



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE
BENAVENTE – PRIMEIRA REVISÃO –

JUNHO 2015

RELATÓRIO **1.2**

RELATÓRIO DO PLANO

PARTE 2_
BASES PARA A FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PERÍMETROS



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

A FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE BENAVENTE SUSTENTA-SE NUM CONJUNTO DE CIRCUNSTÂNCIAS E DE RAZÕES DE VÁRIA ORDEM:

PARTE I_ FUNDAMENTAÇÃO GERAL DAS OPÇÕES E DA PROPOSTA DO PLANO, 12

- 1_ CONSOLIDAÇÃO DA PERSPECTIVA E DO MODELO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO, **3**
- 2_ A LOCALIZAÇÃO GEOESTRATÉGICA E O CONTEXTO ADMINISTRATIVO, **10**
- 3_ DINÂMICAS E FACTORES EXCEPCIONAIS QUE PODEM PRODUZIR MUDANÇA, **12**
- 4_ OPÇÕES DE POLÍTICA REGIONAIS E NACIONAIS, **16**
- 5_ FACTORES DE EQUILÍBRIO _ SISTEMA BIOFÍSICO, **18**
- 6_ POSICIONAMENTO MUNICIPAL, **19**
- 7_ TENDÊNCIAS PREVISÍVEIS, **22**
- 8_ MODELO ESTRATÉGICO_ COMPONENTES PRINCIPAIS, **24**
- 9_ O MODELO DE ORDENAMENTO, **28**
- 10_ AS OPÇÕES URBANÍSTICAS E DE ORDENAMENTO, **31**
- 11_ A CLASSIFICAÇÃO DO SOLO, **36**

PARTE II _ FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO, 44

- 1_ ENQUADRAMENTO NO “ARTIGO 6.º - CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO”, DO DECRETO REGULAMENTAR 11/2009 DE 29 DE MARÇO, **45**
- 2_ ENQUADRAMENTO NO “ARTIGO 7.º - RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO RURAL COMO SOLO URBANO”, DO DECRETO REGULAMENTAR 11/2009 DE 29 DE MARÇO, **47**
- 3_ ENQUADRAMENTO NO “ARTIGO 5.º - CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO RURAL”, DO DECRETO REGULAMENTAR 11/2009 DE 29 DE MARÇO, **49**
- 4_ A PROPOSTA DE ORDENAMENTO E OS CENÁRIOS DE DINÂMICA DEMOGRÁFICA, **50**
- 4.1_ DINÂMICA DEMOGRÁFICA, **50**
- 4.2_ ACRÉSCIMO POPULAÇÃO (ESTIMATIVA), **52**
- 4.3_ FOGOS NECESSÁRIOS PARA O HORIZONTE PDM, **52**
- 4.4_ FOGOS NECESSÁRIOS (PDM), **52**
- 4.5_ ANÁLISE DO EXCESSO / DÉFICIT NO NÚMERO DE FOGOS (PDM), **54**

PARTE I_ FUNDAMENTAÇÃO GERAL DAS OPÇÕES E DA PROPOSTA DO PLANO

2/55

RELATÓRIO DO PLANO 1.2

PARTE 2_ BASES PARA A FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PLANO
JUNHO 2015

1_ CONSOLIDAÇÃO DA PERSPECTIVA E DO MODELO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO

Todos os planos explícita ou implicitamente apresentam um Modelo Estratégico de Desenvolvimento 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. O Modelo Estratégico de Desenvolvimento integrado no PDM de Benavente de 1995 orientou e conduziu as principais opções e decisões políticas municipais no período de implementação do plano e traduz a o modelo estratégico de desenvolvimento em curso.

Assim, numa avaliação sintética do PDM95 procura-se descodificar e analisar a sua actualidade, as preocupações estratégicas que estiveram na base da sua elaboração e depois, num exercício de síntese, avaliar o seu grau de actualidade.

Consideram-se três documentos base para a 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 Preliminares integram um conjunto de preocupações, orientações e objectivos que sustentaram a elaboração do Plano Director Municipal de 1995 e que no seu conjunto ajudaram a construir e a perceber a Estratégia que esteve na base do desenho da proposta de Modelo Territorial do referido Plano Director. Não se trata de um Modelo Estratégico de Desenvolvimento assumido, contudo 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 o quadro de potencialidades e ameaças se mantêm o mesmo ou, em face dos novos contextos, até se encontrar mais fortalecido.

Consultando o Volume 3 dos Estudos Preliminares do Plano Director Municipal de Benavente poderemos sintetizar as preocupações evidenciadas nos dois momentos que antecederam a elaboração em concreto do Plano Director Municipal. Os Estudos Sumários de Planeamento aprovados em Assembleia Municipal em 21 de Março de 1986 definiam como **ideias fortes** de base ao processo de elaboração do plano director municipal:

- a) A importância do Sector Primário – agricultura e pecuária – como motor de desenvolvimento do concelho;
- b) A influência que Lisboa tem tido na transformação do território municipal com a Formação de “zonas dormitório”, a ocupação urbana anárquica, a subdivisão da propriedade rústica, a proliferação de quintinhas e residências de fim-de-semana;
- c) A carência de equipamentos sociais – ensino, saúde e assistência social;
- d) O desajustamento do mercado de habitação, por efeito do crescimento demográfico exponencial que, por sua vez é o resultado do alastramento da mancha de influência de Lisboa.

A ênfase das preocupações estratégicas focalizava-se na importância do sector primário para a formação da base económica municipal e para as oportunidades / riscos da influência da AML e em especial de Lisboa sobre as dinâmicas territoriais no concelho. Hoje além dessa proximidade já evidenciada existe a AML mais consolidada e afirmada, a Ponte Vasco da Gama, a A_10, a A_13 e a Ponte da Lezíria e, ainda, a perspectiva da localização do novo aeroporto no antigo Campo de Tiro da Força Aérea. Existe de facto um contexto metropolitano que gera e vai gerar cada vez mais e mais fortes dinâmicas e pressões de transformação sobre o território municipal que não devem ser negligenciadas mas acima de tudo interpretadas e orientadas em favor da concretização das estratégias de desenvolvimento municipal que se desejam para o concelho.

Recorrendo ainda ao mesmo documento, em concreto ao ponto “ 4.7. – *Principais características da Área do Município que deverão ser mantidas ou transformadas*”, poderemos inferir um conjunto de ideias chave que foram alvo de atenção no processo de elaboração do plano director municipal e que deveriam mais que integrar e orientar o processo de elaboração do plano director, estar sempre presentes no processo de implementação do plano e no processo de gestão do desenvolvimento municipal” que se transcrevem a seguir:

“ (...) Município de Benavente emerge do conjunto dos municípios que se integram na sub-região da Lezíria do Tejo pelo facto de ser, de todos eles, aquele que sofre mais intensamente os efeitos da metrópole de Lisboa. Este efeito tem consequências evidentes no território, acelerando o crescimento das áreas urbanas

de Samora Correia e Benavente, induzindo a implantação de indústrias dependentes exclusivamente do mercado capital, gerando um fenómeno de dispersão urbana e pulverização da propriedade rústica que origina uma coroa periurbana que envolve os dois principais aglomerados do concelho. Este processo de transformação da estrutura territorial do município pode caracterizar-se, sucintamente, pela sobreposição às antigas estruturas: fundiária, de caminhos e assentos de lavoura, de povoações, organizadas exclusivamente em função da exploração agrícola da terra, por uma nova estrutura de funções exclusivamente urbanas (residenciais e industriais), induzida do centro (Lisboa) e dela fortemente dependente (bairros dormitório, indústria periférica, etc.). Esta nova estrutura, alheia a todas as preexistências, fragmenta a propriedade rústica, rompe com as tipologias urbanas tradicionais, dispersa actividades sem qualquer critério que se relacione com a estrutura do território, cresce de forma descontínua, fruto exclusivamente do jogo de forças que controla o uso do solo. “

Face ao cenário traçado apontavam os mesmos estudos para a necessidade de se desenvolverem estudos no sentido das propostas de ordenamento físico e de regulamentação urbanística contemplarem os seguintes aspectos:

“(…)

- a) Valorização do centro histórico de Benavente e Samora Correia e o núcleo de St.º Estêvão defendendo o património construído melhorando a qualidade do espaço público, evitando alterações volumétricas da estrutura edificada que ponham em causa a sua unidade.*
- b) Controle das transformações nas áreas urbanas consolidadas, evitando as transformações: tipológicas, dos alinhamentos das cérceas, que ponham em causa a unidade das malhas urbanas, testemunho das diversas épocas de formação.*
- c) Intervenção prioritária nos espaços intersticiais e nos edifícios abandonados – antigas instalações agrícolas e industriais desactivadas - priorizando a sua reutilização.*
- d) Preenchimento das malhas urbanas nas áreas de expansão, completamento das redes de infra-estruturas e definição dos espaços públicos no sentido de criar unidades urbanas coerentes.*
- e) Abertura de novas frentes de urbanização que contribuam prioritariamente para o remate das áreas urbanas consolidadas.*
- f) Avaliação do efeito, em Porto Alto, do atravessamento pelo EN 10 - ordenamento desta área urbana tendo em conta a relação das duas partes separadas pela via e o nível dos serviços e equipamentos a instalar; a organização das faixas laterais à via e o tipo de actividade a privilegiar.*
- g) Ordenamento e estancagem da área periurbana através da adopção de uma política coordenada de infraestruturização, taxamento, licenciamento de novas construções e controle da compropriedade, que tenha em conta o actual cadastro.*
- h) Fixação dos limites da área periurbana na fronteira das grandes propriedades rústicas.*

