Montijo
Câmara Municipal

PDM
Câmara Municipal de Montijo

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

1.ª REVISÃO DO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MONTIJO

ANÁLISE E DIAGNÓSTICO

ESTUDOS DE CARACTERIZAÇÃO

Volume X - **Análise Urbanística e Sistema Urbano**

JUNHO DE 2011

EQUIPA TÉCNICA

Coordenação Geral

Luís Pedro Cerqueira – Arquitecto / Urbanista (Director DOTU)

Sidónio da Costa Pardal – Professor Doutor / Urbanista

Coordenação

António Santos – Urbanista

Hélder Coelho – Arquitecto

Miguel Nascimento – Geógrafo

Divisão de Ordenamento do Território (DOT)

Francisco Cardoso – Geógrafo

Nuno Torrete – Geógrafo

Inês Lopes – Desenhadora

Adelaide Morgado – Administrativa

Divisão de Gestão Urbanística

Sónia Lampreia – Engenheira

Luís Serra – Arquitecto

ÍNDICE

ANÁLISE URBANÍSTICA……11

1. Densidades/Parâmetros urbanísticos……12

1.1. Dinâmica de Crescimento Urbano……13

1.2. Execução de Lotes e Fogos……27

1.3. Licenças de Construção / Licenças de Utilização……29

2. Compromissos Urbanísticos……37

2.1. Introdução……37

2.2. Gestão Urbanística Corrente……38

2.3. Planos de Pormenor……41

2.4. Áreas Urbanas de Génese Ilegal……41

3. Reservas Disponíveis de Solo Urbano……45

3.1. Metodologia de Análise……45

3.1.1. Aspectos Gerais……46

3.2. Espaço Urbano……47

3.3. Espaço Urbanizável……49

3.4. Espaço Industrial (Existente e Proposto)……53

3.5. Espaço Industrial Existente……55

3.6. Espaço Industrial Proposto……57

ANÁLISE E EVOLUÇÃO DOS AGLOMERADOS URBANOS……61

1. Introdução……62

2. Metodologia……62

2.1. Freguesia do Alto Estanqueiro / Jardia……63

2.1.1. Lugar do Alto Estanqueiro e Bairro da Boa Esperança……65

2.1.2. Lugar do Bairro Miranda e Bairro do Florindo……66

2.1.3. Lugar do Bairro da Mosca……68

2.1.4. Lugar da Jardia……69

2.1.5. Problemas da Rede Urbana da Freguesia do Alto Estanqueiro / Jardia……71

2.1.6. Directrizes e orientações específicas para a rede urbana da freguesia do Alto Estanqueiro / Jardia……71

2.2. Freguesia da Atalaia……72

2.2.1. Lugar da Atalaia……75

2.2.2. Lugar de Vale Porrim e Figueira da Vergonha……82

2.2.3. Lugar do Bairro do Barroso……82

2.2.4. Problemas da Rede Urbana na Freguesia da Atalaia……83

2.2.5. Directrizes e Orientações Específicas para a Rede Urbana da Freguesia da Atalaia……83

2.3. Freguesia de Canha……84

2.3.1. Lugar de Canha.....86
2.3.2. Lugares dos Foros da Boavista, Foros da Azinheira e Vale Pousado.....91
2.3.3. Lugar dos Foros do Carrapatal.....94
2.3.4. Lugar das Latadas.....95
2.3.5. Lugar das Taipadas.....97
2.3.6. Lugar das Alpenduradas.....100
2.3.7. Lugar de São Gabriel.....102
2.3.8. Núcleos Edificados das Quintas.....103
2.3.9. Problemas da Rede Urbana na Freguesia de Canha.....105
2.3.10. Directrizes e Orientações Específicas para a Rede Urbana da Freguesia de Canha.....106
2.4. Freguesias de Montijo e Afonsoeiro.....108
2.4.1. Lugar de Montijo.....112
2.4.2. Lugar do Seixalinho.....120
2.4.3. Lugar do Samouco.....122
2.4.4. Lugar das Vinhas da Guarda.....123
2.4.5. Lugar da Lagoa do Barro.....123
2.4.6. Lugar da Bela Colónia.....124
2.4.7. Lugar do Bairro do Barrão.....125
2.4.8. Lugar do Bairro do Charqueirão.....127
2.4.9. Problemas da Rede Urbana das Freguesias de Montijo e Afonsoeiro.....128
2.4.10. Directrizes e Orientações para a Freguesia de Montijo e Afonsoeiro.....129
2.5. Freguesia de Pegões.....129
2.5.1. Lugar de Pegões Cruzamento.....135
2.5.2. Lugar de Pegões Gare.....139
2.5.3. Lugar das Fazendas do Pontal.....142
2.5.4. Lugar dos Afonsos.....143
2.5.5. Lugar das Craveiras do Norte.....146
2.5.6. Lugar das Craveiras do Sul.....148
2.5.7. Problemas da Rede Urbana da Freguesia de Pegões.....150
2.5.8. Directrizes e Orientações Específicas para a Rede Urbana da Freguesia de Pegões.....151
2.6. Freguesia de Santo Isidro.....152
2.6.1. Lugar de Santo Isidro.....154
2.6.2. Figueiras.....158
2.6.3. Faias.....160
2.6.4. Foros do Trapo.....161
2.6.5. Problemas da Rede Urbana na Freguesia de Santo Isidro de Pegões.....162
2.6.6. Directrizes e Orientações Específicas para a Rede Urbana da Freguesia de Santo Isidro de Pegões.....163
2.7. Freguesia de Sarilhos Grandes.....164

2.7.1. Eixo Urbano – Lançada / Sarilhos Grandes / Broega……166
2.7.2. Restantes Lugares Pertencentes à Freguesia de Sarilhos Grandes……170
2.7.3. Problemas da Rede Urbana na Freguesia de Sarilhos Grandes……171
2.7.4. Directrizes e Orientações para a Freguesia de Sarilhos Grandes……171

HIERARQUIA DOS AGLOMERADOS URBANOS……174
1. Introdução……175
2. Rede Urbana……176
2.1. Dimensão Demográfica……176
2.2. Funções Centrais por Lugar……187
2.3. Hierarquia dos Lugares – Centralidade……205
2.3.1. Hierarquia dos Lugares da Rede Urbana no Concelho de Montijo……211
3. Proposta de modelo de hierarquia da Rede Urbana para o Concelho de Montijo…… 215

ÍNDICE DE FIGURAS

ANÁLISE URBANÍSTICA……11
Figura 1 – Loteamentos com alvará no período 1997 – 2007 (território Oeste)……17
Figura 2 – Loteamentos com alvará no período 1997 – 2007 (território Este)…… 18
Figura 3 – Nível de execução dos loteamentos com alvará 1997 – 2007 (Montijo)……20
Figura 4 – Nível de execução dos loteamentos com alvará 1997 – 2007 (Atalaia)……21
Figura 5 – Nível de execução dos loteamentos com alvará 1997 – 2007 (Sarilhos Grandes)…… 22
Figura 6 – Nível de execução dos loteamentos com alvará 1997 – 2007 (Pegões Gare)…… 23
Figura 7 – Nível de execução dos loteamentos com alvará 1997 – 2007 (Pegões Cruzamento)….24
Figura 8 – Nível de execução dos loteamentos com alvará 1997 – 2007 (Taipadas)…… 25
Figura 9 – Licenças de utilização geradas por processos de construção fora do perímetro urbano emitidas entre 1997 – 2007 (território Oeste)……33
Figura 10 – Licenças de utilização geradas por processos de construção fora do perímetro urbano emitidas entre 1997 – 2007 (território Este)…… 34
Figura 11 – Estrutura predial do território Oeste…… 36
Figura 12 – Estrutura predial do território Este…… 36
Figura 13 – Localização das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI´s) no território Oeste……43
Figura 14 – Localização das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI´s) no território Este……43
Figura 15 – Nível de execução do espaço urbano e urbanizável (território Oeste)……51
Figura 16 – Nível de execução do espaço urbano e urbanizável (território Este)……52
Figura 17 – Nível de execução do espaço industrial existente e proposto (território Oeste)……59
Figura 18 – Nível de execução do espaço industrial existente e proposto (território Este)……60

ANÁLISE E EVOLUÇÃO DOS AGLOMERADOS URBANOS……61
Figura 1 – Freguesia da Atalaia com os perímetros urbanos demarcados no PDM e os lugares segundo o INE……64
Figura 2 – Espaço urbano continuo formado pelos lugares do Bairro da Boa Esperança e Alto Estanqueiro……65
Figura 3 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados no PDM, que abrangem os lugares do Bairro da Boa Esperança, do Alto Estanqueiro, do Bairro Florindo, do Bairro Miranda e Bairro da Mosca……66
Figuras 4 e 5 – Lugar do Bairro do Miranda e do Bairro do Florindo……67
Figura 6 – Lugar do Bairro da Mosca e aglomerado habitacional existente no interior do espaço industrial……68
Figura 7 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados no lugar da Jardia……70
Figura 8 – Freguesia da Atalaia com os perímetros urbanos demarcados no PDM e os lugares segundo o INE……72
Figura 9 – Planta do aglomerado da Atalaia em 1938……76
Figuras 10 e 11- Urbanização do Cruzeiro e sistema de vistas sobre a cidade de Montijo e Lisboa……77
Figura 12 – Novas urbanizações isoladas ao longo da EM 502 no lugar da Atalaia……78
Figura 13 – Núcleo central do lugar da Atalaia e zona a sul da EN 4 com pequenas quintas e espaço público indefinido……79
Figura 14 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados no lugar da Atalaia…. 81
Figura 15 – Freguesia de Canha com os perímetros urbanos demarcados no PDM e os lugares segundo o INE……85
Figura 16 – Estrutura do tecido urbano no aglomerado da vila de Canha…… 87
Figura 17 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados…… 89
Figura 18 – Evolução dos espaços de expansão urbana considerados no PDM……90
Figura 19 – Fragmentação da propriedade e edificação dispersa nos lugares dos Foros da Boavista, Foros da Azinheira e Vale Pousado……92
Figura 21 – Fragmentação da propriedade e edificação dispersa no lugar das Latadas…… 97
Figura 22 – Loteamento construído na década de 90…… 98
Figura 23 – Concentração de edificações junto à EN 10……98
Figura 24 – Edificação dispersa ao longo de uma via de acesso local…… 98
Figura 25 – Fragmentação da propriedade e edificação dispersa no lugar das Taipadas……99
Figura 26 – Perímetros urbanos demarcados pelo PDM no lugar das Alpenduradas……101
Figura 27 – Fotografia aérea do núcleo de São Gabriel e do centro da emissora nacional……..102
Figura 28 – Proliferação de pequenos perímetros urbanos pelo território da freguesia de Canha……104

Figura 29 – Freguesia de Montijo e Afonsoeiro com os perímetros urbanos demarcados no PDM e os lugares segundo o INE……..109
Figura 30 – Cidade de Montijo em 1836 (século XIX)……113
Figura 31 – Estrutura do tecido urbano no aglomerado principal da cidade de Montijo……114
Figura 32 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados no lugar do Seixalinho……121
Figura 33 – Ocupação actual do solo e perímetro urbano do Lugar do Bairro do Barrão……..126
Figura 34 – Freguesia de Pegões com os perímetros urbanos demarcados no PDM e os lugares segundo o INE……...130
Figura 35 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar de Pegões……138
Figura 36 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar de Pegões Gare……141
Figura 37 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar das Fazendas de Pontal……143
Figura 38 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar dos Afonsos……146
Figura 39 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar das Craveiras do Norte……..148
Figura 40 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar das Craveiras do Sul……150
Figura 41 – Freguesia de Santo Isidro de Pegões com os perímetros urbanos demarcados no PDM e os lugares segundo o INE……...153
Figura 42 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar de Santo Isidro de Pegões……...158
Figura 43 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar das Figueiras……...159
Figura 44 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar das Faias……161
Figura 45 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar dos Foros do Trapo……..161
Figura 46 – Freguesia de Sarilhos Grandes com os perímetros urbanos demarcados no PDM e os lugares segundo o INE……165
Figura 47 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM ao longo do eixo urbano Lançada – Sarilhos Grandes – Broega……..167
Figuras 48 e 49 – Espaço público indifinido nos lugares da Lançada e da Broega……168
Figura 50 – Espaços rústicos inseridos em perímetros urbanos……...169

HIERARQUIA DOS AGLOMERADOS URBANOS……174
Figura 1 – Lugares do concelho de Montijo – Território Oeste – (INE – BGRI 1991)……..178
Figura 2 – Lugares do concelho de Montijo – Território Este – (INE – BGRI 1991)……...179
Figura 3 – Lugares do concelho de Montijo – Território Oeste – (INE – BGRI 2001)……...180
Figura 4 – Lugares do concelho de Montijo – Território Este – (INE – BGRI 2001)……...181
Figura 5 – Estrutura existente da hierarquia da rede urbana no concelho de Montijo – Território Este……..212
Figura 6 – Estrutura existente da hierarquia da rede urbana no concelho de Montijo – Território Oeste……..212
Figura 7 – Modelo proposto da hierarquia da rede urbana no concelho de Montijo – Território Este……..216
Figura 8 – Modelo proposto da hierarquia da rede urbana no concelho de Montijo – Território Oeste……..216

ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS

ANÁLISE E EVOLUÇÃO DOS AGLOMERADOS URBANOS……61
Fotografias 1 e 2 – Espaços públicos diferenciados existentes no núcleo central e em novas urbanizações……..80
Fotografias 5 e 6 – Edifício datado do princípio do século XX e nova urbanização erigida após ano 2000……..……..115
Fotografias 7 e 8 – Espaços públicos estruturantes do tecido urbano da cidade de Montijo…....116
Fotografias 9 e 10 – Espaços públicos estruturantes do tecido urbano da cidade de Montijo…..116
Fotografias 11 e 12 – Centro Comercial Fórum Montijo……..…… 117
Fotografias 13 e 14 – Preexistências de tipologia industrial devolutas no núcleo consolidado da cidade……118
Fotografias 15 e 16 – Exemplos de tipologias tipo pátio existentes na área consolidada da cidade de Montijo……..119
Fotografia 17 – Perspectiva da Estrada do Seixalinho com preexistências habitacionais e industriais…… 120
Fotografia 18 – Áreas agrícolas do lugar do Seixalinho……...122
Fotografias 19 e 20 – Bairro do Barrão…..……125
Fotografias 21, 22 e 23 – Cruzamento entre os dois eixos estruturantes (EN 10 e EN 4) no lugar de Pegões…… 136
Fotografias 24 e 25 – Espaços canais das vias estruturantes (EN 10 e EN 4)…..……137
Fotografias 26 e 27 – Espaço urbano existente e novas áreas de expansão urbana no lugar de Pegões Gare……139

Fotografia 28 – Actividades económicas localizadas junto ao eixo rodoviário da EN4 no lugar dos Afonsos……144
Fotografias 29 e 30 – Actividades económicas localizadas no perímetro industrial, junto ao eixo rodoviário da EN4…… 145
Fotografias 33 e 34 – Estrutura urbana dominante no lugar das Craveiras do Sul……..149
Fotografias 35 e 36 – Actividades económicas que representam o suporte económico do lugar de Santo Isidro……..155
Fotografias 37, 38, 39, 40 e 41 – Património arquitectónico, histórico e cultural do lugar de Santo Isidro……156
Fotografias 42 e 43 – Casais agrícolas que pertenceram aos antigos colonos, do lugar de Santo Isidro……157
Fotografia 44 – Sistema de vistas do lugar do Arce em relação a Lisboa……171

ÍNDICE DE GRÁFICOS

ANÁLISE URBANÍSTICA……11
Gráfico 1 – Emissão de alvarás de loteamento durante a vigência do PDMM, por território – 1997-2010……14
Gráfico 2 – Emissão de alvarás de loteamento durante a vigência do PDMM, por freguesia – 1997-2010……..15
Gráfico 3 – Área de implantação de loteamentos com alvará emitido durante o PDMM, segundo classe de espaço, por freguesia……...19
Gráfico 4 – Licenças de utilização emitidas durante a vigência do PDMM, por freguesia……30
Gráfico 5 – Fogos gerados pelas licenças de utilização emitidas durante a vigência do PDMM, por freguesia……31
Gráfico 6 – Ocupação do solo na classe de espaço urbano no total do concelho e por território……48
Gráfico 8 – Ocupação de espaço industrial total durante a vigência do PDMM……54
Gráfico 9 – Ocupação de espaço industrial existente durante a vigência do PDMM……56
Gráfico 10 – Ocupação de espaço industrial proposto durante a vigência do PDMM……58

ANÁLISE E EVOLUÇÃO DOS AGLOMERADOS URBANOS……61
Gráfico 1 – População activa empregada, segundo o sector de actividade económica, por lugar da freguesia da Atalaia em 2001……..74
Gráfico 2 – Taxa de variação da população 1991/2001, por freguesia……..75

HIERARQUIA DOS AGLOMERADOS URBANOS……174
Gráfico 1 – Taxa de variação da população por Lugares do concelho de Montijo – Território Oeste – (1991 - 2001)……..182
Gráfico 2 – Taxa de variação da população por Lugares do concelho de Montijo – Território Este – (1991 - 2001)……183
Gráfico 3 – Taxa de variação da população por Lugares no concelho de Montijo e por território (1991-2001)……183
Gráfico 4 – Taxa de variação da população por Lugares do concelho de Montijo – (1991 - 2001)…… 185
Gráfico 5 – Lugares da rede urbana municipal segundo o seu posicionamento no ranking relativamente à dimensão populacional e funções centrais……188
Gráfico 6 – Lugares da rede urbana municipal segundo o seu posicionamento no ranking relativamente às funções centrais pertencentes ao sector público e sector privado……..190
Gráfico 7 – Hierarquia das funções centrais relativamente aos lugares da rede urbana municipal……204
Gráfico 8 – Funções centrais segundo o seu posicionamento no ranking baseado no nº de unidades funcionais e no nº de lugares equipados…… 205
Gráfico 9 – Lugares segundo o seu posicionamento no ranking baseado no nº de Funções Centrais e no ranking baseado no índice de centralidade…… 209
Gráfico 10 – Lugares segundo o seu posicionamento no ranking baseado na dimensão populacional e no ranking baseado no índice de centralidade……210

ÍNDICE DE QUADROS

ANÁLISE URBANÍSTICA……11
Quadro 1 – Parâmetros urbanísticos do PDMM……..……..……12
Quadro 2 – Emissão de alvarás de loteamento durante a vigência do PDMM, por freguesia – 1997-2010……..14
Quadro 3 – Emissão de alvarás de loteamento para fins habitacionais durante a vigência do PDMM, por freguesia, segundo classe de espaço……..15
Quadro 4 – Índices de caracterização geral de urbanização aplicáveis segundo o PDMM……...27
Quadro 5 – Execução de lotes em loteamentos com alvará emitido durante a vigência do PDMM, por freguesia……28
Quadro 6 – Execução de fogos em loteamentos com alvará emitido durante a vigência do PDMM, por freguesia……28
Quadro 7 – Licenças de utilização emitidas durante a vigência do PDMM, por freguesia……...30
Quadro 8 – Fogos gerados pelas licenças de utilização emitidas durante a vigência do PDMM, por freguesia……31

Quadro 9 – Total de fogos construídos durante o período de referência (1997 a 2010) – gerados por operações de loteamento com alvará e por licenças de utilização emitidas para obras de edificação particulares……32
Quadro 10 – Licenças de utilização não incluídas em operações de loteamento……..35
Quadro 11 – Fogos gerados por licenças de utilização localizadas fora dos perímetros urbanos..35
Quadro 12 – Pedidos de Informação prévia (Proc.º tipo E), por freguesia em 2008, 2009 e 2010…39
Quadro 13 – Pedidos de licenciamento/comunicação prévia (Proc.º tipo A e B), por freguesia em 2008, 2009 e 2010……39
Quadro 14 – Processos de loteamento deferidos, por freguesia em 2008, 2009 e 2010……..40
Quadro 15 – Processos de loteamento em apreciação, por freguesia em 2008, 2009 e 2010…….40
Quadro 16 – Planos de pormenor, por freguesia……41
Quadro 17 – Áreas urbanas de génese ilegal no concelho de Montijo…….. 44
Quadro 18 – Diferenças das áreas urbanas e urbanizáveis entre as plantas à escala 1/25000 e 1/5000…… 46
Quadro 19 – Ocupação do solo na classe de espaço urbano……..50
Quadro 20 – Ocupação do solo na classe de espaço urbanizável……..50
Quadro 21 – Ocupação de espaço industrial total durante a vigência do PDMM……54
Quadro 22 – Ocupação de espaço industrial existente durante a vigência do PDMM……56
Quadro 23 – Ocupação de espaço industrial proposto durante a vigência do PDMM……57

HIERARQUIA DOS AGLOMERADOS URBANOS……174
Quadro 1 – Lugares do concelho de Montijo segundo dados do INE para 1991 e 2001…… 177
Quadro 2 – Evolução da população residente por lugares no concelho de Montijo entre 1991 e 2001……..184
Quadro 3 – Lugares que integram a rede urbana do concelho de Montijo e a sua dimensaõa demográfica em 2001……191
Quadro 4 – Número de funções centrais e unidades funcionais, por Lugar, 2006……..191
Quadro 5 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Montijo, 2006……...191
Quadro 6 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Pegões, 2006……...192
Quadro 7 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Sarilhos Grandes, 2006……193
Quadro 8 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Atalaia, 2006……...194
Quadro 9 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Canha, 2006……195
Quadro 10 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Santo Isidro, 2006……...195

Quadro 11 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Jardia, 2006……196
Quadro 12 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Alto Estanqueiro, 2006……196
Quadro 13 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Lançada, 2006……197
Quadro 14 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar das Faias, 2006……197
Quadro 15 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar das Taipadas, 2006……198
Quadro 16 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar do Bairro da Boa Esperança, 2006……198
Quadro 17 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar dos Afonsos, 2006…… 198
Quadro 18 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Pegões Gare, 2006……199
Quadro 19 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar dos Foros do Trapo, 2006……199
Quadro 20 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar da Broega, 2006……199
Quadro 21 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar da Craveira do Sul, 2006……200
Quadro 22 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar da Craveira do Norte, 2006……200
Quadro 23 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar das Figueiras, 2006……200
Quadro 24 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar do Bairro Miranda, 2006……200
Quadro 25 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Malpique, 2006……201
Quadro 26 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Foros do Carrapatal, 2006……201
Quadro 27 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais e o lugar onde ocorre a função central……201
Quadro 28 – Hierarquia das funções centrais segundo os níveis de especialização……204
Quadro 29 – Funções Centrais segundo o seu nível hierárquico por lugares……206
Quadro 30 – Unidades Funcionais segundo o seu nível hierárquico por lugares……207
Quadro 31 – Hierarquia dos lugares segundo o índice de centralidade……208
Quadro 32 – Hierarquia dos lugares da rede urbana do concelho de Montijo……211

ANÁLISE URBANÍSTICA

1. DENSIDADES/PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Conforme estabelecido no Regulamento do Plano Director Municipal de Montijo (RPDMM), a urbanização e edificação em espaço urbano ou em espaço urbanizável, terá de enquadrar-se nos parâmetros urbanísticos definidos no RPDMM, que de acordo com a estrutura hierárquica da rede urbana e com a classificação de uso do solo, apresentam variações quanto à capacidade de preenchimento e densidade de fogos por freguesia (Quadro 1). Atendendo ao objectivo do estudo, a maior atenção centrar-se-á nas áreas urbanizáveis, ou áreas de expansão habitacional, de modo a caracterizar as áreas que foram disponibilizadas em PDMM, segundo o seu nível hierárquico e os índices regulamentados.

Com esta análise procura-se estimar a admissibilidade construtiva dos perímetros de espaço urbanizável previstos no PDMM para estas áreas de expansão no seu total preenchimento, traduzido no número máximo de fogos possíveis.

Relativamente ao espaço urbano considerado no plano, este exercício revela maior complexidade, uma vez que muitas das áreas urbanas integram áreas consolidadas e áreas livres, não ocupadas, contrariando a ideia de que estas são unicamente constituídas por uma estrutura de espaços consolidados.

Quadro 1 **–** Parâmetros urbanísticos do PDMM

Freguesias	Escalonamento das Áreas Urbanizáveis (ha)	Espaço Urbanizável (ha)	Densidade Liquida Máxima Fogos (ha)	Número Total de Fogos Possíveis
Território Oeste		**450,2**		**26151**
Afonsoeiro	Nível I	58,3	65	3789
Alto Estanqueiro / Jardia	Nível IV	45,6	30	1189
Atalaia	Nível III	25,9	40	1036
Montijo	Nível I	320,4	65	20137
Sarilhos Grandes	Nível II	0	50	0
Território Este		**248,4**		**8135**
Canha	Nível III / IV	103,9	40 / 30	3282
Pegões	Nível II / V	89,8	50 / 20	3297
St.º Isidro de Pegões	Nível IV / V	54,7	30 / 20	1556
Concelho		**698,6**		**34286**

Fonte: PDMM

O número total de fogos estimado para as áreas urbanizáveis definidas no PDMM é de 34286 unidades (fogos), reflectindo a maior dinâmica urbana do território Oeste com 26151 fogos, a que corresponde uma densidade habitacional média de 58.08 fogos/hectare, contrastando com a admissibilidade construtiva prevista de 8135 fogos no território Este, que corresponde a uma densidade habitacional média de 32.75 fogos/hectare.

Mesmo no conjunto de freguesias que integram o território Oeste, verificam-se diferenças quanto à capacidade de construção nas várias áreas urbanizáveis definidas. Sobre este aspecto o Montijo e o Afonsoeiro possuem a maior área urbanizável, com o exclusivo das áreas habitacionais de maior densidade (65 fog/ha, n.º 1, art.º 18.º do RPDMM), reforçando a posição de principal aglomerado populacional do concelho. Assim, para o conjunto das áreas urbanizáveis de Montijo e Afonsoeiro, verifica-se uma densidade média de 63,17 fog/ha, enquanto para o conjunto dos espaços urbanizáveis das restantes freguesias que integram o território Oeste (Alto Estanqueiro/Jardia, Atalaia, Sarilhos Grandes) verifica-se a densidade média de 31,11 fog/ha. Para o conjunto das áreas urbanizáveis localizadas nas freguesias do território Este (Canha, Pegões e St.º Isidro) verifica-se a densidade de 32,7 fogos/hectare.

Por comparação com outros Planos Directores Municipais, conclui-se que a área urbana e urbanizável foi moderadamente extensa, sendo a admissibilidade construtiva prevista para os perímetros urbanizáveis do PDMM, 1,7 vezes maior que o total de fogos existente em 2001 e 2,1 vezes maior que o total de fogos existente em 1991, não existindo, como anteriormente se referiu, um cálculo objectivo no plano que estabeleça o critério que esteve na origem da sua definição. Considera-se, no entanto, que este valor foi razoável face aos cenários de desenvolvimento perspectivados na data de realização do plano, bem como no seguimento de uma tendência dos PDM de aumento generalizado de áreas urbanizáveis face às moderadas taxas de crescimento da população.

1.1. DINÂMICA DE CRESCIMENTO URBANO

A transformação do uso do solo e a pressão construtiva constituem aspectos fundamentais da dinâmica sócio-urbanística registada durante o período de vigência do PDMM. Neste período, a contabilização da entrada do número de processos de licenciamento de obras particulares, de loteamentos urbanos e a emissão de licenças de utilização para habitação, reflecte a forte dinâmica construtiva registada no território do concelho, onde o aumento da actividade de construção se traduziu no aumento do número de processos face ao que até então constituía a média anual registada nos serviços camarários, sobretudo no quadriénio compreendido entre 1998 e 2001, após a inauguração da Ponte Vasco da Gama.

Configurando desde sempre uma das mais importantes formas de intervenção nos solos, os loteamentos urbanos constituem, quer pela abrangência da área de intervenção, quer pela visibilidade das marcas que operam no território, um dos principais indicadores urbanísticos dos níveis de ocupação do solo. No caso do concelho de Montijo, este tipo de operação urbanística, constituiu uma das formas mais visíveis de ocupação do território durante o período de vigência do PDMM.

A caracterização das operações de loteamento, fundamentou-se nos indicadores relacionados com os processos de loteamento urbano com alvará emitido, desde o ano de entrada em vigor do

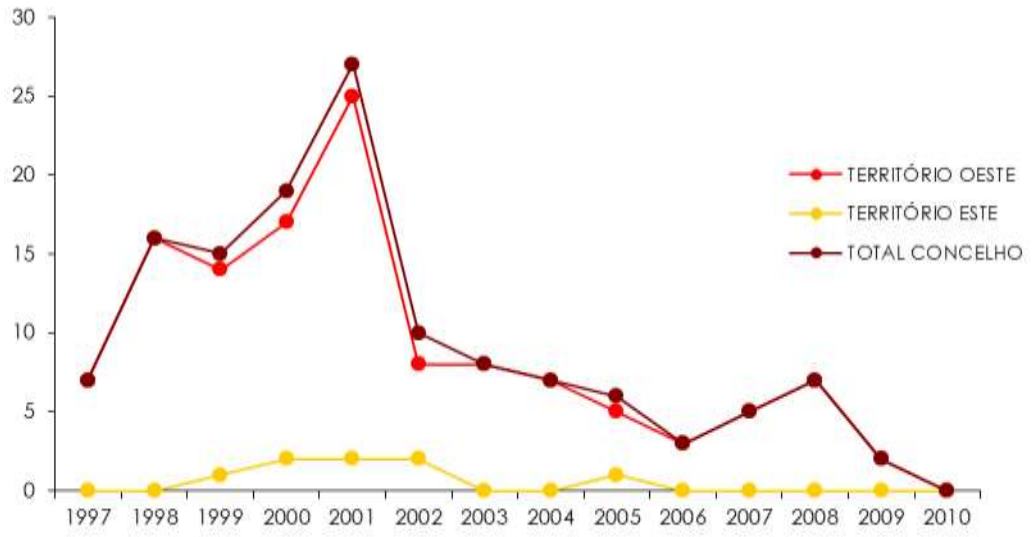
PDMM em 1997 até Dezembro de 2010. A evolução variável do processo de ocupação do solo neste período de tempo registou durante a década de noventa um aceleramento e o ponto máximo do número de loteamentos nos anos 2000 e 2001 (Quadro 2).

