas da estrutura ecológica urbana.

A expansão do perímetro urbano em vigor é condicionada ao limiar máximo de 30% das áreas de consolidadas e comprometidas, segundo o mesmo critério.

## **2.2 Face ao Procedimento de Revisão do Plano**

A Portaria n.º 1474/2007, de 16 de novembro, que regula a constituição, composição e funcionamento da comissão de acompanhamento em sede de revisão de PDM, refere no n.º 1 do seu artigo 3.º que a deliberação camarária que determina a elaboração ou revisão do PDM deve ser acompanhada, para efeitos de fundamentação, de um relatório sobre o estado do ordenamento do território a nível local.

Segundo o mesmo normativo, nomeadamente o n.º 2 do mesmo artigo, caso a câmara não disponha de REOT a nível local (como acontece à data neste município) deve acompanhar essa deliberação com um relatório de fundamentação de avaliação da execução do PDM em vigor, onde conste a identificação dos principais fatores de evolução do município, os níveis de ocupação do solo, compromissos urbanísticos e reservas de solo urbano, os níveis de infraestruturação, equipamentos e acessibilidades. Além disso o mesmo relatório deve conter ainda a identificação dos fatores de mudança da estrutura do território, bem como a definição de novos objetivos de desenvolvimento para o município e respetivos critérios de sustentabilidade a adotar.

Nesse sentido a Câmara Municipal de Ourém (CMO) fundamentou junto da CCDR-LVT a necessidade de revisão do PDM, decisão que assentava em vários argumentos, conforme se dá conta no quadro seguinte (vd. Quadro 1).

Contudo, dada a urgência de desencadear o procedimento de planeamento, não foi efetuada a análise da execução do plano, conforme estabelecido na Portaria, situação sanada agora com a elaboração dos estudos de caracterização e diagnóstico e do presente relatório, que foca os **níveis de ocupação do solo**, pela identificação das áreas concretizadas em perímetro urbano e dos **compromissos urbanísticos**, bem como das restantes áreas livres que constituem **reservas de solo urbano**.

**Quadro 1:** Principais motivos que justificaram a revisão do PDM de Ourém

Fundamentos de Revisão do PDM
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposição legal de se proceder à incorporação das normas e diretrizes do PROT-OVT, através de procedimento de alteração ou revisão do PDM, num prazo de um ano após a sua entrada em vigor (entretanto já incorporadas)</li> <li>• A necessidade de compatibilizar a estratégia de ordenamento concelhio com as orientações emanadas do PROT-OVT e do PNPT, completando assim, o Sistema de Gestão Territorial</li> <li>• A premência na elaboração de estudos de caracterização e análise mais aprofundada e atualizada ao nível biofísico, das acessibilidades, da estrutura urbana, demografia, sócio economia, entre outros temas, que transmitam o conhecimento sistémico, integrado e holístico do território</li> <li>• A atualização da estratégia e programação ao nível das infraestruturas urbanas, e da estrutura de ordenamento territorial do Plano, face ao novo quadro de caracterização e dinâmica urbanística do Concelho</li> <li>• A adaptação do Plano ao novo quadro legislativo, que resultou das alterações legais e regulamentares ocorridas após a entrada em vigor do PDM</li> <li>• A necessidade de resolver incongruências existentes ao nível cartográfico e regulamentar do atual PDM, dado os desajustes existentes com a realidade territorial</li> <li>• A necessidade de rever e atualizar o quadro de classificação e afetação dos usos do solo e dos parâmetros urbanísticos</li> <li>• A necessidade de prever e enquadrar o desenvolvimento de diversos projetos estruturantes para o município</li> <li>• A necessidade de se estabelecer uma visão estratégica para o desenvolvimento do município</li> </ul>

**Fonte:** Município de Ourém (2009)



### 3 Enquadramento do Estudo

A avaliação e a monitorização do território assumem-se como processos fundamentais na construção de processos de planeamento refletidos, mais facilmente adaptáveis às realidades sobre as quais incidem. Com base nessa orientação analisam-se sucintamente alguns fundamentos teóricos que enquadram este trabalho.

#### 3.1 A Avaliação no Ordenamento e Planeamento do Território

A avaliação no ordenamento e planeamento do território é uma área de estudo e uma prática emergente, plenamente integrada no paradigma do desenvolvimento sustentável, impulsionada pela generalização de processos de avaliação ambiental e pelo aprofundamento da engenharia de sistemas, que procurava inicialmente avaliar projetos mas que tem vindo a alargar o seu contributo à implementação de políticas, planos e programas.

##### **Mas que significa avaliar?**

O significado mais usual para avaliar é o de comparar, diferentes alternativas, ou comparar determinada situação e performance face a valores de referência.

No entanto o vocábulo avaliar pode ter outros significados como sejam medir, valorar, escolher e rejeitar, conceitos que se podem relacionar com momentos específicos de toda a prática de planeamento.

Como referem Prada (2008) e Batista e Silva *et al.* (2009) o processo de avaliar é complexo, não deve ser realizado por uma só pessoa, nem se esgota num único momento, mas permite enriquecer todo o processo de ordenamento e planeamento do território, por forma a legitimá-lo e a assegurar uma melhor viabilidade aos territórios pelo seu uso sustentável.

O procedimento avaliativo pode ser diferenciado quanto a dois critérios: o período temporal<sup>3</sup> em que ocorre e quanto à formalidade<sup>4</sup>.

Além deles a bibliografia identifica ainda outros dois conceitos chaves em avaliação e monitorização, também importantes para o presente trabalho: são eles os conceitos de desempenho e de conformidade.

---

<sup>3</sup> - Distinguindo-se em avaliação *ex post* quando feita no final do ciclo de planeamento, *ex ante* com carácter antecipatório antes desse ciclo de planeamento se iniciar e *in continuum*, quando realizada de forma sistemática ao longo da vigência dos planos (monitorização).

<sup>4</sup> - Pode diferenciar-se em avaliação externa, realizada por equipas exteriores ao processo, avaliação mista, através de equipas internas com reforço com especialistas externos, e avaliação interna, feita pela equipa que tem sobre a sua chancela a formulação dos planos.

A perspetiva da **conformidade** (que mais se relaciona com este trabalho) corresponde a uma visão clássica, que se centra na ótica da avaliação *ex-post*, de fim de ciclo, e faz a ligação entre as intenções, os resultados e impactes das medidas.

Tal conformidade pode ainda ser dividida em quatro sub-tipologias: Avaliação de alcance dos objetivos, avaliação de impactes, avaliação de eficácia e avaliação de execução.

A perspetiva de **desempenho** está mais relacionada com a avaliação de planos de carácter estratégico, onde o processo de elaboração do plano acaba por ser tão ou mais importante que o próprio plano em si. Dessa perspetiva sobressai a avaliação da optimalidade, que procura avaliar em que medidas as atuações foram mais correctas consoante o contexto em que foram tomadas, podendo essa avaliação assentar em critérios de consistência (compatibilidade entre políticas, planos e programas).

### 3.2 A Utilização de Indicadores

A avaliação é feita por recurso a indicadores, entendidos como uma ferramenta de planeamento, monitorização e avaliação, que devem ser interpretados de forma científica, para que se percebam e comuniquem fenómenos territoriais.

O uso de indicadores no ambiente e no ordenamento do território tem vindo a aumentar, relacionado em muito com a necessidade de se caracterizarem sistemas cada vez mais complexos, através de modelos simplificados. Esse uso tem sido também potenciado pelo paradigma da sustentabilidade, segundo o qual os fenómenos devem ser analisados de forma holística e integrada.

Em avaliação os indicadores não são mais que descritores de impacte, os quais devem analisar a realidade em estudo sobre uma perspetiva crítica, devem ser seleccionados com critério para que representem verdadeiramente as preocupações existentes face ao território, na tentativa de que esses processos sejam verdadeiros fomentos de qualidade à decisão.

Os indicadores podem ser quantitativos, qualitativos, directos, indirectos ou construídos, com uma abordagem uni-dimensional ou multi-dimensional.

### 3.3 A Identificação de Objetivos na Avaliação

Mesmo cabendo à seleção de indicadores o reflexo das preocupações e das dimensões territoriais fundamentais, em avaliação deve resistir-se ao impulso de seleccionar todos os indicadores possíveis, mas começar-se antes pelo identificar de quais os objetivos a avaliar (US FOREST, 2010).

Trata-se de uma sistematização comum nos procedimentos de avaliação multi-critério, onde se faz a estruturação dos objetivos e pontos de vista, ou ainda na avaliação ambiental estratégica, com a seleção dos fatores críticos para a decisão.

### 3.4 Pressupostos do Estudo

Feitas estas considerações teóricas importa balizar o presente estudo face aos pressupostos metodológicos desenvolvidos e que sumariamente se apresentaram. Nesse sentido pode considerar-se que esta avaliação execução reporta temporalmente a uma abordagem *ex-post*, pois refere-se ao fim de ciclo do plano em vigor.

É executada sobre a perspetiva da conformidade, pela análise à execução do plano quanto à ocupação dos perímetros urbanos (no que concerne aos espaços ocupados, comprometidos e livres) e ao alcance dos objetivos, pela análise do cumprimento do programa de execução.

As referências sobre o sistema real, ou seja, o estado do ordenamento do território que resultou também da implementação do IGT, são feitas setorialmente nos cadernos de caracterização e diagnóstico que acompanham esta revisão.

Esta avaliação de execução faz-se preferencialmente pelo recurso ao sistema de informação geográfica desta câmara e respetiva base de dados geográfica que lhe serve de suporte.

A parte do estudo que compreende a análise à execução dos espaços urbanos foca-se na ocupação do solo, em articulação com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, e refere o **índice de ocupação do solo** (Io) como o quociente entre a área total de implantação ( $\Sigma A_i$ ) e a área do solo ( $A_s$ ) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem ( $\Sigma A_i/A_s \times 100$ ).

Tendo em conta esse decreto, e o objetivo do presente trabalho, o indicador *Taxa de Execução do Espaço Urbano e Urbanizável*, que serve para quantificar a ocupação dos espaços urbanos definidos no PDM, é calculado através da fórmula seguinte<sup>5</sup>:

$$\frac{((\text{Área ocupada} + \text{Área comprometida}) \div \text{Área total de espaço urbano e urbanizável previstos no PMOT}) \times 100$$

Os resultados da sua aplicação, aferidos pela aplicação da metodologia apresentada por Pereira Lopes (2011), são apresentados por freguesia e por perímetro urbano (num total de 172), denominados conforme constam na planta de ordenamento do PDM em

<sup>5</sup> - O sinal "mais" significa em álgebra de conjuntos "ou", ou seja, a união das áreas comprometidas com as áreas ocupadas.



conjugação com o seu topónimo na Base Geográfica de Referenciação do INE (BGRI) para o ano de 2011.

## 4 O Plano Diretor Municipal em Vigor

A formalização técnica do PDM de Ourém resultou de um trabalho conjunto entre os serviços técnicos da Câmara Municipal de Ourém e uma empresa consultora externa, tendo o plano sido aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 148-A/2002, com publicação em Diário da República, I.ª Série, em 30 de dezembro.

### 4.1 Modelo de Ordenamento

Segundo os fundamentos técnicos, que justificaram a proposta de plano, este IGT ia de encontro às características de um “PDM de 2ª geração” (apesar de algumas limitações existentes) dado que era elaborado com base em cartografia digital georreferenciada e que tentava regar o uso do solo, mitigando a edificação dispersa e promovendo a contenção e colmatação dos tecidos urbanos.

Testavam-se soluções inovadoras que requeriam, segundo a equipa técnica, uma monitorização permanente da vigência e aplicação do plano, que permitisse antecipar problemas e proceder a inflexões caso se entendessem necessárias.

Essas soluções consistiam na introdução do conceito de aglomerado urbano de baixa densidade e muito baixa densidade, o que tentava responder à maior componente de procura de nova habitação (fora dos perímetros urbanos das cidades de Ourém e Fátima), viabilizando simultaneamente a adequada infraestruturização dos espaços, a dotação de equipamentos e de acessibilidades ao exterior, retirando a pressão de edificação dispersa em todo o espaço não urbano, sobretudo por pessoas não ligadas à agricultura.

Tal implicou, segundo os elementos que acompanharam o plano, a delimitação de perímetros urbanos generosos mas respeitadores das condicionantes, sobretudo em áreas de expansão, que levava em cada parcela edificada, ou edificável, a maioria da área fica-se livre de qualquer ocupação edificada ou pavimentada.