- i) Consideração de condições ao desenvolvimento urbanístico da Barrosa.*
- j) Ordenamento dos foros favorecendo a constituição de núcleos mais concentrados onde se localizem os equipamentos de interesse colectivo.*
- k) Constituição duma Reserva Agrícola Municipal que inclua não só os solos protegidos (capacidade de uso A e B) mas todos os terrenos não classificados como urbanos ou periurbanos. Nesta área, apenas deverão ser permitidas acções que contribuam explicitamente para a valorização da agricultura concelhia.*
- l) Interdição absoluta de construção de qualquer tipo: nos terrenos da reserva ecológica, em especial nos que se localizam em zonas com risco de cheia, nos terrenos reservados para a construção de infra-estruturas e nas áreas abrangidas por protecções às instalações militares.*
- m) Estudo dum zonamento que tenha em conta o risco sísmico e os cuidados para o atenuar.*

(...)

Todo este quadro de preocupações que certamente levou a determinadas opções na elaboração do plano director municipal está também contido nas preocupações deste novo PDM. Mas o processo de planeamento não se esgota no final do plano e os planos directores municipais são por excelência e, até mesmo, por natureza planos inacabados, isto é pressupõem sempre o desenvolvimento de outros estudos a outras escalas e um acompanhamento e esforço de enquadramento das decisões políticas nos seus princípios. Por isso é talvez um pouco surpreendente quando avaliamos e analisamos cada uma destas preocupações próprias de outros contextos mesmo temporais e verificamos que ainda se aplicam com uma surpreendente actualidade aos contextos actuais. Mas também é evidente que outro cenário não seria de esperar. As potencialidades estavam, estão e esperamos, continuarão a estar presentes no território. E as influências sejam as ameaças, sejam as potencialidades, vindas do exterior e em especial da grande AML, continuam cada vez mais a fazer-se sentir, seja pela simples presença de Pontes (Vasco da Gama e Lezíria) seja pelas vias A_10 ou A_13 seja pelos novos padrões de mobilidade, quer de pessoas quer do emprego, seja ainda pelas novas formas de circulação de informação e tecnologia. O importante é estar atento ao quadro de potencialidade e ao quadro de ameaças e influências e garantir a implementação de um processo de desenvolvimento seguro e sustentado, que acima de tudo fortaleça a identidade de Benavente e garanta a concretização do objectivo tão genérico quanto simples que é o de tornar os níveis de qualidade de vida das pessoas mais atractivos.

A avaliação do grau de execução das propostas do PDMB95 nos diversos domínios de política municipal, considerando as ideias fortes e as principais propostas / preocupações de política sectorial expressas no PDMB95, expressam-se nos quadros seguintes. Consideraram-se dois momentos: A avaliação das ideias fortes e a avaliação das principais propostas / preocupações de políticas sectoriais. Para o efeito considera-se a seguinte escala de análise e de avaliação:

Nível de Execução **Fraca**, quando menos de **50 %** das propostas/preocupações do PDMB95 não foram tidas em consideração ou não geraram quaisquer dinâmica de mudança.

Execução de Execução **Médio**, quando entre **50 a 75 %** das propostas/preocupações do PDMB95 não foram tidas em consideração ou não geraram quaisquer dinâmica de mudança.

Execução de Execução **Forte**, quando mais de **75 %** das propostas/preocupações do PDMB95 não foram tidas em consideração ou não geraram quaisquer dinâmica de mudança.

Ideias Fortes	Níveis		
	Fraco	Médio	Elevado
A IMPORTÂNCIA DO SECTOR PRIMÁRIO – AGRICULTURA E PECUÁRIA – COMO MOTOR DE DESENVOLVIMENTO DO CONCELHO;			
A INFLUÊNCIA QUE LISBOA TEM TIDO NA TRANSFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL COM A FORMAÇÃO DE “ZONAS DORMITÓRIO”, A OCUPAÇÃO URBANA ANÁRQUICA, A SUBDIVISÃO DA PROPRIEDADE RÚSTICA, A PROLIFERAÇÃO DE QUINTINHAS E RESIDÊNCIAS DE FIM-DE-SEMANA;			
A CARÊNCIA DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS – ENSINO, SAÚDE E ASSISTÊNCIA SOCIAL;			
O DESAJUSTAMENTO DO MERCADO DE HABITAÇÃO, POR EFEITO DO CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO EXPONENCIAL, QUE POR SUA VEZ É O RESULTADO DO ALASTRAMENTO DA MANCHA DE INFLUÊNCIA DE LISBOA.			

PROPOSTAS / PREOCUPAÇÃO DE POLÍTICAS SECTORIAIS	NÍVEIS		
	FRACO	MÉDIO	ELEVADO
VALORIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE BENAVENTE E SAMORA CORREIA E O NÚCLEO DE ST.º ESTEVÃO DEFENDENDO O PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO MELHORANDO A QUALIDADE DO ESPAÇO PÚBLICO, EVITANDO ALTERAÇÕES VOLUMÉTRICAS DA ESTRUTURA EDIFICADA QUE PONHAM EM CAUSA A SUA UNIDADE.			
A INFLUÊNCIA QUE LISBOA TEM TIDO NA TRANSFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL COM A FORMAÇÃO DE “ZONAS DORMITÓRIO”, A OCUPAÇÃO URBANA ANÁRQUICA, A SUBDIVISÃO DA PROPRIEDADE RÚSTICA, A PROLIFERAÇÃO DE QUINTINHAS E RESIDÊNCIAS DE FIM-DE-SEMANA;			
INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA NOS ESPAÇOS INTERSTICIAIS E NOS EDIFÍCIOS ABANDONADOS – ANTIGAS INSTALAÇÕES AGRÍCOLAS E INDUSTRIAIS DESACTIVADAS - PRIORIZANDO A SUA REUTILIZAÇÃO.			
PREENCHIMENTO DAS MALHAS URBANAS NAS ÁREAS DE EXPANSÃO, COMPLETAMENTO DAS REDES DE INFRA-ESTRUTURAS E DEFINIÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS NO SENTIDO DE CRIAR UNIDADES URBANAS COERENTES.			
ABERTURA DE NOVAS FRENTE DE URBANIZAÇÃO QUE CONTRIBUAM PRIORITARIAMENTE PARA O REMATE DAS ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS.			
AValiação DO EFEITO, EM PORTO ALTO, DO ATRAVESSAMENTO PELO EN 10 - ORDENAMENTO DESTA ÁREA URBANA TENDO EM CONTA A RELAÇÃO DAS DUAS PARTES SEPARADAS PELA VIA E O NÍVEL DOS SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS A INSTALAR; A ORGANIZAÇÃO DAS FAIXAS LATERAIS À VIA E O TIPO DE ACTIVIDADE A PRIVILEGIAR.			
ORDENAMENTO E ESTANCAGEM DA ÁREA PÉRIURBANA ATRAVÉS DA ADOPÇÃO DE UMA POLÍTICA COORDENADA DE INFRAESTRUTURAÇÃO, TAXAMENTO, LICENCIAMENTO DE NOVAS CONSTRUÇÕES E CONTROLE DA COMPROPIEDADE, QUE TENHA EM CONTA O ACTUAL CADASTRO.			
FIXAÇÃO DOS LIMITES DA ÁREA PÉRIURBANA NA FRONTEIRA DAS GRANDES PROPRIEDADES RÚSTICAS.			
CONSIDERAÇÃO DE CONDIÇÕES AO DESENVOLVIMENTO URBANÍSTICO DA BARROSA.			
ORDENAMENTO DOS FOROS FAVORECENDO A CONSTITUIÇÃO DE NÚCLEOS MAIS CONCENTRADOS ONDE SE LOCALIZEM OS EQUIPAMENTOS DE INTERESSE COLECTIVO.			
CONSTITUIÇÃO DUMA RESERVA AGRÍCOLA MUNICIPAL QUE INCLUA NÃO SÓ OS SOLOS PROTEGIDOS (CAPACIDADE DE USO A E B) MAS TODOS OS TERRENOS NÃO CLASSIFICADOS COMO URBANOS OU PERIURBANOS NESTA ÁREA, APENAS DEVERÃO SER PERMITIDAS ACÇÕES QUE CONTRIBUAM EXPLICITAMENTE PARA A VALORIZAÇÃO DA AGRICULTURA CONCELHIA.			
INTERDIÇÃO ABSOLUTA DE CONSTRUÇÃO DE QUALQUER TIPO: NOS TERRENOS DA RESERVA ECOLÓGICA, EM ESPECIAL NOS QUE SE LOCALIZAM EM ZONAS COM RISCO DE CHEIA, NOS TERRENOS RESERVADOS PARA A CONSTRUÇÃO DE INFRA-ESTRUTURAS E NAS ÁREAS ABRANGIDAS POR PROTECÇÕES ÀS INSTALAÇÕES MILITARES.			
ESTUDO DUM ZONAMENTO QUE TENHA EM CONTA O RISCO SÍSMICO E OS CUIDADOS PARA O ATENUAR.			