Quadro 2 – Emissão de alvarás de loteamento durante a vigência do PDMM, por freguesia – 1997-2010

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
Território Oeste	**7**	**16**	**15**	**17**	**25**	**8**	**8**	**7**	**5**	**3**	**5**	**7**	**2**	**0**	**125**
Afonsoeiro	0	1	3	4	5	2	3	2	2	0	1	0	0	0	**23**
Alto Estanqueiro Jardia	0	2	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	**7**
Atalaia	0	0	0	4	4	1	0	0	0	0	1	3	1	0	**14**
Montijo	6	11	8	7	12	2	4	3	2	2	3	2	0	0	**62**
Sarilhos Grandes	1	2	3	1	3	2	0	1	1	1	0	2	1	0	**18**
Território Este	**0**	**0**	**1**	**2**	**2**	**2**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**8**
Canha	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**
Pegões	0	0	1	1	1	2	0	0	1	0	0	0	0	0	**6**
St.º Isidro de Pegões	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**
Concelho	**7**	**16**	**16**	**19**	**27**	**10**	**8**	**7**	**6**	**3**	**5**	**7**	**2**	**0**	**133**

Fonte: CMM

Gráfico 1 – Emissão de alvarás de loteamento durante a vigência do PDMM, por território – 1997-2010



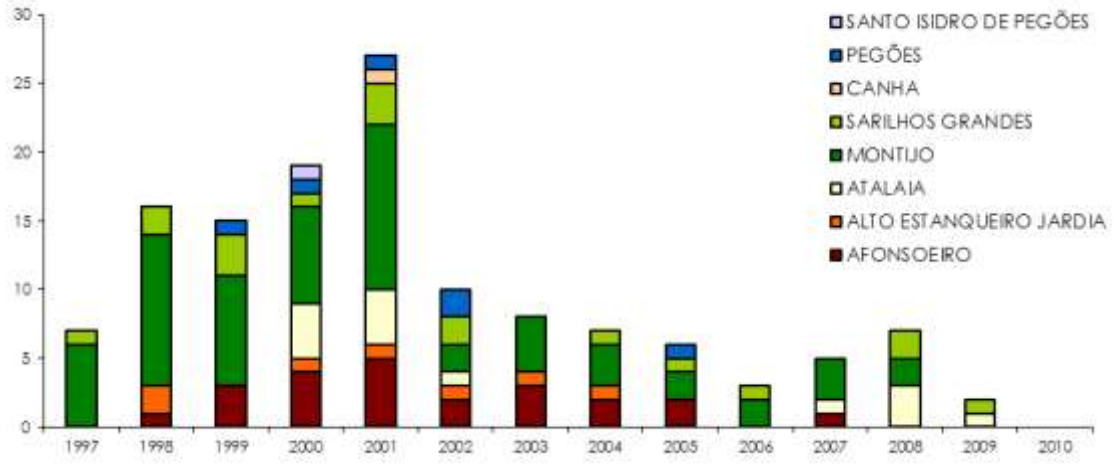
Fonte: CMM

Na distribuição dos 133 alvarás de loteamento emitidos verifica-se, relativamente ao uso funcional dominante, que os loteamentos predominantemente habitacionais ou mistos prevalecem em número (71). As Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), também de dominante residencial, correspondem à legalização de áreas anteriormente ocupadas, representando 8 operações urbanísticas e os loteamentos de indústria/serviços, registam apenas uma ocorrência no período de referência. Por outro lado, salienta-se também que, entre os processos de loteamento urbano, se

verifica um número considerável de processos de alteração de alvarás de loteamento previamente existentes (62), com a maior prevalência destes a incidir sobre as freguesias de Sarilhos Grandes e Alto Estanqueiro/Jardia.

A localização das operações de loteamento (Figuras 1 e 2) e as suas características paramétricas permitem conhecer o preenchimento das áreas urbanas e urbanizáveis classificadas no PDMM, bem como caracterizar de uma forma global, a evolução do parque habitacional (Quadro 2) durante o período de referência.

Gráfico 2 – Emissão de alvarás de loteamento durante a vigência do PDMM, por freguesia – 1997-2010



Fonte: CMM

Quadro 3 **–** Emissão de alvarás de loteamento para fins habitacionais durante a vigência do PDMM, por freguesia, segundo classe de espaço

Freguesias	Loteamentos em Área Urbana	Loteamentos em Área Urbanizável	Loteamentos Outras Classes	Espaço Urbano Ocupado (ha)	Espaço Urbanizável Ocupado (ha)	Fogos em Espaço Urbano	Fogos em Espaço Urbanizável
Território Oeste	**83**	**37**	**3**	**106,61**	**90,84**	**4745**	**5753**
Afonsoeiro	11	10	2	26,8	22,13	1892	1715
Alto Estanqueiro Jardia	7	0	0	8,06	0	67	0
Atalaia	9	4	0	12,97	6,12	321	187
Montijo	38	23	1	48,97	62,59	2298	3841
Sarilhos grandes	18	0	0	9,81	0	167	10
Território Este	**7**	**1**	**0**	**4,52**	**10,32**	**97**	**264**
Canha	1	0	0	0,64	1,45	28	28
Pegões	6	0	0	3,88	0,03	69	1
St.º Isidro de Pegões	0	1	0	0	8,84	0	235
Concelho	**90**	**38**	**3**	**111,13**	**101,16**	**4842**	**6017**

Fonte: CMM

O conjunto dos perímetros urbanos e urbanizáveis do PDMM, acolheu todas as novas urbanizações submetidas a licenciamento camarário, registando-se 131 operações de loteamento com alvará emitido (130 habitacionais e 1 industrial), a que corresponde um total de área de intervenção de 212,19 hectares, dos quais 93% estão localizados no território Oeste e 7% no território Este (Figuras 1 e 2).

Figura 1 – Loteamentos com alvará no período 1997 – 2007 (território Oeste)

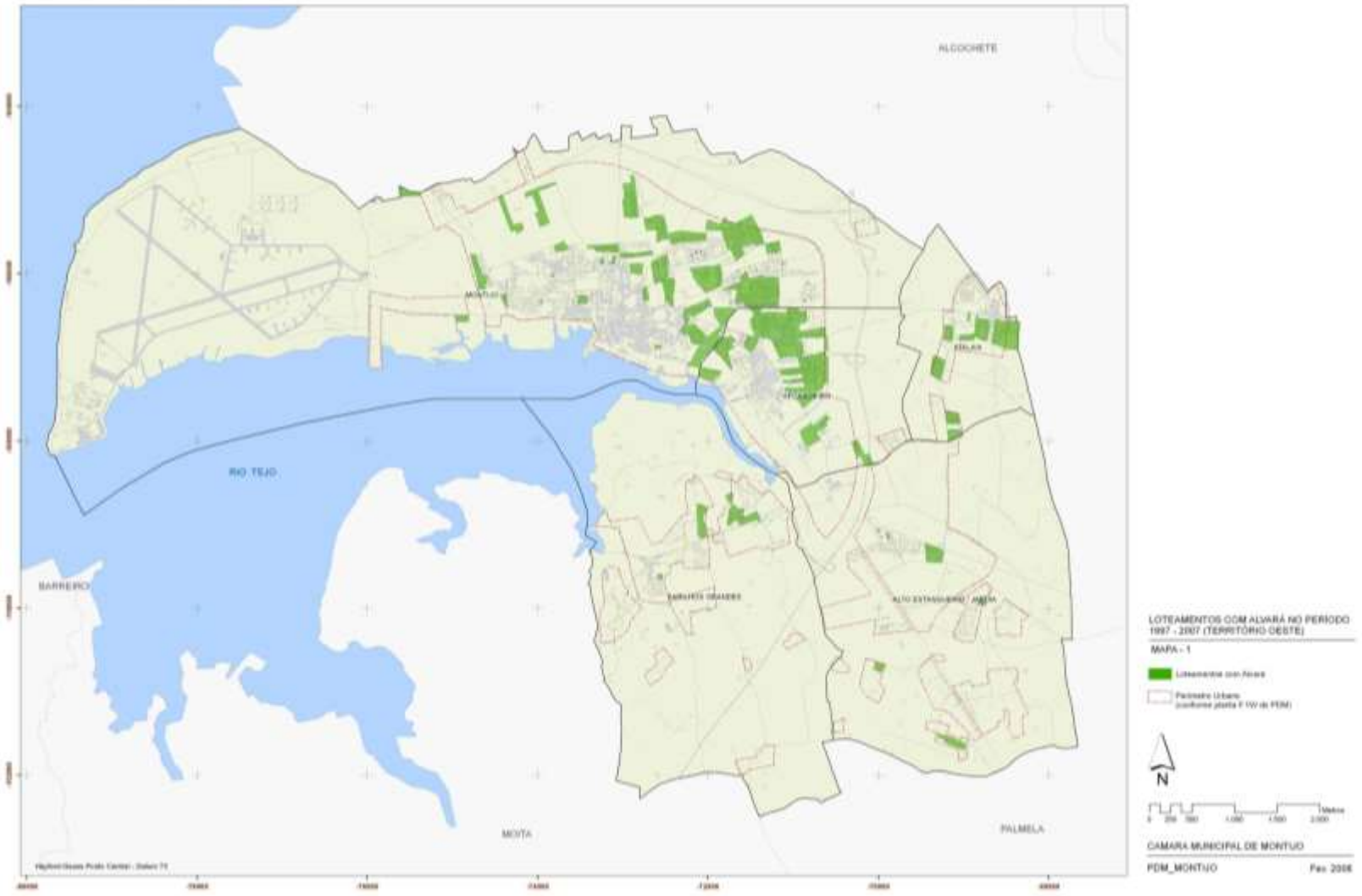


Figura 2 – Loteamentos com alvará no período 1997 – 2007 (território Este)

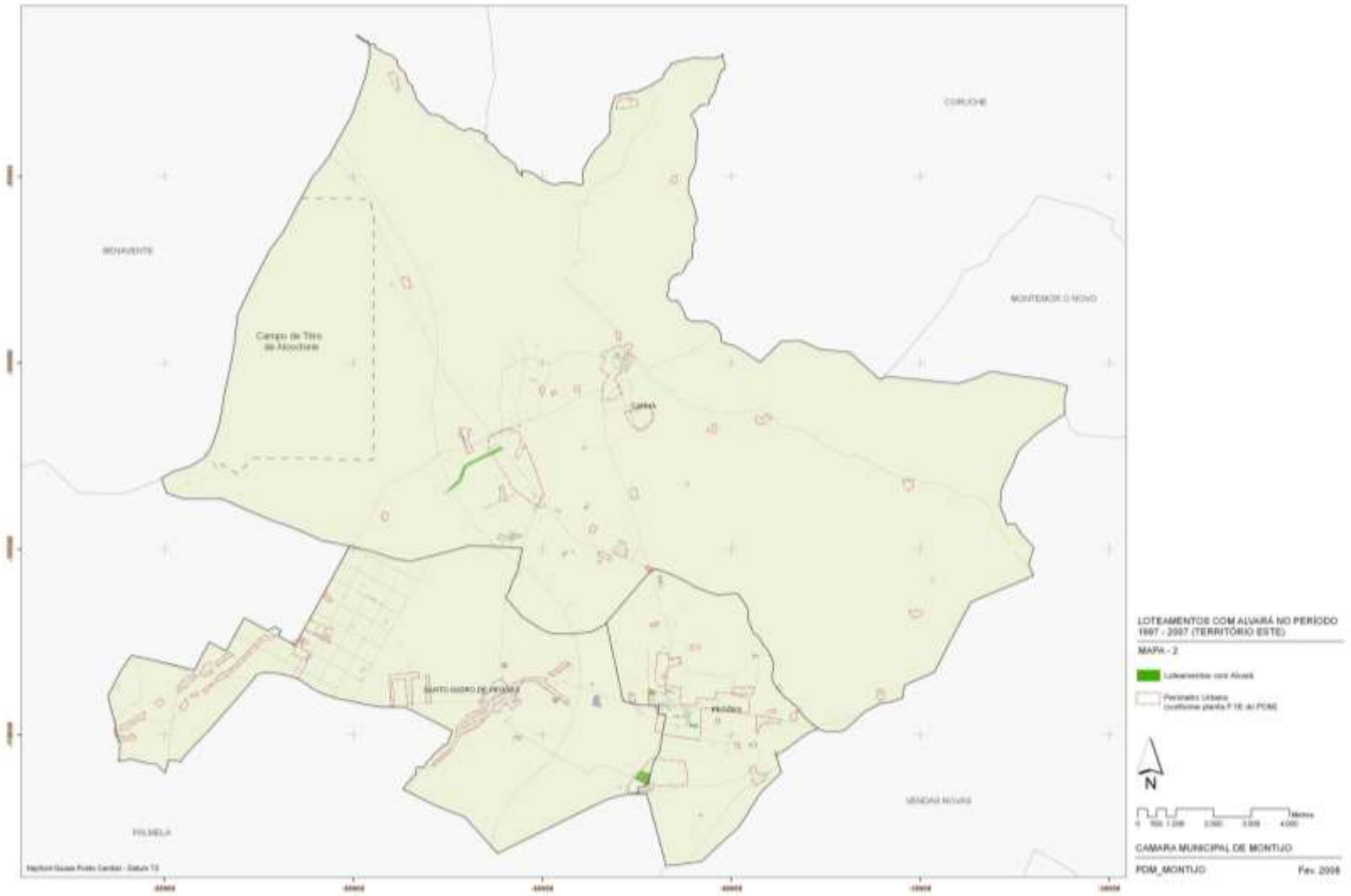
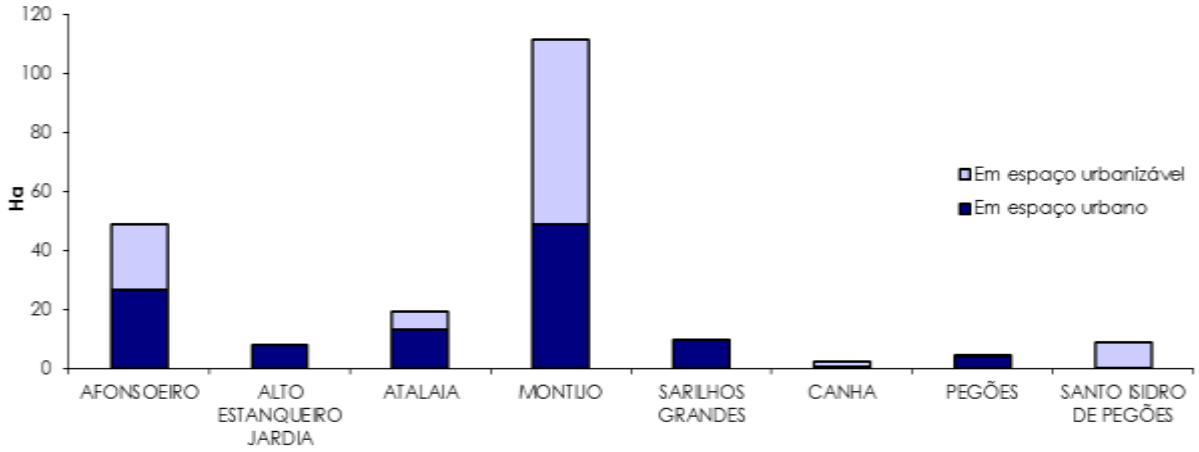


Gráfico 3 – Área de implantação de loteamentos com alvará emitido durante o PDMM, segundo classe de espaço, por freguesia



Fonte: CMM

Centrando a atenção na diferenciação do número de operações de loteamento registadas com incidência sobre as categorias de espaço urbano e urbanizável (Gráfico 3), verifica-se globalmente que, na classe de espaço urbano foram intervencionados 111,13 hectares, correspondendo 95,9% no território Oeste e 4,1% no território Este, enquanto na classe de espaço urbanizável foram intervencionados 101,16 hectares, com uma distribuição de 89,8% no território Oeste e 10,2% no território Este (Figuras 3, 4, 5, 6, 7 e 8).

Figura 3 – Nível de execução dos loteamentos com alvará 1997 – 2007 (Montijo)

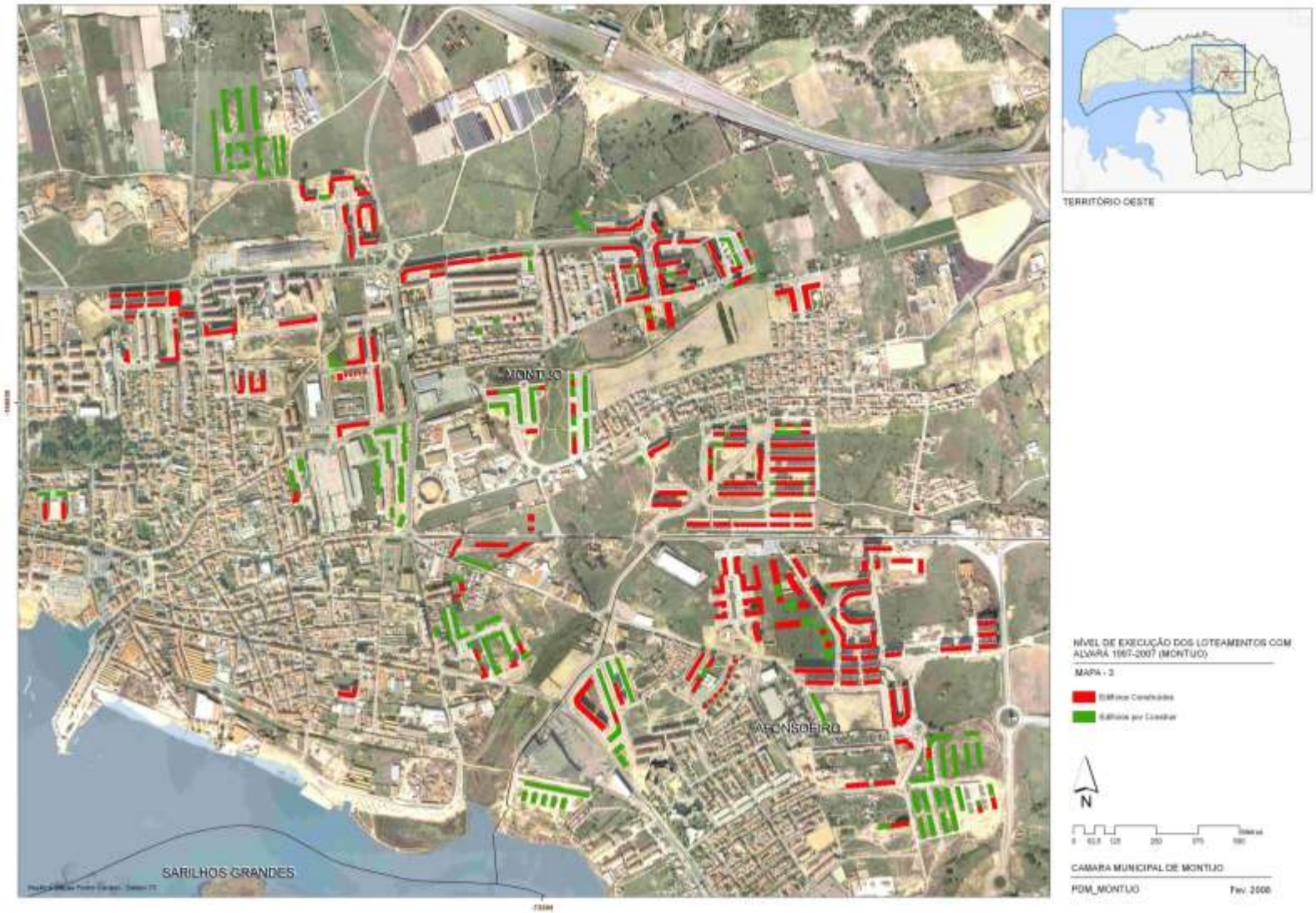


Figura 4 – Nível de execução dos loteamentos com alvará 1997 – 2007 (Atalaia)

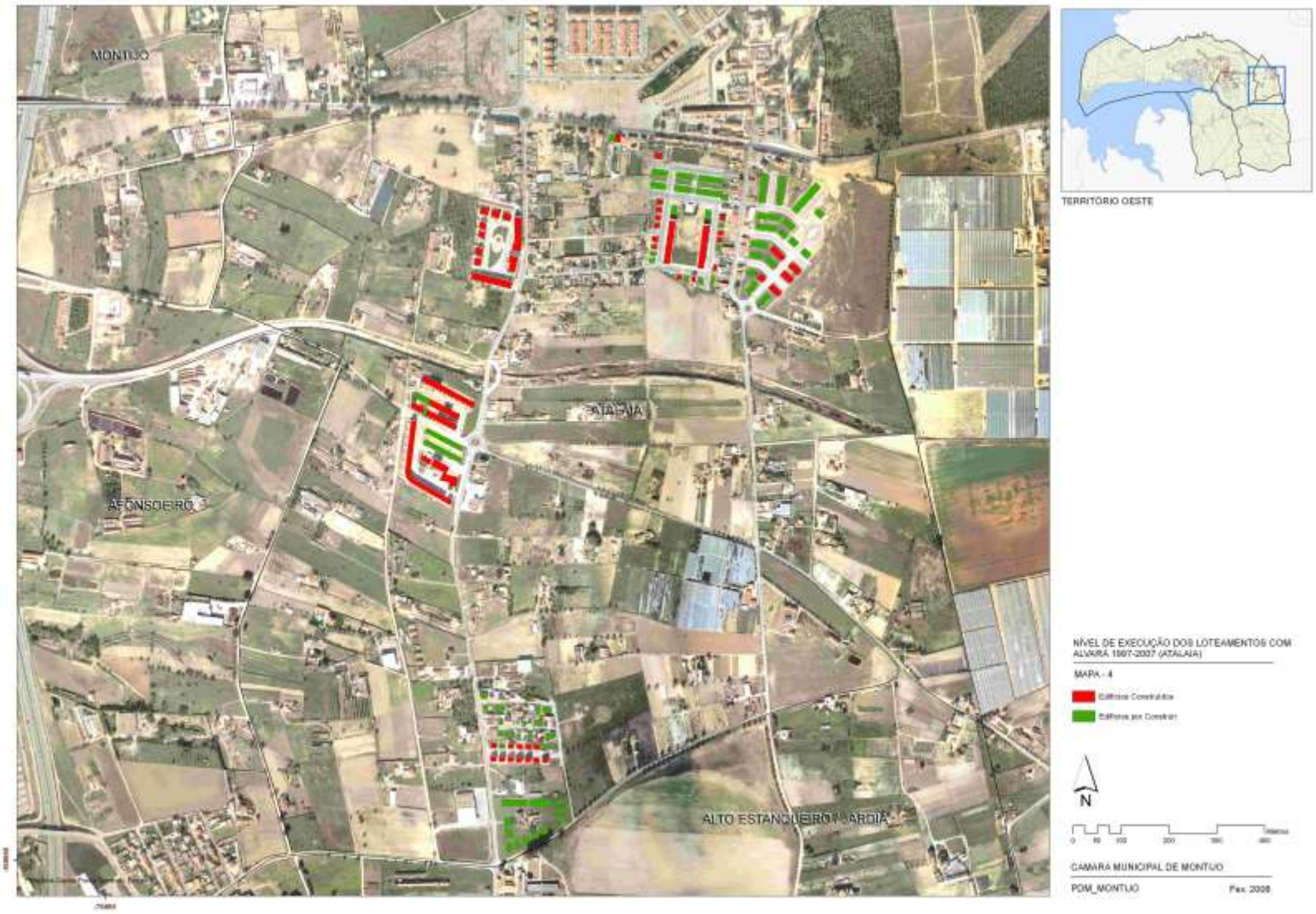


Figura 5 – Nível de execução dos loteamentos com alvará 1997 – 2007 (Sarilhos Grandes)

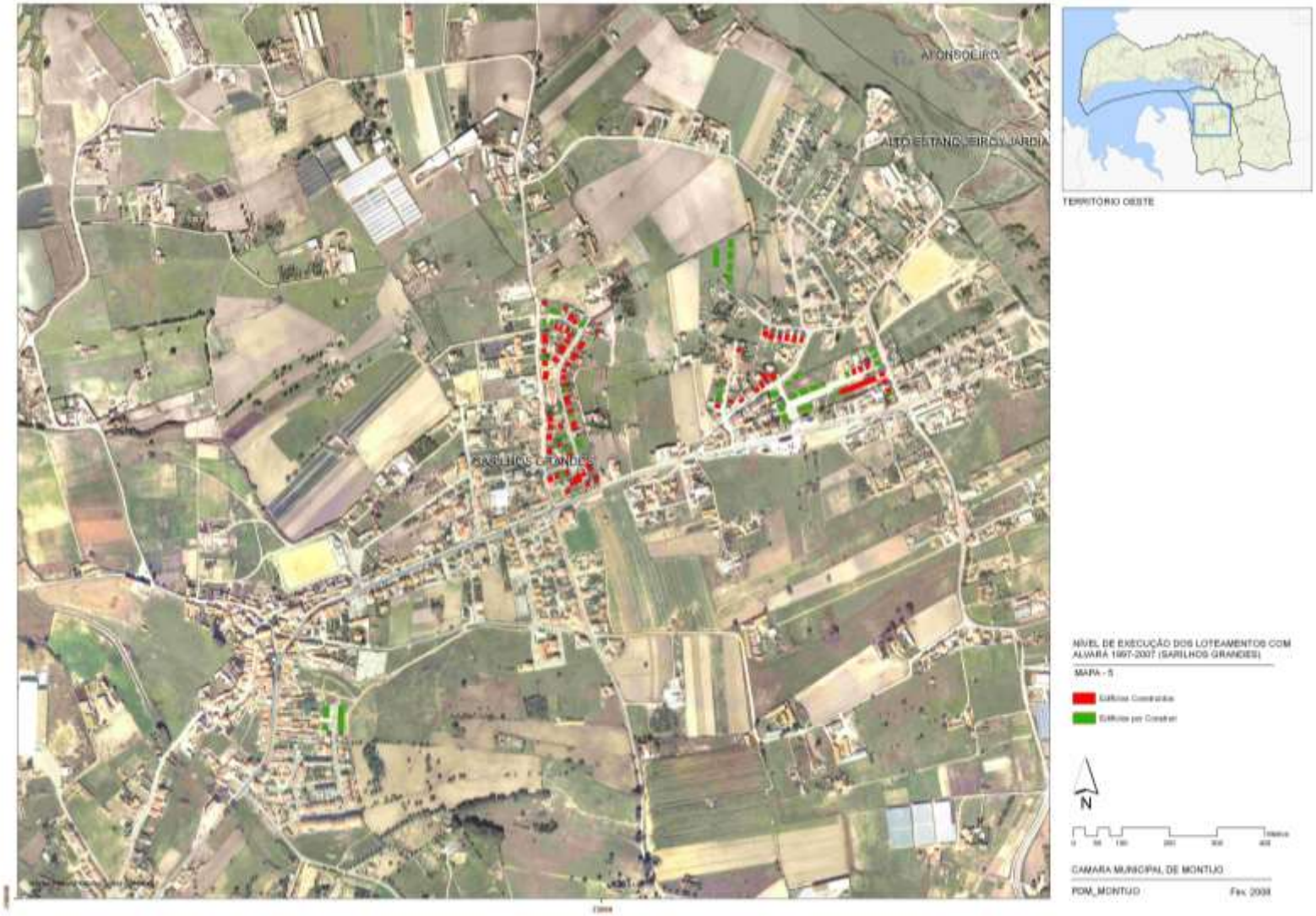


Figura 6 – Nível de execução dos loteamentos com alvará 1997 – 2007 (Pegões Gare)

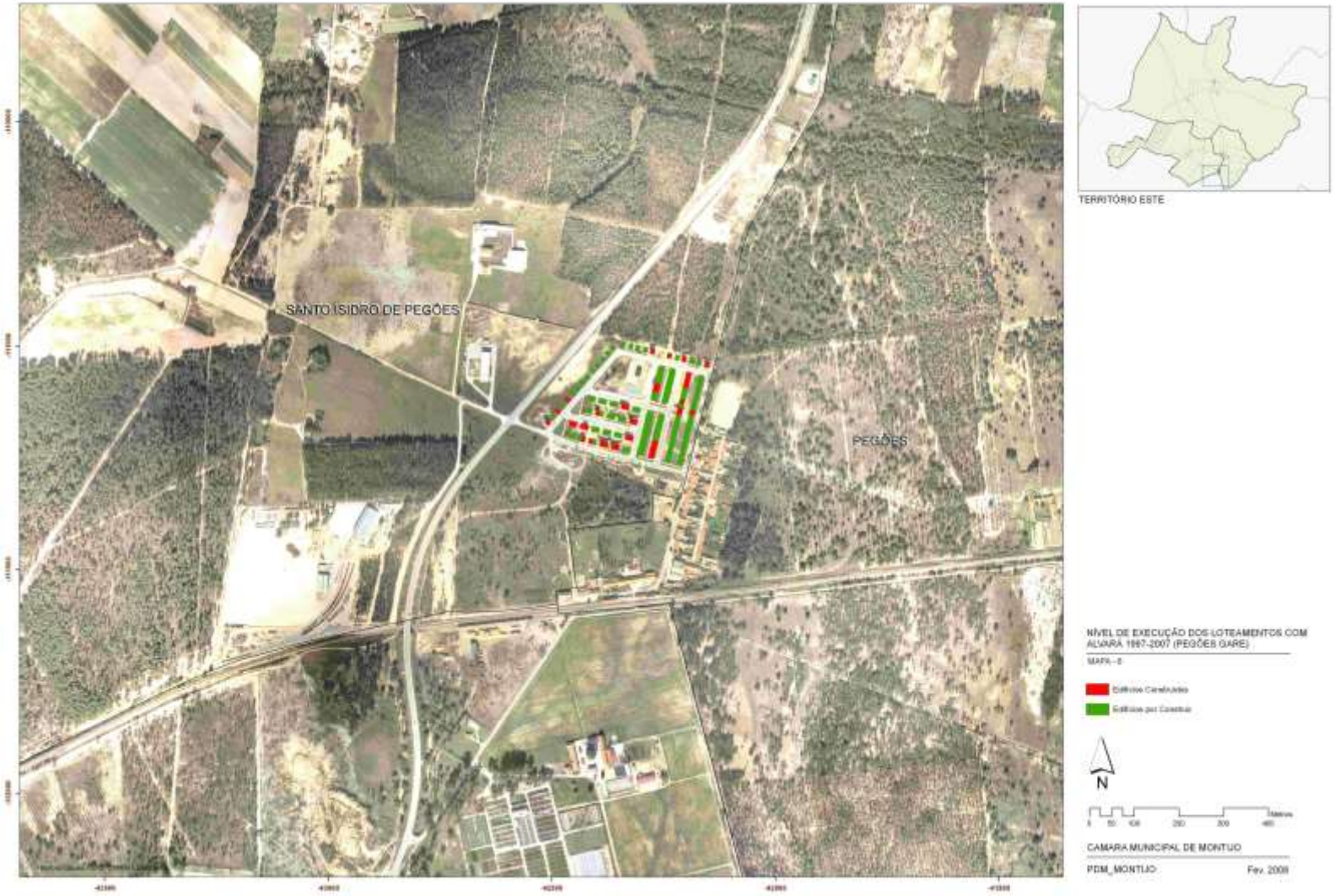


Figura 7 – Nível de execução dos loteamentos com alvará 1997 – 2007 (Pegões Cruzamento)

Figura 8 – Nível de execução dos loteamentos com alvará 1997 – 2007 (Taipadas)

O maior número de processos de loteamento ocorreu sobre parcelas de terreno localizadas em áreas classificadas no PDMM em espaço urbano, comprovando a existência de inúmeras parcelas de terreno livres no interior dos perímetros classificados nesta classe de espaço, que desta forma, face à inexistência de redes de infra-estruturas de suporte para estes espaços, se constituíram como uma reserva para expansão urbana, a par das áreas urbanizáveis.

Todavia, é nas áreas urbanizáveis definidas em PDMM que a observação do fenómeno de urbanização do concelho de Montijo é mais evidente, uma vez que foi sobre estes perímetros, que visivelmente se efectuou grande parte das novas edificações, designadamente, as associadas ao processo de novas urbanizações (Quadro 3). Territorialmente, o maior núcleo de expansão, ainda em completamento de novas áreas loteadas, dá-se no sector nordeste, no espaço confinado pelo anel circular da cidade, ocupando parcelas de terreno urbanizável das freguesias do Afonsoeiro e de Montijo, preenchendo áreas disponíveis/livres, nomeadamente nos lugares de Alto das Vinhas Grandes, Torcata, Cova da Loba e outros (Figura 3). Estes encontram-se fora do centro original da cidade, mas perto dos novos acessos rodoviários para a ponte Vasco da Gama e IC32.

Tomando em consideração os resultados globais, apesar de ser mais expressiva quantitativamente a localização de operações de loteamento em espaço urbano (90) do que em espaço urbanizável (38), foi nas operações de loteamento que incidem sobre esta última classe de espaço que resultou o número mais elevado de lotes e de fogos (6017), bem como a maior densidade de fogos/hectare. O facto deve-se essencialmente aos índices de caracterização geral de urbanização aplicáveis na classe de espaço urbanizável, nomeadamente ao indicador de densidade líquida máxima, que fixa um maior número de fogos por hectare nesta classe de espaço (Quadro 3) do que na classe de espaço urbano. Assim, poderá caracterizar-se a densidade habitacional (fogos/hectare) registada nas novas urbanizações, por um referencial médio de 59,48 fog/ha nos loteamentos localizados em perímetro urbanizável e de 43,57 fog/ha, nos loteamentos em espaço urbano.