Com a mesma intenção restringiu-se a edificação fora dos perímetros urbanos e tentou-se uma compatibilização de usos que se entenderam ambientalmente adequados, de modo a potenciar economias de escala (por exemplo, entre indústria extrativa e transformadora) e a segregação destes em outras circunstâncias, especialmente nos aglomerados habitacionais.

Esse modelo de ordenamento assentou na classificação e qualificação do solo em 11 categorias, conforme decorre da leitura do n.º 2 do artigo 33.º do regulamento do plano, a saber: **urbano, urbanizável, turismo, industrial, indústria extrativa, equipamento, agrícola, florestal, agroflorestal, natural e espaço-canal e infraestruturas.**

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OURÉM

No anexo n.º 1 quantifica-se por freguesia os espaços existentes por cada categoria de uso de solo, bem como a sua proporção face à área total da unidade administrativa.

A freguesia que percentualmente tem maior área de espaço urbano é a freguesia de Nossa Senhora da Piedade (31,01%), em oposição à freguesia dos Formigais que tem a menor percentagem de solo classificado como urbano (6,73%).

Como se pode perceber nessa tabela existem pequenas discrepâncias em algumas freguesias, com o somatório das diferentes proporções de área por categoria a ser inferior a 100%. Tal deve-se aos desajustes existentes entre os limites administrativos do município segundo a Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) versão de 2011, e aqueles que constam na planta de ordenamento do plano.

## 4.2 Compêndio Regulamentar

Os espaços urbanos são compostos pelas áreas urbanas consolidadas e dividem-se em três subcategorias: Espaços Urbanos de Nível 1, Espaços Urbanos de Nível 2 e Espaços Urbanos de Nível 3.

Os espaços urbanos de **nível 1** correspondem às cidades de Ourém e Fátima, nas quais o planeamento deve ser regulado ao nível do PU, que quando não existam aplicam-se regras constantes nos artigos 39.º e seguintes do PDM, nomeadamente o índice de utilização bruto de 0,5 e um índice de utilização máximo líquido, ou à parcela de 0,75, para um máximo de 5 pisos e 40 fogos/ha.

Já os aglomerados urbanos de **nível 2** correspondem a espaços de **baixa densidade**, com índices de ocupação máximos à parcela de 0,25 ou 300m<sup>2</sup>, índices máximos de construção de 0,45 ou 540m<sup>2</sup> e áreas máximas de impermeabilização de 0,35 ou 420m<sup>2</sup> respetivamente.

Quanto aos espaços de **nível 3** são considerados espaços urbanos de  **muito baixa densidade**, aglomerados com índices de ocupação máximos à parcela de 0,20 ou 300 m<sup>2</sup>, índices máximos de construção de 0,36 ou 540 m<sup>2</sup> e áreas máximas de impermeabilização de 0,3 ou 450 m<sup>2</sup> respetivamente. No quadro seguinte densificam-se esses parâmetros (vd. Quadro 2).

**Quadro 2:** Parâmetros de aproveitamento urbanístico dos espaços urbanos de baixa e muito baixa densidade

Nível de Densidade	Dimensão da parcela edificável (m <sup>2</sup> )	% max de ocupação ou área máxima de implantação	Índice bruto max. de construção ou área max. de construção	Índice ou área max. de impermeabilização	N.º max. de pisos	N.º max. de fogos	Dimensão mínima do retângulo a inscrever na parcela (m <sup>2</sup> )	Dimensão mínima da frente da parcela ou lote (m <sup>2</sup> )
<b>Baixo</b>	De 500 a 1200	25%	0,45	0,35	2	2	10x18	9
	Mais que 1200	300 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	2	2	15x22	12
<b>Muito Baixo</b>	De 500 a 1500	20%	0,36	0,3	2	2	10x18	9
	Mais que 1500	300 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	2	2	15x22	12

**Fonte:** Regulamento do PDMO

Os perímetros urbanos previstos no PDMO são compostos também pelos espaços urbanizáveis, com um regime de uso similar aos espaços urbanos de nível correspondente, e pelos espaços industriais<sup>6</sup>, cuja execução é analisada no estudo respetivo.

Foram previstas no modelo territorial nove zonas industriais (ZI), designadamente:

- Zona Industrial de Ourém (Casal dos Frades) — ZI1;
- Zona Industrial de Chã/Caxarias — ZI2;
- Zona Industrial de Vilar de Prazeres — ZI3;
- Zona Industrial de Fátima — ZI4;
- Zona Industrial de Gondemaria — ZI5;
- Zona Industrial da Urqueira — ZI6;
- Zona Industrial da Freixianda — ZI7;
- Zona Industrial de Espite — ZI8;
- Zona Industrial de Alburitel — ZI9.

Sobre estas zonas industriais Impendia a necessidade de elaboração de um plano de pormenor, ou de operação de loteamento, que precedesse a sua ocupação, com exceção para as áreas edificadas e já infraestruturadas.

<sup>6</sup> - Cfr. o n.º 3 do artigo 33.º do PDMO em conjugação com o n.º 2 do artigo 44.º

Esses planos a elaborar deveriam respeitar cumulativamente um índice máximo de ocupação líquido de 0,35, com índice máximo de ocupação ao lote de 0,50, cêrcea máxima de 9 metros e índice máximo de impermeabilização de 0,50.

Apesar do presente estudo se centrar essencialmente na avaliação de execução dos espaços urbanos e urbanizáveis, apresentam-se de seguida os índices, usos e parâmetros edificatórios que regem a edificabilidade em solo rural, nomeadamente em espaço agrícola, florestal e agroflorestal (vd. Quadro 3).

**Quadro 3:** Usos e Parâmetros de Edificabilidade

Uso do solo	Usos Permitidos	Área mínima da parcela edificável (ha)	Área max. implantação		Parâmetros de edificabilidade					
			Hab. (m <sup>2</sup> )	Outros usos e hab. (m <sup>2</sup> )	Área max. construção		Área de impermeabilização (m <sup>2</sup> )	Altura max. da fachada (m <sup>2</sup> )	N.º max. pisos	
					Hab. (m <sup>2</sup> )	Outros Usos e hab. (m <sup>2</sup> )				
Agrícola	Área de RAN e outra de regadio tradicional	AGR, TUR	3	200	400	400	600	1000	7,5	2
		HAB.	4	200	400	400	600	1000	7,5	2
	Outras áreas agrícolas	AGR, PAN, TUR, EQ, IND	2	300	600	400	900	1000	7,5	2
		HAB	4	300	600	400	900	1000	7,5	2
		COMB	1	-	750	-	750	6000	5	1
Florestal	AGR, FLO, PAN, TUR, EQ, IND	5	400	1200	600	2000	3000	7,5	2	
	HAB	4	400	1200	600	2000	3000	7,5	2	
	EXPO	5	-	500	-	500	10000	5	1	
Agroflorestal	AGR, FLO, PAN, TUR, EQ, IND	5	400	1200	600	2000	3000	7,5	2	
	HAB	4	400	1200	600	2000	3000	7,5	2	
	EXPO	5	-	500	-	500	10000	5	1	
	COMB	1	-	750	-	750	6000	5	1	

Fonte: Regulamento do PDMO

### 4.3 Modelo de Desenvolvimento

Uma das críticas apontadas ao PDM em vigor relaciona-se com as considerações estratégicas nele contidas. De facto, pela análise das peças escritas deste IGT, não se consegue distinguir claramente qual a estratégia prosseguida e que orientou a conceção deste plano.

Contudo, analisando e interpretando os elementos escritos que o acompanham, percebe-se que o macro objetivo do plano era **dar resposta aos problemas do ordenamento do território e às suas questões específicas, designadamente de disponibilização de áreas urbanas e urbanizáveis, de infraestruturação e disponibilização de equipamentos, de proteção ambiental e de desenvolvimento socioeconómico.**

Tal objetivo era por sua vez dividido em objectivos sectoriais específicos, os quais se enumeram de seguida:

1. Melhorar as acessibilidades no município, particularmente as ligações transversais nascente/poente, através da construção do IC9;
2. Dada a natureza cársica do território, assegurar uma taxa de cobertura das redes de abastecimento de água e de saneamento, de modo a evitar a poluição de fontes, cursos de água e solo em geral;
3. Garantir uma rede pedonal regional, promovendo a segurança e conforto dos peregrinos e a valorização paisagística desses percursos, fomentando as potencialidades do Santuário de Fátima em percursos de cariz religioso em contacto com a natureza, incentivando a contemplação, meditação e a preocupação para com a natureza;
4. Promover uma gestão municipal atenta e permanente na atenção dada ao fenómeno de Fátima, ao grande fluxo de peregrinos que pontualmente saturam as capacidades existentes;
5. Manter e fazer crescer a população residente no concelho de Ourém, pelos investimentos nas oportunidades que o concelho pode oferecer, nomeadamente:
  - a) Investimento na qualificação e especialização dos recursos humanos, apostando em unidades de ensino especializadas (por exemplo a Escola de Hotelaria);
  - b) Dotação de espaços para equipamentos culturais, recreativos e associativos (Centro de Congressos de Fátima) capazes de atrair acontecimentos regionais, nacionais e internacionais, usufruindo de todas as capacidades e estruturas já instaladas;
  - c) Dotação de espaços devidamente localizados e infraestruturados, para instalação de zonas industriais de pequena ou grande dimensão, como

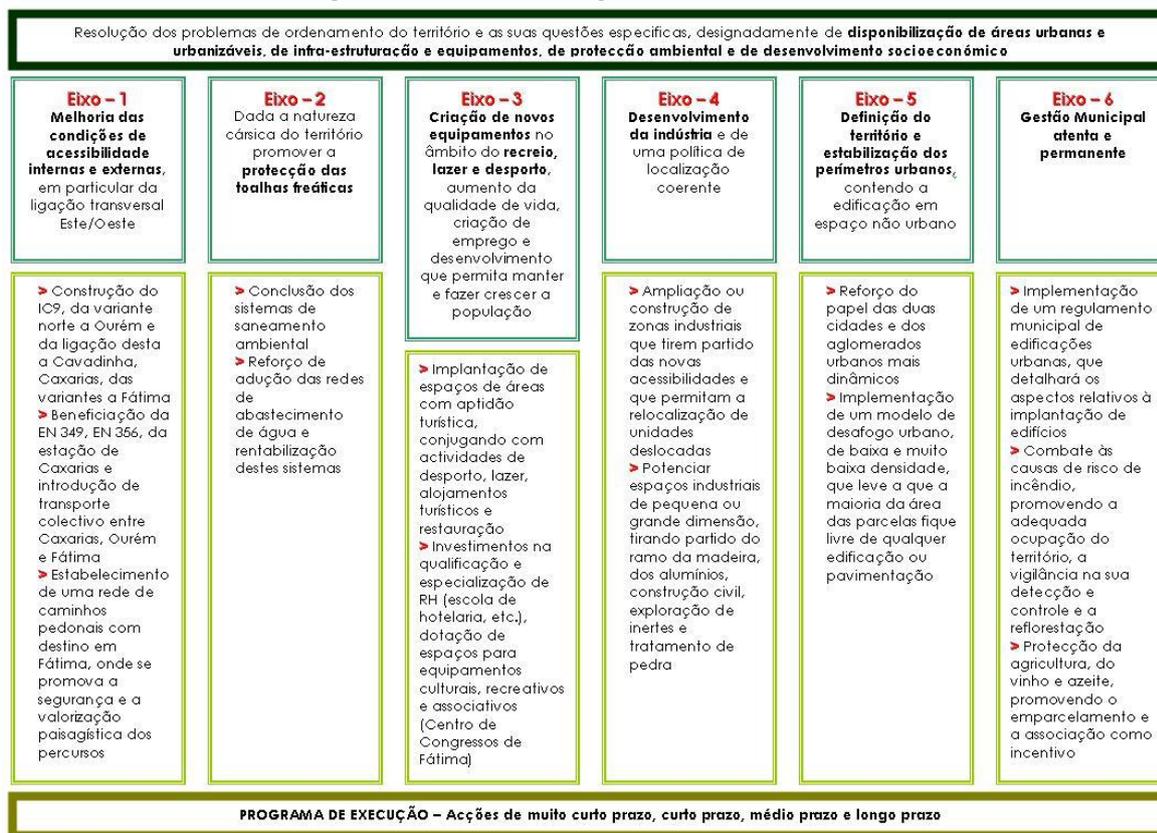
forma de manter e atrair as pequenas e médias indústrias para o concelho.