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 e que traduzem as ambições próprias do Modelo Estratégico de Desenvolvimento em curso. Elegem-se como orientações e preocupações estratégicas a seguir e a consolidar as seguintes:

- a) O posicionamento geoestratégico 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 a perspectiva do novo aeroporto do Campo de Tiro da Força Aérea);
- b) O enquadramento no âmbito da AML de todo um espaço natural de decompressão 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, que embora tenha progressivamente vindo a perder importância na base económica local será sempre um sector importante ao nível da formação de rendimentos familiares complementares mas também de rendimentos empresariais de forte relação com a identidade e a memória municipal. 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 onde a componente “eco-ambiental” esteja presente.
- 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 justos possíveis.

2_ A LOCALIZAÇÃO GEOESTRATÉGICA E O CONTEXTO ADMINISTRATIVO

Benavente apresenta uma **localização geoestratégica e geoadministrativa** 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.
- ≥ Estando tão e cada vez mais integrado no contexto metropolitano o município de Benavente sofre a intensificação da influência das dinâmicas e dos processos de urbanização metropolitanos que podem, se não foram orientados, gerar processos característicos de territórios suburbanos.

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 Acessibilidade. Benavente surge, claramente, integrado no Arco

10/55

Metropolitano de Lisboa, território de maiores dinâmicas a nível nacional. 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 PNPOT refere-se mesmo, relativamente às 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.

3_ DINÂMICAS E FACTORES EXCEPCIONAIS QUE PODEM PRODUZIR MUDANÇA

Benavente é um Concelho de reconhecida dinâmica demográfica e económica. Mesmo assim incide sobre o território um conjunto de **Factores favoráveis** ao reforço dessa dinâmica introduzindo novas capacidades de produzir mudança nos diversos contextos e domínios.

≥ O Novo quadro de acessibilidade presente no território e do qual fazem parte a A_13, a A_10 e as Pontes da Lezíria e Vasco da Gama aproximaram e integraram, definitivamente, Benavente no território Metropolitano. A A_10, incluindo a Ponte da Lezíria representa o fecho e a extensão da CREL ao Concelho de Benavente;

≥ A perspectiva de localização do NAL no Campo de Tiro de Alcochete é a mais recente infraestrutura programada a nível e à 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 acessibilidades programado para 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, no 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.

A procura do território de Benavente para a instalação de novos investimentos e mais gente é expectável e exige cuidados na programação e estruturação prévia do território.

12/55

se percebe porquê. Basta pensar e considerar a instalação do Novo Aeroporto de Lisboa (NAL) no Campo de Tiro de Alcochete; ou o esquema de acessibilidades programadas para enquadrar e integrar o NAL na AML; basta perspectivar a possibilidade de realização da linha de TGV e, associar a essas novas realidades, as recentes infraestruturas A-13, A-10 (ligação entre a A-1 e A-2 e fecho da CREL) e Pontes da Lezíria e Vasco da Gama, para se perceber que o sentido positivo da dinâmica de desenvolvimento, evidenciada na dinâmica demográfica e na capacidade de atracção e de procura por Benavente por parte de novos Investimentos, será na próxima década, largamente incrementado. Todo este cenário, que já hoje se desenha responsabiliza o município. É evidente que fortes dinâmicas e fluxos sócio económicos irão incidir no território de Benavente. As dinâmicas da AML e o forte crescimento demográfico e de fluxos nos concelhos mais periféricos, associados ao quadro de recursos naturais e às condições de vida urbana de excelência, que municípios como Benavente ainda conseguem oferecer, constituem um desafio aliciante mas ao mesmo tempo, constituem uma natural preocupação com o adivinhar de fortes pressões urbanísticas em expectativa.

Apesar das dinâmicas de desenvolvimento e da capacidade de atracção reforçada pelos factores de localização e de mudança referidos, a **estratégia e o posicionamento de Benavente** sempre foi clara. No cenário de partida para o processo de revisão do PDM as orientações estratégicas para o desenvolvimento integravam e evidenciavam duas perspectivas interessantes: Por um lado, Benavente quer e deseja tirar partido da importância de factores de mudança de dimensão nacional e mesmo internacional (NAL e cidade Aeroportuária, TGV, Esquema Viário e proximidade à AML) e impulsionar e dinamizar as dinâmicas instaladas e em curso. Por outro, a incorporação destas novas dinâmicas não pode pôr em causa a escala, o equilíbrio da imagem e da estrutura de ocupação, e da identidade do Concelho. Por isso foi assumido como quadro referenciador de partida para a revisão do PDMB um conjunto de princípios dos quais destacamos:

- ≥ Estruturar e qualificar o tecido urbano relacionando-o com uma envolvente natural de excelência;
- ≥ Contrariar qualquer manifestação de suburbanização do território;
- ≥ Evitar a descaracterização tipo morfológica dos seus espaços e evitar excessivas densificações;
- ≥ Assumir “ambientes urbanos com qualidade de vida” como principal objectivo a prosseguir;
- ≥ Promover vida urbana com qualidade expressa na prossecução do objectivo central de “construir um território atractivo, competitivo mas agradável e o mais socialmente justo possível.”

Nesse esforço de estruturação e qualificação urbana, a evolução e transposição do Plano Director Municipal de Benavente, hoje plenamente eficaz, para um “Novo Plano Director” revisão do PDM, sugere e implica a necessidade de se proceder à reclassificação de solo não urbano em solo urbano. Não numa lógica expansionista ou densificadora do tecido urbano mas sim, numa lógica de estruturação e de desenho do espaço, mais qualificado do ponto de vista urbano. É evidente que os factores de Localização e de Atracção referenciados, e em especial a instalação do NAL, assumem um carácter excepcional e perspectivam níveis de mudança que importam, desde logo, orientar.

Refere o n.º3 do artigo 72 do DL nº 46/2009, de 2 de Fevereiro que “ *a reclassificação do solo como solo urbano tem carácter excepcional sendo limitada aos casos em que tal for comprovadamente necessário face à dinâmica demográfica, ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística.*” Ora os “Factores e as Tendências de mudança” presentes e que influenciam o território evidenciam esse carácter excepcional, nomeadamente:

3.1_ O Concelho de Benavente é um dos Concelhos que a nível nacional apresenta maiores taxas de crescimento demográfico. Tal facto não constitui nada de estranhar dada a sua relação funcional, cada vez mais acentuada, com o território da AML, e dadas as características ambientais e paisagísticas que o e território municipal oferece;

3.2_ O tecido produtivo do Concelho de Benavente revela dinâmicas de crescimento, sendo notório a procura de espaços vocacionados, estruturados e infra-estruturados, para receber novas unidades empresariais. As elevadas taxas de ocupação das Zonas Industriais da Murteira (Benavente) e de Porto Alto/ Samora Correia são disso, também, indicador relevante;

3.3_ Recentemente, e abrangendo o território do Concelho, foram construídas a A-13, a A-10 e a Ponte da Lezíria, constituindo importantes factores de localização e de atracção quer de gentes quer de novos investimentos e estruturas empresariais. A Ponte da Lezíria e a A-10 constituem mesmo o “fecho natural” da CREL e integram definitivamente Benavente na AML.

3.4_ A nova localização do Novo Aeroporto de Lisboa (NAL) no Campo de Tiro de Alcochete e a perspectiva de construção da Cidade Aeroportuária constituem o mais recente factor de localização, estruturante, programado para o Concelho.

3.5_ A todos estes novos factores de mudança acrescentamos as dinâmicas que começam a ganhar visibilidade das intervenções de cariz turístico associado ao produto “Golfe” e às intervenções de requalificação urbana e paisagísticas que, no âmbito e na esfera, do Programa VALTEJO, focalizaram a atenção no Sorraia e nas frentes urbanas ribeirinhas.

3.6_ A realização de investimento na área do desenvolvimento turístico associado à crescente procura deste tipo de espaço evidencia a apetência, a capacidade e a oportunidade deste território, para implementar uma estratégia de desenvolvimento do sector do turismo na região.

3.7_ Os dados dos Censos de 2001 revelam que o município de Benavente apresenta níveis de crescimento demográfico absolutamente significativas e ímpares no contexto nacional. No período 1991/2001 a taxa de crescimento demográfico situou-se nos 26,8% e, no período de 2001/2011 manteve essa tendência e esse ritmo de crescimento, situando-se nos 24,8%. Revelam estes dados que, apesar de a influência dos factores A-13, A-19 e Ponte da Lezíria ainda não ter tido o tempo necessário para provocar novas dinâmicas, o município de **Benavente cresceu, em termos demográficos, cerca de 58% no período 1991 até 2011!...**

4_ OPÇÕES DE POLÍTICA REGIONAIS E NACIONAIS

No contexto das políticas nacionais e regionais emergem 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, A_13 e Pontes da Lezíria e Vasco da Gama (e respectivos nós);
- b) O Novo Aeroporto de Lisboa;
- c) A ligação Lisboa – Madrid em alta velocidade - TGV

Numa outra perspectiva, mais estratégica e prospectiva, o **PROTAML** 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 anos 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 trabalhos do **PROT_OVT** 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 Envolvente 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.