Repartindo as densidades habitacionais verificadas nas novas operações de loteamento por território, constatam-se, no território Este, densidades habitacionais significativamente mais baixas, com os novos loteamentos sobre espaço urbanizável a apresentarem uma densidade habitacional média de 25,58 fog/ha e de 21,46 fog/ha em espaço urbano, enquanto no território Oeste regista-se, nos novos loteamentos em espaço urbanizável, uma densidade de 63,33 fog/ha e em espaço urbano, 44,51 fog/ha.

Quadro 4 – Índices de caracterização geral de urbanização aplicáveis segundo o PDMM

Densidade Liquida Máxima (fog. / ha)				
Hierarquia das Áreas Urbanas	**Espaço Urbano**			**Espaço Urbanizável**
Nível I	45	55	30	65
Nível II e III	15	30	20	50 / 40
Nível IV e V	10	10	7	30 / 20
	P	**C**	**R**	

P – Preservar **C –** Consolidado **R –** Reabilitar

Fonte: PDMM

Note-se, por outro lado, comparativamente à dinâmica registada nas novas áreas urbanizadas, que a dinâmica de reconversão das áreas urbanas ocupadas por instalações desactivadas ou deslocadas, situadas no centro da cidade, foi reduzida face à urbanização de parcelas de terreno livres, não ocupadas.

Nas novas urbanizações registou-se a tendência para praticar a volumetria máxima permitida no regulamento do PDMM, sendo este facto um indutor da tipologia de habitação multifamiliar em 4 e 5 pisos, uniformizando a composição urbana determinada pelo conjunto das operações de loteamento particulares. Este aumento crescente de edifícios de maior dimensão, numa época em que o crescimento populacional das cidades é relativamente pequeno, mostra bem o predomínio da lógica da valorização fundiária, razão pela qual se considera que o PDMM continua a ser um instrumento impróprio para determinar volumetrias fazendo-o à margem de fundamentos de desenho e composição urbana.

1.2. EXECUÇÃO DE LOTES E FOGOS

A ocupação dos lotes criados através dos processos de loteamento urbano e a construção das edificações neles previstas, configuram o quadro de execução das novas urbanizações aprovadas, com alvará de loteamento urbano emitido. Neste contexto, apresentam-se valores de execução relativos à concretização do total de lotes e de fogos, contidos nas operações de loteamento do período de referência (1997 a Dezembro de 2010).

Quadro 5 – Execução de lotes em loteamentos com alvará emitido durante a vigência do PDMM, por freguesia

Freguesias	Lotes construídos			Lotes por construir		
	Unif.	Plurif.	Total	Unif.	Plurif.	Total
Território Oeste	**343**	**684**	**1027**	**338**	**356**	**694**
Afonsoeiro	16	213	229	0	129	129
Alto Estanqueiro / Jardia	38	0	38	25	0	25
Atalaia	143	20	163	148	24	172
Montijo	51	449	500	98	203	301
Sarilhos Grandes	95	2	97	67	0	67
Território Este	**50**	**5**	**55**	**129**	**25**	**154**
Canha	14	2	16	10	6	16
Pegões	4	0	4	36	4	40
St.º Isidro de Pegões	32	3	35	83	15	98
Concelho	**393**	**689**	**1082**	**467**	**381**	**848**

Fonte: CMM.

Quadro 6 – Execução de fogos em loteamentos com alvará emitido durante a vigência do PDMM, por freguesia

Freguesias	Fogos construídos			Fogos por construir		
	Unif.	Plurif.	Total	Unif.	Plurif.	Total
Território Oeste	**342**	**6378**	**6720**	**338**	**3480**	**3818**
Afonsoeiro	16	2194	2210	0	1415	1415
Alto Estanqueiro / Jardia	37	0	37	25	0	25
Atalaia	143	104	247	148	126	274
Montijo	51	4075	4126	98	1939	2037
Sarilhos Grandes	95	5	100	67	0	67
Território Este	**50**	**28**	**78**	**129**	**154**	**283**
Canha	14	8	22	10	24	34
Pegões	4	0	4	36	30	66
St.º Isidro de Pegões	32	20	52	83	100	183
Concelho	**392**	**6406**	**6798**	**467**	**3634**	**4101**

Fonte: CMM.

A análise dos valores de execução dos lotes gerados a partir dos loteamentos habitacionais com alvará emitido durante o período de referência, mostra que foram construídos 1082 lotes (unifamiliares e multifamiliares) que correspondem à média de execução de 56,06% dos lotes gerados a partir das operações de loteamento referenciadas. Entre os territórios do concelho verifica-se também uma diferença quanto à divisão do total de lotes gerados no concelho, com 89,2% (1721 lotes) a incidir no território Oeste e 10,8% (209 lotes) no território Este traduzindo uma execução de 59,7% (1027 lotes) e 26,3% (55 lotes), respectivamente.

Os lotes unifamiliares apresentam uma média de execução de 45,7%, sendo o seu número no território Oeste 3,73 vezes maior do que no território Este, revelando, uma vez mais, a diferente intensidade das dinâmicas de crescimento urbano em ambos os territórios. Por freguesia, constata-

se que a Atalaia possui o maior número de lotes unifamiliares (291) seguido de Sarilhos Grandes (162) e Montijo (149), enquanto no território Este, St.º Isidro de Pegões destaca-se com 115 lotes unifamiliares, apesar da localização destes ser contígua à freguesia de Pegões.

Os lotes plurifamiliares apresentam uma execução média de 64,4% que corresponde, no território Este, a 16,6% de execução e no território Oeste, onde se localiza maioritariamente esta tipologia de lote urbano, a uma execução média de 65,7%. As freguesias de Montijo e de Afonsoeiro possuem o maior número de lotes plurifamiliares e também a maior execução média, respectivamente com 68,9% e 62,3%, confirmando-se como a maior área de localização de lotes plurifamiliares.

Relativamente aos valores de execução dos fogos gerados a partir dos loteamentos urbanos no período de referência, a sua análise mostra que foram construídas 6798 unidades (fogos unifamiliares e fogos plurifamiliares), verificando uma execução global média de 62,4%. Os fogos unifamiliares apresentam uma execução média de 45,6%, registando o território Este 27,9% de execução e o território Oeste 50,3%, enquanto na tipologia de fogos plurifamiliares se verifica uma execução média de 63,8%, que corresponde, no território Oeste, a 64,7% de execução e no território Este à execução de 15,4% destas unidades.

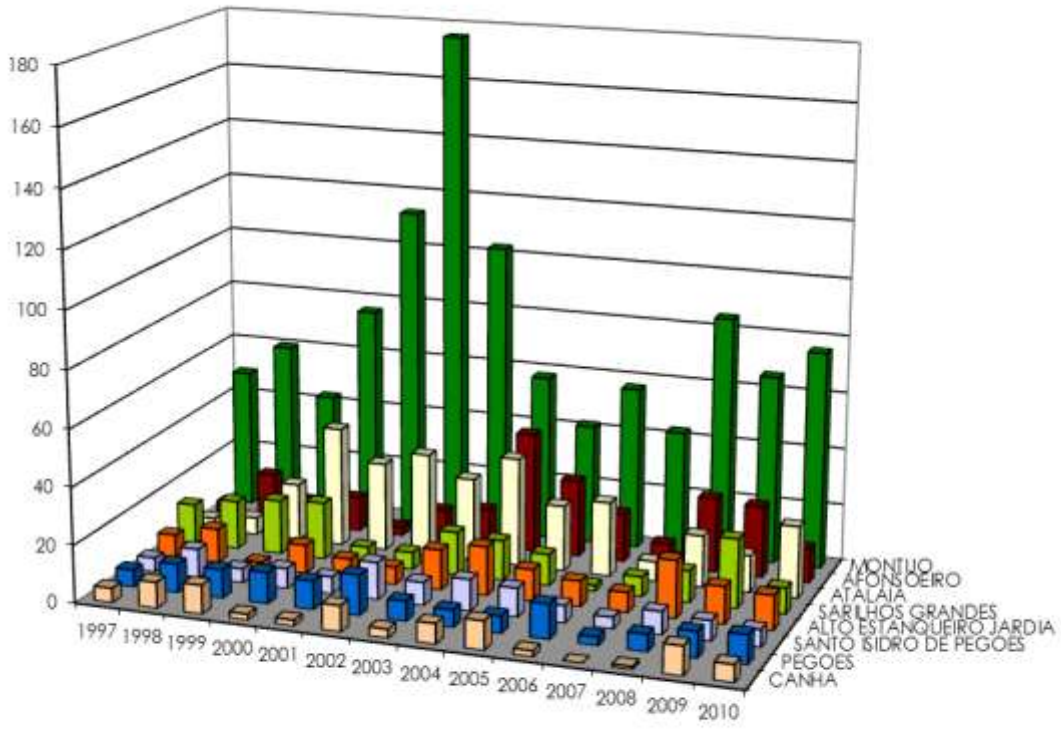
As freguesias com maior taxa de execução no território Oeste do concelho são, no caso da tipologia de fogos unifamiliares, Sarilhos Grandes (13,98%), Atalaia (21,03%) e Montijo (7,5%) e no território Este St.º Isidro de Pegões (17,88%). No caso da tipologia de fogos plurifamiliares, a maior execução verifica-se em Montijo (41,34%) e em Afonsoeiro (22,26%) e no território Este, em Canha (4,4%) e St.º Isidro de Pegões (10,99%).

No cômputo geral, constata-se que a abertura da ponte Vasco da Gama aproximou os concelhos da Península de Setúbal relativamente a Lisboa, resultando num aumento considerável da actividade de edificação, sobretudo, de novos fogos. Esta situação traduz, no seu conjunto, uma elevada oferta de habitação que concorre directamente com a oferta de habitação plurifamiliar, em menor escala, com os fogos de tipologia unifamiliar construídos no Montijo, com consequência directa numa diminuição da procura. Sobre este aspecto, no desenvolvimento do concelho pode notar-se, não só, o crescimento do parque habitacional, como a alteração do produto imobiliário, verificando-se uma tendência para a construção da tipologia habitacional de T3, seguido de T2.

1.3. LICENÇAS DE CONSTRUÇÃO / LICENÇAS DE UTILIZAÇÃO

Para se obter um quadro de caracterização da ocupação do solo, não exclusivamente efectuado a partir das operações de loteamento e que traduza com maior detalhe a dimensão da construção de novas edificações e a sua expressão territorial, efectuou-se um levantamento das licenças de utilização emitidas durante o período de referência (Quadro 7) e dos fogos gerados a partir dessas licenças (Quadro 8).

Gráfico 4 – Licenças de utilização emitidas durante a vigência do PDMM, por freguesia



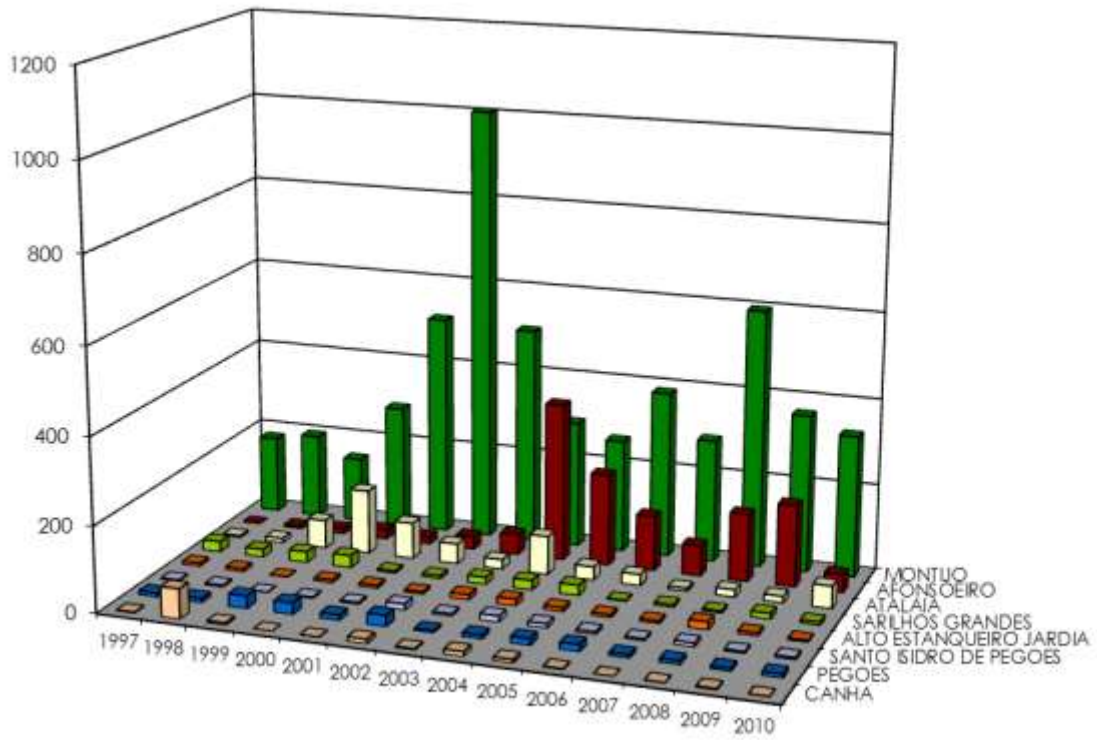
Fonte: CMM

Quadro 7 – Licenças de utilização emitidas durante a vigência do PDMM, por freguesia

Freguesias	**1997**	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**Total**
Território Oeste	**80**	**112**	**93**	**160**	**160**	**235**	**174**	**169**	**114**	**111**	**72**	**160**	**141**	**134**	**1915**
Afonsoeiro	5	17	9	12	3	11	13	42	27	17	8	26	25	12	227
Alto Estanqueiro / Jardia	8	12	2	10	7	6	14	17	11	9	7	20	13	12	148
Atalaia	4	6	20	42	31	36	29	38	23	26	7	18	13	25	318
Montijo	49	60	43	76	113	176	103	58	42	57	43	85	66	76	1047
Sarilhos Grandes	14	17	19	20	6	6	15	14	11	2	7	11	24	9	175
Território Este	**16**	**29**	**25**	**20**	**18**	**36**	**18**	**24**	**26**	**20**	**7**	**15**	**26**	**22**	**302**
Canha	5	9	10	2	2	9	3	7	10	2	0	1	10	6	76
Pegões	6	10	10	11	10	14	7	6	6	12	3	6	9	10	120
St.º Isidro de Pegões	5	10	5	7	6	13	8	11	10	6	4	8	7	6	106
Concelho	**96**	**141**	**118**	**180**	**178**	**271**	**192**	**193**	**140**	**131**	**79**	**175**	**167**	**156**	**2217**

Fonte: CMM

Gráfico 5 – Fogos gerados pelas licenças de utilização emitidas durante a vigência do PDMM, por freguesia



Fonte: CMM

Quadro 8 – Fogos gerados pelas licenças de utilização emitidas durante a vigência do PDMM, por freguesia

Freguesias	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
Território Oeste	**215**	**237**	**254**	**492**	**624**	**1094**	**600**	**788**	**539**	**549**	**375**	**794**	**591**	**434**	**7586**
Afonsoeiro	0	6	12	21	17	30	47	367	213	128	71	157	190	42	1301
Alto Estanqueiro / Jardia	7	7	1	7	7	5	12	15	9	7	6	18	7	4	112
Atalaia	4	10	66	149	84	47	22	90	31	26	7	17	15	52	620
Montijo	180	196	150	286	511	1005	503	294	262	386	285	597	366	329	5350
Sarilhos Grandes	24	18	25	29	5	7	16	22	24	2	6	5	13	7	203
Território Este	**14**	**83**	**35**	**30**	**18**	**50**	**13**	**34**	**33**	**24**	**12**	**19**	**14**	**15**	**394**
Canha	2	69	5	0	1	10	3	11	8	2	0	1	3	1	116
Pegões	9	10	29	27	13	26	5	9	15	16	8	9	7	9	192
St.º Isidro de Pegões	3	4	1	3	4	14	5	14	10	6	4	9	4	5	86
Concelho	**229**	**320**	**289**	**522**	**642**	**1144**	**613**	**822**	**572**	**573**	**387**	**813**	**605**	**449**	**7980**

Fonte: CMM

NOTA: Recolha efectuada com base na consulta dos livros de registo das licenças de utilização, e na aplicação informática SIGMA. A informação recolhida revelou-se incompleta, perante levantamento de campo da execução total de fogos edificados no período de referência.

A análise é representada por 2217 licenças de habitação emitidas entre 1997 e Dezembro de 2010, incluindo fogos novos e legalizados. A evolução ao longo deste período de referência, coloca o Montijo e o Afonsoeiro como as freguesias com a maior dinâmica construtiva, com 83,34% do número de fogos do concelho, salientando-se, contudo, o abrandamento do ritmo de construção nos últimos anos.

Tendo como base o número total de licenças de habitação e subtraindo as licenças que incidem sobre as classes de espaço urbano, urbanizável e industrial, onde se incluem obviamente as licenças de habitação tituladas por alvarás de loteamento válidos, pretende-se quantificar aproximadamente a actividade de construção realizada fora dos perímetros urbanos, nomeadamente nas classes de espaço agrícola e florestal, onde o regulamento do plano estabelece condições específicas para a edificação. A expressão territorializada da construção efectuada fora dos perímetros urbanos do PDMM, caracteriza também uma dinâmica de construção que, juntamente com as iniciativas que não derivam directamente do PDMM, associadas ao fraccionamento da propriedade através da figura do destaque, estabelecem o quadro de edificação dispersa durante o período de vigência do PDMM (Figuras 9 e 10).

Quadro 9 – Total de fogos construídos durante o período de referência (1997 a 2010) – gerados por operações de loteamento com alvará e por licenças de utilização emitidas para obras de edificação particulares

Freguesias	Unifamiliares	Plurifamiliares	Total
Território Oeste	**969**	**9386**	**10355**
Afonsoeiro	51	2632	2683
Alto Estanqueiro / Jardia	127	2	129
Atalaia	285	396	681
Montijo	312	6278	6590
Sarilhos Grandes	194	78	272
Território Este	**184**	**198**	**382**
Canha	45	72	117
Pegões	59	106	165
St.º Isidro de Pegões	80	20	100
Concelho	**1153**	**9584**	**10737**

Fonte: CMM.

O quadro 9 apresenta o número mais aproximado que se conseguiu obter, quanto à execução de fogos e que resulta da soma de fogos construídos em operações de loteamento (livros de registo de alvarás e recolha no terreno) com os fogos construídos em obras particulares (livros de registo de licenças de utilização) e consulta de relatórios na aplicação informática SIGMA. O valor final foi obtido através da intersecção de cada uma destas fontes, de modo a garantir que não ocorreu sobreposição de informação, ou contabilização em duplicado.

Figura 9 – Licenças de utilização geradas por processos de construção fora do perímetro urbano emitidas entre 1997 – 2007 (território Oeste)

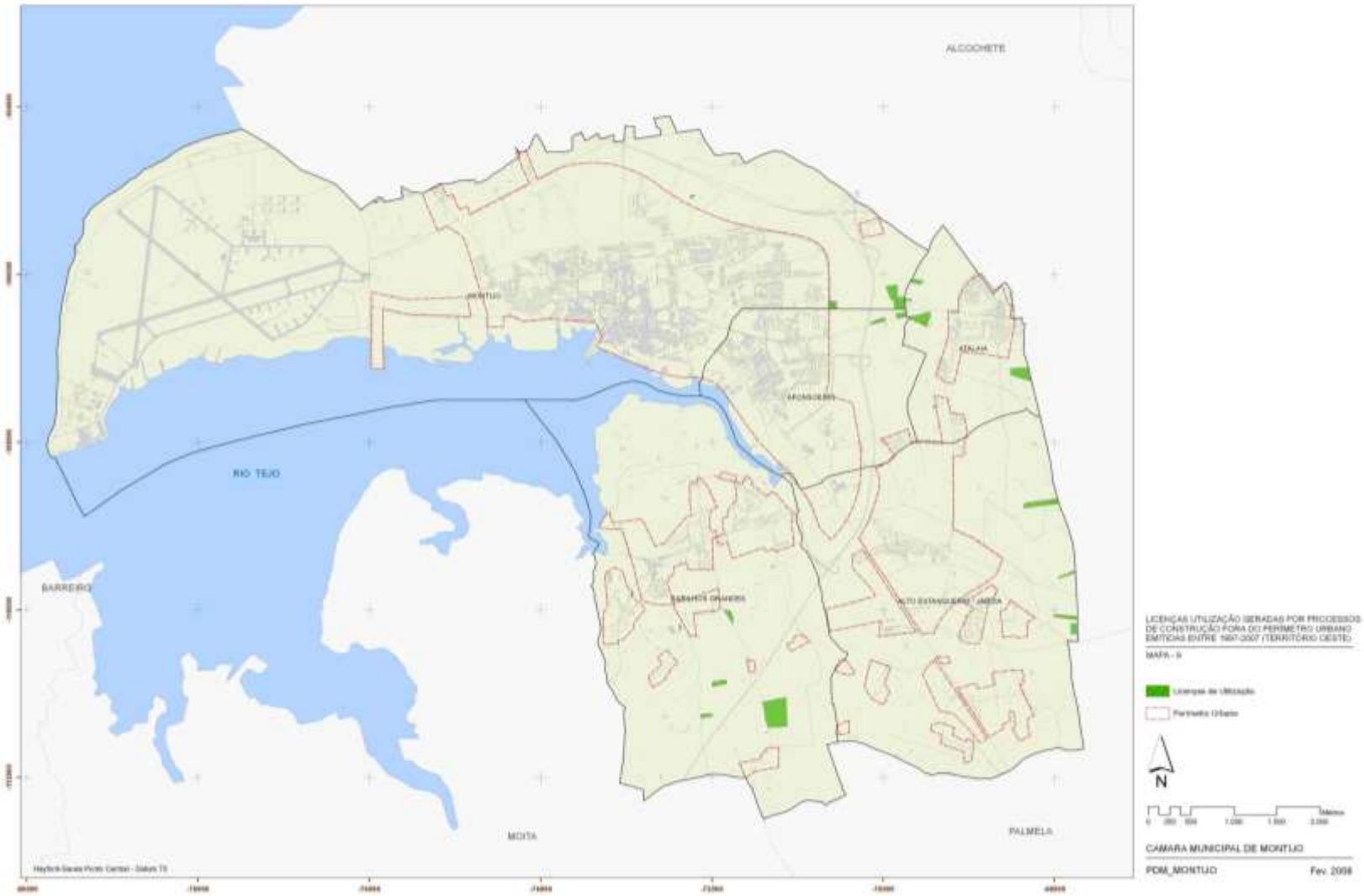
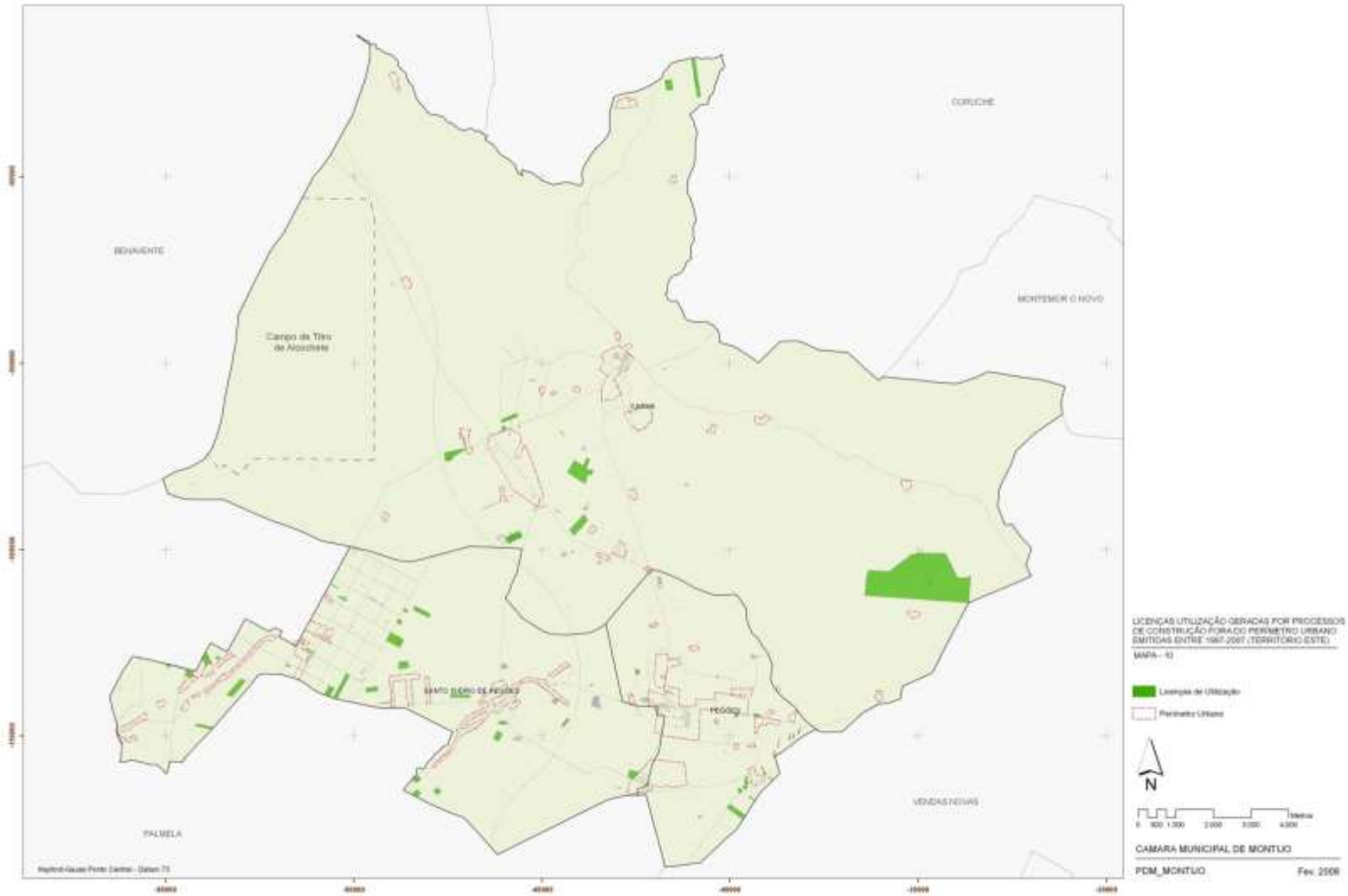


Figura 10 – Licenças de utilização geradas por processos de construção fora do perímetro urbano emitidas entre 1997 – 2007 (território Este)



Quadro 10 – Licenças de utilização não incluídas em operações de loteamento

Freguesias	Unifamiliares	Plurifamiliares	Total
Território Oeste	**556**	**1445**	**2001**
Afonsoeiro	42	68	110
Alto estanqueiro / Jardia	74	2	76
Atalaia	109	254	363
Montijo	235	1045	1280
Sarilhos Grandes	96	76	172
Território Este	**133**	**171**	**304**
Canha	41	64	105
Pegões	49	107	156
St.º Isidro de Pegões	43	0	43
Concelho	**689**	**1616**	**2305**

Fonte: CMM

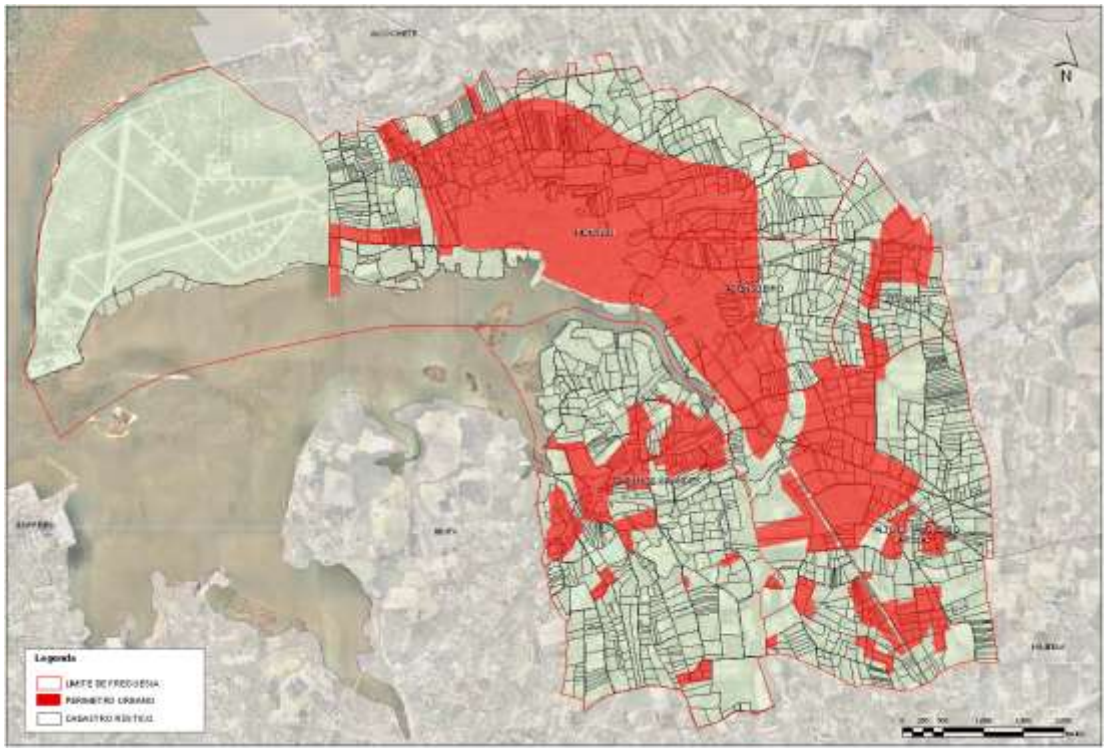
Quadro 11 – Fogos gerados por licenças de utilização localizadas fora dos perímetros urbanos

Freguesias	Fogos fora dos perímetros urbanos
Território Oeste	**34**
Afonsoeiro	1
Alto Estanqueiro / Jardia	9
Atalaia	8
Montijo	5
Sarilhos Grandes	11
Território Este	**44**
Canha	10
Pegões	16
St.º Isidro de Pegões	18
Concelho	**78**

Fonte: CMM

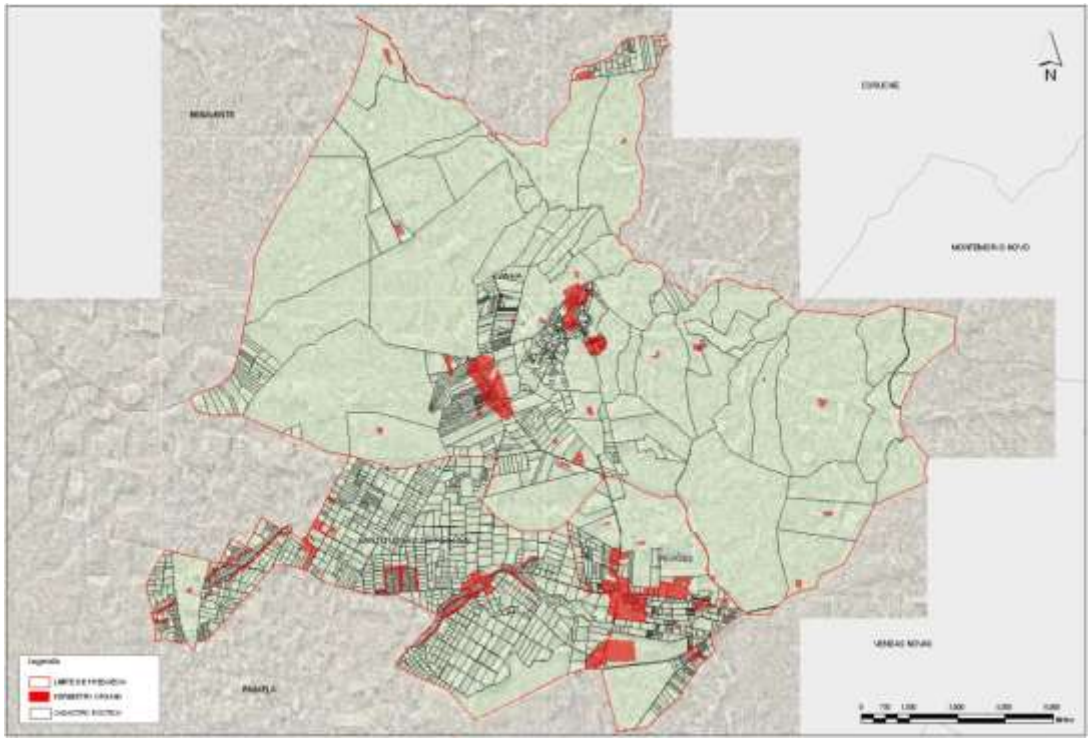
Associado ao processo de construção fora dos perímetros urbanos definidos no plano, verifica-se que a base cadastral do concelho se revela muito fragmentada (Figuras 11 e 12), sobretudo em todo o território Oeste e nas áreas envolventes aos núcleos urbanos de Pegões, Canha e S.º Isidro de Pegões no território Este, constrangendo a criação de um maior número de empresas agrícolas solventes. Nestes casos, os preços dos terrenos não são amortizáveis pela renda agrícola, propiciando a fixação de um segmento específico do mercado urbano residencial, que cria uma pressão desordenada para a construção de vários tipos de edificação, nomeadamente, de habitação em parcelas de terreno com poucas infra-estruturas de base.