Nessa perspetiva pretendia-se tirar partido das vantagens e conhecimento que o concelho poderia oferecer nos ramos da indústria de madeira, serração, carpintarias, no ramo das serralharias e alumínios, no ramo da construção civil, na exploração de pedra e areia, seu tratamento, entre outros;

- d) Proteção da agricultura existente, em particular o vinho e o azeite, tanto nas explorações mais extensíveis como promovendo o emparcelamento e/ou associação como incentivo ao cultivo de terras.
- 6. Promover o combate às causas de risco de incêndios, incentivando a adequada ocupação do território, reflorestação e vigilância apertada na deteção e controle de incêndios;
- 7. Ordenamento do crescimento urbano habitacional segundo localizações e padrões de desfogo simultaneamente adequados à preservação dos recursos naturais, à viabilidade da sua infraestruturação.

No esquema seguinte reproduz-se a interpretação daquele que parece ser o modelo estratégico do PDM de Ourém. Essa interpretação foi feita em forma de esquema, dividindo-se o objetivo principal em vários eixos estratégicos que derivaram por sua vez em objetivos específicos, que se desenvolvem no programa de ação do plano.

Figura 1: Modelo estratégico do PDM de Ourém



Fonte: Elaborado a partir da interpretação do Relatório do PDMO

Esse programa de execução correspondeu ao estabelecimento de um plano de ações, dividido em quatro períodos temporais. Ações a concretizar em dois anos (muito curto prazo), ações a realizar até quatro ou cinco anos após a publicação do plano (curto prazo), outras a realizar num período de cinco a dez anos (médio prazo) e até ações a realizar a dez ou 15 anos, já pós vigência do plano (longo prazo).

No total o programa de execução foi composto por 37 tarefas a efetuar, seis das quais no muito curto prazo, 14 no curto prazo, 13 no médio prazo e quatro no longo prazo. No quadro seguinte apresenta-se o programa de execução do PDM de Ourém (vd. Quadro 4).

**Quadro 4:** Programa de Execução previsto no PDMO

Prazo de execução	Propostas
<b>Entre 2003 e 2004</b>	Implementação do transporte coletivo entre a Estação de Caxarias, Ourém e Fátima. Beneficiação da Estrada Regional (ER) 349 Conclusão da construção dos sistemas integrados de recolha e tratamento de águas residuais do Alto Nabão, Seiça e Covas de Fátima Construção da sub-estação eléctrica de Fátima Início das novas ZI de Chã/Caxarias e de Fátima e seus acessos rodoviários Remodelação da Estação de Caxarias e construção da passagem desnivelada, ligando a estação (e a futura via de ligação a Ourém) à estrada municipal (EM) 505
<b>Até 2008</b>	Início da execução do Itinerário Complementar (IC) 9 e respetivos acessos Início da construção das variantes à Cidade de Ourém que deverá incluir uma ligação direta a Cavadinha/Caxarias e à Estação de Caminho de Ferro Beneficiação da EN 356 Reperfilamento da Av. Papa João XXIII em Fátima Construção das Z.I. de Chã/Caxarias e de Fátima e respetivos acessos rodoviários Início da construção dos sistemas integrados de recolha e tratamento de águas residuais do Alto Nabão, Seiça e Covas de Fátima Reforço da capacidade de captação e de armazenamento de água nos subsistemas de Fátima e de Carvalhal Continuação do reforço das redes de distribuição de água Início do processo de reestruturação da rede de ensino básico Reconversão dos transportes escolares Início da criação dos equipamentos municipais de desporto, segurança social, cultura, recreio e lazer, e de formação profissional na hotelaria, previstos Lançamento do processo de planeamento, projeto e aquisição de solos para ampliação ou criação das zonas industriais propostas Lançamento do programa de incentivos à relocalização industrial Elaboração dos Planos de Urbanização de Caxarias, Alburitel, Vilar dos Prazeres e Agroal, e respetivos programas de execução
<b>Entre 2008 a 2013</b>	Conclusão do IC 9 e respetivos acessos Conclusão da construção das variantes à Cidade de Ourém Construção da variante de ligação à Estação de Caxarias Início da construção das variantes a Fátima Início do sub-sistema de drenagem de águas residuais das cabeceiras do Lis (freguesias do Cercal, Matas e Espite) Extensão das redes de drenagem locais Reforço da capacidade de captação e armazenamento dos restantes sub-sistemas Continuação do reforço e extensão das redes de distribuição de água Conclusão do processo de reestruturação da rede de ensino básico

**Fonte:** Relatório do PDMO

**Quadro 5:** Programa de Execução previsto no PDMO (continuação)

Prazo de execução	Propostas
<b>Entre 2008 a 2013</b>	Conclusão da criação dos novos equipamentos municipais previstos: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Freguesia de N. S.<sup>a</sup> das Misericórdias – equipamento e complexo e complexo desportivo, a poder conjugar várias modalidades, permitindo a reconversão do Areeiro;</li> <li>b) Freguesia de Caxarias – campo de golfe e área de aptidão turística;</li> <li>c) Freguesia de Alburitel – propõe-se uma área para equipamento desportivo ou recreativo;</li> <li>d) Freguesia das Matas – ampliação do campo de futebol existente;</li> </ul> Freguesia do Olival – propõe-se um espaço para equipamento desportivo e/ou de solidariedade social, servindo mais que uma freguesia.
	Infraestruturação das ampliações e das novas zonas industriais propostas
	Continuação do programa de incentivos à relocalização industrial
	Execução dos Planos de Urbanização de Atougua e Freixianda e respetivos programas de execução
<b>De 2013 a 2018</b>	Conclusão da construção das variantes a Fátima Conclusão do subsistema de drenagem de águas residuais das cabeceiras do Lis Elaboração do Plano de Urbanização de Gondemaria Programa de apoio à recuperação paisagística das áreas de indústrias extrativas

**Fonte:** Relatório do PDMO

Além destas medidas ainda se encontravam dispersas pelo relatório do PDM algumas outras ações que se entendeu deverem ser também implementadas, como seja o estabelecimento de uma rede de transportes coletivos entre os lugares de Fontainhas – Seiça – Mosqueiro; entre Gondemaria – Soutaria; Vales – Barrocaria – Aldeia Nova – Urqueira; Matas – Arieiro (cruzamento da ER 349); e entre o Canhardo – Caneiro e Lagoa do Furadouro – Toucinhos.



## 5 A Avaliação da Execução

Neste capítulo concretiza-se o principal objetivo deste relatório, avaliar e quantificar a aplicação do atual PDM em termos de áreas urbanas concretizadas, comprometidas e livres. Essa análise é precedida de um subcapítulo onde se indicam os PMOT em vigor no município com os respetivos procedimentos de dinâmica.

Pela especificidade das ZI é feita uma análise sumária à sua execução.

### 5.1 Dinâmica do PDM e demais PMOT em Vigor

O PDM de Ourém foi objeto de cinco procedimentos de dinâmica concluídos e publicados em Diário da República<sup>7</sup>.

Na tabela seguinte identificam-se esses procedimentos de dinâmica, indicando-se o respetivo Aviso de publicação em Diário da República e o motivo que originou os diferentes procedimentos.

**Quadro 6:** Procedimentos de dinâmica ao PDM aprovados

Procedimento	Objectivo do Procedimento	Publicação
Retificação	Correção de um erro material para o sítio de Vale do Pico, freguesia de Seiça, que consistiu na retificação do topónimo, já que constava na Planta de Ordenamento do Plano como Vale do Rico. Foi também feito um ajuste ao perímetro urbano no local, atendendo às discrepâncias verificadas entre as transposições de escala e os limites identificados no terreno.	Aviso n.º 5416/2009, de 12 de março
Retificação	Esta retificação teve o propósito de corrigir o traçado da variante prevista no PDMO e no Plano de Urbanização de Fátima, de forma a evitar que esse traçado intercesse área urbana, dando-lhe maior coerência e tornando-o menos oneroso, uma vez que desta forma foi reduzida a sua extensão em 140 metros.	Aviso n.º 18 200/2009, de 15 de outubro
Alteração por adaptação	Com a publicação do Plano Regional do Oeste e Vale do Tejo tornou-se necessária a adaptação dos PDM em vigor a esse novo plano, conforme ocorreu com esta alteração. O seu principal propósito era alterar as disposições edificatórias em espaço rural.	Aviso n.º 11 779/2010, de 14 de junho
Retificação	Este procedimento de retificação visou corrigir algumas incongruências detetadas no Aviso referente à alteração por adaptação realizada anteriormente.	Aviso n.º 1 614/2010, de 12 de agosto

**Fonte:** Elaborado com recurso ao SNIT da DGOTDU

<sup>7</sup> - Conforme previsto no RJIGT, no artigo 93.º e seguintes.

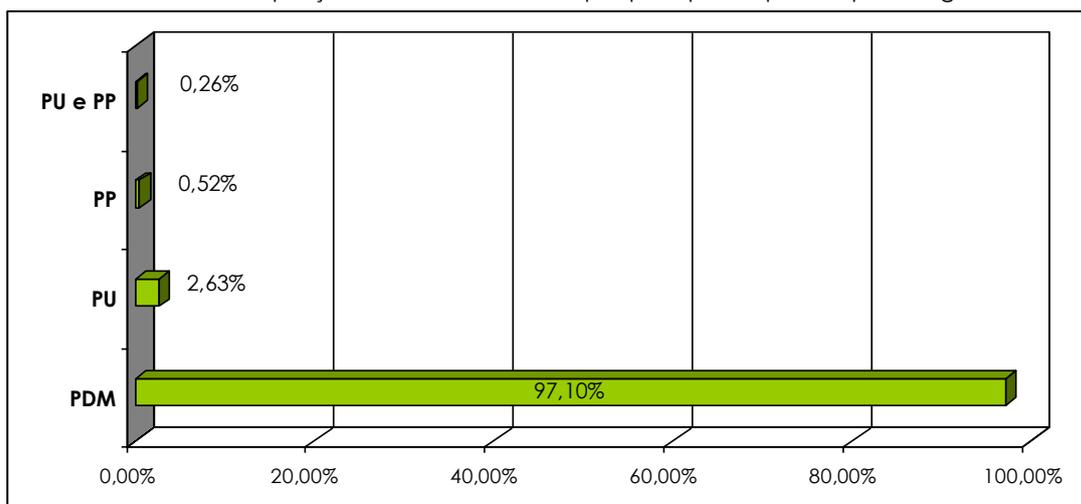
**Quadro 7:** Procedimentos de dinâmica ao PDM aprovados (continuação)

Procedimento	Objetivo do Procedimento	Publicação
Alteração por adaptação	O segundo procedimento de alteração por adaptação realizado ao PDMO deveu-se à alteração da norma constante no n.º 5 do Artigo 34.º do plano, referente às disposições comuns à edificabilidade, em particular à altura máxima da fachada ou dos edifícios. Essa altura passou a poder ser superior ao anteriormente definido, desde que fosse devidamente justificada pela necessidade de cumprimento das exigências técnicas impostas pela legislação superveniente, nomeadamente no que respeita aos sistemas AVAC e à eficiência energética.	Aviso n.º 7 841/2011, de 29 de outubro

**Fonte:** Elaborado com recurso ao SNIT da DGOTDU

Além do PDM, encontram-se em vigor sete planos de hierarquia inferior no município, um PU e seis Planos de Pormenor (PP). A área abrangida por esses planos representa apenas 2,90% da área total do município, pelo que o restante território é regulado apenas ao nível do plano diretor (vd. Gráfico 1).

**Gráfico 1:** Proporção do território municipal por tipo de plano que o regula



**Fonte:** Elaborado com recurso à Base de Dados Geográfica da CMO

A freguesia de Fátima é aquela onde a maior percentagem do território é regrada por PMOT de hierarquia inferior ao PDM, já que 15, 26% do ser território é regulado pelo PU de Fátima (PUF).

No quadro seguinte apresentam-se os PMOT em vigor, com a área respetiva, os procedimentos de dinâmica associados e a sua publicação em Diário da República (vd. Quadro 7).

**REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OURÉM**

Desses sete PMOT em vigor apenas um<sup>8</sup> responde à definição de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) no PDM, o PUF.

As restantes oito UOPG previstas na planta de ordenamento do plano não derivaram em qualquer plano aprovado, nomeadamente as UOPG de Agroal, Alburitel, Atouguia, Vilar dos Prazeres, Caxarias, Freixianda, Gondemaria e Ourém (com PU em elaboração).