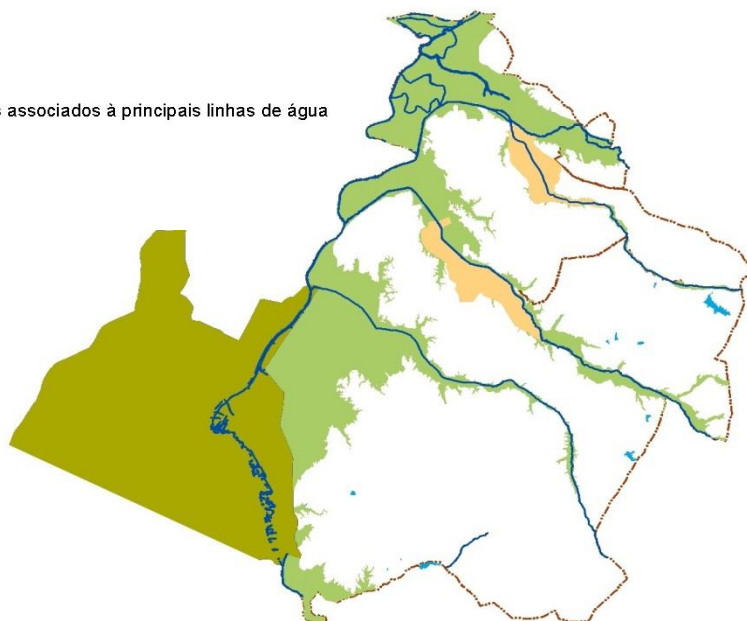
5_ FACTORES DE EQUILÍBRIO _ SISTEMA BIOFÍSICO

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 sobro 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 da Força Aérea** representam parcela significativa do território municipal e defende-o de eventuais influências de pressões de ocupação.

Legenda

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



6_ POSICIONAMENTO MUNICIPAL

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 **A_10** e **A_13** 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).

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.

- 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 agropecuária 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.
- e) A importância do **sector agroindustrial** 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.

- f) o **Novo Aeroporto de Lisboa** no campo de Tiro da Força Aérea já definiu um Modelo capaz de absorver com margem de segurança suficiente, os possíveis e previsíveis impactes, positivos e negativos, nas dinâmicas económicas. A executar-se a ligação Lisboa-Madrid-Barcelona em alta velocidade associada à localização do Aeroporto no Campo de Tiro da Força Aérea implicaria a expectativa de máxima intensidade da instalação de actividades de 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.

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.

7_ 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 do Espaço Natural que integra as zonas de maior sensibilidade ecológica. Correspondem no essencial à definida Estrutura Ecológica Municipal e representa o “esqueleto” da estrutura do Concelho. Revela duas preocupações essenciais:
- ≥ Indicação de áreas vocacionadas 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.

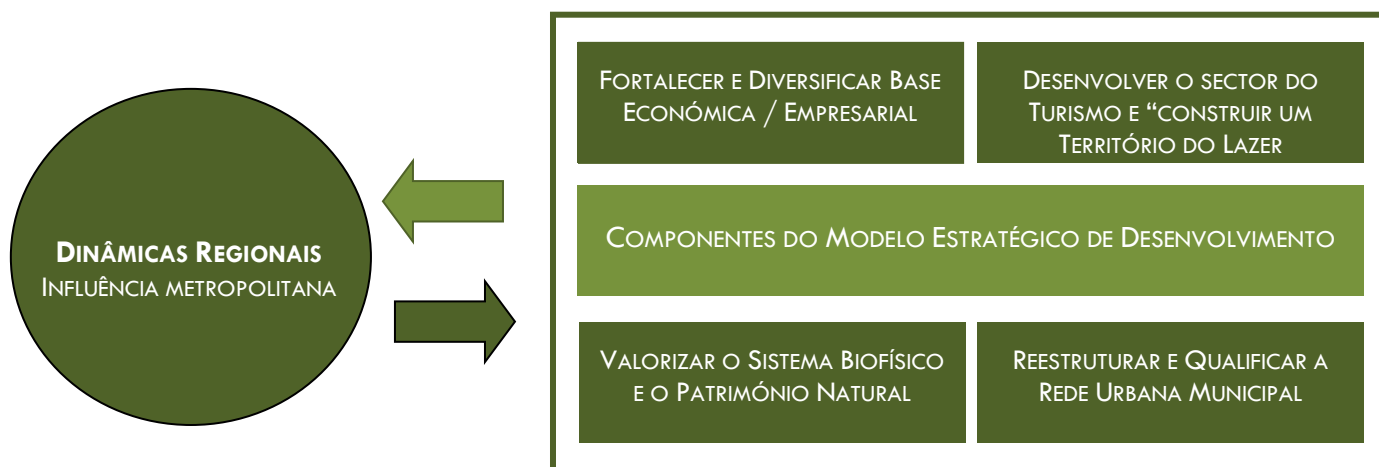
Independentemente das dinâmicas regionais e da localização de infraestruturas estruturantes como o Novo Aeroporto de Lisboa ou mesmo do TGV é assumida esta vocação para esta parcela do Território. Nesse sentido e reforçando este nível de preocupação e de aposta, a Câmara Municipal de Benavente fez chegar junto do 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, abranger 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 do 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, elege-se 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.

8_ MODELO ESTRATÉGICO_ COMPONENTES PRINCIPAIS

A sistematização do **Modelo Estratégico de Desenvolvimento** para o Concelho é expressa na figura seguinte onde se procura evidenciar a forte correlação que necessariamente existirá entre as componentes principais definidas e assumidas pelo Modelo Estratégico de Desenvolvimento e as Dinâmicas Regionais de forte influência metropolitana.



FORTALECER E DIVERSIFICAR A 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 infraestruturados. 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 empresariais, é impreterível o estudo para definir uma estratégia para a localização e fomento da actividade industrial, analisando 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 fortes a fundamentar a estratégia de desenvolvimento empresarial referem-se:

- ≥ A EN-10 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 – EN-118 e EN-10. É importante criar novas zonas industriais ou apostar em zonas multifuncionais com programas mistos de indústria, serviços, armazenagem e equipamentos.
- ≥ As novas realidades da A_10 e da A_13 incluindo os respectivos nós e das Pontes Vasco da Gama e das Lezírias e, ainda, com as perspectivas do novo aeroporto e do TGV, propiciam a Benavente o reforço do seu papel de território apetecível para a instalação e atracção de actividades económicas.
- ≥ A companhia das Lezírias representa a oportunidade de valorização do sector primário enquanto elemento estruturante da base económica mas também elemento afirmador da identidade e da memória colectiva de Benavente.
- ≥ O sector do Turismo de forte componente residencial mas associado a valores e a marcas “eco-ambientais” transformam Benavente num território apetecido no contexto metropolitano.

REESTRUTURAR E QUALIFICAR A REDE URBANA MUNICIPAL

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 preveem as iniciativas/programas de qualificação e transformação de novos espaços - espaços emergentes de cariz multifuncional (habitação, serviços, equipamentos, indústria) com um

25/55

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 colmatção de tecidos urbanos existentes e a inibição da dispersão ocupacional, fenómeno que pode levar à descaracterização e adulteração dos valores naturais.

VALORIZAR O SISTEMA BIOFÍSICO E O PATRIMÓNIO 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 como 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.

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

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.

9_ O MODELO 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. Os aluviões e os Pauis (Trejoito, Belmonte e ...) marcam e estruturam o território. No sistema natural sobressai a presença da Reserva Nacional do Estuário do Tejo e da Reserva Integral de Pancas;
- ≥ Duas áreas territoriais com vocações específicas: A área afecta à **Companhia das Lezírias** e a Área afecta ao Campo de Tiro da Força Aérea;
- ≥ 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 estruturantes da Rede Nacional: **A_10 e A_13**, respectivos nós e ainda a **Ponte da Lezíria** e um conjunto de eixos que sustentaram a estruturação do modelo de ocupação actual: EN_118, EN_119 e EN_10;
- ≥ E finalmente pela sua dimensão e expressão territorial um conjunto de espaços de vocação turística (embora de forte componente de segunda residência) e que integram os **empreendimentos** VN Santo Estêvão (Herdade da Aroeira); Herdade da Vargem Fresca e as unidades isoladas nas Sesmaria do Pau Queimado.

