



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE
BENAVENTE — PRIMEIRA REVISÃO —

JUNHO 2015

RELATÓRIO **1.1**

RELATÓRIO DO PLANO

PARTE 1_
FUNDAMENTAÇÃO DAS OPÇÕES DO PLANO



Os trabalhos para a elaboração do processo de revisão do Plano Director Municipal de Benavente decorreram entre 2004 e 2015 na ***DIVISÃO MUNICIPAL DE OBRAS PARTICULARES E PLANEAMENTO URBANÍSTICO E DESENVOLVIMENTO – DMOPPUD*** da Câmara Municipal de BENAVENTE.

A CÂMARA MUNICIPAL DE BENAVENTE e a DMOPPUD contaram, neste período, com a colaboração e apoio técnico das Empresas:

VENTURA DA CRUZ Planeamento e ***SÍNTESE*** Consultoria em Planeamento.

FICHA TÉCNICA

TRABALHO	PRIMEIRA REVISÃO DO PDM DE BENAVENTE
FASE	PROPOSTA DE PLANO
DATA	JUNHO 2015
EQUIPA TÉCNICA	

TÉCNICOS DA CÂMARA MUNICIPAL

ANTÓNIO NEVES	GEÓGRAFO / URBANISTA	COORDENAÇÃO
HENRIQUETA REIS	ARQUITECTA	
CARLOS CARVALHO	ARQUITECTO	
VERÓNICA COELHO	ENGENHARIA BIOFÍSICA	
FLORBELA PARRACHO	ARQUITECTA	
ANA PALMAR	BIÓLOGA	
ARMINDO MARTINS	GEÓGRAFO	
TONY ANTUNES	GEÓGRAFO	

TÉCNICOS DA SÍNTESE CONSULTORIA EM PLANEAMENTO

JOÃO RUA	URBANISTA	COORDENAÇÃO
ALBERTO PEDROSA	URBANISTA	
HELENA ALBUQUERQUE	GEÓGRAFA	
VENTURA DA CRUZ	ARQUITECTO	
JOSÉ MOTA	URBANISTA	
CATARINA ROCHA	URBANISTA	
VÂNIA CARLOS	GEÓGRAFA / SIG	
MANUEL VIEIRA	ARQUITECTO PAISAGISTA	
MARIA JOSÉ CURADO	ARQUITECTO PAISAGISTA	
MIGUEL DIREITO	JURISTA	
ANA PIMENTEL SANTOS	JURISTA	
GUSTAVO ESTEVES	ENGENHEIRO CIVIL	
SERENA TAVARES	TÉCNICA SIG	
FÁTIMA CONDINHO	SECRETARIADO	

ESTRUTURA E CONTEÚDO

O Relatório de Fundamentação do Plano Director Municipal de Benavente tem como objectivo explicitar as razões que determinaram e determinam, as opções assumidas pelo plano, quer do ponto de vista político quer do ponto de vista técnico. O Relatório de Fundamentação estrutura-se em 6 Capítulos.

CAPÍTULO 1	ENQUADRAMENTO TEÓRICO E METODOLÓGICO
Faz um enquadramento metodológico do processo de planeamento enquanto instrumento gerador e dinamizador de um quadro de mudança	
CAPÍTULO 2	AVALIAÇÃO DO PDM EM VIGOR
Faz uma síntese da reflexão sobre o Plano Director de Benavente ainda em vigor. As estratégias, as propostas e a sua relação com a realidade de hoje...	
CAPÍTULO 3	UM TERRITÓRIO COM DINÂMICAS – CONTEXTO NACIONAL E REGIONAL
Procura percorrer os principais instrumentos e documentos que sustentam e definem as principais orientações para o posicionamento estratégico nacional e regional. O que pode esperar e como espera enquadrar-se Benavente na filosofia emanada do PNPOT, do PROTAML e do PROT-OVT, do PENT e o do Programa Operacional da Região do Alentejo...	
CAPÍTULO 4	UM TERRITÓRIO COM DINÂMICAS – CONTEXTO LOCAL
Ilustra os principais factores reveladores das dinâmicas instaladas e emergentes. Focaliza especial atenção no território do concelho e no seu contexto local...	
CAPÍTULO 5	BASES PARA A DEFINIÇÃO DE UMA ESTRATÉGIA
Considera as dinâmicas e as tendências referenciadas e considera também as opções políticas municipais. Procura então explicitar os principais traços de um esboço de Modelo de Desenvolvimento Estratégico defendido para o Concelho de Benavente...	
CAPÍTULO 6	A CONSTRUÇÃO DA ESTRUTURA DE ORDENAMENTO
Procura explicitar a linha de raciocínio que conduziu ao desenho do Modelo territorial e à definição da estrutura de ordenamento do PDM de Benavente	

ÍNDICE GERAL

CAPÍTULO 1 – ENQUADRAMENTO TEÓRICO E METODOLÓGICO

1_	ENQUADRAMENTO DA ESTRATÉGIA E DAS POLÍTICAS.....	10
2_	ENQUADRAMENTO DO PLANO DIRECTOR DESEJADO	13
3_	NÍVEIS DE MUDANÇA...PARA UM PLANO MAIS EFICAZ	15
4_	A ESTRATÉGIA E OS NOVOS DESAFIOS	17
5_	A MUDANÇA DAS ESTRUTURAS MENTAIS E ORGANIZACIONAIS.....	21

CAPÍTULO 2 – AVALIAÇÃO DO PDM EM VIGOR

1_	ENQUADRAMENTO	26
2_	ANÁLISE DO MODELO ESTRATÉGICO DE REFERÊNCIA.....	27
3_	O DOCUMENTO QUE SUSTENTOU E JUSTIFICOU A REVISÃO DO PDM	29
4_	ANÁLISE E SÍNTESE CONCLUSIVA	31
5_	PISTAS PARA A DEFINIÇÃO DE ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO.....	33
6_	ANÁLISE À ESTRUTURA DE ORDENAMENTO	35
7_	AVALIAÇÃO DA ESTRUTURA REGULAMENTAR.....	37
8_	SÍNTESE	39

CAPÍTULO 3 – UM TERRITÓRIO COM DINÂMICAS – CONTEXTO NACIONAL E REGIONAL

1_	ENQUADRAMENTO E CONTEÚDO.....	43
2_	A LOCALIZAÇÃO GEO-ESTRATÉGICA E O PNPOT.....	45
3_	OS NOVOS FACTORES DE MUDANÇA	50
4_	OS FACTORES DE EQUILÍBRIO	52

CAPÍTULO 4 – UM TERRITÓRIO COM DINÂMICAS – CONTEXTO LOCAL

1_	O TERRITÓRIO E A PAISAGEM.....	54
1.1.	A PAISAGEM DA REGIÃO	54
1.2.	UNIDADES DE PAISAGEM.....	57
1.3.	O SISTEMA DE PROPRIEDADE	61
2_	A COMPANHIA DAS LEZÍRIAS	67
3_	O CAMPO DE TIRO DA FORÇA AÉREA (DE ALCOCHETE).....	72
4_	EMPREENHIMENTOS DE GOLFE.....	74
4.1.	DESPORTO E LAZER	74
4.2.	MODELOS RECENTES	75
4.3.	A IMPORTÂNCIA DO GOLFE.....	76
4.4.	O PAPEL DO DESPORTO EQUESTRE.....	78
4.5.	O NOVO CONCEITO DE TURISMO RESIDENCIAL.....	78
4.6.	CARACTERÍSTICAS DOS “RESORT” DE TURISMO RESIDENCIAL	79

4.7.	CONCLUSÕES.....	80
5_	COMUNIDADE INTER MUNICIPAL LEZÍRIA DO TEJO - CIMLT	82
6_	LEITURA DAS DINÂMICAS.....	86
6.1.	DEMOGRAFIA.....	86
6.2.	EQUIPAMENTOS	87
6.3.	ESTRUTURA VIÁRIA.....	88
6.4.	TRANSPORTES.....	91
6.5.	FORMA URBANA	92
6.6.	VALORES NATURAIS E PAISAGÍSTICOS	95
6.7.	HABITAÇÃO.....	97
6.8.	ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	98
6.9.	PLANO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DA LEZÍRIA DO TEJO.....	100
6.10.	SÍNTESE FINAL	102

CAPÍTULO 5 – BASES PARA A DEFINIÇÃO DE UMA ESTRATÉGIA

1_	PENSAR GLOBAL E AGIR LOCAL	106
2_	OS NOVOS CONTEXTOS	107
3_	O POSICIONAMENTO MUNICIPAL	109
4_	AS TENDÊNCIAS PREVISÍVEIS	111
5_	A FILOSOFIA DE BASE	113
6_	COMPONENTES DO MODELO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO	118
6.1.	DESENVOLVIMENTO DA BASE ECONÓMICA/EMPRESARIAL	118
6.2.	DESENVOLVIMENTO DO AMBIENTE URBANO.....	119
6.3.	DESENVOLVIMENTO AMBIENTAL / NATURAL.....	120
6.4.	DESENVOLVIMENTO DO SECTOR DO TURISMO, LAZER E RECREIO	122
7_	MODELO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO.....	124

CAPÍTULO 6 – A CONSTRUÇÃO DA ESTRUTURA DE ORDENAMENTO

1_	DOS NÍVEIS NACIONAL E REGIONAL AO NÍVEL LOCAL.....	136
2_	O RURAL E O URBANO	141
2.1.	COMPROMISSOS EXISTENTES E AS EXPECTATIVAS INTEGRADAS NO PDM EM VIGOR.....	141
2.2.	REDE DE ÍNFRA-ESTRUTURAS EXISTENTE	143
2.3.	ESTRUTURA FUNDIÁRIA E CAPACIDADE DE ESTABELECEER A DIVISÃO FUNDIÁRIA DA PROPRIEDADE / LOTEAMENTO 144	
2.4.	SISTEMA BIOFÍSICO DE FÁCIL LEITURA E COM A PRESENÇA DE VALORES NATURAIS QUE A ZPE REPRESENTA	145
2.5.	AS DÚVIDAS E AS OPÇÕES: OS ESPAÇOS TURÍSTICOS E OS FOROS	146
3_	A QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL	148
3.1.	ESPAÇO NATURAL (RN)	149
3.2.	ESPAÇO AGRÍCOLA (RA).....	149
3.3.	ESPAÇO FLORESTAL.....	150

3.4.	ESPAÇO AFECTO A ACTIVIDADES INDUSTRIAIS (RAI)	150
3.5.	ESPAÇO AFECTO A EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS	151
3.6.	ESPAÇO DESTINA A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS E OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS (REOC)	151
3.7.	ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA (RED).....	152
4_	A QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO	153
4.1.	UNIDADES URBANAS HOMOGÉNEAS	153
4.2.	UMA PRIMEIRA DISTINÇÃO: SOLO URBANIZADO E SOLO URBANIZÁVEL.....	154
4.3.	OS DIFERENTES NÍVEIS DO ESPAÇOS URBANO	157
4.4.	O ESPAÇO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	160
4.5.	ESPAÇO DE USO ESPECIAL	161
4.7.	ESPAÇO VERDE.....	162
5.	A PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO	163
6_	REGULAMENTAÇÃO URBANÍSTICA	165
7_	AS QUESTÕES DA PEREQUAÇÃO	166

ÍNDICE GERAL DE FIGURAS

Figura 1 – Esquema de Reflexão para o Desenvolvimento de Benavente	12
Figura 2 – Níveis e dimensões de intervenção num Plano Director Municipal	16
Figura 3 – Esquema Orientador para a definição de Projectos estratégicos.....	17
Figura 4 – Esquema Orientador do Processo de Gestão Estratégico Municipal	20
Figura 5– Bases para o Modelo Estratégico de Desenvolvimento	21
Figura 6 – Espiral de Desenvolvimento.....	22
Figura 7 – Os Ciclos de Desenvolvimento e as Estruturas Mentais	24
Figura 8 – Sistemas Urbano e Acessibilidades em Portugal Continental.....	46
Figura 9 – Unidades de Paisagem	57
Figura 10 – Unidades de Paisagem	58
Figura 11 – Dimensão da estrutura da propriedade nas quatro freguesias	61
Figura 12 - N.º de Prédios por Classe:.....	63
Figura 13 – Área Total por Classes	63
Figura 14 - N.º de Prédios por Classe:.....	64
Figura 15 – Área Total por Classes	64
Figura 16 - N.º de Prédios por Classe:.....	65
Figura 17 – Área Total por Classes	65
Figura 18 - N.º de Prédios por Classe:.....	66
Figura 19 – Área Total por Classes	66
Figura 20 – Companhia das Lezírias	70
Figura 21 – Companhia das Lezírias	71
Figura 22 – Ribatejo Digital	84
Figura 23 – Estrutura Sócio Demográfica Concelhia	86
Figura 24 – Sistematização do Esquema Director Municipal de Equipamentos.....	87
Figura 25 – Esquema da Forma Urbana.....	92
Figura 26 – Padrões Ocupacionais do Solo.....	93
Figura 27 – Ecossistemas Fundamentais	96
Figura 28 – Dinâmicas territoriais.....	100
Figura 29 – Preocupações Metodológicas	113
Figura 30 – Desafios ao Poder Local Moderno	117
Figura 31 – Modelo Estratégico de Desenvolvimento	118
Figura 32 – Eixos Estratégico sde Desenvolvimento	126
Figura 33 – Esquema de reflexão base para a definição do Modelo estratégico de Desenvolvimento..	137
Figura 34 – Esquema de reflexão base para a definição do Modelo estratégico de Desenvolvimento..	138

CAPÍTULO 1
ENQUADRAMENTO TEÓRICO E METODOLÓGICO



RELATÓRIO 1.1

A reflexão proposta considera três pontos de partida essenciais:

- a) As questões do Ordenamento do Território são, por natureza, pouco dadas a grandes certezas e a soluções definitivas. Encerram um carácter de decisão política muito forte, e por isso, um grau de subjectividade considerável.
- b) As características de ocupação do Território de Benavente revelam, marcadamente, uma forma de vida tradicional e cultural interiorizada e uma história e memória identitária bem presentes. Além disso, o Território apresenta ainda um quadro de recursos naturais e paisagísticos, de excelência, únicos mesmo.
- c) Hoje, a posição geo-estratégica de Benavente face à AML, associada a condições naturais, ambientais e paisagísticas de excelência e, de certa forma, a um território muito pouco urbanizado, fazem de Benavente um território apetecido e objecto de múltiplas pressões. O novo aeroporto, o traçado do TGV ou mesmo as recentes auto-estradas, A-10 e A-13 ou mesmo da nova Ponte da Lezíria, lançam Benavente na discussão de qualquer estratégia que envolva a AML. Trata-se de grandes mudanças em perspectiva e que, com todas as certezas, irão produzir fortes pressões de ocupação e revelar fortes dinamismos em todos os sectores.

Associado a este quadro de mudança Benavente revela, também, dinâmicas interessantes, seja a nível demográfico seja a nível da procura e da fixação de novos investimentos e de novas estruturas empresariais. Consciente destas características e circunstâncias do contexto regional que tornam o Concelho bastante atractivo e, naturalmente, objecto de múltiplas e diversificadas pressões de ocupação e urbanização, o Executivo Municipal assumiu um conjunto de linhas orientadoras de base para o processo de elaboração do Plano Director Municipal que traduzem a seguinte preocupação:

“ Benavente, não deverá ser objectos de crescimentos expansionistas, baseados na lógica da função residencial; deverá sim, contrariar e evitar a tendência para ser um pólo secundário dependente da Grande Lisboa e valorizar a sua identidade na relação com o meio histórico, cultural e natural onde se integra”.

As **OPÇÕES POLÍTICAS DE PARTIDA** revelam essas mesmas preocupações. Foram identificadas como principais preocupações:

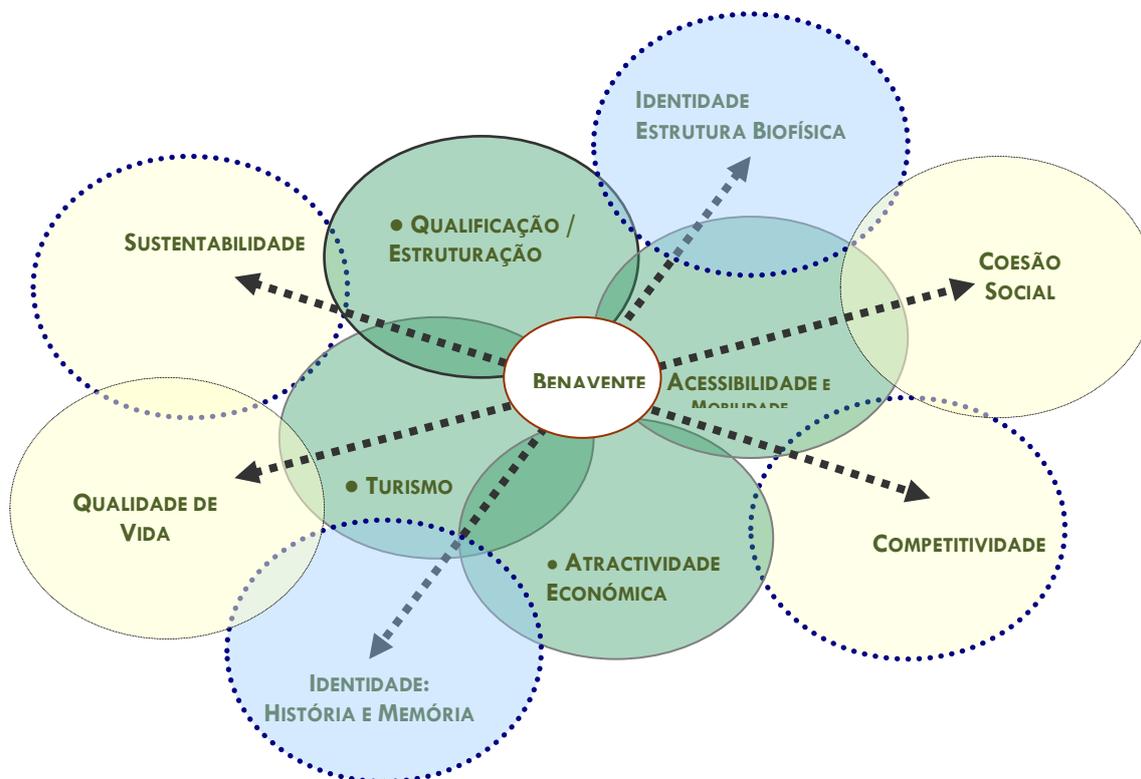
- ≥ Qualificação / Estruturação Urbana. Com especial atenção para os dois principais pólos: Benavente e Samora Correia, conferindo-lhe níveis de qualificação urbana apetecíveis e atractivos. Num outro nível, a estruturação dos aglomerados tradicionais com especial atenção para os Foros da Charneca e da Almada;
- ≥ Consistência nas expectativas e nos compromissos associados às formas do Turismo emergentes, associadas ao produto Golfe e Segunda Residência. Num outro nível a atenção deve ser direccionada para outras formas de Turismo, em especial o Turismo de Natureza e o Turismo Rural;
- ≥ A aposta o Tecido Produtivo / Empresarial. Os novos contextos ao nível da acessibilidade e das grandes infra-estruturas nacionais como o futuro aeroporto de Lisboa e o TGV e as A-10 e A-13, tornam Benavente, progressivamente, parte integrante da Área Metropolitana de Lisboa. São evidentes os novos factores de localização e de atracção de Investimento;
- ≥ As condições de acessibilidade e as preocupações com a mobilidade tornam Benavente um Território de Inclusão;

Mas a concretização da aposta obedece a um conjunto de premissas a defender como valores fundamentais. A Identidade, seja histórica, cultural ou de base biofísica. Importa ter sempre presente que Benavente é um território ambientalmente sensível e que o actual modelo de urbanização é para manter. Sustentabilidade e Competitividade como factores chave na diferenciação e na afirmação do papel de Benavente num quadro de marketing e concorrência territorial. Afirmar-se pela diferenciação e pela capacidade de oferecer o que os outros não podem ou não conseguem oferecer...

Finalmente uma referência para todo o sentido estratégico das políticas municipais em Benavente. Prosseguir a melhor qualidade de vida possível e uma forte Coesão Social.

Significa isso a aposta na construção de um Modelo de Desenvolvimento e Territorial, agradável, atractivo e o mais social e solidariamente justo possível, considerando os meios e as capacidades disponíveis.

FIGURA 1 – ESQUEMA DE REFLEXÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DE BENAVENTE



Esta representação esquemática evidencia as preocupações base da filosofia que sustenta o discurso moderno em torno dos princípios orientadores da Agenda 21 Local e das mais recentes Comunidades Sustentáveis. É claro também o enquadramento nos princípios orientadores da Agenda de Lisboa na sua versão actual.

Este posicionamento de base mais apenas deseja transparecer a vontade e os anseios de Benavente em responder pró activamente às modernas tendências de pensar o desenvolvimento. “Equilíbrios” é a palavra-chave que assume um papel relevante no processo de pensar e desenhar o futuro de Benavente...

2_ ENQUADRAMENTO DO PLANO DIRECTOR DESEJADO

O Plano Director Municipal de Benavente não foi, também, indiferente a um conjunto de ideias:

- ≥ Que um plano fundamentado, técnica e politicamente, deve passar pela **definição de um modelo de desenvolvimento estratégico** que possibilite o entendimento e enquadramento do sentido de cada acção e em último caso envolva o reconhecimento da importância da elaboração desta figura de planeamento urbano;
- ≥ Que um Plano Director tem de conciliar, no quadro do sentido concreto do local, características de **flexibilidade**, necessária para lidar com a “incerteza” inerente ao processo de planeamento e características de **resposta inequívoca**, clara e fundamentada, de forma a não “empurrar” a gestão urbanística para um “mar” de indefinições que dificultem as respostas;
- ≥ Que cada caso é um caso, específico e irrepetível, que impede a adopção de «estereótipos», ou de modelos encontrados em outros espaços geográficos;
- ≥ Que a **Estrutura de Ordenamento**, elemento fundamental do plano, seja **menos abstracta** do que nos mostram a generalidade dos planos em vigor, de forma a estar preparada para as ideias previstas do espaço urbano e permita visualizar as intervenções que se propõe, particularmente através da clarificação de cenários de qualidade urbana e ambiental;
- ≥ Que a sucessão de planos, segundo a hierarquia estabelecida na legislação das Figuras Municipais de Ordenamento do Território, impõe, mais do que rupturas com o caminho estabelecido em planos anteriormente elaborados, sistemas de continuidade técnica, aprofundando os trabalhos, de forma a manter credível o próprio processo de planeamento territorial;
- ≥ Que um plano, sendo, para além de um documento político, um documento técnico, não poderá deixar por essa via de ser um **documento participado num espaço de democracia sustentado no debate de ideias e princípios** e devidamente acompanhado pelos órgãos de representação – Câmara Municipal, Assembleia Municipal e Juntas de Freguesia.

O PDM de Benavente procura ser mais ou pelo menos, tão estratégico quanto regulador (seguindo as sugestões do PNPOT). Os planos por si só, pouco modificam ou transformam a realidade, se não forem acompanhados por uma atitude de gestão e organizacional diferente dos modelos que têm vigorado até hoje. Um Plano, seja ele qual for, pressupõe uma atitude de gestão e de intervenção. E uma gestão autárquica moderna e inovadora não pode dispensar passos como:

1. Conhecer os contextos (Conhecer a região e o que se passa à volta é tão importante quanto estar actualizado e atento às novas oportunidades de financiamentos... outra vez o QREN-2007-2013).

2. Estabelecer Objectivos e Metas (... Pensar e Programar, exige “capacidade de ver mais além”. Mas realizar objectivos ambiciosos, implica pensar desde o início, em meios financeiros. Só assim poderemos pensar em propostas realista e realizáveis em função dos meios disponíveis...).

3. Definir Programas e Seleccionar Projectos (... Exige saber o que se quer, como e quando se quer. Não dispensa a criatividade e a inovação na definição, nem a decisão na selecção).

4. Encontrar Parceiros (... As autarquias não têm capacidade de investimento que lhes permita dispensar uma forte articulação com o lado privado. Nem vocação para ser um agente de desenvolvimento económico... mas podem ajudar e muito... Precisa de capacidade de articulação, de negociação e de estabelecer compromissos, com o lado Privado do investimento e com o dinamismo e capacidade mobilizadora do associativismo).

5. Quantificar custos e investimentos necessários (Qualquer proposta deve ser pensada considerando o “esforço” de investimento necessário e de quem é responsável por ele... qual a parte pública e qual a outra parte... Rigor e realismo nas propostas e nos tempos de execução).

6. Fixar e protocolar responsabilidades de quem faz o quê, quando e com que níveis de responsabilidade (Planear é estabelecer compromissos e protocolar Responsabilidades. Planear é decidir).

7. Programar a Execução (Tudo pode perder o sentido e a oportunidade se não conseguirmos sair dos estudos e das ideias. O grande esforço final está na execução. Fazer com que as “coisas aconteçam” é o essencial).

Qualquer nova intervenção sobre o território municipal, para além de uma prévia avaliação sobre o enquadramento regulamentar no PDM, deve ser objecto de avaliação urbanística considerando:

- ≥ Enquadramento nas cargas edificadas admissíveis no plano, nomeadamente índices, parâmetros urbanísticos e volumetrias.
- ≥ Avaliação da estrutura e do desenho na forma como se enquadra num território envolvente e procurando garantir desenhos e soluções urbanísticos de favoreçam a continuidade de espaços públicos, a instalação e reserva de espaços para equipamentos, a continuidade de traçados de novas vias e implicações na cidade do programa a instalar.
- ≥ Uma avaliação de oportunidade para a intervenção considerando as dinâmicas e as tendências de crescimento urbanístico no momento e as expectativas de investimento e de aposta na estratégia de desenvolvimento municipal.
- ≥ Um enquadramento e articulação com a escala de Prioridades de Investimento Municipal no processo de qualificação da Cidade.

Um Plano Director Municipal é muito mais que um mero Regulamento Administrativo. Para fazer sentido deve integrar de uma forma harmoniosa e complementar dois níveis distintos: O território e a sua organização e A definição de uma Estratégia que apoie e oriente a decisão. O primeiro nível evidentemente respeita ao ordenamento físico do território, à gestão urbanística propriamente dita e às opções de ocupação e estruturação territorial. As Redes, as continuidades, o desenho e a estrutura são preocupações essenciais. O segundo obviamente que respeita às opções e decisões politicamente assumidas para um município. Qual o Modelo de Desenvolvimento pretendido? Que programas e que projectos se integram e são desejáveis? É evidente o peso da componente política porque é ela que toma e assume as decisões porque é a ela que compete estabelecer prioridades.

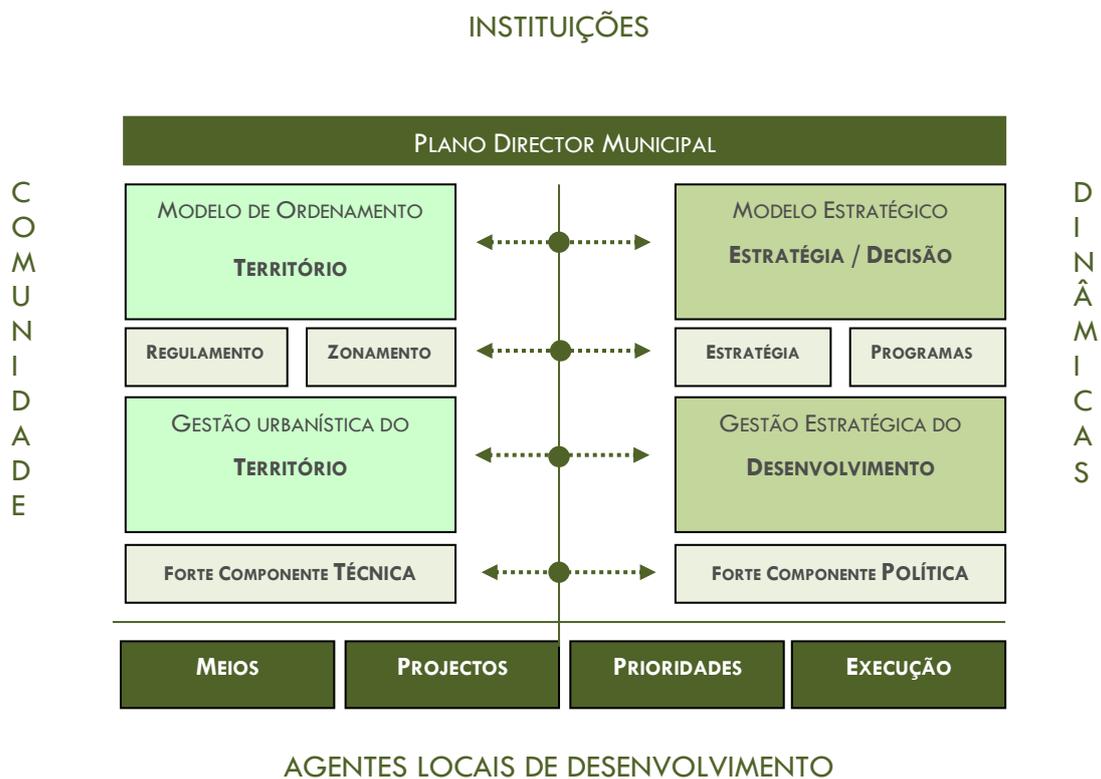
Os planos devem integrar mecanismos que os monitorizem continuamente. E no seu processo de elaboração e de monitorização têm de assumir uma postura aberta ao que se passa à sua

volta. A Comunidade deve participar e ser envolvida. Os Agentes Locais de desenvolvimento, as Instituições e as respectivas dinâmicas instaladas ou emergentes, devem ser consideradas.

Ao Poder Local cabe a responsabilidade de todos envolver numa perspectiva de despertar e incentivar dinâmicas de desenvolvimento. Para isso apenas lhe bastará a tarefa de criar uma ideia clara de desenvolvimento, capaz de criar um clima de confiança na atracção e fixação de investidores e de investimento.

Um plano que não articule aqueles dois níveis e não se revela desde a sua base, integrador, é um plano condenado ao fracasso. Será sempre um plano incompleto... que apenas por sorte ou por mero acaso, poderá ajudar a reestruturar e a qualificar um território, poderá um dia ter algum sentido e alcance.

FIGURA 2 – NÍVEIS E DIMENSÕES DE INTERVENÇÃO NUM PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

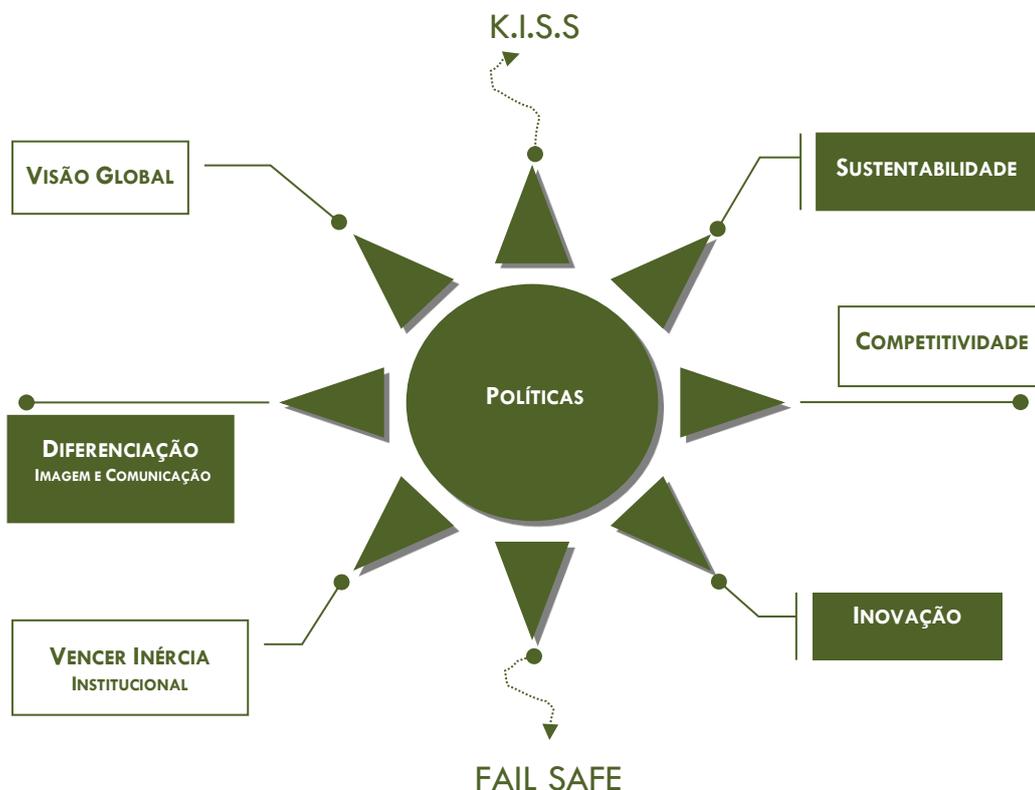


4_ A ESTRATÉGIA E OS NOVOS DESAFIOS

Definidas e assumidas as Linhas orientadoras, Benavente deverá delinear uma estratégia de desenvolvimento elegendo e definindo projectos estratégicos. Não é tarefa fácil seleccionar os projectos estratégicos, encontrar os parceiros adequados e estabelecer os tempos e os custos necessários à sua execução. A definição desses projectos deve no entanto considerar um conjunto de preocupações essenciais nos contextos actuais:

- ≥ Preocupações com a Sustentabilidade, Competitividade e Inovação devem estar sempre presentes. Ter sempre presente a Visão Global do Concelho e dos problemas é essencial. Benavente encontra-se sobre forte influência de um território metropolitano de fortes dinâmicas de urbanização.
- ≥ As estratégias e os projectos estruturantes devem ser suportados segundos dois princípios: FAIL SAFE que traduz a existência de um “Plano B” e o KISS (*Keep it simple, stupid*) que traduz o apelo à simplicidade. Só assim se garante uma boa gestão do investimento público necessário afectar e se diminuem os riscos de apostas mais ambiciosas. As apostas em projectos estratégicos devem privilegiar processos e procedimentos simples.
- ≥ É essencial a esta nova atitude romper com as práticas tradicionais e vencer as inércias institucionais...

FIGURA 3 – ESQUEMA ORIENTADOR PARA A DEFINIÇÃO DE PROJECTOS ESTRATÉGICOS



O principal desafio que se coloca hoje ao poder local é vencer a Inércia Institucional e fazer diferente. Novas atitudes e novas estruturas mentais e organizacionais são essenciais ao processo de gestão do desenvolvimento de um determinado território. É que, se desejamos Territórios diferentes, obviamente, teremos de adoptar práticas de gestão diferentes. Ao Poder Local de hoje exige-se uma atitude mais pró-activa na construção e na implementação dos Modelos Territorial e Estratégico de Desenvolvimento.

E os Planos Directores Municipais da nova geração, podem desempenhar um importante papel enquanto instrumentos sistematizadores e materializadores de uma estratégia assumida. Mas para produzirem resultados práticos devem ser, acima de tudo, muito mais que um mero regulamento administrativo. Visão Global e integradora de múltiplos sectores e sensibilidades, envolvimento de parceiros institucionais e promotores privados e, espaço para o diálogo e a negociação, são factores chave no processo de gestão inovador. Definitivamente, o processo de construção do território deve ser orientado positivamente, pelo lado público. De uma posição

de expectativa da acção de eventuais promotores, o posicionamento municipal deve passar para a posição de promotor e indutor de novas e seleccionadas intervenções.

Só definindo uma estratégia sólida e transversal aos tempos normais dos ciclos políticos, é possível criar um clima de confiança capaz de atrair e de motivar a confiança de eventuais investidores / promotores. Isto exige critério na canalização do Investimento Público e selecção de dois ou três projectos chave com capacidade mobilizadora de novas dinâmicas de investimento. É evidente que é essencial uma Liderança e Instituições Fortes. Capazes de negociar e de cativar investidores e investimento. Definindo um Projecto de Desenvolvimento atractivo e que faça sentido é o primeiro passo. Se tal for bem sucedido, a selecção e envolvimento de parceiros chave, encontra-se facilitada.

Mas um dos primeiros passos é sistematizar em Matriz de Recursos, todos os Recursos do Concelho e, em função dos contextos e das dinâmicas metropolitanas, identificar as verdadeiras oportunidades de desenvolvimento de apostas estratégicas. Uma vez elegido um conjunto de projectos estratégicos, é essencial integrá-los na Visão Global para o território e iniciar o processo de mobilização de vontades e de dinâmicas para a sua concretização. Para isso, a selecção e envolvimento, criteriosos, de parceiros é indispensável.

A construção da Visão Global do Desenvolvimento deve ser ainda sustentada em dois pressupostos:

- ≥ A definição e o desenho da Estratégia devem incorporar ambição na aposta. É o tempo de considerar o “poder dos sonhos” e pensar mesmo em “Utopias Realizáveis”. Logo o tempo da realização e da implementação das estratégias será sempre um tempo que se mede em décadas, não em anos. Obviamente, que qualquer estratégia encerra sempre espaço para a sua redefinição e ajustamento aos novos e actuais contextos.
- ≥ Mas, sempre ao lado da ambição da estratégia, deve co-existir uma atitude de realização conscienciosa, em função do meio e das capacidades disponíveis.

FIGURA 4 – ESQUEMA ORIENTADOR DO PROCESSO DE GESTÃO ESTRATÉGICA MUNICIPAL



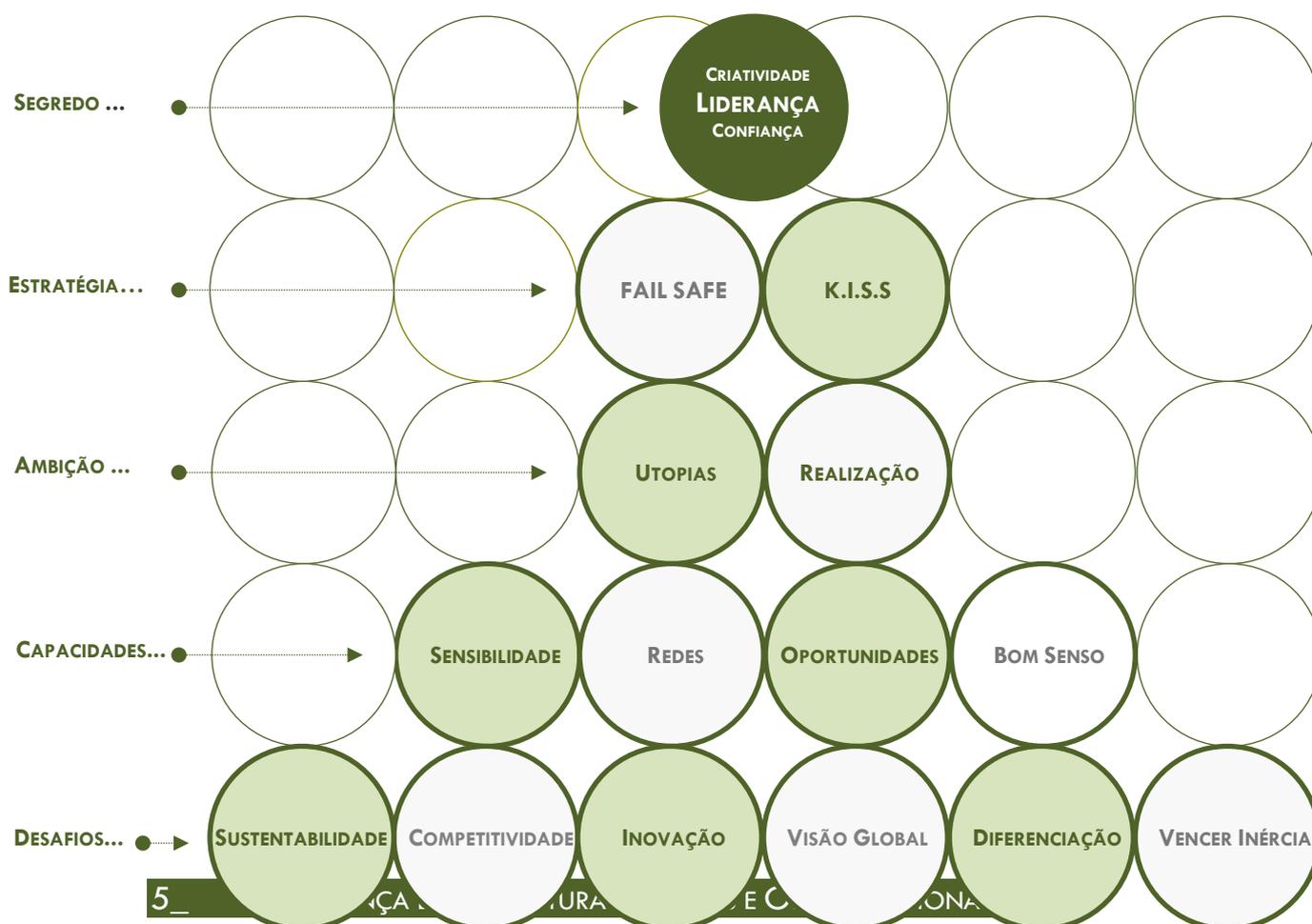
Sintetizando, a definição do Modelo Estratégico de Desenvolvimento deve sustentar-se considerando:

- ≥ Um conjunto de desafios que marcam o discurso de desenvolvimento actual. Desde a Sustentabilidade à capacidade de Diferenciação. É evidente que actualmente, tal como as empresas, os territórios competem entre si, na atracção e fixação de gente e de investimento. Cada vez mais é fundamental encontrar novas formas de gestão territorial capazes de construir territórios mais atractivos e mais apetecidos. O Marketing Territorial é hoje uma ferramenta essencial a municípios que desejam ganhar o seu espaço em territórios competitivos.
- ≥ Um conjunto de Capacidades / Competências mínimas. Pensar e Integrar Redes é fundamental. Desde acontecimentos, actividades, a percursos e eixos. Mas é nas exigências mais simples da “Sensibilidade e do Bom Senso” que reside regra geral, as bases para o sucesso da aposta estratégica.
- ≥ Ambição no desenho da Estratégia. E esta deve ser balizada pelo equilíbrio entre a Utopia a integrar na definição e desenho de uma aposta estratégica para 10-15 anos e

a capacidade de realização, conscienciosa, em função dos meios e das capacidades disponíveis. Pensar em grande, mas realizar projecto a projecto.