**Quadro 8:** PMOT em vigor no município de Ourém e respetivas características

Tipo	Denominação	Área (ha)	Dinâmica associada	Publicação
PU	Plano de Urbanização de Fátima	1096,51	- A primeira alteração ao plano foi aprovada pelo Aviso n.º 2 766/2009, de 30 de janeiro, e teve como objetivo fazer cessar os fins de utilidade pública que um dos edifícios da cidade possuía. - Este plano foi ainda alvo de uma retificação, nos termos do referido anteriormente para o PDM, nomeadamente quanto à correção de traçado de uma via arterial prevista (Aviso n.º 18 200/2009).	Resolução do Conselho de Ministros n.º 148-B/2002, 30 de dezembro
PP	Zona Industrial de Ourém	86,02		Declaração n.º 5-2-92, de 1 de abril
PP	Urbanização da Caridade	10,10	- Este plano foi alterado pela Portaria n.º 445/97, de 7 de julho, de modo a prever a criação de um hotel e a alterar determinados parâmetros urbanísticos; - O plano sofreu a sua segunda alteração pela Declaração n.º 376/99, de 17 de novembro, que consistiu na alteração do uso previsto para dois blocos.	Portaria n.º 496/93, de 10 de maio
PP	Zona do Centro de Saúde de Ourém	13,10		Portaria n.º 190/97, de 20 de março
PP	Quarteirão formado pelo R. Francisco Marto, Estrada da Lomba da Égua e R. do Mercado, em Fátima	2,68		Portaria n.º 67/99, de 28 de janeiro
PP	Quinta do Ribeirinho	1,84		Resolução do Conselho de Ministros n.º 159/2000, de 20 de novembro
PP	Avenida Papa João XXIII	103,68		Aviso n.º 15 622/2009, de 4 de setembro de 2009

Fonte: Elaborado por recurso ao SNIT da DGOTDU

<sup>8</sup> - Uma execução de 11,1% das UOPG definidas.

Como supramencionado a concretização das zonas industriais dependia da elaboração prévia de um plano de pormenor, ou de uma operação de loteamento, à exceção das áreas que já se encontrassem edificadas e infraestruturadas.

A análise sumária da execução dessas ZI é apresentada de seguida, sendo que das nove ZI previstas no PDMO apenas a ZI 1 — Casal dos Frades/Ourém possui um PP em vigor, o que permitiu uma execução assinalável desta ZI face às congéneres (vd. Quadro 9).

**Quadro 9:** Breve análise à execução das zonas industriais definidas no PDMO

Denominação	Análise à Execução
ZI 1 – Casal dos Frades/Ourém	Possui um PP aprovado, cuja publicação foi anterior ao PDM, apresenta uma taxa de execução assinalável, face às restantes ZI.
ZI 2 – Chã/Caxarias	Cerca de metade da ZI encontra-se executada, resultado de um alvará de loteamento aprovado. A restante área, considerada como espaço industrial proposto não se encontra ocupada.
ZI 3 – Vilar dos Prazeres	Esta ZI não possui qualquer alvará de loteamento aprovado para o local, bem como também não foi concluído o procedimento de planeamento conducente á aprovação de um PP para o local. Face a isso identificam-se apenas algumas edificações com génese anterior à publicação do PDM.
ZI 4 – Fátima	Encontra-se em elaboração um PP para a parte Sul desta ZI, que tem em consideração um compromisso urbanístico existente para o local e que não se encontra ainda executado. Não existe qualquer alvará de loteamento emitido para o local, e a taxa de execução é baixa. Toda a ZI encontra-se sobre restrição REN com uma pequena parte também em RAN.
ZI 5 – Gondemaria	Não existe qualquer PP ou alvará de loteamento aprovado para o local. Identifica-se apenas uma edificação no local. Parte da ZI encontra-se integrada em REN.
ZI 6 – Urqueira	Não existe qualquer edificação, nem PP ou loteamento aprovado para esta ZI
ZI 7 – Freixianda	Nesta ZI identifica-se apenas uma edificação. Não existe PP ou loteamento aprovado para o local.
ZI 8 – Espite	Não existe PP nem operação de loteamento aprovada nesta área definida pela ZI. Identificam-se algumas edificações e até um equipamento público no local (campo de futebol).
ZI 9 – Alburitel	Não se identifica nenhuma edificação no local (apenas um apoio agrícola). Não existe aprovado nenhum PP nem qualquer operação de loteamento. Toda a ZI integra o sistema da REN.

**Fonte:** Elaborado com apoio na Base de Dados Geográfica do Município de Ourém

## 5.2 Avaliação da Execução das Áreas Urbanas e Urbanizáveis

Feita a breve descrição da dinâmica de planeamento municipal, abordando as especificidades das ZI, passa-se agora à concretização do objetivo principal deste relatório: a avaliação da execução das áreas urbanas e urbanizáveis, pela estimativa das áreas concretizadas, comprometidas e livres, conforme previsto no ponto 3.4.

### 5.2.1 Estimativa das Áreas Concretizadas

No interior dos perímetros urbanos, que definem as áreas urbanas e urbanizáveis, pode considerar-se como espaço concretizado todo aquele em que se identifique a realização de operações urbanísticas, nomeadamente obras de urbanização e edificação, de utilização de solos para fins não exclusivamente agrícolas, florestais, de exploração de inertes, entre outros<sup>9</sup>.

Para se proceder à identificação e cálculo dessa áreas urbanas (ocupadas/concretizadas) existem várias referências bibliográficas que definem metodologias de cálculo, as quais apesar dos diferentes critérios que as materializam, têm um ponto comum que levou à sua não utilização. Concretizam-se essencialmente pela utilização de *buffers* a várias distâncias do edificado existente, o que as torna de aplicação mais célere mas menos realista face aos objetivos do presente estudo.

Com este trabalho pretendeu-se a identificação fidedigna das áreas concretizadas, com a maior precisão e rigor possíveis.

Tendo por base esse propósito foi construída uma metodologia própria, desenvolvida numa Dissertação de Mestrado em Engenharia do Território pelo Instituto Superior Técnico, e que consistiu na operacionalização de três fases distintas, às quais se chegou de forma recursiva, procedendo-se à afinação do método aos resultados que foram sendo observados.

A quantificação do espaço urbano concretizado reveste-se de algumas dificuldades, em particular:

1. A não existência de cadastro atualizado impossibilita face, aos índices previstos no plano, que se consiga aferir o estado de concretização à parcela;
2. É difícil estimar as intenções dos proprietários face às suas propriedades, ou seja, determinada parcela pode encontrar-se com uma taxa de ocupação inferior ao índice de ocupação de solo definido no plano, mas segundo as intenções do seu

---

<sup>9</sup> - De acordo com o previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/1999, de 16 de dezembro, na sua redacção actual.

proprietário, estar completamente estabilizada, não tendo ele intenção de proceder a novas ocupações de solo;

3. Finalmente existe uma outra dificuldade que advém da existência de restrições e regulamentos, algumas decorrentes do PDM. Por exemplo, o índice máximo de ocupação à parcela pode em determinada situação estar já esgotado e desse modo o espaço livre existente estar vedado de qualquer construção/edificação, sendo contudo identificado como livre. O mesmo que acontece, por exemplo, com os espaços adjacentes à via e respetivo perfil mínimo estabelecido no plano.

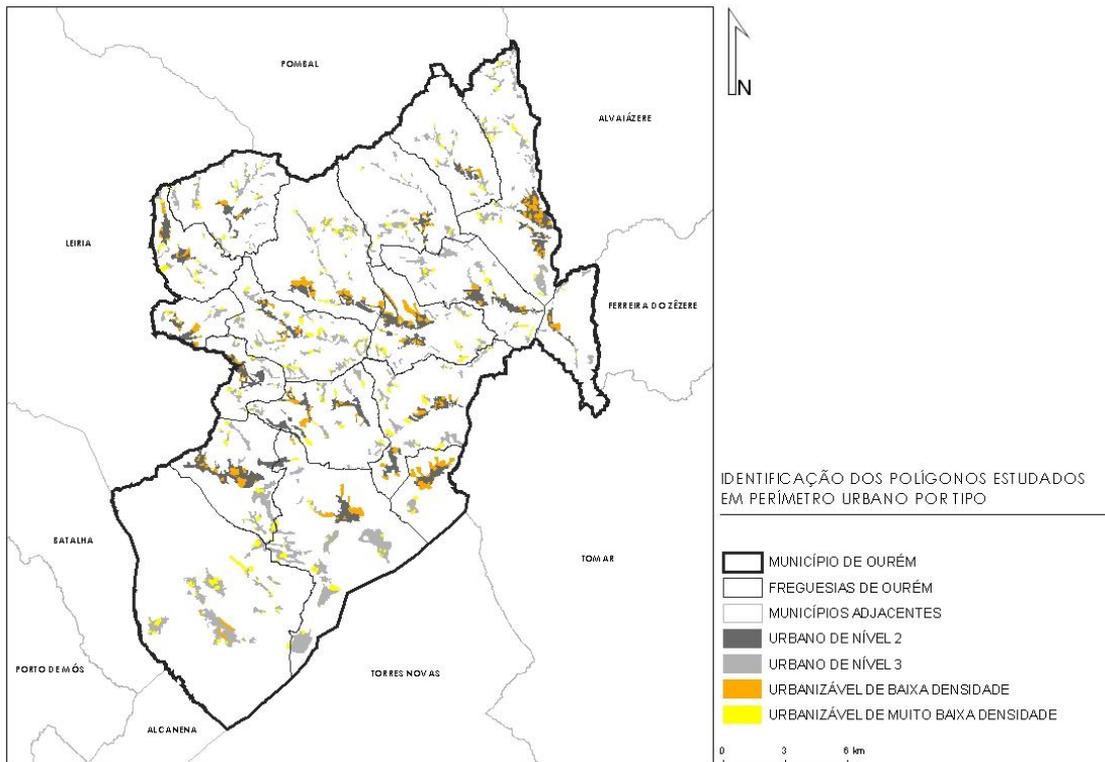
O modelo criado tenta responder e minimizar estas dificuldades, através do maior realismo que permite face a outros modelos, o que o tornou bastante moroso, mas possibilitou a identificação das áreas efetivamente concretizadas por edificações, respetivos logradouros, arranjos exteriores, espaços públicos, etc.

Para diminuir a arbitrariedade e dualidade de critérios na identificação destas áreas o operador que aplicou a metodologia manteve-se sempre o mesmo, tentando uniformizar ao máximo o critério de delimitação.

### 5.2.2 Metodologia de Cálculo

A aplicação da metodologia de cálculo nos espaços urbanos de nível 2, urbanizáveis de baixa densidade, urbanos de nível 3 e urbanizáveis de muito baixa densidade, iniciou-se com a identificação em ambiente de Sistema de Informação Geográfica (SIG) dos polígonos que compõem esses perímetros urbanos e com a atribuição de um identificador unívoco por cada um desses polígonos identificados (vd. Figura 2).