Benavente revela-se já hoje, um concelho bastante atractivo e com dinâmicas de desenvolvimento interessantes. Mas o futuro próximo, por vias dos factores de localização e de atracção referenciados, registará, certamente, dinâmicas de crescimento e de desenvolvimento explosivas que necessitam de ser, previamente e com tempo, acauteladas. É nesse sentido que Benavente assume o papel de “Território da AML” assumindo mesmo o rótulo do “verdadeiro pulmão verde da AML”. Tem um património ambiental e paisagístico de referência e apresenta níveis de qualidade de vida, e de escala e dimensão urbana invejáveis regionalmente. Assim, todo o Modelo de Ordenamento da Revisão do Plano Director Municipal de Benavente foi pensado e estruturado considerando essas dinâmicas e esses factores de mudança mas, também, considerando um conjunto de premissas orientadoras de base:

9.1_ É fundamental estruturar e qualificar os aglomerados urbanos considerando que Benavente e Samora Correia / Porto Alto são os pólos urbanos principais e que assumirão um modelo de ocupação marcadamente de características urbanas, embora defensores da manutenção da escala e das densidades de ocupação.

9.2_ A principal preocupação para os dois pólos urbanos principais é a de qualificação e de estruturação urbana, incentivando a novos desenhos e a novas intervenções capazes de responder às procuras crescente, sem que tal implique a perda de escala e dos níveis de qualidade de vida urbana actualmente oferecidos.

9.3_ Para os restantes pólos urbanos, como Santo Estêvão ou Barrosa as preocupações serão as mesmas com a qualificação urbana e com a adopção de densidade ainda mais baixas. A defesa do modelo urbano apoiado no desenvolvimento de estruturas urbanas onde ainda predominam as tipologias de moradias isoladas em lotes de dimensão relevante (aproximadamente 1.000 m²) constitui um reflexo da identidade e dos modelos tradicionais de ocupação do território, embora possam reflectir um maior consumo de espaço.

9.4_ A ocupação do Foros, quer da Charneca, quer da Almada constituem também, a defesa de um modo de ocupação tradicional. Procura-se garantir e desenvolver pequenos centros nestes aglomerados e estruturar todas as restantes estruturas,

mais ou menos urbanas, numa lógica de ocupação baseada no lote de dimensões relevantes.

9.5_ Os espaços de localização empresarial / industrial foram programados considerando as dinâmicas instaladas, as novas lógicas de acessibilidades, e sob a influência dos respectivos nós.

9.6_ As apostas emergentes no desenvolvimento do sector do Turismo começam a dar os “primeiros sinais de vida”. Benavente tem já 3 Campos de Golfe e regista dinâmicas de potenciais investidores que importa direccionar.

9.7_ Relativamente ao Sistema Biofísico o Concelho de Benavente assume-o como elemento chave no processo de qualificação do Concelho. Benavente assumiu o papel de “verdadeiro pulmão verde da AML”, integra a RNET, apresenta significativa área territorial integrada em REN e em ZPE e propõe-se ainda expandir a área da ZPE integrando a zona do Paul de Belmonte.

Concluindo, fruto do quadro de dinâmicas de desenvolvimento regionais e do carácter geoestratégico da sua localização geoestratégica, Benavente vê o seu papel reforçado, quer no seio da Região do Oeste e Vale do Tejo quer mesmo, no território da AML. É evidente que as pressões de ocupação serão imensas e, por isso, o Modelo de Ordenamento proposto procura estabelecer um equilíbrio entre o construído e o não construído, que não coloque em causa a qualidade de vida urbana que Concelhos como Benavente ainda conseguem oferecer.

10_ AS OPÇÕES URBANÍSTICAS E DE ORDENAMENTO

Comparar os Planos Directores Municipais de 1995 e de 2011 não é tarefa que faça algum sentido pois as circunstâncias e orientações em que um e outro foram elaborados são totalmente diferentes. De qualquer forma é importante registar algumas ideias centrais:

- ≥ O processo de delimitação da Reserva Ecológica Nacional obedeceu a critérios totalmente díspares. A Reserva Ecológica Nacional no Concelho de Benavente foi agora redelimitada com base num conjunto de orientações enquadradas já no espírito do Decreto-lei nº 166/2008, de 22 de Agosto. Após a delimitação da “REN Bruta” foram efectuadas algumas exclusões que seguiram 2 momentos essenciais. Num primeiro momento foram excluídos da referida REN Bruta os perímetros urbanos em vigor no PDMB95 e num segundo momento foram excluídas algumas áreas relativas à proposta de ordenamento do PDMB2012. O resultado final espelha a importância do sistema biofísico no Concelho uma vez que cerca de 66,41% do seu território se encontra integrado e sujeito ao regime da Reserva Ecológica Nacional.
- ≥ O processo de delimitação da Reserva Agrícola Nacional obedeceu, também, a novos critérios. A Reserva Agrícola Nacional no Concelho de Benavente foi agora redelimitada com o apoio e acompanhamento das Entidades competentes. O resultado final revela que cerca de 13979 hectares do seu território se encontra integrado e sujeito ao regime da Reserva Agrícola Nacional correspondendo a cerca de 26,81%.
- ≥ O Espaço Florestal mantém-se, praticamente, estável. Relativamente à ZPE a Câmara Municipal de Benavente propõe um acréscimo de área a integrar considerando uma área territorial contígua e que integra o Paul de Belmonte. Mais a Sul, e considerando uma das medidas de compensação ambiental proposta em sede de estudo de impacte ambiental do NAL, propõe-se integrar ainda novas áreas em ZPE. (Ver Planta 23-A Valores Naturais e Paisagísticos).

O SOLO URBANO

O Solo Urbano, como é natural, registou também alterações significativas. Para uma abordagem e compreensão mais facilitada da fundamentação, quantificação e enquadramento nos critérios e orientações do PROTOVT sugere-se a consulta ao Relatório “*Enquadramento e conformidade com o PROTOVT*” que constitui anexo a este Relatório.

Independentemente dessa análise mais pormenorizada importa registar algumas ideias orientadoras:

- ≥ A proposta de Modelo de Ordenamento do PDMB2012 não é uma proposta expansionista. Mais que prever a execução de novas áreas de expansão a preocupação principal do plano incide em duas premissas essenciais:
 - a) Integrar no perímetro urbano as franjas edificadas, relativamente estruturadas pela estrutura de arruamentos, caminhos e características da propriedade. Pretende-se mais que expandir, estruturar e conformar o território ocupado com edificações, conferindo-lhe, progressivamente características de espaço urbano qualificado e articulado com o centro e as principais centralidades.
 - b) Manter, apesar desse aparente crescimento de espaço urbano pela integração dessas áreas, o modelo urbano de baixa densidade e de forte relação com o sistema biofísico e com o mundo e as práticas rurais.
- ≥ Embora se reconheça que o espaço urbano, proposto e previsto, no PDMB95 não se encontra totalmente esgotado, a verdade é que o grau de execução e de comprometimento é significativo. Refere-se ainda, que existem significativas áreas, contíguas aos principais aglomerados, que embora urbanisticamente ocupadas, não evidenciam uma estruturação e uma qualificação de espaço urbano. Por isso, foram integradas em perímetro urbano e aguardam a execução de processos de requalificação, estruturação e reconversão urbanística. Os Foros de Almada e da Charneca, os Arados e a Coutada Velha são exemplos paradigmáticos, mas Benavente e Samora Correia também apresentam áreas envolventes com estas características.
- ≥ Significativa maioria das situações referidas, em especial nos Foros, nos Arados e na Coutada Velha, refere-se a estruturas urbanas baseadas nas tipologias unifamiliares em lote ou parcela com área superior a 1000 m². Este modelo de ocupação tradicional do solo revela uma forma de vida muito enraizada e associada à terra e à posse da

terra, procurando um enquadramento e uma escala equilibrada como o sistema biofísico. No entanto trata-se de um modelo de significativo consumo de espaço.

- ≥ O Espaço de Actividades Económicas previstos e propostos pelo PDMB95 está prática e totalmente comprometidos. Aliás, constituída uma das grandes dificuldades do Município a reduzida capacidade de oferecer terreno infra-estruturado ou com capacidade de receber a dinâmica e a tendência de procura por parte de novos investidores e de novos investimentos.
- ≥ A proximidade e uma cada vez maior e mais efectiva integração de Benavente na AML, os novos factores de localização e de mudança, como o NAL e a Cidade Aeroportuária, o TGV, a A-13, a A-10 e respectivos nós, a Ponte da Lezíria e a dinâmica empresarial crescente, visível na procura por parte de novos investimentos, constituem realidade que devem ser potenciadas. O acréscimo da área com vocação para receber as actividades económicas, embora significativo, é ajustado às dinâmicas actuais e esperadas.
- ≥ O PDMB2012 procura estruturar os espaços industriais existentes integrando algumas franjas territoriais. Assim prevê uma expansão dos espaços industriais existentes, integrando nalguns casos, estruturas já existentes. Mas é na programação de novos espaços multifuncionais/empresariais que a aposta é mais evidente. Constituem novos pólos:
 - ≥ Espaço Multifuncional de Benavente sob a influência da A-13, da A-10, do nó de Benavente e da Ponte da Lezíria.
 - ≥ Espaço Multifuncional da Coutada Velha que procura responder às dinâmicas de procura e de realocação de estruturas empresariais não enquadráveis em espaço urbano;
 - ≥ Espaço Multifuncional para o Parque Ambiental inovador onde se perspectiva a requalificação e recuperação de uma antiga extracção de inertes.
- ≥ O Espaço de Uso Especial (UUE) corresponde às 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 emergentes, de forte relação e inserção no meio rural 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.