- ≥ Estratégias de Risco Calculado. A Estratégia deve por isso integrar sempre soluções e caminhos alternativos. Não deve ser uma estratégia de - resultado único. Tem de integrar capacidade de se ir auto redefinindo em função das apostas concretizadas e em função das mudanças dos contextos e das dinâmicas metropolitanas.
- ≥ Liderança é fundamental. A aposta tem de ter um rosto, uma liderança forte que incuta Confiança e integra Criatividade. Só assim é possível captar o interesse e o envolvimento de parceiros estratégicos, sejam eles institucionais ou privados.

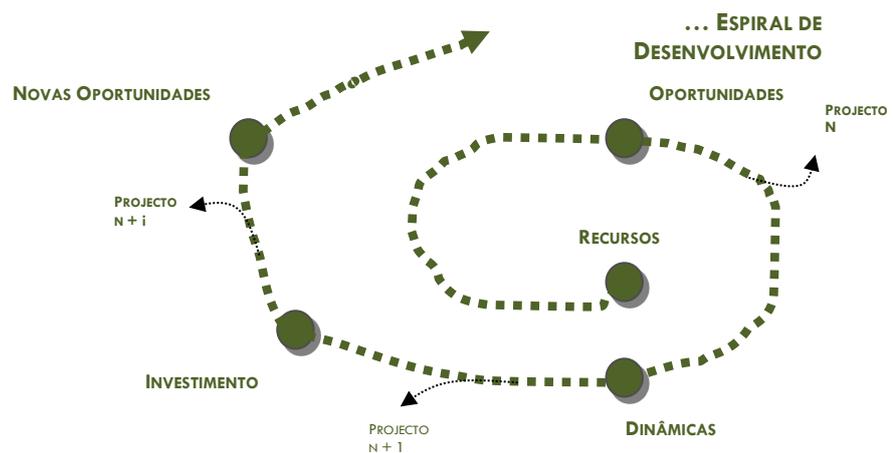
FIGURA 5 – BASES PARA O MODELO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO



Se nos centramos nos trabalhos de **Jorgen Amdam** (ver *“Confidence Building in Local Planning and Development. Some experience from Norway, 1998*) e procurarmos fazer uma adaptação para a definição de um Modelo “espiral de desenvolvimento”, diríamos que

Benavente tem tudo para ser um Concelho competitivo. Será pois de esperar que esses recursos e essas oportunidades concentradas, representem massa crítica suficiente para despoletar e desenvolver dinâmicas de investimento e, produzam inúmeros projectos de investimento, que por sua vez gerarão novos recursos e novas oportunidades. Tudo isto, enquadrado numa lógica e numa Visão Global de Desenvolvimento e de Cidade atractiva.

FIGURA 6 – ESPIRAL DE DESENVOLVIMENTO



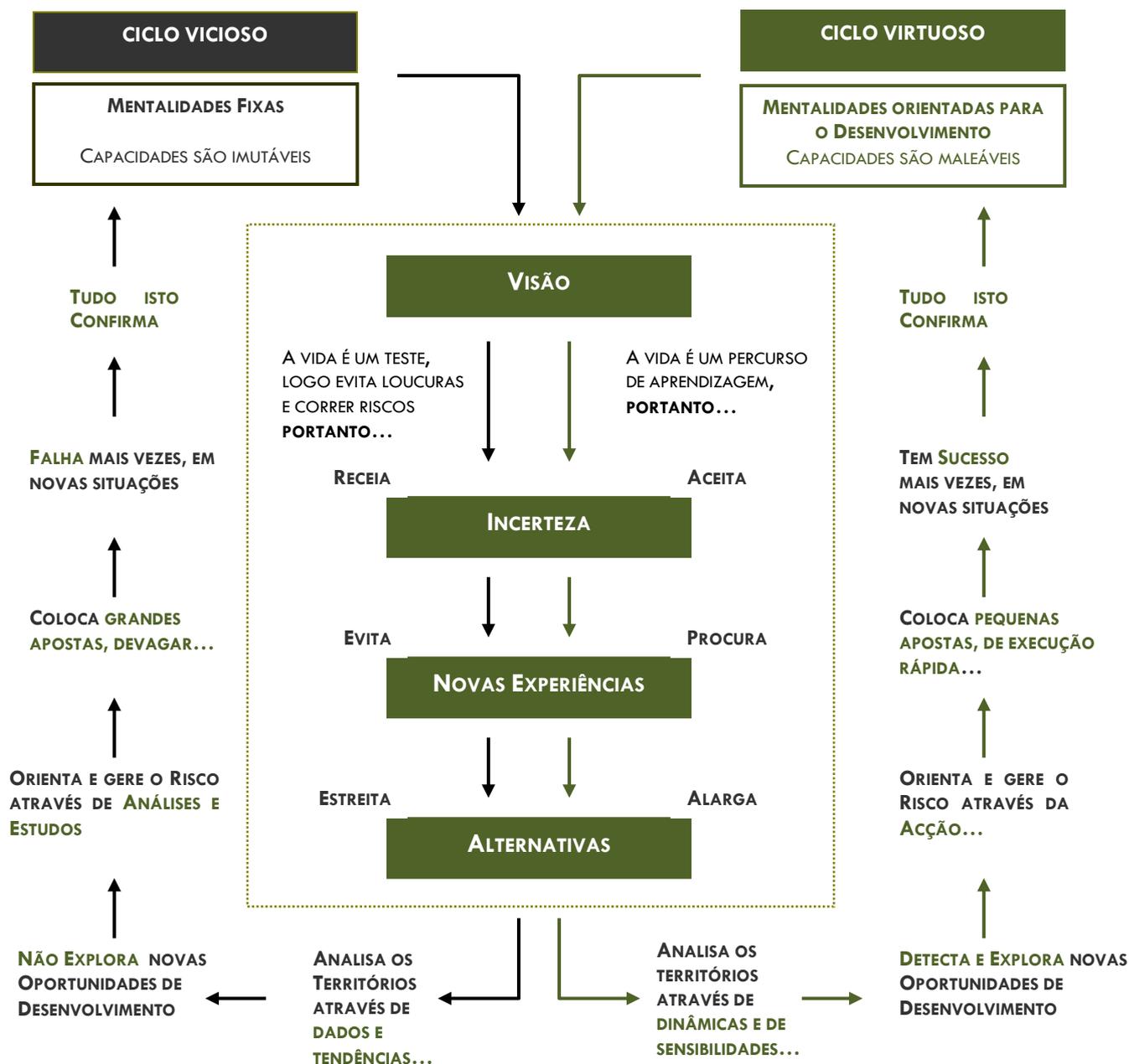
É evidente que este cenário é meramente teórico. Mas serve como quadro de referência. Regra geral, os Territórios vão sendo construídos a ritmos que pouco ligam aos planos e às visões de projectos regionais e metropolitano. O problema está centrado na percepção e compreensão das verdadeiras dinâmicas e na incapacidade de promover instrumentos e políticas capazes de as controlar e orientar, de acordo com uma lógica e uma estratégia de desenvolvimento global e coerente.

O processo de mudança não será tarefa fácil. Inverter as tendências e as dinâmicas construtivas, orientadas para a oferta do mercado residencial e a rentabilização máxima do solo, no mais curto de tempo possível, exige uma mudança de mentalidade quer a nível de quem gere e orienta o processo de ocupação territorial, quer a nível dos promotores imobiliários detentores dos direitos de posse sobre a propriedade. Os sinais de mudança têm, forçosamente, de vir dos poderes públicos com capacidade e poder de gestão sobre o

território. E é aqui que os municípios encontram o maior desafio: Como Intervir e Qualificar a periferia Metropolitana?

E como certamente, não existem receitas mágicas nem soluções de génios para estes problemas, julgamos que todo o processo de qualificação da periferia se deve antes de tudo, sustentar, num processo de mudança a nível das estruturas mentais e organizacionais. Para construirmos um Território diferente, mais atractivo, mais agradável, temos necessariamente de assumir processos de gestão territorial, diferentes. E as respostas apenas poderão ser encontradas se o território for pensado considerando uma Visão Global de Desenvolvimento e se conseguirmos ir concretizando, projecto a projecto, por mais insignificante que possa parecer, essa ideia e essa Visão Global desejada para o território. É evidente que tudo isto exige formas de pensar e de gerir mais abrangentes e mais inclusivas de diferentes sensibilidades sectoriais. Mas tem de ser assim... Não é sem planos que se constrói um Território mas, certamente, também não é com Planos de regulamentos administrativos, aplicados parcela a parcela como se o resto não existisse.

PROCESSOS DE GESTÃO TERRITORIAL - Os Ciclos e as Estruturas Mentais e Organizacionais



FONTE – Adaptado de “In Search of Growth Leaders” By Sean D. Carr, Jeanne M. Liedtka, Robert Rosen and Robert E. Wiltbank - <http://sloanreview.mit.edu/wsj/insight/leadership/2008/07/07/>

CAPÍTULO 2

AVALIAÇÃO DO PDM EM VIGOR

VER "RELATÓRIO MOMENTO 1 – PONDERAÇÃO E AVALIAÇÃO DO ACTUAL PDM"



RELATÓRIO 1.1

1_ ENQUADRAMENTO

O Relatório apresentado do “*Momento I – Ponderação e Avaliação do Actual PDM*” faz uma breve análise ao Plano Director Municipal em vigor sob duas perspectivas essenciais:

- a) Estratégia (Modelo Estratégico) - com uma incidência na avaliação das preocupações e linhas de orientação estratégica que implícita ou explicitamente sustentaram a elaboração do plano;
- b) Organização espacial / Territorial (Modelo Territorial) - centrada na organização e modelo de ordenamento preconizado pelo referido plano e que naturalmente teve em consideração o quadro estratégico de base definido.

2_ ANÁLISE DO MODELO ESTRATÉGICO DE REFERÊNCIA

Todos os planos explícita ou implicitamente apresentam um Modelo Estratégico de Referência que, em maior ou menor grau, orienta a construção do Modelo territorial e justifica as opções quer ao nível da estrutura de ordenamento quer ao nível da estrutura regulamentar. Esta vertente estratégica pode ou não ter orientado as principais opções e decisões políticas municipais no período de implementação do plano mas certamente traduzem as preocupações que na altura motivaram o processo de elaboração do plano. O nível estratégico é hoje reconhecidamente um vector essencial ao processo de elaboração de qualquer plano director:

- a) Porque sistematiza e opta por hierarquizar determinadas linhas de desenvolvimento municipal. Ora um plano director municipal deve traduzir já opções de desenvolvimento que tenham as necessárias implicações no processo de tomada de decisão e condução das políticas municipais;
- b) Porque mesmo a nível espacial, a arrumação e articulação entre os diversos espaços ou classes de espaços deve ter um quadro de opções que as sustente e lhes dê coerência e significado.

Assim, numa avaliação sintética do plano, procuramos descodificar e analisar a sua actualidade, as preocupações estratégicas que estiveram na base da elaboração do plano director municipal de Benavente e depois, num exercício de síntese, avaliar o seu grau de actualidade. Consideramos para isso três momentos na análise: a) O documento que sustentou o processo de revisão do PDM (agora em curso, 2003) b) Os Estudos Sumários de Planeamento (1986); c) Os Estudos Preliminares (1987).

Os Estudos Sumários de Planeamento e os Estudos Preliminar integram um conjunto de preocupações, orientações e objectivos que sustentaram a elaboração do Plano Director Municipal e que no seu conjunto ajudam a construir e a perceber a Estratégia que esteve na base do desenho da proposta de Modelo Territorial do Plano Director. Não se trata de um Modelo Estratégico de Desenvolvimento muito assumido mas traduz pistas e orientações que, na sua globalidade, ainda se mantêm válidas e onde implicitamente se pode “ler” o esboço da definição de um Modelo Estratégico de Desenvolvimento. É curioso e até mesmo surpreendente analisar os principais objectivos e preocupações contidas nesses dois documentos e constatar a sua actualidade. Tal cenário pode significar que a figura do plano director municipal não conseguiu, na prática, traduzir em realidade as suas ambições ou pode

também significar que o quadro de potencialidades e ameaças se mantém o mesmo ou, em face dos novos contextos, até mais fortalecido...

3_ O DOCUMENTO QUE SUSTENTOU E JUSTIFICOU A REVISÃO DO PDM

De acordo com o documento que traduz as razões que motivaram a revisão do plano director municipal as principais opções estratégicas eram:

- a) Aceitar a inevitabilidade de reforço das relações de interdependência com a AML e fazer com que essas relações funcionem a favor da valorização das potencialidades específicas do concelho;
- b) Sem prejuízo de reservar à agricultura um papel determinante na base económica do concelho, preparar-se para assumir o papel de área natural de desconcentração industrial da AML.
- c) Promover a valorização das potencialidades para novas formas de turismo e para actividades de recreio e lazer.
- d) Ordenar o crescimento de modo a assegurar a preservação do património natural e a qualidade de vida das populações.

Este documento evidencia de uma forma clara quatro áreas chave no processo de desenvolvimento do concelho. Talvez não sejam ainda estratégias mas são já preocupações estratégicas.

Assim a primeira preocupação com as possíveis implicações e pressões da presença e da proximidade da AML pode, de facto, desempenhar um papel de Oportunidade como de Risco para o processo de desenvolvimento municipal. Oportunidade, porque coloca Benavente numa posição geo-estratégica apetecível e Risco, porque as pressões de ocupação e de instalação de diversas actividades bem como todo o tipo de fenómenos especulativos ou mesmo de transferência de população podem colocar em risco a capacidade de carga do território e acima de tudo dos equilíbrios ambientais e paisagísticos existentes.

A segunda preocupação integra duas perspectivas diferenciadas: o assumir da importância do sector primário como sector relevante na base económica local, o que parece de facto ser uma realidade inquestionável, não só por razões económicas, mas também sócio-culturais e até mesmo históricas e uma segunda mais discutível, onde se vislumbra a possibilidade de Benavente se assumir como área natural de desconcentração ou talvez mesmo descompressão industrial da AML. Neste domínio é evidente o papel que Benavente poderá desempenhar na AML. Embora não integre o PROT-AML é evidente a importância enquanto sistema natural do território concelhio - o verdadeiro pulmão da AML.

A terceira preocupação centra a atenção no desenvolvimento do Turismo com forte incidência no recreio e no lazer. E se as intervenções em curso associadas às áreas turísticas classificadas no PDM e actualmente em curso, podem proporcionar a oferta de produtos interessante, não é menos verdade que é no turismo sustentável, com toda uma forte incidência na natureza, que podem residir excelentes oportunidades de desenvolver produtos e um quadro de ofertas único e inovador no seio da AML, como mesmo a nível nacional e internacional.

Finalmente a quarta preocupação centra-se nas condições e a qualidade de vida das populações, onde é evidente a necessidade de se olhar com mais atenção para os aglomerados urbano

Como principais conclusões poderemos referir que o quadro de preocupações enumerado quer nos Estudos Sumários de Planeamento quer nos Estudos Preliminares que antecederam o processo de elaboração do Plano Director Municipal se mantêm na sua generalidade válidos nos contextos actuais. Destas preocupações poderemos eleger como grupo de principais preocupações estratégicas ainda válidas e a ter em conta no processo de elaboração da revisão do plano director municipal as seguintes:

- a) O posicionamento geo-estratégica face à AML e a um conjunto de equipamentos estruturantes a nível regional e nacional (aeroporto, porto de Sines...) e ao novo contexto viário (Ponte Vasco da Gama, Ponte da Lezíria, A-10, A-13 e mesmo ao TGV);
- b) O enquadramento no âmbito da AML de todo um espaço natural de descompressão e que no seu conjunto está inserido numa estrutura ecológica estruturante da AML e que, no caso do concelho de Benavente desempenhar e representar o papel do verdadeiro pulmão da AML e um cenário privilegiado para o desenvolvimento de actividades de turismo sustentável. Território de Lazer e do Recreio;
- c) O sector primário, embora tenha progressivamente vindo a perder importância na base económica local, podendo hoje ser quase considerado sem significado relevante a esse nível, será sempre um sector importante ao nível da formação de rendimentos familiares complementares. E mais ainda, ao mesmo tempo que tem vindo a ver perder essa sua importância económica, parece evidente que tem desenhado um espaço onde ainda se pode afirmar, nomeadamente nos contextos sócio, cultural e histórico. O caso da Companhia das Lezírias é um exemplo paradigmático;
- d) A oportunidade que o sector do turismo tem em afirmar-se mais na formação da base económica local seja pela concretização dos empreendimentos em curso seja pelas novas oportunidades de formas alternativas de turismo que podem e devem ser exploradas;

- e) A opção pela sustentabilidade a todos os níveis do processo de desenvolvimento municipal com especial incidência em orientar as dinâmicas e pressões de ocupação sobre o território para a manutenção de espaços urbanos atractivos, equilibrados, agradáveis e o mais socialmente justo possíveis.

Este é apenas um primeiro exercício de sistematização de um conjunto de preocupações que serão aprofundadas no decorrer do processo de elaboração do Plano Director Municipal. Não deixam no entanto de traduzir um sentimento quase de senso comum quando em reuniões mais ou menos informais, mais ou menos descontraídas se discutem ou abordam diferentes perspectivas para a definição de um Modelo Estratégico de Desenvolvimento.

Considerando as preocupações estratégicas enunciadas no ponto anterior é também possível esboçar um conjunto de pistas estratégicas mais concretas:

- a) A valorização dos nós da A10 e A13 em especial os nós de Benavente e do Infantado sugerem a reserva de espaços estratégicos para a instalação de programas empresariais ou de oportunidade, capazes de fortalecer e produzir efeitos multiplicadores sobre a base económica local. Tal não implica esquecer a importância das pequenas zonas industriais, como fomento à pequena indústria e como possibilidade de qualificação dos aglomerados, uma vez que se constituem como alternativas de localização às pequenas unidades. O loteamento industrial de Fazendas Novas, Vale Tripeiro, Quinta Verde e o loteamento industrial de Murteira são os exemplos mais relevantes.

- b) A necessidade de diferenciar a oferta turística existente (nomeadamente pela localização de Empreendimentos Turísticos) e a promoção turística através da integração numa região turística mais abrangente ou dinamizando a Região de Turismo do Ribatejo. Para isso é essencial encarar o turismo sob duas perspectivas diferenciadas:
 - ≥ A do lazer e educativo muito associado a formas de turismo alternativo – Eco turismo e Turismo Sustentável – onde a componente educativa, cívica e de protecção, e de contacto e respeito pelos ecossistemas é a mais relevante;

 - ≥ A do Turismo nas suas formas mais comuns como é o caso dos empreendimentos turísticos em curso com uma componente edificativa e de carga construída mais significativa e onde é fundamental definir quais apostas (em que segmentos de mercado que possam revelar-se como estratégicas para o desenvolvimento municipal).

- c)** A afirmação de um centro urbano qualificado que mais que a sede concelhia pode ser o Centro Urbano Benavente / Samora Correia. Criar uma rede urbana baseada nas complementaridades entre os aglomerados concelhios é uma consequência positiva da valorização da sede concelhia como pólo de serviços de qualidade, como espaço urbano qualificado, legível, atractivo e agradável e o mais socialmente justo possível. E para isso é essencial também que se equacione e resolva o problema do congestionamento viário e da insuficiência do estacionamento. Ganha especial atenção a variante à EN-118 e o volume de tráfego de atravessamento.
- d)** A defesa da história, da cultura e da identidade locais mas também da base económica local implica que se repense sempre o sector primário em especial ligado à agro-pecuária como peça chave no processo de desenvolvimento. E neste, o papel da Companhia das Lezírias tem-se afirmado como relevante podendo ainda ser ampliado se se apostar na afirmação da Imagem de marca.

6_ ANÁLISE À ESTRUTURA DE ORDENAMENTO

Todas as preocupações estratégicas referenciadas no ponto anterior tiveram naturais reflexos no desenho da estrutura de ordenamento e por consequência na estrutura regulamentar. Sempre referenciando e considerando o contexto de elaboração do PDM analisamos a estrutura do Modelo Territorial considerada.

A análise da Planta de Ordenamento permite constatar que o predomínio é sem dúvida do espaço não construído. A nível de grandes unidades espaciais com uma certa homogeneidade podemos referir:

- ≥ O Sistema Natural como aquele que desde logo se afirma pela sua dimensão e significado territorial;
- ≥ O Sistema Urbano onde se destacam dois principais aglomerados, Benavente e Samora Correia apoiados na EN-118 e EN-10 e outros aglomerados de menor expressão como Santo Estêvão ou a Barrosa;
- ≥ O Sistema Viário onde se afirmam dois eixos principais: EN-118 e EN-10 e a perspectiva de construção do IC-3 que funcionaria como variante à EN-118;
- ≥ E finalmente pela sua dimensão refere-se um conjunto de espaços turísticos propostos em Santo Estêvão e apoiados pela EN-118-1 e EN-119 de dimensões significativas.

O ordenamento do Sistema Natural expresso na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes do PDM em vigor revela duas características interessantes:

- a) Áreas significativas de território com regras de uso, ocupação e transformação próprias: A RNET, a ZPE, A área Militar e a própria REN;
- b) Um tratamento ao nível do zonamento muito próximo do que é ou era o uso actual do solo.

Os Espaços Urbanos e Urbanizáveis, tratados a uma escala mais pormenorizada, quer ao nível de regulamento quer ao nível de zonamento, apresentam uma preocupação significativa com os aspectos regulamentares e reguladores das futuras ocupações urbanas, aproximando-se ou até mesmo excedendo, em densificação de pormenorizações, o âmbito do que seria um Plano de Urbanização. Tal preocupação não é, no entanto, expressa e transposta para os desenhos do desenho, não sendo assim possível garantir por via do plano, a definição de uma estrutura de traçados, quer viários quer do espaço público, capaz de oferecer uma leitura e uma imagem, mais equilibradas e agradáveis do território construído.

Este desfasamento de preocupações estaria, certamente sustentado na necessidade imediata de se elaborarem outros estudos a outras escalas, para os principais aglomerados urbanos. Como não foi oportuno ou prioritário a elaboração desses estudos, é evidente que do PDM resultou, mais afirmada, a vertente reguladora do plano com expressão na atitude quotidiana do processo de gestão urbanística / licenciamento municipal.

Os planos não resolvem tudo. Aliás os planos não resolvem nada. Podem ajudar a estruturar e a orientar políticas e formas de actuação como podem ser excelentes apoios no processo de tomada de decisão. É por isso evidente e até natural que ao longo do tempo de implementação do PDM alguns efeitos não desejados e que constituíam preocupação do plano, possam ter sido desvirtuados e hoje assumam renovada atenção:

- a) A estruturação dos aglomerados em especial os do Benavente e Samora Correia não são traduzidas em planta... os Verdes agrícolas assumiam uma importante função na garantia da desdensificação do tecido e na reserva estratégica de quarteirões agrícolas, dos quais se esperava que permitissem a pluriactividade ou a agricultura em regime de complementaridade. A aposta acabou dar resultados não desejados e comprometer mesmo, a estruturação urbanística dos principais pólos urbanos do concelho, contribuindo para o desenho de uma imagem urbana pouco atractiva e até, nalguns casos, desqualificada;
- b) Os Foros e a divisão da propriedade característica que os sustenta, conduziram ao assumir de uma forma tímida, pequenos núcleos de espaços urbanos. Hoje a evolução resultados das dinâmicas construiu espaços diferentes na fronteira do que pode ser ou não considerado espaço urbano. Os Foros exigem que se equacione a verdadeira natureza destes espaços, e parece cada vez mais evidente, que devem ser assumidos como espaços urbanos e partir para a procura de uma estruturação que os dignifiquem e valorizem;

- c) As expansões programadas dos principais pólos, Benavente e Samora Correia/Porto Alto mais não eram mais que processos de estruturação de uma malha urbana algo desqualificada. E a realidade pouco mudou com o Plano director Municipal. Continuam a ser espaços que necessitam de maior legibilidade e estrutura urbanas. A variante à EN-118 é a principal aposta na manutenção e no reforço da escala humana que o concelho de Benavente, apesar de todas as pressões e dinâmicas, teima em manter;
- d) As áreas Industriais foram sendo procuradas e preenchida. Foi a primeira fase do processo. A realidade de hoje é um pouco diferente e nela a qualificação do espaço assume um papel determinante. Os novos factores de localização exigem Estrutura, Imagem, Qualificação. Mesmo, ou talvez melhor, principalmente nos espaços industriais e empresariais. É assim que se constroem as bases para uma posição competitiva.

O Sistema Viário representado na planta de ordenamento assume quase por inteiro a rede viária existente. Apenas o IC-3 (próximo da actual A-13) e o IC-11 (próximo da actual A-10). De resto a importância dos eixos viários continua a ser muito agarrado à EN-118 e EN-10. A proposta tal como apresentada para o traçado do IC-3 (A-13) funcionaria como uma variante à EN-118 o que permitiria repensar uma maior urbanidade para este e para o eixo da EN-10.

Relativamente á dimensão do território classificado como Espaço Turístico proposto poderemos dizer que é paradigmático da aposta ou da intenção de apostar no sector. É claro que nem tudo foi concretizado... e os empreendimentos em curso também estão longe de estarem concluídos.

Por isso será sempre uma aposta que ainda não foi possível avaliar... Talvez seja mesmo importante pensar no modelo dos empreendimentos e pensar na estratégia para a próximo plano director. Importa ainda salientar que parte significativa do território está afectada a condicionantes ao uso e ocupação do solo, tais como a Reserva Natural do Estuário do Tejo, Zona de Protecção Especial e Militares (campo de tiro de Alcochete).

7_ AVALIAÇÃO DA ESTRUTURA REGULAMENTAR

O regulamento do PDM é um dos seus elementos fundamentais. E a sua importância no processo de gestão urbanística quotidiana e na orientação da forma como o território foi sendo

construído, é determinante. Os seis anos de experiência de gestão do território com base neste documento permitem ter uma visão crítica e um conjunto de propostas de melhoramento dos articulados que é fundamental ter em consideração.

O plano director municipal de Benavente foi ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros 164/95 DR 7 de Dezembro de 1995 e sofreu algumas alterações:

- ≥ Alteração de pormenor aprovada em AM e publicada em DR de 18.06.1998 (Declaração n.º 207/98)
- ≥ Alteração de âmbito limitado, aprovada em AM e publicada em DR de 10.05.2000 (Declaração n.º 146/2000)
- ≥ Alteração sujeita a regime procedimental simplificado aprovada em Assembleia Municipal e publicada em DR de 25.09.2001 (Declaração n.º 223/2001)
- ≥ Suspensão parcial do PDM e estabelecimento de Medidas Preventivas, aprovada em Assembleia Municipal em 30 de Abril de 2003

Estas alterações evidenciam já uma dinâmica real que necessita de uma plano director mais operativo. Mas as grandes dinâmicas de transformação estão aí para se fazerem sentir. Novo Aeroporto de Lisboa, TGV, A-10 e A-13 são de facto factores estruturantes e com fortíssimas capacidades de produzir efeitos multiplicadores para os quais o plano director municipal se tem de preparar para os absorver, equilibradamente.

Da análise dos pontos anteriores poderemos já enunciar um conjunto de ideias para a fase de revisão do plano director municipal.

Do ponto de vista da Estrutura de Ordenamento o necessário enquadramento na filosofia do decreto-lei 380/99 implica repensar uma nova classificação das diferentes classes de espaço. Poderemos já referir como princípios de abordagem a necessária simplificação da estrutura quer espacial quer regulamentar como ponto de partida. Nesse aspecto verificamos

- a)** A necessidade de tratar o Solo urbano e urbanizável de uma forma menos pormenorizada quer ao nível da representação gráfica quer ao nível da estrutura regulamentar. No entanto esforço de densificação dos estudos deve valorizar o desenho da estrutura dos principais aglomerados definindo a estrutura de vias e arruamentos essenciais e estruturadores bem como identificar os espaços essenciais na relação com a estrutura ecológica;
- b)** Nesse aspecto é relevante um tratamento diferente para os verdes agrícolas e o industrial urbano que integram no plano em vigor o perímetro urbano.
- c)** A nível da edificabilidade nas áreas exteriores ao perímetro urbano desde que não conflituem com as condicionantes em vigor, deve-se também encontrar uma solução mais equilibrada quanto às dimensões da propriedade e de que forma se enquadra tais pretensões no novo quadro legal;
- d)** Ainda ligado ao ponto anterior surge o problema dos Foros e da possibilidade de fraccionamento da propriedade. De facto a situação comparativamente aos empreendimentos turísticos revela alguma desigualdade de tratamento. Por isso é importante encontrar um ponto de equilíbrio que permita responder às aspirações dos seus habitantes mas não coloque em causa as características e singularidades desses núcleos.
- e)** Relativamente à estrutura viária a alteração dos traçados importa referir que o novo traçado da A-13 elimina o efeito de variante à EN-118 que a anterior IC-3 parecia desempenhar. Com a A-10 e o fecho de ligação CREL-A2 a pressionar

o território e as possíveis dinâmicas emergentes, surge mais uma vez como pertinente a questão da variante à EN-118.

- f) Embora o Sistema Natural ou o não construído represente a parte mais significativa do território será importante que o plano director municipal enquadre ao nível da sua estrutura espacial a vocação para a prática de actividades de Lazer e de Recreio ou mesmo ligadas a formas de turismo sustentável que afirmem todo o território como o verdadeiro pulmão da Área Metropolitana de Lisboa.

- g) Os espaços turísticos representados e com projecto em curso têm revelado mais a componente imobiliária associada à segunda habitação que outra aposta qualquer. Importa mesmo para que essa aposta seja ganha que a conclusão dos empreendimentos seja efectiva e se instalem os programas de equipamentos ancora e a capacidade hoteleira previstas.

- h) Do ponto de vista da EN-10 e mesmo da EN-118 é estruturante que se repensem os seus perfis e se pensem em alternativas. De facto a A-13 dificilmente constituirá alternativa à EN-118 pelo que o desenho e a reserva do canal para possíveis variantes são estrategicamente importantes.

- i) A nível do ordenamento urbano é importante que a estruturação dos aglomerados urbanos em especial no Centro Urbano Benavente / Samora Correia. E assumir como prioritário a definição de uma estrutura urbana clara e legível, uma rede de espaços públicos e de equipamentos atractiva e uma imagem do edificado que garanta uma certa singularidade... porque os sítios são de facto... únicos

A um nível mais específico poderemos ainda sugerir como principais grupos de propostas:

- ≥ A redefinição de espaços urbanos ponderando, quer a consolidação da malha existente, como as tendências de expansão e a sua articulação com as redes de infra-estruturas e os equipamentos colectivos;
- ≥ A criação de vias “descongestionantes” nos principais aglomerados urbanos;
- ≥ A “individualização” das áreas industriais;
- ≥ A requalificação das zonas ribeirinhas;
- ≥ A preservação do equilíbrio ambiental através da definição de espaços afectos à Estrutura Ecológica;

- ≥ A regulamentação do solo rural, bem como dos designados “Espaços Turísticos”, tendo em vista a preservação das suas características naturais;
- ≥ A integração das opções de estratégia de desenvolvimento e de ordenamento de âmbito nacional e regional, nomeadamente, das infra-estruturas rodoviárias previstas e das zonas especiais de conservação em perspectiva;
- ≥ A definição de critérios suficientemente flexíveis que permitam acolher o desenvolvimento do concelho sem comprometer o equilíbrio funcional;

O desafio para a revisão do PDM é a redefinição dos parâmetros urbanísticos e do regime de uso do solo através da sua reclassificação e requalificação, para além do reajustar as unidades operativas de planeamento e gestão, para efeitos de programação da sua execução, estabelecendo os respectivos objectivos.

Acresce ainda a necessidade de equacionar os perímetros urbanos e as classes de solo em que se subdividem, interpretando-os e redefinindo-os de acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

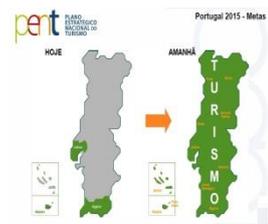
Mas a aposta e o desafio principal é mesmo o do planeamento. E esse nos contextos actuais implica necessariamente:

- a) Programar a execução do plano ou das áreas programadas pelo plano
- b) Definir uma política municipal de solos que garanta alternativas quando no âmbito da gestão urbanística se diz “não”
- c) Assumir mecanismos de redistribuição de benefícios e encargos resultantes do plano
- d) Assumir uma atitude positiva face ao plano e fazer com que as coisas aconteçam... não deixando apenas aos privados a responsabilidade de acção e de concretização
- e) Assumir uma atitude de proximidade negocial com os promotores, dando-lhes espaço para as suas intervenções (investimentos) mas exigindo-lhes a concretização de formas e estruturas urbanas de interesse público.

CAPÍTULO 3 UM TERRITÓRIO COM DINÂMICAS CONTEXTO NACIONAL E REGIONAL

TERRITÓRIO PORTUGAL. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional

PROT-OVT
plataforma colaborativa



RELATÓRIO 1.1

I

O Plano Director Municipal de Benavente foi sendo construído considerando um contexto territorial e político em constante mudança. Considera, por isso, preocupações expressas em documentos de âmbito nacional, regional e local, como também reconhece, que certezas ou orientações precisas, não abundam ou nem sequer existem. Olha para as tendências, para as dinâmicas instaladas e para os resultados visíveis no território, e acredita que o futuro será necessariamente melhor e mais qualificado.

A montante existem inúmeros planos e programas de âmbito e escala, regional e nacional, como são os casos do PNPOT, do PROT-AML, do PROT-OVT, do POR-Alentejo, ou do PENT e muitos outros estudos e estratégias. Mas existem também infraestruturas estruturantes, em expectativa ou na realidade: O NAL (Novo Aeroporto de Lisboa), o TGV, a A-13, a A-10 e a Ponte da Lezíria, são os casos mais conhecidos. E, provavelmente, ocorrerão ainda alterações no quadro legislativo: No regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, pelo menos. Mas seria interessante também que o quadro legal integrasse e enquadrasse formas inovadoras de intervenção sobre o solo ou política de solos e de controle da estrutura e do desenho urbano por via do plano e da regulação municipal

Na verdade, exige-se muito aos planos, demasiado até, se considerarmos a fragilidades das ferramentas que estão ao seu alcance e enorme carga burocrática e fiscalizadora, centradas essencialmente em questões processuais e procedimentais. Exige-se até à exaustão a compreensão e a “modelização” do futuro de uma realidade que não aceita nem convive bem com a “certeza”...

II

Já em 2003, na Inglaterra, o então Vice-primeiro-ministro John Prescott, acentuava o seu discurso nas “Comunidades Sustentáveis e no Novo Urbanismo”. Defendia que a prática de planeamento deveria ser entendida como um esforço *“que realça o envolvimento e consulta da comunidade, e a vontade de criar comunidades sustentáveis para viver e trabalhar”*. Propôs assim que o Poder Local deveria assumir a definição de “esquemas de desenvolvimento local”, que estruturam uma visão estratégica a 5 anos e, que deveriam ser revistos anualmente. Esta revisão implicaria a definição de parâmetros de avaliação da participação das comunidades na preparação, alteração e revisão desses documentos.

John Prescott referiu que *"apenas podemos realizar o maior potencial de planeamento se encontrarmos novas formas de envolver pessoas e adoptar aspectos radicais para melhorar a qualidade de vida dos residentes. O planeamento tem de ser mais relevante, mais interessante mais efectivo e mais eficiente. Necessita de uma mudança na cultura. Necessita de aumentar o jogo. Necessita de excitar as pessoas"*.

Interessante a postura da tutela... pelo menos faz-nos pensar e comparar com a realidade nacional...

III

A análise que a seguir se apresenta mais não pretende ser que uma síntese enquadradora dos principais documentos que expressam quadros referenciais orientadores das políticas nacionais, regionais mas essencialmente locais.

A primeira preocupação é apresentar os estudos realizados e disponíveis, convidando à reflexão posterior.

2_ A LOCALIZAÇÃO GEO-ESTRATÉGICA E O PNPOT

Benavente apresenta uma localização geo-estratégica e geo-administrativa interessantes.

- ≥ Integra a NUT III da Lezíria do Tejo e como tal, fazendo parte da CIMLT (Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo)
- ≥ Integra a Região NUT II Lisboa e Vale do Tejo
- ≥ Para efeito de POR / QREN integra o Programa Operacional Regional do Alentejo
- ≥ Embora não integrando a Área Metropolitana de Lisboa é, reconhecidamente, e inclusivamente em sede de PROTAML, um território integrado nas dinâmicas Metropolitanas
- ≥ Integra ainda o território objecto de estudo por parte do PROT Oeste e Vale do Tejo

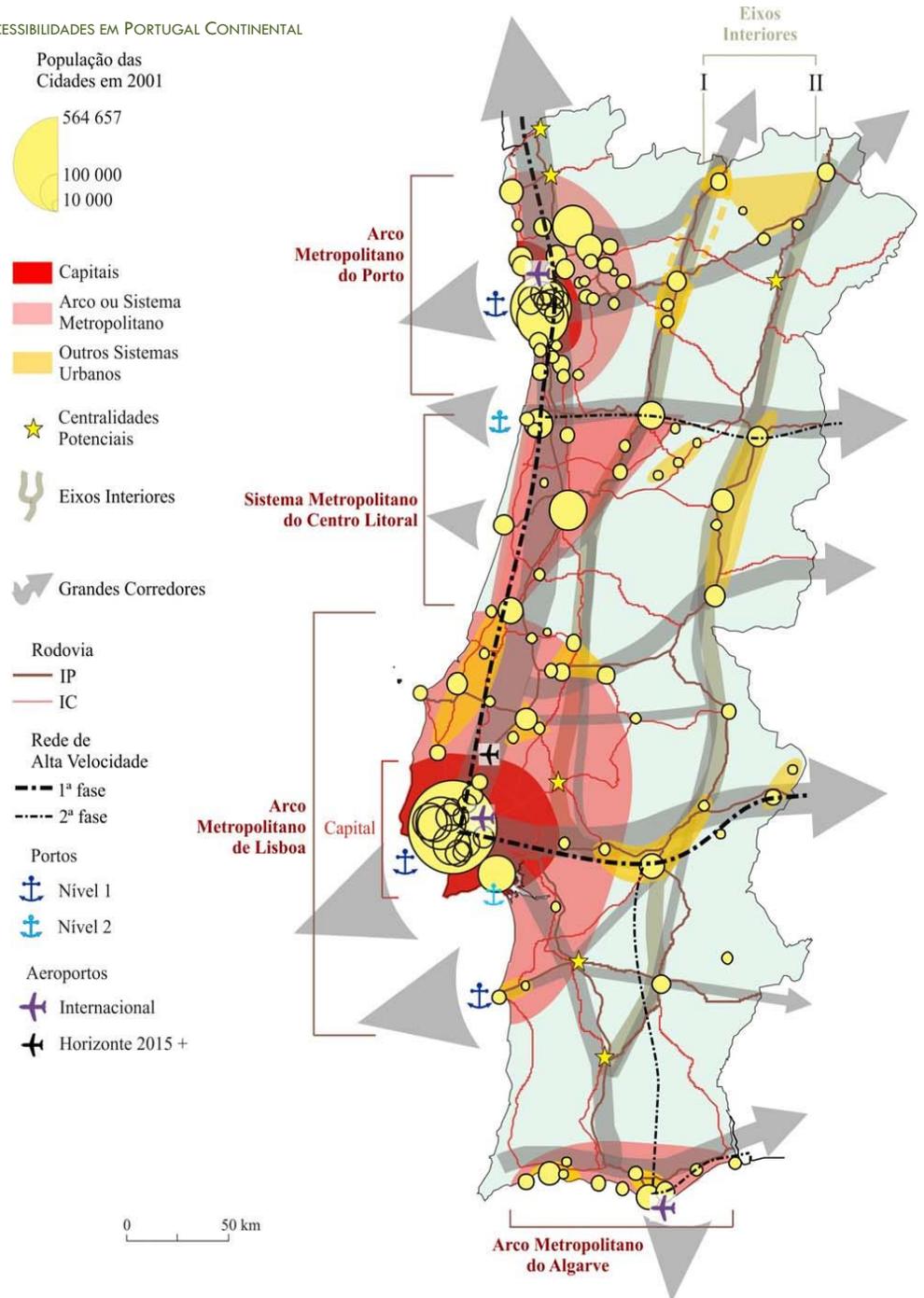
No essencial, Benavente apresenta-se como um Concelho da Lezíria do Tejo com fortes relações funcionais e de dinâmicas com o Vale do Tejo e em especial, com a Área Metropolitana de Lisboa. Esta condição revela duas características que podem suportar conflitos permanentes:

- ≥ Sendo um Concelho da Lezíria do Tejo, Benavente apresenta um conjunto de Recursos Naturais de Excelência e um modelo de ocupação urbana onde predomina uma densificação de processo de urbanização pouco significativa. Trata-se de um território onde domina o Sistema Biofísico e um certo equilíbrio entre a ocupação humana e a paisagem.
- ≥ Sofrendo influência das dinâmicas e dos processos de urbanização metropolitanos, Benavente assume-se como um território em progressivo processo de pressões de procura e de ocupação

Esta situação é evidenciada nos diversos instrumentos de Planeamento e de Ordenamento de

escala nacional e regional. O PNPOT evidencia essa condição de Benavente no cartograma Sistemas Urbanos e Acessibilidades. Benavente surge, claramente, integrado no Arco Metropolitano de Lisboa, território de maiores dinâmicas a nível nacional.