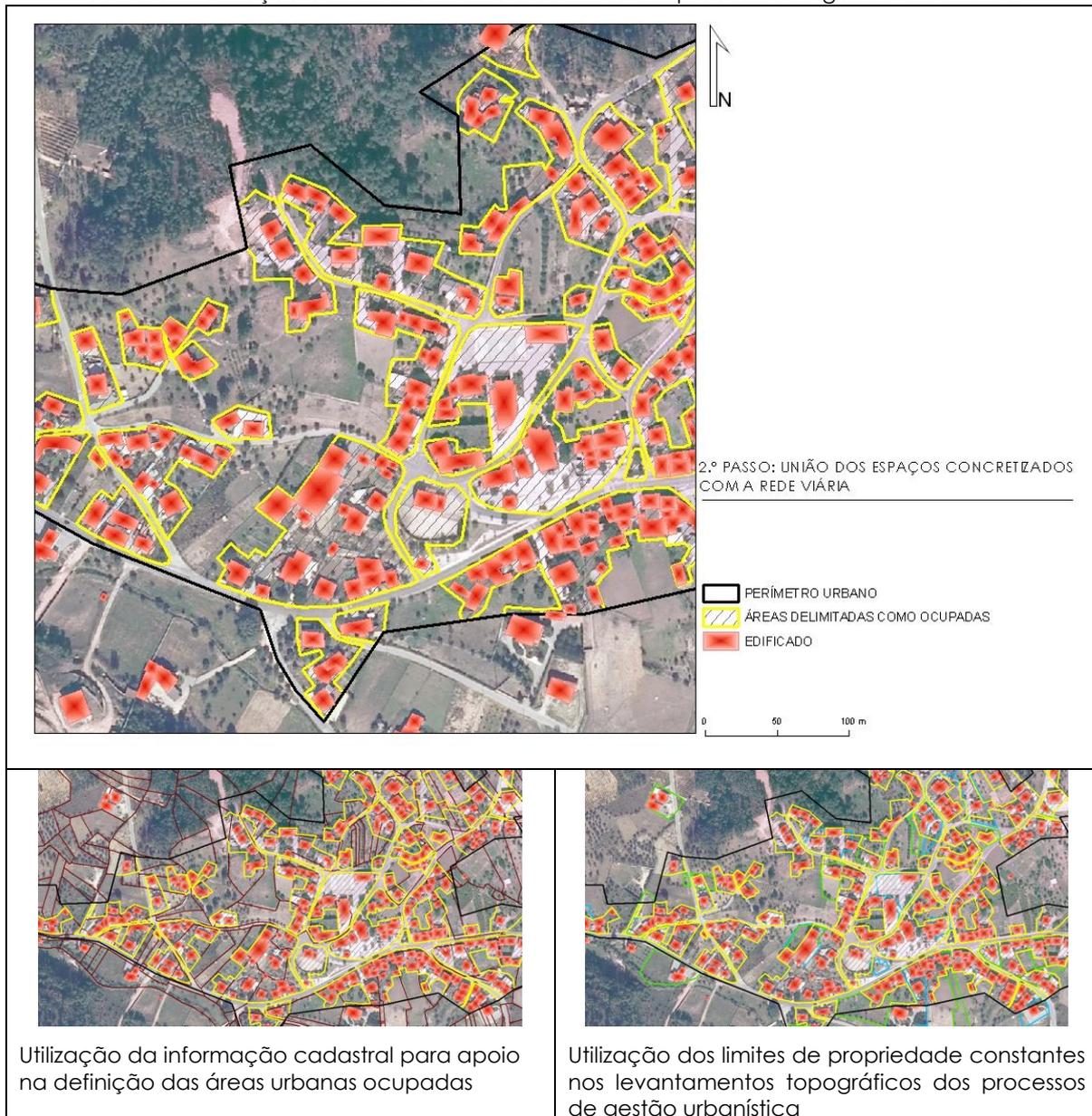
**Figura 2:** Identificação das áreas urbanas a aplicar a metodologia de cálculo



**1.º Passo:** Feita essa identificação, para cada polígono, foram delimitados os espaços ocupados, através de foto-intrepretação, com recurso à fotografia aérea do ano de 2010, propriedade do Instituto Geográfico Português (IGP) à escala 1/10 000.

Para maior rigor e precisão essa delimitação era apoiada ainda **i)** na representação do edificado contido na Série Cartográfica Nacional à escala 1/10 000 (SCN 10K), propriedade do IGP/Comunidade Municipal do Médio Tejo – edição de 2003, **ii)** na informação cadastral existente (secções cadastrais vectorizadas do IGP, cujos levantamentos de campo foram efetuados entre 1964 e 1967), e **iii)** na informação referente aos limites georreferenciados dos processos de gestão urbanística registados na Câmara Municipal, que podem ser considerados como uma atualização do cadastro existente.

**Figura 3:** Exemplo da aplicação do 1.º passo, foto-interpretação das áreas concretizadas tendo em conta a informação cadastral existente e os limites dos processos de gestão urbanística



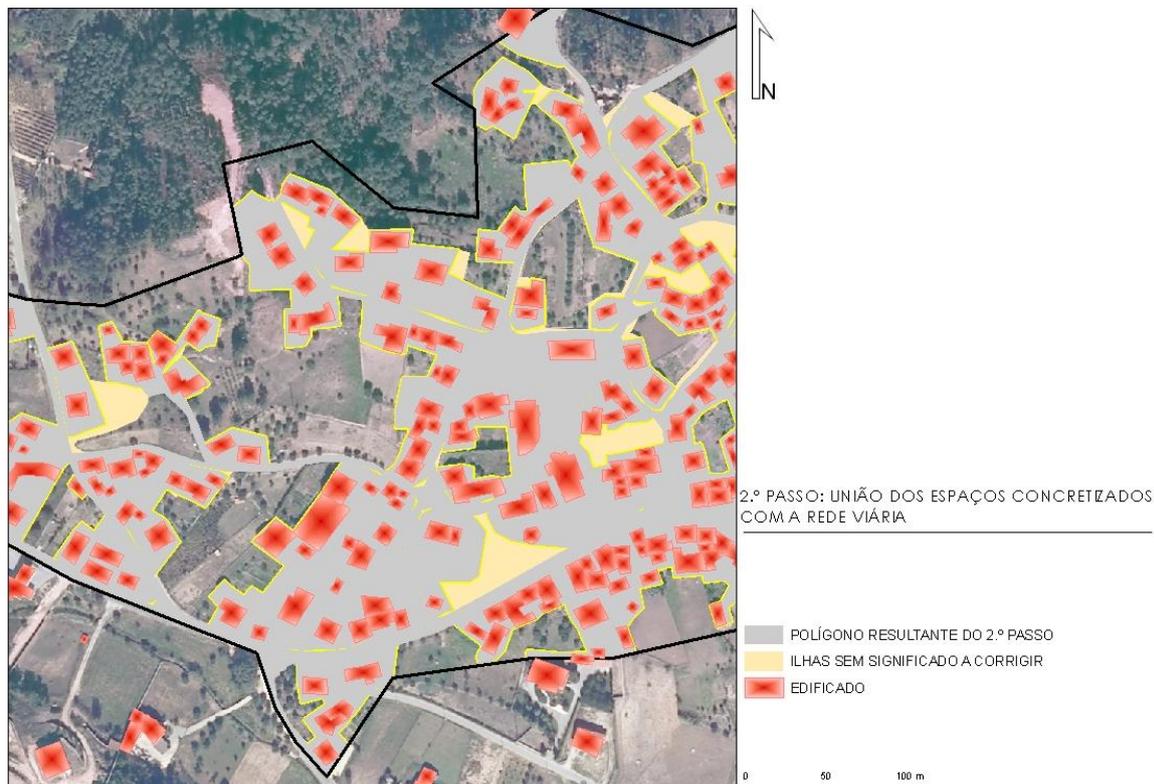
**2.º Passo:** Identificadas as áreas edificadas e respetivos logradouros passou-se à delimitação dos espaços públicos existentes, em particular pela a sua expressão, da rede viária. Foi utilizada a informação geográfica relativa às bermas, conforme delineadas na SCN 10K, as quais foram também identificadas consoante o polígono de perímetro urbano onde se inseriam.

Esses polígonos das bermas foram por sua vez unidos com os polígonos que resultaram do 1.º passo (conforme se dá conta na imagem anterior). Os polígonos resultantes dessa união representavam com maior rigor o espaço efetivamente concretizado, contudo (vd.

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OURÉM

Figura 4) eram ainda polígonos espúrios, com pequenos interstícios entre as vias e a rede viária, pequenas “ilhas” sem significado que importava ainda corrigir.

**Figura 4:** Polígonos espúrios resultantes do 2.º passo da metodologia

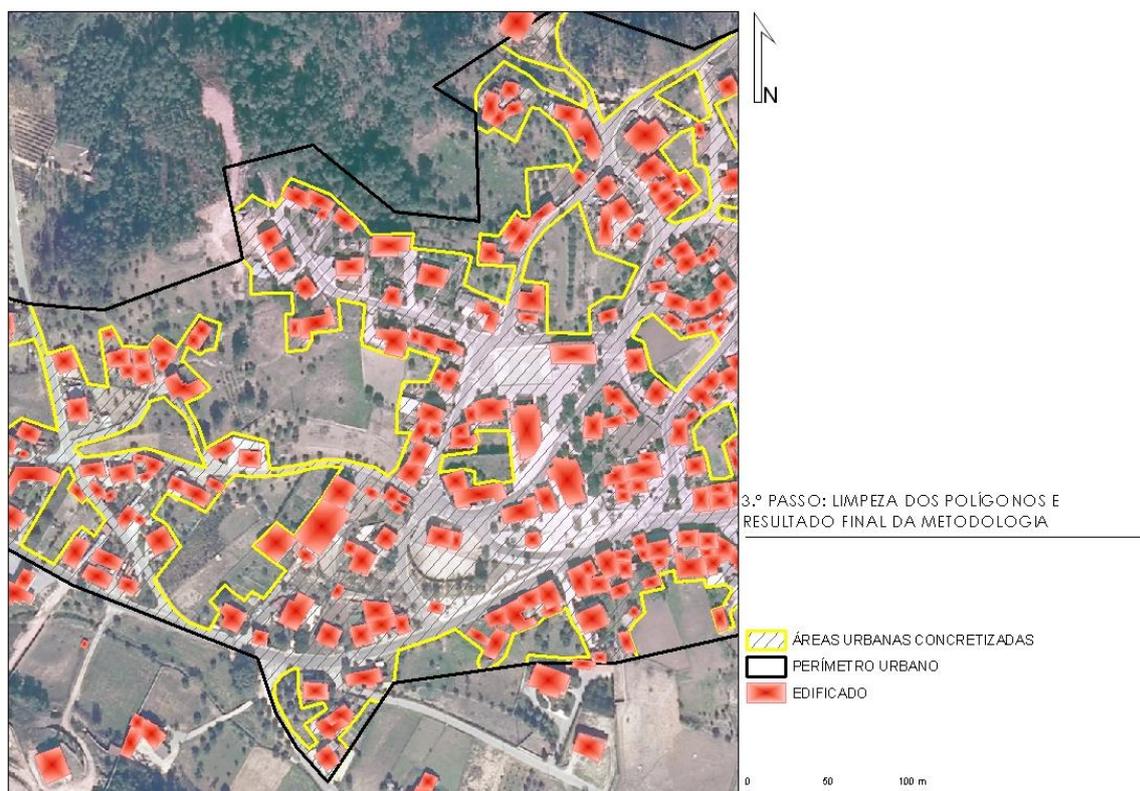


**3.º Passo:** O último passo do método utilizado consistiu na limpeza dos polígonos, dando-lhes maior coerência e significado, eliminando as “ilhas de pequena dimensão”, em especial aquelas relativas aos pequenos espaços intersticiais entre a rede viária e as áreas concretizadas por edificações (vd. Figura 5).

Com este passo considerou-se terminada com êxito a metodologia delineada pela identificação das áreas concretizadas, sendo que afinamento proporcionado pelo 2.º passo foi de 5,82%, enquanto o proporcionado pelo 3.º passo foi de 2,15%. Ou seja, em média por cada polígono de perímetro urbano estudado, a inclusão da rede viária aumentou a área concretizada em 5,82%, enquanto a limpeza permitiu uma melhoria de 2,15% face aos resultados do 2.º.

Os resultados obtidos são apresentados no ponto 5.2.5, aquando da apresentação das taxas de execução por aglomerado.

**Figura 5:** Último passo da metodologia: a identificação final das áreas concretizadas



### 5.2.3 Estimativa das Áreas Comprometidas

Para além das áreas concretizadas as áreas comprometidas são espaços que, podendo estar, ou não (na sua totalidade ou em parte) concretizados constituem reservas de solo, que por essa via não podem ser consideradas como áreas livres.

Impende sobre esses espaços um ato administrativo que confere, legítima e concretiza direitos, os quais têm que ser respeitados em sede de revisão do PDM.

### 5.2.4 Metodologia de Cálculo

Entendeu-se como áreas comprometidas aquelas que se encontram em pelo menos um dos regimes identificados de seguida, desde as parcelas integradas em Plano de Pormenor em vigor até aos projetos de arquitectura diferidos, válidos a aguardar a entrega e aprovação dos Projetos de Especialidades:

- Plano de Pormenor em vigor;
- Loteamentos registados;
- Alvará de Construção;
- Projetos sujeitos a licenciamento, deferidos;
- Comunicações prévias aceites;

- Pedidos de informação prévia (válidos);
- Projectos de Arquitectura.

A informação de base para a identificação desses espaços proveio, mais uma vez, da base de dados geográfica da CMO, onde os loteamentos se encontram registados na sua totalidade, bem como os Planos de Pormenor em Vigor.

Os processos de gestão urbanística, e respetivos compromissos, passaram a ser georreferenciados apenas a partir de 2004, sendo que posteriormente foram integradas também nesse sistema a maioria dos alvarás de construção emitidos de 1999 a 2004.