Figura 11 – Estrutura predial do território Oeste



Fonte: CMM – SIG

Figura 12 – Estrutura predial do território Este



Fonte: CMM – SIG

No que se refere, ainda, à estrutura cadastral do concelho, constata-se que em zonas periféricas do núcleo de Sarilhos Grandes ou em Alto Estanqueiro/Jardia o PDMM representou nas suas plantas, amplas áreas urbanizáveis, caracterizadas por múltiplas manchas poligonais, que cobrem um processo de urbanização relativamente dispersa de baixa densidade, no qual predominam edificações de habitação unifamiliar, misturadas com armazéns e outro tipo de edificações adaptadas para outros usos. Todavia, a edificação dispersa nestas áreas, não está confinada em absoluto à demarcação dos polígonos urbanos e urbanizáveis representados no PDMM, traduzindo-se territorialmente por uma maior extensão, que acaba por abranger também áreas classificadas como espaço agrícola, ao qual se sobrepõem ainda, em inúmeros casos, a servidão de REN. Esta fragmentação de polígonos fixados na planta de ordenamento do PDMM, não corresponde, exactamente, a uma descontinuidade de ocupação física existente no território, gerando uma situação de desigualdade face a parcelas imediatamente contíguas que apresentam características semelhantes. A dispersão de iniciativas de edificação com enquadramento em múltiplos e pequenos perímetros dispersos, dificulta a programação das redes de infra-estruturas com um maior nível de organização.

No desenvolvimento dos trabalhos de revisão do PDMM, perante o incómodo urbanístico da situação descrita, deve estudar-se e confrontar os perímetros das áreas urbanizáveis com a estrutura cadastral das propriedades, sem diminuir o potencial da oferta e disciplinar o crescimento urbano através de operações urbanísticas apoiadas em redes de infra-estruturas completas.

2. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

2.1. INTRODUÇÃO

No âmbito do presente relatório, importa avaliar a caracterização prevista na alínea a) do artigo 9º da Portaria n.º 290/2003, de 5 de Abril, relativamente a eventuais compromissos urbanísticos.
Tomando em consideração que os diversos tipos de actividade planificatória, administrativa e de licenciamento realizadas pela Câmara Municipal, têm como base todo o quadro legal existente e a fundamentação expressa no PDMM em vigor, sublinha-se que o termo *compromissos urbanísticos* contém alguma ambiguidade quanto à definição operacional do conceito, bem como o seu enquadramento no complexo conjunto de fontes que integram o direito do urbanismo.

Contudo, para efeito de tratamento dos dados recolhidos como compromissos urbanísticos, consideraram-se três vertentes distintas, em que a informação recolhida, incide sobre processos cujo enquadramento assenta ou remete para figuras jurídicas de natureza urbanística que, apesar da sua essência planificatória ou administrativista, antecipam ou promovem, marcas no território a enquadrar no âmbito da revisão do PDMM, a saber:

- A gestão corrente, que inclui, informações prévias favoráveis em vigor, bem como licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas.

- Planos de pormenor e ou outros estudos urbanos que configurem programas de intenções que podem criar expectativas, embora sem qualquer garantia e sem qualquer compromisso jurídico-administrativo.
- Áreas urbanas de génese ilegal, que incluem os processos de reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI).

2.2. GESTÃO URBANÍSTICA CORRENTE

Elaborou-se o levantamento de todos os processos administrativos, por tipo, relativos ao licenciamento de edificações e de operações de loteamento, nos anos de 2008, 2009 e 2010. Desta forma, o horizonte temporal acolhe o período de vigência da validade dos pedidos de informação prévia (1 ano), que produzindo efeitos jurídicos se traduzem em direitos concretos que representam mais do que um compromisso urbanístico.

O horizonte temporal, define-se neste contexto como um critério uniforme para a recolha de informação em termos da actividade de gestão urbanística corrente, sendo que para as pretensões relativas a pedidos de autorização e licenciamento de edificações, que possuem a fase de tramitação processual a decorrer, corresponde ainda a um vínculo efectivo estabelecido entre a Câmara e o interessado, contudo não finalizado, razão pela qual se considera que o levantamento efectuado ao conjunto dos processos de licenciamento constitui, antes de mais, um indicador da dinâmica e da pressão construtiva ocorrida nos anos de 2008, 2009 e 2010.

Todavia, importa salientar a existência de processos de licenciamento que, não obstante a sua adequação urbanística, não podem ser materializados por imposição de condicionantes na estrutura do regulamento do PDMM (vide, n.º 4, artigo 11.º do RPDMM) e que configuram a existência de erros materiais na estrutura regulamentar do PDMM. Este facto está presente na zona central da Cidade de Montijo, onde o PDMM actuou como obstáculo à reabilitação de espaços ocupados por edifícios com actividades desactivadas e à renovação das edificações, designadamente do segmento residencial.

Os quadros seguintes demonstram a actividade processual de licenciamento ocorrida em 2008, 2009 e 2010, relativamente aos três tipos de processos de licenciamento mais relevantes, a saber, pedidos de informação prévia, pedidos de autorização, de licenciamento de edificações e operações de loteamento.

Quadro 12 – Pedidos de Informação prévia (Proc.º tipo E), por freguesia em 2008, 2009 e 2010

Freguesias	Processos E 2008	Processos E 2009	Processos E 2010	Emitidos em vigor	Tipos de pedido						
					Hab.	Hab. M	Com.	Arm.	Serv.	Ind.	Div.
Território Oeste	**32**	**38**	**27**	**13**	**33**	**23**	**7**	**4**	**8**	**9**	**15**
Afonsoeiro	1	3	7	5	0	5	1	0	0	2	3
Alto Estanqueiro / Jardia	5	6	2	1	7	0	0	0	1	4	1
Atalaia	4	1	1	4	6	0	0	0	0	0	0
Montijo	12	24	15	1	12	18	4	1	7	2	9
Sarilhos Grandes	10	4	2	2	8	1	2	3	0	1	2
Território Este	**16**	**11**	**16**	**7**	**7**	**1**	**4**	**4**	**6**	**14**	**9**
Canha	5	2	5	1	0	0	1	1	1	3	5
Pegões	4	5	8	6	6	1	2	1	4	4	2
St.º Isidro de Pegões	7	4	3	0	1	0	1	2	1	7	2
Concelho	**48**	**49**	**43**	**20**	**40**	**24**	**11**	**8**	**14**	**23**	**24**

Fonte: CMM

Hab. – Habitação unifamiliar
Hab. M – Habitação multifamiliar
Com. – Comércio
Arm. – Armazéns
Ser. – Serviços
Ind. – Industria
Div. – Diversos

Quadro 13 – Pedidos de licenciamento/comunicação prévia (Proc.º tipo A e B), por freguesia em 2008, 2009 e 2010

Freguesias	Processos A e B 2008	Processos A e B 2009	Processos A e B 2010	Âmbito e competência				Tipo de pedido						
				Com. Prév.	Aut.	Lic.	Leg.	Hab.	Hab. M	Com.	Arm.	Serv.	Ind.	Div.
Território Oeste	**152**	**153**	**118**	**188**	**5**	**167**	**63**	**149**	**35**	**18**	**19**	**77**	**24**	**104**
Afonsoeiro	23	9	15	25	0	18	5	4	7	5	3	7	7	14
Alto Estanqueiro / Jardia	23	18	18	10	0	34	15	28	0	1	6	4	3	16
Atalaia	7	9	8	11	2	7	3	11	2	1	0	4	2	4
Montijo	82	68	58	88	2	92	26	49	25	10	9	56	11	51
Sarilhos Grandes	17	49	19	54	1	16	14	57	1	1	1	6	1	19
Território Este	**36**	**27**	**31**	**12**	**9**	**39**	**34**	**41**	**1**	**3**	**4**	**8**	**6**	**29**
Canha	8	7	7	0	1	13	8	7	0	1	2	2	1	9
Pegões	10	16	14	7	0	14	19	17	0	2	0	5	1	13
St.º Isidro de Pegões	18	4	10	5	8	12	7	17	1	0	2	1	4	7
Concelho	**188**	**180**	**149**	**200**	**14**	**206**	**97**	**190**	**36**	**21**	**23**	**35**	**30**	**33**

Fonte: CMM

Hab. – Habitação unifamiliar
Hab. M – Habitação multifamiliar
Com. – Comércio
Arm. – Armazéns
Ser. – Serviços
Ind. – Industria
Div. – Diversos

Quadro 14 – Processos de loteamento deferidos, por freguesia em 2008, 2009 e 2010

Freguesias	Processos de loteamento deferidos	Área total terreno (ha)	Área habitacional (m2)	Área de comerc./serv. (m2)	Nº de Lotes	Nº de Fogos
Território Oeste	**35**	**5,03**	**47.877**	**2.801**	**90**	**246**
Afonsoeiro	1	0,02	234	0	1	2
Alto Estanqueiro / Jardia	3	0,68	6.768	0	6	6
Atalaia	7	0,74	7.401	0	20	50
Montijo	13	2,44	21.697	2.439	21	144
Sarilhos Grandes	12	1,18	11.777	362	42	44
Território Este	**3**	**105,47**	**66.015**	**7.311**	**99**	**98**
Canha	1	96,69	25.390	6.000	83	82
Pegões	1	0,04	398	0	1	1
St.º Isidro de Pegões	1	8,74	40.227	1.311	15	15
Concelho	**38**	**110,5**	**113.892**	**10.112**	**189**	**344**

Fonte: CMM

Quadro 15 – Processos de loteamento em apreciação, por freguesia em 2008, 2009 e 2010

Freguesias	Processos de loteamento apreciação	Área total terreno (ha)	Área habitacional (m2)	Área de comerc./serv. (m2)	Nº de Lotes	Nº de Fogos
Território Oeste	**12**	**37,72**	**126.761**	**16.961**	**441**	**867**
Afonsoeiro	0	0	0	0	0	0
Alto Estanqueiro / Jardia	1	29,5	76.240	7.370	326	540
Atalaia	1	0,03	143,50	0	1	1
Montijo	5	3,65	27.839	8.591	31	214
Sarilhos Grandes	5	4,54	22.538	1.000	83	112
Território Este	**1**	**1,33**	**6.462**	**67**	**5**	**53**
Canha	1	1,33	6.462	67	5	53
Pegões	0	0	0	0	0	0
St.º Isidro de Pegões	0	0	0	0	0	0
Concelho	**13**	**39,05**	**133.223**	**17.028**	**446**	**920**

Fonte: CMM

Os processos administrativos com tramitação a decorrer têm uma relação directa com os níveis de ocupação do solo, sendo certo que, no primeiro caso relativo aos processos de licenciamento de gestão corrente, as pretensões incidem sobre áreas previstas no PDMM para usos compatíveis, sem que daí decorra uma alteração de uso do solo previsto no PDMM.

Neste caso de levantamento de processos de gestão urbanística corrente, importa definir eventuais operações urbanísticas relevantes em termos de impacto sobre o território do concelho, através da indicação de critérios objectivos que afiram, por exemplo, o contributo e a importância destas operações urbanísticas para efeito de formação de novas centralidades ou funcionalidades que dinamizem ou estruturem as áreas onde se inserem.

Todavia, não sendo este um objectivo premente nesta fase de desenvolvimento do trabalho, verifica-se que o denominador comum a estes processos de licenciamento corrente, constitui a adequação da pretensão face às classes de uso de solo previstas no PDMM.

2.3. PLANOS DE PORMENOR

Centrando a atenção sobre a ocorrência de Planos de Pormenor no território do concelho regista-se a ocorrência de três planos com características semelhantes, em termos de alteração da classe de espaço inicialmente prevista no PDMM, propondo a alteração de solo classificado como agrícola para solo afecto ao uso de indústria/serviços (quadro 16). No total, verifica-se a proposta de intervenção para 101,6 ha, dos quais 16,70% incidem no território Oeste e 83,3% no território Este.

Quadro 16 – Planos de pormenor, por freguesia

Freguesia	Classificação PDMM	Classificação Proposta	Área de Intervenção (ha)
Montijo	Espaço Agrícola	Área Industrial / Serviços	16,9
St.º Isidro de Pegões	Espaço Agrícola	Área Industrial / Serviços	37,6
Pegões	Espaço Agrícola	Área Industrial / Serviços	47,1

Fonte: CMM

A existência de planos de pormenor formalizados através de processos administrativos cuja tramitação se encontra a decorrer, implica uma conjugação dos seus conteúdos com a revisão do PDMM. Por outro lado, considerando a morosidade e complexidade envolvidas na aprovação de um plano de pormenor, a revisão do PDMM deve considerar, na medida do possível, o suporte da gestão urbanística alicerçada em estudos urbanísticos.

2.4. ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL

Perspectivando-se o fenómeno de desenvolvimento de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), como um problema atípico e uma patologia grave que afectou em parte o processo de transição de uma realidade rural para outra realidade urbana, com particular relevo nas zonas metropolitanas de Lisboa e Porto; o figurino tipológico que caracteriza o aparecimento e o crescimento deste tipo de áreas urbanas desenhou-se no nosso país a partir da década de sessenta.

No concelho, as AUGI correspondem, sobretudo, a bairros clandestinos e outros assentamentos urbanos que marcaram o crescimento urbano do concelho e o aparecimento de áreas de construção clandestinas dispersas, embora com menor intensidade que noutros concelhos da AML, sobretudo nos concelhos da margem norte do Tejo.
O enquadramento das AUGI, consideradas no âmbito deste relatório como compromissos urbanísticos, advém da relação directa destas com a configuração jurídica determinada pela Lei 165/99, de 14 de Setembro, na medida em que, através deste quadro legal, se permite, entre outros

vectores, a conformação dos prédios às figuras previstas nos Instrumentos de Gestão do Território, bem como a definição rigorosa das metodologias de reconversão urbanística das mesmas. Neste sentido, a definição do tipo de iniciativa para organização do processo de reconversão urbanística (proprietários/comproprietários ou câmara municipal), implica necessariamente a implementação e compatibilização dos estudos de reconversão com os instrumentos de gestão territorial e consequente aprofundamento do conhecimento relativo à dimensão e características deste tecido urbano.

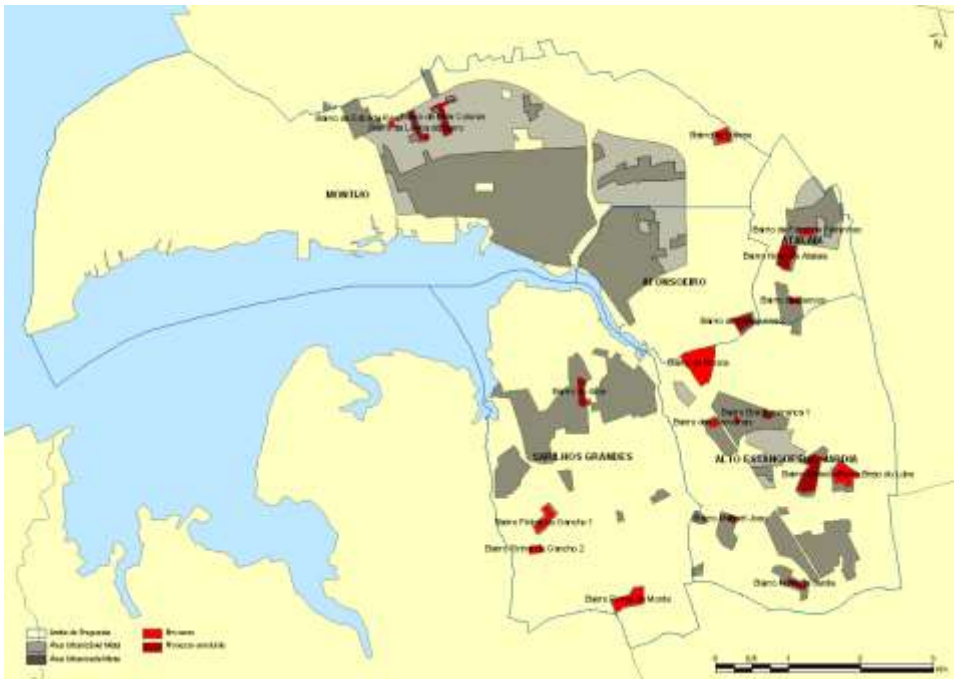
No que se reporta à realização do PDMM, verifica-se não existir aprofundamento do conhecimento relativo à dimensão e características das AUGI detectadas, nem se verifica a identificação de cada bairro clandestino, registando-se no volume III de estudos de caracterização do PDMM (pág.92), a identificação da necessidade de avaliar as circunstâncias de legalização de alguns dos bairros existentes, na situação de clandestinos. À data de realização do estudo de caracterização (volume III), a sensibilidade registada referia que o fenómeno clandestino no concelho se encontra em regressão – tal como na AML – através de políticas de controlo da expansão das situações existentes ou do surgimento de novos casos.
Desta forma, a integração dos bairros clandestinos existentes no concelho ocorreu, através da sua inclusão nas cartas do PDMM, em áreas delimitadas por polígonos classificados na classe de espaço urbano e, em menor número, em classe de espaço urbanizável (figuras 13 e 14).

Em alguns casos onde a natureza dos solos afectados por estes assentamentos urbanos, possui predominantemente uma apetência agrícola ou florestal, originando bairros clandestinos e outros assentamentos urbanos isolados no contexto da paisagem envolvente, a sua representação no PDMM deu origem a polígonos urbanos isolados no meio de classes de espaço envolventes classificadas como agrícolas ou florestais. Estes polígonos isolados, exclusivos da própria AUGI, encontram-se dispersos, sobretudo nas freguesias de Sarilhos Grandes e Alto Estanqueiro/Jardia, caracterizando uma planta de ordenamento marcada pela fragmentação e descontinuidade da mancha de áreas urbanas.

No âmbito da execução do PDMM e na ausência de melhor conhecimento deste tipo de tecido urbano, a caracterização dos polígonos que delimitam as AUGI, foi definido, na maioria dos casos, como zona a reabilitar (R), através do zonamento das categorias de espaço urbano. Conforme definição regulamentar da alínea c), n.º 1, artigo 10.º do regulamento do PDMM, estas correspondem a zonas com estrutura urbana mal definida, a sujeitar a acções que visem a sua consolidação, a satisfação das exigências básicas de habitabilidade, salubridade e segurança, a obtenção de situações regulamentares e onde se pretende um enquadramento na área urbana que atenda ao tipo de construções existentes e à sua utilização dominante.
Nesta fase de estudo salientam-se a legalização de alguns bairros clandestinos existentes (16), durante o período de vigência do PDMM, bem como a sistematização da informação disponível sobre os loteamentos identificados no domínio da temática de reabilitação urbana de AUGI,

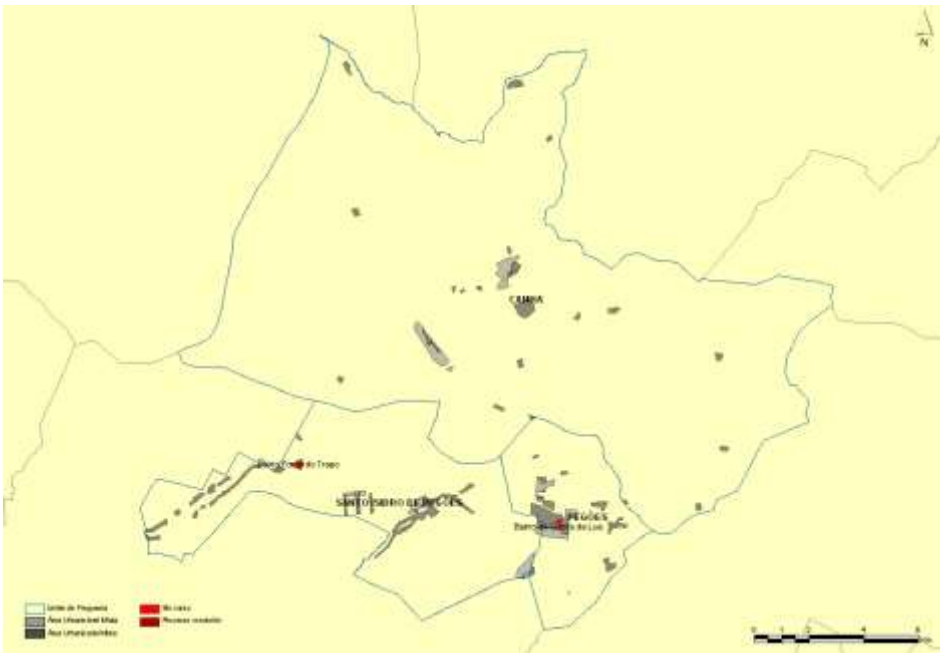
caracterizando a situação do concelho e simultaneamente fixando um ponto de situação inicial (quadro 17).

Figura 13 – Localização das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI´s) no território Oeste



Fonte: CMM

Figura 14 – Localização das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI´s) no território Este



Fonte: CMM

Quadro 17 – Áreas urbanas de génese ilegal no concelho de Montijo

AUGIS	Freguesias											
	AF	E/J	AT	MTJ	SG	C	P	SI	Classificação do solo no PDM	Área (ha)	Lotes	Fogos	Modalidade de reconversão
Bairro do Charqueirão	■								Área urbanizada habitacional a reabilitar	4,5	83	83	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro da Boa Esperança I		■							Área urbanizada mista consolidada	1,65	33	33	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro da Boa Esperança II		■							Área urbanizada mista consolidada	0,45	14	14	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro das Carvalhas		■							Área urbanizada mista consolidada	1,66	37	37	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro da Mosca		■							Área industrial existente	--------	--------	--------	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro do Brejo do Lobo		■							Área urbanizada habitacional a reabilitar	--------	--------	--------	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro Miranda		■							Área urbanizada habitacional a reabilitar	8,3	165	165	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro Manuel João		■							Área urbanizada habitacional a reabilitar	1,12	12	12	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro Novo da Jardia		■							Área urbanizada habitacional a reabilitar	4,2	40	36	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro Fazenda das Palhinhas			■						Área urbanizada habitacional consolidada	0,87	15	15	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro Novo da Atalaia			■						Área urbanizada habitacional consolidada	1,3	27	27	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro do Barroso			■						Área urbanizada habitacional a reabilitar	1,47	40	40	Iniciativa particular através de loteamento
Lagoa do Barro				■					Área urbanizável habitacional	3,3	38	38	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro do Barrão				■					Área urbana habitacional a reabilitar	4	84	84	Iniciativa municipal através de loteamento
Bairro Estrada Real				■					Área urbanizável habitacional	--------	--------	--------	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro da Bela Colónia				■					Área urbanizável habitacional	4,75	54	54	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro Pinhal do Monte					■				Área urbanizada habitacional a reabilitar	8,9	28	29	Iniciativa municipal através de loteamento
Bairro Pinhal do Gancho I					■				Área urbanizada habitacional a reabilitar	--------	--------	--------	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro Pinhal do Gancho II					■				Espaço agrícola	--------	--------	--------	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro do Arce					■				Área urbanizada habitacional consolidada	3,3	74	87	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro Quinta da Lua							■		----------	0,85	10	10	Iniciativa particular através de loteamento
Bairro Foros do Trapo								■	----------	7,2	38	38	Iniciativa municipal através de loteamento

Fonte: CMM

AF – Afonsoeiro, E/J – Alto Estanqueiro/Jardia, AT – Atalaia, MTJ – Montijo, SG – Sarilhos Grandes

C – Canha, P – Pegões, SI – Santo Isidro

Os processos administrativos enquadrados nas três vertentes consideradas no âmbito de compromissos urbanísticos deste relatório, têm uma relação directa com os níveis de ocupação do solo. No caso relativo aos processos de licenciamento de gestão urbanística corrente, as pretensões incidem sobre áreas previstas no PDMM, onde o tipo de uso atribuído à parcela de terreno verifica a compatibilidade com o programa funcional da pretensão, tratando-se do completamento ou de preenchimento de malha urbana e de outras áreas, sem implicação ao nível de alteração de uso do solo inicial, previsto no PDMM.

Os planos de pormenor identificados como compromissos urbanísticos decorrem de processos administrativos formalizados, que apontam para novos níveis de ocupação e transformação das classes de uso de solo inicialmente previstas no PDMM.
As áreas urbanas de génese ilegal, enquadram-se neste estudo como compromissos urbanísticos na medida em que correspondem no PDMM a áreas urbanas ou urbanizáveis a reabilitar, cabendo à Câmara Municipal a coordenação dos estudos de reconversão urbanística destas áreas e o seu enquadramento no modelo de ordenamento proposto no instrumento de gestão territorial a realizar.

3. RESERVAS DISPONÍVEIS DE SOLO URBANO

3.1. METODOLOGIA DE ANÁLISE

Considerando o objectivo de contabilização de áreas de terreno disponíveis não intervencionadas, que caracterizam a dimensão espacializada das dinâmicas urbanas, durante o período de referência (1997 a 2010), a caracterização da reserva disponível de solo urbano, resulta da identificação genérica através de foto-interpretação dos espaços remanescentes incluídos nos perímetros urbanos, urbanizáveis e industriais da planta de ordenamento. Para o efeito, a metodologia teve por base a identificação e quantificação de dois grupos de áreas de referência que caracterizam a dinâmica de ocupação no território representados nas figuras 15, 16, 17 e 18:

- **Áreas consolidadas em 1997,** que integram espaços consolidados existentes ou com instalação de actividades pré-existentes em funcionamento no interior dos perímetros urbanos urbanizáveis e industriais.
- **Áreas ocupadas de 1997 a 2010,** que integram as áreas de intervenção das operações de loteamento urbano com alvará e áreas de intervenção com processos/pretensões de outras operações urbanísticas de carácter relevante, registadas durante o período de referência.

O valor absoluto das áreas não ocupadas, contempla espaços sem qualquer incidência de processos de urbanização ou instalação de novas actividades e foi apurado através da subtracção dos polígonos das áreas consolidadas (1997) e das áreas ocupadas (1997-2010), sobre os perímetros (urbanos, urbanizáveis e industriais) marcados no PDMM.

A avaliação da execução dos vários perímetros urbanos, urbanizáveis e industriais previstos no PDMM, apoiou-se na planta de ordenamento/perímetros urbanos (F.1 W; F.1 E). Contudo, alerta-se para a discrepância detectada entre as dimensões obtidas por medição das plantas que integram o PDMM, nomeadamente, entre as plantas de ordenamento/perímetros urbanos, na escala 1:25000 (F.1 W e F.1 E) e as plantas das áreas urbanas, na escala 1:5000 (F.4 W.1; F.4 W.2; F.5; F.6; F.7).

Quadro 18 – Diferenças das áreas urbanas e urbanizáveis entre as plantas à escala 1/25000 e 1/5000

	Áreas Urbanas			**Áreas Urbanizáveis**		
	Esc.1/25000	**Esc.1/5000**	**Diferença**	**Esc.1/25000**	**Esc.1/5000**	**Diferença**
Território Oeste	**8798754**	**7646246**	**1152508**	**3830918**	**4672350**	**841432**
Afonsoeiro	1163306	954868	208438	334848	583289	248441
Alto Estanqueiro/Jardia	1686519	1602721	83798	366522	512511	145989
Atalaia	564697	446420	118277	212851	259285	46434
Montijo	3588139,3	3033120	555019,3	2916697	3204342	287645
Sarilhos Grandes	1796093	1609117	186976	0	112923	112923
Território Este	**2750025**	**1914121**	**835904**	**1608924**	**1637327**	**28403**
Canha	521480	295045	226435	502204	445058	57146
Pegões	1361892	1278505	83387	965312	1081080	115768
St.º Isidro de Pegões	866653	340571	526082	141408	111189	30219
Concelho	**11548779**	**9560367**	**1988412**	**5439842**	**6309677**	**869835**

Fonte: CMM – Carta de Ordenamento e planta das áreas urbanas

3.1.1. ASPECTOS GERAIS

Relativamente às reservas de solo, os planos directores municipais em geral e o PDMM em particular, suscitam uma reflexão crítica sobre os factos decorrentes da aplicação do conceito de áreas urbanizáveis (localizadas nos perímetros urbanos) e industriais do plano, na medida em que fomentam a inflação dos preços dos solos rústicos urbanizáveis ao ponto de estes ficarem, de facto, indisponíveis para a urbanização. Mesmo que estas áreas urbanizáveis sejam francamente excedentárias, isso não se tem reflectido num excedente de oferta susceptível de regular os preços do mercado. O solo urbanizável apresenta-se a preços excessivamente elevados, gerando uma indisponibilidade de solos para o uso e desenvolvimento previstos no plano, constituindo um factor de bloqueio às actividades económicas.

As áreas disponíveis para urbanizar, seja para habitação ou para indústria, encontram-se na posse de privados, podendo questionar-se, face à extensão de prédios rústicos e urbanos devolutos, se tais terrenos estão disponíveis para a urbanização. Os seus preços são sempre incertos, na medida em que não há interesse ou necessidade de colocar esses solos no mercado. Neste contexto, o PDMM está configurado como um suporte de comportamentos especulativos e de abandono, dificultando a utilização social do território. Da observação do comportamento dos proprietários dos imóveis, pode concluir-se que, dentro deste modelo de planeamento, há uma grande

indisponibilidade de solos para satisfazer, a preços razoáveis, as necessidades sociais, de habitação e de actividades económicas em geral.

Perante o congelamento e expectância das áreas de expansão urbana, o Município e mesmo o Estado, não dispõem de instrumentos que lhes permitam disponibilizar esses solos para as funções sociais previstas no PDMM. Esta realidade agrava-se, na medida em que o conceito extremamente restrito da declaração de utilidade pública e os critérios maximalistas do código de expropriações, impedem a administração pública de intervir como agente regulador do mercado fundiário.

O novo PDMM carece de instrumentos e de políticas que assegurem a disponibilização efectiva de solo para usos e utilizações estipuladas, razão pela qual não basta, portanto, melhorar as acessibilidades e expandir as áreas urbanizáveis para que o crescimento e o desenvolvimento aconteçam. É necessário trabalhar sobre um sistema mais complexo com cenários, porventura, mais abrangentes para enquadrar procuras e dinâmicas socio-económicas susceptíveis de dar ao Montijo níveis de desenvolvimento excepcionais. A estratégia a adoptar no PDMM não pode ser equacionada numa lógica de procura e de necessidades estritamente locais. As potencialidades deste território avaliadas no contexto metropolitano da AML e a partir desta, abarcando a sua expressão geográfica na rede internacional, permitem sustentar cenários onde o Montijo pode desenvolver novas centralidades associadas a empreendimentos com escalas que nada têm a ver com aquelas que informaram o actual PDMM.