FIGURA 8 – SISTEMAS URBANO E ACESSIBILIDADES EM PORTUGAL CONTINENTAL



FONTE: : SIG PNPOT, 2006 IN PNPOT, 2006

Por isso é natural que as dinâmicas de desenvolvimento e o processo de mudança na construção futura do território estejam em curso e incidam, fortemente, no Concelho de Benavente. A Localização do NAL e a execução da A-13, da A-10 e da Ponte da Lezíria, como a acessibilidade programada para servir e relacionar o NAL com Lisboa e a AML, contribuem para uma integração cada vez mais assumida de Benavente no território metropolitano. Reconhecendo ou antecipando este cenário, o PNPTOT refere-se mesmo, relativamente as opções que determinaram o desenho do Sistema urbano o seguinte:

“ 1º. Os principais motores da competitividade situar-se-ão no litoral e estruturar-se-ão em torno de pólos urbanos articulados em sistemas policêntricos:

- ≥ o *Arco Metropolitano do Porto*, em que o Porto emerge como capital e como núcleo de um novo modelo de ordenamento da conurbação do Norte Litoral;
- ≥ o *Sistema Metropolitano do Centro Litoral*, polígono policêntrico, em que se destacam Aveiro, Viseu, Coimbra e Leiria, que importa estruturar e reforçar como pólo de internacionalização;
- ≥ o *Arco Metropolitano de Lisboa*, centrado na capital e respectiva área metropolitana, mas com uma estrutura complementar crescentemente policêntrica, da Nazaré a Sines, com quatro sistemas urbanos sub-regionais em consolidação (Oeste, Médio Tejo, Lezíria e Alentejo Litoral) e prolongando a sua influência directa em direcção a Évora;
- ≥ o *Arco Metropolitano do Algarve*, polinucleado e tendencialmente linear, projectando o seu dinamismo, segundo modelos de desenvolvimento diferenciados, para o interior e ao longo da Costa Vicentina e do rio Guadiana.

2º. A construção do novo Aeroporto Internacional de Lisboa, o desenvolvimento da rede ferroviária de alta velocidade e a criação de um corredor multimodal para mercadorias que ligue o sistema portuário Lisboa/Setúbal/Sines a Espanha e ao centro da Europa, são elementos estratégicos na recomposição da rede de infra-estruturas de conectividade internacional.

3º. A estrutura das acessibilidades internas define malhas de diferente densidade, facilitando o funcionamento em rede e a abertura ao exterior, articulando os diferentes modos de transporte numa lógica de complementaridade, especialização e eficiência. Para além dos principais pólos e sistemas urbanos que organizam o espaço nacional, as novas acessibilidades podem conferir melhorias de centralidade a certas localizações-chave (*centralidades potenciais*) em áreas frágeis do ponto de vista urbano, aumentando a capacidade de projectarem a sua influência sobre o território rural envolvente. No Modelo assinalam-se as seguintes seis *centralidades potenciais*: Valença; Ponte de Lima/Ponte da Barca; Moncorvo; Coruche; Alvalade/Ermidas; Ourique/Castro Verde.

4º. Para incrementar a coerência do conjunto do sistema urbano e o seu contributo para a competitividade e a coesão territorial, importa reforçar nos espaços não metropolitanos, nomeadamente no interior, a estrutura urbana constituída pelas cidades de pequena e média dimensão, privilegiando as ligações em rede e adensando uma malha de sistemas urbanos sub-regionais que favoreçam a criação de pólos regionais de competitividade.

5º. Em complementaridade das relações transversais litoral/interior, o aprofundamento das relações norte/sul baseadas em dois eixos longitudinais interiores (dorsais) de relacionamento inter-urbano, ao desenvolver o potencial de interacção ao longo destes eixos urbanos, constituirá um factor importante de dinamização de uma extensa área do interior norte à serra algarvia, que representa cerca de 2/3 do território nacional. As principais portas terrestres de acesso a Espanha e ao continente europeu constituirão um dos esteios da dinâmica induzida pelo eixo mais interior que flanqueia a fronteira leste do país de norte a sul.”

O PNPOT apresenta ainda um conjunto de pistas e de orientações que podem e devem integrar e orientar o processo de planeamento municipal.:

- ≥ A nível Europeu, o *Esquema de Desenvolvimento do Espaço Comunitário* (EDEC) enuncia três grandes objectivos de política que podem e devem adoptados pela estratégia de desenvolvimento de Benavente: i) coesão económica e social; ii) preservação do património natural e cultural; e iii) uma competitividade mais equilibrada do território europeu.

- ≥ A nível Ibérico o PNPOT alerta para a necessidade de se promoverem esforços de cooperação no domínio dos valores ambientais, com destaque para a gestão conjunta dos recursos hidrológicos. Lembra ainda a importância do reforço do papel estruturante do eixo central da Península Ibérica (Lisboa - Madrid - Barcelona), estruturado por comboios de alta velocidade. Pelo quadro

de recursos naturais e condições biofísicas do seu território, até na relação com a Reserva Natural do Estuário do Tejo, Benavente deve pensar em Redes Ibéricas e Internacionais.

- ≥ A relação com a AML é evidenciada pela PROT-AML. Embora não fazendo parte da AML, Benavente tem uma relação de integração natural no seu seio. Mais ainda quando a concretização da A-10, da A-13, e dos futuros projectos do novo aeroporto de Lisboa e do TGV, tornarão o território de Benavente como o principal pulmão verde da Área Metropolitana de Lisboa. Este fenómeno, aliado ao aumento de mobilidade, promoveu o alargamento das bacias de emprego e a afirmação de complementaridades funcionais favoráveis a um maior policentrismo.
- ≥ É evidente que deste facto decorrem importantes vantagens competitivas alicerçadas nas condições naturais singulares que lhe dão vantagem em termos de acessibilidade internacional e são importantes trunfos na atractividade internacional de actividades, eventos e fluxos turísticos.
- ≥ A valia do património natural, algum integrado em espaços protegidos, o património, são factores em que se pode apoiar um segmento turístico dinâmico e qualificado.
- ≥ No Sistema Urbano e Acessibilidades defendido pelo PNPOT para Portugal Continental, Benavente surge integrado no Arco Metropolitano de Lisboa e na zona de influência de espaços Capitais. É um assumir da posição geo estratégica do concelho ao nível Nacional e Internacional.

3_ OS NOVOS FACTORES DE MUDANÇA

A mudança no quadro do processo de desenvolvimento e de construção do Território de Benavente é motivada por um conjunto de factores estruturantes:

- ≥ O Novo quadro de acessibilidade presente no território e do qual fazem parte a A-13, a A-10 e a Ponte da Lezíria, aproximaram e integraram, definitivamente, Benavente no território Metropolitano. A A-10, incluindo a Ponte da Lezíria, mais não representa que o fecho e a extensão da CREL ao Concelho de Benavente;

- ≥ A Localização do NAL no Campo de Tiro de Alcochete é a mais recente infraestrutura programada a nível e escala nacional, e que motivará dinâmicas de desenvolvimento, de atracção e de fixação, de gente e de investimentos, neste território:

- ≥ Associado ao NAL a programada Cidade Aeroportuária constituirá um “nó” ou um pólo de forte potencial locativo e atractivo para novos investimentos empresariais e para a realização de acontecimentos de forte vocação para o desenvolvimento das áreas da Inovação e do Conhecimento;

- ≥ O novo quadro de acessibilidade programado para a estabelecer a relação e articulação, rápida e funcional, do NAL com Lisboa e a AML constitui, também, um factor adicional para o reforço da progressiva “metropolitanização” de Benavente;

- ≥ Finalmente a programação da execução da Linha de Alta Velocidade, em especial no que se refere à sua articulação com o NAL e ao desenvolvimento do eixo Lisboa – Madrid, representa mais um factor fortíssimo de desenvolvimento de todo este território.

Trata-se de facto de um conjunto de Factores de Mudança extraordinários que focalizam a sua atenção e acção no território de Benavente e permitem o instalar das melhores expectativas na afirmação e reforço da capacidade de atracção e de fixação, quer de gentes quer de investimentos, do Concelho de Benavente. Fruto de todo este novo contexto, cabe a Benavente mais que procurar imprimir novas dinâmicas de desenvolvimento, programar e orientar o processo de mudança em curso, numa perspectiva que permita garantir a defesa e a preservação do equilíbrio entre o modelo de ocupação e o sistema biofísico.

Fruto da sua localização e da sua integração na Lezíria do Tejo, Benavente apresenta, também, um conjunto de circunstâncias e acontecimentos que importa cada vez mais salvaguardar e valorizar:

- ≥ Parte do território de Benavente integra a Reserva Natural do Estuário do Tejo (RNET), facto que evidencia a importância e a sensibilidade ecológica, ambiental e paisagística do território;
- ≥ Parte significativa do território municipal integra a Zona de Protecção Especial (ZPE), assumindo a proposta de revisão do PDMB a vontade de expandir e alargar essa área, integrando, pelo menos a área envolvente ao paul do Trejoito.
- ≥ O Sistema Biofísico do concelho integra ainda zonas de paul bastante interessantes: Belmonte, Trejoito e Lavoeiras.
- ≥ O Montado de sobre faz parte da paisagem;
- ≥ O Território de Benavente desenvolve-se sobre um dos mais importantes Aquíferos nacionais: O Aquífero Tejo-Sado;
- ≥ O território integra propriedades de significativa dimensão afecta a entidades com relevância em matéria de uso e ocupação do solo. A Companhia das Lezírias e o Campo de Tiro de Alcochete representam parcela significativa do território municipal e defende-o de eventuais influência de pressões de ocupação.

CAPÍTULO 4
**UM TERRITÓRIO COM DINÂMICAS - CONTEXTO
LOCAL**



RELATÓRIO 1.1

1.1. A PAISAGEM DA REGIÃO

Saber mais:

Extracto de Texto incluídos no Estudo “ Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental” DGOTDU, Coleção Estudos 10

Domina uma vasta planura, onde se conjugam a terra e a água, sendo frequente a sobreposição dos dois meios. Os solos são dos mais profundos e férteis do país, constituídos por riquíssimos aluviões, onde se produzem intensivamente cereais, forragens, legumes e onde se encontram extensas vinhas e excelentes pastagens (bovinos e equinos), Pela sua planura e pela constante presença da água (que domina por completo o estuário) a luminosidade nesta paisagem é também muito especial.

É uma paisagem associada a uma agricultura intensiva e especializada, de que resulta um padrão geométrico constituído pelas parcelas (tanto rectilíneas como circulares, devido à presença cada vez mais frequente dos “pivots” de rega), valas e caminhos, por vezes reforçados por alinhamentos arbóreos, As culturas agrícolas são variadas, sendo comuns duas culturas anuais. A diversidade e variação cromática, onde domina o verde e o ocre, são muito elevadas. A quase ausência de edifícios, para além dos estritamente necessários para a actividade agrícola, constitui uma particularidade marcante na paisagem da lezíria. A presença de água, a sensação de fertilidade, a dimensão e vigor da vegetação arbórea são constantes e determinantes do carácter da paisagem.

Os mesmos elementos que definem a paisagem ao longo do Tejo repetem-se, a uma escala menor, nos seus principais afluentes, que surgem ora numa ora noutra margem, introduzindo ritmo no conjunto. Estas linhas de água são vulgarmente acompanhadas por galerias ripícolas bem constituídas. A parte mais a norte na unidade é marcada pelas tradições muito ligadas à produção e ao aproveitamento do cavalo e do touro, a que frequentemente se associa o carácter do Ribatejano. Paisagem com uma identidade muito forte, que se liga ao rio Tejo e aos ricos solos da lezíria, e que se associa ao conjunto de tradições mais específicas do Ribatejo. Constitui uma paisagem que se pode considerar única, a nível nacional.

No geral os usos são coerentes com as características biofísicas presentes, apesar das degradações resultantes de aplicações excessivas de fertilizantes e de biocidas (algumas zonas com problemas muito graves de poluição da água e do solo). Com excepção significativa a esta coerência é de destacar a invasão de solos de elevada fertilidade por unidades industriais e outras construções (nomeadamente a norte de Vila Franca de Xira e perto da

Azambuja). Esta é uma unidade de paisagem com elevada “riqueza biológica”, com destaque para as aves.

A presença constante da água (visível ou indirectamente sentida através da vegetação natural ou cultivada), a elevada fertilidade do solo, a quase constante actividade nos campos ao longo do ano (associada à diversidade de culturas dos sistemas agrícolas instalados), são aspectos sensitivos importantes, tal como, em certas situações, a vastidão da enorme planície que se perde de vista no horizonte. Ao domínio da horizontalidade (que se prolonga da lezíria para o Mar da Palha) associa-se a tranquilidade e calma.

A gestão desta unidade de paisagem deverá ser no sentido de corrigir e compensar algumas práticas agrícolas mais intensivas e agressivas do ponto de vista ambiental. Deverá dar-se atenção à preservação da qualidade dos ecossistemas ribeirinhos e impedir que a construção e infra-estruturas ocupem os solos de elevada fertilidade.

A charneca ribatejana é no geral uma paisagem tranquila, por vezes monótona, com um relevo ondulado muito suave, a que está associado o montado de sobro. No essencial, trata-se de uma paisagem florestal, cortada por pequenos e médios vales que, tradicionalmente, tinham uma utilização agrícola. Repetia-se a uma outra escala o que se passa com o vale do Sorraia – interrompendo os extensos povoamentos florestais ou silvopastoris, surgem (ou surgiam) de surpresa vales bem marcados ao nível da morfologia e do uso do solo (parte deles com dimensões consideráveis, como é o caso dos das ribeiras de Ulme, de São Estêvão, do Divor ou de Sôr). A charneca apresenta-se com baixa densidade populacional e povoamento concentrado (grandes aldeias e vilas periféricas na sua maior parte, assentos de lavoura de média e grande dimensão); ao contrário do que se passa noutras áreas do sul do país, não se verifica aqui um abandono significativo. Domina a grande propriedade, sobretudo com uma exploração do solo extensiva, tanto ligada ao montado como a plantações estremes (de pinheiros e de eucaliptos) ou ainda, a povoamentos mistos destas espécies.

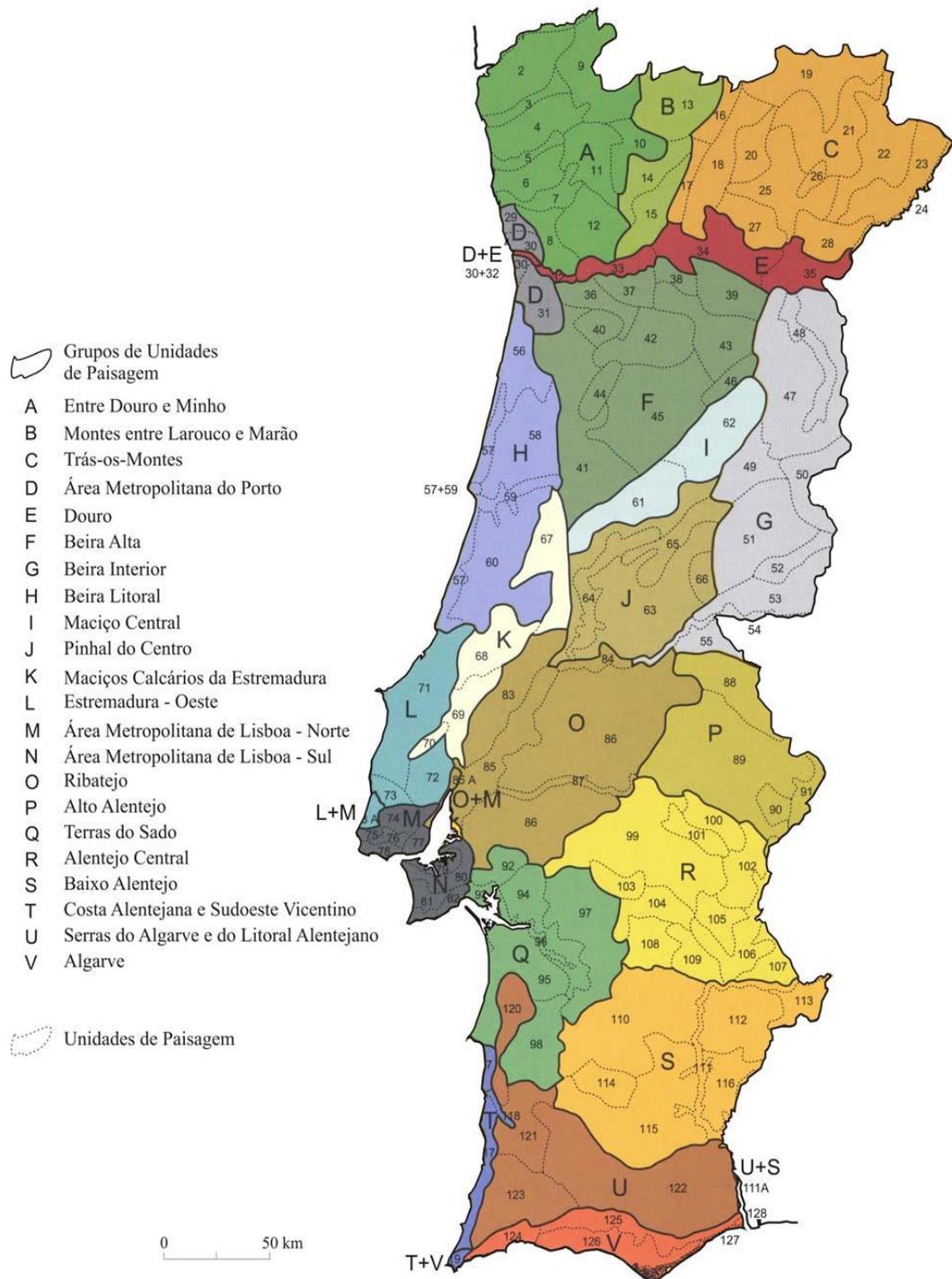
Como excepção, ocorrem na charneca usos agrícolas intensivos, tirando partido da disponibilidade de água no subsolo. Surgem assim clareiras com “pivots” de rega e outras manchas de regadio que contrastam fortemente com os maciços florestais dominantes. Até há alguns anos atrás, os fundos dos vales planos, com aluviões, encontravam-se maioritariamente com arrozais, com outras culturas anuais ou pastagens. Grande parte destes vales têm vindo a ser invadidos por matos e matas. Os assentos de lavoura preservam no geral a sua estrutura tradicional, de que faz parte a casa grande, a capela, a adega, as casas dos assalariados rurais e, por vezes, a escola. Os usos são em geral coerentes e sustentáveis, sobretudo no que diz respeito aos montados de sobro e às matas mistas. O mesmo não se poderá dizer

relativamente aos regadios em situações naturalmente secas (encostas e cabeços), que só se mantêm à custa de enormes adições de materiais e energia, Tem-se vindo a perder a diversidade de uso adequada à presença dos vales de menor dimensão, muitos deles “invadidos” pelas matas e matos envolventes.

No geral, esta unidade de paisagem apresenta-se com uma “riqueza biológica” média a elevada (domínio de sistemas de uso extensivos e bem adaptados às situações biofísicas presentes, ocorrência de habitats e de espécies com interesse para a conservação.

Esta não é uma unidade de paisagem com grandes desequilíbrios ou ameaças. É no entanto negativo que se esteja a perder a diversidade no seu padrão, baseada na relativa variedade do coberto florestal e na ocupação agrícola dos vales, Seria desejável, tanto em termos de diversidade da paisagem como da produção agrícola e sobretudo pecuária, que se mantivesse um uso diferenciado dos vales, com culturas anuais, pastagens ou mesmo povoamentos florestais que tirassem partido das condições de maior fertilidade. Por outro lado, devem ser prevenidos potenciais impactes ambientais sobre os aquíferos, a partir das culturas intensivas possibilitadas pelo uso de “pivots” ou outras técnicas de rega. Quanto aos regadios a montante da albufeira de Montargil, devem ser acautelados os impactes sobre a qualidade da água nela armazenada. Esta é uma albufeira com excepcionais potencialidades recreativas, sujeita actualmente a fortes pressões de utilização, pelo que será fundamental cumprir as determinações do plano de ordenamento recentemente aprovado. Também sobre a zona sudoeste desta unidade de paisagem, muito próxima da área metropolitana e particularmente bem servida em termos de acessibilidades rodoviárias (Infantado / S. Estevão e extensas áreas envolvente) se verifica uma crescente oferta de espaços para moradias de segunda habitação, para equipamentos de recreio e turismo ligados a “campo”. Para a concretização destes empreendimentos, tem vindo a ser utilizada a figura de “condomínios” (não é permitido o loteamento urbano), que já abrangem centenas de hectares, Trata-se de iniciativas recentes que urge estudar com cuidado, nomeadamente quanto às suas consequências sobre a paisagem, A construção de novas vias (IC3 e IC11 / A13), também terá impactes paisagísticos directos e indirectos que será necessário acautelar.

FIGURA 9 – UNIDADES DE PAISAGEM



FONTE: UNIV. ÉVORA/DGOTDU, 2004 IN PNPOT, 2006

1.2. UNIDADES DE PAISAGEM

Em termos de paisagem verifica-se que o concelho de Benavente é um território onde o carácter urbano das duas localidades contrasta com o carácter natural de todo o resto do território, onde as actividades florestais e agrícolas são complementadas por uma significativa área de sistema húmido associada ao Estuário do Tejo. A figura 6 apresenta as unidades de paisagem identificadas, tendo por base quer a caracterização biofísica, quer a de ocupação humana.

A unidade 1, já devidamente caracterizada, diz respeito à Reserva Natural do Estuário do Tejo e à Zona de Protecção Especial.

A unidade 2 caracteriza-se sobretudo por conter as duas principais localidades existentes concelho. Trata-se de uma zona de cotas baixas, de baixos declives e constituída geologicamente sobretudo por aluviões e areias superficiais.

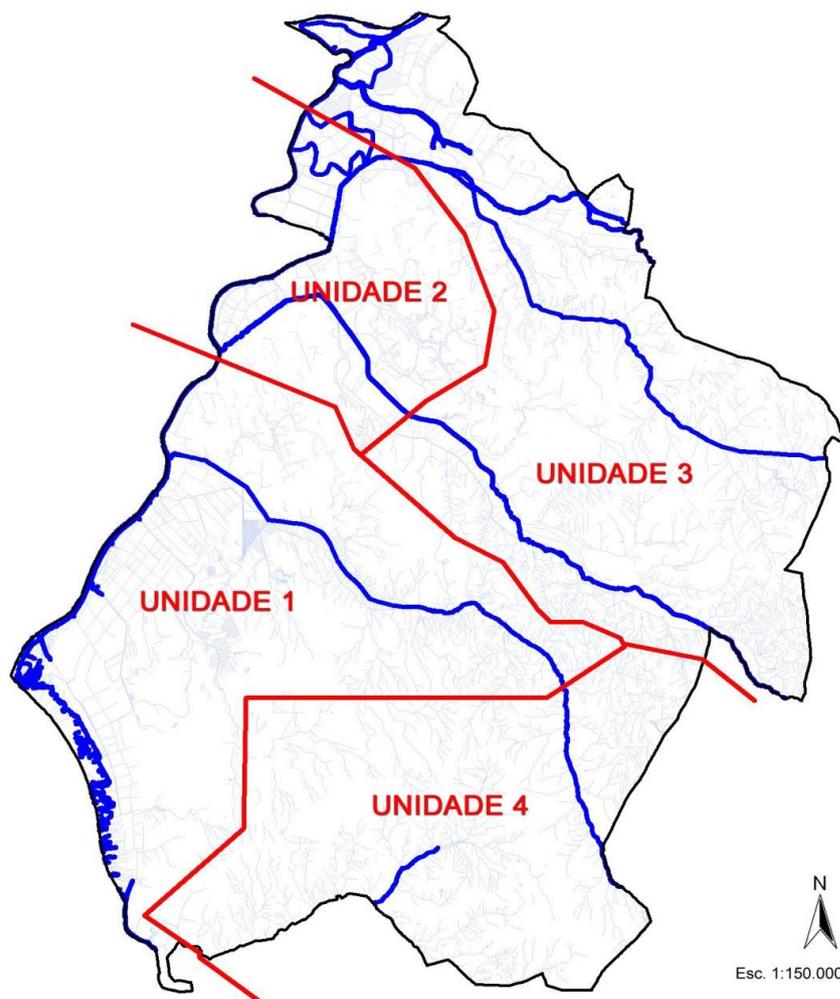
A unidade 3 é aquela onde os declives ultrapassam um pouco o plano, onde se concentra grande parte da agricultura, nomeadamente os arrozais. Nesta zona menos plana contamos com formações de argila; nas zonas mais planas prevalecem os terraços do quaternário.

A unidade 4 diz respeito à grande mancha florestal, que coincide também como Campo de tiro de Alcochete. Trata-se de uma zona muito plana onde predomina as formações de argila.

Esta caracterização vai ao encontro das conclusões apresentadas no estudo “Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental” coordenado por Alexandre Cancela D’ Abreu, onde o concelho de Benavente inserido na Unidade de Paisagem “Ribatejo” abrange duas sub-unidades; Vale do Tejo – Lezíria e Charneca Ribatejana.

Segundo este estudo, a paisagem do concelho apresenta duas realidades distintas: por um lado, a Norte uma “paisagem associada a uma agricultura intensiva e especializada, de que resulta um padrão geométrico constituído pelas parcelas. (...) A presença de água, a sensação de fertilidade, a dimensão e vigor da vegetação arbórea são constantes e determinantes do carácter da paisagem”; por outro mais a sul caracterizam como “uma paisagem tranquila, por vezes monótona, com relevo ondulado muito suave, a que está associado o montado de sobro. No essencial, trata-se de uma paisagem florestal, cortada por pequenos e médios vales que, tradicionalmente tinham uma utilização agrícola.”

FIGURA 10 – UNIDADES DE PAISAGEM



De toda a análise elaborada, verifica-se que as potencialidades sob o ponto de vista da paisagem e dos valores naturais são reconhecidamente uma das maiores valias do concelho. O seu interesse nacional e internacional pressupõe uma estratégia ou estratégias que extravasam as dinâmicas próprias do concelho de Benavente. No entanto, é possível conciliar actividades que, não pondo em causa os interesses extra-concelhios, dignificam o concelho e proporcionam ambientes e vivências que contribuem para uma melhoria da qualidade de vida.

Mas o interesse do ponto de vista da paisagem não se encerra na RNET e na ZPE. Todo o concelho, devido à intensa actividade florestal e agrícola apresenta áreas cuja manutenção são o garante do sucesso de muitas iniciativas em curso, bem como do próprio desenvolvimento económico. Inerente a esta manutenção está a presença de pessoas que explorem estas actividades, as quais constituem em si um meio eficaz da gestão deste território. De facto, é

reconhecido que a presença humana é fundamental para garantir o funcionamento de diversos ecossistemas. Estas características, aliadas à proximidade de Lisboa e à evolução da rede viária reforçam grandemente o poder de atractividade do concelho. Se por um lado se trata de uma potencialidade para o concelho, pelas razões apresentadas, pode-se facilmente tornar num constrangimento devido ao excesso de iniciativas que se queiram por em prática e que põem seriamente em causa as características que deram origem a esta atractividade.

Trata-se portanto de uma situação, quer a RNET, quer a ZPE, quer o restante território, cujo controle é fundamental e onde a preservação dos principais sistemas naturais é essencial para a manutenção do carácter desta paisagem, o qual por sua vez é um motor do desenvolvimento.

O diagnóstico e as preocupações apresentadas no estudo anteriormente referido – “Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental” – aponta exactamente para estas mesmas questões: trata-se de uma paisagem com elevada riqueza biológica, devendo-se ter cuidado a Norte com as praticas agrícolas mais agressivas ambientalmente e salvaguardar a qualidade dos ecossistemas ribeirinhos, enquanto que a Sul identificam uma paisagem sem grandes desequilíbrios ou ameaças, sendo negativo a perda de diversidade no seu padrão, tendo em conta a variedade do coberto florestal e a ocupação dos vales agrícolas. Mostram ainda preocupação com a oferta crescente de espaços para segunda habitação, para equipamentos de recreio e turismo, alertando para o facto de se tratar uma realidade que carece de um estudo próprio com uma visão de conjunto do referido fenómeno.

Estas questões e preocupações estão também subjacentes nos núcleos urbanos, às quais há que acrescentar a necessidade de uma estrutura verde coerente com a tipologia edificada. De qualquer forma, deverá ser sempre garantido o correcto funcionamento dos sistemas naturais, os quais normalmente estão mais comprometidos do que nos espaços não urbanos.

1.3. O SISTEMA DE PROPRIEDADE

Para uma caracterização da estrutura fundiária das quatro freguesias do concelho de Benavente, recorreu-se à análise do cadastro da propriedade rústica e à interpretação dos ortofotomapas que cobrem todo o território do concelho.

Tendo esta informação como base efectuou-se uma análise em termos da dimensão e dispersão da propriedade rústica nas várias freguesias, evidenciando algumas particularidades da sua estrutura e ocupação cultural.

Da análise feita podemos verificar desde logo, que:

Nas zonas onde predominam as culturas de regadio, existem zonas de prédios muito fragmentadas, com prédios de pequena dimensão e pouca dispersão predial, enquanto nas zonas onde predominam as áreas de floresta de produção e de protecção, existem prédios de grande dimensão, com uma maior dispersão predial.

FIGURA 11 – DIMENSÃO DA ESTRUTURA DA PROPRIEDADE NAS QUATRO FREGUESIAS

FREGUESIAS	ÁREA MÉDIA/PRÉDIO (M ²)	ÁREA MÉDIA/PRÉDIO (HA)
BENAVENTE	75.863,20	7,60
SAMORA CORREIA	11.870.969,39	1.187,10
SANTO ESTÊVÃO	115.736,05	11,60
BARROSA	124.491,83	12,45

Nas zonas onde predominam as culturas de regadio, existem zonas de prédios muito fragmentadas, com prédios de pequena dimensão e pouca dispersão predial, nas zonas onde predominam as áreas de floresta de produção e de protecção, existem prédios de grande dimensão, com uma maior dispersão predial.

Os dados da figura 11, revelam o comportamento dos valores médios da dimensão da propriedade rústica, os quais se revelam muito variáveis: a freguesia de Benavente apresenta a mais baixa área média por prédio (7,60 ha), enquanto a freguesia de Samora Correia apresenta a mais elevada área média por prédio (1.187,10 ha). As freguesias de Santo Estêvão e da Barrosa, encontram-se numa situação intermédia, que pouco divergem entre si, com áreas médias de 11,60 ha e 12,45 ha, respectivamente. Podemos portanto verificar a existência de quatro situações a nível da estrutura predial no concelho:

- ≥ Na freguesia de Benavente, existe um número bastante representativo de prédios de pequena dimensão, exibindo uma estrutura fundiária bastante repartida, com as culturas de regadio a ocupar grande parte das propriedades;
- ≥ Na freguesia de Samora Correia, existem na sua maioria prédios de grande dimensão, os quais são representativos da grande propriedade;
- ≥ Na freguesia de Santo Estêvão, existem prédios de maior e menor dimensão, com uma dispersão mais ou menos variável;
- ≥ Na freguesia da Barrosa, existem prédios de média dimensão, com uma dispersão menos acentuada.

A carta da estrutura fundiária, elaborada com base no cadastro da propriedade rústica, permite-nos constatar que as estruturas fundiárias mais fragmentadas se dispõem em particular na zona envolvente dos aglomerados urbanos. Em particular, no caso das zonas envolventes dos aglomerados de Benavente, Foros da Charneca e Foros de Almada, onde existe um número significativo de parcelas menores ou iguais a 5000 m².

Da análise que os valores médios da dimensão da propriedade rústica evidenciam, podemos verificar a existência de duas situações bem distintas, ou seja, as áreas com uma estrutura fundiária mais homogénea, onde existe a propriedade de grande dimensão, encontram-se fundamentalmente na freguesia de Samora Correia, e as áreas significativas com uma estrutura fundiária mais repartida, onde predomina a propriedade bastante fragmentada, de pequena dimensão, encontram-se fundamentalmente na freguesia de Benavente.

FREGUESIA DE BENAVENTE

FIGURA 12 - N.º DE PRÉDIOS POR CLASSE:

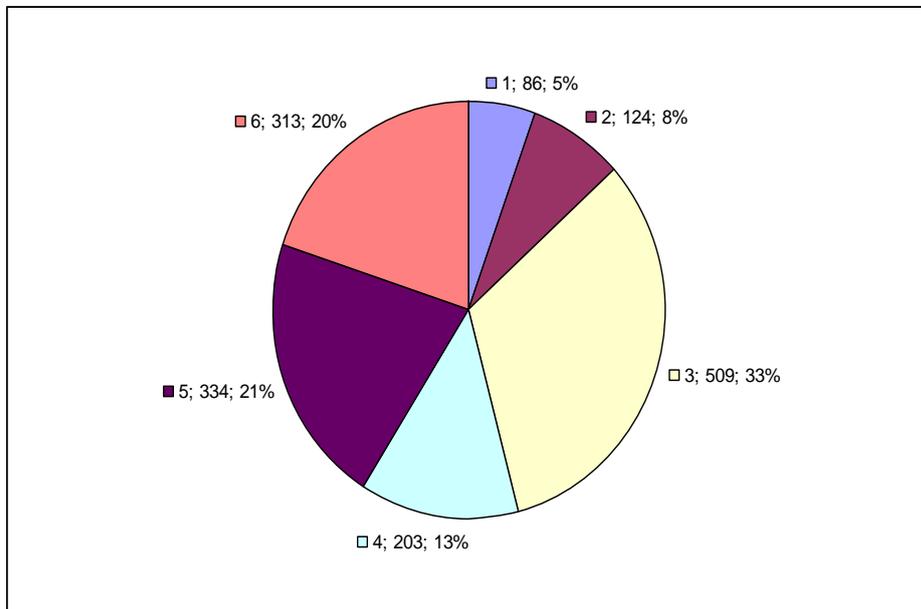
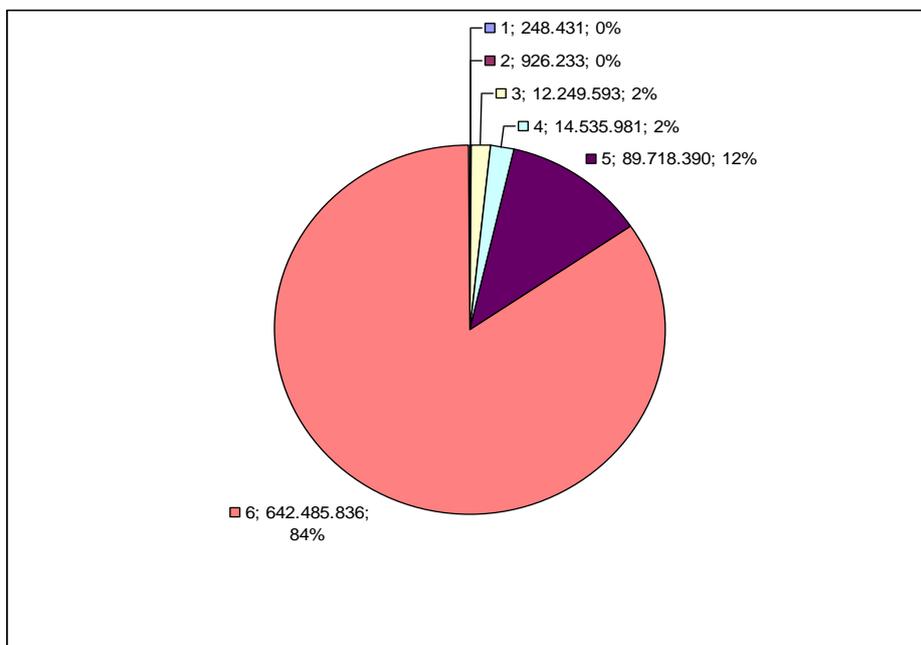


FIGURA 13 – ÁREA TOTAL POR CLASSES



FREGUESIA DE SAMORA CORREIA

FIGURA 14 - N.º DE PRÉDIOS POR CLASSE:

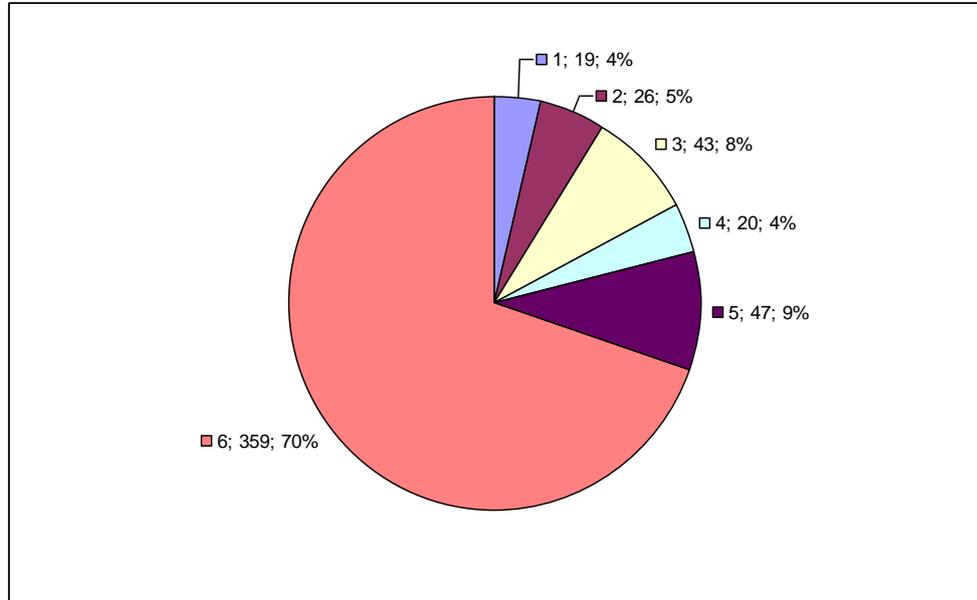
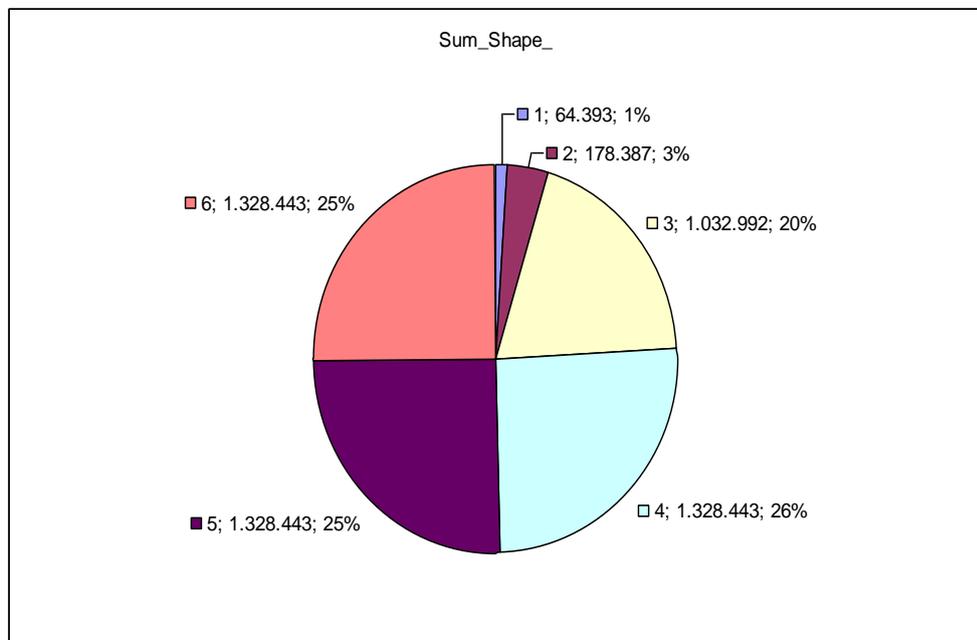