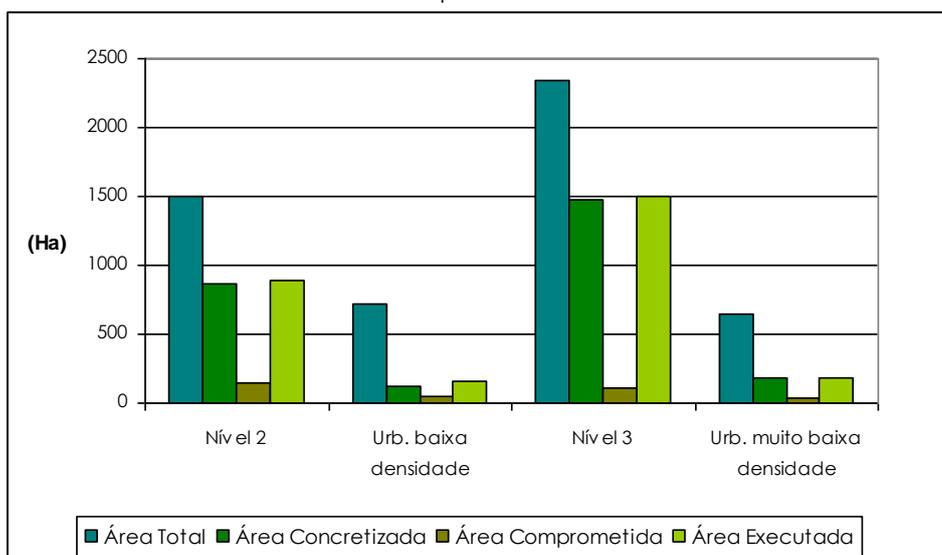
### 5.2.5 Taxa de Execução por Freguesia e Aglomerado

Com a identificação das áreas concretizadas e comprometidas passou-se a ter informação suficiente para quantificar as taxas de execução, calculadas com base na razão entre a união das áreas referidas e a área total de solo urbano. Esses cálculos foram feitos ao nível dos polígonos que compõe o perímetro urbano, dos lugares e das freguesias.

Dos quase 1500 ha de espaços urbanos de **nível 2** existentes no município cerca de 890 ha encontram-se executados, quase 60% dessa classe de espaço urbano. O espaço urbanizável respetivo, de **baixa densidade**, tem uma taxa de execução de **24%**.

Quanto aos 2340 ha que compõem os espaços urbanos de **nível 3**, **62 %** do espaço encontra-se executado, enquanto que no espaço **urbanizável de muito baixa densidade** apenas **29%** tem esse estatuto (vd. Gráfico 2 e Quadro 10).

**Gráfico 2:** Áreas concretizadas, comprometidas e executadas por tipologia de espaço urbano, no município de Ourém



**Quadro 10:** Percentagem de áreas concretizadas, comprometidas e livres e taxa de execução por qualificação de solo

Perímetros Urbanos	Percentagem de área concretizada	Percentagem de área comprometida	Percentagem de área Livre	Taxa de Execução (%)
Nível 2	55,79	10,16	40,25	59,75
Urbanizável de baixa densidade	16,98	7,55	78,59	21,41
Nível 3	63,05	4,85	35,89	64,11
Urbanizável de muito baixa densidade	28,83	5,56	71,00	29,00

Ao nível das 18 freguesias as performances de ocupação do solo são diversas, sendo que para espaços urbanos de **nível 2** a freguesia de Caxarias é aquela que apresenta uma taxa de execução superior, **71,49%**, seguindo-se a freguesia de Urqueira com 70,27%.

Os espaços **urbanizáveis de baixa densidade** têm na freguesia de Cercal a sua maior taxa de execução, **27,73%**, em oposição a Espite com a menor taxa para esse tipo de espaços, 10,95%.

A freguesia de Urqueira possui uma taxa de execução dos espaços urbanos de **nível 3** de **72,18%**, a maior de entre as congéneres, mas relativamente próximo das taxas que se quantificaram para Olival 71,97% e para Nossa Senhora da Piedade 70,59%.

Finalmente, no que respeita aos **espaços urbanizáveis de muito baixa densidade**, a freguesia de Nossa Senhora da Piedade é o território administrativo com uma taxa de execução superior, 43,84% (Vd. Quadros seguintes).

**Quadro 11:** Percentagem de áreas concretizadas, comprometidas, livres e taxa de execução por freguesia

Freguesia	Perímetros Urbanos	Área Total (ha)	Área Concretizada (%)	Área comprometida (%)	Área Livre (%)	Taxa de Execução (%)
Alburitel	Nível 2	54,11	57,34	58,54	41,46	58,54
	Urbanizável de baixa densidade	78,33	18,19	7,47	78,70	21,30
	Nível 3	21,29	58,36	3,74	40,62	59,38
	Urbanizável de muito baixa densidade	11,98	14,35	1,19	84,64	15,36
Atouguia	Nível 2	180,85	43,74	7,95	53,09	46,91

**Quadro 12:** Percentagem de áreas concretizadas, comprometidas, livres e taxa de execução por freguesia (continuação)

Freguesia	Perímetros Urbanos	Área Total (ha)	Área Concretizada (%)	Área comprometida (%)	Área Livre (%)	Taxa de Execução (%)
Atouguia	Urbanizável de baixa densidade	53,88	10,89	6,49	83,80	16,20
	Nível 3	150,07	55,57	4,54	43,43	56,57
	Urbanizável de muito baixa densidade	31,66	26,01	4,19	73,80	26,92
Casal dos Bernardos	Nível 2	38,69	58,44	6,33	39,63	60,37
	Urbanizável de baixa densidade	17,69	25,28	3,54	73,56	26,44
	Nível 3	123,08	52,42	2,56	46,86	53,14
	Urbanizável de muito baixa densidade	20,68	18,82	5,82	75,35	24,65
Caxarias	Nível 2	145,12	66,46	20,27	28,51	71,49
	Urbanizável de baixa densidade	82,27	14,71	16,15	74,59	25,41
	Nível 3	62,27	64,09	4,82	35,28	64,72
	Urbanizável de muito baixa densidade	30,95	39,10	2,79	73,26	26,74
Cercal	Nível 2	48,92	59,67	5,92	38,57	61,43
	Urbanizável de baixa densidade	27,60	23,73	9,21	72,27	27,73
	Nível 3	28,38	64,05	8,50	33,11	66,89
	Urbanizável de muito baixa densidade	9,32	14,51	4,15	81,70	18,30
Espite	Nível 2	51,33	47,49	4,68	51,74	48,26
	Urbanizável de baixa densidade	15,71	9,73	1,92	89,05	10,95
	Nível 3	137,08	57,29	4,91	41,74	58,26
	Urbanizável de muito baixa densidade	31,24	24,37	0,87	75,63	24,37
Fátima	Nível 3	303,84	67,35	5,66	31,76	68,24
	Urbanizável de muito baixa densidade	118,48	25,28	5,80	72,88	27,12
Formigais	Nível 2	26,77	61,26	1,47	38,72	61,28

**Quadro 13:** Percentagem de áreas concretizadas, comprometidas, livres e taxa de execução por freguesia (continuação)

Freguesia	Perímetros Urbanos	Área Total (ha)	Área Concretizada (%)	Área comprometida (%)	Área Livre (%)	Taxa de Execução (%)
Formigais	Urbanizável de baixa densidade	17,45	17,96	1,76	81,09	18,91
	Nível 3	39,76	46,86	1,19	52,93	47,07
	Urbanizável de muito baixa densidade	2,62	32,18	0,00	67,82	32,18
Freixianda	Nível 2	138,95	55,13	5,89	43,56	56,44
	Urbanizável de baixa densidade	81,87	17,41	6,27	79,14	20,86
	Nível 3	222,71	58,29	3,67	41,13	58,87
	Urbanizável de muito baixa densidade	48,66	26,77	0,81	73,23	26,77
Gondemaria	Nível 2	84,69	53,03	5,63	45,28	54,72
	Urbanizável de baixa densidade	16,51	19,61	5,91	78,85	21,15
	Nível 3	55,99	63,56	9,61	32,72	6,28
	Urbanizável de muito baixa densidade	14,56	32,66	18,72	62,38	37,62
Matas	Nível 2	78,73	47,78	6,61	50,53	49,47
	Urbanizável de baixa densidade	31,55	14,51	3,48	83,76	16,24
	Nível 3	52,68	58,03	3,94	41,19	58,81
	Urbanizável de muito baixa densidade	36,61	18,46	1,05	80,63	19,37
Nossa Senhora da Piedade	Nível 2	140,16	58,50	9,07	39,11	60,89
	Urbanizável de baixa densidade	48,27	20,92	7,56	74,03	25,97
	Nível 3	90,17	61,22	10,50	29,41	70,59
	Urbanizável de muito baixa densidade	36,04	57,56	11,86	56,16	43,84
Nossa Senhora das Misericórdias	Nível 2	100,08	59,60	12,63	35,79	64,21
	Urbanizável de baixa densidade	59,13	19,85	6,92	76,59	23,41
	Nível 3	427,64	64,51	5,00	34,9	65,21

**Quadro 14:** Percentagem de áreas concretizadas, comprometidas, livres e taxa de execução por freguesia (continuação)

Freguesia	Perímetros Urbanos	Área Total (ha)	Área Concretizada (%)	Área comprometida (%)	Área Livre (%)	Taxa de Execução (%)
	Urbanizável de muito baixa densidade	58,58	30,59	4,25	68,26	31,74
Olival	Nível 2	60,21	64,09	7,67	34,46	65,54
	Urbanizável de baixa densidade	28,45	18,03	4,11	79,82	20,18
	Nível 3	188,34	71,56	4,58	28,03	71,97
	Urbanizável de muito baixa densidade	60,42	25,30	7,05	71,86	28,14
Ribeira do Fárrio	Nível 2	34,37	58,44	3,82	41,05	58,95
	Urbanizável de baixa densidade	14,97	12,23	0,09	87,76	12,24
	Nível 3	76,79	68,45	3,21	31,00	69,00
	Urbanizável de muito baixa densidade	18,97	32,10	4,13	67,90	32,10
Rio de Couros	Nível 2	112,74	63,34	5,73	35,66	64,34
	Urbanizável de baixa densidade	24,14	14,39	1,06	85,18	14,82
	Nível 3	131,07	63,33	3,95	36,38	63,62
	Urbanizável de muito baixa densidade	26,67	34,08	3,11	65,41	34,59
Seiça	Nível 2	110,40	62,73	5,09	36,25	63,75
	Urbanizável de baixa densidade	49,79	15,00	2,81	84,19	15,81
	Nível 3	122,21	65,75	4,07	33,88	66,12
	Urbanizável de muito baixa densidade	44,90	32,98	16,04	62,80	37,20
Urqueira	Nível 2	88,34	69,38	7,64	29,73	70,27
	Urbanizável de baixa densidade	70,50	17,37	14,19	73,11	26,89
	Nível 3	107,49	71,65	4,79	27,82	72,18
	Urbanizável de muito baixa densidade	40,88	27,59	3,29	71,90	28,10

Como supramencionado a metodologia utilizada para identificação das áreas urbanas comprometidas, concretizadas e respetiva taxa de execução foi aplicada aos 172 conjuntos de aglomerados definidos na Planta de Ordenamento do PDM.

Pretendeu-se, com este nível de desagregação da informação por lugar, que o estudo fosse uma mais-valia no decorrer do processo de revisão do PDM, nomeadamente no que respeita ao dimensionamento e distribuição dos espaços urbanos.

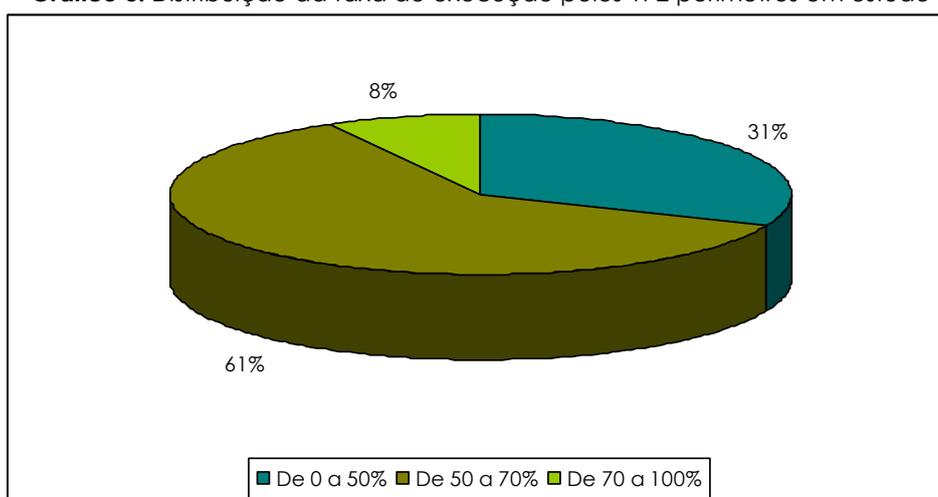
Nesses termos, da totalidade dos aglomerados estudados, em média, a **taxa de execução** (contabilizando espaços urbanos e urbanizáveis) é de **55,45%**, sendo que apenas 8% destes possuem uma execução superior a 70%, 61% uma taxa de execução entre 50 a 70%, e 31% uma taxa de execução inferior a 50% (vd. Gráfico 3).