SÍNTESE CONCLUSIVA

- ≥ O processo de revisão do PDMB95 implica e sugere necessárias alterações à classificação e qualificação do solo. No entanto, e apesar dos novos e reconhecidos Factores de Localização indutores de mudança, como são os casos do NAL e da Cidade Aeroportuária, da A-13, da A-10, e da Ponte da Lezíria, e do TGV; apesar das dinâmicas de desenvolvimento instaladas e reflectidas na capacidade de atracção e na procura crescente de Benavente, por gente e por investimentos, e apesar da proximidade e da influência das dinâmicas Metropolitanas (Benavente faz cada vez mais parte integrante da AML), Benavente procura manter o equilíbrio entre o modelo de ocupação urbana e o sistema biofísico que lhe serve de suporte. É essa a sua imagem de marca e é por aí que Benavente se pretende afirmar e diferenciar.
- ≥ A proposta de PDMB2012 não introduz alterações significativas no Solo Rural.
- ≥ Os Espaços Urbanos que integram o PDMB95 apresentam níveis de ocupação / comprometimento superiores a 70 %. Este facto, se por um lado revela uma dinâmica de ocupação significativa por outro sugere a necessidade de se repensar a delimitação dos novos espaços urbano face à dimensão e importância dos novos factores de Localização.
- ≥ As áreas vocacionadas para receber estruturas empresariais e actividades económicas crescem mais de 100 %. Não se trata de exagero. Trata-se de estruturar uma resposta a uma dinâmica económica de procura crescente e que, certamente, se intensificará por força dos factores indutores de mudança já referenciados.
- ≥ A aposta no desenvolvimento do Turismo é para manter. Foram ajustadas as áreas classificadas no PDMB95 em defesa da salvaguarda do sistema biofísico. Prevê-se ainda, em sede de UOPG, desenvolver e enquadrar um novo investimento do Trejoito.
- ≥ A proposta de PDMB2012 enquadra-se e responde aos desafios e orientações definidas em sede de PROT-OVT. Provavelmente será uma proposta tímida face aos cenários de desenvolvimento delineados, quer no PROT-OVT quer pelos estudos da NAER ou mesmo do POR-Alentejo, mas a defesa do equilíbrio entre o modelo de ocupação e o sistema biofísico foi assumido como uma das principais orientações estratégicas que sustentaram a filosofia de elaboração do presente plano.

11_ A CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

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 “*aquele 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 *aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja 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 Infra-estruturas existente e programadas
- c) Estrutura Fundiária e capacidade de estabelecer a divisão fundiária da propriedade / loteamento
- d) Relação de equilíbrio entre o urbanizado e o Sistema Biofísico

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 permite 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

37/55

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.

REDE DE INFRAESTRUTURAS 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.

ESTRUTURA FUNDIÁRIA E CAPACIDADE DE ESTABELECEER 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 valores médios da dimensão da propriedade rústica revelam-se muito variáveis: A freguesia de Benavente apresenta a área média por prédio mais baixa (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.

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 Trejoito 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.

Os ESPAÇOS TURÍSTICOS

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 (Portucalé) - 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 fracionamento 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) Após análise e ponderação desses espaços turísticos do PDM de 1995 estes foram reformulados em função dos níveis de ocupação atual e foram integrados na classificação de Solo Rural, categoria " Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural (REOC) - Herdades e Quintas com Edificação Isolada".

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 de Uso Especial - Segunda Residência". 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 foça da interpretação do PROTOVT e do posicionamento de Entidades como a CCDRC 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.

Os FOROS DE ALMADA E DA CHARNECA

No concelho de Benavente identificam-se duas áreas de Foros: Foros de Almada e Foros da Charneca. A ocupação urbanística destas áreas é caracterizada e marcada por uma estrutura de propriedade de parcelas com área predominante de 5000m², associadas a uma ocupação de tipologia unifamiliar isolada e a práticas agrícolas em regime de complementaridade.

Em função do modelo de ocupação atual que ambas as área de Foros evidenciam atualmente optou-se por classificar parte dos Foros como Solo Urbano na categoria de "Espaços Urbanos de Baixa Densidade". As opções urbanísticas e de ordenamento do território incidem em preocupações simples:

- a) A manutenção do modelo de ocupação urbana baseado em tipologias unifamiliares de forte relação com a prática agrícola em regime de complementaridade;
- b) A abertura da possibilidade de fracionamento das parcelas estabelecendo um limite mínimo. Procura-se, assim, possibilitar o destaque de parcelas e a fixação de famílias no aglomerado (exemplo típico do destaque para edificação de casa para o filho);
- c) Criação de uma área central que desempenhe a função de centro e de centralidade à custa da imagem urbana e da instalação de equipamentos e de infraestruturas adequadas.

As áreas de Foros que evidenciam menos ocupação urbanística e uma estrutura pouco legível foram integradas na classificação de "Solo Rural, categoria Espaço de Edificação Dispersa".

A PROPOSTA DE ORDENAMENTO E AS CONDICIONANTES À URBANIZAÇÃO

A proposta de ordenamento procura o enquadramento no quadro das servidões e restrições de utilidade pública em vigor. Referem-se os seguintes aspectos considerados relevantes:

- a) A articulação com a Reserva Ecológica Nacional (REN) implicou um trabalho de redefinição desta condicionante, acompanhado e supervisionado pela CCDR_LVT, e um trabalho posterior de análise e discussão de exclusões necessárias. (Para uma análise mais aprofundada deve ser consultado o processo de redefinição e de exclusão da REN);
- b) O mesmo se passou relativamente à Reserva Agrícola Nacional (RAN). A proposta de ordenamento implicou a redefinição desta condicionante e a introdução de ajustamentos em áreas consideradas chave para a nova proposta de ordenamento. (Para uma análise mais aprofundada deve ser consultado o processo de redefinição e de exclusão da RAN);
- c) A proposta de ordenamento considerou, também, a Rede Natura, não apresentando qualquer uso não compatível com esta condicionante;
- d) A rede viária nacional e municipal também apresenta servidões a considerar designadamente a A_10, a A_13 e respectivos nós, a EN_118 e toda a rede municipal;
- e) A reserva de espaço para a localização do Novo Aeroporto de Lisboa no até agora designado "Campo de Tiro de Alcochete" impõe algumas restrições nomeadamente no que se refere à previsível exposição de níveis de ruído;
- f) A ocupação florestal e as orientações decorrentes da política de defesa e protecção da floresta, a identificação das áreas percorridas por incêndio nos últimos 10 anos e, os povoamentos florestais de sobreiro, constituem, também, servidões consideradas relevantes para as quais a proposta de ordenamento incorpora as necessárias medidas de enquadramento, articulação e de preservação.

PARTE II_

FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

ENQUADRAMENTO NO DISPOSTO NO DR 11/2009 DE 29 DE MARÇO E NO PROT_OVT

44/55

RELATÓRIO DO PLANO 1.2

PARTE 2_ BASES PARA A FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PLANO
JUNHO 2015

1 ENQUADRAMENTO NO “ARTIGO 6.º - CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO”, DO DECRETO REGULAMENTAR 11/2009 DE 29 DE MARÇO

De acordo com o número 1 a “ *A classificação do solo como urbano visa a sustentabilidade, a valorização e o pleno aproveitamento das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais.*”

A proposta de ordenamento da revisão do PDM de Benavente procura, acima de tudo, consolidar e estruturar a ocupação urbana já existente no território, conferindo estrutura e qualificação urbanística e rentabilizando o investimento realizado e programado nos domínios das infraestruturas e dos equipamentos de utilização colectiva. Nesse âmbito promove a consolidação e estruturação dos dois principais polos urbanos: Benavente e Samora Correia / Porto Alto, confere estrutura à Barrosa e a VN de Santo Estevão e procura organizar os Foros da Charneca e de Almada. Não aposta na criação de novas áreas de expansão mas privilegia a integração no perímetro urbano de áreas edificadas e urbanizadas com evidentes deficits de estrutura.

O Número 3 do mesmo artigo refere “ *A classificação do solo como urbano fundamenta-se na indispensabilidade e adequação quantitativa e qualitativa de solo para implementar a estratégia de desenvolvimento local.*”

Benavente apresenta factores que fundamentam a necessidade de reajustamento do perímetro urbano que são, evidentemente, excepcionais. Desde logo uma dinâmica demográfica excepcional (de 1991 a 2011 registou um acréscimo superior a 60%); a complementar a presença, recente, de infraestruturas rodoviárias de âmbito nacional A_10, A_13 e Ponte da Lezíria; sendo que estas infraestruturas aproximam e reforçam a posição de Benavente no seio da AML, finalmente, Benavente tem em perspectiva a localização do NAL. Trata-se de facto, de factores excepcionais e fortíssimos que por si só justificam esperadas dinâmicas de desenvolvimento e de atratividade sobre o território municipal. No entanto, a opção do município foi, desde a primeira hora, a preocupação em manter a escala e o modelo de ordenamento não densificado do território.