FIGURA 15 – ÁREA TOTAL POR CLASSES



FREGUESIA DE SANTO ESTÊVÃO

FIGURA 16 - N.º DE PRÉDIOS POR CLASSE:

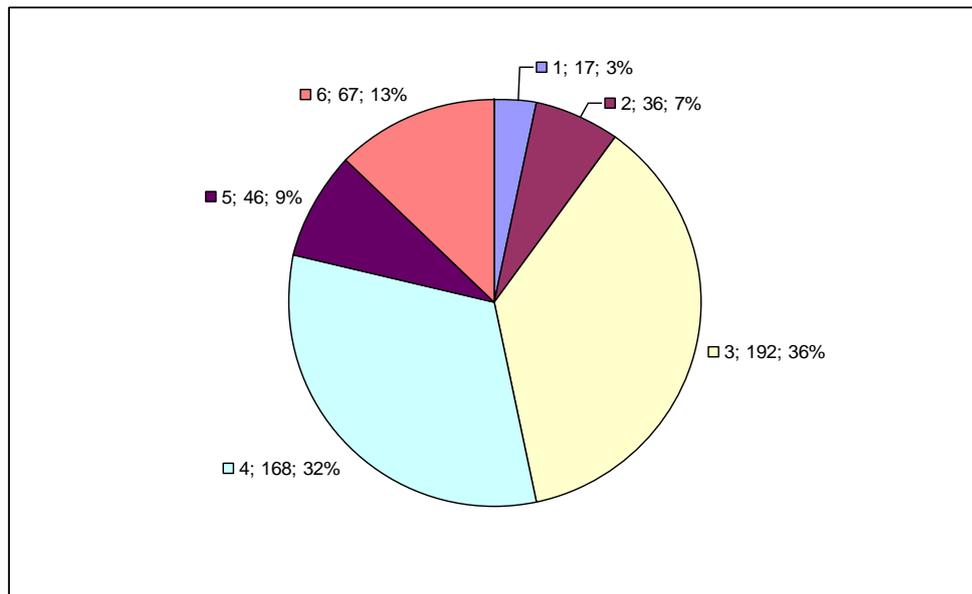
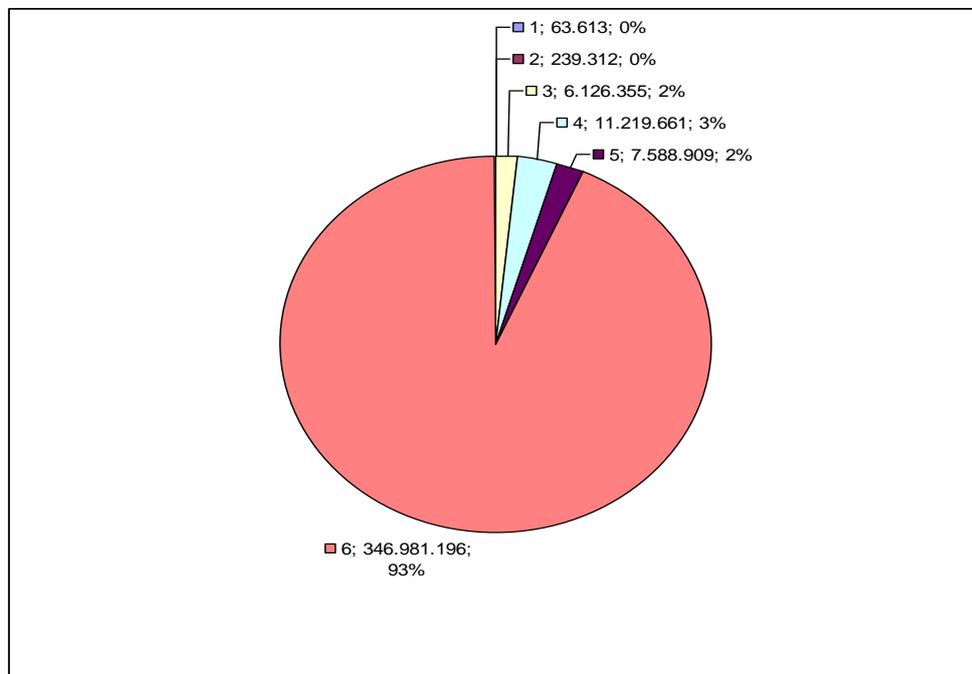


FIGURA 17 – ÁREA TOTAL POR CLASSES



FREGUESIA DE BARROSA:

FIGURA 18 - N.º DE PRÉDIOS POR CLASSE:

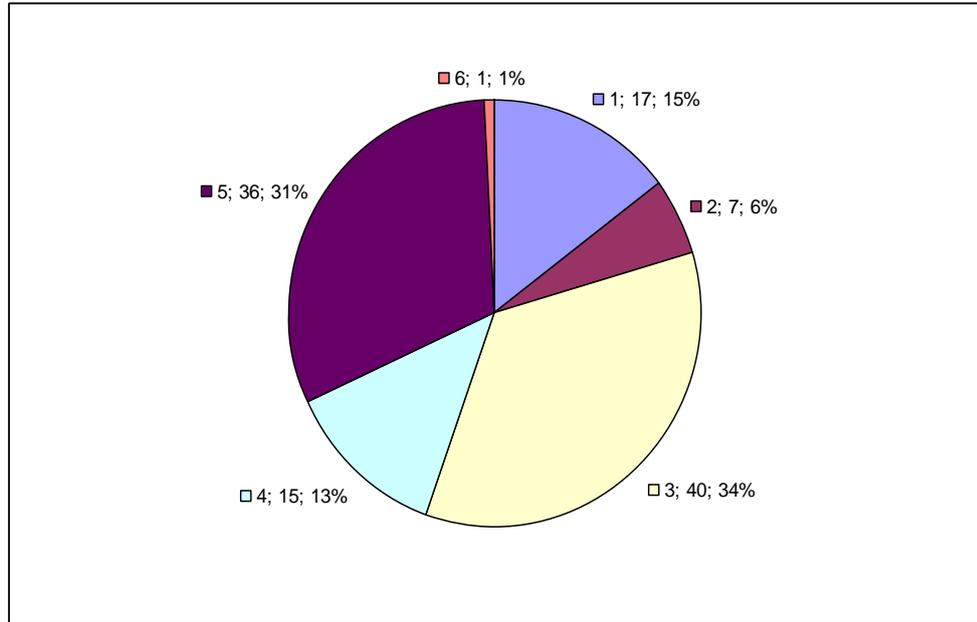
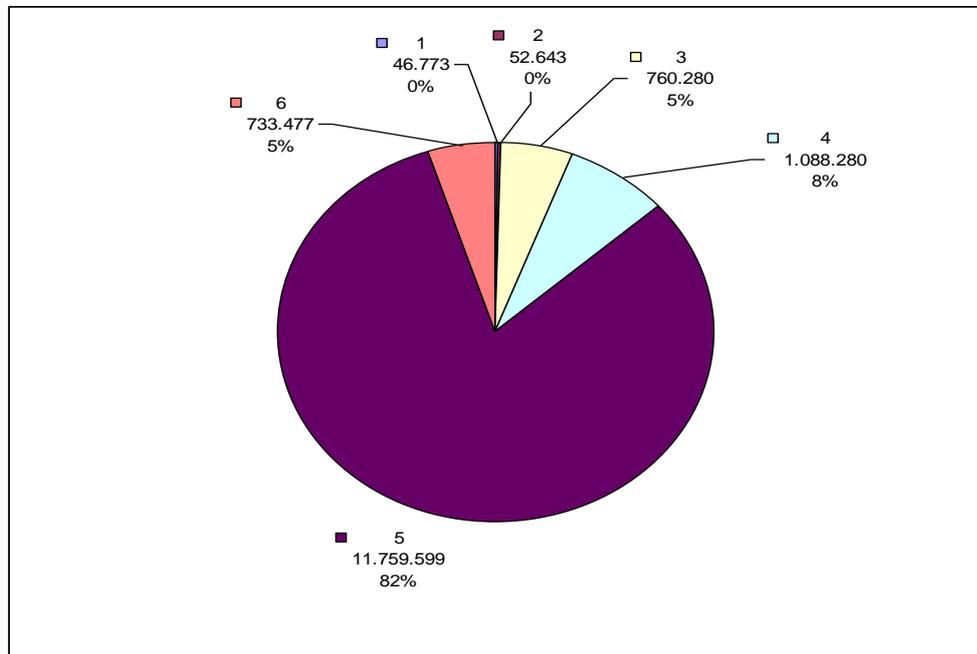


FIGURA 19 - ÁREA TOTAL POR CLASSES





Saber mais
Texto e imagens extraídos de www.cl.pt em Maio 2009

A Companhia das Lezírias representa uma parcela significativa do território do Concelho de Benavente. Faz parte integrante da história, da memória e da identidade de Benavente. Trata-se de uma Companhia que desenvolve a sua actividade nos vários sectores de actividade agrícola e florestal.

- ≥ Produção Florestal e Recursos Silvestres
- ≥ Caça
- ≥ Produção Agrícola
- ≥ Produção Animal
- ≥ Vinhos e Enologia
- ≥ Azeite
- ≥ Equinos (Coudelaria e Complexo Desportivo)
- ≥ Agro Turismo
- ≥ Animação Ambiental e Cultural / Recreio e Lazer (Quinta Pedagógica)

A Companhia das Lezírias é uma empresa agrícola que, tendo por base a sua dimensão, recursos, diversidade e capacidade tecnológica, procura otimizar o seu potencial através da obtenção de maior valor acrescentado para as suas produções e serviços, com inovação, liderança e conseguidas em condições ambientalmente sustentáveis.

E se em termos agrícolas, a CL é das poucas empresas nacionais que têm capacidade para criar, organizar e pôr em funcionamento circuitos de produção de bens, quer de natureza vegetal, quer animal, sem necessidade de se socorrer de intermediários para garantir o seu escoamento para o mercado, em termos de turismo ambiental, é, sem sombra de dúvida, a empresa portuguesa com maior potencial para o desenvolvimento de qualquer actividade de lazer nas áreas do agro-eco e enoturismo.

A complementaridade entre estas duas vertentes, exploração agrícola e turismo ambiental, é fundamental para o desenvolvimento e sustentabilidade futura da CL. Na área do turismo ambiental está quase tudo por fazer.

Foi criada uma Zona de Caça Turística, construiu-se o Centro de Desportos Equestres mais completo do nosso País, definiram-se percursos para fazer a pé, de bicicleta, jeepe ou a cavalo, organizou-se um Campo de Férias para crianças, foi instalada uma Quinta Pedagógica, beneficiou-se a sala de provas da Adega para integrar a Rota da Vinha e do Vinho, e há capacidade para organizar eventos sociais, desde simples visitas temáticas às actividades da exploração, a festas de empresas, casamentos e acções de formação com a componente de desporto aventura.

Neste momento, com o apoio da IPE Turismo, está a ser desenvolvido um projecto turístico integrado e de grande qualidade, que permita disponibilizar aos visitantes todo o maravilhoso espaço que pertence à Companhia das Lezírias, quer na lezíria, com a envolvência dos Rios Tejo e Sorraia, quer na charneca onde as zonas baixas dos Pauis combinam na perfeição com a extensa mancha florestal de montado, recheada de vida das mais diversas espécies animais.

A Companhia das Lezírias é a maior exploração agro-pecuária e florestal existente em Portugal, compreendendo a Lezíria de Vila Franca de Xira, a Charneca do Infantado, o Catapereiro e os Pauis (Belmonte e Lavouras).

A Lezíria está compreendida entre-os-rios Tejo e Sorraia e é subdividida pela Recta do Cabo (E.N. 10 entre Vila Franca de Xira e Porto Alto) em Lezíria Norte e Lezíria Sul. Lezíria Norte, constituída por cerca de 1.300 hectares explorados indirectamente (rendeiros). Lezíria Sul constituída por cerca de 5.000 hectares, dos quais 3.000 ha são explorados indirectamente (rendeiros) e 2.000 ha estão afectos a pastagens e/ou à produção de forragens.

A seguir à área de pastagens/forragens, a cultura predominante é a do arroz num total de 650 hectares, seguida de 140 hectares de milho (sob pivot). Nos Pauis de Belmonte e Lavouras, num total de 460 hectares, cultiva-se arroz.

A Companhia das Lezírias passou por muitas vicissitudes, sendo nacionalizada em 1975 e tendo passado, em 1989, a Sociedade Anónima de capitais maioritariamente públicos. Desde 1997, a Companhia das Lezírias vem consolidando a sua situação, quer sob o ponto de vista tecnológico, quer financeiro, baseada numa filosofia de desenvolvimento sustentado.

“ Ao longo dos 166 anos de História, a Companhia das Lezírias nunca deixou de ter um papel de relevo, quase sempre com espírito inovador e de liderança tecnológica, que em muito tem contribuído para o desenvolvimento da agricultura portuguesa, acompanhando e resistindo aos diferentes regimes políticos que fomos tendo, desde a Monarquia Constitucional ao Portugal Democrático, passando pela 1ª República e pelo Estado Novo, de Salazar e Caetano.

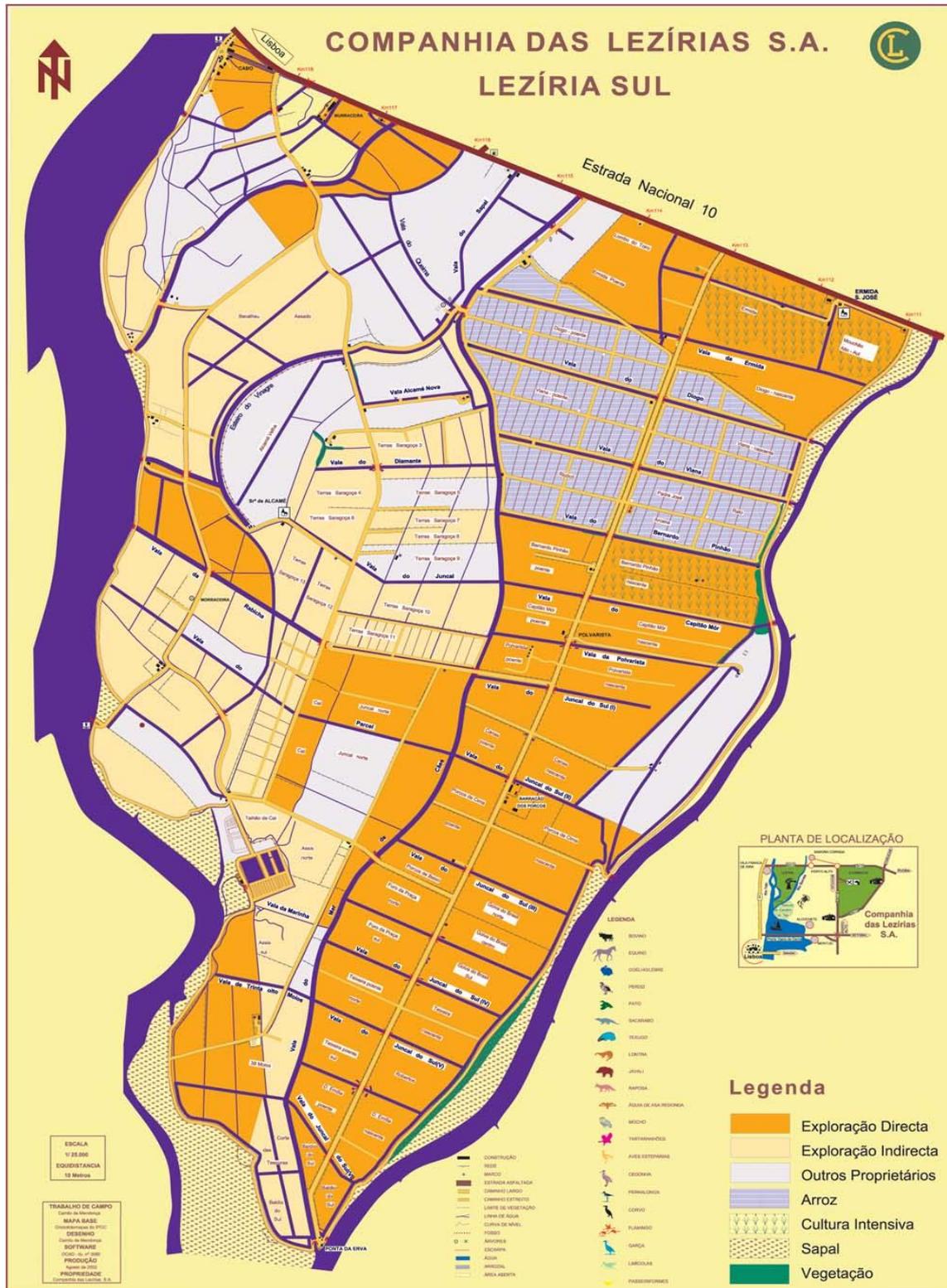
Os accionistas foram mudando, mas a empresa continuou a ser uma presença assídua em todas as manifestações ligadas à agricultura e pecuária, nomeadamente em feiras nacionais e estrangeiras, assim como concursos pecuários das diferentes espécies de animais, com destaque para os equinos e para os bovinos. Sempre objecto de cobiça por vários interesses, muitas vezes escondidos, a Companhia das Lezírias, que na altura da sua criação era constituída por várias propriedades, que se estendiam da Golegã à Comporta, perfazendo 48 000 hectares, chegou aos dias de hoje, com uma estrutura e estatutos muito diferentes e com uma área com cerca de 20 000 hectares concentrados na Lezíria Grande de Vila Franca de Xira e na Charneca do Infantado.

(...) Na sequência do 25 de Abril de 1974, o Estado Português, com o intuito de defender este vasto património, decide pela sua nacionalização em 13 de Novembro de 1975, comprando aos accionistas todas as acções disponíveis. Com o estatuto de E.P. (Decreto-Lei nº 123/78 de 15 de Novembro), que obrigava aos procedimentos administrativos da função pública, a empresa tinha grandes dificuldades em enfrentar o mercado livre, que apesar de não ser muito competitivo, colocava entraves à adequada e justa valorização dos produtos e serviços.

A necessidade de alterar a natureza jurídica da Companhia das Lezírias E.P., tornou-se mais evidente quando da adesão de Portugal à, então, Comunidade Europeia, por causa dos condicionalismos impostos pela Política Agrícola Comum. Essa alteração só foi possível com a publicação do Decreto-Lei nº 182/89 de 31 de Maio, que a converte, de pessoa colectiva de direito público, em pessoa colectiva de direito privado, com o estatuto de sociedade anónima de capitais maioritariamente públicos. Por outro lado, determinava no nº3 do seu Artigo 3º, que “as acções representativas do capital subscrito pelo Estado serão detidas pela Direcção-Geral do Tesouro, sem prejuízo de a sua gestão poder ser cometida a uma pessoa colectiva de direito público ou outra entidade que, por imposição legal, deva pertencer ao sector público.”

Foi então nomeado um Conselho de Administração que, sob a tutela dupla dos Ministérios das Finanças e da Agricultura, iniciou uma profunda reestruturação da Companhia, implementando técnicas de gestão mais empresariais que permitiram, uns anos depois, consolidar a sua situação financeira. Em 30 de Maio de 2001, por Despacho do Secretário de Estado do Tesouro e Finanças a totalidade das acções da Companhia das Lezírias passaram a pertencer à IPE -Instituto de Participações Empresariais.

FIGURA 21 – COMPANHIA DAS LEZÍRIAS



FONTE: WWW.CL.PT

3_ O CAMPO DE TIRO DA FORÇA AÉREA (DE ALCOCHETE)



Saber mais

Texto e imagens extraídos de

<http://www.emfa.pt/www/unidades/unidadedetalhe.php?lang=pt&key=11131>

Localiza-se na bacia sedimentar dos rios Tejo e Sado e foi criado por decreto régio em 24MAR1904 como polígono de tiro de artilharia.

Desde esta data o CTA passou por várias dependências, maioritariamente do Exército, mas, em 26FEV1993, de acordo com o DL 51/93, foi integrado na Força Aérea, como unidade territorial, na dependência orgânica do COFA.

O CTA dispunha inicialmente de uma área de cerca de 1680 hectares, aumentados, a partir de 1985, para aproximadamente 7539 hectares.

Esta vasta extensão de terreno possui uma larga mancha florestal onde se abriga, em convivência pacífica com os seus ruidosos vizinhos, uma abundante fauna cinegética.

Para o desempenho da sua missão a Unidade dispõe de várias infraestruturas e equipamentos de carácter operacional, em que se salientam: Várias carreiras de tiro de que se destaca a de tiro Ar-Solo, Pórtico metálico, Radar DOPPLER, Pista de aterragem, Equipas de neutralização de engenhos explosivos.

O CTA está localizado em plena charneca ribatejana (charneca do pliocénico) sendo as espécies aborígenes predominantes o sobreiro e o pinheiro manso.

Nesta matéria têm-se desenvolvido operações com vista à conservação da floresta autóctone tendo-se procedido à plantação de 100ha de pinheiro manso que constitui a maior plantação deste tipo de arvoredo, nesta região.

Outras intervenções estão dirigidas para o encaminhamento do montado de sobreiro.

Estas, como a construção de pequenas barragens, são algumas das operações inseridas na preservação do ambiente, medidas que seguem a orientação da Força Aérea quanto a esta mancha florestal que constitui com as espécies cinegéticas que aqui habitam um ecossistema equilibrado.

Entre as espécies existentes no CTA contam-se a perdiz; o cisão; a raposa e o ginete, sendo o coelho a espécie predominante.

O CTA, pelas suas características, é o local ideal para as Escolas dos Concelhos limítrofes procederem a visitas de estudo de carácter ambiental, acampamentos de escuteiros, comemorações do Dia da Árvore, num contacto estrito com a Natureza, estando este preparado e vocacionado para as receber.

O Campo de Tiro de Alcochete (CTA) tem por Missão:

O CTA é o órgão da Força Aérea que tem por missão assegurar à Força Aérea, aos ramos das Forças Armadas e às Industrias de Defesa a execução das acções que podem ser conduzidas nas carreiras de tiro e nas estruturas de ensaio que nele estão integradas, bem como a armazenagem de material de guerra.

É igualmente missão do CTA apoiar o melhoramento da sua reserva florestal e cinegética correspondente à sua área, com a participação de outros departamentos e organismos do Estado.

4_ EMPREENDIMENTOS DE GOLFE

No PDM de Benavente, actualmente em vigor, foram criados vários espaços turísticos na zona de Santo Estêvão, para os quais se previa o desenvolvimento de actividades de turismo, desporto e lazer, associados a projectos imobiliários de baixa densidade.

Em conformidade, implantaram-se nestas áreas diversos projectos de qualidade, que permitiram implementar um modelo de desenvolvimento equilibrado e amigo do ambiente, evitando a construção indiscriminada e a degradação da paisagem que infelizmente se tornou regra nas restantes áreas da Grande Lisboa, como Sintra/Cascais, Oeste e península de Setúbal.

De entre os projectos desenvolvidos nestes espaços destacam-se o Zambujeiro, com povoamento disperso de casas de campo de qualidade, em terrenos de áreas variadas, a Mata do Duque, com propriedades rústicas de 2 hectares para estabelecimento de casas de campo de alta qualidade, a Portucale, com um projecto de urbanização em volta de dois campos de golfe de 18 buracos, e Vila Nova de Santo Estêvão, um projecto de urbanização com alvará próprio, com terrenos urbano-rurais de 2.200 m² de área média, infraestruturas urbanas e uma extensa rede de equipamentos de desporto e lazer, incluindo um campo de golfe de 18 buracos.

4.1. DESPORTO E LAZER

Nas últimas décadas desenvolveram-se na região de S. Estêvão diversas actividades de desporto e lazer, muitas delas ligadas à fileira do cavalo. Com efeito, a disponibilidade de vastos espaços naturais, pastagens e solos de areias propícios à prática dos desportos equestres atraíram para a região muitos praticantes, com a realização de provas e competições desportivas periódicas, e com o estabelecimento de residências de campo e instalações dedicadas.

Podem citar-se as competições de salto, ensino e cross no Zambujeiro, Mata do Duque e Sesmarias, incluindo as provas internacionais de concurso completo da Mata do Duque e Sesmarias, os jogos de pólo e as provas de atrelagem no Zambujeiro, as provas de cross para jovens em Vila Nova de Santo Estêvão e muitas outras actividades que têm animado a região e atraído a atenção dos meios desportivos nacionais e internacionais.

A nível de instalações, estabeleceram-se centros hípicas no Zambujeiro, Mata do Duque, Sesmarias e Vila Nova de Santo Estêvão, incluindo circuitos de cross (internacional de 3 estrelas na Mata do Duque e Sesmarias), campos de obstáculos e treino, campo de pólo (Zambujeiro), e outras instalações menores.

O golf tem tido desenvolvimento mais lento, com apenas uma área de treino no Zambujeiro nos primeiros anos; no entanto, foram agora construídos três campos de 18 buracos de alta qualidade (um em Vila Nova de Santo Estêvão e dois na Portucale), com inauguração na Primavera/Verão de 2004, e que representam elevados investimentos por parte das empresas promotoras. Estes campos atrairão não só a prática da modalidade, mas também um movimento ligado ao turismo e lazer em geral, potenciado pela beleza paisagística e pelas instalações sociais, que incluem clubes e restaurantes de qualidade.

Outras actividades de desporto e lazer estão em desenvolvimento nos espaços turísticos: só em Vila Nova de Santo Estêvão, como exemplo, estão previstos, além do campo de golfe, “club-house” e centro hípico, uma barragem/lago de 12 hectares para lazer e desportos náuticos sem motor, um clube de ténis, um clube social para residentes e várias áreas de desporto informal, incluindo um circuito de exercício e manutenção de 8,4 km.

Estão assim reunidas condições de base excepcionais para o estabelecimento não só de fluxos turísticos mas também de uma população residente dedicada ao desporto e lazer, constituindo um modelo compatível com a preservação ambiental – mais do que isso, promotor de preservação e melhoramento das condições naturais – com grande interesse para o desenvolvimento equilibrado do concelho.

Registe-se no entanto que os projectos desenvolvidos até à data se limitam no essencial ao turismo interno, embora com participação regular de desportistas estrangeiros, mas que não se têm fixado no local.

4.2. MODELOS RECENTES

Os modelos utilizados têm-se concentrado na oferta de segunda residência, de carácter rural, para os habitantes da Grande Lisboa. A falta de “âncoras” turísticas (como os campos de golfe) e de instalações hoteleiras não permitiu até hoje atrair fluxos turísticos internacionais nem, como corolário, residentes turísticos.

Verificou-se entretanto um certo esgotamento do mercado alvo, tornado evidente na situação de crise económica e do mercado de habitação registada nos últimos anos. Torna-se fundamental avaliar o resultado dos projectos realizados e a evolução dos modelos de mercado, para reorientar se necessário o desenvolvimento dos espaços turísticos da região.

A evolução dos mercados turísticos, de lazer e desporto e associados, a nível mundial, europeu e nacional, nos últimos dez ou quinze anos, é bastante esclarecedora: aos fluxos turísticos de Verão, do Norte para o Sul da Europa (e do País) em busca do sol e mar, seguiu-se um conjunto de novos fluxos turísticos, que embora mantendo a mesma direcção, se orienta por actividades muito mais variadas e com menos concentração sazonal.

Por outro lado, os fluxos turísticos temporários (férias) têm evoluído para estadias mais prolongadas, que naturalmente originam o interesse pela aquisição de residência local, cuja utilização frequente se tornou possível com a vulgarização e redução de custo dos transportes aéreos.

Estas tendências têm-se revelado mais claramente nas regiões turisticamente mais desenvolvidas, como o Algarve e o Sul de Espanha – não isentas aliás de problemas de qualidade em muitos casos – mas são menos evidentes porque mais recentes, na região da Grande Lisboa. No entanto, o desenvolvimento na zona Estoril/Sintra, e mais recentemente na região do Oeste (hotelaria e “resorts” em Óbidos, Torres Vedras e Vimeiro) aponta já na mesma direcção.

O modelo mais generalizado para suporte deste desenvolvimento é o “resort” misto residencial e turístico, dotado de equipamentos de desporto e lazer, nomeadamente golfe e hipismo. O “resort” inclui normalmente um ou mais campos de golfe, estabelecimentos hoteleiros e apartamentos turísticos, e residências unifamiliares e colectivas. Este modelo proporciona oferta adequada para os mercados alvo, nacionais e internacionais, justificando assim os elevados investimentos necessários.

Do ponto de vista urbanístico, a tendência é para alguma concentração habitacional, de forma a otimizar os altos custos de infra-estruturas exigidas, tais com sistemas sofisticados de tratamento de águas residuais, vindo também ao encontro do espírito gregário da maioria dos clientes potenciais, de origem urbana. Esta concentração permite a libertação de grandes áreas verdes, de que os extensos campos de golfe são a melhor ilustração.

4.3. A IMPORTÂNCIA DO GOLFE

O turismo de golfe é provavelmente o que tem apresentado maior desenvolvimento na última década, em relação às áreas com aptidão para tal, e exerce-se do Norte da Europa (Inglaterra, Irlanda, Alemanha, Holanda e países nórdicos) para o Sul (Sul de Espanha e de Portugal).

O contínuo crescimento do nível de vida e a grande expansão da prática da modalidade nos países do Norte da Europa, conjugado com as suas limitações climáticas (só podem jogar no Verão) levou os praticantes a realizar períodos de férias de golfe de 8 a 10 dias nos países do Sul da Europa, no período Outubro a Maio, em que não podem jogar nos seus países mas encontram excelentes condições no sul de Portugal e Espanha.

É este turismo, por exemplo, que enche os hotéis do Algarve de Outubro a Maio, resolvendo o problema da sazonalidade e justificando cada vez mais investimentos hoteleiros e desportivos. É um fenómeno bem conhecido do Governo¹, empresários² e operadores turísticos, e que constitui uma fatia cada vez maior das receitas de turismo em Portugal. O Algarve já foi distinguido com a menção “*melhor destino de golfe do mundo*” em 2000.

No entanto, as possibilidades de desenvolvimento de campos de golfe no Sul de Espanha e Algarve têm algumas limitações, nomeadamente em termos de água e áreas disponíveis, devido à construção excessiva e indiscriminada, levando a alguma escassez na oferta. Em consequência, o turismo de golfe está a desenvolver-se noutras regiões também propícias como a Grande Lisboa³, onde existem já “resorts” com capacidade hoteleira tal como a Quinta da Marinha e a Penha Longa, e a região foi distinguida com a designação “*destino de golfe do ano em 2003*” pela Associação Internacional de Operadores de Viagens de Golf. Em 2004 realiza-se no Estoril o maior evento da indústria de golfe a nível mundial, o *International Golf Travel Market (IGTM)*.

A região a Norte de Lisboa está a procurar avançar por este caminho, com campos de golfe e hotelaria em Óbidos e Torres Vedras, tendo já atraído duas grandes cadeias mundiais (Marriott e Starwood). Em Santo Estêvão, a disponibilidade a curto prazo de três novos campos de 18 buracos, integrados em empreendimentos com licenciamento de hotelaria, aliada ao fácil acesso a partir do aeroporto de Lisboa (e do futuro aeroporto de Ota) abre grandes possibilidades neste novo mercado.

Note-se que um requisito fundamental deste mercado é o da existência de vários campos de golfe na mesma região, pois o turista gosta de jogar em campos variados durante a sua

¹ “Vender Portugal como destino privilegiado de golfe é uma das metas da promoção oficial do País” – Expresso, 22/2/03

² entrevistas de André Jordan ao Expresso (8/11/03) e M.F.Espírito Santo ao Diário de Notícias

³ “Lisboa, dentro de dez anos, poderá tornar-se num destino de golfe capaz de concorrer com o Algarve” – Expresso, 22/2/03

estadia. O número mínimo geralmente considerado é de três campos de 18 buracos, o que já passa a estar disponível em Santo Estêvão. O número ideal, no entanto, para fixar o turismo na hotelaria local, é de cinco ou seis campos na mesma região.

4.4. O PAPEL DO DESPORTO EQUESTRE

A experiência dos espaços turísticos em Santo Estêvão, conjugada com a dos empreendimentos estrangeiros (nomeadamente Sul de Espanha) e do Algarve, permite concluir que as actividades hípicas, por si só, não conseguem atrair fluxos turísticos permanentes nem residentes. Com efeito, ao contrário do golfe, a comunidade equestre é mais individualista e ligada às regiões de origem e residência habitual. Os fluxos de utilização não são suficientes para, por si só, justificarem economicamente os elevados investimentos das instalações fixas.

No entanto, através da sua imagem de alta qualidade, o desporto equestre pode constituir um factor diferenciador considerável nos empreendimentos turístico-residenciais. Este aspecto é especificamente relevante para Santo Estêvão, devido à imagem adquirida – à custa dos esforços continuados dos promotores – de zona de eleição para as actividades hípicas, e permite reforçar e valorizar as características de espaço rural da região, por oposição à praia e mar que tem sido a imagem de marca da maioria dos empreendimentos do sul de Espanha e Portugal.

Assim, o desenvolvimento dos espaços turísticos de Santo Estêvão deverá continuar a integrar o desporto equestre e utilizá-lo como imagem de marca e característica diferenciadora dos seus empreendimentos.

4.5. O NOVO CONCEITO DE TURISMO RESIDENCIAL

Há já bastante tempo que se regista a aquisição de residências de férias por estrangeiros, no Sul de Espanha e no Algarve. Cada vez mais, os estrangeiros que visitam estas zonas em turismo optam por adquirir a sua segunda residência, para passarem períodos de férias ao longo do ano e eventualmente residência permanente após a reforma.

A conjugação destas duas tendências – turismo de golfe e 2ª residência – originou um novo fenómeno, chamado *turismo residencial*: os estrangeiros vêm como turistas, gostam, e compram residências. Este fenómeno tem sido reconhecido pelos operadores turísticos,

empresários do sector e governantes⁴ e representa um enorme potencial de desenvolvimento. No Sul de Espanha (Marbella), organiza-se já todos os anos um grande simpósio de turismo residencial, que atrai os operadores de turismo e imobiliários de todo o Norte da Europa. Importa assim compreender qual o ambiente que o turista procura para não só passar férias, mas também para estabelecer a sua residência secundária.

4.6. CARACTERÍSTICAS DOS “RESORT” DE TURISMO RESIDENCIAL

Os “resorts” mais recentes do Sul de Espanha e Algarve fornecem a resposta. Trata-se de empreendimentos de qualidade em áreas preservadas com qualidade ambiental, com acessos fáceis dos aeroportos, com campos de golfe e outros equipamentos desportivos, hotéis, apartamentos turísticos, e moradias de vários tipos (geminadas ou “em banda”, e unifamiliares).

O cerne de praticamente todos os “resorts” é (com excepção das marinas) o(s) campo(s) de golfe, servindo objectivos múltiplos:

- ≥ turismo interno através da visita de praticantes das regiões envolventes
- ≥ turismo de golfe internacional, conjugado com o equipamento hoteleiro
- ≥ frequência elevada (tipicamente 30.000 jogadores/ano) mas de qualidade (o golfista é normalmente respeitador do ambiente)
- ≥ grande área verde, com alternância de zonas virgens e ajardinadas, constituindo um grande “pulmão” e a garantia de belas paisagens e vistas alargadas
- ≥ protecção contra fogos dado o sistema extensivo de rega

Normalmente, o “resort” organiza-se em áreas desportivas (campos de golfe com clubes anexos), áreas hoteleiras (hotéis e apartamentos turísticos), residência colectiva (moradias geminadas, “em banda”, “townhouses”, etc.) e residência individual.

Note-se que as residências individuais nestes empreendimentos representam a oferta de topo de gama, com os terrenos a atingirem valores elevados (v. Quinta do Lago e Vale do Lobo). As residências colectivas têm tendência a agrupar-se em “conjuntos turísticos” (grupo de moradias com alguns equipamentos comuns como jardim e piscina) ou “villages” (pequenas aglomerações urbanas com carácter local e vida própria).

⁴ “Executivo promove Portugal como destino turístico de segunda habitação: Secretário de Estado do Turismo declara que o turismo residencial tem um peso cada vez maior junto das principais áreas de resort do País... fomentando o imobiliário de lazer que traz vastos benefícios em termos de investimento directo, criação de emprego, aumento das receitas a nível local e melhoria da prestação de serviços” – Público, 11/2/04

No passado, estes “resorts” procuravam estabelecer-se junto à costa marítima, para terem acesso às praias. No entanto, a voga do golfe e a fuga às áreas congestionadas da costa, bem como o esgotamento das áreas disponíveis, tem reorientado a procura para “resorts” situados em áreas mais para o interior, com ambientes e paisagens preservados, e com outros pólos de atracção tais como o desporto hípico.

Neste cenário, Santo Estêvão tem obviamente uma grande oportunidade.

4.7. CONCLUSÕES

O enquadramento dos espaços turísticos no PDM de Benavente, concretamente na área de Santo Estêvão, precisa evoluir no sentido ditado pelos mercados habitacionais e turísticos. Os modelos existentes tiveram o seu papel mas estão hoje desenquadrados face à procura:

- ≥ A habitação rural dispersa esgotou praticamente o mercado limitado a que se dirigia (2ª habitação rural de luxo para o mercado da Grande Lisboa), e não atrai os novos mercados de turismo de golfe e residencial;
- ≥ As “âncoras” utilizadas, focadas quase exclusivamente no hipismo, não podem só por si atrair os novos mercados do turismo de golfe e do turismo residencial. Na verdade, o desporto hípico deverá constituir, como mais-valia, um aspecto fundamental de diferenciação face a empreendimentos noutras áreas;
- ≥ O tipo de construção dispersa não permite, em termos económicos, a implantação das infraestruturas hoje exigidas (redes de abastecimento e de efluentes), nem a implantação dos novos equipamentos desportivos.

Note-se que, para além das características individuais dos “resorts” identificados neste documento, é essencial prever a possibilidade de implantação de campos de golfe e “resorts” múltiplos, de forma a conseguir o efeito de escala necessário para o sucesso turístico, obviamente a serem implementados de forma faseada à medida da resposta do mercado.

Os espaços turísticos devem assim evoluir no sentido de permitir o desenvolvimento de novos projectos com as características e índices dos novos modelos, afim de garantir o seu desenvolvimento harmonioso e equilibrado, para benefício da população, do município e do País.

Benavente integra a CIMLT conjuntamente com os municípios de Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior, Salvaterra de Magos e Santarém.

A Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) nasceu das extintas Comunidade Urbana da Lezíria do Tejo (CULT) e Associação de Municípios da Lezíria do Tejo (AMLT). Inicialmente composta por doze Municípios - Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Benavente, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior, Salvaterra de Magos, Santarém e Vila Franca de Xira - a AMLT foi constituída no dia 22 de Janeiro de 1987, sendo a sua escritura publicada no Diário da República em 27 de Março de 1987.

Em 2003, a AMLT optou por criar a CULT, no âmbito da Lei nº11/2003 de 13 de Maio, a qual estabelece o regime de criação, o quadro de atribuições e competências das Comunidades Intermunicipais de direito público e o funcionamento dos seus órgãos, conjugada com a Lei nº10/2003, de 13 de Maio, que estabelece o regime de criação das Áreas Metropolitanas.

A escritura pública para a constituição da Comunidade Urbana da Lezíria do Tejo (CULT) foi assinada a 29 de Março de 2004.

Por força do disposto na Lei nº 45/2008, de 27 de Agosto, e na sequência das deliberações das Assembleias Municipais dos Municípios associados, foi publicado a 29 de Outubro de 2008, no Diário da República nº 210, os Estatutos da Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT).

A CIMLT assume plenamente a posição da CULT em todas as áreas de actuação desde 14 de Novembro de 2008.

A área geográfica da CIMLT, com 4 267 km², corresponde à NUT III da Lezíria do Tejo, onde residem 240 842 habitantes (de acordo com os Censos 2001).