O lugar de Cerimónia, com cerca de 1ha de espaço urbano repartido entre as freguesias de Atouguia e Nossa das Misericórdias, é o local onde se estimou a maior taxa de execução, 100%, em oposição ao lugar de Casal da Fonte, freguesia de Formigais, onde a taxa de execução registada foi a menor, apenas 21,24%.

No anexo 2 apresentam-se por perímetro urbano a correspondente área total, as diferentes áreas qualificadas de solo urbano, a área concretizada, comprometida e livre, bem como as proporções respectivas

Como se pode perceber da análise dos dados contidos no anexo 2 os espaços urbanos de nível 2 e 3 apresentam globalmente uma taxa de execução superior aos espaços urbanizáveis respetivos. A saber, 59,77% e 64,66% respetivamente, enquanto que as áreas urbanizáveis de baixa densidade têm uma taxa de execução de 21,00% e as urbanizáveis de muito baixa densidade uma taxa de 29,43%.

**Gráfico 3:** Distribuição da taxa de execução pelos 172 perímetros em estudo



## 6 Avaliação da Concretização dos Objetivos

Feita a análise à execução das áreas urbanas e urbanizáveis passa-se a um breve estudo ao cumprimento do programa de execução do PDM de Ourém e das ações nele previstas. Essas ações visavam concretizar os principais objetivos identificados no modelo estratégico, pelo que o sucesso/insucesso do modelo não é alheio à concretização dessas medidas.

### 6.1 Do Programa de Execução

Como já enunciado o programa de ações previsto no PDM encontrava-se estruturado em ações de muito curto prazo, de curto prazo, de médio e de longo prazo. Uma vez que o plano vigora desde janeiro de 2003 fez-se a tradução dos prazos previstos no plano para os anos a que efetivamente correspondiam, pelo que o período de referência para as ações teve isso em conta.

A previsão era de que as ações de curto prazo decorressem nos anos de 2003-2004, as ações de curto prazo até ao ano de 2008, as de médio prazo de 2008 a 2013 e as de longo prazo de 2013 a 2018.

À data encontramos-nos no período temporal que corresponde às ações de médio prazo, cuja materialização está prevista até ao ano de 2013, pelo que a interpretação dos resultados apresentados não pode descurar essa factualidade.

A análise à implementação das ações é feita, como comumente, através de uma simbologia que representa o estado de concretização das ações como:

45

- **Executado**  : Quando a ação foi completamente executada;
- **Parcialmente Executado**  : Quando a ação foi executada na sua parte, não estando a decorrer trabalhos com vista à sua execução total;
- **Em execução** ... : Quando a ação se encontra em concretização no momento;
- **Não executado**  : Para as ações nas quais não houve qualquer desenvolvimento.

Além da referência tipificada ao estado de execução faz-se também no campo de observações a densificação do estado de implementação das diferentes propostas. Esse estado, apresentado em forma de quadro, foi aferido em colaboração com as diversas divisões da Câmara Municipal de Ourém (vd. Quadros seguintes).

**Quadro 15:** Estado da execução das ações previstas entre 2003 e 2004

Período temporal previsto	Ações	Estado de Execução	Observações
Entre 2003 a 2004	Implementação do transporte coletivo entre a Estação de Caxarias, Ourém e Fátima.		Houve acordo entre a Rodoviária do Tejo e a Câmara Municipal de forma a estabelecer esta carreira.
	Beneficiação da ER 349.		A via já foi beneficiada.
	Construção da sub-estação elétrica de Fátima.		
	Remodelação da Estação de Caxarias e construção da passagem desnivelada.		A estação foi remodelada, bem como a passagem desnivelada foi executada.

**Quadro 16:** Estado da execução das ações previstas entre 2004 e 2008

Período temporal previsto	Ações	Estado de Execução	Observações
Entre 2004 e 2008	Início da construção das variantes à cidade de Ourém que deverá incluir uma ligação direta a Cavadinha/Caxarias e à Estação de Caminho de Ferro.		A construção da via não foi iniciada, mas foi desenvolvido o projeto para a sua concepção.
	Beneficiação da EN 356.		
	Reperfilamento da Av. Papa João XXIII em Fátima.		Estudos desenvolvidos no âmbito da elaboração de um Plano de Pormenor.
	Construção da ZI. de Chã/Caxarias e de Fátima e respetivos acessos rodoviários.		Houve a alteração e a beneficiação dos acessos rodoviários à ZI. de Chã.
	Conclusão da construção dos sistemas integrados de recolha e tratamento de águas residuais do Alto Nabão, Seiça e Covas de Fátima.		Os sistemas integrados estão concluídos. As ETAR estão construídas, assim como a maior parte dos emissários. Falta no entanto uma elevada percentagem de redes.
	Reforço da capacidade de captação e de armazenamento de água nos subsistemas de Fátima e de Carvalhal.		O reforço de armazenamento de água em Fátima está concluído com a construção dos novos reservatórios da Fazarga. O sistema do Carvalhal ainda não, mas está dentro da programação a curto prazo.
	Continuação do reforço das redes de distribuição de água.		Desde o ano de 2005 já foram investidos cerca de 5.775.000,00€ em remodelações do sistema público de água, do montante de 15.000.000,00€ que estava previsto investir até 2028.
	Início do processo de reestruturação da rede de ensino básico.		Prevê-se o início do processo de Revisão da Carta Educativa, a qual contempla a reorganização da rede educativa, para dezembro de 2011.

**Quadro 17:** Estado da execução das ações previstas entre 2004 e 2008 (continuação)

Período temporal previsto	Ações	Ações	Estado de Execução
Entre 2004 e 2008	Reconversão dos transportes escolares.	✓	
	Lançamento do processo de planeamento, projeto e aquisição de solos para ampliação ou criação das zonas industriais propostas.	⊖	Embora tenham sido iniciados diversos procedimentos de planeamento, com incidência nas ZI propostas, nenhum chegou a ser concluído: Freixianda, Chã-Caxarias, Vilar dos Prazeres, Urqueira e Gondemaria. Encontra-se em elaboração o PP do Parque de Negócios de Fátima.
	Lançamento do programa de incentivos à relocalização industrial.	⊖	
	Elaboração dos Planos de Urbanização de Caxarias, Alburitel, Vilar dos Prazeres e Agroal, e respetivos programas de execução.	⊖	Foi iniciada apenas a elaboração de um PU par a vila de Caxarias e de um PP para o Agroal.

**Quadro 18:** Estado da execução das ações previstas entre 2008 e 2013

Período temporal previsto	Ações	Estado de Execução	Observações
Entre 2008 a 2013	Conclusão do IC9 e respetivos acessos.	...	Prevê-se a conclusão da construção desta via (à exceção dos acessos), em março de 2012.
	Conclusão da construção das variantes à cidade de Ourém.	⊖	Foi apenas desenvolvido o projeto da variante.
	Construção da variante de ligação à Estação de Caxarias.	⊖	Embora haja um projeto desenvolvido, como referido atrás.
	Início da construção das variantes a Fátima.	⊖	
	Início do sub-sistema de drenagem de águas residuais das cabeceiras do Lis (freguesias do Cercal, Matas e Espite).	...	A rede em alta está concluída. Falta a rede em baixa.
	Extensão das redes de drenagem locais.	...	Têm sido efetuadas várias extensões de redes locais.

**Quadro 19:** Estado da execução das ações previstas entre 2008 e 2013 (continuação)

Período temporal previsto	Ações	Estado de Execução	Observações
Entre 2008 a 2013	Reforço da capacidade de captação e armazenamento dos restantes sub-sistemas.	...	Está prevista a construção de seis reservatórios para reforço da armazenagem de água, assim como várias captações, tendo em 2011 sido iniciado um reservatório (Achada) e uma captação (Casal Ribeiro).
	Continuação do reforço e extensão das redes de distribuição de água.	...	Desde o ano de 2005 já foram investidos cerca de 5.775.000,00€ em remodelações do sistema público de água, do montante de 15.000.000,00€ que estava previsto investir até 2028. Têm sido efetuadas várias ampliações, de onde se destaca o fornecimento de água às atividades situadas na Estrada da Batalha e ao Agroal.
	Conclusão do processo de reestruturação da rede de ensino básico.	⊖	
	Conclusão da criação dos novos equipamentos municipais previstos:		
	Freguesia de N. S. <sup>a</sup> das Misericórdias – equipamento e complexo desportivo, a poder conjugar várias modalidades, permitindo a reconversão do Areeiro.	⊖	Existe para o local um projeto de recuperação e intervenção urbana, que se encontra em ponderação no âmbito da revisão do PDM.
	Freguesia de N. S. <sup>a</sup> das Misericórdias – equipamento para desporto, nomeadamente "Ultraleves".	✓	O equipamento encontra-se instalado mas pretende-se a sua deslocalização para um lugar próximo, devido à construção do parque eólico junto da localização atual. Ocorre uma alteração ao PDM para esse efeito.
	Freguesia de N. S. <sup>a</sup> das Misericórdias Equipamento desportivo e recreativo no lugar do Caneiro.	✓	Encontra-se construído um pavilhão gimnodesportivo e um grande campo de jogos.
	Freguesia de Caxarias – Campo de Golfe associado a uma área de aptidão turística.	⊖	Iniciou-se um procedimento de planeamento conducente à execução destes espaços. Essa intenção será reequacionada no decorrer do procedimento de revisão do PDM.
	Freguesia de Alburitel – Equipamento desportivo e/ou recreativo.	⊖	Equacionar a sua localização na revisão do PDM.
Freguesia das Matas – Ampliação do campo de futebol existente.	⊖		

**Quadro 20:** Estado da execução das ações previstas entre 2008 e 2013 (continuação)

Período temporal previsto	Ações	Estado de Execução	Observações
<b>Entre 2008 a 2013</b>	Infraestruturação das ampliações e das novas ZI propostas.	⊖	Embora tenham sido iniciados diversos procedimentos de planeamento com vista à execução das ZI propostas não houve evoluções quanto as níveis de infraestruturação dos locais
	Continuação do programa de incentivos à relocalização industrial.	⊖	
	Execução dos Planos de Urbanização de Atouguia e Freixianda e respetivos programas de execução.	⊖	Foi iniciada apenas a elaboração do PU da Freixianda, cujos trabalhos foram suspensos até terminar a revisão do PDM.

**Quadro 21:** Estado da execução das ações previstas entre 2013 e 2018

Período temporal previsto	Ações	Estado de Execução	Observações
<b>De 2013 a 2018</b> (Para além do horizonte do PDM)	Conclusão da construção das variantes a Fátima.		
	Conclusão do sub-sistema de drenagem de águas residuais das cabeceiras do Lis.		O sistema em alta está concluído. Parte do sistema em baixa será realizado no âmbito da Concessão do Saneamento, cujo contrato será celebrado em 2012.
	Elaboração do Plano de Urbanização de Gondemaria.		
	Programa de apoio à recuperação paisagística das áreas de indústrias extrativas.		Tem-se vindo a proceder a várias recuperações, nomeadamente a pedreira do Sobral e o areeiro do Carregal (fase I), assim como tem-se promovido a recuperação de pedreiras privadas abandonadas, através do apoio dado a exploradores para o cumprimento da DIA.

## 6.2 Dos Objetivos Estratégicos

Feita a breve análise à implementação das ações previstas no PDMO passa-se agora à interpretação dos resultados apurados, em particular pela análise da proporção das ações por estado de execução e sua relação com a concretização dos eixos estratégicos.