3.2. ESPAÇO URBANO

A análise espacial dos perímetros urbanos e os respectivos polígonos constantes nas plantas das áreas urbanas do PDMM (F.1 W e F.1 E), permitem verificar um desenho determinado por critérios abrangentes de classificação, representando áreas urbanas com maior ou menor dispersão, ou ainda, noutros casos, circunscrevendo áreas de contenção da expansão urbana ou situações expectantes de urbanização.

Neste contexto, a classe de espaço urbano do PDMM, caracteriza-se por uma grande profusão de polígonos (90) que envolvem 1360,2 ha. No território Este, de cariz predominantemente rural, o PDMM revela maior fragmentação do espaço urbano em aglomerados relativamente pequenos, representando na sua planta de ordenamento uma estrutura mais difusa de áreas urbanas (52), comparativamente ao território Oeste (38). Todavia, o maior número de polígonos registados corresponde a uma área menor (486,3ha), por comparação com o território Oeste (878,2ha). Esta circunstância, associada a dinâmicas de crescimento distintas operadas durante a vigência do PDMM, representa um peso diferente entre a área urbana expandida no território Este (2,9 ha) e Oeste (73,5 ha).

Nas freguesias do território Oeste, destaca-se o maior preenchimento do espaço urbano em Afonsoeiro (35,3 ha) e Montijo (25,3 ha), com maior incidência sobre áreas periféricas do perímetro

urbano, próximas das principais infra-estruturas viárias. No território Este, a ocupação agregada aos perímetros urbanos das freguesias foi muito baixa, destacando-se a freguesia de Pegões, com 1,8 ha. Ao contrário do que possa parecer, através de leitura simplificada do território, o crescimento urbano foi mais expressivo no preenchimento dos vazios no interior dos polígonos de espaço urbano do que nos classificados como espaço urbanizável.

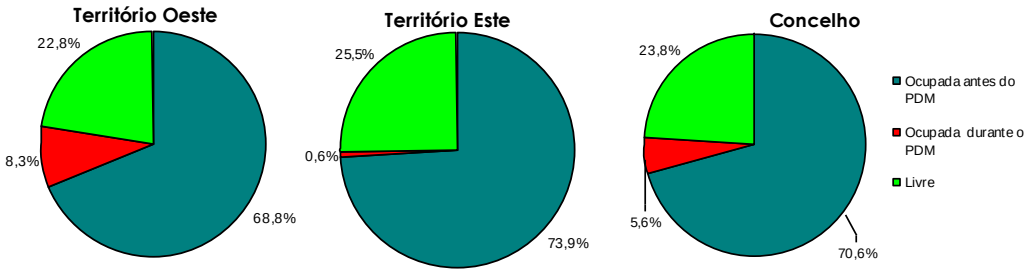
Todavia, cruzando os dados relativos às expansões em áreas urbanas e urbanizáveis ocupadas, verifica-se que a área inicial disponível em perímetro urbano era de 406,3ha e em perímetro urbanizável de 554,7ha, registando-se durante o período de referência, uma ocupação de 76,4 hectares urbanos e de 77,7 hectares urbanizáveis. Neste sentido poderá concluir-se que boa parte destas novas expansões incidiu sobre perímetros urbanos já constituídos e que proporcionalmente os valores de ocupação do solo traduzem maiores execuções nos perímetros classificados no plano na classe de espaço urbano.

Quadro 19 – Ocupação do solo na classe de espaço urbano

Freguesias	Nº polígonos	Total (ha)	Ocupada antes do PDM (ha)	%	Ocupada durante o PDM (ha	%	Livre (ha)	%
Território Oeste	**38**	**878,2**	**604,6**	**68,8**	**73,1**	**8,3**	**200,5**	**22,8**
Afonsoeiro	3	114,7	61,8	53,9	35,3	30,8	17,6	15,3
Alto Estanqueiro / Jardia	13	168,6	86,5	51,3	4,4	2,6	77,7	46,1
Atlaia	2	56,5	41,1	72,8	4,8	8,6	10,5	18,6
Montijo	11	358,8	313,2	87,3	25,3	7,1	20,2	5,6
Sarilhos Grandes	9	179,6	102	56,8	3,3	1,8	74,3	41,4
Território Este	**52**	**482**	**356**	**73,9**	**2,9**	**0,6**	**123,1**	**25,5**
Canha	21	132,8	93,6	70,5	0,7	0,5	38,5	29
Pegões	12	138,7	80,9	58,3	1,8	1,3	56	40,4
St.º Isidro de Pegões	19	210,5	181,5	86,2	0,4	0,2	28,6	13,6
Concelho	**90**	**1360,2**	**960,6**	**70,6**	**76**	**5,6**	**323,6**	**23,8**

Fonte: CMM – Carta de Ordenamento

Gráfico 6 – Ocupação do solo na classe de espaço urbano no total do concelho e por território



Fonte: CMM – Carta de Ordenamento

3.3. ESPAÇO URBANIZÁVEL

Conforme medições efectuadas a partir da planta de ordenamento, a classe de espaço urbanizável abrange 607,1ha distribuídos por 24 polígonos urbanizáveis, que configuram predominantemente, terrenos de reserva para novas edificações e urbanizações (n.º 2, artigo 15.º do RPDMM). Contudo, salienta-se que 52,4ha (8,6%) destes representam espaço ocupado antes da entrada em vigor do PDMM.

O peso das áreas urbanizáveis consideradas configura uma estrutura mais difusa no território Este, integrando um maior número de polígonos (15), quando comparado com o território Oeste (9). No entanto, se se considerar a extensão da área ocupada, verifica-se que o valor absoluto de área urbanizável ocupada na parte ocidental do concelho (62,6ha) é 4,1 vezes superior relativamente à parte oriental (15,1ha).

Na cidade de Montijo a área situada a norte da estrada circular, constitui o maior perímetro de espaço urbanizável (195,182ha). Caracteriza-se como um espaço que contém algumas bolsas de habitação dispersa e pequenos núcleos de origem clandestina, que, não tendo sido alterado com qualquer intervenção de grande escala, se mantém como potencial área de expansão da cidade.

Durante o período de referência, os maiores preenchimentos de perímetros urbanizáveis do território Oeste localizaram-se no Montijo (38,5ha), no espaço compreendido entre o Bairro do Areias e a EN4 e no Afonsoeiro (14,5 ha), sobretudo nas áreas próximas dos novos nós de acessibilidade viária.

Note-se que a Atalaia regista a maior incidência de espaço urbanizável ocupado antes da entrada em vigor do PDMM. Contudo, a razão que justifica esta circunstância reside no facto do plano conter na delimitação dos seus perímetros urbanizáveis áreas destinadas a situações expectantes de urbanização, tendo como objectivo, neste caso específico, enquadrar uma grande operação de loteamento aprovada antes da entrada em vigor do PDMM.

Nos perímetros urbanizáveis situados no território Este, a ocupação registada foi baixa, tendo sido verificado o maior preenchimento em St.º Isidro de Pegões (7,6 ha). Contudo, importa salientar que as novas urbanizações registadas nesta freguesia, localizaram-se junto à EN10, reforçando a expressão do núcleo urbano da freguesia de Pegões.

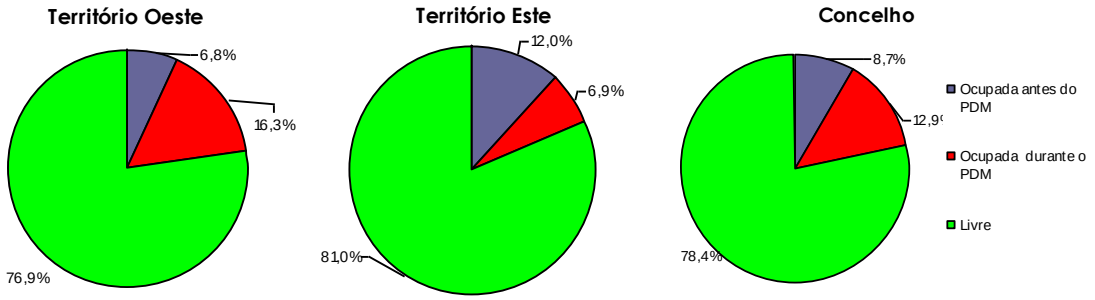
St.º Isidro regista também a maior área de espaço urbanizável, ocupada antes do PDMM com loteamentos urbanos e áreas de construção novas que constituíram bolsas de expansão dos assentamentos urbanos originais, que se encontravam na data de entrada em vigor do PDMM em fase de completamento com edificações.

Quadro 20 – Ocupação do solo na classe de espaço urbanizável

Freguesias	Nº polígonos	Total	Ocupada antes do PDM (ha)	%	Ocupada durante o PDM (ha)	%	Livre (ha)	%
Território Oeste	**9**	**384,2**	**26,2**	**6,8**	**62,6**	**16,3**	**295,3**	**76,9**
Afonsoeiro	1	33,5	1,3	3,9	14,5	43,3	17,7	52,8
Alto Estanqueiro./Jardia	3	36,7	8,8	24	4,6	12,5	23,3	63,5
Atlaia	2	22,3	10,9	48,9	5	22,4	6,4	28,7
Montijo	3	291,7	5,2	1,8	38,5	13,2	247,9	85
Sarilhos Grandes	0	0	0	0	0	0	0	0
Território Este	**15**	**217,5**	**26,2**	**11,8**	**15,1**	**6,8**	**176,2**	**81**
Canha	5	103,9	10,6	10,2	3,8	3,7	89,5	86,1
Pegões	5	64,3	4,7	7,3	3,7	5,8	55,9	86,9
St.º Isidro de Pegões	5	49,3	10,9	19,9	7,6	13,9	30,8	62,5
Concelho	**24**	**601,7**	**52,4**	**8,6**	**77,7**	**12,8**	**471,5**	**78,4**

Fonte: CMM – Carta de Ordenamento

Gráfico 7 – Ocupação do solo na classe de espaço urbanizável



Fonte: CMM – Carta de Ordenamento

Figura 15 – Nível de execução do espaço urbano e urbanizável (território Oeste)

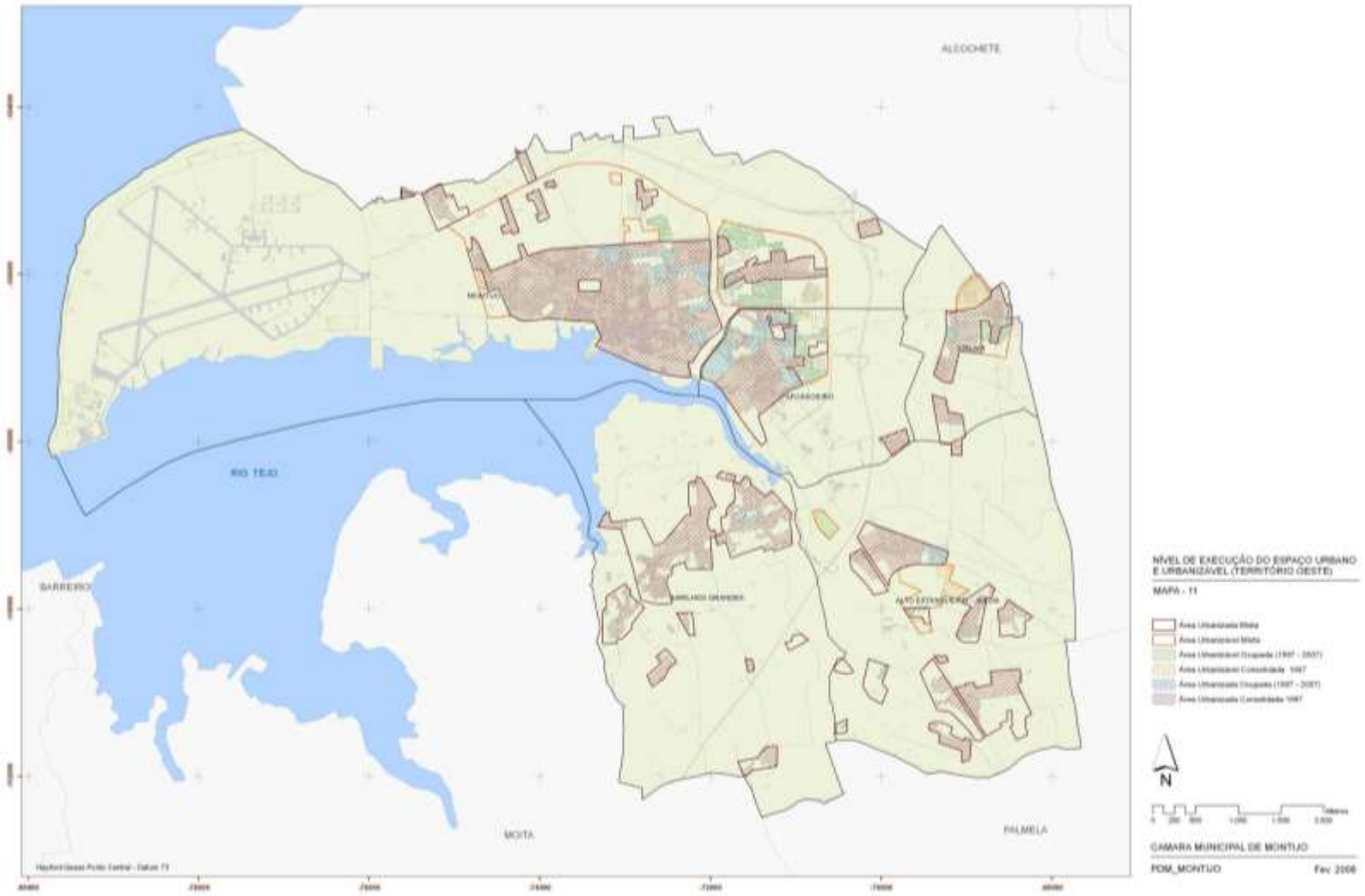
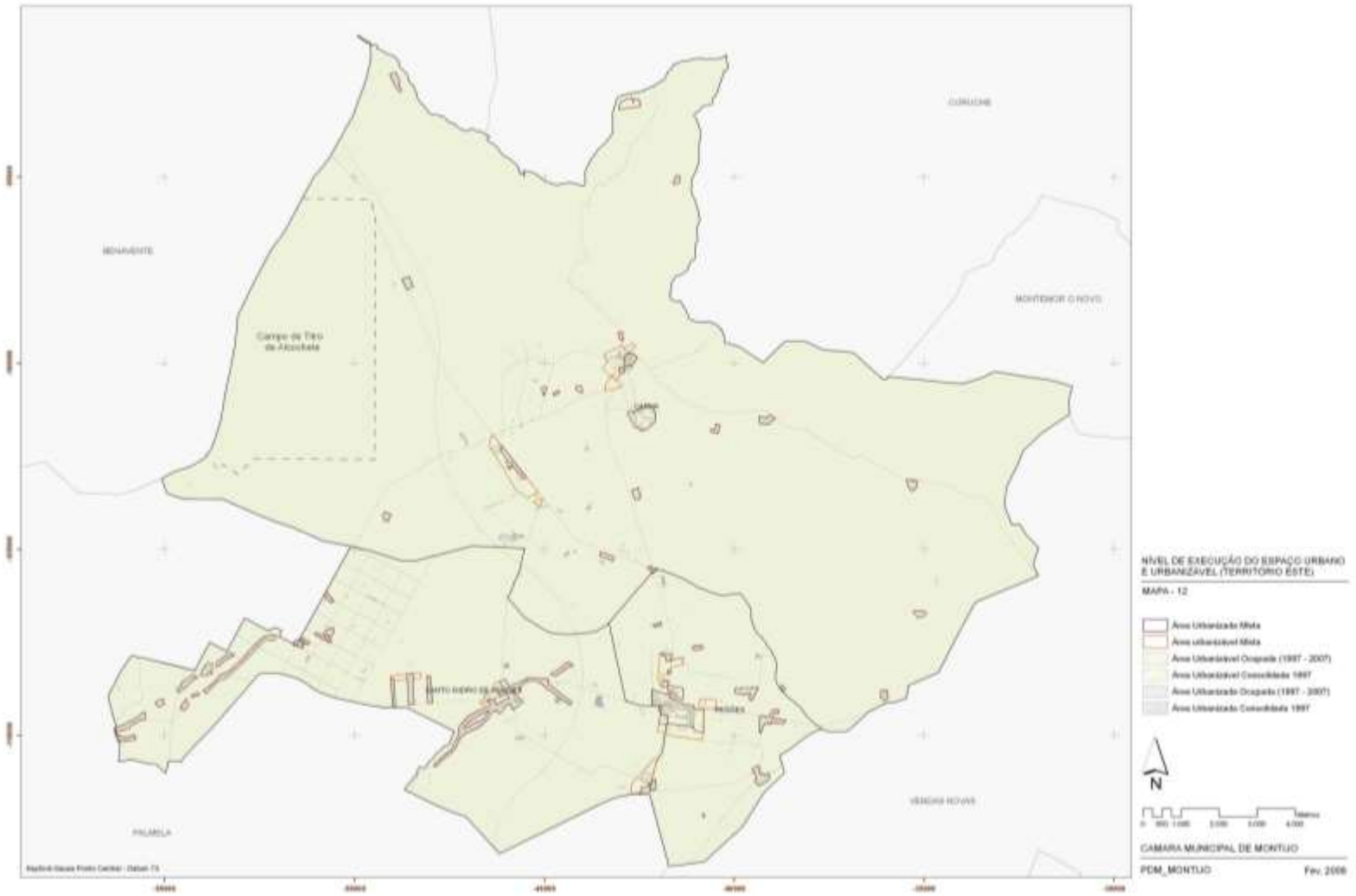


Figura 16 – Nível de execução do espaço urbano e urbanizável (território Este)



3.4. ESPAÇO INDUSTRIAL (EXISTENTE E PROPOSTO)

Ao considerar a classe de espaço industrial constituída pelas categorias de espaço industrial existente e espaço industrial proposto, o PDMM apresenta uma estrutura diferenciada. Todavia, importa salientar que o regulamento do plano menciona (n.º 2, art.º22), que além das áreas industriais existentes e propostas definidas, há a considerar estabelecimentos e actividades industriais licenciadas, implantadas em espaço agrícola, florestal e agro-florestal, reconhecendo-se assim a existência de unidades industriais localizadas noutras classes de espaço, que carecem de avaliação quanto ao uso dominante, com vista à classificação de uso do solo a preconizar na revisão do PDMM.

Durante o período de vigência do PDMM, as boas condições de acessibilidade que levaram à transformação da dinâmica urbana do concelho, têm vindo a reforçar-se com a construção das novas vias de comunicação, nomeadamente com o IC32 no território Oeste e com o IC11 no território Este. Nestas condições e num contexto de relocalização de actividades industriais e terciárias, a área situada junto aos nós de acesso tem vindo a constituir-se como fortemente atractiva para a implantação de importantes áreas industriais e de logística, não totalmente previstas no modelo de organização do espaço do PDMM.

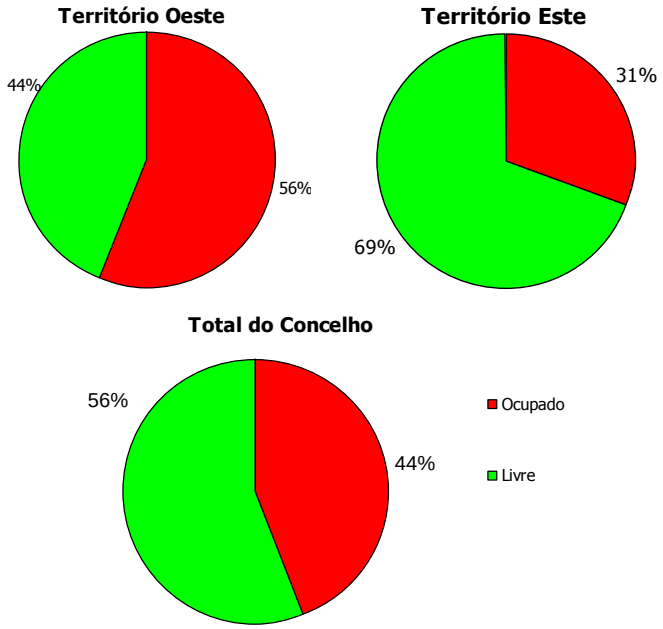
No cômputo geral, considerando o perímetro total da classe de espaço industrial (existente e proposto), verifica-se que a área total já ocupada (251,09 ha) perfaz 44% do total, registando-se as maiores taxas de preenchimento nas freguesias de Afonsoeiro (57,5 ha) e Montijo (35,45 ha), que correspondem a 79% do perímetro fixado para cada uma destas freguesias. No território Este a maior taxa de ocupação regista-se em Canha (42,89 ha), salientando-se, para o efeito, que a ocupação referenciada nos casos anteriores engloba também áreas industriais existentes, com edificações, ainda que desactivadas. Durante o período de vigência do PDMM, verificou-se que os terrenos classificados para este uso ficaram mais caros e que uma grande percentagem não foi ainda urbanizada, revelando uma certa indisponibilidade para a utilização destes terrenos de acordo com o fim previsto no plano.

Quadro 21 – Ocupação de espaço industrial total durante a vigência do PDMM

Freguesia	Espaço Industrial				
	Total (ha)	Ocupado (ha)	%	Livre (ha)	%
Território Oeste	**306,11**	**170,65**	**56%**	**135,46**	**44%**
Afonsoeiro	73,04	57,5	79%	15,54	21%
Alto Estanqueiro./ Jardia	172,1	71,9	42%	100,2	58%
Atalaia	0	0	0%	0	0%
Montijo	44,7	35,45	79%	9,25	21%
Sarilhos Grandes	16,27	5,8	36%	10,47	64%
Território Este	**260,9**	**80,44**	**31%**	**180,46**	**69%**
Canha	119,7	42,89	36%	76,81	64%
Pegões	113,4	25,63	23%	87,77	77%
St.º Isidro de Pegões	27,8	11,92	43%	15,88	57%
Concelho	**567,01**	**251,09**	**44%**	**315,92**	**56%**

Fonte: CMM – Carta de Ordenamento

Gráfico 8 – Ocupação de espaço industrial total durante a vigência do PDMM



Fonte: CMM – Carta de Ordenamento

3.5. ESPAÇO INDUSTRIAL EXISTENTE

No território Oeste, Afonsoeiro (73,04 ha), Alto Estanqueiro/Jardia (67,6 ha) e Montijo (22,3 ha), são as freguesias com maior área classificada em espaço industrial existente. A freguesia de Montijo possui 8 perímetros desta categoria, dos quais 6 estão localizados na zona do Seixalinho e dois mais próximos do centro da cidade. Estes perímetros delimitam espacialmente as áreas envolventes onde se localizam as principais actividades industriais fixadas no território municipal no momento de elaboração do PDMM.

A área próxima do Cais do Seixalinho constitui um dos centros tradicionais de desenvolvimento e concentração de actividades industriais da cidade, induzida a partir do uso inicial da Ponte/Cais Seixalinho como uma infra-estrutura portuária industrial, entretanto alterada para a função inter modal de transporte. Por outro lado, nos espaços com acessibilidade reforçada, como em Pau Queimado na freguesia de Afonsoeiro, onde se abriram novas possibilidades de aglomeração de actividades e fixação de emprego, projectou-se um quadro de reforço da componente industrial e de serviços, alterando durante o período de vigência do PDMM a dinâmica de fixação de actividades económicas face aos perímetros de espaço industrial desenhados no plano. No território Este, Pegões (84,7ha) com 7 perímetros industriais dispersos e Canha (44,60ha) com 6 perímetros predominantemente localizados ao longo da EN10, são as freguesias com maior ocorrência de perímetros classificados na categoria de espaço industrial existente.

Nas plantas do PDMM a definição destes perímetros industriais atendeu a factores de unificação e aglomeração em polígonos únicos que se traduziram em áreas mais ou menos abrangentes relativamente às actividades existentes circunscritas, razão pela qual, durante o período da sua vigência, além da reestruturação de instalações industriais existentes registou-se também a ocupação de parcelas de terrenos livres situados na sua envolvente próxima.

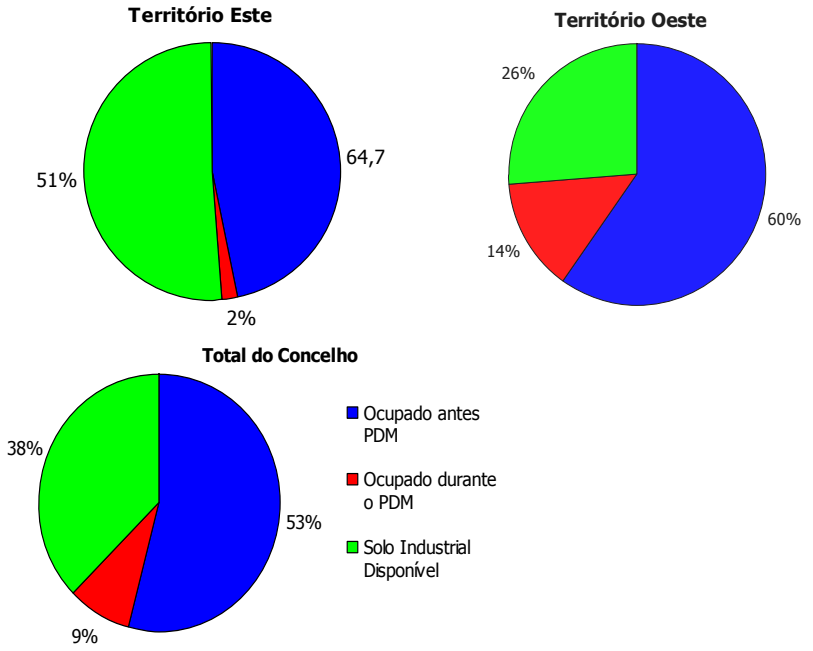
Durante o período de referência o Afonsoeiro (17,49ha) e Alto Estanqueiro/Jardia (6,18ha), foram as freguesias com maior dinâmica de ocupação industrial e onde se concentra o maior número de actividades industriais pré-existentes no concelho. A construção da nova infra-estrutura viária de acesso à cidade, incrementou grande parte da fixação de novas actividades no lugar do Pau Queimado. A edificação do Fórum Montijo que configurou uma nova centralidade, bem como as sucessivas edificações construídas na envolvente próxima, consolidaram esta zona de crescimento predominantemente dedicada ao comércio, serviços e indústria.

Quadro 22 – Ocupação de espaço industrial existente durante a vigência do PDMM

Freguesias	Total	Ocupado antes PDM (ha)	%	Ocupado durante o PDM (ha)	%	Solo industrial disponível (ha)	%
Território Oeste	**168,74**	**100,57**	**60%**	**23,67**	**14%**	**44,5**	**26%**
Afonsoeiro	73,04	40,01	55%	17,49	24%	15,54	21%
Alto Estanqueiro / Jardia	67,6	32,49	48%	6,18	9%	28,93	43%
Atalaia	0	0	0%	0	0%	0	0%
Montijo	22,3	22,3	100%	0	0%	0	0%
Sarilhos Grandes	5,8	5,77	99%	0	0%	0,03	1%
Território Este	**138,40**	**64,7**	**47%**	**2,62**	**2%**	**71,08**	**51%**
Canha	44,60	35,98	81%	2,62	6%	6,00	13%
Pegões	84,7	19,67	23%	0	0%	65,03	77%
St.º Isidro de Pegões	9,1	9,05	99%	0	0%	0,05	1%
Concelho	**307,14**	**165,27**	**54%**	**26,29**	**9%**	**115,58**	**38%**

Fonte: CMM – Carta de Ordenamento

Gráfico 9 – Ocupação de espaço industrial existente durante a vigência do PDMM



Fonte: CMM – Carta de Ordenamento

3.6. ESPAÇO INDUSTRIAL PROPOSTO

O volume II do PDMM justificou a criação de perímetros industriais propostos através do desenvolvimento esperado e de uma estratégia definida para acolhimento de actividades industriais (classes A e B, de acordo com legislação revogada) que exijam áreas de terreno superiores a 3 hectares, definindo áreas industriais propostas no exterior das áreas urbanas, nomeadamente nos locais do Seixalinho, Barreiras, Pau Queimado, Alto Estanqueiro/Jardia e no território Este em Pegões Gare. Os novos perímetros propostos, configuram bolsas complementares relativamente aos polígonos classificados em espaço industrial existente, salientando-se especificamente, no caso do Afonsoeiro, que a área industrial proposta para a zona do Pau Queimado está totalmente inserida no espaço contíguo do Alto Estanqueiro/Jardia, configurando nesta freguesia o maior perímetro de espaço industrial proposto identificado no plano, abrangendo 104,5 hectares de área de povoamento disperso e propriedades privadas.

Durante o período de vigência do PDMM, a ocupação do espaço industrial proposto ocorreu nas freguesias de Alto Estanqueiro/Jardia (33,23ha) e Montijo (13,15 ha), uma vez que na freguesia de Sarilhos Grandes não houve alteração do estado do perímetro considerado e nas freguesias do Afonsoeiro e Atalaia, não existe qualquer área afecta a esta categoria de espaço. Note-se, ainda, que na freguesia de Montijo, num quadro de alteração dos factores de atractividade e localização de actividades industriais e terciárias que potenciaram outras localizações no território do concelho (Pau Queimado e Alto Estanqueiro), registou-se a implantação de uma unidade industrial no perímetro industrial proposto da zona industrial do Seixalinho, bem como a ocupação de uma área aproximada de 4.9ha, no âmbito da adaptação do Cais do Seixalinho como interface de transportes rodo-fluvial.

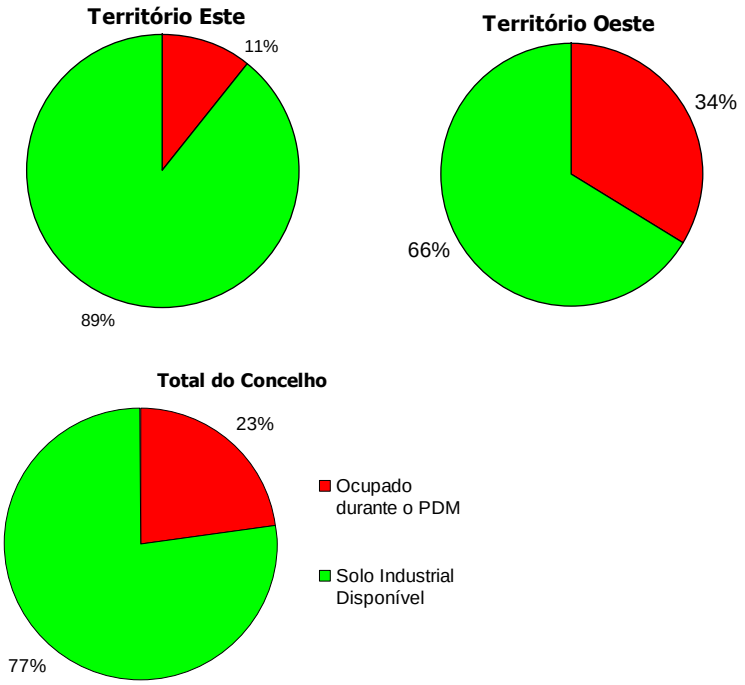
No território Este, o total de área intervencionada distribuiu-se por Pegões (5,97ha), Canha (4,29ha) e St.º Isidro (2,91ha).