Sem prejuízo das atribuições transferidas pela administração central e pelos Municípios, as Comunidades Urbanas foram criadas para a prossecução dos seguintes fins públicos:

- a) Articulação dos investimentos municipais de interesse supra municipal;
 - b) Coordenação de actuações entre os municípios e os serviços da administração central, nas seguintes áreas:
 - 1) Infra-estruturas de saneamento básico e de abastecimento público;
 - 2) Saúde;
 - 3) Educação;
 - 4) Ambiente, conservação da natureza e recursos naturais;
 - 5) Segurança e protecção civil;
 - 6) Acessibilidades e transportes;
 - 7) Equipamentos de utilização colectiva;
 - 8) Apoio ao turismo e à cultura;
 - 9) Apoios ao desporto, à juventude e às actividades de lazer;
 - c) Planeamento e gestão estratégica, económica e social; d) Gestão territorial na área dos municípios integrantes.
- ≥ Os Espaços Internet foram criados com o objectivo de **combater a info-exclusão** e familiarizar os cidadãos com o uso das tecnologias de informação e comunicação (TIC), em especial da Internet.
- ≥ O Ribatejo Digital está integrado na Medida 2.3 “Projectos Integrados: Das Cidades Digitais ao Portugal Digital”, do Eixo 2 “Portugal Digital” do Programa Operacional da Sociedade do Conhecimento (POSC). O objectivo deste projecto consiste em tornar a região da Lezíria do Tejo mais **competitiva** e **solidária**. Mais **competitiva**, colocando as Tecnologias de Informação e Comunicação (TIC) ao serviço do desenvolvimento económico e social da população, disponibilizando informação e serviços em diversos domínios (administração local, solidariedade social, agricultura, actividade económica). Mais **solidária**, disponibilizando o acesso à Internet em todas as freguesias, facultando aos cidadãos que não possuem computador a possibilidade de aceder ao crescente volume de informação disponível.

Neste projecto estão envolvidos além dos 11 municípios e respectivas Juntas de Freguesia, a CIMLT, a NERSANT; a Região de Turismo do Ribatejo; o Instituto Politécnico de Santarém; os jornais regionais "O Mirante" e "O Ribatejo".

FIGURA 22 – RIBATEJO DIGITAL



- ≥ Estudo Integrado da Mobilidade e Sistema de Transportes nos Concelhos da CULT melhora das condições de segurança nos serviços e nas infra-estruturas de transportes, designadamente no que se refere aos transportes públicos, constitui outra preocupação da Comunidade Urbana da Lezíria do Tejo.
- ≥ Projecto eAtlaSudoe
A caracterização dos territórios no que respeita à Sociedade de Informação é um instrumento fundamental para conseguir implementar políticas que efectivamente contribuam para a melhoria da qualidade de vida de todos os cidadãos. Assim nasceu o projecto eAtlaSudoe. Integrado no programa comunitário Interreg III B - Sudoe, o projecto eAtlaSudoe surgiu no início do ano de 2005, com o objectivo de criar um "Atlas" da Sociedade de Informação, nos territórios abrangidos pelo projecto. O eAtlaSudoe conta com a participação da Comunidade Urbana da Lezíria do Tejo (CULT), da Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa (FLUL), da Universidade de Toulouse (GRESOC), da Agência Regional para o Desenvolvimento da Sociedade de Informação (ARDESI) da região dos Pirinéus franceses, a Universidade de Saragoça e do Observatório Aragonês da Sociedade de Informação (OASI).
- ≥ Os onze municípios da Lezíria do Tejo, em parceria com a Comunidade Urbana da

Lezíria do Tejo (CULT), iniciaram em Novembro a elaboração da Agenda 21 da Lezíria do Tejo, a primeira de nível regional em Portugal.

À necessidade de se identificarem as prioridades de investimento do próximo ciclo de intervenções estruturais (QREN 2007-2013), somou-se a ambição dos autarcas destes onze municípios e da CULT em garantir a sustentabilidade das políticas públicas mediante um processo de participação alargada da população.

O objectivo é assegurar e dinamizar a participação dos agentes económicos e sociais da região na elaboração da Agenda XXI da Lezíria do Tejo

≥ Carta Educativa e Mapa de Ruído

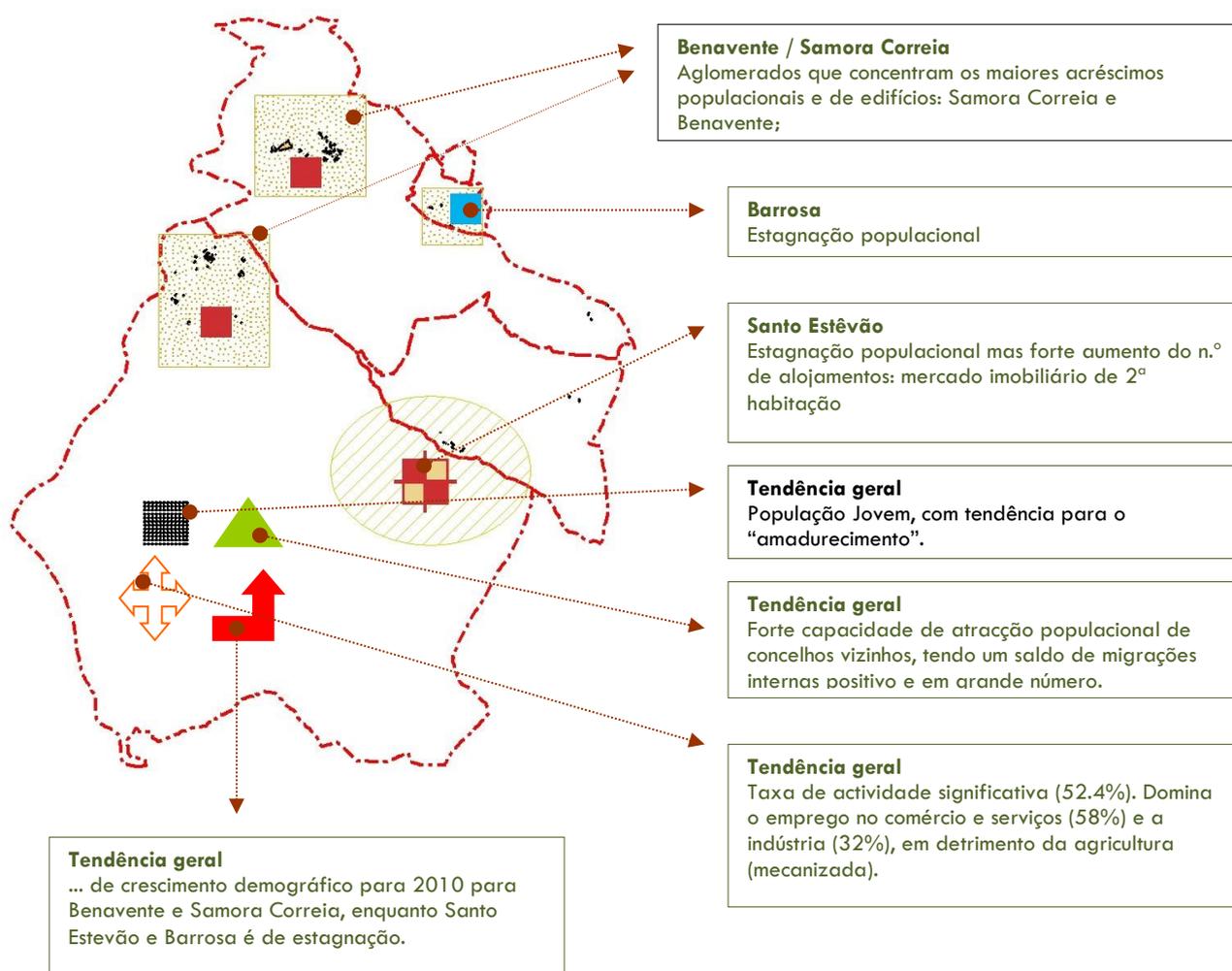
6_ LEITURA DAS DINÂMICAS

A definição das Bases para o Modelo Estratégico de Desenvolvimento considerou ainda um quadro de dinâmicas locais que ilustramos aqui de uma forma bastante sintética.

6.1. DEMOGRAFIA

A caracterização da estrutura socio-demográfica concelhia pode ser na seguinte imagem:

FIGURA 23 – ESTRUTURA SÓCIO DEMOGRÁFICA CONCELHIA

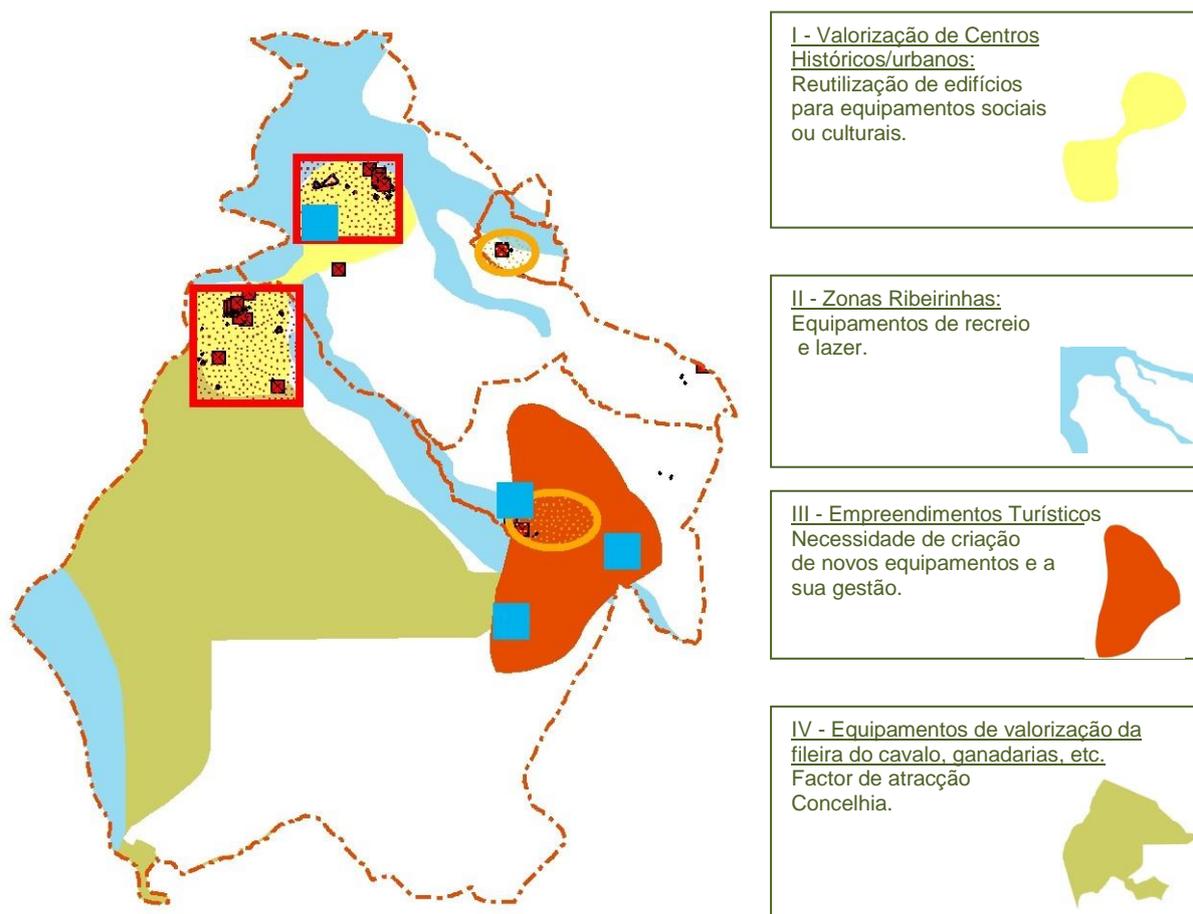


6.2. EQUIPAMENTOS

Principais vectores estratégicos de localização de equipamentos:

- I - Valorização dos centros históricos/urbanos, passando pela recuperação dos edifícios com outros possíveis usos (equipamentos de apoio social e culturais);
- II – Aproveitamento das Zonas Ribeirinhas, com o fomento de espaços verdes, de lazer e recreio, desportos radicais e de aventura;
- III – Avaliação do impacto dos empreendimentos turísticos (“quintinhas” / mercado imobiliário de segunda habitação de qualidade) quanto à necessidade de criação de novos equipamentos e à capacidade financeira da autarquia para a sua gestão;
- IV - Reserva de espaços para equipamentos que potenciem as ganadarias, a fileira do cavalo, enguias, etc., enquanto factor de atracção concelhia.

FIGURA 24 – SISTEMATIZAÇÃO DO ESQUEMA DIRECTOR MUNICIPAL DE EQUIPAMENTOS



6.3. ESTRUTURA VIÁRIA

O concelho apresenta uma rede viária com uma densidade assinalável, embora nem sempre racionalmente distribuída, necessitando contudo de beneficiações ao nível do traçado, e essencialmente do pavimento e da sinalização.

As necessidades que se fazem sentir ao nível da rede viária concelhia, de acordo com o que foi possível detectar, para além da beneficiação e correcção de algumas ligações, essencialmente ao nível da rede de distribuição e da rede urbana local, a criação de novas ligações visa essencialmente resolver um problema detectado e salientado pelos presidentes das várias Juntas de Freguesia e que se prende com a grande dependência da rede principal (E.N.s) nas ligações viárias inter-municipais, que é sem duvida a grande deficiência em termos de malha viária concelhia.

No âmbito do anteriormente referido, salienta-se a necessidade da criação de uma malha viária estruturada e devidamente hierarquizada, onde se inclui a criação de variantes, nomeadamente a Benavente e Samora Correia/Porto Alto, em alternativa às saturadas E.N. 10 e E.N. 118.

De forma sintetizada importa reter as seguintes considerações por freguesia:

FREGUESIA DE BENAVENTE
Potenciar as acessibilidades – Rede Viária A10 e A13 Proximidade do nó da A10/A13 Via de estrutura urbana do aglomerado Variante Nascente (ligação EN118 / EN 118-1) Espaço Multifuncional Frente Ribeirinha
ASPECTOS NEGATIVOS (PROBLEMAS/RISCOS)
Falta de ligações viárias entre as partes da cidade Fragilidade da rede viária existente Definição de novos perfis viários Congestionamento e saturação da EN 118 Elevado número de pontos de conflito de tráfego na EN 118
ACÇÕES A DESENVOLVER:
Implementação de novos eixos viários (A10 e A13) Concretização da variante Nascente Implementação de novas vias urbanas Implementação de novos parques de estacionamento Modernização e reestruturação da rede viária local

FREGUESIA DE SAMORA CORREIA
ASPECTOS POSITIVOS (POTENCIALIDADES/OPORTUNIDADES)
Potenciar as acessibilidades – Rede Viária A10 e A13 Variante Nascente (ligação EN10 / EN 118) Via de Estrutura Urbana Samora Correia Porto Alto Frente Ribeirinha e o Núcleo Antigo
ASPECTOS NEGATIVOS (PROBLEMAS/RISCOS)
Falta de ligações viárias entre as partes do aglomerado de Samora Correia e Porto Alto Fragilidade da rede viária existente Definição de novos perfis viários Saturação da rede principal e pontos de conflito de tráfego – EN 118, EN10 e Cruzamento de Porto Alto
ACÇÕES A DESENVOLVER:
Implementação de novos eixos viários (A10 e A13) Concretização da variante Nascente Implementação de novas vias urbanas Implementação de novos parques de estacionamento Modernização e reestruturação da rede viária local

FREGUESIA DE BENAVENTE
ASPECTOS POSITIVOS (POTENCIALIDADES/OPORTUNIDADES)
Potenciar as acessibilidades – Nó da A13 Articulação com a EN 118-1
ASPECTOS NEGATIVOS (PROBLEMAS/RISCOS)
Criação de novas ligações viárias entre as partes do aglomerado Fragilidade da rede viária existente Definição de novos perfis viários
ACÇÕES A DESENVOLVER:
Implementação de novos eixos viários (A13) Modernização e reestruturação da rede viária local Implementação do Projecto Pólo Universitário

FREGUESIA DE BARROSA

ASPECTOS POSITIVOS (POTENCIALIDADES/OPORTUNIDADES)

Potenciar as novas acessibilidades – Variante a Benavente e nó da A10/A13
Proximidade da Sede de Concelho
Articulação com a EN 515

ASPECTOS NEGATIVOS (PROBLEMAS/RISCOS)

Criação de novas ligações viárias entre as partes do aglomerado
Fragilidade da rede viária existente
Definição de novos perfis viários

ACÇÕES A DESENVOLVER:

Implementação de novos eixos viários, nó da A13 e Variante a Benavente
Modernização e reestruturação da rede viária local

6.4. TRANSPORTES

O concelho de Benavente, fruto de recentes e futuras intervenções em termos de acessibilidades, poderá assumir uma posição de relevo no agrupamento da Sub-região da Lezíria do Tejo, ao localizar-se no entroncamento de dois importantes Itinerários Principais, a A10 e a A13.

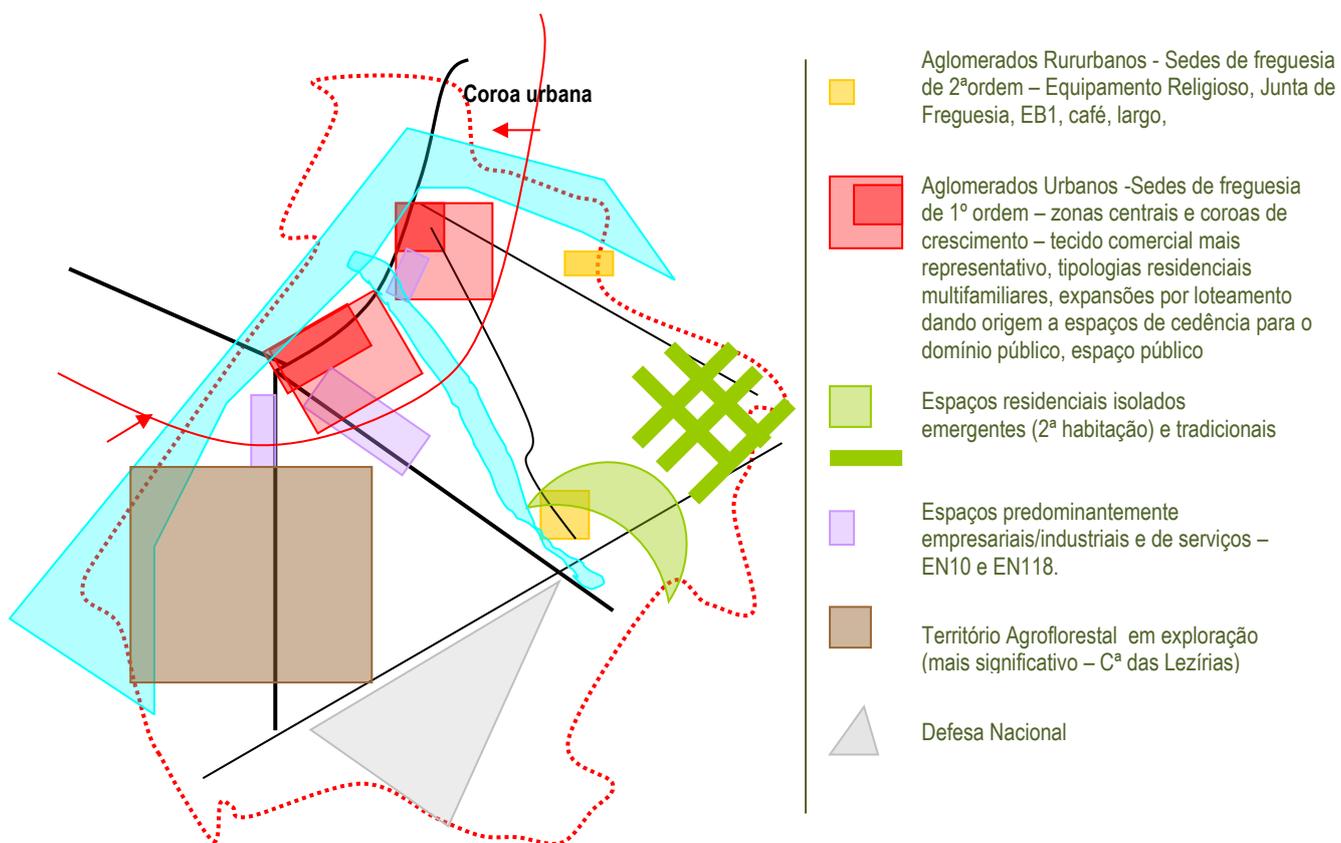
Esta situação confere-lhe uma excelente posição no domínio dos transportes públicos de longo curso, ligação aos principais centros de decisão (Lisboa), à região fronteiriça (Madrid) e no relacionamento com os concelhos circundantes.

A melhoria das vias, a dependência do transporte público da rede viária principal, e a existência de uma rede um transporte escolar, devem determinar o reforço do serviço da rede de transportes públicos de passageiros.

6.5. FORMA URBANA

A forma urbana é causa e consequência da apropriação humana dos territórios, o estágio em que actualmente se encontra o concelho de Benavente a nível morfo-funcional pode ser esquematizado da seguinte forma:

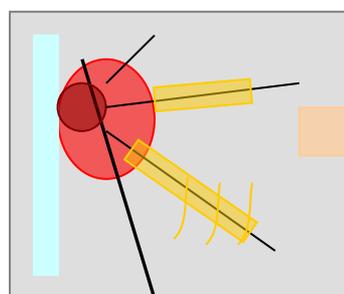
FIGURA 25 – ESQUEMA DA FORMA URBANA



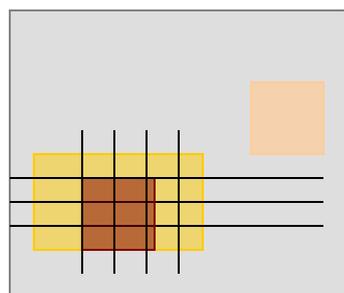
Padrões ocupacionais Tipo

Percorrendo o território de Benavente identificam-se espaços com características morfológicas e funcionais idênticas, podendo mesmo falar-se em tendências/ padrões de ocupação.

FIGURA 26 – PADRÕES OCUPACIONAIS DO SOLO



Padrão ocupacional na coroa urbana – eixo de suporte EN118



Padrão ocupacional dos aglomerados rururbanos – Sto Estêvão e Barrosa

	<p>Zonas antigas – Malha urbana de desenho orgânico, fortes interdependências entre o edificado e o espaço público, edificado arquitectura marcadamente rural /vernacular. Apesar de serem visíveis algumas marcas de abandono são, inequivocamente, os espaços mais representativos dos valores culturais - nomeadamente históricos, arquitectónicos, urbanísticos ou simplesmente afectivos e como tal deverão ser alvo de políticas de reabilitação. A nível concelhio mantêm-se como espaços de concentração do pequeno comércio e de alguns dos equipamentos de utilização colectiva não consumidores de espaço.</p>
	<p>Zonas consolidadas – Expansões das zonas acima descritas, foram na sua génese os espaços de localização dos equipamentos consumidores de grandes áreas e que por isso se localizaram na periferia das zonas residenciais. O desenho urbano, menos orgânico mas marcadamente radiocêntrico passa a incorporar conceitos de ortogonalidade (quarteirão). Encontram-se nestes espaços alguns exemplares de tipologia multifamiliar. A contiguidade territorial nem sempre é sinónimo de continuidade urbana, é muitas vezes um factor negativo sendo a ruptura formal evidente.</p>
	<p>Zonas de franjas urbanas – A inexistência de espaços urbanizáveis disponíveis nos espaços descritos como “Zonas Consolidadas”, a conotação social negativa das zonas antigas e falta de imaginação na sua reabilitação conjugadas com a disponibilidade de terrenos ao longo dos arruamentos que partem dos centros antigos para todo o território são alguns dos factores que dão origem à paisagem urbana característica das periferias dos centros de freguesia – Uma paisagem urbana débil e monofuncional, de ocupação extensiva de baixa densidade de tipologia unifamiliar. No caso dos aglomerados rururbanos este crescimento satélite é marcado pela pretensão de ortogonalidade</p>
	<p>Zonas “satélite” / modelos emergentes – Conjunto de Edificações concentradas ao longo de arruamentos, distantes das zonas de maior concentração construtiva. Espaços fundamentalmente residenciais totalmente dependentes dos aglomerados urbanos mais próximos apesar da distância que os separa. Distinguem-se dois tipos, diferenciados pela população residente e pela dimensão e forma dos lotes: Nível concelhio - Foros – estruturas lineares com lotes estreitos e profundos, parcialmente utilizados para a agricultura com habitação permanente de população na sua maioria autóctone Nível Metropolitano - Empreendimentos em Sto Estêvão – estruturas fechadas, parcelas de grandes dimensões, quintas de 2ª habitação de população de fora do concelho.</p>

Assumem-se estes padrões ocupacionais como uma realidade local incontornável para a qual é fundamental encontrar mecanismos de qualificação urbana para espaços distintos mas que só pensados em conjunto podem, no seu todo, alcançar patamares de qualidade urbana competitivos e atractivos. Tendo em consideração as características ocupacionais descritas, surgem como principais desafios à revisão do Plano director Municipal, no domínio da estrutura e forma urbana:

REABILITAÇÃO URBANA	
<p>Espaços de identidade, espelho de culturas e quotidianos passados, encontram-se aqui espaços de valor sócio-urbanístico que urge preservar e integrar no tecido urbano mais alargado</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tratamento os espaços públicos; • Apoio à reabilitação: divulgação de financiamentos e apoios à reabilitação, apoio técnico aos projectos; • Projecto modelo “casa Típica”: dar a conhecer história, as funções originais e propor a reinvenção dos espaços, a adequação a novas necessidades respeitando elementos arquitectónicos e urbanos fundamentais. • Apoio ao Comércio Tradicional – incentivos
INTEGRAÇÃO DE ELEMENTOS NATURAIS NO DESENHO DO ESPAÇO URBANO	
<p>Assumir a qualidade do espaço urbano como um prolongamento da qualidade do espaço natural é um desafio para a diferença deste território</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tratamento das frentes ribeirinhas do Rio Sorraia e Ribeira de Santo Estêvão como espaços de recreio e lazer associados ao meio urbano; • Integração das zonas de equipamento que existem associadas à envolvente dos aglomerados como âncoras de intervenção no espaço natural • Corredores permeáveis em meio urbano – espaços programados com desenho orientador que assegure estes elementos.
QUALIFICAÇÃO E EQUILÍBRIO DE ESPAÇOS TERRITORIALMENTE CONTÍGUOS E FUNCIONALMENTE INCOMPATÍVEIS	
<p>A amálgama funcional existente pode-se dizer que é uma característica dos territórios concelhios. Espaços habitacionais e espaços industriais/armazenagem entram em conflito devido a diferentes necessidades de apropriação de espaços, gerando cenários desqualificados</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Delimitação de espaços para programas funcionais específicos – industriais; • Nos casos de proximidades dificilmente reversíveis, definição de espaços barreira com cortina arbórea ou elementos de minimização de impactos visuais, sonoros ou de outra natureza; • Esquema preferencial de localização de diferentes sectores de actividade e esquema viário de suporte que reflecta as necessidades singulares de utilização.
QUALIFICAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DOS ELEMENTOS ESTRUTURANTES DA GÊNESE URBANA E FUNCIONAL DOS AGLOMERADOS – AS ESTRADAS NACIONAIS	
<p>A concentração de novas actividades – consumidoras de espaços foi acontecendo de forma desordenada ao longo destes eixos. Com a actual melhoria do quadro de acessibilidades surge a oportunidade de qualificação e integração, sendo para tal indispensável discutir e reinventar o papel destes eixos no tecido urbano</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Plano estrutura dos eixos viários em transformação – EN10 e 118 – matriz de localização preferencial por sectores de actividade (prós e contras)

INTEGRAÇÃO DE MODELOS URBANOS EMERGENTES	
Resultantes de fenómenos de escala local ou metropolitana, as zonas residenciais integradas no meio natural são um produto emergente no território concelhio.	<ul style="list-style-type: none"> • Elaboração de um documento de apoio à negociação entre município e promotores que: • Avalie a oferta desta tipologia à escala supra-local definindo as particularidades/ singularidades que se pretende que existam no concelho de Benavente, • Identifique os elementos-chave a preservar ou a criar, • Estabeleça sinergias e relações preferenciais com espaços existentes
VERDES AGRÍCOLAS	
A descaracterização e imagem descontínua das franjas urbanas da coroa urbana são, em grande medida, resultante da adulteração de um modelo que se pretendia de qualificação. Ou seja, da categoria de solo urbano – Verde agrícola (VA)– resultaram territórios abandonados, escondidos no interior de grandes quarteirões onde proliferou a ocupação à face da via.	<ul style="list-style-type: none"> • Desenho de estruturação de pequenos quarteirões urbanos, sendo fundamental a hierarquização dos arruamentos e definição de elementos âncora – equipamentos – que invertam o panorama monofuncional desqualificado.
FOROS	
Estruturas Lineares tradicionalmente associados ao universo rural agrícola. A não adulteração deste modelo de apropriação do espaço passa por medidas concretas de gestão urbanística.	<ul style="list-style-type: none"> • Definição de afastamentos à frente do lote para que nunca se crie uma imagem de frente urbana, • Definição de um polígono máximo de implantação de acordo com a área e forma da parcela em causa.

6.6. VALORES NATURAIS E PAISAGÍSTICOS

Neste primeiro momento interessa sobretudo identificar as áreas prioritárias para a conservação e onde o referido controlo deve ser conduzido por regras de sustentabilidade e que garantam um correcto funcionamento dos sistemas naturais, tais como:

- a) a RNET,
- b) a “Zona de especial interesse para a conservação da avifauna (prioridade 1)” prevista no Plano de Gestão da ZPE, que está incluída na RNET,
- c) os paus de Belmonte e Trejoito

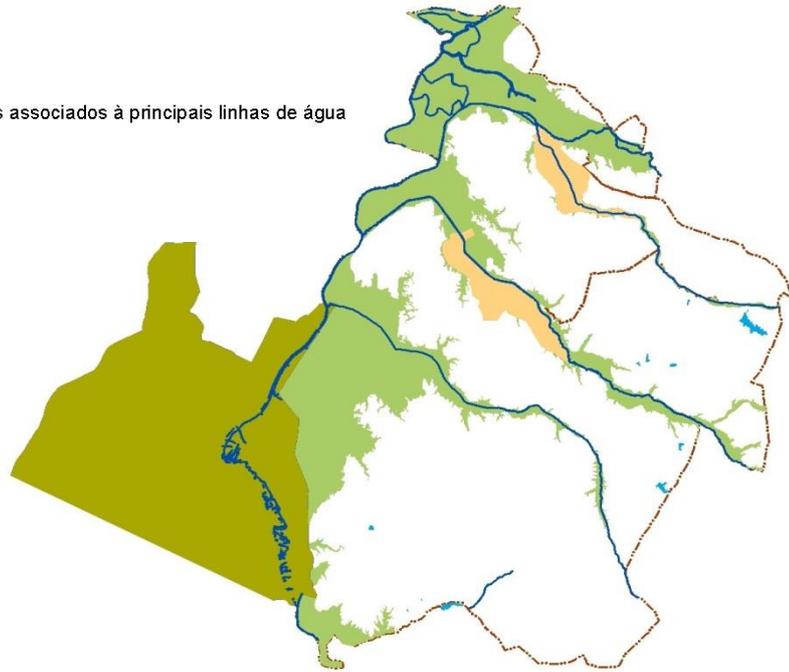
- d) as principais linhas de água e os leitos aluvionares a elas associados, que para além de constituírem solos com elevada aptidão para a agricultura, são também as zonas onde a probabilidade de ocorrência de cheia é maior.

Apesar de existirem outros ecossistemas também importantes do ponto de vista estratégico consideram-se estes os fundamentais para atingir os objectivos atrás descritos.

FIGURA 27 – ECOSISTEMAS FUNDAME

Legenda

-  Leitos aluvionares associados à principais linhas de água
-  RNET
-  Albufeiras
-  Paúis



Nos espaços urbanos há a necessidade definir uma estrutura verde / ecológica compatível com a urbanização existente e proposta, não descurando nunca os principais sistemas naturais.

6.7. HABITAÇÃO

O parque habitacional concelhio pode ser caracterizado por:

Características dos Edifícios

- Predomínio dos edifícios de tipologia unifamiliar, embora com tendência para o aumento do rácio de alojamentos/edifício;
- 38% dos edifícios têm mais de 30 anos e 28% tem mais de 20anos, importa por isso pensar numa política de requalificação do edificado;

Dinâmica Construtiva

- As freguesias mais dinâmicas no sector construtivo são as de Samora Correia e Benavente, onde se verifica um acréscimo no número de pisos por edifício;
- Saliente-se a dinâmica da freguesia de Santo Estêvão, na construção de “emprendimentos turísticos”, embora este tipo de construção seja destinado a outro tipo de mercado;

Alojamentos

- A maioria são da posse dos ocupantes, existindo ainda um nicho para o mercado de arrendamento, embora tenha vindo a diminuir;
- Alojamentos com uso quase exclusivamente residencial, apesar do terciário estar em pleno crescimento no concelho;
- Existem ainda 16 barracas e 39 casos de outros tipos de alojamento no concelho – necessidade de perceber as reais necessidades das famílias e recorrer a programas de realojamento;
- Alojamentos de uso sazonal: importa perceber a sua extensão para acautelar eventuais problemas sociais;
- Dos 1556 alojamentos vagos, 87 são para demolição, estando os restantes no mercado de arrendamento ou venda;
- Têm uma cobertura de água, electricidade e esgotos acima dos 90%, existindo casos pontuais de carências em alojamentos mais antigos.

QUESTÕES PROSPECTIVAS

- I - O mercado da habitação está a dar resposta à procura existente, em termos qualitativos? Será que a oferta satisfaz a necessidade da procura?
- II - Sendo este um concelho com grande capacidade atractiva, devido à sua localização geográfica e, podendo esta aumentar devido às novas vias que já se encontram em construção, é essencial que se pense quais as áreas com melhor aptidão construtiva e quais as tipologias a propor para as mesmas, garantindo assim, no futuro, uma qualidade urbana e de vida no concelho, sem pôr em causa a sua identidade.

6.8. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Atendendo à análise de diagnóstico elaborada, de caracterização do tecido económico concelhio, foi possível proceder à problematização de alguns pontos fracos e pontos fortes, bem como identificar alguns vectores estratégicos que deverão orientar a actuação sobre o território.

Relativamente ao **sector do comércio por grosso e a retalho**, registe-se que:

- 67% das sociedades são deste sector;
- Existência de conflitos no interior dos aglomerados, onde esta função domina, devido ao trânsito de atravessamento – o melhoramento das condições de circulação (desvio deste tipo de tráfego para e exterior dos aglomerados) bem como a dotação do tecido comercial tradicional de características de fruição mais agradáveis melhoraria a actividade comercial;
- Importância deste sector também ao nível dos aglomerados urbanos mais pequenos (Barrosa, Santo Estêvão e os Foros).

A expressão do sector da **agricultura, produção animal, caça e silvicultura** traduz-se nas

- Extensão da área concelhia marcadamente rural (actividade agro-florestal);
- As explorações agrícolas têm áreas extensas (entre 20 e 100 ha), podendo a sua produtividade marginal ser significativa para a economia regional do Concelho;
- As freguesias:
 - Barrosa: maior ocupação relativa para a agricultura;
 - Santo Estêvão: freguesia onde mais população depende da agricultura;
 - Benavente: presença marcante dos aviários e vacarias, com impactos consideráveis no território;
- Destaque-se ainda a importância da Companhia das Lezírias como factor estratégico: estudar novos segmentos de produção como a agricultura biológica, com produtos e métodos tradicionais, para fornecimento de produtos frescos à AML, por exemplo.

- Proximidade da AML;
- Necessidade de manutenção de recursos logísticos;
- Reencaminhamento de actividades face à nova realidade de vias rodoviárias.

Refira-se ainda como actividades emergentes, o **Turismo**, face às condições existentes no concelho para o seu desenvolvimento:

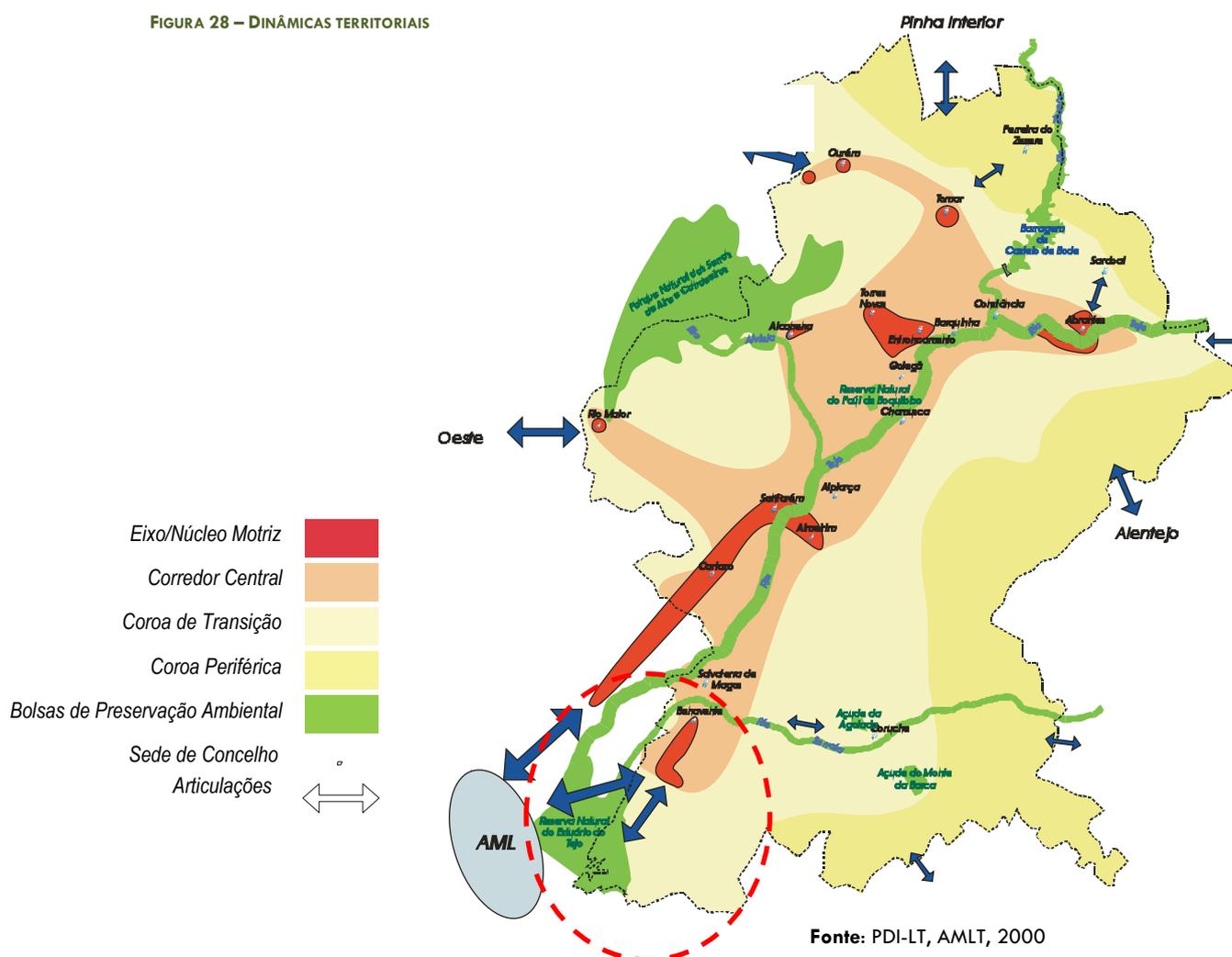
- Valores paisagísticos (Estuário do Tejo e Zona de Protecção Especial);
- Tradições de hipismo e tauromaquia;
- Como componentes do sector do turismo destaque-se as potencialidades nas áreas de: Turismo Rural, as denominadas “quintinhas” e o hipismo/fileira do cavalo, para além dos já explorados empreendimentos ancorados no golfe.

6.9. PLANO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DA LEZÍRIA DO TEJO

A cooperação inter municipal é cada vez mais uma condição para a concretização de estratégias de desenvolvimento. Potenciar sinergias e dinâmicas de proximidade e minimizar problemas decorrentes de uma má gestão territorial são tarefas mais bem sucedidas se determinadas num quadro territorial alargado.

O plano de Desenvolvimento Integrado da Lezíria do Tejo (PDI-LT) surge da necessidade de proporcionar maior visibilidade e protagonismo interno e externo à sub-região e aos agentes locais, estimulando formas eficazes de organização e de cooperação estratégica. O PDI-LT constitui um referencial de orientação e de negociação institucional e também um referencial para o estabelecimento de estratégias de desenvolvimento de escala municipal.