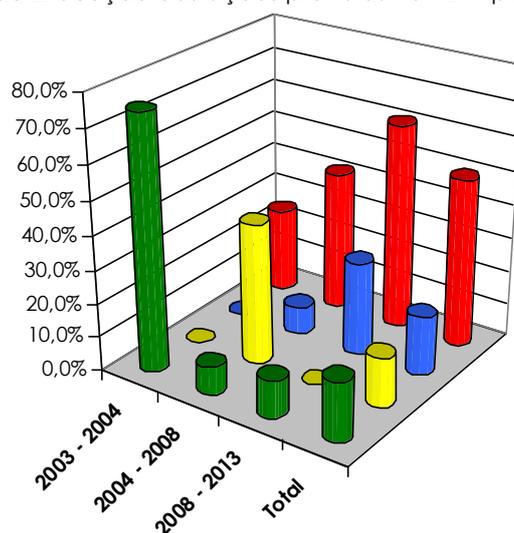
Como se pode observar no gráfico seguinte, em conjugação com a respectiva tabela, das 34 ações previstas até 2013 só foram concretizadas seis (17,6 %), estando também em

execução seis (17,6 %) e parcialmente executadas cinco (14,7 %). A maioria, 50 % das ações, não se encontram executadas, resultado do seu abandono e também do facto de 61,1 % das ações a realizar entre 2008-2013 ainda estarem dentro do prazo para a sua execução e conclusão.

Analisando o gráfico com maior precisão percebe-se que:

- A maioria das ações calendarizadas para o período de 2003/2004 foi concretizada;
- Para o período de 2004/2008 25 % das ações foram executadas ou estão ainda em execução, 41,7 % foram parcialmente executadas;
- Na faixa entre 2008 e 2013, ainda a decorrer, estão realizadas ou encontram-se em execução 38,9 % das ações, sendo que as restantes 61,1 % das ações não sofreram até ao momento qualquer evolução.

**Gráfico 4:** Taxa de Execução das ações previstas no PDM por prazo previsto



	2003 - 2004	2004 - 2008	2008 - 2013	Total
Executado	75,0%	8,3%	11,1%	17,6%
Parcialmente Executado	0,0%	41,7%	0,0%	14,7%
Em execução	0,0%	8,3%	27,8%	17,6%
Não Executado	25,0%	41,7%	61,1%	50,0%



Com a elaboração dos cadernos de caracterização e diagnóstico, inseridos na revisão do PDM de Ourém, passa-se a dispor de um conhecimento sistémico e integrado sobre o estado do ordenamento do território, tornando-se possível a partir dele inferir o grau de desempenho do plano.

Não se ambiciona nem se pretende analisar com este estudo o desempenho do plano, nomeadamente quanto à sua efetiva implementação estratégica enquanto documento orientador, mas apenas dar conta da relação entre a concretização das ações previstas no programa de execução e os eixos estratégicos prosseguidos por este IGT, conforme se havia dado conta no ponto 4.3.

### **6.2.1 Eixo 1: Melhoria das Condições de Acessibilidade Internas e Externas**

O eixo estratégico número um centrava-se na melhoria das condições de acessibilidade internas e externas ao município, em particular na ligação transversal este/oeste.

Nesse sentido, como estava previsto para o período entre 2008 e 2013, encontra-se em construção o IC 9 cuja conclusão se estima para março de 2012 (não incluindo os acessos), embora com um traçado distinto daquele que vinha estabelecido no PDM.

A construção das variantes de Fátima, Ourém e ligação a Caxarias até ao momento não sofreram qualquer avanço, existindo apenas projetos para a variante urbana de Ourém e para a variante de ligação a Caxarias.

Quanto a beneficiações foi intervencionada a ER 349, o que ainda não aconteceu com a EN 356. Foi remodelada a estação de Caxarias e construída a respetiva passagem desnivelada.

No âmbito deste eixo estratégico foi também implementado o transporte coletivo entre Caxarias, Ourém e Fátima. A definição dos caminhos pedonais para Fátima foi impulsionada pela criação, em 2003, do Caminho do Tejo e mais tarde pelo Caminho do Norte e Rota das Carmelitas.

### **6.2.2 Eixo 2: Proteção das Toalhas Freáticas**

Dada a natureza cársica de parte do território municipal entendeu-se promover com o PDM de Ourém a proteção das toalhas freáticas, particularmente pela melhoria dos sistemas de saneamento ambiental.

Nesse sentido previa-se para o hiato 2004/2008 a conclusão dos sistemas integrados de recolha e tratamento de águas residuais do Alto Nabão, Seiça e Covas de Fátima, ações que foram desenvolvidas pela construção das ETAR e de boa parte dos emissários. Apesar disso falta ainda construir uma percentagem elevada de redes.

O período 2008/2013 era alocado à construção do sub-sistema de drenagem de águas residuais das cabeceiras do Lis (freguesias do Cercal, Matas e Espite), sendo que até ao presente já foi construída a rede em alta, faltando executar a rede em baixa.

Como previsto, para todo o território municipal, têm sido efetuadas várias extensões de redes locais.

Quanto ao abastecimento de água o objetivo era executar para 2004/2008 o reforço da capacidade de captação e armazenamento de água, no subsistema de Fátima, cujas intervenções resultaram na construção de dois novos reservatórios, e no subsistema do Carvalhal, onde as melhorias estão incluídas na programação de curto prazo desta câmara.

No que respeita aos outros subsistemas, de acordo com o previsto no PDM, está programada a construção de seis reservatórios para reforço da armazenagem do sistema público de abastecimento de água, bem como algumas captações de apoio. Em 2011 foi iniciado o reservatório de Achada e a captação de Casal Ribeiro.

Em respeito ao programado no IGT a câmara tem vindo a fazer esforços continuados na extensão e melhoria das redes de distribuição de água, já que desde de 2005 já foram investidos 5 775 000 € em remodelações do sistema público de água.

### **6.2.3 Eixo 3: Criação de Novos Equipamentos no Âmbito do Recreio, Lazer e Desporto**

No que concerne ao eixo estratégico 3, não houve desenvolvimento nas áreas de aptidão turística definidas na planta de ordenamento do plano, embora tenha sido iniciado um procedimento de planeamento para o Campo de Golfe de Caxarias (associado a uma área de aptidão turística), o qual viria a ser abandonado.

Dos equipamentos municipais previstos no plano para o período de 2008/2013 foram construídos dois faltando, entre outros, reconverter um areeiro existente na freguesia de N. S.<sup>a</sup> das Misericórdias.

O investimento em capital humano tem tido uma evolução bastante positiva, particularmente ligada à Escola de Hotelaria de Fátima e ao *know-how* aí desenvolvido. Brevemente vai ser iniciado o processo de revisão da Carta Educativa, que irá contemplar a reorganização da rede escolar, tendo decorrido recentemente uma reconversão dos transportes escolares.

### **6.2.4 Eixo 4: Desenvolvimento da Indústria**

É reconhecido à indústria um papel determinante na dinamização e sustentabilidade dos territórios. Com essa orientação calendarizava-se para 2004/2008 a construção da ZI de

**REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OURÉM**

Caxarias e de Fátima, bem como os respetivos acessos rodoviários, intenção que viria a ser apenas parcialmente cumprida.

Assim houve apenas a beneficiação dos acessos rodoviários à ZI de Caxarias, mas não houve desenvolvimentos quanto à implementação das ZI, a não ser dos espaços que resultaram de licenciamentos anteriores ao PDM.

Foram lançados vários processos de planeamento para estas ZI e para três outras (Vilar dos Prazeres, Urqueira e Gondemaria), mas nenhum chegou a ser concluído.

Não chegou a arrancar também o projeto de aquisição de solos nem o programa de relocalização industrial.

### **6.2.5 Eixo 5: Definição do Território e Estabilização dos Perímetros Urbanos**

Embora todas as acções do programa de ação imbriquem indiretamente no eixo-5 definição do território, identificou-se apenas uma ação nesse programa que se relaciona exclusivamente com este eixo, a elaboração dos Planos de Urbanização de Atougua e Freixianda.

No que respeita a essa ação foi iniciada a elaboração do PU de Freixianda, cujos trabalhos foram suspensos, dada a prioridade conferida à revisão do PDM de Ourém.

### **6.2.6 Eixo 6: Gestão Municipal Atenta e Permanente**

Uma gestão municipal atenta e permanente era um dos objetivos identificados pela equipa que elaborou o plano, como fundamental para que a implementação deste pudesse ocorrer de forma proveitosa.

Esse objetivo não se encontrava vertido no programa de execução, mas antes em algumas ações identificadas ao longo do restante relatório.

Uma dessas ações referia a necessidade de se implementar um regulamento municipal de edificações urbanas, que viesse a detalhar aspetos relativos à implantação de edifícios, o qual não chegou a ser materializado.

Era definida também a necessidade de combater de melhor forma os incêndios e as suas causas, motivação que levou esta câmara à criação de um Gabinete Municipal de Proteção Civil, que tem entre outras responsabilidades, a elaboração e acompanhamento do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, e do Plano Municipal de Emergência.

Não se conhecem iniciativas de apoio à agricultura pela promoção da associação de agricultores e do emparcelamento de propriedades agrícolas.



## 7 Conclusões e Notas Finais

Ao terminar este trabalho julga-se que este responde e concretiza os objetivos definidos à partida, nomeadamente quanto à avaliação de execução dos espaços urbanos. Pensa-se, por essa via, que as suas conclusões ajudarão em muito a formulação do futuro plano, etapa que agora se inicia, uma vez que as metodologias de análise seguidas se consideram robustas, dando fidedignidade e rigor ao trabalho.

Concluiu-se durante o seu desenvolvimento que a esmagadora maioria do território municipal é regrada apenas ao nível do PDM, sendo que das UOPG definidas no plano apenas 11% resultaram na elaboração de um plano de hierarquia inferior, o Plano de Urbanização de Fátima.

Verificou-se também uma baixa taxa de execução das ZI previstas no PDM, das nove estipuladas apenas uma possui um plano de pormenor em vigor, o que lhe confere uma taxa de execução considerável face às restantes.

Dos 172 perímetros urbanos estudados a taxa de execução média quantificada é de 55,45%, com apenas 8% destes aglomerados a possuírem uma taxa de execução superior a 70%.

Nesse particular de notar que os espaços urbanos de nível 2 e 3 possuem uma taxa de execução média por lugar muito superior aos espaços urbanizáveis respetivos, o que revela a necessidade de se redimensionarem e redefinirem em particular os espaços urbanizáveis.

A interpretação das taxas de execução apresentadas deve ser feita com algum cuidado já que, apesar de parecerem baixas face aos índices referidos no PROT-OVT, se deve ter em conta os índices previstos no PDM em vigor (não existem índices brutos definidos mas apenas à parcela de 25% e 20%).

Ou seja, o facto da taxa de execução não atingir os 70% em alguns aglomerados não deve deixar de ser analisado à luz dos índices permitidos, que de longe impossibilitam execuções dessa ordem de grandeza.

A apresentação, no anexo 2, das áreas concretizadas, comprometidas e livres por lugar é um bom ponto de partida nessa análise e redimensionamento das áreas urbanas, pois permitirá ponderar as especificidades locais, pelo cruzamento de variáveis chave.



## Bibliografia

**Batista e Silva, Jorge.** (1999) *A função monitorização em planeamento urbanístico ao nível municipal – MAPA, um modelo para apoio à programação de acções por objectivos*, Dissertação para obtenção de grau de Mestre em Engenharia Civil. Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa.

**Batista e Silva, Jorge; Landeiro, Clara; Gonçalves, Jorge; Soares, Rita; Cambra, Paulo.** (2009) *Participação Pública e Monitorização de Planos e Projectos*. In “Métodos e Técnicas para o Desenvolvimento Urbano Sustentável – A experiência dos projectos Polis”. Lisboa, ParqueExpo, pp. 139-172.

**Município de Ourém.** (2002) *Relatório do PDM de Ourém*. Ourém.

**Município de Ourém.** (2009) *Fundamentos Técnicos da Revisão do PDM*. Ourém.

**Pereira Lopes, José.** (2011) *Indicadores de Monitorização de Planos Municipais de Ordenamento do Território*, Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Engenharia do Território. Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa.

**Prada, Olga.** (2008) *Relatórios de Estado do Ordenamento do Território: Orientações Metodológicas para a sua elaboração*, Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Urbanística e Gestão do Território. Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa.

**US Forest Service.** (2010) *Monitoring and Evaluation*. Washington DC, In: [<http://www.fs.fed.us/eco/monitorm.htm>], acedido em junho de 2010.



## Anexo-1 Classificação e Qualificação de Solo por Freguesia



## Anexo-2 Taxa de Execução dos Perímetros Urbanos por Lugar