Quadro 23 – Ocupação de espaço industrial proposto durante a vigência do PDMM

Freguesias	Total (ha)	Ocupado durante o PDM (ha)	%	Solo industrial disponível (ha)	%
Território Oeste	**137,37**	**46,38**	**34%**	**90,99**	**66%**
Afonsoeiro	0,00	0,00	0%	0,00	0%
Alto Estanqueiro / Jardia	104,50	33,23	32%	71,27	68%
Atalaia	0,00	0,00	0%	0,00	0%
Montijo	22,40	13,15	59%	9,25	41%
Sarilhos Grandes	10,47	0,00	0%	10,47	100%
Território Este	**122,50**	**13,17**	**11%**	**109,33**	**89%**
Canha	75,10	4,29	6%	70,81	94%
Pegões	28,7	5,97	21%	22,73	79%
St.º Isidro de Pegões	18,7	2,91	16%	15,79	84%
Concelho	**259,87**	**59,55**	**23%**	**200,32**	**77%**

Fonte: CMM – Carta de Ordenamento

Gráfico 10 – Ocupação de espaço industrial proposto durante a vigência do PDMM



Fonte: CMM – Carta de Ordenamento

Figura 17 – Nível de execução do espaço industrial existente e proposto (território Oeste)

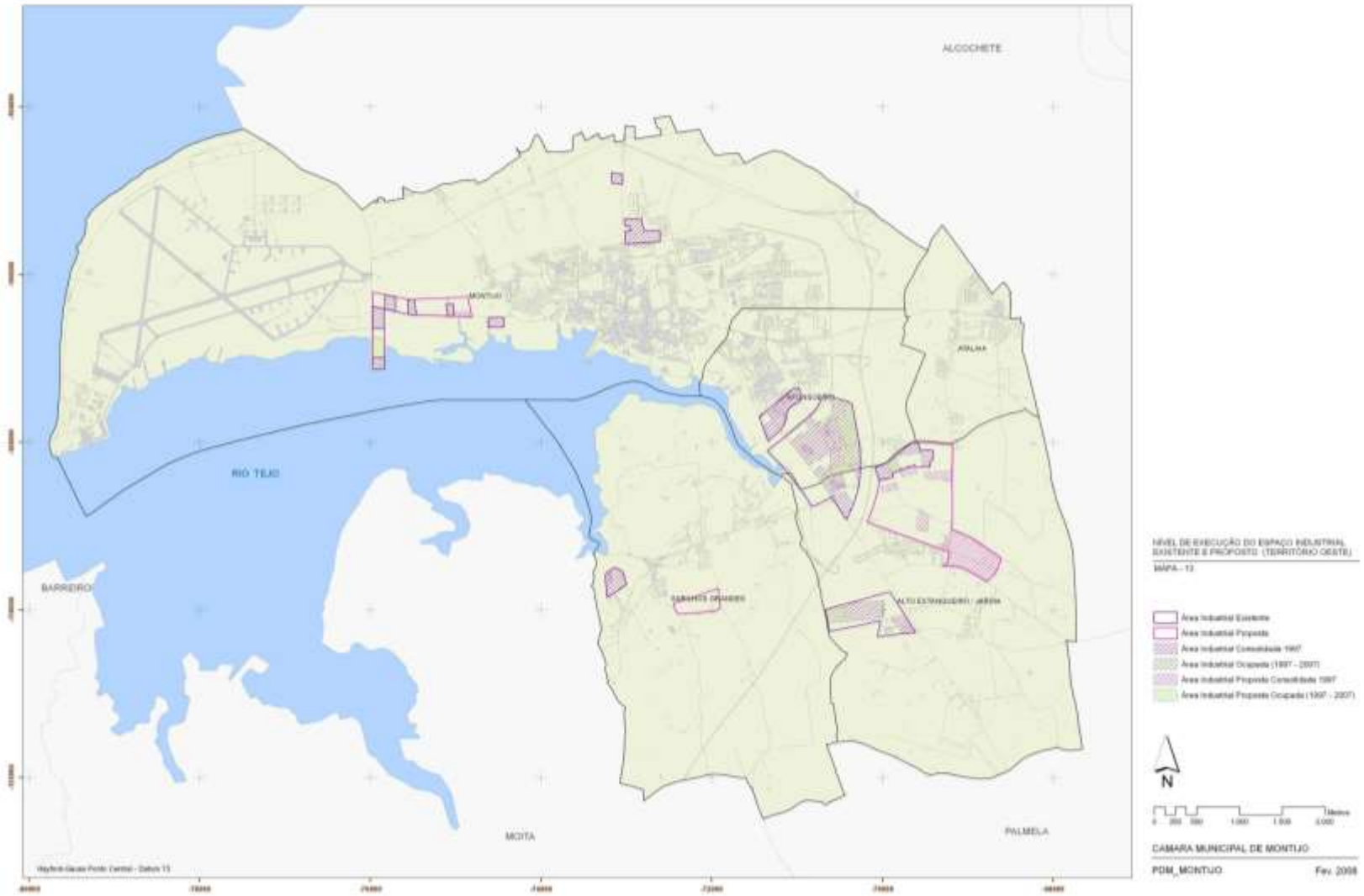
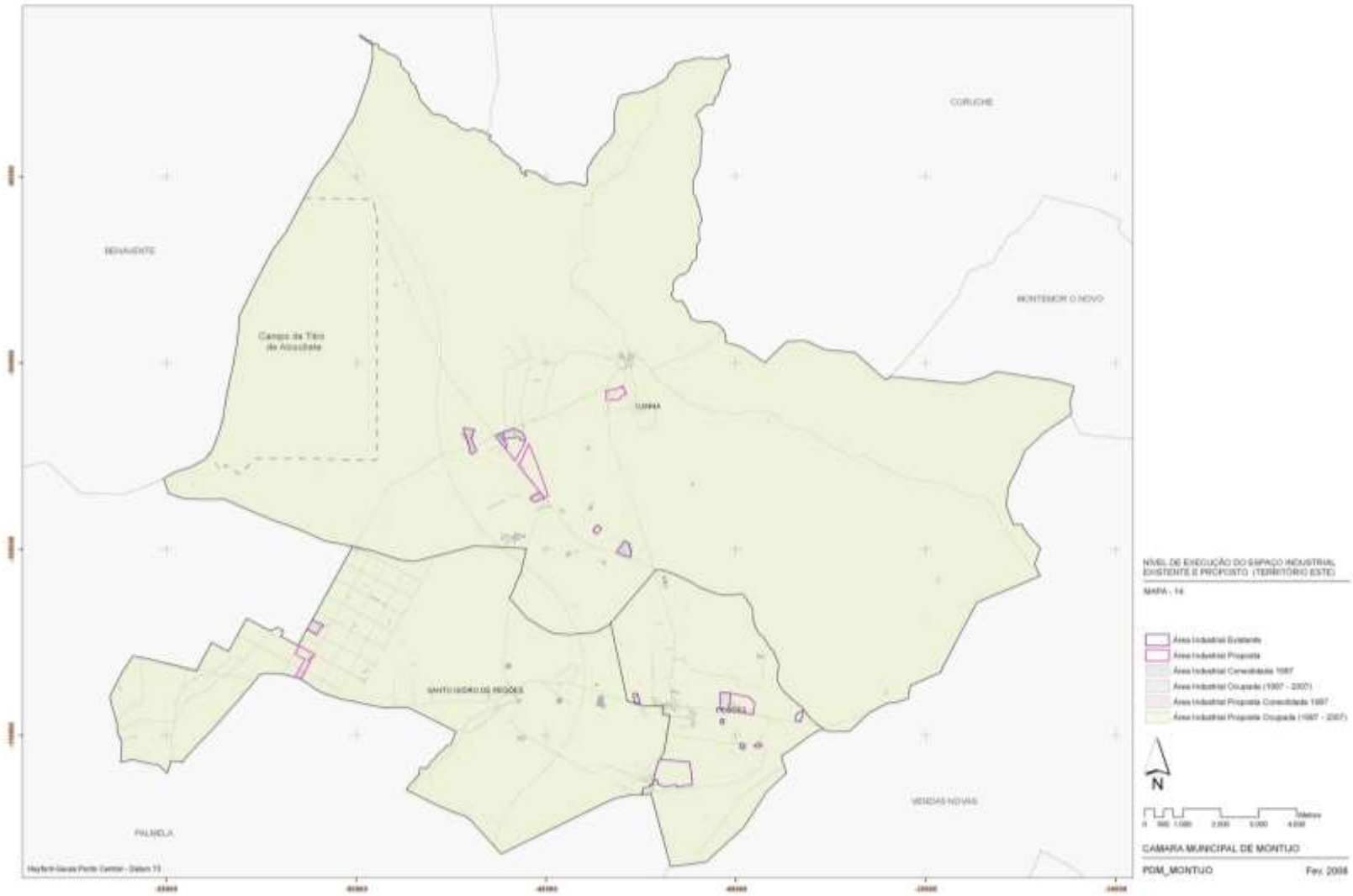


Figura 18 – Nível de execução do espaço industrial existente e proposto (território Este)



ANÁLISE E EVOLUÇÃO DOS AGLOMERADOS URBANOS

1. INTRODUÇÃO

A análise da evolução dos aglomerados urbanos é um elemento fundamental para a compreensão dos diferentes sistemas urbanos que compõem o território e a partir dos quais se podem fundamentar propostas de alteração e organização para o território.

Para a caracterização do povoamento é necessário distinguir as características morfológicas e as ligações que estes núcleos estabelecem com a envolvente, os processos de formação e ocupação do tecido urbano, a sua dinâmica de transformação e as tendências de evolução.

Teremos de ter em consideração a origem e tipo dessa edificação, bem como caracterizar a estrutura da propriedade e a sua evolução / divisão ao longo dos últimos anos, pois são áreas frágeis bastante carenciadas ao nível de infra-estruturas e equipamentos urbanos e que podem sofrer alguma pressão de procura no futuro com a construção do NAL e onde é necessário a intervenção em termos de PDM de forma a poder controlar tais fenómenos sobre estes territórios.

Outro aspecto a ter em consideração é a estrutura adoptada pelo actual PDM na demarcação das áreas urbanas, urbanizáveis e industriais, bem como a evolução e transformação que estas tiveram ao longo dos anos em que o PDM se encontra em vigor.

Por este facto o estudo e a compreensão deste vasto território é uma prioridade, de modo a preparar os espaços e população que nele reside para as grandes alterações territoriais previstas. É necessário perceber e encontrar espaços de oportunidade, atractivos à instalação de áreas industriais e de logística, bem como de atracção turística, potenciando desta forma um maior desenvolvimento económico e populacional.

No fim desta análise teremos condições de propor um modelo territorial integrado, onde estarão patentes os diferentes usos do solo, respondendo às expectativas que estas alterações infra-estruturais trazem para a população residente, através de um desenvolvimento e crescimento económico para toda a região.

2. METODOLOGIA

A análise da evolução dos aglomerados urbanos pretende apresentar uma estrutura partindo de uma análise geral para uma análise particular; começando a sua análise através de um enquadramento e análise geral da freguesia, de forma a se poder compreender as semelhanças e disparidades existentes; quer a nível populacional, de infra-estruturas, equipamentos, como do próprio sistema urbano.

Depois de concluída esta parte da análise, poderemos partir para uma análise particular, onde iremos analisar os diferentes lugares pertencentes a cada freguesia. Nesta análise particular, os elementos abordados podem variar consoante o aglomerado que esta a ser estudado, visto que

nem todos apresentam as mesmas características; uns são núcleos essencialmente rurais, enquanto outros apresentam-se como pequenos núcleos estruturantes de todo o território envolvente.

Em comum terão uma análise crítica aos perímetros urbanos demarcados pelo PDM em vigor, como estes influenciaram o crescimento de cada aglomerado e a evolução dos mesmos ao longo do tempo em que o PDM se encontra em vigor.

Depois de efectuada esta análise estaremos em condições de apresentar (escrito e graficamente) modelos territoriais que representem alternativas aos problemas diagnosticados.

2.1. FREGUESIA DO ALTO ESTANQUEIRO / JARDIA

A Freguesia de Alto Estanqueiro-Jardia foi criada em Outubro de 1985 e nasceu da junção de dois lugares, Alto Estanqueiro e Jardia. O seu território, com uma área de 10,82 quilómetros quadrados, foi desanexado da Freguesia do Montijo, e confronta, a norte, com as Freguesias de Afonsoeiro e de Atalaia, a nascente, com os concelhos de Alcochete e de Palmela, a sul, com o concelho de Palmela e a poente, com a Freguesia de Sarilhos Grandes.

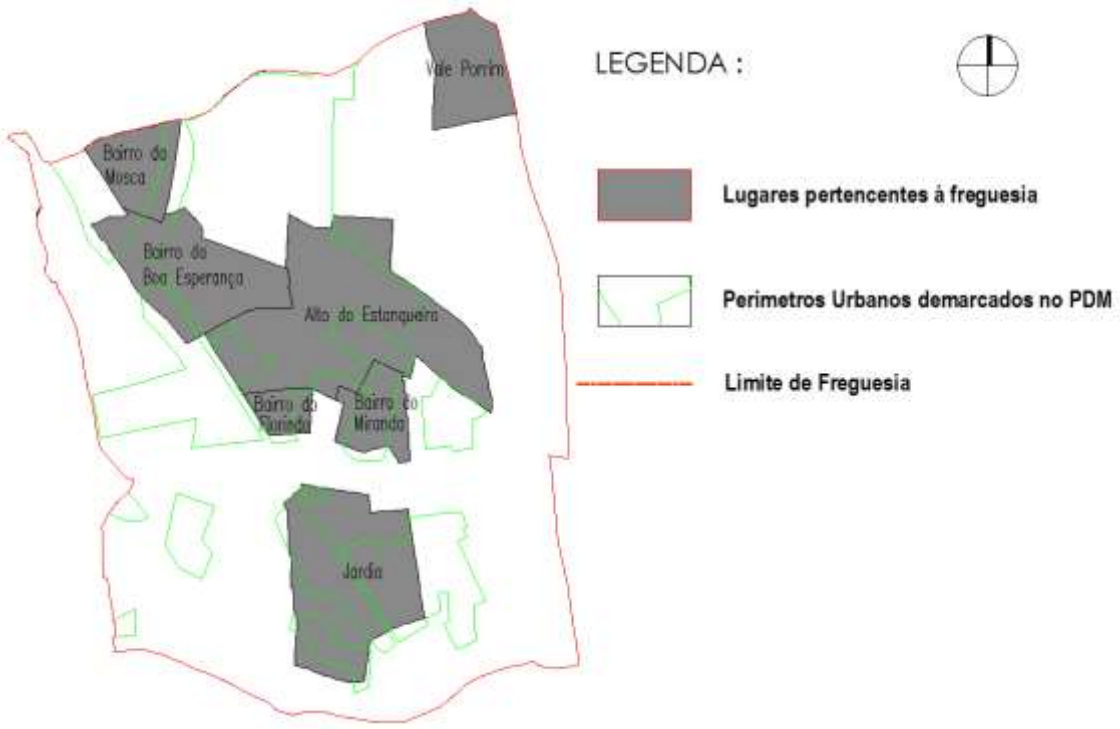
Até meados do século passado, o território hoje pertencente à Freguesia de Alto Estanqueiro-Jardia era constituído, unicamente, por fazendas e terrenos agrícolas, abastecendo o concelho do Montijo com toda a espécie de produtos hortícolas. O seu progressivo desenvolvimento urbano iniciou-se na segunda metade do século XX, aproveitando a proximidade com importantes eixos rodo e ferroviários de comunicação, como eram os casos da linha de caminho-de-ferro entre Montijo e Pinhal Novo e as estradas nacionais que ligam a sede do concelho com o Barreiro, Setúbal e Águas de Moura.

Em 2001 segundo dados do INE a freguesia do Alto Estanqueiro /Jardia tinha cerca de 2722 habitantes, dos quais 1944 viviam em lugares (INE – BGRI 2001) e os restantes 778 habitantes viviam em áreas residuais isoladas. A freguesia do Alto Estanqueiro / Jardia é constituída por 6 lugares e por 12 perímetros urbanos demarcados na planta de ordenamento, dos quais alguns se encontram em áreas não abrangidas pelos lugares e onde predomina uma edificação dispersa.

Os principais lugares da freguesia são os núcleos urbanos do Alto Estanqueiro e Bairro da Boa Esperança que se localizam junto ao eixo rodoviário da EN 5 e apresentam uma população residente de 284 e 736 habitantes respectivamente, e o lugar da Jardia que se localizam junto ao eixo rodoviário da EN 252 e apresenta uma população de 302 habitantes.

Os restantes lugares da freguesia do Alto Estanqueiro / Jardia localizam-se na parte interior da freguesia, com origem em assentamentos de edificações de génese ilegal e distribuídos pelos lugares do Bairro da Mosca, Bairro do Florindo e Bairro Miranda.

Figura 1 – Freguesia de Alto Estanqueiro/Jardia com os perímetros urbanos demarcados no PDM e os lugares segundo o INE



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Verifica-se no entanto que fora dos perímetros dos lugares existem áreas de grandes dimensões afectas por edificação dispersa, verificando-se um aumento populacional de 385% nestas áreas onde predomina uma edificação isolada em meio rústico e em torno dos aglomerados do Alto Estanqueiro e Jardia que por sua vez perderam população. Este facto deve-se também á demarcação de perímetros urbanos em áreas não integradas nos lugares da freguesia, como é o caso dos Brejos do Lobo e das áreas de génese ilegal do Bairro Manuel João e Bairro Novo da Jardia.

2.1.1. LUGAR DO ALTO ESTANQUEIRO E BAIRRO DA BOA ESPERANÇA

Estes dois lugares irão ser analisados em conjunto, pois perfazem no território, um contínuo urbano ao longo de um trecho da EN 5. O lugar do Bairro da Boa Esperança apresenta-se como o lugar mais populoso da freguesia (736 habitantes), que teve a sua origem num assentamento de génese ilegal. A malha urbana assenta numa matriz reticulada irregular, semelhante a outros lugares de génese ilegal do concelho, com uma predominância evidente de tipologias de uso habitacional unifamiliar de 1 e 2 pisos e o aparecimento de situações pontuais de comércio local.

Figura 2 – Espaço urbano continuo formado pelos lugares do Bairro da Boa Esperança e Alto Estanqueiro

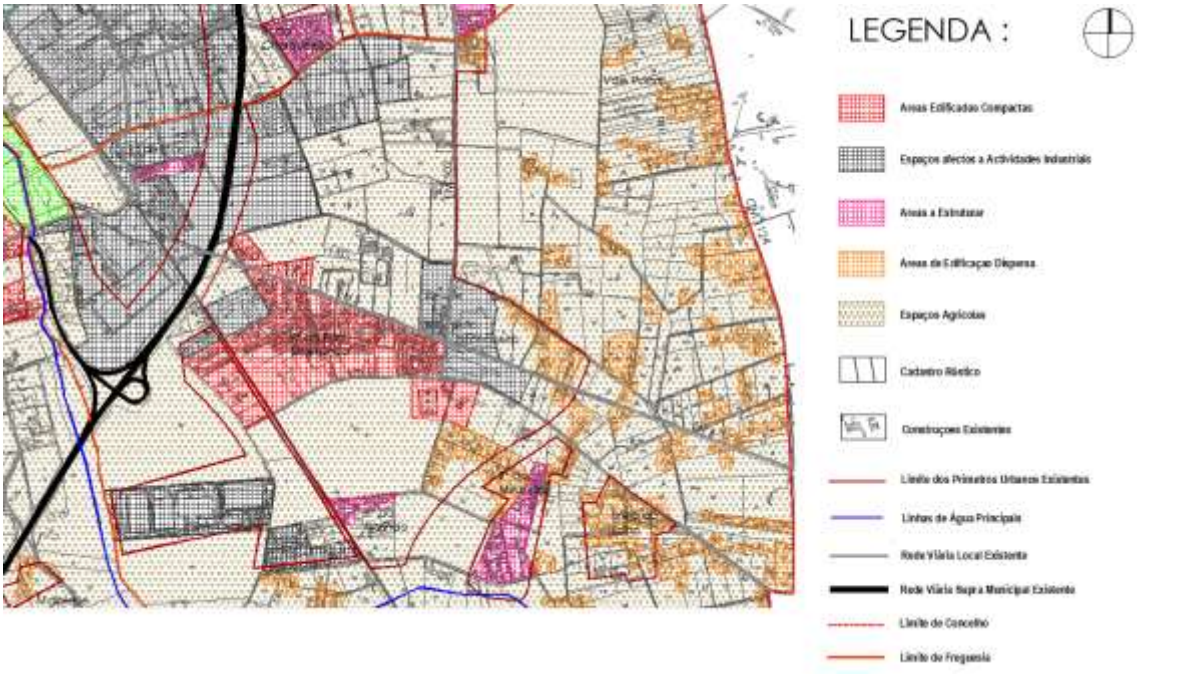
Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

A sua localização entre dois dos principais eixos rodoviários do concelho (EN 5 e EN 252) contribuiu para o desenvolvimento urbano e demográfico do lugar do Bairro da Boa Esperança. A localização estratégica deste lugar não está apenas relacionada com os eixos rodoviários existentes mas também com as actividades económicas que se localizam na sua proximidade ou continuação do aglomerado. Podemos depreender que este lugar cresceu apoiado por trabalhadores das indústrias que se localizam nas proximidades e em particular no lugar do Alto Estanqueiro, com é o caso da Raporal, Sécil, cerâmica, antiga fábrica de tractores, etc.

Por outro lado o lugar do Alto Estanqueiro que se localiza na continuidade do lugar do Bairro da Boa Esperança, ao longo do eixo rodoviário da EN 5 e apresenta uma população residente de apenas 284 habitantes. Este facto está relacionado pela ampla área industrial que este lugar abrange, contemplando apenas a nascente da fábrica da Sécil e entre a EN5 e a Estrada da Charnequinha uma zona onde predomina o espaço rústico caracterizado por uma fragmentação excessiva da

propriedade e uma elevada ocorrência de edificação dispersa, onde predomina a habitação unifamiliar de 1 e 2 pisos em parcelas de terreno com a dimensão média de 0,5 ha.

Figura 3 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados no PDM, que abrangem os lugares do Bairro da Boa Esperança, do Alto Estanqueiro, do Bairro Florindo, do Bairro Miranda e Bairro da Mosca



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Como se pode verificar pela figura anterior o PDM de Montijo demarca um grande perímetro urbano que engloba os lugares do Alto Estanqueiro, do Bairro da Boa Esperança e Bairro do Florindo. Dentro deste perímetro urbano podemos distinguir várias categorias de espaço, desde espaço industrial proposto, área urbana mista consolidada, área urbanizável e espaço verde agrícola. Através desta superficial análise verificamos que existe uma falta de coerência e rigor na demarcação dos perímetros urbanos e consequentes categorias. Verifica-se a existência de áreas urbanas habitacionais na categoria de espaço industrial e o não respeito pelo cadastro da propriedade rústica na demarcação dos perímetros.

2.1.2. LUGAR DO BAIRRO MIRANDA E BAIRRO DO FLORINDO

Ambos os lugares pertencem á freguesia do Alto Estanqueiro / Jardia e localizam-se a sul da sede de freguesia (lugar do Alto Estanqueiro). O Lugar do Bairro Miranda encontra-se mais interiorizado em relação ao lugar do Bairro Florindo que se localiza junto ao eixo rodoviário da EN 252 que liga o Montijo ao Pinhal Novo no concelho de Palmela.

Ambos os lugares tiveram origem em assentamentos de génese ilegal e são compostos maioritariamente por edificações de uso habitacional de 1 e 2 pisos, notando-se uma grande carência ou quase inexistência de equipamentos de utilização colectiva e de pequeno comércio. Verifica-se a inexistência de um espaço público estruturado, notando-se uma interligação entre o espaço construído e os espaços agrícolas que marginam e integram os lugares.

Verifica-se que o PDM integrou o lugar do Bairro do Florindo dentro do grande perímetro urbano que abrange também os lugares do Alto Estanqueiro e Bairro da Boa Esperança e classificou-o com a categoria de espaço urbanizável misto.

Figuras 4 e 5 – Lugar do Bairro do Miranda e do Bairro do Florindo

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Para o lugar do Bairro do Miranda de maior dimensão territorial e demográfica (284 habitantes) o PDM de Montijo demarcou um perímetro urbano isolado pelos limites do Bairro e classificou-o com a categoria de espaço urbano habitacional a reabilitar. O bairro de origem num assentamento de génese ilegal encontra-se com o processo de reconversão concluído e parcialmente infra-estruturado, no entanto muitas das ruas que compõem o aglomerado ainda são de terra batida.

O perímetro urbano do Bairro Miranda encontra-se muito próximo do grande perímetro do Alto Estanqueiro sendo a sua separação forçada pelo espaço canal de infra-estrutura de um adutor da EPAL (a confirmar a passagem deste adutor no local).

2.1.3. LUGAR DO BAIRRO DA MOSCA

O lugar do bairro da mosca localiza-se num dos extremos Norte da freguesia do Alto Estanqueiro /Jardia em que os seus limites territoriais confrontam com a freguesia do Afonsoeiro. É constituído por uma área industrial (continuação da área industrial do Pau Queimado) em que no seu interior contem um pequeno aglomerado de edifícios de uso habitacional contidos entre a Rua da Alegria e Travessa da Liberdade. Este pequeno aglomerado é caracterizado por edifícios de habitação unifamiliar de 1 e 2 pisos implantados em lotes de terreno de pequena dimensão.

Figura 6 – Lugar do Bairro da Mosca e aglomerado habitacional existente no interior do espaço industrial

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

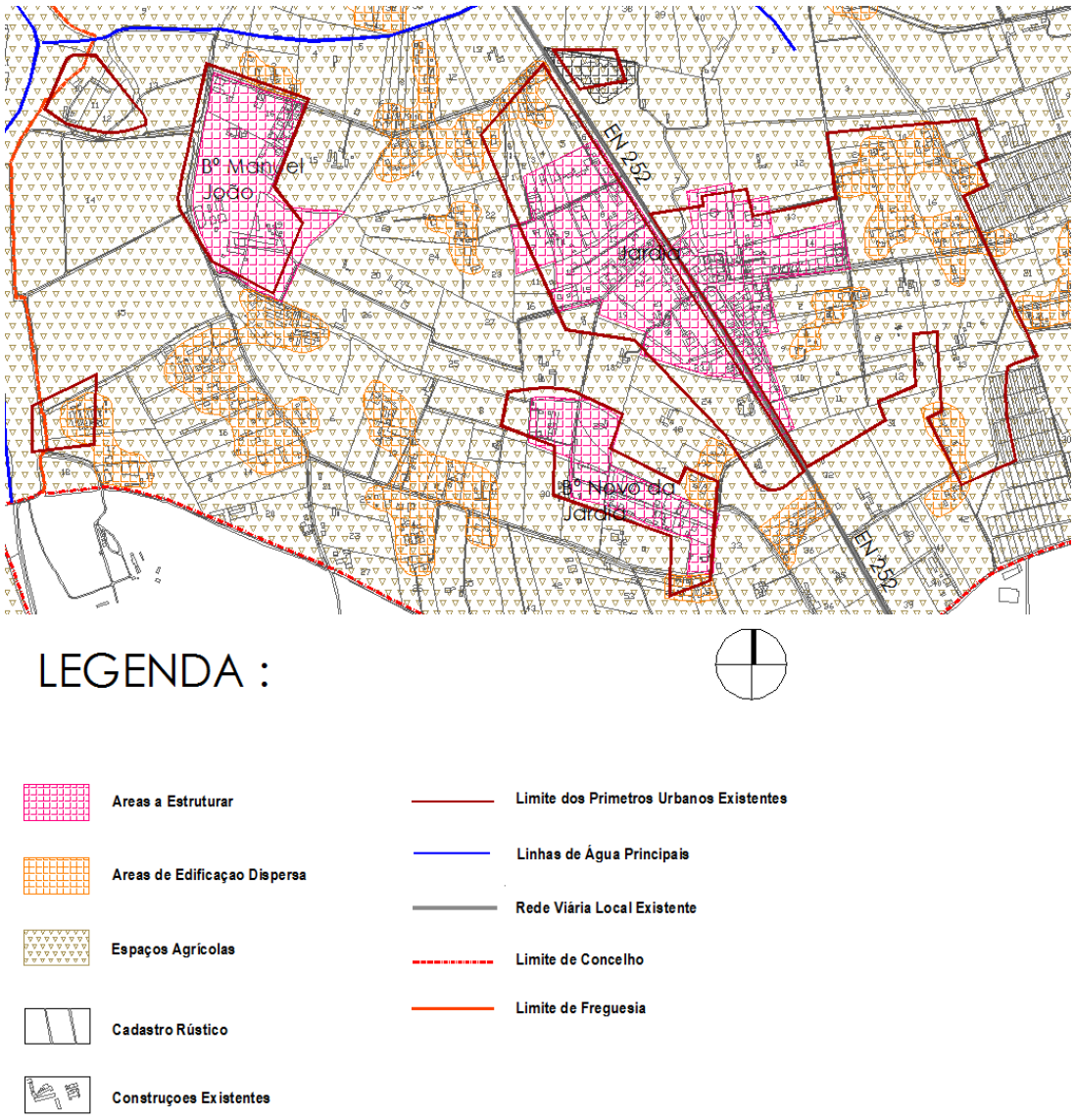
O lugar do bairro da Mosca está inserido no perímetro urbano que abrange a grande área industrial do Pau Queimado na freguesia do Afonsoeiro e está classificado como área industrial existente. Á semelhança de outros exemplos verificamos que o PDM não comtemplou os usos existentes no local na demarcação dos perímetros e classificação do uso do solo, atribuindo a todo este perímetro índices para a implantação de industrias não tendo em atenção o aglomerado urbano existente e criando desta forma incompatibilidades entre os usos existentes e a categoria de espaço atribuída em sede de PDM.

2.1.4. LUGAR DA JARDIA

O lugar da Jardia localiza-se no limite Sul da freguesia do Alto Estanqueiro / Jardia e faz limite de concelho com a freguesia do Pinhal Novo pertencente ao concelho de Palmela. É atravessado pelo eixo rodoviário da EN 252 e é o segundo lugar de maior dimensão populacional (302 habitantes), no entanto o seu aglomerado urbano apresenta-se destruturado, sem espaços públicos de referencia ou a existência de um centro cívico.

O lugar da Jardia apresenta uma excessiva fragmentação da propriedade rústica e um elevado índice de edificação dispersa, em que o próprio aglomerado se dispõe no território de uma forma dispersa linear ao longo do eixo rodoviário da EN 252, não apresentando uma clareza da forma e estrutura urbana.

Figura 7 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados no lugar da Jardia



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

O PDM de Montijo na demarcação dos perímetros urbanos no lugar da Jardia mostrou-se bastante generoso demarcando um perímetro de consideráveis dimensões relativamente á dimensão do aglomerado urbano existente. Todo o aglomerado urbano do lugar da Jardia está classificado como área urbana mista consolidada, o que neste caso, a falta de coerência ainda é mais evidente visto que o aglomerado da Jardia não é uma área consolidada e constata-se também que metade do perímetro urbano demarcado abrange terrenos rústicos com utilização agrícola.

2.1.5. PROBLEMAS DA REDE URBANA DA FREGUESIA DO ALTO ESTANQUEIRO / JARDIA

- Predomínio da edificação dispersa por todo o território da freguesia.
- Grande número de pequenos aglomerados em espaço agrícola com origem em assentamentos de génese ilegal.
- Desajustamento dos perímetros urbanos demarcados em PDM com a estrutura cadastral da propriedade rústica.
- Proliferação de perímetros urbanos demarcados em PDM, desagregados dos núcleos urbanos existentes.
- Excessivo fraccionamento da propriedade rústica, por todo o território da freguesia levando ao agravamento do aparecimento de edificação dispersa.
- Áreas de edificação dispersa sem infra-estruturas completas. Prevalecendo uma proliferação de fossas sépticas.
- Espaço público não estruturado, inexistência de um centro cívico.
- Conflitos entre a categoria de uso do solo demarcada em PDM e os usos existentes.
- Grande aumento populacional nas áreas rústicas de uso agrícola, localizadas fora dos perímetros dos lugares.