FIGURA 28 – DINÂMICAS TERRITORIAIS



Como se verifica no esquema anterior, o concelho de Benavente, no contexto da região do vale do Tejo, engloba uma parte significativa de espaços de preservação ambiental dos quais se destaca o espaço da Reserva Natural do Estuário do Tejo e, a nível de dinâmicas sócio económicas e urbanas, regista-se uma forte influência da AML, em especial no eixo Urbano – Benavente/Samura Correia.

Decorrentes destes estudos existem onze apostas estratégicas para o desenvolvimento integrado da região e que influenciam terminantemente os eixos estratégicos municipais.

6.10. SÍNTESE FINAL

1. Desenvolver um sistema urbano multipolar, vertebrador do território e fomentador da cooperação inter-urbana
2. Valorizar o Rio Tejo, como património natural, cultural e ambiental e como espaço de fruição, lazer e turismo
3. Superar as carências quantitativas e qualitativas existentes no domínio do saneamento básico
4. Expandir, qualificar e diversificar a actividade turística, de forma a preparar-se para o crescimento exponencial das procuras associadas aos lazeres e ao turismo
5. Promover o desenvolvimento agrícola e rural, numa óptica de valorização da excelência de uma tradição
6. Modernizar o funcionamento da Administração Pública e instituir o diálogo e a concertação inter-institucional como prática corrente
7. Transformar a Lezíria do Tejo num território coeso e fluido e, numa importante plataforma logística, afirmando a sua vocação de múltipla charneira
8. Salvaguardar e valorizar a riqueza e diversidade do património paisagístico, ambiental, histórico, construído e cultural, numa óptica de ordenamento e gestão integrada do território
9. Valorizar o potencial de recursos humanos da sub-região pelo ensino, formação e qualificação profissional, baseados numa cultura de inovação e de abertura à mudança
10. Captar e enraizar novos investimentos industriais estruturantes e, reforçar as estruturas de apoio às empresas e empresários
11. Densificar as redes de equipamentos e serviços colectivos e sociais, numa óptica de racionalização da distribuição da oferta e da promoção da equidade de acesso

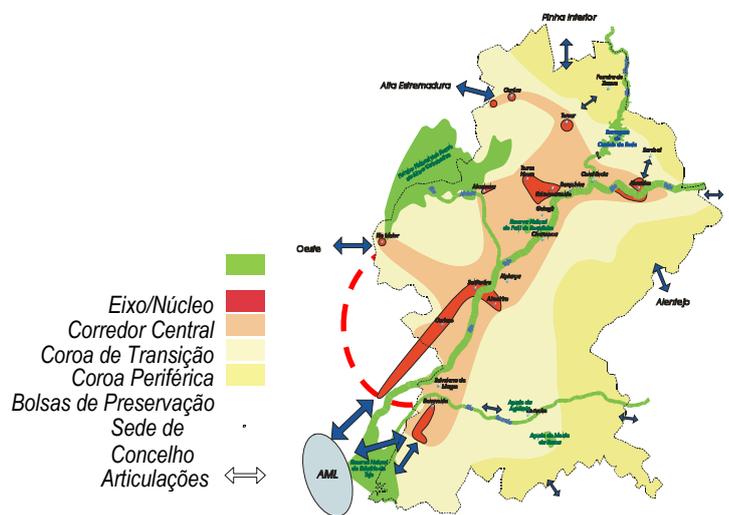
PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localização Estratégica – porta de entrada e saída da AML; ▪ Diversidade morfo-tipológica do meio urbano; ▪ Rede Urbana polinucleada ▪ Crescimento Populacional; ▪ Património natural e paisagístico; ▪ Infra-estruturas de mobilidade – Rede Nacional; ▪ Sector agrícola e Silvo pastoril com fortes potencialidades – Companhia das Lezírias como principal agente dinamizador; ▪ Rio Tejo e Rio Sorraia – mobilidade, recreio e lazer; ▪ Padrões de qualidade de vida pela proximidade a múltiplos recursos – vivência entre o meio urbano e rural ▪ Oferta solo industrial infra-estruturado <p>Potencial de atracção de turismo temático – fileira do cavalo e recentemente Golfe</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobilidade difícil nos principais eixos de estruturação urbana que servem como canais de suporte do trânsito de atravessamento – EN118. ▪ Fragilidade do tecido urbano envolvente aos núcleos antigos – dispersão e monofuncionalidade ▪ Desaproveitamento do potencial natural para qualificação dos principais aglomerados – espaços verdes urbanos ▪ Qualidade da Imagem dos espaços mais visíveis a nível concelhio – ex. EN10 ▪ Ausência de ordenamento de tráfego interno nos três aglomerados mais dinâmicos (Benavente, Samora Correia e Porto Alto) ▪ Construção de espaços residenciais de elevada densidade – dormitório da AML ▪ Debilidade na estrutura locacional da indústria ▪ Mercado da Segunda habitação – Consumidor de amplas extensões territoriais <p>Nível de infra-estruturação</p>
OPORTUNIDADES	RISCOS
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Espaço Residencial de Qualidade alternativo à AML, com serviços, equipamentos e espaços de apoio à vivência quotidiana ▪ Atracção de Actividades qualificadas, geradoras de postos de trabalho (mão de obra qualificada) ▪ Aposta no turismo diferenciado – encontrando modelos inovadores e que tirem partido da singularidade dos elementos naturais presentes a nível concelhio – as linhas de água, a lezíria, as tradições locais... <p>Especialização da Base económica em torno de sectores chave – agricultura, pecuária, coudelaria e floresta;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suburbanização – dormitório da AML ▪ Território de desconcentração das actividades menos qualificadas da AML ▪ Subaproveitamento e Desvalorização do património natural ▪ Perda de identidade – tradições locais <p>Perda de níveis de competitividade se não houver qualidade e inovação nas ofertas de habitação, turismo e lazer</p>

O desafio que se coloca hoje aos municípios é o de implementar um processo de planeamento permanente. Não bastam os planos, não bastam o licenciamento, as obras, os projectos e os SIG's. Hoje, a gestão municipal confronta-se com novos desafios. O novo quadro legislativo dos Instrumentos de Gestão territorial e os recentes documentos de origem nacional ou comunitária como o PNPOP, o PENT, o Plano Tecnológico, a Agenda 21 Local ou o Acordo de Bristol, sugerem o desafios de pensar integrado, do estabelecer de prioridades e logicamente de pensar operativo.

É cada vez mais importante dar ênfase a instrumentos de planeamento estratégico e a programação de acções envolvendo parceiros. Ter uma estrutura permanentemente atenta às dinâmicas territoriais, capaz de sistematizar em documentos a identificação de oportunidades e sugerir formas de actuação, pode ser um segredo para uma melhor gestão. Um município tem de saber o que quer, quando, como e com quem quer. Para isso sistematizar ideias em documentos é um passo importante, como será também o de organizar estruturas, estabelecer prioridades nas intervenções e encontrar parceiros.

Os desafios são hoje, diferentes, e as atitudes de quem planeia e decide, necessariamente terão também de ser diferentes... O equilíbrio entre os pilares apontados é a palavra-chave, e a Sensibilidade e o Bom Senso podem ser o segredo...

CAPÍTULO 5
BASES PARA A DEFINIÇÃO DE UMA ESTRATÉGIA



Gerar consensos em torno de um modelo de desenvolvimento é uma tarefa difícil, obriga a um entendimento do território e dos fenómenos nele instalados como elementos complexos e interdependentes, sendo impossível uma partição sectorial. A rede complexa de relações extravasa em grande medida o território municipal, sofrendo influências de espaços mais alargados. A coesão e solidariedade intra-municipal são condições indispensáveis para a afirmação do município como espaço competitivo e catalizador de dinâmicas positivas. Aferir o modelo de desenvolvimento passa pela reflexão sobre as respostas a questões como:

- a) Qual o papel do concelho de Benavente no contexto regional e metropolitano? Como os diferentes actores públicos e privados lêem esta perspectiva?
- b) Um modelo de desenvolvimento baseado no potencial endógeno gerado por quatro componentes – urbano, natural/ambiental, industrial e turístico – e que privilegie as identidades locais e a socialização dos espaços?
- c) Um modelo de desenvolvimento peri-urbano ou periférico, dormitório da cidade de Lisboa? Como combater essa eventualidade?

Para enquadrar e sustentar o Modelo Estratégico preconizado para o Concelho de Benavente é importante considerar as dinâmicas e os *inputs* que decorrem da forma como o território e as estratégias estão a ser pensadas, nacional e regionalmente. No Capítulo 2 deste Relatório é feito o enquadramento nos principais instrumentos, programas e políticas, nacionais e regionais. De uma forma sintética procurou-se “olhar” para:

- a) PNPOT
- b) PROTAML
- c) PROTOVT
- d) POR- Alentejo
- e) PENT
- f) Estudo da NAER

2_ OS NOVOS CONTEXTOS

De uma análise mais atenta a estes documentos foi possível identificar um conjunto de elementos estruturantes e estruturadores da definição de um Modelo Estratégico de Desenvolvimento para Benavente.

No contexto das políticas nacionais e regionais emergem e factores determinantes e que certamente, induzirão efeitos multiplicadores ao nível regional que devem ser considerados. Elegem-se estes três por força da sua importância na dinamização da base económica nacional e regional e pelos efeitos multiplicadores nas dinâmicas económicas e territoriais, previsíveis.

- a) A execução e conclusão dos eixos A-10 e A-13
- b) O Novo Aeroporto de Lisboa
- c) A ligação Lisboa – Madrid em alta velocidade - TGV

Numa outra perspectiva, mais estratégica e prospectiva, o **PROT-AML** considerava já Benavente como um concelho que embora exterior à AML administrativa, cada vez mais e progressivamente, dela fazia parte integrante. E assim já evidenciava dois desafios essenciais: A questão do modelo territorial policêntrico e a questão das continuidades do sistema biofísico. Há já alguns que se vislumbra o papel futuro de Benavente num quadro de AML alargado: o papel de “grande pulmão verde metropolitano”.

Os novos factores referidos e os recentes trabalhos do **PROT- Oeste e Vale do Tejo** dão seguimento às ideias anteriores mas centrando-as à luz deste novo enquadramento territorial. Benavente surge enquadrado no Modelo Territorial em discussão evidenciando:

- a) Um Forte Pólo Turístico associado aos investimentos existente e perspectivados;
- b) A integração no eixo da logística motivado pelo Novo Aeroporto de Lisboa
- c) A integração num cluster regional de Agro Indústrias

Um recente estudo promovido pela **NAER**: “*Estudo de Ordenamento de Actividades na Envoltura do Novo Aeroporto de Lisboa*”, considera 3 grupos de actividades económicas relacionadas com o Transporte Aéreo e que geram interacções com a localização do Aeroporto

- a) Turismo
- b) Logística / Indústria
- c) Terciário Superior

Numa outra vertente da análise **PROTAML, PROTOVT e PNPOT** consideram como natural e óbvia, a integração de Benavente no seio da influência da AML. E deste facto acentuam duas preocupações essenciais:

- a) Qualificação urbana em modelo urbano policêntrico
- b) Continuidades ao nível do sistema Biofísico

Todo este processo de envolvimento e desenvolvimento regional e nacional tem óbvias implicações na definição e orientação estratégica de Benavente. E é o enquadramento e internalização dessas perspectivas de dinâmicas de desenvolvimento na Estratégia de desenvolvimento Municipal, que constitui o actual desafio.

3_ O POSICIONAMENTO MUNICIPAL

E **Benavente** enfrenta e considera esse desafio balizando-o alguns pressupostos de base:

- a) Manter e qualificar o seu nível de urbanização. Tal aposta pressupõe estruturar o seu território urbanizado, formal ou mesmo informalmente, mas recusando exceder os parâmetros urbanísticos tradicionais.
- b) Afirmar o sistema biofísico como estruturante e estruturador da organização territorial
- c) Dinamizar e potenciar a aposta no sector do Turismo considerando duas vertentes essenciais: O golfe e a segunda residência e o Turismo de Natureza e de forte vertente Ambiental
- d) Procurar oferecer espaços empresariais atractivos e qualificados mas acima de tudo “amigos e compatíveis” com o Ambiente

A questão que então se coloca é como se deve posicionar o município perante tão grandes mudanças no contexto regional.

- a) A-10 e A-13 praticamente concluídas. Os nós de Benavente e do Infantado assumem-se como factores de Localização fortíssimos na captação e atracção de investimento. Por isso o PDM reserva áreas vocacionadas para a futura instalação de empresas na envolvente destes nós.
- b) O Novo Aeroporto de Lisboa, seja na OTA, seja no campo de Tiro de Alcochete, seja no Poceirão, não implicará quaisquer mudanças no Modelo Territorial proposto. Este já considerou qualquer destas localizações e definiu um Modelo capaz de absorver com margem de segurança suficiente, os possíveis e previsíveis impactes, positivas e negativas, nas dinâmicas económicas. É evidente que toda a estratégia discutida ganha ainda mais força quando se discute a possibilidade da Localização Campo de Tiro de Alcochete.

- c) A executar-se a ligação Lisboa-Madrid-Barcelona em alta velocidade, associada a uma possível localização do Aeroporto no Campo de Tiro, estaríamos na expectativa de máxima intensidade da logística em Benavente. Mas as questões biofísicas e o posicionamento estratégico municipal, funcionam como o elemento equilibrador dessas dinâmicas. Tal possibilidade não implica por isso quaisquer alterações estruturais no Modelo Territorial e Estratégico proposto.

- d) Há muito que foi pensada a estratégia de desenvolvimento do sector do Turismo em Benavente. O PDM actual integra uma estratégia clara e o mercado encarregou-se de executar e fazer emergir um conjunto de apostas que assinalam dois aspectos relevantes: estruturas empresariais de fortes ligações locais e qualidade das intervenções, seja na sua organização seja na preocupação com a inserção no meio natural de suporte.

- e) Finalmente uma breve referência para a importância do sector agro-industrial referenciado no Modelo territorial do PROTOVT. É evidente a importância histórica do sector agrícola no concelho. E continuará a existir suportada em dois elementos chave: A Companhia das Lezírias e a Associação de regantes do Vale de Sorraia. A localização de indústrias agro alimentares associadas à prática local de determinado tipo de agricultura não parece aposta forte do mercado e das tendências. No entanto o PDM salvaguarda sempre essa possibilidade ao permitir a salvaguarda para usos não urbano de todo um território onde se desenvolvem este tipo de actividades.

4_ AS TENDÊNCIAS PREVISÍVEIS

As tendências de desenvolvimento apontadas para Benavente parecem claras e assumidas:

- a) O sistema biofísico determinará e assumirá uma importância determinante na organização do Território. Por isso foi representado na Planta de Ordenamento o Espaço Natural que integra as zonas de maior sensibilidade ecológica. Corresponde no essencial à definida Estrutura Ecológica Municipal e representa o “esqueleto” da estrutura do Concelho. Revela duas preocupações essenciais:
- ≥ Indicação de áreas vocacionada para a Conservação e Biodiversidade numa perspectiva moderna dos conceitos;
 - ≥ Suporte de um sector de Turismo de Natureza que se deseja emergente no concelho respondendo aos desafios do PENT, do PNPOT e do POR-Alentejo.

Independentemente das dinâmicas regionais e da localização de infra estruturas estruturantes como o Novo Aeroporto de Lisboa ou mesmo do TGV, é assumido esta vocação para esta parcela do Território. Nesse sentido e reforçando este nível de preocupação e de aposta, a Câmara Municipal de Benavente fez chegar junto do então ICNB uma proposta de re-delimitação da Zona de Protecção Especial, integrando novas áreas.

- b) Ao nível do sistema Urbano é evidente a aposta na consolidação e estruturação dos principais aglomerados. Recorde-se que Benavente apresenta-se como um concelho com uma Taxa de Urbanização em 2001 (proporção da população residente em lugares com mais de 2000 habitantes) de 83,9 % (face a uma média nacional de 54,8%). A aposta na estruturação urbana integra três diferentes níveis de abordagem:
- ≥ Os principais pólos urbanos, Benavente / Samora Correia, fortemente associados à EN-118. A estratégia é simples e passa pela programação das variantes à EN-118 e ainda pela definição do limite dos perímetros urbanos. Neste ponto é opção assumida, envolver todas as franjas envolventes dos aglomerados mais consolidados e conferir-lhes estrutura própria do espaço urbano.
 - ≥ Os aglomerados Sede de Freguesia, da Barrosa e de Santo Estêvão, onde a preocupação principal se centra na estruturação do espaço urbano existente. Nestes espaços a densidade de ocupação não devem exceder características próprias das tipologias unifamiliares, embora seja de incentivar a criação de

áreas centrais com espaços de sociabilidade, mas nunca excedendo os três pisos

- ≥ Os Foros de Charneca e de Almada. Reside aqui a principal aposta do plano. O PDM assume definitivamente que os Foros evoluam para o estatuto de aglomerado urbano. A definição e criação de centros de sociabilidade e a estruturação urbanística daqueles espaços são as prioridades assumidas.

- c) É evidente que os novos factores de localização que temos vindo a referenciar induzirão fortes pressões sobre as dinâmicas económicas locais. O Turismo será certamente um sector muito apetecido e de fortes dinâmicas associadas à presença do novo Aeroporto. A Estratégia e o Modelo Territorial expresso nos trabalhos do PROT-OVT assinalam de facto um dos principais pólos regionais em Benavente. A aposta encontra-se estruturada e alguns dos investimentos programados estão em curso ou em preparação. Nesta fase, Benavente não perspectiva a necessidade de grandes transformações no seu Modelo Territorial e mantém a aposta que já se encontra assumida no PDM em vigor.
- d) As restantes dinâmicas económicas esperadas encontrarão em reservas de espaço programado para o efeito, oportunidades para o seu desenvolvimento. Os nós de Benavente e do Infantado, com fortes correlações com a A-10 e a A-13 e naturalmente na expectativa da influência do Novo Aeroporto e mesmo da Eixo TGV Lisboa – Madrid, constituem elementos estruturadores da definição de duas novas localizações empresariais.
- e) A complementar todas estas apostas e de certa forma, implicando uma atitude transversal mas independente do PDM, elegemos a definição de uma estratégia de Turismo Sustentável com forte relação com o Ambiente Natural; a localização e instalação do Pólo Universitário em Santo Estêvão e a manutenção da aposta até agora assumida na prossecução da coesão e justiça social, como os principais elementos catalizadores de uma estratégia de desenvolvimento municipal.

5_ A FILOSOFIA DE BASE

Alguma reflexão produzida no âmbito do **EDEC – Esquema de Desenvolvimento do Espaço Comunitário** – sugere uma aproximação metodológica ao Planeamento do Território que introduza as seguintes preocupações:

FIGURA 29 – PREOCUPAÇÕES METODOLÓGICAS



A necessidade de uma nova agenda para a elaboração do PDM como documento de Ordenamento do território e de Planeamento do desenvolvimento, é ainda mais premente perante o novo enquadramento institucional das Grandes Áreas Metropolitanas, questão que será discutida no capítulo seguinte.

Contudo refira-se que, a este propósito, seria importante o desenvolvimento de contactos bilaterais entre as autarquias da CULT de forma a perceber as metodologias que estão a ser desenvolvidas na elaboração de cada PDM e a necessidade de criação de esquemas directores supra-municipais, sobretudo para os grandes corredores infraestruturais, espaços verdes e num segundo nível para a aproximação ao nível das políticas de atracção do desenvolvimento económico.

Patsy Healey alerta-nos para a necessidade de construir eficazes e fortes capacidades institucionais. **Kevin Morgan** desafia-nos a desbloquear a inércia institucional. Apresenta ainda uma preocupação centrada mais no “sentido que propriamente na causa das coisas”, quando constata numa análise à Agenda de Lisboa, que o mundo do desenho e da definição das políticas públicas foi, e é, sempre mais considerado (intelectual e culturalmente) que o mundo da sua aplicação...

Ambos os autores, **Healey e Morgan**, aconselham a olharmos para os problemas considerando os recursos mais importantes da comunidade. E esses são, regra geral, os menos óbvios:

- ≥ Capacidade de organização
- ≥ Capacidade de interpretar contextos
- ≥ Capacidade de identificar oportunidades
- ≥ Capacidade de criar palcos e estabelecer pontes e desbloquear a Inércia Institucional

É sob este enquadramento que procuramos reflectir sobre as reais possibilidades de dinamizar um processo de regeneração de um sector entretanto esquecido e tendencialmente cada vez mais desconsiderado.

Perante novos contextos temos de ter capacidade de encontrar novas respostas. Os recursos e as dinâmicas locais quando olhados com atenção podem de facto alimentar um capital de ideias e de projectos mobilizadores das “pequenas economias locais”. O desenvolvimento de um lugar não necessita obrigatoriamente de grandes projectos e da industrialização obrigatória, o que nos poderá fazer reflectir sobre a dimensão dos projectos à partida. Projectos associados e enraizados na Comunidade local, tendo em conta as suas dinâmicas e os seus recursos, podem de facto, ser muito mais catalizadores e sustentáveis na internalização na base económica local, das externalidades positivas que geram.

Ressaltam três ideias chave que devem orientar a forma de pensar o desenvolvimento:

- ≥ Identificar os recursos locais, perceber os contextos e as oportunidades
- ≥ Gerar capacidades de associação em Parcerias envolvendo os agentes (das dinâmicas e da mudança)
- ≥ Capacidade de produzir mudança com os meios que temos disponíveis...

As mudanças e os novos conceitos levam anos a gerar efeitos. Os apoios e o reconhecimento institucional são essenciais para manter viva e dinâmica, a aposta. Até porque quando as apostas ganham algum protagonismo e são reconhecidas, permitem motivar e fazer nascer novas apostas.

No essencial pretendemos aqui expressar a ideia de “espiral de desenvolvimento” desenvolvida por **Jorgen Amdam**. O Poder Local deve ser ambicioso na definição de um projecto de desenvolvimento coerente e sustentado. Mas deve ao mesmo tempo ser comedido na forma de o concretizar. “*Roma e Pavia não se fizeram num dia...*” A Visão Global ou a Visão Estratégica será construída e executada ao longo do tempo através de projectos micro, mas sempre sob a protecção e garantia de coerência global que lhes dão sentido...

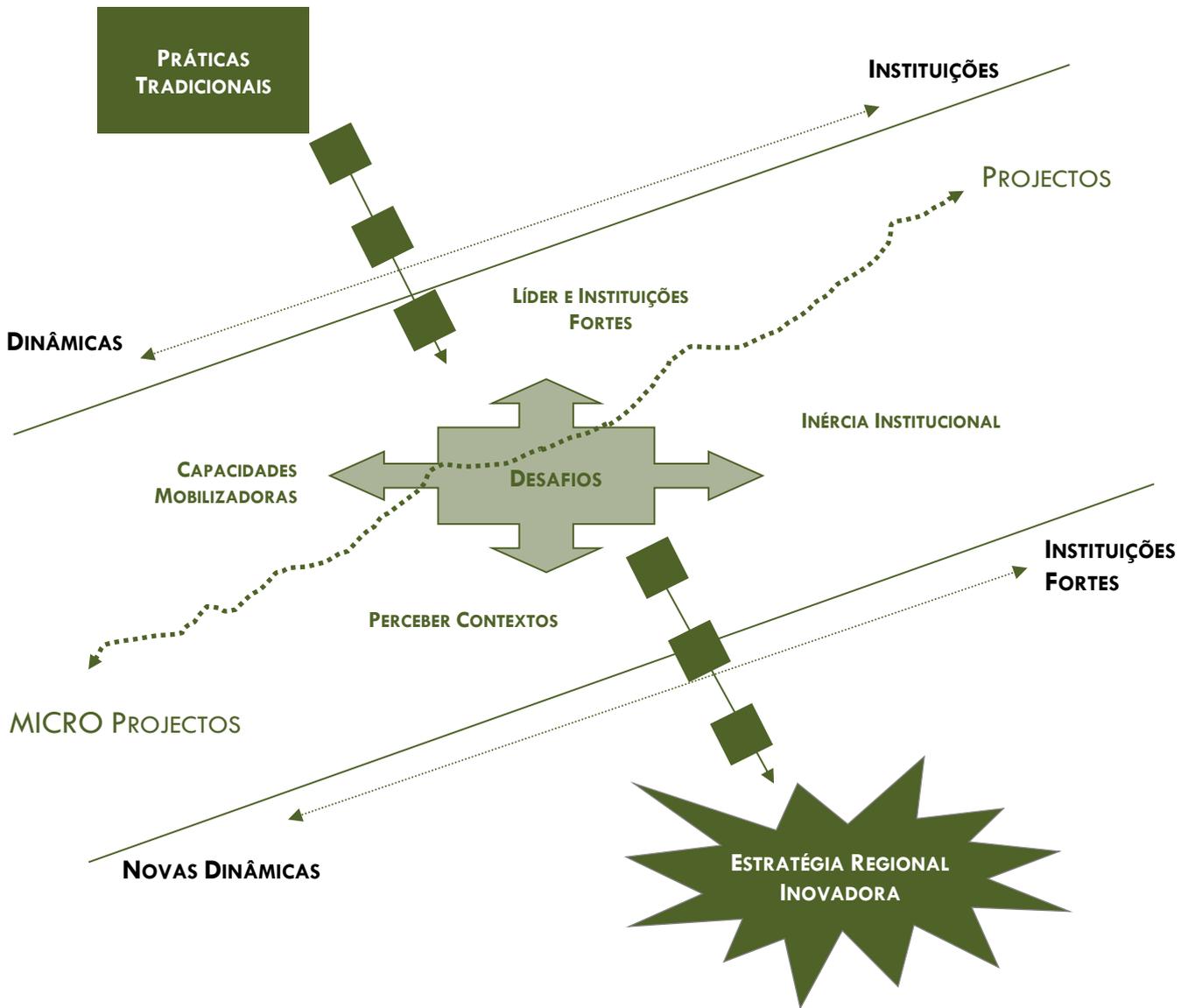
Projectos desencadearão outros projectos. Problemas podem ser solução de outros problemas. O essencial é manter essa Visão Global e desenvolver confiança. Projectos à escala local, envolvendo dinâmicas e actores locais, podem de facto apresentar efeitos multiplicadores nas dinâmicas económicas locais e regionais. Mais actual que nunca a título do livro do **Schumacher** “Small is Beautiful”.

Pensar e estruturar o desenvolvimento de um município exige hoje pelo menos este conjunto de preocupações:

- ≥ Ideias Inovadoras capazes de fazer e produzir mudança
- ≥ Necessidade de Instituições Fortes
- ≥ Obrigatoriedade de vencer Inércia Institucional
- ≥ Espaços promotores de contactos e relações
- ≥ Capacidade de conversação / negociação na procura de soluções para problemas comuns (inteligência emocional)
- ≥ Capacidade de ler os contextos e identificar oportunidades

Considerando sempre presentes estas barreiras principais que é obrigatório ultrapassar e olhando para o que se passa, quer do ponto de vista organizacional quer do ponto de vista económico funcional, e considerando ainda os ensinamentos e a capacidade de ver de uma forma diferente, obstáculos e problemas semelhantes. Outro aspecto relevante incide no ensinamento de que não deveremos apenas olhar para os grandes projectos. Um processo de desenvolvimento local ou mesmo regional que tenha o envolvimento da comunidade em torno dos seus recursos e consiga mobilizar vontades e capacidades organizativas, produz regra geral, efeitos multiplicadores incomparavelmente mais fortes e sustentáveis, que um grande projecto de uma Multinacional.

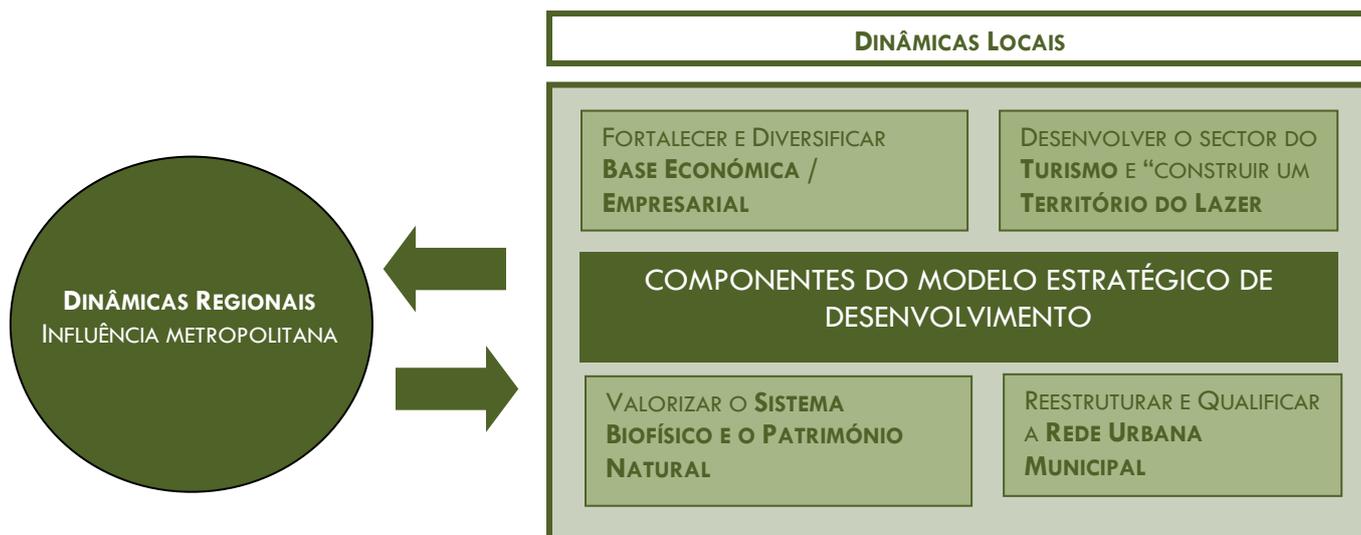
FIGURA 30 – DESAFIOS AO PODER LOCAL MODERNO



6_ COMPONENTES DO MODELO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO

Interpretado o contexto estratégico nacional e regional, foi tempo de procurar sistematizar um Modelo Estratégico de Desenvolvimento para o Concelho. Consideraram-se as seguintes componentes:

FIGURA 31 – MODELO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO



6.1. DESENVOLVIMENTO DA BASE ECONÓMICA/EMPRESARIAL

Território de atravessamento e intermediação, o concelho de Benavente é marcado por uma forte dinâmica empresarial/industrial, pela proliferação de unidades industriais e de armazenagem em especial nos eixos viários de passagem e, mais recentemente em espaços infra-estruturados. O concelho de Benavente assume cada vez mais um papel de extensão e desconcentração da actividade industrial e logística da AML, potenciado pelo quadro de acessibilidades que o envolve e atravessa.

Tendo em consideração que é inquestionavelmente um território com vocação para a localização de actividades empresarias, é impreterível o estudo para definir uma estratégia para a localização e fomento da actividade industrial, estudando complementaridades e incompatibilidades entre componentes territoriais que também se pretende valorizar. Só assim o município de Benavente se pode afirmar como um território viável para captar novas indústrias e fixar existentes.

Como elementos a considerar numa estratégia de desenvolvimento industrial referem-se:

- ≥ A EN10 em Porto Alto tornou-se o espaço mais apetecível para actividades de apoio ao trânsito de passagem e para actividades comerciais em grandes superfícies. Assumindo-se a importância deste eixo como espaço montra, deverá ser prioritário o seu tratamento urbano.
- ≥ Articulação entre zonas industriais existentes - ZI do Vale Tripeiro, ZI da Murteira, e espaços potenciais de localização empresarial - EN118 e EN10. É importante criar novas zonas industriais ou apostar em zonas multifuncionais com programas mistos de indústria, serviços, armazenagem, equipamentos.
- ≥ A identificação de Clusters pode ser a chave para a especialização funcional do tecido empresarial. Que estratégia para realocação das indústrias em meio urbano?
- ≥ Com a nova realidade da A-10 e A-13 e com as perspectivas do novo aeroporto e do novo TGV, Benavente vê reforçado o seu papel de território apetecível para a instalação e atracção de actividades económicas.

6.2. DESENVOLVIMENTO DO AMBIENTE URBANO

Território de contrastes, encontram-se espaços de elevada densidade e concentração humana que contrastam com vastos territórios agrícolas e florestais, onde a apropriação humana ocorre de forma pontual e dispersa. Sendo uma vertente indispensável ao desenvolvimento de qualquer território, a qualificação do ambiente urbano surge em Benavente acompanhada da preocupação de preservação e valorização do ambiente natural. Ou seja, pretende-se que seja assumida a dualidade de espaços, definindo:

- ≥ A **Coroa Urbana** como o território onde se prevêem as iniciativas/programas de qualificação e transformação de novos espaços - espaços emergentes de cariz multifuncional (habitação, serviços, equipamentos, indústria) com um papel a desempenhar à escala regional/metropolitana e a gestão integrada de espaços periféricos travando a sua expansão e valorizando-os,

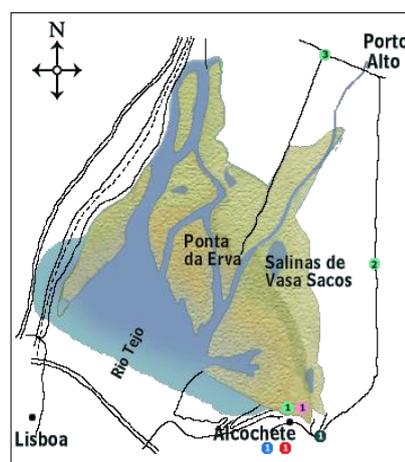


- ≥ O **espaço rururbano** como território de ocupação urbana onde se prevê a colmatação de tecidos urbanos existentes e a inibição da dispersão ocupacional, fenómeno que pode levar à descaracterização e adulteração dos valores naturais.

6.3. DESENVOLVIMENTO AMBIENTAL / NATURAL

Com espaços naturais de valor inigualável, o concelho de Benavente afirma-se como estrutural na preservação de níveis de qualidade ambiental de um território alargado. Como já foi referido na fase anterior da Revisão do PDM, assume-se que o concelho de Benavente é o verdadeiro Pulmão verde da AML, funcionando de charneira entre esta última e a região da Lezíria e Vale do Tejo.

A Reserva Natural do Estuário do Tejo e a Zona de Protecção Especial do Estuário provêm da necessidade de preservar um território “sui-generis”, onde o equilíbrio entre a actividade humana e o ambiente natural,



permitiu a consolidação da qualidade ambiental e paisagística.

A actividade agrícola e florestal desempenhada pelo homem deverá contemplar preocupações de salvaguarda e equilíbrio do meio natural; marcas de qualidade que cada vez mais fazem a diferença aquando da comercialização e escoamento dos produtos do meio rural (são exemplo a agricultura biológica, a certificação de qualidade, o BI dos produtos, etc). Nesta vertente de desenvolvimento, a Companhia das Lezírias é um agente fundamental, operando no sector agrícola e pecuário com vista à modernização e à qualidade certificada dos seus produtos.



Considera-se assim que ao que de forma simplista chamamos desenvolvimento natural/ambiental deve acima de tudo contemplar:

- ≥ Definição e preservação de espaços fundamentais ao equilíbrio e que por isso deverão ser alvo de regras mais “apertadas” de uso e apropriação
- ≥ Definição de modelos de ocupação do espaço natural para o lazer e recreio e para a produção, ou seja, em Benavente um projecto para o solo Rural passará sempre pela conciliação destas duas actividades.

6.4. DESENVOLVIMENTO DO SECTOR DO TURISMO, LAZER E RECREIO



O enquadramento natural, a tradição hípica e tauromáquica, são elementos existentes e fundamentais para a promoção do território a nível supra local.



A aposta nesta vertente de desenvolvimento só é possível se articulada com as duas vertentes anteriores, isto é, as vantagens comparativas que o município de Benavente pode oferecer nesta vertente estão irrefutavelmente associadas à sua capacidade de criar e gerir um território coeso e equilibrado do ponto de vista sócio-urbanístico (exacerbar desequilíbrios e estratificações sociais gera conflitos e insegurança, pontos de partida para o insucesso do turismo) e de preservar o património natural – imagem de marca e de excelência.



O mercado da segunda habitação e o turismo temático – Golfe, Hipismo, são já realidades concelhias que devem ser estudadas e integradas em programas turísticos mais latos.

O fenómeno dos chamados “empreendimentos turísticos” é relevante do ponto de vista da geração de novos cenários de ocupação do solo rural, no entanto, o seu papel na promoção do turismo no concelho é bastante limitado.

O alojamento turístico, os percursos de referência, os produtos regionais, as culturas e tradições, o rio Tejo e Sorraia são peças de um modelo que falta construir.

6.5. AGENTES DE DESENVOLVIMENTO

A definição de uma estratégia de sustentação das intervenções deve ter como preocupação de destaque a identificação dos principais agentes da mudança:

- ≥ Quais os principais actores – associações, empresas, instituições?
- ≥ Companhia da Lezírias, Investidores Privados, Instituto de Conservação da Natureza – Reserva Natural, etc.
- ≥ Com que meios financeiros e humanos?

7_ MODELO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO

Como foi referenciado anteriormente, torna-se fundamental que o modelo territorial que vai conformar a proposta de ordenamento do PDM seja escudada num modelo estratégico de desenvolvimento.

O desenho do modelo estratégico de desenvolvimento, tem como preocupações fundamentais ir ao encontro dos princípios desenvolvidos pelo EDEC – Esquema de Desenvolvimento do Espaço Comunitário (1999) que aponta a coesão económica e social, a preservação do património cultural e natural e a competitividade mais equilibrada do território como objectivos chave do ordenamento do território.

Para atingir os objectivos acima referidos, o mesmo documento, estabelece como princípios orientadores:

- ≥ Desenvolvimento espacial policêntrico e equilibrado e uma nova relação cidade/campo, através do desenvolvimento de medidas que: apostem no reforço de um sistema equilibrado de grupos de cidades; desenvolvam a promoção de estratégias integradas de desenvolvimento urbano e que englobem espaços rurais situados nas proximidades; assegurem o reforço da cooperação (transportes locais, associações entre universidades e centros de investigação, gestão do património cultural) nas redes transnacionais;
- ≥ A igualdade de acesso às infra-estruturas e ao conhecimento, permitindo: uma melhoria das inter-conexões entre os territórios, entre as zonas centrais e periféricas e os centros urbanos e o interior circundante; um adequado desenvolvimento espacial através da promoção de redes eficazes de transportes públicos, inter-modalidade dos sistemas e partilha de infra-estruturas; um acesso generalizado ao nível de educação e formação da população
- ≥ Desenvolvimento sustentável e gestão prudente da natureza e do património cultural: produzindo políticas, programas e projectos que tirem partido económico das especificidades naturais e culturais dos territórios; assegurando a manutenção e a utilização sustentável da biodiversidade; definindo estratégias integradas de preservação e de reabilitação de património e a sensibilização do público.