A análise quantitativa que a seguir se anexa fundamenta e demonstra o equilíbrio da proposta apresentada.

O Número 4 estabelece que a classificação do solo como urbano observa, cumulativamente, os seguintes critérios:

a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal;

O Modelo de organização do sistema urbano municipal é claro e estruturado. A proposta de revisão do PDM consolida-o e estrutura-o. Não o contraria.

b) Existência ou previsão de aglomeração de edifícios, população e actividades geradora de fluxos significativos de população, bens e informação;

Os factores de atração e de desenvolvimento já anteriormente referidos (A_10, A_13, Ponte da Lezíria, proximidade a AML e perspectiva de NAL) associados à tendência de crescimento demográfico são justificativos da importância dos fluxos de gente, de emprego e de investimento. De facto, sobre o município perspectivam-se dinâmicas de procura que é importante controlar para evitar a densificação da ocupação do território e a manutenção da escala humana e do modelo de ordenamento do município.

c) Existência ou garantia de provisão, no horizonte do plano municipal de ordenamento do território, de infra-estruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações;

O município de Benavente apresenta níveis de cobertura de infraestruturas superiores a 90%

d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos que satisfaçam as suas necessidades colectivas fundamentais.

O município de Benavente apresenta um conjunto de equipamentos de utilização colectiva distribuídos por todas as Freguesias que cobrem todas as necessidades da população.

5 — Na aplicação dos critérios referidos nas alíneas c) e d) do número anterior devem ser adoptadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano.

2_ ENQUADRAMENTO NO “ARTIGO 7.º - RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO RURAL COMO SOLO URBANO”, DO DECRETO REGULAMENTAR 11/2009 DE 29 DE MARÇO

De acordo com o presente artigo, a “(...) reclassificação do solo rural como solo urbano concretiza -se através de procedimentos de alteração ou de revisão de plano municipal de ordenamento do território, tem carácter excepcional e depende da comprovação da sua necessidade face à dinâmica demográfica, ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, (...)”

Os factores de excecionalidade incidem nos factores de atração e de desenvolvimento já referidos. A dinâmica demográfica é bem evidenciada nos resultados provisórios dos Censos de 2011. Benavente registou um crescimento demográfico superior a 60% em vinte anos (1991 a 2011).

O mesmo artigo refere ainda que a reclassificação do solo rural como solo urbano deve obedecer, “ (...) ainda aos seguintes critérios complementares:

- a) *Fundamentação na avaliação da dinâmica urbanística e da execução do plano director municipal em vigor, suportada em indicadores de execução física da urbanização e da edificação e na quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes;*
- b) *Aferição do grau de aproveitamento e da disponibilidade de áreas urbanas susceptíveis de reabilitação, renovação e reestruturação ou de maior densificação e consolidação urbana, suportada em indicadores demonstrativos da situação, devendo o aproveitamento das mesmas prevalecer sobre o acréscimo do solo urbano;*
- c) *Aferição da indispensabilidade de estruturação do aglomerado urbano, resultante de factores de mudança da organização do território ou da necessidade de integração de solo a afectar à estrutura ecológica municipal necessária ao equilíbrio do espaço urbano;*
- d) *Compatibilidade com os planos sectoriais com incidência territorial e com as orientações dos planos regionais de ordenamento do território, bem como conformidade com os limiares máximos de expansão do solo urbano nestes estabelecidos;*
- e) *Programação da execução da urbanização e da edificação do solo a reclassificar;*
- f) *Necessidade de realocação ou redistribuição de áreas de urbanização programada sem acréscimo da superfície total do perímetro urbano.”*

Se observarmos com atenção o tecido urbano e urbanizado do município de Benavente verificamos que não são necessárias expansões significativas para garantir uma estruturação e consolidação do modelo de ordenamento. Pretende-se manter um território de baixas densidades onde exista espaço para a edificação em tipologias unifamiliares isoladas

associadas a uma rede de centralidades relacionadas com as sedes de freguesia. Benavente e Samora Correia / Porto Alto constituem os principais polos urbanos, Barrosa e VN Santo Estevão constituem os polos secundários. Os Foros de Charneca e de Almada constituem centralidades emergentes que importa despoletar e promover.

A análise da Planta de Ordenamento evidencia o equilíbrio do modelo de ocupação urbana com o sistema biofísico. Efectivamente a Reserva Natural do Tejo, os principais aluviões, a ZPE, o Campo de Tiro da Força Aérea e a Companhia das Lezírias constituem e salvaguardam por si só, um território que se assume, cada vez mais, como o principal pulmão verde da AML. O modelo de ordenamento procura enquadrar-se nas orientações do PROT_OVT e até nos principais projetos de âmbito nacional. Mesmo com a perspectiva da instalação do NAL o modelo de ordenamento procurou evitar densificações urbanísticas desnecessárias e não enquadráveis no modelo de desenvolvimento preconizado. A programação das áreas de expansão, de dimensão pouco significativa, integrarão o plano de financiamento e o programa de execução. Devem ser previstas no horizonte do plano e assumirão, todas, um protagonismo e responsabilidade essencialmente privada. Nesse sentido, findo o horizonte do plano e a sua não execução serão previstos mecanismo de reclassificação de solo para estas áreas.

3 ENQUADRAMENTO NO “ARTIGO 5.º - CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO RURAL”, DO DECRETO REGULAMENTAR 11/2009 DE 29 DE MARÇO

De acordo com o referido Decreto regulamentar a *"classificação do solo como rural visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas afectas a usos agrícolas e florestais, à exploração de recursos geológicos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano."*

Define os seguintes critérios para sustentar a classificação do solo como rural::

- " a) Reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos;*
- b) Ocorrência de recursos e valores naturais, ambientais, culturais ou paisagísticos, designadamente os identifica dos e salvaguardados ao abrigo dos planos regionais ou dos planos especiais de ordenamento do território, bem como os que se encontrem protegidos ao abrigo dos regimes territoriais definidos nos termos de lei especial, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de protecção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e a edificação;*
- c) Ocorrência de riscos naturais ou tecnológicos ou de outros factores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;*
- d) Localização de equipamentos, estruturas, infra-estruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e protecção civil incompatíveis com a integração em solo urbano;*
- e) Afectação a infra-estruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmam o estatuto de solo urbano."*

E refere, ainda, que na *"classificação do solo como rural, (...) deve ser ponderada a actual ocupação do solo."*

O processo de classificação e qualificação do Solo Rural considerou todos estes critérios e, essencialmente, a condição de uso e ocupação actual do solo associada às práticas de actividades que, atualmente, caracterizam e fazem parte do modo de vida socioeconómico dominante no concelho.. No essencial esta classificação e qualificação foi objeto de apreciação e de consensualização por parte de todas as Entidades que integram a Comissão de Acompanhamento.

4_ A PROPOSTA DE ORDENAMENTO E OS CENÁRIOS DE DINÂMICA DEMOGRÁFICA

(CONSULTAR **FICHEIRO EXCEL** EM ANEXO)

A metodologia utilizada considera **5** pontos

- _ Dinâmica Demográfica
- _ Acréscimo População (Estimativa)
- _ Fogos Necessários para Horizonte PDM
- _ Fogos disponíveis (PDM)
- _ Análise Excesso / Déficit de Fogos

4.1_ DINÂMICA DEMOGRÁFICA com base na informação estatística disponível no INE e relativa aos vários períodos censitários. Essa informação estatística suportou a elaboração de 2 cenários de evolução demográfica.

(ver **Anexo 1_ Cenários de evolução Demográfica**)

Consideraram-se os seguintes indicadores:

1_ Dinâmica Demográfica

População (Censos 2011)	29019
População / Família (2011)	2,64
População / Família (2001)	2,74
valor ajustado para Horizonte Plano	2,5
Projeções_Cenário Tendencial	
Projeção 2025	40214
Projeção 2030	44988
Projeções_Cenário Optimista	
Projeção 2025 (+15%)	46246
Projeção 2030 (+15%)	51736

O Indicador “**População / Família**” em 2011 registou o valor de 2,64. No entanto foi ajustado para **2,5** integrando a tendência de diminuição pois em 2001 registava o valor de 2,74.

Benavente tem registado, desde 1991, uma dinâmica demográfica absolutamente excepcional. Se considerar o período 1991 a 2011 o crescimento demográfico do município aproxima-se dos 58%, valor muito superior ao registado quer na média nacional quer na média da sub-região. Também a proximidade da AML e as transformações ocorridas na EXPO98 motivaram a transferência e fixação no município de unidades empresariais que criaram postos de trabalho e proporcionaram atratividade. Mais recentemente, e ainda sem tempo para internalizar os seus efeitos, a A_10, a A_13 e a Ponta da Lezíria reforçaram o poder de atração do município.

Assim relativamente às projecções demográficas consideraram-se 2 cenários:

_ Um **Tendencial** e que reflecte apenas o comportamento previsível da evolução demográfica tendo por base os resultados dos últimos períodos censitários (1970 a 2011);

_ Um outro **Optimista** que procura internalizar na dinâmica demográfica os efeitos das recentes infraestruturas como são os casos da A_10, A_13 e Ponte da Lezíria, da progressiva integração na AML do território de Benavente e perspectiva da construção do novo Aeroporto de Lisboa no Campo de Tiro da Força Aérea. O **Cenário Optimista** considera uma valorização de **15%** sobre o Cenário Tendencial.