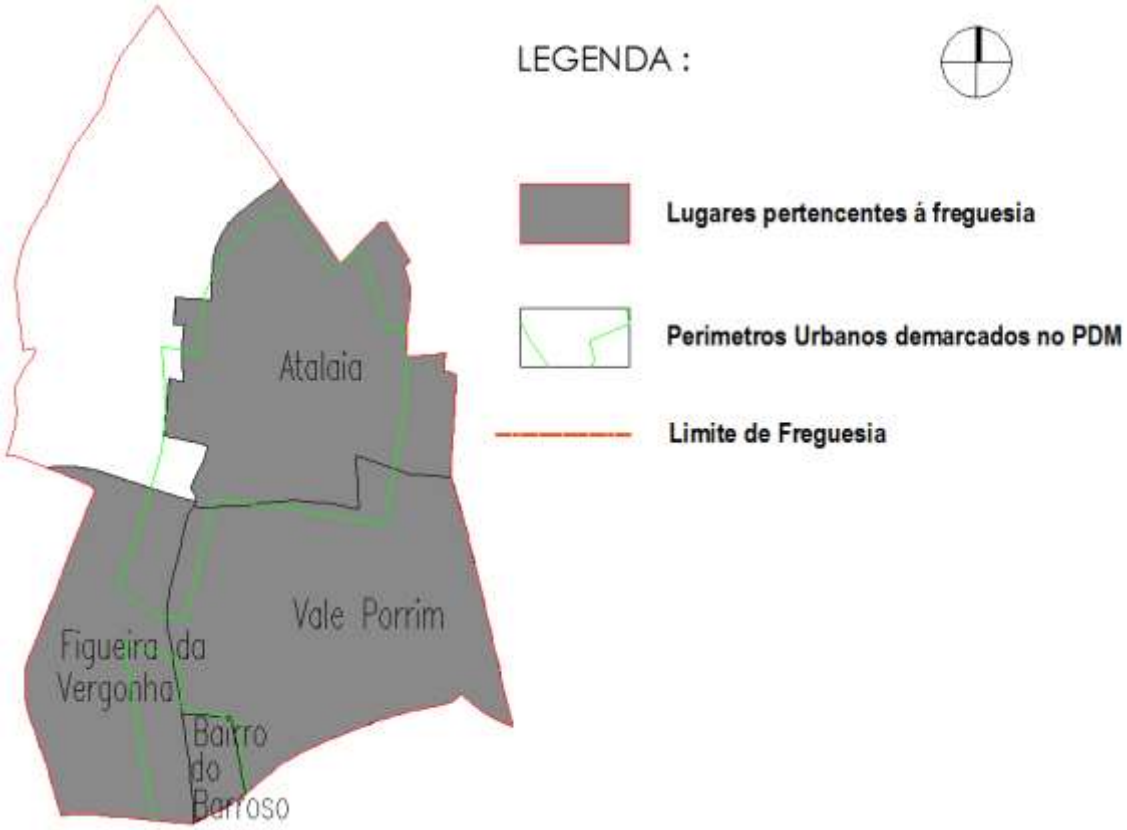
2.1.6. DIRECTRIZES E ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS PARA A REDE URBANA DA FREGUESIA DO ALTO ESTANQUEIRO / JARDIA

- Eliminação de perímetros urbanos isolados em espaço rústico.
- Promover a integração territorial das áreas afectas por edificação dispersa, melhorando os níveis dos sistemas de infra-estruturação, dos equipamentos e dos serviços urbanos.
- Proceder a ajustamentos dos perímetros urbanos com o objectivo de permitir não só uma melhor localização das actividades que o suportam, mitigando as conflitualidades na ocupação do território.
- Criar uma centralidade na freguesia, onde se consiga encontrar uma estrutura urbana e um espaço público de referência que funcione como centro cívico.

2.2. FREGUESIA DA ATALAIA

A freguesia da Atalaia localizada num extremo do território Oeste do concelho de Montijo faz fronteira com o Concelho de Alcochete e com as freguesias do Alto Estanqueiro /Jardia, Afonsoeiro e Montijo. Constituída em 1985 por desanexação do território da freguesia de Montijo, comtempla uma área de 2,6 km^2, sendo a freguesia de menor dimensão do concelho de Montijo. A freguesia da Atalaia é constituída, segundo os dados do INE, pelos lugares da Atalaia, Figueira da Vergonha, Bairro do Barroso e Vale Porrim, este último abrange tanto a freguesia da Atalaia como a freguesia do Alto Estanqueiro / Jardia.

Figura 8 – Freguesia da Atalaia com os perímetros urbanos demarcados no PDM e os lugares segundo o INE



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

A freguesia beneficiando da proximidade da Estrada Real, (eixo rodoviário da EN 4) que ligava Lisboa a Badajoz, via Aldeia Galega, desde sempre viu passar monarcas e outras personagens ilustres que pretendiam alcançar a fronteira e o sul do país.

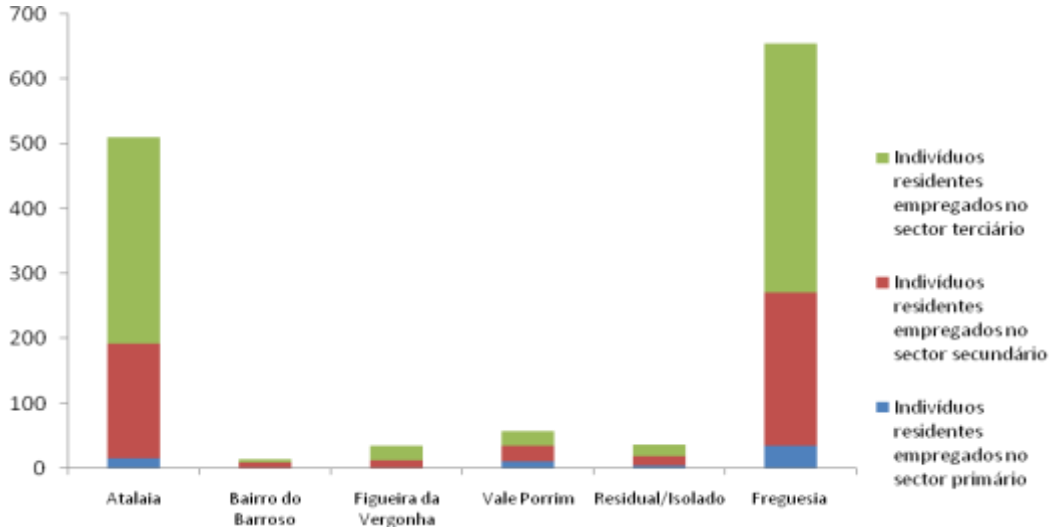
Ao intenso movimento de passageiros não se pode deixar de acrescentar o provocado pela fé e religiosidade das populações locais e dos arredores que, já no início do século XVI, se deslocavam

àquele local, em peregrinação. O Santuário da Nossa Senhora da Atalaia é objecto de um culto em que os romeiros e festeiros são determinantes para o mesmo, e somente em alguns momentos da chamada "Festa Grande" a Igreja se faz notar pela autoridade exercida.

A freguesia da Atalaia tem um cariz marcadamente rural que se mantém activo e modela a paisagem sem equívocos. A forte consolidação urbana do núcleo histórico e áreas envolventes contrasta com paisagem rural que só é afectada pelas extensões urbanas da Rua 25 de Abril e pelas existentes em redor da EM502. Toda a freguesia apresenta assim uma dualidade muito marcada entre urbano e rural, este mais evidente a Sul na planície existente (lugar do Vale Porrim), enquanto que a zona edificada marca a sua presença na parte altaneira da freguesia. A Atalaia enquanto freguesia necessita de uma abordagem conjunta na estratégia para o futuro, embora com problemas e soluções diferenciadas, quer se trate da zona urbana ou da agrícola. A sua proximidade ao Montijo e rede viária nacional fazem deste lugar um sito apetecível para residir e trabalhar existindo a necessidade de um maior investimento e desenvolvimento na área da saúde, lazer/desporto e escolar de acordo com a evolução da população. O envelhecimento da população leva ainda a considerar que o apoio à 3ª idade deverá ser reforçado.

A freguesia da Atalaia pode considerar-se um lugar com uma razoável estrutura urbana, com uma diversidade de actividades motivadoras de um contínuo investimento a nível material e humano. Tem uma diversidade por sector económico da actividade adequada à sua dimensão e que compreende com maior peso os sectores terciário e secundário, embora exista igualmente uma ligeira implantação do sector primário, que se caracteriza por pequenas explorações agrícolas de cariz familiar. O apelo pelo solo urbano e a conjectura local levam a que a elevada área de terrenos com vocação agrícola esteja sub aproveitada, constituindo um desperdício dos recursos naturais existentes. A Atalaia beneficia ainda da sua óptima localização, mantendo uma intensidade de circulação de pessoas e mercadorias, (através do eixo viário da EN 4) mantendo uma dinâmica no lugar que lhe permitiu melhorar o seu papel na economia do Concelho.

Gráfico 1 – População activa empregada, segundo o sector de actividade económica, por lugar da freguesia da Atalaia em 2001

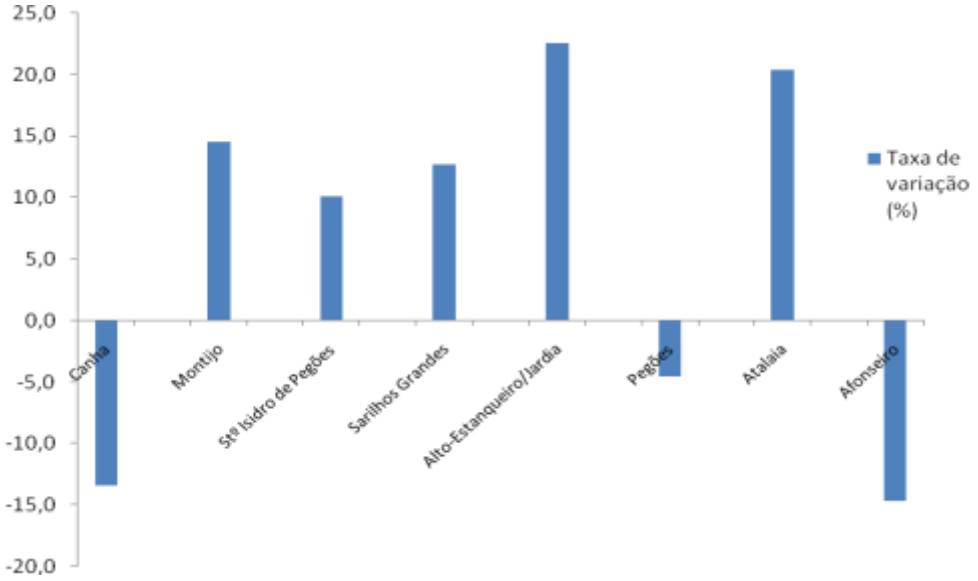


Fonte: INE,IV Recenseamento Geral da Habitação – 2001

A nível demográfico a freguesia da Atalaia apresenta um dos mais baixos valores quantitativos de população de todo o Concelho do Montijo. A sua concentração demográfica corresponde à malha urbana existente e tem sido observada uma ligeira variação positiva, fruto do aumento do número de habitações, principalmente moradias unifamiliares construídas na última década. A transferência de população dentro do Concelho beneficiou a freguesia da Atalaia, que devido às atractivas características da sua tipologia dominante e à sua proximidade a importantes infra-estruturas rodoviárias, consolidaram a Atalaia como lugar atractivo para viver. Esta freguesia viu aumentar o número de habitantes ainda por transferência da população de outros Concelhos do estuário do Tejo, sobretudo os da margem Norte.

A renovação etária do núcleo tem vindo a concretizar-se de forma progressiva e fruto da criação dos novos bairros habitacionais a Norte e a Sul, ocupados maioritariamente por uma população mais jovem, contrariando assim uma tendência anterior de envelhecimento demográfico.

Gráfico 2 – Taxa de variação da população 1991/2001, por freguesia



Fonte: INE, III e IV Recenseamento Geral da Habitação – 1991 e 2001

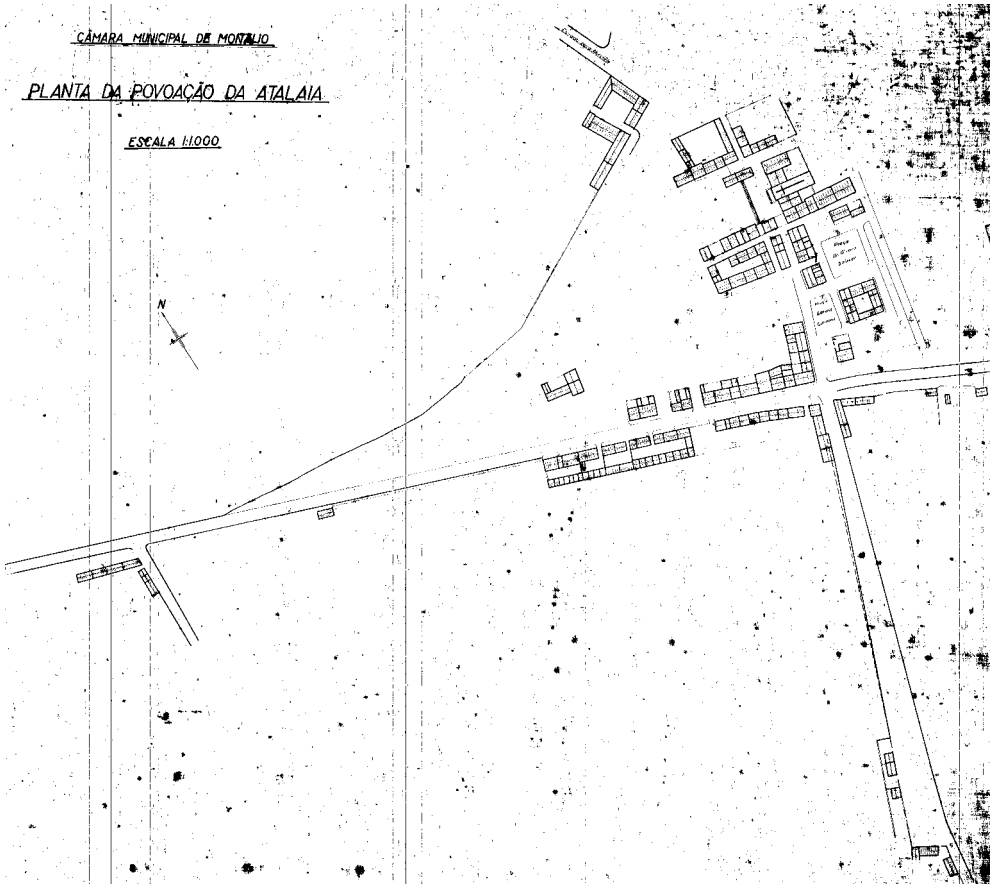
2.2.1. LUGAR DA ATALAIA

O lugar da Atalaia corresponde ao aglomerado consolidado onde se situa a sede de freguesia. Este núcleo desenvolve-se a partir do Santuário da Nossa Senhora da Atalaia e do importante eixo viário nacional que é a EN4. As edificações mais recentes, que correspondem essencialmente a moradias unifamiliares de dois pisos, localizam-se nas zonas urbanas disponíveis à data, nomeadamente a Norte do Museu Agrícola e na envolvente do mercado com toda a sua extensão para Sul até ao limite dos terrenos urbanos da freguesia.

A história deste lugar e a sua evolução urbana tem uma ligação directa com o desenvolvimento do Santuário da Atalaia, que situado a quatro quilómetros da Cidade do Montijo e no limite do Concelho com Alcochete, detém um significado importantíssimo como espaço religioso na península de Setúbal e nas povoações ribeirinhas do estuário do Tejo.

O grau de protagonismo que este lugar adquire é traduzido numa maior densidade populacional e numa concentração da maioria dos equipamentos e serviços da freguesia. O facto de os terrenos urbanos não se estenderem para além do aglomerado existente, modela a paisagem envolvente conferindo-lhe características agrícolas.

Figura 9 – Planta do aglomerado da Atalaia em 1938



Fonte: Câmara Municipal de Montijo - GPU

O aglomerado urbano da Atalaia assenta estruturalmente a sua morfologia urbana em três situações distintas:

a) No núcleo central histórico tem como protagonistas a igreja e o adro/escadaria, que constituem os elementos aglutinadores e de distribuição estrutural da malha urbana. Estes elementos de cariz religioso foram os responsáveis pela criação do lugar da Atalaia tal como o conhecemos hoje. Todo o espaço que envolve o Santuário desenvolve-se por ruas e praças concebidas a partir do modelo aglutinador. A estrutura urbana adapta-se a uma topografia singular na região, onde o seu ponto mais alto orienta o crescimento a partir das relações visuais e espirituais com o Tejo não omitindo a necessária e precisa ligação visual ao ponto cardeal Poente.

b) O eixo viário constituído pela EN4 permitiu que a Atalaia se desenvolvesse em ambos os lados desta via, embora de forma muito distinta. O lado Sul da estrada conhece uma implantação do edificado de acordo com o cadastro, com uma ocupação dispersa e muito fragmentada. A rede viária que se desenvolve a partir da estrada nacional é rematada por edifícios que se implantam

longitudinalmente, com características arquitectónicas bastante heterogéneas em termos de volumetria e linguagem.

c) As novas áreas residenciais correspondem à expansão urbana a Norte (urbanização do cruzeiro) com moradias unifamiliares dotadas de áreas de equipamento e espaços verdes adequados aos residentes. A Sul (urbanizações próximas da EM502 e da Rua 25 de Abril), predomina a habitação unifamiliar, com lotes de dimensão variável. Esta zona residencial é pontuada ocasionalmente por fracções de comércio ou serviços, sendo as mesmas praticamente uma excepção dentro de um programa urbanístico dotado de uma malha no limite da monofuncionalidade, extremamente monótona e repetitiva, com modelos de tipificação arquitectónica de desenho pouco elaborado, *(sem pontos focais…sem referências urbanas)*.

Figuras 10 e 11- Urbanização do Cruzeiro e sistema de vistas sobre a cidade de Montijo e Lisboa

Fonte: Câmara Municipal de Montijo - GPU

O núcleo urbano da Atalaia tem vindo continuadamente a sofrer uma consolidação e expansão da sua estrutura urbana. A melhoria e ampliação das suas infra-estruturas e equipamentos colectivos têm proporcionado uma evolução do parque habitacional que por sua vez é responsável por um aumento significativo das áreas de lazer.

O núcleo histórico tem existido um pausado mas continuo preenchimento dos vazios urbanos existentes. Nesse processo foi notório o cozer da malha urbana na área mais antiga do seu núcleo, que através de iniciativas particulares de edificação, premiaram o investimento público na consolidação do lugar permitindo gerar uma dinâmica empreendedora capaz de ir actualizando o

lugar sem o descaracterizar. Este núcleo apresenta contudo notórios problemas de ligação viária à restante malha urbana do lugar. O perfil não regular da maioria das vias que intersectam a EN4 ou a EM502 (a Norte para o Concelho de Alcochete) fazem da continuidade da rede viária um processo que foi resolvido de forma isolada, de acordo com as necessidades, ao invés de resultar de um plano abrangente para o local. O tecido urbano vai sendo consolidado com base numa matriz espontânea, que gera por vezes situações de ruptura no ordenamento do território. A ilustrar a situação descrita temos o exemplo da zona Sul da Atalaia que vive de uma encruzilhada de caminhos e atalhos, de perfis e proprietários muito diversos que adicionando ao excessivo retalho da propriedade irão provocar no futuro situações urbanas de resolução mais problemática.

Na área igualmente a Sul, que tomou por base um sistema de desenvolvimento linear assistiu-se a uma evolução francamente imediatista impulsionada também pelo óbvio movimento que advém das vias que atravessam o aglomerado, não apenas para preenchimento equivalente ao que se encontra no núcleo central, mas inclusive a uma evolução da malha com o desenvolvimento de novas construções ao longo das vias em referência, com um tardoz dos lotes desregulado e pouco adaptado a uma futura expansão urbana. A continuidade e a expansão deste modelo de ocupação linear justifica uma extensão dos limites do aglomerado urbano em causa, que o aproxima fisicamente dos lugares vizinhos a Este (Passil – Município de Alcochete) e a Sul (Alto Estanqueiro). A Norte do lugar da Atalaia a organização do tecido urbano é mais eficaz, resultado de uma intervenção com maior escala e que fechou o vazio que existia no limiar do Concelho.

Figura 12 – Novas urbanizações isoladas ao longo da EM 502 no lugar da Atalaia

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

O lugar da Atalaia possui assim uma estrutura urbana com duas abordagens bem distintas. Por um lado temos um núcleo histórico bem consolidado e organizado, que se foi regenerando no decorrer dos anos, com soluções contemporâneas mas com adequada ligação à história do lugar. Por outro

lado temos uma vasta área a Sul da EN4 que tem na sua génese quintas que foram retalhadas ao longo do tempo e que hoje se apresentam como pequenas propriedades, que por não terem uma referência tão forte com a zona Norte da Igreja, cresceram de forma espontânea sem regra no desenho urbano ou na arquitectura exibida. Aqui reside o maior desafio urbano para a Atalaia, que seguirá o caminho natural do não ordenamento do território, ou por outro lado, poderá surgir a partir desta encruzilhada urbana uma matriz que absorva o existente conferindo-lhe a capacidade de articulação de novas zonas de expansão urbana que inevitavelmente surgirão na Atalaia em muito devido à sua excelente localização e acessibilidade.

Figura 13 – Núcleo central do lugar da Atalaia e zona a sul da EN 4 com pequenas quintas e espaço público indefinido

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

O lugar da Atalaia tem vindo melhorar as suas infra-estruturas com actualizações ocasionais, mas que carecem de uma normalização que permita uma eficiente ligação entre si e que defina a médio prazo as intervenções necessárias.

A área das infra-estruturas viárias é a que está mais desregulada, com uma ineficaz proliferação de perfis e pavimentos, com intersecções pouco eficientes e pouco seguras. É necessário normalizar as intervenções para que o lugar se possa desenvolver já com uma matriz bem desenhada e eficiente.

Os espaços públicos apresentam níveis de qualidade e tratamento muito diferenciados e reflectem a dispersão e por vezes até deficiências de projecto dos mesmos. È necessário a revisão das suas condições de utilização, de eventuais melhorias em muitos e sobretudo de um plano global para os que surgirão no futuro. Os espaços públicos da Atalaia apresentam ainda uma evidência que está directamente ligada à qualidade do desenho urbano e que se traduz em melhores espaços onde a planificação ou a história ajudaram a desenhar o lugar.

No domínio público e em matéria de estacionamento encontram-se algumas deficiências em especial a Sul da EN4 onde a organização do estacionamento é tão espontânea quanto o urbanismo existente. Existem nesta zona claras carências de estacionamento público que são

atenuadas apenas pela oferta privada existente. Na restante área do lugar o estacionamento existente é suficiente e organizado de modo a satisfazer as exigências de residentes e visitantes.

Fotografias 1 e 2 – Espaços públicos diferenciados existentes no núcleo central e em novas urbanizações

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

O Plano Director Municipal de Montijo criou um conjunto de áreas urbanizáveis, onde seria expectável o crescimento equilibrado, desenvolvendo-se novas áreas urbanas adequadas ao património existente. O núcleo central da Atalaia enquadrou-se numa classificação que permitia a renovação do edificado, desde que se mantivessem as características do edificado existente.

A expectativa teórica de que a expansão urbana a partir do núcleo central consolidado poderia sofrer uma evolução baseada em princípios urbanísticos similares, foi gorada pela inexistência de planos que definissem o desenho urbano e por imperativos de mercado.

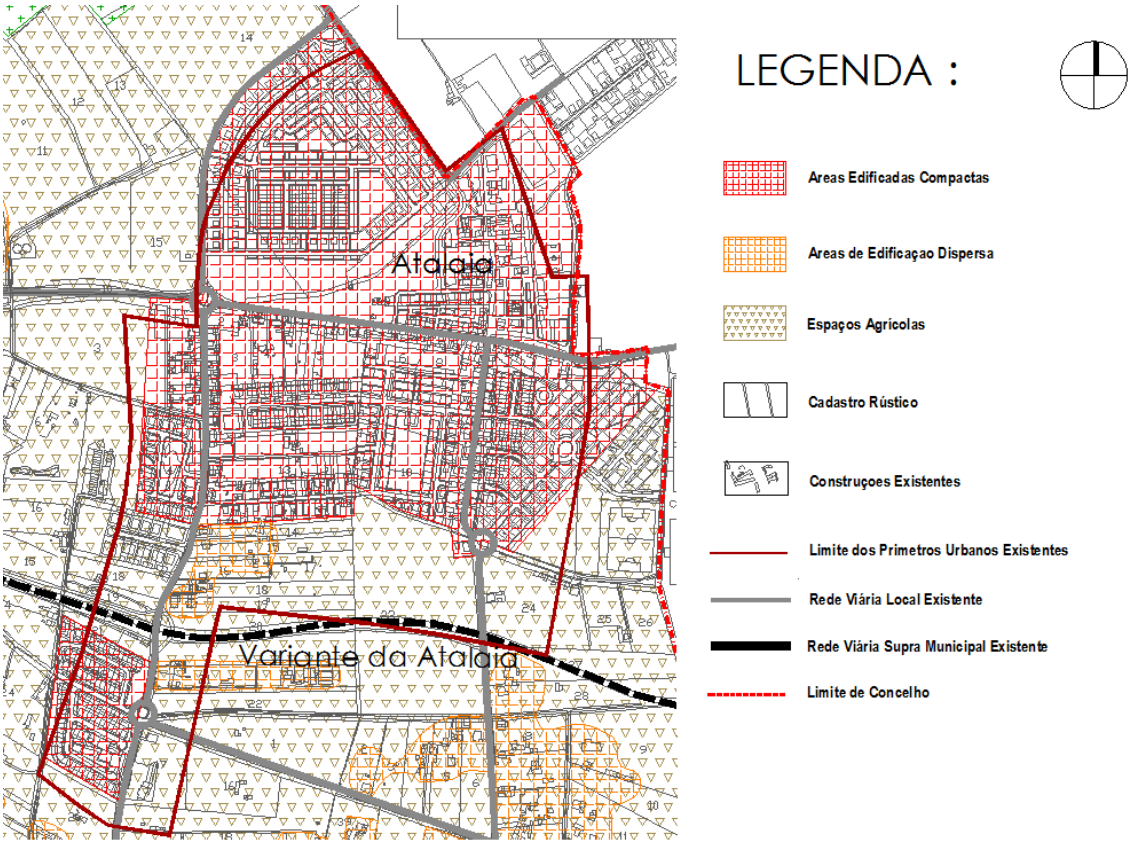
As áreas de expansão urbana localizam-se a Norte e a Sul do aglomerado histórico, com uma predominância de edificações unifamiliares e pontualmente multifamiliares com comércio/serviços no piso térreo.

A solução urbanística que materializou a construção nessas áreas sustentou-se em operações de loteamento adaptadas ao cadastro existente, o que conduziu a um resultado conceptual de desenho urbano "moldado" a um limite virtual, gerando múltiplas soluções de incongruências e descontinuidades morfológicas na malha urbana.

O crescimento e o equilíbrio do desenho original do núcleo histórico, necessariamente mais sedimentado e morfologicamente extremamente rico pelas dissonâncias positivas que a malha consolidada havia gerado, foi claramente descontinuado quebrando-se a linha conceptual de ocupação e desenho urbano. A expansão nas zonas urbanas foi feita com recurso à criação de lotes de terreno repetitivos, amorfos e enfadonhos na sua organização urbana, para além de o

resultado final terem sido edificações com uma arquitectura pouco reflectida e nada dialogante com o local.

Figura 14 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados no lugar da Atalaia



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Verifica-se um crescimento linear sobretudo ao longo da EM 502, para onde o PDM demarcou uma faixa de terreno como espaço urbano de um e outro lado da via, o que tem trazido o aparecimento de vários loteamentos maioritariamente de moradias unifamiliares com 2 pisos e que têm a EM 502 como via de serviço. São loteamentos urbanos adequados ao cadastro da propriedade rústica, sem um desenho urbano de conjunto, que mais parecem condomínios privados em que a via de entrada é a mesma de saída, não havendo qualquer outra ligação com a envolvente.

O PDM em vigor demarcou uma variante ao lugar da Atalaia que liga directamente a rotunda das portas da cidade á rotunda do Passil (concelho de Alcochete) com o intuito de retirar o trafego pesado de atravessamento do interior do núcleo da Atalaia. Esta variante não se encontra ainda concluída na sua totalidade. Uma falha grave foi a não previsão de um nó de acesso ao lugar da

Atalaia, sendo que a população residente irá continuar a utilizar a EN 4, agravando continuamente o volume de trafego verificado nesta via.

2.2.2. LUGAR DE VALE PORRIM E FIGUEIRA DA VERGONHA

São dois lugares pertencentes á freguesia da Atalaia e localizados a sul da mesma. Têm em comum o predomínio de terrenos rústicos, uma excessiva fragmentação da propriedade rústica e consequente edificação dispersa. O lugar da Figueira da Vergonha desenvolve-se ao longo do CM 502 no seguimento do lugar da Atalaia fazendo a transição deste com a freguesia do Alto Estanqueiro / Jardia. É um lugar sem dimensão demográfica, onde predomina as áreas agrícolas de transição, em que a agricultura praticada não tem qualquer expressão.
O Lugar de Vale Porrim abrange uma extensa área da freguesia da Atalaia e uma pequena parte na freguesia do Alto Estanqueiro / Jardia, sendo limitada entre o CM 502 e o CM 1124 que faz limite com o concelho de Alcochete. O lugar de Vale Porrim apresenta um grave problema de edificação dispersa, fruto da excessiva fragmentação da propriedade rústica, sendo identificadas várias zonas, com maior incidência ao longo do CM 1124.

O lugar do Vale Porrim é dos poucos lugares do concelho que não apresenta qualquer perímetro urbano demarcado, estando este lugar abrangido quase na sua totalidade pela Reserva Agrícola Nacional em simultâneo com a Reserva Ecológica Nacional. Estas condicionantes impostas no PDM em vigor só se poderá entender como forma adoptada para proibir a edificação em espaços agrícolas e desta forma controlar a edificação dispersa que já se verificava á data da elaboração do actual PDM.

2.2.3. LUGAR DO BAIRRO DO BARROSO

O lugar do bairro do Barroso localiza-se no limite sul da freguesia da atalaia com a freguesia do Alto Estanqueiro / Jardia ao logo do eixo viário da EM 502. Este lugar tem origem numa divisão cadastral em avos que formalizou uma Área Urbana de Génese Ilegal.

A malha urbana do bairro do Barroso assenta em vias perpendiculares á EM 502, com uma predominância de tipologias de uso habitacional unifamiliar de 1 e 2 pisos. Actualmente verifica-se o aparecimento de loteamentos de moradias unifamiliares na continuidade do Bairro do Barroso, seguindo as mesmas tipologias habitacionais e servidas por ruas que se apoiam perpendicularmente na EM 502.

As disposições do actual PDM nomearam toda a área do lugar em conjunto com uma faixa de terreno pertencente ao lugar da Figueira da Vergonha como espaço urbano, misto, a reabilitar. Esta classificação abrange não só os limites do Bairro do Barroso como também as áreas envolventes constituídas por terrenos agrícolas ou antigas suiniculturas desactivadas. Verificando–se desta forma

uma classificação desajustada à realidade, não levando em consideração quais as actividades praticadas no local.

2.2.4. PROBLEMAS DA REDE URBANA NA FREGUESIA DA ATALAIA

- EN 4 que atravessa a freguesia da Atalaia apresenta um grande volume de trafego pesado e ligeiro.
- O eixo viário da EM 502 Atalaia – Alto Estanqueiro apresenta um aumento do volume de trafego, derivado das diversas urbanizações ao longo deste eixo.
- Grande carência de estacionamento público a sul do núcleo antigo da Freguesia da Atalaia.
- Desajustamento dos perímetros urbanos demarcados em PDM com a estrutura cadastral da propriedade rústica.
- Excessivo fraccionamento da propriedade rústica, nomeadamente no lugar de Vale Porrim, levando ao despoletar da edificação dispersa.
- Concentração de loteamentos avulsos ao longo do eixo rodoviário da EM 502 com entrada e saída para esta via de atravessamento.
- A variante da Atalaia que não contempla um nó de acesso na freguesia não servindo por isso a população ai residente.
- Crescimento e desenvolvimento do lugar da Atalaia de forma linear, ao longo dos principais eixos viários.