Procurando corresponder ao quadro de objectivos discutidos no segundo capítulo e às leituras das dinâmicas territoriais (concelhias e regionais) propõe-se que num território onde são visíveis:

- ≥ O POTENCIAL DE COMPLEMENTARIDADE ENTRE O TERRITÓRIO URBANO E O TERRITÓRIO NATURAL
- ≥ AS FORTES PRESSÕES URBANÍSTICAS, QUER HABITACIONAIS QUER INDUSTRIAIS, QUE COMPROMETEM INEQUIVOCAMENTE O CORRECTO FUNCIONAMENTO DOS ESPAÇOS - CAOS FUNCIONAL, SOBRECARGA DA REDE INTERNA DE ACESSIBILIDADES, ...
- ≥ A BIPOLARIDADE DA REDE URBANA E O CONTRASTE COM OS AGLOMERADOS MARCADAMENTE RURAIS



AFIRMAR BENAVENTE COMO TERRITÓRIO COESO, COMPETITIVO E SUSTENTÁVEL

Para a concretização deste Objectivo estratégico propõem-se os seguintes Eixos Estratégicos:

FIGURA 32 – EIXOS ESTRATÉGICOS DE DESENVOLVIMENTO



<p>COESÃO SOCIAL / CÍVICA</p> <p>EIXO 1 REESTRUTURAR E QUALIFICAR A REDE URBANA MUNICIPAL</p>	<p>PROGRAMA 1 Estruturar o espaço urbano – Revitalizar o centro, qualificar a periferia – polinucleado</p> <p>PROGRAMA 2 Reforçar das mobilidades internas e externas – a mobilidade como sustentáculo da posição metropolitana</p> <p>PROGRAMA 3 Criar e estruturar uma rede qualificada de espaços de encontro e socialização, integrando espaços naturais complementares</p>
<p>COMPETITIVIDADE</p> <p>EIXO 2 DINAMIZAR A BASE ECONÓMICA E GERIR A ATRAÇÃO DE ACTIVIDADES</p>	<p>PROGRAMA 4 Reforçar articulações funcionais a nível regional apostando na especialização – Benavente como interface entre a AML e o território nacional/internacional</p> <p>PROGRAMA 5 Desenvolver e modernizar a actividade agrícola, florestal e de produção animal – produtos de qualidade, certificação</p> <p>PROGRAMA 6 Oferecer espaços vocacionados para receber novas unidades empresariais que disponham de uma Imagem e uma Estrutura Qualificadas e de todas as infra-estruturas disponíveis, ambientais e tecnológicas</p>
<p>SUSTENTABILIDADE</p> <p>EIXO 3 VALORIZAR O SISTEMA BIOFÍSICO E O PATRIMÓNIO NATURAL NUM CONTEXTO METROPOLITANO</p>	<p>PROGRAMA 7 Assegurar o equilíbrio entre as potencialidades naturais e as actividades humanas</p> <p>PROGRAMA 8 Integrar e Valorizar o sistema natural assumindo o Território de Benavente como o “Pulmão verde da AML”</p> <p>PROGRAMA 9 Gerir a procura do Território enquanto espaço vocacionado para o desenvolvimento de actividade de lazer e de recreio</p>
<p>COMPETITIVIDADE-SUSTENTABILIDADE-INOVAÇÃO</p> <p>EIXO 4 DESENVOLVER O SECTOR DO TURISMO E “CONSTRUIR UM TERRITÓRIO DO LAZER</p>	<p>PROGRAMA 10 Valorizar e integrar programas emergentes na área do Turismo. O Turismo de segunda residência em clara associação com o produto “Golfe” como atractivos de novos mercados e interesses.</p> <p>PROGRAMA 11 Desenvolver novas Redes Turismo de forte relação com a Natureza, integradoras das especificidades do Concelho como a Gastronomia, o mundo equestre, o interesse paisagístico, os acontecimentos ou mesmo, a requalificação de antigas quintas...</p>

**EIXO 1
REESTRUTURAR E QUALIFICAR A REDE URBANA MUNICIPAL**

PROGRAMA 1.	SUB-OBJECTIVOS	ORIENTAÇÕES, MEDIDAS E AÇÕES
<p>ESTRUTURAR O TERRITÓRIO URBANO - REVITALIZAR O CENTRO, QUALIFICAR A PERIFERIA - POLINUCLEADO</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REABILITAR E REVITALIZAR AS ZONAS ANTIGAS 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover aplicabilidade dos Programas de Apoio à modernização do tecido comercial – programa Urbcom em especial em Benavente e Samora Correia ▪ Incentivar e educar os proprietários para o recurso a Programas de Apoio à reabilitação Urbana – Recria, Rehabita, Recriph, Solarh ▪ Promover um Concurso anual que atribua o Prémio de reabilitação Urbana no concelho de Benavente ▪ Elaborar Estudos urbanísticos adequados (por exemplo no âmbito de um GTL) que definam parâmetros, normas e preocupações a observar no âmbito dos processos de reabilitação do edificado. ▪ Garantir nos Serviços Técnicos Municipais um apoio técnico e consultivo a quem pretende efectuar processos de reabilitação urbana
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ESTRUTURAR AS SEGUNDAS COROAS DE CRESCIMENTO 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaborar planos de urbanização para Benavente e Samora Correia que orientem e construam a legibilidade urbana, a programação de equipamentos, infraestruturas e espaços públicos e garantam a relação equilibrada e legível entre o existente e o novo ▪ Sensibilizar quem projecta para maiores níveis de exigência no que respeita à inserção urbana dos projectos ▪ Adequar processo de avaliação e gestão urbanística municipal a essa maior exigência (mais desenho de apoio à orientação urbanística ou ter “sempre a cidade desenhada”) ▪ Definir programas e usos preferenciais – volumetrias, tipologias, alinhamentos para determinadas zonas chave do espaço urbano, em especial Benavente e Samora Correia ▪ Assegurar o desenho de pequenas centralidades – localização de equipamentos de usufruto público e sua relação com espaços público sociabilizantes. Fortalecer pequenas centralidade como Santo Estêvão, Barrosa e porque não nos Foros de Almada ?
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ESTUDAR OFERTAS DIFERENCIADAS DE ESPAÇOS URBANO-RESIDENCIAIS COM FIM DE ATRAIR UM LEQUE DIVERSIFICADO DE POPULAÇÃO POTENCIAL 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Encontrar Modelos de baixa densidade no meio urbano e Modelos de Ocupação do meio rural – para suporte do processo negocial; ▪ Estudos de impacto de modelos importados no funcionamento da rede urbana ▪ Procurar uma progressiva integração dos novos modelos urbanos que ocorrem em Santo Estêvão com os aglomerados tradicionais ▪ Promover estas novas ofertas como novos espaços urbanos a “tempo inteiro” e perfeitamente integrados no quotidiano municipal

	<ul style="list-style-type: none"> APOSTAR NOS USOS PÚBLICOS ENQUANTO MOTORES DA QUALIDADE URBANA 	<ul style="list-style-type: none"> Continuar e reforçar a implementação da política distribuição espacial dos Equipamentos Desenhar toda a Rede de espaços públicos. E programar a sua execução Programar as Actividades Culturais garantindo uma ocorrência periódica e sistematizada na oferta global municipal Criar um Gabinete Cultural que garanta a articulação dos acontecimentos programados e a sua divulgação e seja responsável pela edição da Agenda Cultural
	<ul style="list-style-type: none"> PROMOVER O REEQUILÍBRIO FUNCIONAL – MINIMIZAR EFEITOS NEGATIVOS DA PROXIMIDADE ENTRE FUNÇÕES DÍSPARES (HABITAÇÃO E INDÚSTRIA) OU ENTRE ESTA E O MEIO NATURAL 	<ul style="list-style-type: none"> Criar espaços barreira entre áreas industriais e áreas urbanas/residenciais Fomentar a realocação de unidades industriais em meio urbano – criação de pólos de micro empresas de iniciativa municipal Negociar a desactivação de unidades de aviários de dimensões significativas

PROGRAMA 2.		MEDIDAS, ACÇÕES E ORIENTAÇÕES
<p>REFORÇAR AS MOBILIDADES INTERNAS E EXTERNAS – A MOBILIDADE COMO SUSTENTÁCULO DA POSIÇÃO METROPOLITANA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ASSEGURAR CANAIS DE MOBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO ENTRE SEDES DE FREGUESIA E COM O EXTERIOR 	<ul style="list-style-type: none"> Intervir nos espaços de ligação da rede local à rede supra local – definir novos perfis viários Projectar e executar as variantes à EN-118 nos três principais aglomerados (Benavente, Samora Correia e Porto Alto) Modernizar e Estruturar a rede de distribuição estruturante – pavimentação, reperfilamento e eventuais correcções de traçados Estudar a possibilidade de utilização das linhas de água como canais de mobilidade e ligação com o exterior – transportes públicos fluviais e transportes de lazer e recreio
	<ul style="list-style-type: none"> CRIAR UMA MALHA URBANA COERENTE DE ESTRUTURAÇÃO DOS AGLOMERADOS 	<ul style="list-style-type: none"> Planear e desenhar novas avenidas/alamedas urbanas Definir novos perfis viários Implementar Medidas de acalmia de tráfego – pavimento diferenciado, sinalética Implementar uma rede de parques de estacionamento

PROGRAMA 3.	SUB-OBJECTIVOS	MEDIDAS, ACÇÕES E ORIENTAÇÕES
<p>CRIAR E ESTRUTURAR UMA REDE QUALIFICADA DE ESPAÇOS DE ENCONTRO E SOCIALIZAÇÃO, INTEGRANDO ESPAÇOS NATURAIS COMPLEMENTARES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ VALORIZAR OS ESPAÇOS PÚBLICOS – PERCURSOS DE LIGAÇÃO EM REDE 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programar o tratamento dos largos, praças e jardins urbanos e criar percursos pedonais de ligação e relação entre eles ▪ Potenciar a criação de espaços de enquadramento aos equipamentos, como praças ou jardins onde possam ocorrer acontecimentos sociabilizantes
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ VALORIZAR ELEMENTOS NATURAIS NO INTERIOR E NA ENVOLVENTE DOS AGLOMERADOS _ ESPAÇOS DE LIGAÇÃO AO TERRITÓRIO RURAL 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dar continuidade às intervenções de qualificação das frentes ribeirinhas ▪ Garantir a defesa e o tratamento paisagístico das linhas de água que atravessam os aglomerados ▪ Definir percursos de interesse paisagístico ▪ Recuperar e reconverter para usos atractivos antigas estruturas agrícolas e assim permitir um maior contacto com sítios de interesse ▪ Estabelecer protocolos com a RNET ou ICN que permitam pensar em instalar centros de educação e informação ambiental ▪ Incentivar promotores ou entidades (por exemplo a companhia das Lezírias ou outras ligadas à fileira do cavalo) a apostarem em formas de turismo da natureza ou ecoturismo

EIXO 2
FORTALECER E DIVERSIFICAR BASE ECONÓMICA / EMPRESARIAL

PROGRAMA 4.	SUB-OBJECTIVOS	MEDIDAS, ACÇÕES E ORIENTAÇÕES
<p>REFORÇAR ARTICULAÇÕES FUNCIONAIS A NÍVEL REGIONAL APOSTANDO NA ESPECIALIZAÇÃO – BENAVENTE COMO INTERFACE ENTRE A AML E O TERRITÓRIO NACIONAL/INTERNACIONAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ QUALIFICAR A IMAGEM DAS ZONAS DE LOCALIZAÇÃO EMPRESARIAL EXISTENTES 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assumir a imagem das zonas industriais como preocupação ▪ Orientar através de exemplos “projectos tipo” o espaço construído (armazéns, indústrias) e os espaços públicos ▪ Programar a instalação de equipamentos e serviços de apoio empresarial ▪ Garantir o acesso a todas as novas redes de comunicações e partilha e troca de informação ▪ Definir rede viária estruturante e clarificar a forma como se relaciona com a rede municipal ▪ Promover um concurso de ideias para a qualificação da imagem da EN10 e EN118 nas zonas de maior concentração de actividades terciárias e secundárias
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ PLANEAR OS ESPAÇOS E OS EIXOS PREFERENCIAIS DE LOCALIZAÇÃO EMPRESARIAL 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenciar os espaços de proximidade com os nós da A-10 e A-13 ▪ Desenvolver estudos de pormenor que garantam a coerência interna dos espaços e a articulação com a envolvente mas acima de tudo apostem na Imagem atractiva destas zonas como zonas empresariais de excelência ▪ Garantir o acesso a todas as novas redes de comunicações e partilha e troca de informação ▪ Oferecer espaços públicos e espaços verdes qualificados e um programa de serviços e equipamentos de apoio atractivo ▪ Dinamizar o Gabinete do Investidor de forma a ser peça chave na atracção e selecção de sectores empresariais chave ▪ Apostar nos serviços terciários qualificados em especial ensino superior e empresas de base tecnológica como âncoras possíveis

	<ul style="list-style-type: none"> APOSTAR NA ATRACÇÃO DE ACTIVIDADES QUALIFICADAS QUE TIREM PARTIDO DO QUADRO LOCATIVO EXISTENTE – INTERFACE AML 	<ul style="list-style-type: none"> Oferecer espaços apropriados para a Logística em especial ao longo dos eixos da EN-10 e da EN-118 Explorar possibilidade de instalar Serviços especializados de apoio às actividades existentes no domínio da investigação (Caso da Companhia das Lezírias por exemplo) Procurar incentivar uma forte relação entre o Pólo da Universidade Lusófona previsto para Santo Estêvão e a base económica local Programar e capitalizar a presença de uma unidade de ensino universitário como factor de localização capaz de fixar e atrair um tecido empresarial mais qualificado
--	--	---

PROGRAMA 5.

SUB-OBJECTIVOS

MEDIDAS, ACÇÕES E ORIENTAÇÕES

<p>DESENVOLVER E MODERNIZAR A ACTIVIDADE AGRÍCOLA, FLORESTAL E DE PRODUÇÃO ANIMAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> QUALIFICAÇÃO DA ACTIVIDADE AGRÍCOLA 	<ul style="list-style-type: none"> Apostar na produção de produtos de excelência e criar uma Imagem de Marca Certificar produtos de qualidade Divulgar e Promover a nível regional e nacional de produtos locais – rotas temáticas Divulgar Fundos de Apoio e de Incentivo a práticas agrícolas sustentáveis – medidas agro-ambientais Incentivar à florestação com espécies autóctones e de maior valor – sobreiro, pinheiro manso
	<ul style="list-style-type: none"> PRESERVAÇÃO FLORESTAL 	

PROGRAMA 6.

SUB-OBJECTIVOS

MEDIDAS, ACÇÕES E ORIENTAÇÕES

<p>OFERECER ESPAÇOS VOCACIONADOS PARA RECEBER NOVAS UNIDADES EMPRESARIAIS QUE DISPONHAM DE UMA IMAGEM E UMA ESTRUTURA QUALIFICADAS E DE TODAS AS INFRA-ESTRUTURAS DISPONÍVEIS, AMBIENTAIS E TECNOLÓGICAS</p>	<ul style="list-style-type: none"> INFRA-ESTRUTURAR E QUALIFICAR AS ZONAS INDUSTRIAIS EXISTENTES, NOMEADAMENTE A ZI DA MURTEIRA E ZI VALE TRIPEIRO PROGRAMAR NOVAS ÁREA PARA LOCALIZAÇÃO EMPRESARIAL TIRANDO PARTIDO DOS NÓS DA A-10 E DA A-13 	<ul style="list-style-type: none"> Elaborar os estudos urbanísticos necessários e programar as intervenções Definir uma política de atracção e de fixação de investimento
--	--	---

EIXO 3
VALORIZAR O SISTEMA BIOFÍSICO E O PATRIMÓNIO NATURAL NUM CONTEXTO METROPOLITANO

PROGRAMA 7.	SUB-OBJECTIVOS	ORIENTAÇÕES, MEDIDAS E ACÇÕES
ASSEGURAR O EQUILÍBRIO ENTRE AS POTENCIALIDADES NATURAIS E A ACTIVIDADE HUMANA	<ul style="list-style-type: none"> ADEQUAR AS NOVAS INFRA-ESTRUTURAS NECESSÁRIAS À CAPACIDADE DE CARGA DO TERRITÓRIO 	<ul style="list-style-type: none"> Divulgar Fundos de Apoio e Incentivo a práticas agrícolas sustentáveis – medidas agro-ambientais; Definir linhas orientadoras de melhores práticas agrícolas nomeadamente indicando o tipo de cultura preferencial em áreas adequadas Incentivar à florestação com espécies autóctones e de maior valor – sobreiro, pinheiro manso
	<ul style="list-style-type: none"> QUALIFICAR AS PRÁTICAS AGRÍCOLAS E PECUÁRIAS PARA NÃO GERAREM IMPACTOS NO AMBIENTE 	

PROGRAMA 8.	SUB-OBJECTIVOS	ORIENTAÇÕES, MEDIDAS E ACÇÕES
INTEGRAR E VALORIZAR O SISTEMA NATURAL NO MEIO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> DEFENDER O EQUILÍBRIO AMBIENTAL DO ESPAÇO URBANO 	<ul style="list-style-type: none"> Defender e zelar pela protecção e tratamento das linhas de água – prevenção do risco de cheias Definir e desenhar a Rede de percursos de ligação entre espaço urbano e sistema natural – Guia dos percursos temáticos do concelho
	<ul style="list-style-type: none"> PROMOVER A SOCIALIZAÇÃO DO MEIO URBANO – ESPAÇOS DE USUFRUTO PÚBLICO 	

PROGRAMA 9.	SUB-OBJECTIVOS	ORIENTAÇÕES, MEDIDAS E ACÇÕES
GERIR A PROCURA DO TERRITÓRIO COMO ESPAÇO DE LAZER E RECREIO	<ul style="list-style-type: none"> PROMOVER UMA OFERTA TURÍSTICA DIVERSIFICADA – TURISMO TRADICIONAL, ECOTURISMO, TURISMO NATUREZA GARANTIR A MANUTENÇÃO DO CARÁCTER DA PAISAGEM NAS NOVAS INTERVENÇÕES DE CARIZ TURÍSTICO 	<ul style="list-style-type: none"> Estabelecer Parcerias com a Reserva Natural do Estuário do Tejo ou o ICN para explorar o sector do Ecoturismo e a educação e sensibilização ambiental Estabelecer Parcerias com agentes privados com interesses económicos no concelho – Protocolos de qualidade e gestão de áreas de interesse- e aposta no Turismo da natureza e aventura Criar uma rede de Ecoturismo a uma escala supra municipal Constituir uma Agência Municipal de Turismo Sustentável
	<ul style="list-style-type: none"> PRESERVAR AS CARACTERÍSTICAS AUTÓCTONES – IMAGENS DE MARCA E SÍMBOLO DE MARKETING 	

EIXO 4
DESENVOLVER O SECTOR DO TURISMO E “CONSTRUIR UM TERRITÓRIO DO LAZER

PROGRAMA 10	SUB-OBJECTIVOS	MEDIDAS, ACÇÕES E ORIENTAÇÕES
VALORIZAR E INTEGRAR PROGRAMAS EMERGENTES, TURISMO TEMÁTICO – HIPISMO, GOLFE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ TIRAR PARTIDO DAS SINGULARIDADES E QUALIDADE AMBIENTAL DO CONCELHO 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estudar modelos de referência e integrar características endógenas criando produtos alternativos aos existentes no mercado ▪ Criar rotas regionais apoiadas em sectores chave – ganadarias, coudelarias, gastronomia, recursos naturais ▪ Criar infra-estruturas de suporte – alojamentos, restauração, equipamentos
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ QUALIFICAR INTERVENÇÕES VALORIZANDO SINERGIAS EXISTENTES 	

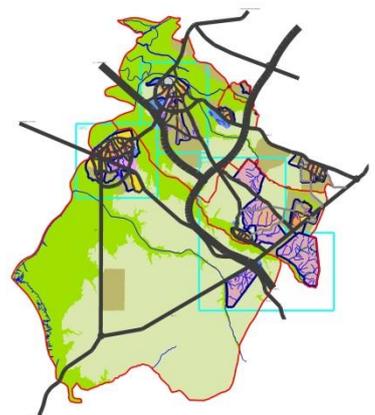
PROGRAMA 11	SUB-OBJECTIVOS	MEDIDAS, ACÇÕES E ORIENTAÇÕES
DESENVOLVER NOVAS REDES TURISMO DE FORTE RELAÇÃO COM A NATUREZA, INTEGRADORAS DAS ESPECIFICIDADES DO CONCELHO COMO A GASTRONOMIA, O MUNDO EQUESTRE, O INTERESSE PAISAGÍSTICO, OS ACONTECIMENTOS OU MESMO, A REQUALIFICAÇÃO DE ANTIGAS QUINTAS...	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CRIAR NOVOS INTERESSES E ATRACÇÃO DE NOVOS PÚBLICOS PARA ACONTECIMENTOS E ACTIVIDADES DESENVOLVIDAS EM TORNO DAS ESPECIFICIDADES E DO SISTEMA BIOFÍSICO LOCAL 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programar uma intervenção em rede integrando e requalificando, um conjunto de ex- quintas agrícolas desactivadas ▪ Dinamizar e promover acontecimentos e actividades associadas ao mundo equestre e à gastronomia da região ▪ Desenvolver redes de sítios com interesse tirando partido do Rio Sorraia, do Tejo e dos Pauis de Belmonte, Tejoito e
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ASSUMIR O TURISMO DA NATUREZA E O LAZER COMO ELEMENTOS CENTRAIS DA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL 	

Há, de facto, muita ou demasiada incerteza...

Pensar estrategicamente o desenvolvimento do Benavente sem conhecer os tempos de realização de infra-estruturas estruturantes como o TGV e o novo aeroporto da OTA, é um processo semelhante ao do “trapezista sem rede”.

Mesmo a dinâmica e a forma como necessariamente a Área Metropolitana de Lisboa deverá ser pensada pode e deve ser considerada como elemento estruturante na definição da estratégia de desenvolvimento para Benavente. Esboçam-se as bases, preocupações e alguns sonhos e ambições mas muito trabalho de concertação e articulação com o domínio regional e metropolitano deve ser feito.

CAPÍTULO 6
A CONSTRUÇÃO DA ESTRUTURA DE ORDENAMENTO



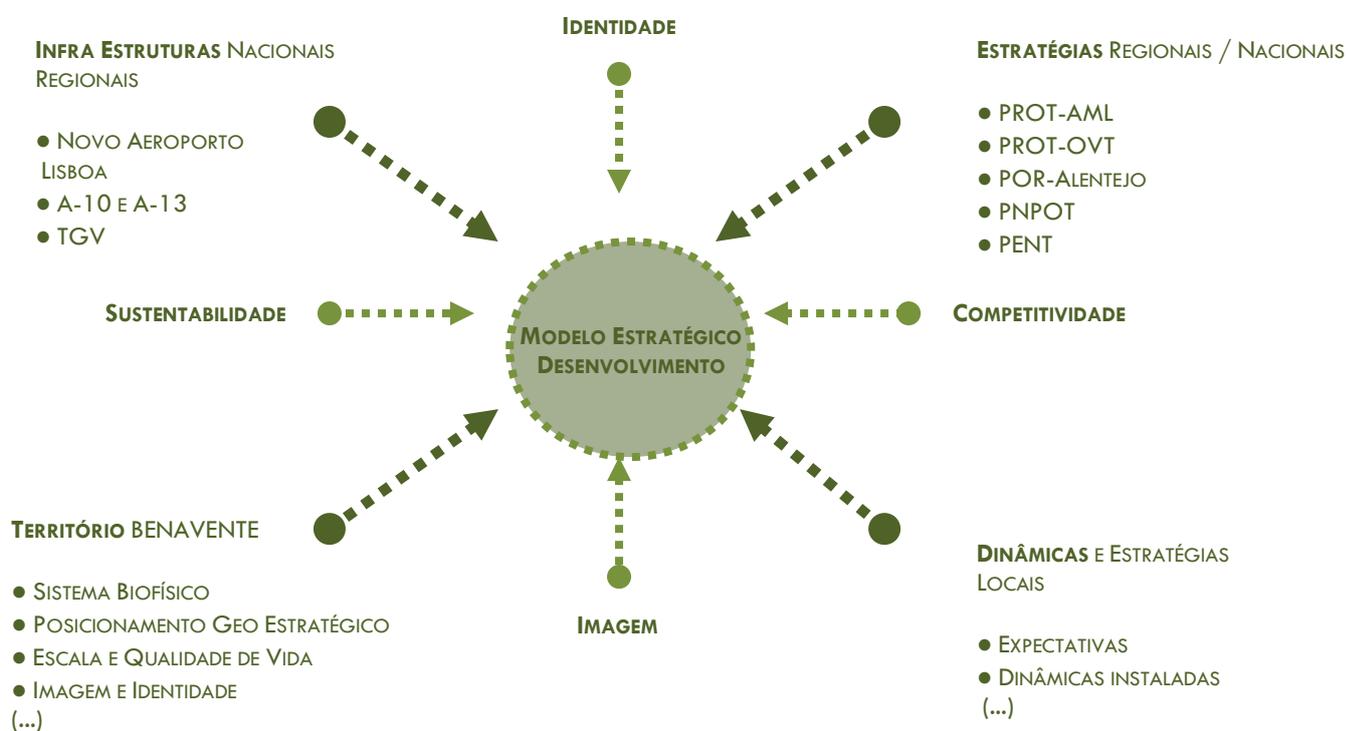
RELATÓRIO 1.1

PARTE 1 _ FUNDAMENTAÇÃO DAS OPÇÕES DO PLANO _ JUNHO 2015

A construção do Modelo Territorial e da Estrutura de Ordenamento considera alguns factores base que resultam da análise das dinâmicas emergentes à escala nacional e regional, e que por si só, justificam repensar o território num quadro de competitividade / sustentabilidade. Constituem exemplos:

- a) A presença de infra-estruturas estruturantes de âmbito regional e nacional que marcam o território: O novo aeroporto de Lisboa, em Alcochete, o TGV, os eixos da A-10 e A-13 e a nova Ponte da Lezíria;
- b) As orientações dos instrumentos de Planeamento e Ordenamento do Território de âmbito e escala regional e nacional, como são os casos do PROTAML e do PROTOVT ou dos programas enquadradores de políticas nacionais como o PNPOT, o QREN ou o PENT.
- c) O Territórios e as suas características biofísicas mas também a escala urbana e humana que os aglomerados de Benavente têm conseguido, apesar das múltiplas pressões de ocupação e urbanização, manter.
- d) A gestão das expectativas, a aposta e o desenho do modelo territorial, não é uma aposta de agora nem excessivamente dependente de novos e emergentes factores como os enunciados.

FIGURA 33 – ESQUEMA DE REFLEXÃO BASE PARA A DEFINIÇÃO DO MODELO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO



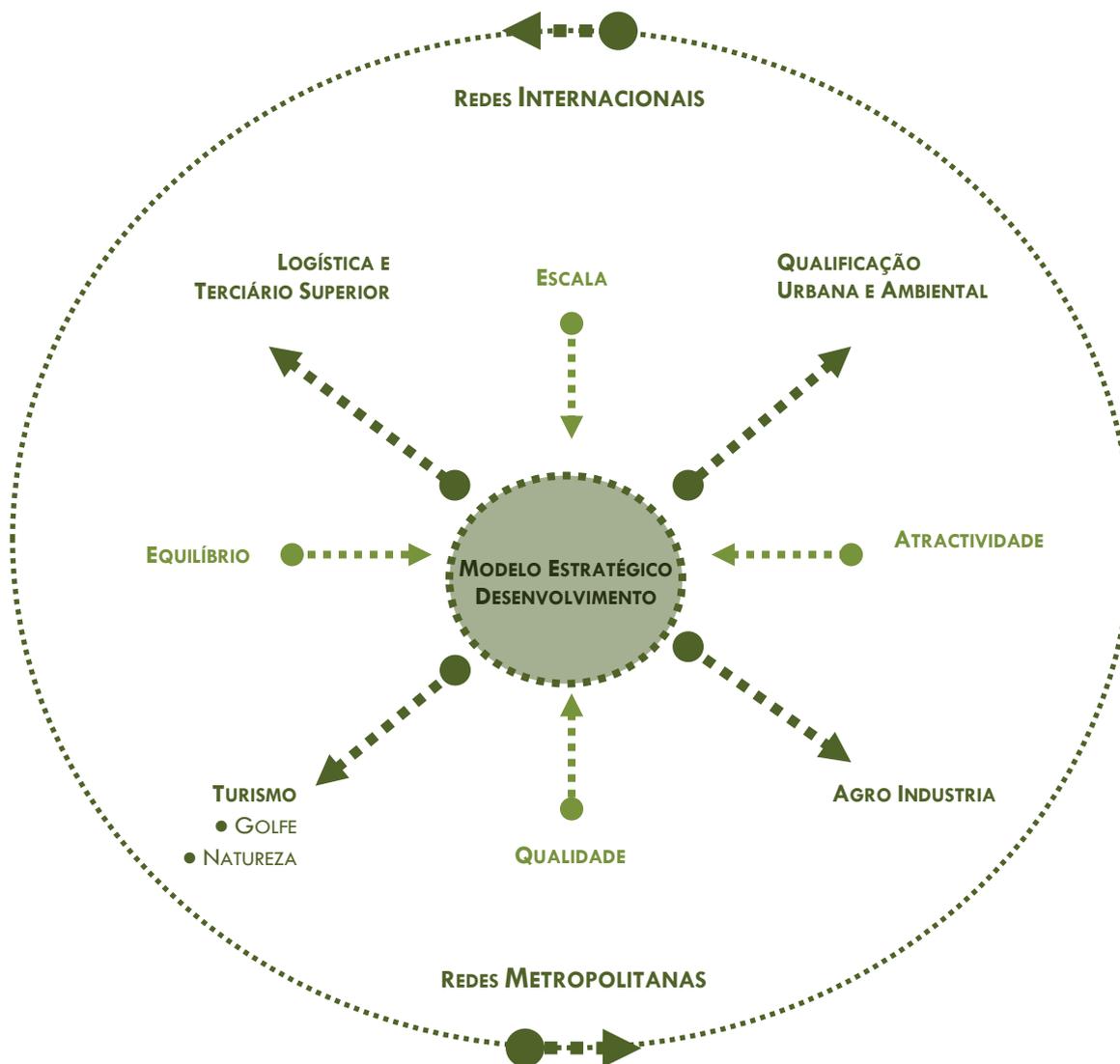
O Modelo Territorial e os diversos posicionamentos Estratégicos elegem para Benavente quatro áreas fundamentais:

- ≥ A Qualificação Urbana e Ambiental. Benavente integra, de acordo com o PNPOT, no arco Metropolitano de Lisboa sob a influência da área da Capital. A presença na AML é evidenciada pelos estudos do PROT – AML em especial no sistema urbano baseado no policentrismo e na Rede Ecológica Metropolitana.
- ≥ A Logística e o Terciário Superior são apontados como áreas chave na economia de Benavente. Os impulsos do novo quadro de acessibilidades mas acima de tudo o novo Aeroporto de Lisboa e o Eixo Lisboa – Madrid do TGV, constituem fortes factores de motivação da aposta.
- ≥ O Turismo segue uma lógica semelhante. PENT e todos os estudos estratégicos sugerem o sector do Turismo como sector fundamental para desenvolver em

Benavente. PROT-OVT elege mesmo em Benavente um dos principais pólos regionais de desenvolvimento turístico.

- ≧ E finalmente a aposta na Agro Indústria é referenciada nos estudos do PROT-OVT considerando a tradição agrícola do concelho e a presença de algumas unidades de transformação.

FIGURA 34 – ESQUEMA DE REFLEXÃO BASE PARA A DEFINIÇÃO DO MODELO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO



A definição do Modelo Territorial considera um conjunto de vectores / preocupações essenciais estruturantes e estruturadores, de acordo com as orientações e as filosofias expressas no conjunto de programas, planos e projectos, de escala nacional e regional, analisados.

a) As preocupações evidenciadas nos discursos actuais do desenvolvimento: Sustentabilidade, Competitividade e Coesão Social. Da Agenda 21, às Comunidades Sustentáveis, ao EDEC ou mesmo à Agenda de Lisboa, a filosofia de base é aceite e defendida pelo município de Benavente;

b) A Contenção e urbana procurando garantir a coesão existente. Benavente é um dos concelhos com uma taxa de urbanização mais elevada relativamente à média nacional. E essa tendência é para manter e reforçar. Basta olhar para a Planta de Ordenamento e facilmente constamos que as fronteiras entre o Rural e o Urbano estão bem definidas e os índices de dispersão não são significativos.

c) O equilíbrio urbano, recusando modelos urbanos densificados ou densificadores. Benavente e Samora serão os principais pólos e a variante à EN-118 tem a responsabilidade de garantir uma maior escala humana.

d) Seguir as orientações de interpretação do território que a estrutura Biofísica oferece e permite. A Planta de Ordenamento tem a preocupação de traduzir uma forma de ler o território muito “agarrada” à sua estrutura biofísica. E assumindo assim a importância dessa estrutura, mesmo considerando as fortes pressões de estruturação resultantes de factores de localização da dimensão de um aeroporto, do TGV e de eixos como a A-10 e a A-13, a estratégia defendida passa pelo reconhecimento e reforço da importância da estrutura biofísica e a manutenção da escala urbana e humana do Concelho.

f) A aposta em áreas empresariais atractivas, considerando nesta aposta 3 níveis: Imagem, ambiente, acessibilidade. A A-10, a A-13 e os respectivos “nós” , acrescidos dos conhecidos factores de localização, NAL e TGV, permitem pensar na implementação de uma estratégia de desenvolvimento que responda aos desafios da Agenda de Lisboa e do Plano Tecnológico, de resto transpostos para o POR-Alentejo no qual Benavente se insere.

g) A aposta no Turismo. Por duas vias: Os empreendimentos associados ao Golfe, à Caça e às Actividades Equestres e o Turismo Sustentável com uma forte componente Ambiental e de Natureza. É evidente o enquadramento na filosofia e nas orientações do PENT como também nas recentes e actuais debates no âmbito do PROT-OVT.

De acordo com o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Ordenamento do Território a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre solo rural e solo urbano.

Por **solo rural** entende-se “*aquela para o qual é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou de lazer, ou que seja ocupado por infra-estruturas que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.*”

Por **solo urbano** entende-se *aquela para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar, constituindo o seu todo o perímetro urbano*. (art72º do D.L n.º 380/99 de 22 de Setembro, com a redacção que lhe foi dada pelo D.L n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro).

A distinção entre a classificação do Solo Urbano e Solo Rural teve por base a avaliação da oportunidade e da capacidade de urbanização dos solos, considerando 4 vectores principais:

- a) Compromissos existentes e as expectativas integradas no PDM em vigor;
- b) Rede de Infraestruturas existente e programadas;
- c) Estrutura Fundiária e capacidade de estabelecer a divisão fundiária da propriedade / loteamento;
- d) Relação de equilíbrio entre o território urbanizado e o Sistema Biofísico

2.1. COMPROMISSOS EXISTENTES E AS EXPECTATIVAS INTEGRADAS NO PDM EM VIGOR

O ponto de partida como é óbvio só poderia ser o PDM em vigor e os resultados visíveis no território. Benavente tem vindo a apresentar fortes dinâmicas de crescimento demográfico. 9% entre o período censitário 1991-2001. Essa tendência de crescimento registou-se ainda sem o efeito dos novos factores dinamizadores de dinâmicas locais e regionais, como são os casos da A-10, da A-13, do Aeroporto e do TGV. Considerando a presença ou mesmo a expectativa

destes factores, é aceitável esperar tendências de crescimento económico e demográfico bastante mais significativo nas próximas décadas. Mais ainda quando é evidente a relação de progressiva integração funcional de Benavente na AML. Um outro aspecto interessante vem referenciado e apontado no Estudo de Ordenamento de Actividades na Envolvente do Novo Aeroporto de Lisboa, promovido pela NAER. Benavente apresenta uma taxa de urbanização (83,9%) claramente superior à média nacional (54,8%) e praticamente idêntica à verificada na área da Grande Lisboa (85,9%). Duas principais conclusões resultam daqui:

- ≥ Apesar de todas as influências do exterior (AML incluída) Benavente tem conseguido responder com um Modelo Territorial com uma urbanização contida e pouco dispersa.
- ≥ Apesar disso, é essencial que se estructurem os futuros espaços de expansão / procura urbana, com uma preocupação de integração das dinâmicas fortes que se esperam resultar dos novos factores de localização / atracção.

Relativamente aos espaços propriamente ditos as diferenças entre o PDM em vigor e o novo PDM não apresentam diferenças muito significativas. A proposta de revisão do PDM de Benavente aponta para a Estruturação de espaços construídos mais do que para grandes áreas de expansão urbana. Convém no entanto ter em conta dois aspectos relevantes:

- ≥ Na envolvente de Samora Correia e de Benavente o PDM actual permita edificar fora de perímetros urbanos em parcelas de 5000 m² e em casos especiais em parcelas de 1000 m². Ora esta situação causou uma relação entre o aglomerado urbano consolidado e estruturado e uma envolvente com alguma dispersão de construção e sem qualquer estrutura de legibilidade urbana. A proposta de Plano Director integra agora esses espaços em perímetro urbano e espera assim contribuir para uma estruturação urbana dos principais pólos urbanos mais coerente e sustentada.
- ≥ Os Foros, que foram ganhando edificabilidade em parcelas de 5000 m² ao longo de arruamentos considerados públicos, ganharam uma dimensão que hoje nos leva a questionar se devem ou não ser considerados espaços urbanos. Na verdade já o são e têm progressivamente conquistado esse estatuto com a instalação dos equipamentos de Bairro e com as crescentes exigências ao nível da infra-estruturação. Nesse sentido o PDM propõe considerar a delimitação de novas áreas urbanas nos Foros da Charneca e nos Foros de Almada.

2.2. REDE DE INFRA-ESTRUTURAS EXISTENTE

As Redes de Infra-estruturas são uma preocupação essencial para a definição das áreas urbanas. Actualmente, os níveis de cobertura municipais aproximam-se dos seguintes valores:

- ≥ **Abastecimento Público de água.** O concelho de Benavente, relativamente à Rede de Abastecimento de Água, apresenta actualmente uma cobertura em termos populacionais de 98%. Esta rede recorre em termos de sistema utilizado, a Furos de Captação, com reservatórios elevados, a partir dos quais se faz a distribuição de água. O Município tem vindo a fazer nos últimos anos grandes investimentos na renovação da rede de abastecimento de água, estando actualmente servido por uma rede nova na sua quase totalidade, pelo que não apresenta problema de maior, sendo apenas detectados alguns problemas no abastecimento de água nos Foros da Charneca, relacionados essencialmente com situações de rega no período de Verão.
- ≥ **Rede de saneamento Básico.** Perspectivam-se grandes alterações, encontrando-se em fase de execução e em fase de adjudicação algumas obras que após a sua conclusão, irão resultar num nível de cobertura bastante aceitável, uma vez que actualmente todo o caudal efluente produzido pelo uso doméstico e comercial é tratado, no entanto apenas 66% da população é servida com Estação de Tratamento de Águas Residuais.
- ≥ **Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos** no concelho de Benavente é da competência da autarquia e abrange 100% da população do concelho. Esta recolha é feita diariamente nas zonas mais urbanas e em zonas onde existe menor aglomerado populacional, faz-se em dias intercalados, pois a produção de lixo também é mais reduzida. Actualmente todos os resíduos sólidos urbanos recolhidos no concelho de Benavente são tratados no Aterro Intermunicipal, situado na freguesia da Raposa (Almeirim). Este aterro insere-se no âmbito do Plano Director de Resíduos Sólidos da sub-região da Lezíria do Tejo. Este aterro intermunicipal conta com infra-estruturas de exploração que englobam sistemas de drenagem, colecta e tratamento de lixivantes e sistema de drenagem, colecta e tratamento de biogás.

Com a integração de Benavente no Sistema Águas do Ribatejo e a incorporação dos objectivos definidos no âmbito do PEAASAR II 2007-2013, as opções e soluções para o futuro ficam desde já salvaguardadas. Ao nível da cobertura de água o objectivo é atingir os 100 % no curto prazo. O mesmo objectivo é definido para a Rede de Saneamento Básico.

2.3. ESTRUTURA FUNDIÁRIA E CAPACIDADE DE ESTABELECEM A DIVISÃO FUNDIÁRIA DA PROPRIEDADE / LOTEAMENTO

O Território de Benavente apresenta uma estrutura de propriedade bastante diversificada. É marcado por uma realidade onde se destacam:

- ≥ Duas grandes propriedades pertencentes a Entidades do Estado Central: Campo Tiro de Alcochete e Companhia das Lezírias
- ≥ Nas zonas onde predominam as culturas de regadio, existem zonas de prédios muito fragmentadas, com prédios de pequena dimensão e pouca dispersão predial;
- ≥ Nas zonas onde predominam as áreas de floresta de produção e de protecção, existem prédios de grande dimensão, com uma maior dispersão predial.
- ≥ Os dados do Quadro 1, revelam o comportamento dos valores médios da dimensão da propriedade rústica, os quais se revelam muito variáveis: em que a freguesia de Benavente apresenta a mais baixa área média por prédio (7,60ha), e a freguesia de Samora Correia apresenta a mais elevada área média por prédio (1.187,10ha), estando em situação intermédia as freguesias de Santo Estêvão e da Barrosa, que pouco divergem entre si, com áreas médias de 11,60ha e 12,45ha, respectivamente.
- ≥ Na freguesia de Benavente, existe um número bastante representativo de prédios de pequena dimensão, exibindo uma estrutura fundiária bastante repartida, com as culturas de regadio a ocupar grande parte das propriedades;
- ≥ Na freguesia de Samora Correia, existem na sua maioria prédios de grande dimensão, os quais são representativos da grande propriedade;
- ≥ Na freguesia de Santo Estêvão, existem prédios de maior e menor dimensão, com uma dispersão mais ou menos variável;
- ≥ Na freguesia da Barrosa, existem prédios de média dimensão, com uma dispersão menos acentuada.
- ≥ A carta da estrutura fundiária, elaborada com base no cadastro da propriedade rústica, permite-nos constatar que as estruturas fundiárias mais fragmentadas se dispõem em particular na zona envolvente dos aglomerados urbanos. Em particular, no caso das

zonas envolventes dos aglomerados de Benavente, Foros da Charneca e Foros de Almada, onde existe um número significativo de parcelas de aproximadamente 5000 m².

- ≥ Em resumo, pode concluir-se desta análise que os valores médios da dimensão da propriedade rústica evidenciam a existência de duas situações bem distintas:
 - ≥ As áreas com uma estrutura fundiária mais homogénea, onde existe a propriedade de grande dimensão, fundamentalmente na freguesia de Samora Correia;
 - ≥ E as áreas significativas com uma estrutura fundiária mais repartida, onde predomina a propriedade bastante fragmentada, de pequena dimensão, fundamentalmente na freguesia de Benavente.