4.2_ ACRÉSCIMO POPULAÇÃO (ESTIMATIVA)

Os acréscimos demográficos para os

anos de 2025 e 2030 são os seguintes:

2_ Acréscimo População (Projeções)

Cenário Optimista 2025	17227
Cenário Optimista 2030	22717

4.3_ FOGOS NECESSÁRIOS PARA O HORIZONTE PDM

Ainda em função do cenário

demográfico considerado e do acréscimo demográfico estimado foi possível estabelecer e estimar o número de fogos adicionais necessários para dar resposta à dinâmica demográfica esperada.

3_ Fogos Necessários para Horizonte PDM

Cenário 2025	6891
Cenário 2030	9087

4.4_ FOGOS DISPONÍVEIS (PDM)

A avaliação da proposta de Ordenamento do

PDM de Benavente permitiu estimar o número de fogos disponíveis, ou que são passíveis de concretização por via do processo de execução do plano.

4_ Fogos disponíveis (PDM)**7915**

Procedeu-se então à quantificação da proposta do plano nomeadamente no que se refere ao território classificado como Solo Urbano considerando os seguintes **pressupostos** aplicados a cada categoria de solo / espaço:

- i) Área classificada (em hectares) (**Coluna 1 do Anexo2**);
- ii) Estimativa da % de solo livre; (**Coluna 2 do Anexo2**);
- iii) O parâmetro densidade “fogo / hectare” constante no regulamento; (**Coluna 3 do Anexo2**);
- iv) Uma taxa de execução no horizonte do Plano de 70%; (**Coluna 4 do Anexo2**).
- v) Taxa de ocupação de 50% dos alojamentos devolutos no horizonte do plano;
- vi) Taxa de ocupação de 30% para fins de instalação de novos residentes nos empreendimentos de VN de Santo Estêvão e do Infantado (Vargem Fresca).

Determinou-se assim o número de fogos disponíveis ou melhor passíveis de serem executados considerando a proposta de Ordenamento. Obteve-se o número de fogos necessários de 7915.

Consideraram-se as seguintes percentagens de solo “vazio” e passível de suportar intervenções urbanísticas.

% SOLO LIVRE E DENSIDADES (FOGOS HECTARES)	CONSOLIDADO		ESTRUTURAR		EXPANSÃO	
	SOLO LIVRE %	DENSIDADE (FOGOS/HECTARE)	SOLO LIVRE %	DENSIDADE (FOGOS/HECTARE)	SOLO LIVRE %	DENSIDADE (FOGOS/HECTARE)
CENTRAL						
NÚCLEO ANTIGO	OS NÚCLEOS ANTIGOS REPRESENTAM UM TECIDO URBANO PERFEITAMENTE CONSOLIDADO ONDE NÃO SÃO EXPECTÁVEIS NOVOS PROCESSOS DE URBANIZAÇÃO.					
BENAVENTE	5	50	30	50	-	-
SAMORA	5	50	30	50	-	-
BARROSA	15	25	-	-	-	-
VNS ESTÊVÃO	15	25	-	-	-	-
F_ALMADA	15	15	30	15	-	-
F_CHARNECA	15	15			-	-
COUTADA VELHA	15	15			-	-
RESIDENCIAL						
BENAVENTE	5	35	30	35	90	35
SAMORA	5	35	25	35	-	-
COUTADA VELHA	-	-	25	15	-	-
BARROSA	15	25	30	25	90	25
VNS ESTÊVÃO	15	25	30	25	90	25
ALDEIA PEIXE	15	15	-	-	-	-
S. BRÁS	15	15	-	-	-	-
F_ALMADA	15	15	-	-	90	15
F_CHARNECA	15	15	-	-	-	-
URBANO BAIXA DENSIDADE						
ARADOS	15	4 -	-	-	-	-
F_ALMADA	-	-	40	8	-	-
F_CHARNECA	-	-	40	8	-	-
COUTADA VELHA	-	-	40	8	-	-
BARROSA	-	-	-	-	90	25
<p>A ANÁLISE DOS EMPREENDIMENTOS “VARGEM FRESCA / INFANTADO” E “VN DE SANTO ESTÊVÃO” POR TEREM JÁ SIDO OBJECTO DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO (PLENAMENTE EFICAZES E COM ALVARÁ EMITIDO) FOI REALIZADA CONSIDERANDO:</p> <p>A) O NÚMERO DE LOTES E RESPECTIVO NÚMERO DE FOGOS AINDA NÃO EDIFICADOS E NÃO OCUPADOS;</p> <p>B) TRATANDO DE EMPREENDIMENTOS RECONHECIDAMENTE DE SEGUNDA RESIDÊNCIA CONSIDEROU-SE UM PESO RELATIVO DESTES EMPREENDIMENTOS PARA A PRESENTE ANÁLISE DE 30%.</p>						

4.5_ ANÁLISE DO EXCESSO / DÉFICIT NO NÚMERO DE FOGOS (PDM) Partiu-se o pressuposto que o Cenário de evolução demográfica que melhor se ajusta à dinâmica registada nas últimas décadas no Concelho de Benavente é o **Cenário Optimista**.

O Cenário Optimista prevê um **acréscimo de população** para o ano horizonte de **2025** de **17227** residentes e de **22717** para o ano Horizonte de **2030**. Dividindo estes valores pelo parâmetro 2,5 (residentes/fogo) obtemos a seguinte necessidade de fogos:

_ Horizonte **2025** **6891 Fogos necessários**

_ Horizonte **2030** **9087 Fogos necessários**

Comparando estas necessidade de Fogos com os Fogos possíveis disponibilizar pelo PDM (**7964** Fogos) é possível estabelecer a seguinte relação de **excesso / déficite** do número de fogos programados na revisão do PDM.

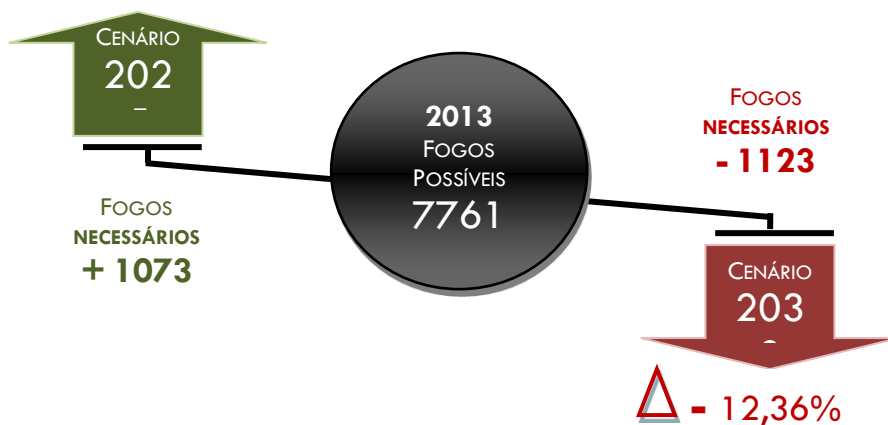
Para o Cenário de 2025 a revisão do PDM possibilita e perspectiva a execução de um número de fogos que excede em **15,57%** as necessidades mas a manter-se o ritmo de crescimento demográfico acompanhado pelo respectivo e necessário processo de urbanização em 2030 o número de Fogos já se encontra em déficite, **-12,36%**

valores que nos parecem perfeitamente enquadráveis no quadro de incertezas inerente quer ao processo de implementação do plano quer à evolução dos contextos de desenvolvimento regional e nacional.

A ANÁLISE APRESENTADA DEMONSTRA, ASSIM, QUE A PROPOSTA DO MODELO DE ORDENAMENTO APRESENTADA É CONSISTENTE COM OS CENÁRIOS DE DINÂMICA E PROJEÇÃO DEMOGRÁFICA ESTABELECIDOS, COMO SE ILUSTRA NA FIGURA SEGUINTE..

1_ Dinâmica Demográfica			
População (Censos 2011)	29019		
População / Família (2011)	2,64		
População / Família (2001)	2,74		
valor ajustado para Horizonte Plano	2,5		
Projeções_Cenário Tendencial			
Projeção 2025	40214		
Projeção 2030	44988		
Projeções_Cenário Optimista			
Projeção 2025 (+15%)	46246		
Projeção 2030 (+15%)	51736		
2_ Acréscimo População (Projeções)			
Cenário Optimista 2025	17227		
Cenário Optimista 2030	22717		
3_ Fogos Necessários para Horizonte PDM			
Cenário 2025	6891		
Cenário 2030	9087		
4_ Fogos disponíveis (PDM)			
	7964		
5_ Análise Excesso / Déficit de Fogos			
Cenário 2025	Excesso Fogos	1073	15,58%
Cenário 2030	Déficit Fogos	-1123	-12,36%

△ + 15,58%



55/55

RELATÓRIO DO PLANO 1.2