2.4. SISTEMA BIOFÍSICO DE FÁCIL LEITURA E COM A PRESENÇA DE VALORES NATURAIS QUE A ZPE REPRESENTA

A Planta de Ordenamento do PDM revela uma leitura da estrutura biofísica do seu território. Que aliás é reconhecida e interpretada pelo PROT-OVT quando assinala os corredores ecológicos regionais associados ao Tejo e ao Sorraia. Para além destes, o território de Benavente, oferece ainda os paus de Trejito e de Belmonte que conferem uma identidade biofísica única.

Nesse sentido, fica assinalado no Plano Director a vontade do Executivo Municipal em expandir as áreas afectas à Zona de Protecção Especial. As zonas ribeirinhas e as respectivas zonas de aluvião permitem excelentes espaços favoráveis a enquadramentos paisagísticos e de biodiversidade, muito interessantes. Por isso não será de estranhar a sua importância Ana relação com o sector do Turismo que se pretende desenvolver.

2.5. AS DÚVIDAS E AS OPÇÕES: OS ESPAÇOS TURÍSTICOS E OS FOROS

De acordo com o regulamento do PDM de Benavente em vigor o Espaços Turísticos é inequivocamente definido, no artigo 51.º, como sendo “ destinado à realização de empreendimentos turísticos e empreendimentos residenciais associados às actividades de lazer, desporto e recreio”. Durante o período de vigência do PDM foram realizados e executados vários estudos, incluindo duas operações de Loteamento:

- ≥ Empreendimentos da Herdade da Vargem Fresca (Portucale) - Alvará 1/97 – 24.02.97
- ≥ Empreendimento da Herdade da Aroeira (VN Santo Estêvão) - Alvará 8/98 – 22.12.98

Os Restantes espaços turísticos admitem regras de edificabilidade concretas e apresentam inclusivamente um fraccionamento da propriedade bastante “retalhado”. Por exemplo, na Mata do Duque – II, existem mais de 400 parcelas autónomas, com acesso público e com furos licenciados pelas entidades competentes, aptas a receber a edificabilidade admissível.

Com a entrada em vigor do PROTOVT e a aplicação das respectivas orientações urbanísticas quanto ao processo de classificação e de qualificação do solo entendeu-se adequado integrar em solo rural todos os espaços turísticos classificados no PDM de Benavente de 1995, com excepção dos empreendimentos que detinham e detém, actualmente, alvará de loteamento. Assim:

- a) Foi integrado em Solo Rural, “Espaços de Edificação Dispersa”, parte significativa o “Espaço Turístico” que se desenvolvia em parcelas constituída de 1 ou 2 hectares e para as quais o PDM de 1995 possibilitava a edificada imediata. Trata-se de uma área onde predominam as designadas “quintinhas” e cuja função de segunda residência em parcelas de dimensão considerável se sobrepõe às características marcadamente turísticas.
- b) Por outro lado, os empreendimentos da Herdade da Vargem Fresca (Portucale) e da Herdade da Aroeira (VN Santo Estêvão) por representarem compromissos legalmente existentes (ambos foram objecto da emissão de alvará de loteamento, ainda, válido) foram classificadas como integrando o “Solo Urbano”, “Espaço Urbano de Baixa Densidade”. De facto, ambos correspondem a operação de loteamento urbano da propriedade que não assumem na sua tipologia e função características que lhes permitam a integração no actual enquadramento de empreendimentos turístico.

Esta opção urbanística (por força da interpretação do PROTOVT e do posicionamento de Entidades como a CCDR_LVT e o próprio Turismo de Portugal) não retira a importância estratégica que estes espaços desempenham actualmente, seja na fixação de novas populações seja na atracção de visitantes para a prática de golfe. Com o desenvolvimento dos investimentos instalados e, em especial, com o desenvolvimento e aposta na instalação de estruturas hoteleiras de apoio, estes espaços podem vir a desempenhar, no futuro próximo, o papel de dinamizadores de um mercado de turismo interessante à escala municipal mas, também, regional.

Ainda no Solo Rural, embora sem merecer a classificação de Classe ou Categoria de Espaço autónomas, são identificadas “Áreas de Vocação Turística (AVT)” que integram três sectores territoriais importantes:

- a) AVT de Benavente que integra a área envolvente do Paúl do Trejoito e revela excelentes características ambientais e paisagísticas associadas à proximidade do centro urbano de Benavente;
- b) AVT de Samora Correia que integra toda a parte SUL do território do município, integrando o Paúl de Belmonte e o Paúl das Lavoeiras e, ainda projectos como “Braço da Prata (Companhia das Lezírias) e projectos associados ao Golfe (Herdade do Infantado)
- c) AVT de Santo Estêvão que integra toda a zona de edificação dispersa (quintinhas), o Projecto da Herdade da Aroeira, com campo de Golfe, e um pólo turístico em formação e crescimento, que integra o Hotel apartamentos La várzea – Polo Lake e os Aldeamentos Turísticos Lá Várzea Polo e Country Club e Polo Village.

Estas áreas representadas na Planta de Ordenamento integram as parcelas do território municipal que revelam as melhores condições, apetência e vocação para a futura instalação de “Núcleos de Desenvolvimento Turísticos”, tal como definidos nas orientações do referido PROT_OVT.

Relativamente às áreas dos Foros de Almada e da Charneca e considerando o nível de ocupação existente, a proposta de plano sugere a sua classificação em solo urbano, classificação essa orientada pelas seguintes preocupações estratégicas:

- a) Promover a gradual e progressiva infraestruturização destes espaços;
- b) Promover a nucleação urbana definindo e incentivando a criação de centralidades;
- c) Manter a ocupação baseada na baixa densidade e na relação assumida entre a função residencial e a actividade agrícola complementar.

3_ A QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL

A leitura do território do município de Benavente é facilitada pelas características do sistema biofísico e essa característica é bem evidenciada pela análise da Carta de Ordenamento. Para a definição da qualificação do Solo Rural partimos do que entendemos serem os valores prioritários considerando a Leitura e interpretação do território, revelando os seus aspectos fundamentais do ponto de vista do seu ordenamento presente e futuro. Considerando o enquadramento legal em vigor e procurando dar resposta ao disposto no artigo 73.º do Decreto-lei 46/2009 de 20 de Fevereiro, de acordo com DR nº 11/2009 de 29 Maio, considera-se a seguinte estrutura de qualificação do Solo Rural:

De acordo com as especificidades do Território do Município o PDM de Benavente qualifica o Solo Rural de acordo com as seguintes categorias e subcategorias funcionais:

- a) Espaço Natural (**RN**);

- b) Espaço Agrícola (**RA**):
 - i) Espaço Agrícola de Produção;
 - ii) Espaço Agrícola Prioritário em Baixa Aluvionar;

- c) Espaço Florestal (**RF**):
 - i) Espaço Florestal de Produção;
 - ii) Espaço Florestal de Conservação;

- d) Espaço Afeto a Atividades Industriais (**RAI**);

- e) Espaço de Recursos Geológicos (**RRG**);

- f) Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural (**REOC**):
 - i) Herdades e Quintas com Edificação Isolada;
 - ii) Equipamentos;
 - iii) Unidades Industriais Isoladas;
 - iv) Infraestruturas Afetas ao Ministério da Defesa Nacional;

- g) Áreas de Edificação Dispersa (**RED**).

3.1. ESPAÇO NATURAL (RN)

Existem no concelho inúmeros valores e funções relevante e estruturantes para o ordenamento do território. Mas pela sua importância actual e considerando a sua cada vez maior importância futura, atendendo aos contextos de sustentabilidade ambiental quase unanimemente defendidos, atendendo ainda à forma clara como se impõe e marca o território, não poderíamos deixar de representar um primeiro nível que designamos por Espaços Naturais. Fazem parte dos Espaços Naturais os espaço de elevada sensibilidade ambiental e paisagística que integram valores de natureza cultural, histórica, paisagística e ambiental, objecto de protecção específica, de modo a salvaguardar a manutenção do seu equilíbrio ecológico, e que detêm um papel fundamental na estratégia de conservação da natureza e biodiversidade. O Espaço Natural integra os espaços incluídos na Reserva Natural do Estuário do Tejo, que inclui a Reserva Integral de Pancas. Estes espaços correspondem à área integrada na RNET e a protecção e conservação da natureza e da biodiversidade é imperativa. O Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Tejo em curso definirá as opções de uso e de gestão deste espaço.

3.2. ESPAÇO AGRÍCOLA (RA)

O **Espaço Agrícola (RA)** desagrega-se em duas subcategorias:

- a) Espaço Agrícola de Produção;
- b) Espaço Agrícola Prioritário em Baixa Aluvionar.

O Espaço Agrícola de Produção corresponde aos solos com capacidade de uso agrícola, classificados ou não como integrantes da Reserva Agrícola Nacional (RAN), cujas características os tornam adequados às práticas agrícolas, agropecuárias e pecuárias, privilegiando a perspectiva da produção/exploração.

O Espaço Agrícola Prioritário em Baixa Aluvionar corresponde aos solos do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Sorraia, às áreas agrícolas em baixa aluvionar e aos solos de reconhecida capacidade de uso agrícola que revelam também uma importância acrescida do ponto de vista da preservação e valorização ecológica e da paisagem. Estes espaços agrícolas integram os solos que apesar das reconhecidas capacidades de uso agrícola, revelam uma importância acrescida do ponto de vista da preservação e valorização dos valores ecológicos e da paisagem, integrando por isso, a estrutura ecológica municipal. Integram as principais áreas de aluvião associados ao Sorraia e aos paus de Belmonte, Trejoito e das Lavoeiras e, natural

e independentemente da função agrícola que em parte destes espaços possa predominar, são os valores conservacionistas e da biodiversidade que prevalecem e ganham importância..

3.3. ESPAÇO FLORESTAL

O Espaço Florestal corresponde aos terrenos com vocação florestal, englobando zonas actualmente afectas a este uso e zonas potenciais que, mediante acções de recuperação ou reconversão podem ser espaços florestais de qualidade. Para a qualificação desta categoria de espaço importa considerar o seu ordenamento sectorial tendo como objectivo fundamental assegurar as suas funções ecológicas, estruturante e de produção sustentada de bens e serviços, podendo eventualmente aí ocorrer outras actividades, que não criando situações de incompatibilidade com o uso dominante, sejam dele complementares, em especial actividades industriais ligadas à produção florestal. Considera a diferenciação em duas categorias:

- ≥ Espaço Florestal de Produção
- ≥ Espaço Florestal de Conservação - Mata Modelo

O **Espaço Florestal de Produção** corresponde aos solos com vocação florestal, destinados, no seu uso geral, à produção florestal, à actividade agro-silvo-pastoril e a usos agrícolas e silvícolas alternados, funcionalmente complementares e legalmente admissíveis. O **Espaço Florestal de Conservação** corresponde ao solo seleccionado como Floresta Modelo no âmbito do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo (PROF Ribatejo), por se tratar de um espaço florestal composto por áreas arborizadas com as espécies mais representativas da região e onde é possível implementar e testar modelos de gestão que se pretendem exemplares.

3.4. ESPAÇO AFECTO A ACTIVIDADES INDUSTRIAIS (RAI)

O **Espaço Afeto a Atividades Industriais (RAI)** integra quatro áreas vocacionadas para o desenvolvimento de actividades industriais directamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas e pecuários. Estes espaços evidenciam a importância da economia do mundo rural de forte relação com as características do território. Assinalam-se e programam-se quatro áreas estruturantes:

- a) Área localizada no cruzamento da EN 118 com a Caminho d' el Rei, freguesia de Benavente;
- b) Área confinante com a Estrada dos Cachimbos, a Sul da Coutada Velha, freguesia de Benavente;

- c) Área confinante com a antiga EN 118-1, na Carvoeira, freguesia de Benavente;
- d) Área confinante com a EN 118, em Catapereiro, freguesia de Samora Correia.

3.5. ESPAÇO AFECTO A EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS

O Espaço de Recursos Geológicos (RRG) integra três áreas vocacionadas para o desenvolvimento de atividades de exploração de massas minerais onde se incluem as explorações existentes no Município:

- a) Área confinante com a Estrada dos Alemães, na Carvoeira, freguesia de Benavente;
- b) Área confinante com a Estrada da Carvoeira, na Amieira, freguesia de Benavente;
- c) Área confinante com a EN 118, em Catapereiro, freguesia de Samora Correia.

Apesar da reconhecida escassez dos recursos geológicos e da imutabilidade da sua localização a estratégia de desenvolvimento do município de Benavente não considerou a exploração de recursos geológicos como uma atividade estruturante. Efetivamente, a aposta num concelho competitivo a nível do turismo, do recreio e do lazer, ambiental e ecologicamente sustentável, e a circunstância da presença do aquífero Tejo/Sado, sugerem dificuldade de compatibilização desta aposta de desenvolvimento com forte componente na imagem ambiental com a exploração de recursos geológicos. Foi, por isso, opção do plano não identificar nem fomentar esse tipo de atividade de uma forma sistemática.

3.6. ESPAÇO DESTINA A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS E OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS (REOC)

O Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural (REOC) desagrega-se em quatro subcategorias:

- a) Herdades e Quintas com Edificação Isolada;
- b) Equipamentos;
- c) Unidades Industriais Isoladas;
- d) Infraestruturas afetas ao Ministério da Defesa Nacional.

A subcategoria, Herdades e Quintas com Edificação Isolada integra, um conjunto de unidades residenciais que se destinam a segunda residência, em parcelas de terreno, localizadas na freguesia de Santo Estêvão, com área igual ou superior a 1 ha que dispõem de soluções autónomas para as infraestruturas, e ainda, equipamentos associados a atividades de recreio e lazer, como desportos e atividades equestres.

A subcategoria Equipamentos integra cinco áreas onde existe, ou se perspectiva, a instalação de equipamentos nomeadamente, de âmbito social, de turismo e de recreio e lazer:

- a) Área confinante com a Rua Monte da Saúde, designada por Monte da Foz, freguesia de Benavente;
- b) Área confinante com a EM 515, designada por *Raret*, freguesia de Benavente – delimitada pela UOPG 6;
- c) Área confinante com a Estrada dos Alemães, na Carvoeira, freguesia de Benavente – Campo de Voo;
- d) Área confinante com a antiga EN 118-1, designada por Monte do Zambujeiro freguesia de Santo Estêvão;
- e) Área localizada na Herdade do Zambujeiro, freguesia de Santo Estêvão.

A subcategoria Unidades Industriais Isoladas integra três áreas onde se encontram instaladas importantes unidades industriais:

- a) Área confinante com a EN 118, na Coitadinha, freguesia de Benavente;
- b) Área confinante com a Estrada do Convento; na Coitadinha, freguesia de Benavente;
- c) Área confinante com a EN 118, na Silha do Fidalgo Infantado, freguesia de Samora Correia.

A subcategoria Infraestruturas afetas ao Ministério da Defesa Nacional integra duas áreas sujeitas a servidão militar:

- a) Área confinante com a EN 118 e com a EN 119, freguesia de Samora Correia – Campo de Tiro da Força Aérea;
- b) Área confinante com a EN 118 e com a EN 119, freguesia de Samora Correia – Depósito Geral de Material do Exército.

3.7. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA (RED)

As Áreas de Edificação Dispersa (RED) correspondem a espaços existentes, onde coexistem usos agrícolas e funções urbanas. Pretende-se a sua contenção, ordenamento e infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características. As Áreas de Edificação Dispersa correspondem a áreas que apresentam características de povoamento rural disperso, integrando espaços edificados predominantemente residenciais e de apoio a

actividades localizadas em solo rural, e se encontram na transição entre o solo urbano e o solo rural. Trata-se de áreas que devem ser estruturadas e qualificadas do ponto de vista urbanístico permitindo a colmatação de espaços vazios, conferindo regras de uso e de ocupação que favoreçam a compatibilização de usos e de funções próprias de solo rural. A definição de índices e de indicadores urbanísticos promovem a baixa densidade edificativa e a classificação de "solo rural" garante a não promoção de intervenções de urbanização do solo.

A delimitação destas áreas procura proporcionar a estruturação e a orientação urbanísticas de as áreas edificadas dispersas e extensivas em solo rural, que não apresentam uma estrutura de arruamentos consistentes nem estruturação legível e coerente. Todas as áreas de edificação dispersa apresentam uma densidade construtiva superior a 1 fogo por hectare e uma dimensão territorial próxima ou superior a 25 hectares. Constituem objetivos e orientações urbanísticas para estas áreas, a serem densificados e implementados no âmbito de Programas de Intervenção sobre o Espaço Rural ou em Programas de Acção Territorial.:

- a) A estruturação e hierarquização da rede viária;
- b) A definição de centralidades;
- c) A dotação de infraestruturas deve basear-se em sistemas autónomos;
- d) Compatibilizar usos, funções e actividades;
- e) A definição e estruturação do território mantendo as suas características marcadamente rurais.

4_ A QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

4.1. UNIDADES URBANAS HOMOGÉNEAS

A estrutura e forma dos aglomerados, o nível de infra-estruturação e equipamentos, o grau de independência funcional e o trajecto de crescimento foram âmbitos de análise basilares para a definição da rede urbana municipal. Resultante do conhecimento sectorial, através do qual foi possível diagnosticar diferentes aptidões e concentrações de construção, actividades, funções

e população e, tendendo à possibilidade de diferenciação das preocupações ao nível do modelo e estrutura urbana é proposta a definição de quatro Unidades Territoriais Homogéneas. A identificação destas Unidades Territoriais Homogéneas sustenta e enquadra diferentes atitudes regulamentares, nomeadamente no que se refere a uma diferenciação ao nível dos parâmetros urbanísticos e das características tipomorfológicas e funcionais desejadas.

- Unidade **A** – englobando os núcleos urbanos de Benavente, de Samora Correia e algumas áreas intersticiais, representa um território marcadamente urbano com um maior e mais diversificado nível de funções, densidades mais elevadas, níveis mais satisfatórios de equipamentos e infra-estruturação;
- Unidade **B** – incluindo os aglomerados de Barrosa e Santo Estêvão, onde, apesar das características marcadamente rurais, existem funções de utilização colectiva importantes na definição da rede de centros complementares;
- Unidade **C** – incluindo os Foros de Almada e da Charneca, Arados, São Brás, Aldeia do Peixe, Coitadinha e zona ribeirinha Sul de Samora Correia são zonas características de um povoamento rural, quase exclusivamente residencial com fortes relações com as actividades agrícolas e agro-florestais.
- Unidade **D** – incluindo os espaços em execução ou em expectativa destinados à instalação de empreendimentos de âmbito “turístico – residenciais”

4.2. UMA PRIMEIRA DISTINÇÃO: SOLO URBANIZADO E SOLO URBANIZÁVEL

O **Solo Urbano** integra os espaços susceptíveis de urbanização ou edificação atendendo ao uso existente ou proposto. De acordo com o RJIGT definem-se como categorias operativas do Solo Urbano:

- a) **Solo urbanizado** — aquele que se encontra dotado de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização colectiva;
- b) **Solo urbanizável** — aquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação.

Assim, e no seguimento do conceito expresso no referido RJIGT o PDM de Benavente considera o “**Solo Urbanizado**” como aquele que reúne e integra o conjunto das áreas mais adequadas para suportar as futuras intervenções urbanísticas do aglomerado no imediato dadas as suas características nomeadamente, a funcionalidade, a localização e os níveis de infraestruturação. Os Solos Urbanizados integram o tecido urbano que se encontra completa ou parcialmente infraestruturado e predominantemente edificado. Pretende-se estabilizar e afirmar morfologias e usos urbanos, e tipologia de edificação.

Por outro lado, considera o “**Solo Urbanizável**” como aquele que integra o conjunto de áreas adequadas para intervenções urbanísticas do aglomerado a médio prazo. São as áreas predominantemente não construídas, não infraestruturadas, onde os arruamentos e os alinhamentos do edificado não estão definidos e onde se visa, ainda, ordenar o aproveitamento das parcelas não edificadas.

Numa tentativa de simplificação e homogeneização da estrutura espacial e regulamentar o solo urbano, considerando o enquadramento legal em vigor e procurando dar resposta ao disposto no artigo 73.º do Decreto-lei 46/2009 de 20 de Fevereiro, considera-se a seguinte estrutura de qualificação do Solo Urbano:

- | | |
|--|---|
| Categorias Funcionais | IV Categoria Operativa - Solo Urbanizado |
| | ≥ Espaço Central (UC) |
| | ≥ Espaço Residencial (UR) |
| | ≥ Espaço Urbano de Baixa Densidade (UBD) |
| | ≥ Espaço de Actividade Económica (UAE) |
| | ≥ Espaço Verde (UV) |
| | ≥ Espaço de Uso Especial (UUE) |
| | i) Equipamento |
| | ii) Segunda Residência |
| IV Categoria Operativa - Solo Urbanizável | |
| Categorias Funcionais | ≥ Espaço Central (Expansão) |
| | ≥ Espaço Residencial (Expansão) |
| | ≥ Espaço de Actividade Económica (Expansão) |
| | ≥ Espaço Verde (UV) |
| | ≥ Espaço de Uso Especial (Expansão) |
| | ≥ Espaço Urbano de Baixa Densidade (Expansão) |

Consoante o grau de desenvolvimento e de integração na estrutura urbana, o Solo Urbanizado é ainda diferenciado nas seguintes subcategorias de espaço correspondentes a áreas homogéneas bem caracterizadas e distintas quanto ao seu desenvolvimento urbanístico:

a) Núcleo Antigo – correspondente a áreas edificadas com valor cultural, ambiental e urbano a sujeitar a estudos e regulamentos de proteção e salvaguarda;

Em função do nível de estruturação, ocupação e consolidação urbanística qualquer destas categorias pode apresentar a distinção de uma ou várias subcategorias funcionais, designadamente:

- ≥ Consolidado;
- ≥ A Estruturar;
- ≥ De Expansão.

O “*Espaço Consolidado*” apresentam uma estrutura e um nível de consolidação bastante estabilizados. Logo as intervenções urbanísticas incidirão em intervenções de licenciamento em parcelas constituídas e observarão as indicações e os parâmetros urbanísticos que resultam da cêrcea e do alinhamento dominantes.

O “*Espaço A Estruturar*” integra os espaços urbanos que evidenciam algum nível de edificação mas que apresentam estruturas urbanas débeis e que carecem de qualificação. Trata-se de áreas onde pode existir uma diversidade de tipologias e de funções sem a presença da necessária rede de espaço público (verdes e outros) que lhes confirmam coerência e qualificação. Estas áreas devem ser intervencionadas através de operações de loteamento ou mesmo de licenciamentos em parcelas constituídas. Devem, no entanto, de serem objecto de estudos de estruturação urbanísticas ao nível da estruturação de arruamentos e da construção de espaços públicos estruturantes que orientem, qualifiquem e integrem estas áreas no tecido consolidado.

O “*Espaço De Expansão*” corresponde às principais expansões urbanas para onde se pretende a criação de uma estrutura urbana ordenada e devidamente infraestruturada. Trata-se de áreas vazias, não comprometidas onde é possível desenhar e executar um desenho urbano coerente e qualificado ao nível da imagem e da estrutura. Devem ser objecto de estudos urbanísticos orientadores como o plano de pormenor, a unidade d execução ou a operação de loteamento conjunta.

4.3. OS DIFERENTES NÍVEIS DO ESPAÇOS URBANO

≥ Espaço Urbano Central (UC)

Correspondente às áreas centrais dos principais aglomerados. Representam e desempenham o papel de centro e de centralidade, pela sua localização, pelas funções instaladas e pelo valor e identificação simbólica que assumem. O Espaço Urbano Central diferencia-se, em função do nível de ocupação e de estruturação urbanística, em várias subcategorias, designadamente:

- a) Núcleo Antigo;
- b) Consolidado;
- c) A Estruturar;

O Espaço Urbano Central / Núcleo Antigo integra os núcleos antigos de Benavente e de Samora Correia e, ainda, um pequeno núcleo na Coutada Velha. Representam lugares com forte relação simbólica e representativa dos valores da história e da memória. Constituem espaços estruturados e consolidados do ponto de vista urbanístico pelo que as intervenções urbanísticas dominantes consistem na colmatação de espaço vazios, na substituição e recuperação do edificado e na valorização e qualificação urbanística do espaço público.

O Espaço Central de Benavente e de Samora Correia / Porto Alto e desempenham a função de centralidades urbanas principais, onde se registam maiores densidades de ocupação e maior diversidade e nível de funções urbanas, com destaque para as actividades comerciais e de serviços. Nestes espaços deve-se privilegiar a criação e tratamento dos espaços e infra-estruturas de apoio às edificações – praças, alargamentos, jardins, parques, locais de estacionamento e equipamentos. Representam os centros e as centralidades dos principais aglomerados. As preocupações no tratamento da estrutura e imagem urbanas são elementares para a concretização de espaços urbanos de qualidade. O Espaço Central nos aglomerados urbanos de Barrosa, Santo Estêvão, Foros da Charneca e Foros de Almada apresentam uma malha urbana orgânica e reveladora de um passado e de uma identidade que importa salvar. Constituem as centralidades dos aglomerados e encerram alguma diversidade de funções, nomeadamente habitação, comércio e serviços. Nestes espaços deve-se privilegiar a criação e tratamento dos espaços públicos e infra-estruturas de apoio.

≥ Espaço Urbano Residencial

O Espaço Residencial (**UR**) corresponde à envolvente, predominantemente residencial, do Espaço Central que complementa e com o qual se articula e relaciona funcionalmente. Consoante o nível de consolidação e de urbanização diferenciam-se duas subcategorias:

- a) Consolidado;
- b) A Estruturar.
- d) De Expansão.

Correspondem às áreas dos aglomerados urbanos de Benavente e Samora Correia/Porto Alto, que constituem a 1ª coroa urbana na envolvente dos Espaços Centrais, e que desempenham ou se pretende que venham a desempenhar funções de centralidade urbana e onde registam maiores densidades de ocupação e maior diversidade e nível de funções urbanas, com destaque para as actividades comerciais e de serviços, sendo o principal objectivo para estes espaços a consolidação e qualificação do tecido e da malha urbana existente. São espaços relativamente pouco estruturados, que se relacionam directa e em contiguidade com o espaço urbano central. Se os primeiros representam e assumem o papel de centro, o espaço urbano envolvente procura acima de tudo, uma estruturação urbana mais clara e legível. Regra geral são espaços caracterizados pela monofuncionalidade – habitação – do tecido urbano e pela estrutura de ocupação linear ou do “grande quarteirão” onde, tendencialmente, se irá programar a execução faseada de infra-estruturas, equipamentos e organização de espaços públicos.

Integram, ainda, as áreas dos aglomerados urbanos de Benavente e de Samora Correia/Porto Alto, que constituem no caso de Benavente e de Samora Correia / Porto Alto a 2ª coroa urbana e os espaços urbanos que complementam os espaços urbanos centrais dos aglomerados de Barrosa, Sto Estevão, Foros da Charneca e Foros de Almada, que desempenham ou se pretenda, venham a desempenhar, a função de centralidades urbanas secundárias, onde se instale uma diversidade de funções urbanas de apoio e de complemento à função residencial, e onde se registam ainda importantes densidades de ocupação, diversidade e nível de funções urbanas, com destaque para as actividades comerciais e de serviços, sendo o principal objectivo para estes espaços a consolidação e qualificação do tecido e da malha urbana existente.

O Espaço Residencial em Solo Urbanizável (**UzR**) corresponde às expansões do Espaço Residencial que são áreas com aptidão para a concentração de construção, funções e população, sendo o principal objetivo a estruturação e continuidade com o tecido e malha urbana existente, garantindo a continuidade das características morfológicas existentes. Integra, entre outras, a área de Foros de Almada (correspondente à UOPG 8).

≥ Espaço Urbano de Baixa Densidade

O Espaço Urbano de Baixa Densidade (UBD) corresponde às áreas urbanas mais periféricas dos aglomerados urbanos e constituem espaços urbanos onde se localizam diversos usos de apoio à função residencial dominante em modelos de ocupação do solo que revelam baixas densidades de ocupação e que apresentam uma significativa relação entre o meio urbano e o meio rural e de forte dependência funcional com as centralidades das respetivas áreas urbanas. **Corresponde às áreas urbanas mais periféricas dos aglomerados urbanos e constituem espaços urbanos onde se localizam diversos usos de apoio à função residencial dominante em modelos de ocupação do solo que revelam baixas densidades de ocupação e que apresentam uma significativa relação entre o meio urbano e o meio rural e de forte dependência funcional e de simbolismo com as centralidades urbanas dos respectivos aglomerados. A principal preocupação é a de estruturar e qualificar urbanisticamente estas áreas, mantendo as suas características e baixas densidades, mas introduzindo uma estrutura mais legível e uma qualificação urbanística própria dos espaços urbanos, promovendo condições para a definição e afirmação de centralidades.**

Consoante o nível de estruturação e de consolidação diferenciam-se duas subcategorias:

- a) Consolidado;
- b) A Estruturar.

Integram esse espaço:

- a) Área em Benavente confinante com a Coutada Velha;
- b) Áreas nos Foros da Charneca e nos Foros de Almada;
- c) Arados.

4.4. O ESPAÇO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

O Espaço de Atividades Económicas (UAE) corresponde às áreas industriais de Benavente e de Samora Correia / Porto Alto que apresentam uma elevada concentração de atividades

industriais, de armazenagem e serviços com as adequadas condições de infraestruturização. Correspondem às tradicionais zonas industriais e respectivas áreas de expansão. Revelam aptidões para uma elevada concentração de estabelecimentos industriais e actividades complementares, servidos de adequada infraestruturização, equipamentos e serviços de apoio. Concentram-se nas freguesias de Samora Correia e de Benavente, junto aos eixos viários de maior visibilidade – EN10 e EN118.

Trata-se de espaços que devem ser objecto de intervenções ao nível da qualificação da Imagem e do espaço público. É evidente que a infraestruturização é condição necessária e obrigatória. Estes espaços apresentam uma forte visibilidade e impacto na paisagem pelo que as questões da Imagem estarão sempre presentes bem como exigem uma estruturação viária e condições de acesso e de estacionamento adequados e um tratamento ao nível do espaço público e de serviços e de equipamento de apoio qualificado. Podem assumir-se como espaços de reserva estratégica para fazer face às dinâmicas esperadas pelos novos factores de localização, como é o caso da área sob a influência imediata do nó de Benavente e da área sob a influência imediata do nó do Infantado. Qualidade e Imagem, são as preocupações chave no desenvolvimento destes projectos, onde se pretende criara condições e excelência para a instalação de programas diversificados de âmbito Empresarial, Equipamentos, Terciário Avançado, Investigação e outras áreas emergentes.

O Espaço de Atividade Económica em Solo Urbanizável (**UzAE**) corresponde às áreas de expansão das zonas industriais existentes e aos novos espaços programados para a instalação de actividades económicas correspondentes aos seguintes polos:

- a) Polo I – Benavente – delimitada pela UOPG 2;
- b) Polo II – Benavente – delimitada pela UOPG 3;
- c) Polo III – Coutada Velha – delimitada pela UOPG 4;
- d) Polo IV – Coutada Velha – delimitada pela UOPG 5;
- e) Polo V – Samora Correia, Murteira – delimitada pela UOPG 7.

O Espaço de Atividades Económicas integra, ainda, a uma área nos Foros de Almada, freguesia de Santo Estêvão.

4.5. ESPAÇO DE USO ESPECIAL

O Espaço de Uso Especial (**UUE**) corresponde a áreas do território municipal destinadas à instalação de usos e vocações especiais. Desagrega-se em duas subcategorias:

- a) Equipamento;
- b) Segunda Residência.

A subcategoria Equipamento integra uma área localizada no Porto Alto destinada à instalação de equipamentos públicos ou privados de âmbito municipal, bem como à instalação de atividades comerciais e de serviços de apoio.

A subcategoria Segunda Residência integra duas áreas urbanas não tradicionais, de forte relação e inserção no meio ambiente e que tiram partido e potenciam o património natural e paisagístico e o desenvolvimento de atividades e equipamentos âncora de cariz turístico como o golfe:

- a) Área designada por Vila Nova de Santo Estêvão, freguesia de Santo Estêvão, objeto de loteamento urbano titulado pelo alvará n.º 8/1998, emitido em 21 de dezembro;
- b) Área localizada na Vargem Fresca, freguesia de Samora Correia, objeto de loteamento urbano titulado pelo alvará n.º 1/1997, emitido em 20 de março.

O Espaço de Uso Especial integra os “Equipamentos” que correspondem aos espaços reservados para a instalação de programas especiais de equipamentos de utilização pública. Os Camarinhais, como zona de recreio e de Lazer de excelência, o Pólo Universitário de Santo Estêvão e a Zona Desportiva de Samora Correia são exemplos. Devem ser desenvolvidos projectos de estruturação e desenvolvimento de ideias para cada um destes espaços;

O Espaço Uso Especial em Solo Urbanizável (**UzUE**) corresponde a áreas reservadas à concretização de projetos especiais. Agrega a subcategoria Equipamento que por sua vez integra:

- a) Parque Desportivo e de Lazer dos Camarinhais, em Benavente (UOPG_1);
- b) Pólo VII – Santo Estêvão (UOPG 10).

4.7. ESPAÇO VERDE

Integram a categoria de Espaço Verde (**UV**) as áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de actividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais. A qualificação dos Espaços Verdes, integra os principais espaços públicos vocacionados para o recreio e o lazer, como espaços de parque, jardins, principais praças e largos; espaços esses onde se deseja a instalação de equipamentos adequados e qualificados à sua função principal, bem como os espaços onde predominam os elementos naturais que

desempenham uma função essencial na protecção e no enquadramento dos espaços urbanos na envolvente não construída.

Áreas com função de equilíbrio ecológico e de acolhimento de actividades de ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícola ou florestais, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal, assumindo o papel de corredor de ligação ou de diferenciação, entre diferentes categorias de espaços.

5. A PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

O Relatório Volume 3 – Programação e Disposições Indicativas para a Execução e a Planta das Orientações para Programação e Execução expressam a forma como está estruturado o pós plano.

As Unidades Operativas de Planeamento e de Gestão representam áreas a estudar com maiores graus de pormenorização. Para cada uma dessas unidades, estabelecem-se objectivos e orientações urbanísticas, bem como os termos de referência, para a necessária

elaboração de planos de urbanização e/ou planos de pormenor, unidades de execução ou apenas estudos de enquadramento, de estruturação urbanística, como se estabelecem ainda, os graus de prioridade na política de opções e oportunidades de investimento municipal.

A Regulamentação urbanística proposta procura ser o mais simples possível e enquadrar um processo de gestão urbanística cuidado e coerente, promovendo a necessidade de uma reflexão crítica sobre cada proposta de intervenção urbanística e a um esforço de justificação e enquadramento urbanístico das propostas apresentadas. Ver para além dos limites da propriedade objecto de intervenção é a preocupação corrente do presente PDM. Visão global e preocupações com o enquadramento na envolvente, na rua, no bairro ou no quarteirão, tendo em consideração o ambiente existente e o ambiente desejável, é a preocupação central.

Os **Parâmetros Urbanísticos** fixados para cada uma das categorias de espaço procuram ser os mínimos indispensáveis, deixando para a sede de regulamento municipal a pormenorização reguladora dos anteriores planos directores municipais. Mesmo assim, o processo de gestão urbanística será mais exigente ao nível da sustentação de qualquer intervenção, seja processo de construção seja processo de urbanização.

A atitude regulamentar proposta parte do princípio que é necessária uma nova filosofia de acompanhamento ao processo de gestão urbanística apoiada:

- ≥ Em planos formais ou mesmo em planos e estudos informais;
- ≥ Num certo poder discricionário positivo que oriente e garanta a integração das intervenções no tecido existente e lhes ofereça uma lógica e uma estruturação coerente.
- ≥ Na exigência ao nível do desenho urbano. Mesmo o desenho urbano mais informal mas que terá um papel relevante.

De facto, critérios para garantir o enquadramento de qualquer pretensão como “ (...) observância da sua conformidade com a unidade territorial envolvente” e “ (...) sua correcta inserção urbana e adequadas soluções formais e volumétricas, condicionadas pela observância da envolvente territorial, atendendo sempre à dominante do conjunto onde se insere a previsão de intervenção (...) “ exigem um apoio de desenho urbano muito consistente e constante, que enquadre e justifique as opções pelo processo de licenciamento, seja de construção ou de urbanização. E é aqui que o esforço de exigência será maior, quer por parte de quem avalia quer essencialmente, dos técnicos projectistas.

7_ AS QUESTÕES DA PEREQUAÇÃO

O objectivo da Câmara Municipal é estruturar a área urbana do concelho de Benavente de uma forma coerente e equilibrada do ponto de vista da estrutura e organização, tornando-a mais atractiva. Essa ambição implica “mexer” na propriedade, nas expectativas e nas dinâmicas instaladas. Qualquer plano gera mais valias mas pode também gerar desigualdades.

Os mecanismos de perequação procuram:

- ≥ Redistribuir as mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários;
- ≥ Permitir a obtenção por parte dos municípios de meios financeiros adicionais para a realização de infra-estruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação;
- ≥ Criar condições para a disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infra-estruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização colectiva, designadamente zonas verdes, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;
- ≥ Criar o estímulo da oferta de terrenos para urbanização e construção, evitando-se a retenção dos solos com fins especulativos;
- ≥ Permitir a eliminação das pressões e influências dos proprietários ou grupos para orientar as soluções do plano na direcção das suas intenções.

Para efeito de estruturação das acções de perequação esboçou-se um modelo extremamente simples e que se estrutura da seguinte forma:

1. A execução do PDM deverá fazer-se através da elaboração prioritária de Planos de Urbanização que o desenvolvam ao nível de **3 áreas plano** distintas:

- a) AP-1 Benavente que corresponde ao Aglomerado de Benavente
- b) AP-2 Samora Correia / Porto Alto
- c) AP-3 Área de 2.ª Residência / Turismo que corresponde a uma parcela importante do território municipal onde ocorrem empreendimentos de dimensão significativa. Mais que um plano exige a definição de um Programa de qualificação e intervenção estratégica capaz de garantir a articulação e relação funcional destes empreendimentos com o sistema urbano municipal.

2. Incluídas ou não nas Áreas Plano, o PDM considera ainda 4 tipos de Unidades Urbanas Homogéneas, que constituem a base territorial para aplicação diferenciada de mecanismos de perequação compensatória:

- a) Unidade Urbana do Tipo A que integram as áreas urbanas centrais de nível I - Benavente, Samora Correia e Porto Alto;
- b) Unidade Urbana do Tipo B que integram as áreas urbanas centrais de nível II – Santo Estevão e Barrosa;
- c) Unidade Urbana do Tipo C que integra os aglomerados de Coutada Velha, Foros da Charneca, Foros de Almada, São Brás e Aldeia do Peixe;
- d) Unidade Urbana do Tipo D, que integram empreendimentos de 2.ª Residência de forte vocação e aposta no sector do Turismo.

3. Dentro de cada uma das Unidades Urbanas Homogéneas, definem-se Unidades Operativas de Planeamento e de Gestão, que demarcam espaços de intervenção prioritária que requerem uma abordagem integrada e o tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução, através de planos de urbanização, planos de pormenor ou operações de loteamento ou outros estudos. Podem ainda ser delimitadas Unidades de Execução.

4. A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória baseia-se na determinação dos desvios da edificabilidade de cada operação urbanística em relação à edificabilidade média estabelecida para cada uma das Unidade Urbana Homogénea referidas.

5. Os desvios a que se faz referência no número anterior constituem a base para o cálculo das compensações (nulas, positivas ou negativas) a consignar ao Fundo Municipal de Compensações, constituído nos termos da lei.

6. Para efeitos de aplicação dos mecanismos de perequação compensatória e independentemente das categorias de espaços definidas na Planta de Ordenamento, define-se um Índice Médio de Utilização (IMU) para cada uma das áreas urbanas homogéneas, o que constitui um índice abstracto de construção sobre o qual se baseará a estruturação dos mecanismos de perequação compensatória.

7. O IMU para cada uma das áreas urbanas homogéneas será estabelecida em função da política urbanística Municipal e considerando os regulamentos municipais e taxas em vigor, em sede de Regulamentação Municipal.

A constituição e gestão do fundo de compensações são também um exercício novo no contexto da administração autárquica. Trata-se de uma área nova no urbanismo mas essencialmente na administração municipal. Podem de facto traduzir mecanismos equilibradores das desigualdades na distribuição de benefícios e encargos resultantes dos planos e acima de tudo podem constituir uma forma (ainda tímida) de intervir indirectamente na regulação dos fenómenos de especulação fundiária. Estas novas oportunidades implicam um reforço da atenção dispensada às questões da administração municipal e a figura da regulamentação municipal pode ser o elemento de apoio estruturante. O zonamento constante ou proposto pelo plano director e a relação deste com o novo Código Municipal sobre os Imóveis e ainda a complementaridade com o regulamento de taxas urbanísticas são campos a explorar para uma operatividade prática do modelo de perequação.

Benavente, 12 de junho de 2015



RELATÓRIO 1.1