2.2.5. DIRECTRIZES E ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS PARA A REDE URBANA DA FREGUESIA DA ATALAIA

- Estruturação do espaço público, através da instalação de novas funções e usos que possam criar uma nova atractividade.
- Valorização do tecido urbano, recorrendo à estrutura de espaços públicos como matriz organizadora do espaço e de fácil leitura do mesmo.
- Redefinição dos perímetros urbanos de modo a evitar e conter o crescimento linear verificado e incentivar a consolidação e concentração urbana.
- Apoiar o desenvolvimento urbano e o ordenamento do território em estudos urbanísticos de conjunto potenciando uma integração dos novos espaços urbanos com o tecido existente.
- Propor um nó de acesso na variante da Atalaia de forma a servir a população ai residente e poder estruturar as áreas de expansão urbana a sul da EN 4.
- Construção de uma via estruturante entre o nó de acesso ao IC32 na Lançada e o nó proposto á Variante da Atalaia de forma a estruturar e servir todo o território localizado a sul da EN 4 e caracterizado pela excessiva fragmentação da propriedade e edificação dispersa.

2.3. FREGUESIA DE CANHA

Devido à sua excelente localização geográfica, atraiu desde longa data a fixação do homem, como atestam os diversos vestígios encontrados na proximidade da ribeira de Canha.
Possuiu autonomia administrativa enquanto sede de concelho até 1838, data em que passou a fazer parte do concelho de Aldeia Galega, actual Montijo. No entanto, esta situação não foi pacífica uma vez que o concelho foi extinto pela primeira vez em 1836, por decreto de 6 se Novembro, restaurado por decreto de 2 de Janeiro de 1838 para, finalmente, em 17 de Abril de 1838, ser definitivamente extinto. Administrativamente continua a ter a categoria de vila, uma vez que a extinção do concelho não determina a perda do título.

Para a sua extinção e integração no concelho de Aldeia Galega terá contribuído o facto da maioria dos proprietários rurais da área serem residentes em Aldeia Galega, pelo que não se justificava o pagamento de impostos noutro concelho que não fosse o da sua residência.
A freguesia é constituída por terrenos agrícolas, bastante férteis, que lhe conferem um carácter rural por excelência, o que se deduz também pelo facto de, em 1855, se terem perdido as searas devido às grandes enchentes da ribeira. Saliente-se também que é o único local do município onde se cultiva arroz.

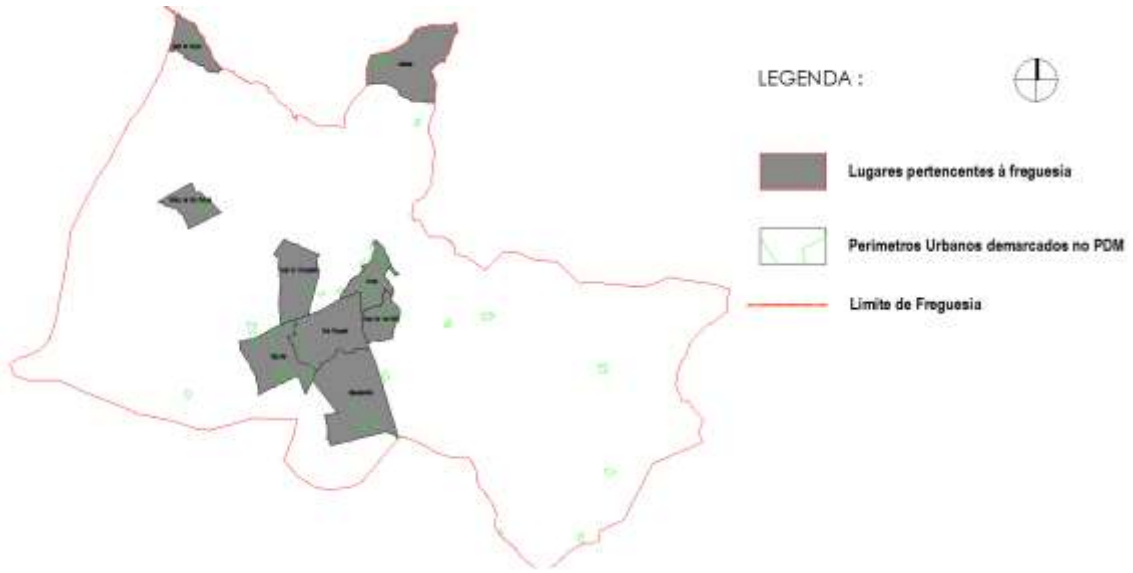
Já neste século, Canha viu proclamada a república na noite de 4 para 5 de Outubro de 1910, bem como assistiu ao desmembramento da sua área para criação das freguesias de Santo Isidro, em 1957, e de Pegões, 1985.

Geograficamente a freguesia de Canha encontra-se localizada num território de transição entre a Península de Setúbal, o Ribatejo e Alentejo, visto os seus limites administrativos fazerem fronteira com os concelhos de Benavente e Coruche pertencentes ao distrito de Santarém e com Montemor-o-Novo e Vendas Novas pertencentes ao distrito de Évora. Internamente os limites administrativos da freguesia de Canha fazem fronteira com a freguesia de Santo Isidro e com a freguesia de Pegões, que outrora já integraram os limites da freguesia de Canha.

Em termos de dimensão territorial a freguesia de Canha è a que apresenta a maior área (207,7 km2) de todas as freguesias pertencentes ao concelho de Montijo, o que contrasta com a sua densidade populacional, uma vez que apenas residem 1907 habitantes em toda a freguesia.
Apesar da sua dimensão territorial verifica-se que grande parte da população residente concentra-se no núcleo principal (Vila de Canha) da freguesia e por mais 8 lugares de pequena dimensão demográfica (segundo dados da BGRI, 2001).

Este facto deve-se à freguesia de Canha ser um território maioritariamente agro-florestal, constituído por propriedades de grandes dimensões, apoiadas em pequenos núcleos rurais e tendo a Vila de Canha o centro urbano estruturante de toda a freguesia.

Figura 15 – Freguesia de Canha com os perímetros urbanos demarcados no PDM e os lugares segundo o INE



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

O número de lugares (9) existentes na freguesia de Canha contrasta com o número de perímetros urbanos (17) demarcados na planta de ordenamento pelo PDM de Montijo em vigor (Figura 15).

Um facto que não se pode ignorar é a diminuição da população residente em todos os lugares pertencentes à freguesia e a consequente diminuição populacional na globalidade da freguesia de Canha, sendo que lugares como o Monte Escatelar e Abegoaria pertencentes a lista de lugares da freguesia de Canha em 1991 segundo a BGRI, desapareceram desta lista em 2001 por terem menos de 10 habitantes residentes.

Destes 9 lugares da freguesia de Canha apenas a Vila de Canha apresenta uma população superior a 500 habitantes e uma estrutura urbana definida. Os outros núcleos da freguesia que apresentam dimensão populacional (mais de 200 habitantes) são as Taipadas e Foros do Carrapatal, funcionando como pequenos aglomerados rurais, onde predomina uma estrutura da propriedade fragmentada de pequena dimensão e edificação dispersa.

Apesar do decréscimo populacional verificado em todos os lugares da freguesia, verifica-se que esta é atravessada por eixos rodoviários estratégicos para potencializar o desenvolvimento económico e com tendência a serem reforçados no futuro com a localização do NAL.

O corredor rodoviário da EN 10 e A13 são os grandes eixos estratégicos que atravessam a freguesia de Canha e ao longo do qual surgem localizados os lugares das Alpenduradas, Taipadas e São Gabriel.
A Vila de Canha (sede de freguesia) encontra-se numa localização desfasada destes eixos estratégicos, o que se traduziu numa falta de capacidade de atracção de actividades económicas, justificando não só a diminuição populacional, como uma perda de importância como lugar estruturante da freguesia e da sua região envolvente.

Com os novos investimentos previstos para o território da freguesia de Canha (novo aeroporto de Lisboa), pretende-se organizar o espaço e usos a instalar de forma a potenciar o desenvolvimento dos lugares localizados junto a este eixo estratégico de desenvolvimento, reforçando o centro urbano da Vila de Canha para que este funcione como um centro urbano estruturado de apoio aos restantes aglomerados e áreas de desenvolvimento industrial e logístico para o qual este eixo estratégico de desenvolvimento se encontra vocacionado.

2.3.1. LUGAR DE CANHA

A Vila de Canha é o principal aglomerado urbano da freguesia, quer pelo número de habitantes que possui, quer pelos serviços prestados à população, quer pela estrutura urbana compacta ou pelo passado histórico como sede de concelho até 1838.

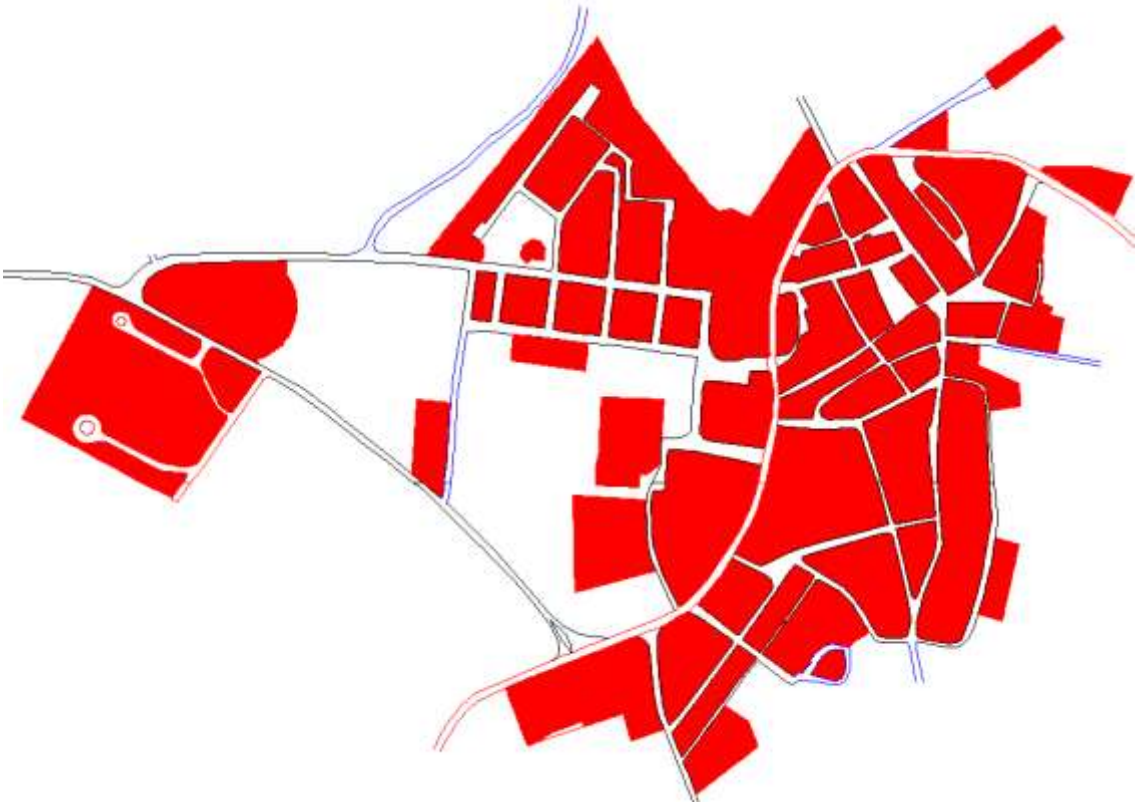
Localiza-se sensivelmente no centro desta grande freguesia, interiorizada em relação aos eixos estratégicos de desenvolvimento que atravessam o território. O povoamento instalou-se ao longo da EN 251 e perto da ribeira de Canha. A Ribeira de Canha teve importância fundamental no povoamento da Vila, pois permitia o escoamento de produtos agrícolas por via fluvial até ao Estuário do Tejo, servindo também uma vasta área do Alentejo.

Ao longo dos tempos, os residentes de Canha viveram em exclusivo ligados á actividade agrícola e pecuária; actualmente o sector primário mantém ainda uma grande importância no aglomerado da vila, no entanto a maioria da população activa residente encontra-se empregada no sector terciário. Este facto deve-se a uma constante diminuição da população em geral, o que leva a uma consequente diminuição da população activa e a uma população residente cada vez mais envelhecida; sendo que a população activa residente encontra-se praticamente toda empregada nos serviços públicos (junta de freguesia, biblioteca, museu, correios, posto de saúde, etc.) que o aglomerado da vila de Canha possui.

O aglomerado urbano da Vila de Canha estrutura-se fundamentalmente no seu núcleo antigo, com alguma identidade associada à arquitectura popular alentejana sendo marcante a ocupação

linear ao longo da EN 251. O edificado que constitui a vila foi construído na sua maioria nos anos 70 e é composto maioritariamente por edifícios de 1 e 2 pisos. Posteriormente surgiram novas formas de ocupação, nomeadamente o tecido de moradias (Bairro Almansor), formado por pequenas construções de habitação unifamiliar isoladas, em lotes com espaço exterior privativo.

Figura 16 – Estrutura do tecido urbano no aglomerado da vila de Canha



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU.

A malha urbana do aglomerado da vila desenvolve-se apoiada num eixo central (EN 251) na qual se apoiam perpendicularmente desenvolvimentos secundários. A via de atravessamento e a estrutura cadastral marcam uma estrutura adaptada ao terreno, apesar de se verificar uma fraca penetrabilidade no interior da malha, que por vezes apresenta problemas de desfasamento nos seus quarteirões, com múltiplos cruzamentos e variação nos perfis das vias.
O aglomerado apresenta uma fraca hierarquização das vias, com problemas de ligação ao exterior, funcionando a própria EN 251 como uma barreira que divide o aglomerado, devido ao trânsito de atravessamento e ao perfil transversal estreito.

Também o estacionamento, em especial para veículos pesados, è um problema principalmente no centro, não existindo espaço disponível para a realização de um parque de estacionamento

público, o que faz com que o único espaço livre, de dimensões razoáveis seja o terreno do largo da feira que è utilizado para o estacionamento dos veículos pesados.

Os espaços públicos existentes com características adequadas à fruição diária são: a Praça da República, o largo da junta de freguesia e o largo junto ao antigo depósito da água.

Fotografias 3 e 4 – Espaços públicos estruturantes do tecido urbano da vila de Canha

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Canha possui infra-estruturas urbanas completas, no entanto apresenta um problema relacionado com o tratamento das águas residuais domésticas. A Fito-ETAR integrada no sistema da Simarsul è insuficiente. Este problema já se encontra referido nos estudos de caracterização do actual PDM, que o dava por inadequado. Este sistema de tratamento de águas residuais domésticas que se encontra a funcionar de forma incipiente Contribui para uma degradação contínua do ambiente, da Ribeira de Canha.

A estratégia adoptada pelo PDM em vigor mostrou-se incapaz de resolver os problemas verificados, a demarcação das áreas urbanizáveis foi feita tendo em vista a viabilização de urbanizações, o que não corresponde ao ritmo de crescimento da vila onde por tradição e necessidade o crescimento é orgânico e casuístico, operado pela construção de moradias unifamiliares.

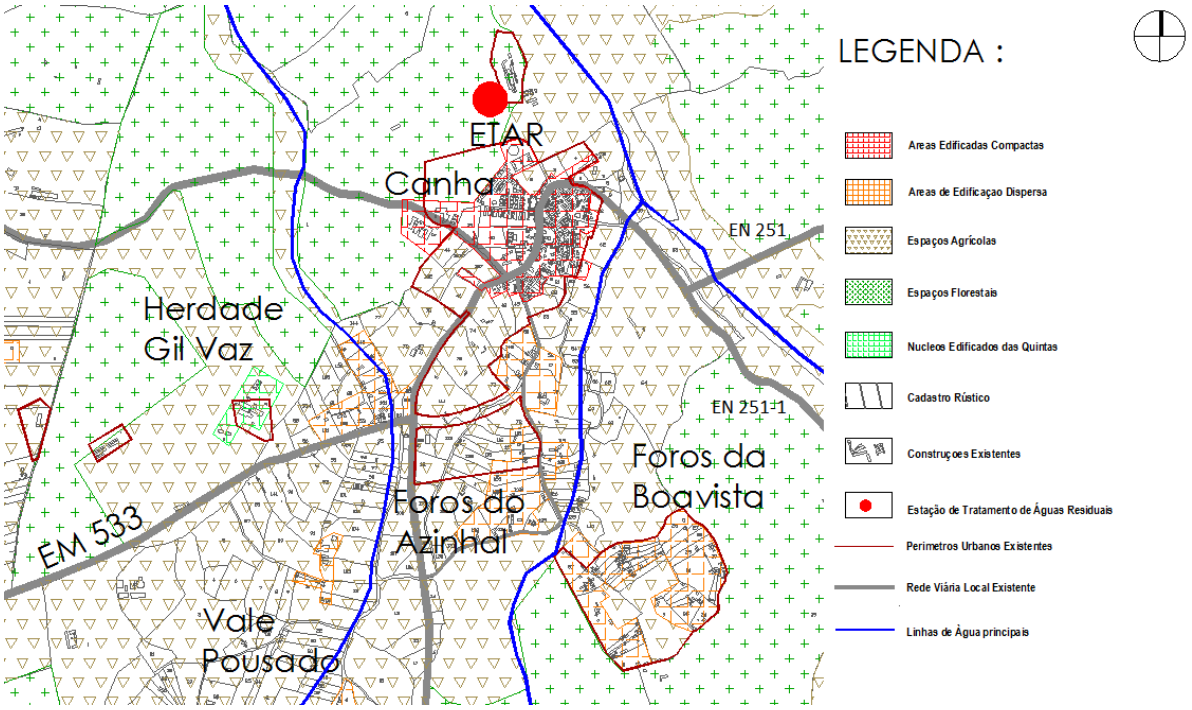
Existe um desfasamento entre o PDM e a realidade local. Os parâmetros do PDM são aplicados pelos seus máximos, configurando urbanizações desadequadas à procura local.
Na elaboração do PDM em vigor verifica-se uma discrepância na demarcação das áreas urbanas existentes e das áreas de expansão urbana. Os mapas seguintes mostram esta discrepância.

A demarcação do perímetro urbano em PDM contrasta de forma não sustentada com o perímetro urbano existente e não atende à divisão do cadastro.

Esta delimitação considerou uma parte do tecido antigo da vila como área urbana e a restante como espaço urbanizável e por outro lado englobou espaços livres, sem qualquer infra-estrutura ou edificação em espaço urbano.

Na demarcação dos perímetros urbanos, a EN 251 funcionou como uma linha divisória entre a área urbana e a área urbanizável, quando as edificações existentes num e outro lado da via pertencem à mesma unidade. O próprio bairro Almançor construído nos anos 80 foi por lapso considerado e englobado numa área urbanizável.
Outro exemplo de falta de rigor è o perímetro urbano demarcado no lugar dos Foros da Boavista. Verifica-se que a classificação como área urbana deste perímetro não è concordante com a realidade existente, pois trata-se de um lugar onde predomina a edificação dispersa assente numa estrutura cadastral de propriedades agrícolas de pequena dimensão. Apesar de ser um lugar já servido por infra-estruturas de energia eléctrica e abastecimento de água, ainda não possui rede de saneamento básico, predominando fossas sépticas.

Figura 17 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados

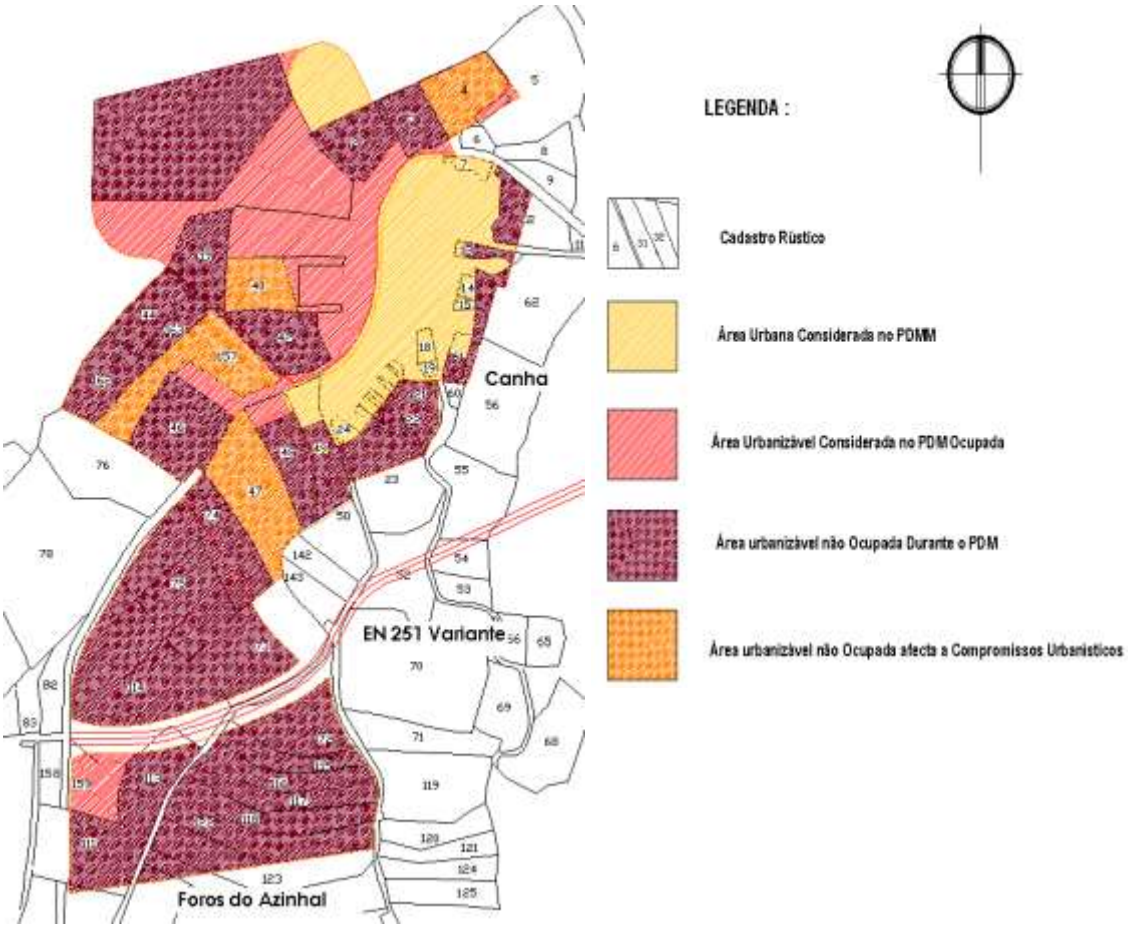


Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Os espaços de expansão urbana (áreas urbanizáveis) demarcados pelo PDM foram bastante generosos, com crescimento do aglomerado urbano para sul (Foros do Azinhal). Paralelamente o PDM demarcou e definiu a necessidade da construção de uma variante ligando a EM 533 à EN 251 (ligação a Coruche), justificada pela necessidade de desviar o trânsito pesado do interior do núcleo

urbano. Esta necessidade acentua-se devido ao volume de tráfego que atravessa o interior da vila, bem como a necessidade de melhoramento das condições da EM 533, que se tem vindo a degradar continuamente. No entanto deverá ser redefinido um novo traçado, tendo em conta a estrutura da propriedade e a expansão urbana do núcleo de Canha, contribuindo desta forma para um correcto ordenamento do território. O PDM ao demarcar esta variante não teve tais factos em consideração, tendo mesmo marcado a sul da variante uma área urbanizável / industrial, na zona dos Foros do Azinhal, onde a estrutura da propriedade existente è de dimensão reduzida, afastada de qualquer eixo estratégico (factor essencial na localização de áreas industriais) e sendo já uma área que a par dos Foros da Boavista caracteriza-se pela proliferação de edificação dispersa, principalmente junto à principal via que liga os Foros do Azinhal aos Foros da Boavista (CM 1127).

Figura 18 – Evolução dos espaços de expansão urbana considerados no PDM



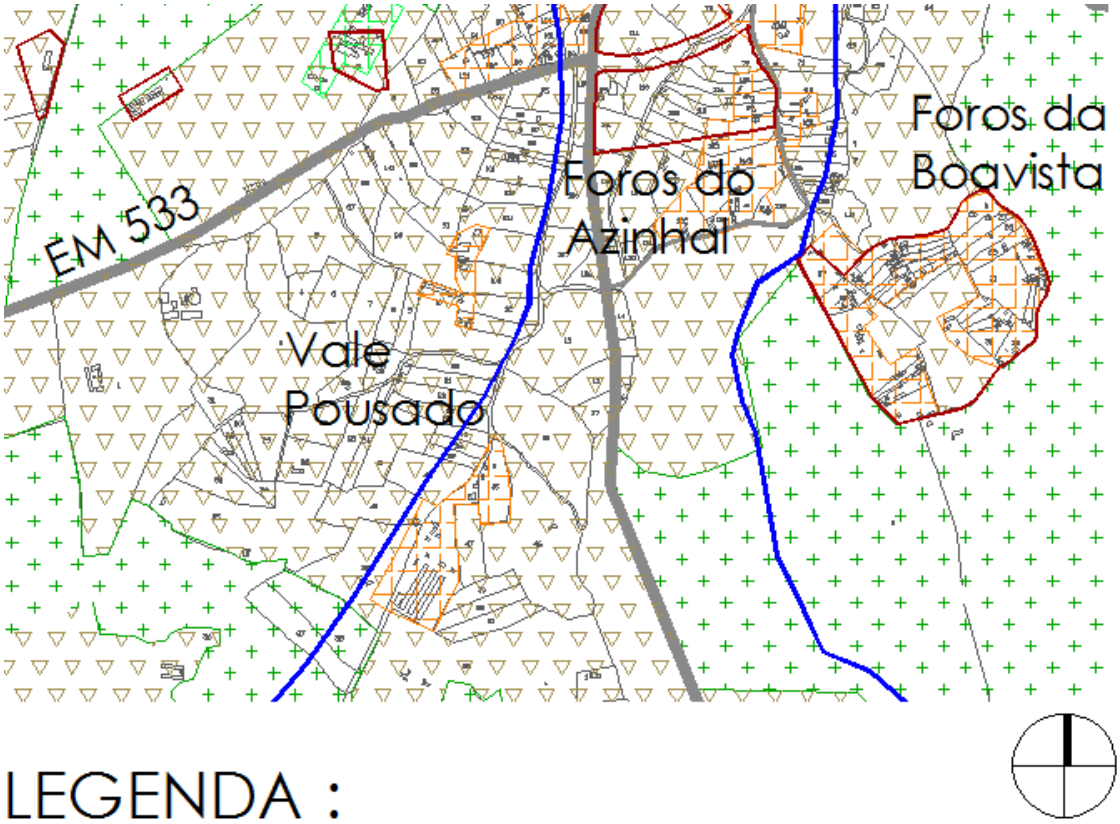
Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

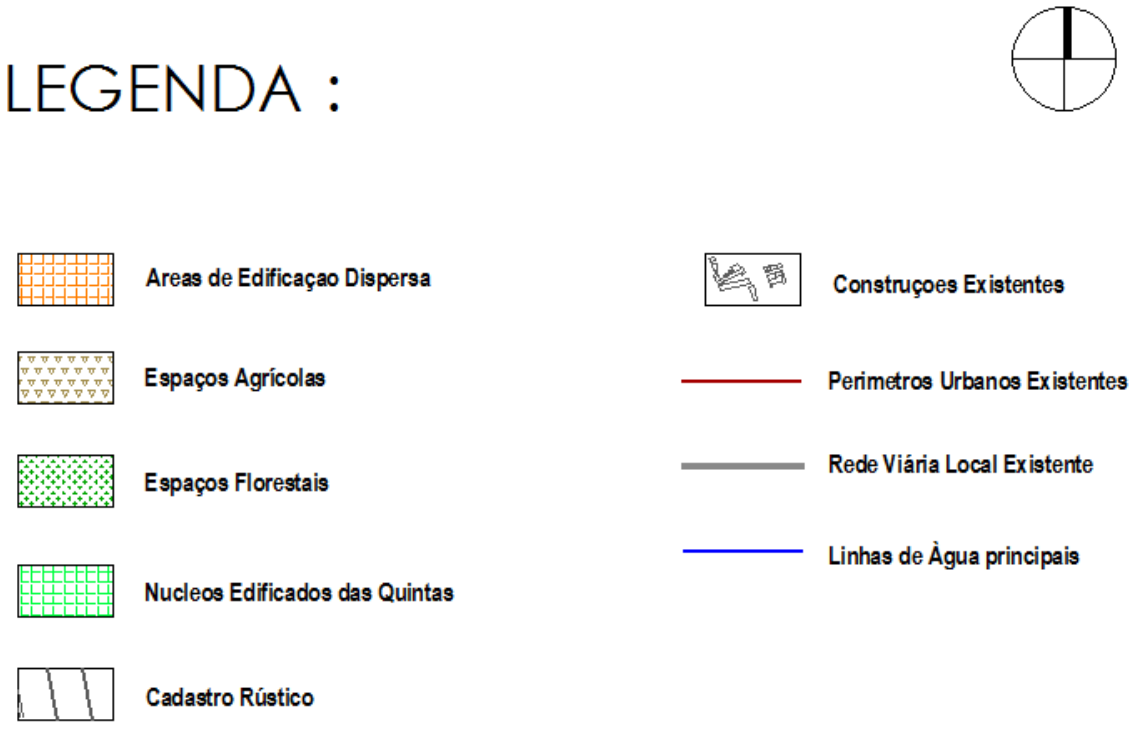
Durante a vigência do PDM entraram 4 pedidos de loteamentos para a vila de Canha, sendo que nenhum até então se concretizou. São terrenos rústicos afectos a compromissos urbanísticos, sendo um factor a ter em consideração numa futura proposta de ordenamento para o aglomerado de Canha.

2.3.2. LUGARES DOS FOROS DA BOAVISTA, FOROS DA AZINHEIRA E VALE POUSADO

Decidiu-se analisar estes três lugares em conjunto, visto localizarem-se numa zona periférica ao núcleo urbano da Vila de Canha e formarem em conjunto uma mancha contínua que tem como características comuns uma estrutura da propriedade idêntica e a existência de edificação dispersa que pontua todo este território.

Figura 19 – Fragmentação da propriedade e edificação dispersa nos lugares dos Foros da Boavista, Foros da Azinheira e Vale Pousado





Fonte: Câmara Municipal de Montijo – PDM

No decorrer dos últimos anos estas áreas não se tem verificado o aumento do fenómeno da edificação dispersa, como prova verificamos que qualquer destes lugares perdeu população residente nestes últimos 10 anos. Não se verificou o aparecimento de novas edificações significativas, sendo que a maioria das edificações existentes remontam das décadas de 50/60 e que alberga uma população residente idosa que sobrevive através da prática de uma agricultura incipiente de auto consumo.

Verifica-se que a edificação dispersa nos Foros do Azinheira e Foros da Boavista localiza-se ao longo da EM 1127, que faz a ligação directa destes lugares ao centro urbano da Vila de Canha, o que se justifica não só pela proximidade ao núcleo urbano que concentra todos os serviços de apoio á população, como também pela indisponibilidade de terrenos e novas edificações no centro urbano da vila.

Esta localização periférica traduz-se na falta de infra-estruturação completa, notando-se a falta de um sistema de tratamento de águas residuais, recorrendo esta população à utilização de fossas sépticas e muitas vezes, tendo no entanto sistema de distribuição de água, recorre a furos para a rega dos produtos hortícolas, podendo levar ao aparecimento de problemas de saúde pública.

Apesar d estrutura fragmentada da propriedade e da insuficiência das infra-estruturas urbanas, o PDM de Montijo considerou o lugar dos Foros da Boavista como uma área urbana e o lugar dos Foros da Azinheira como área urbanizável / industrial. Esta inconsciência na demarcação destes perímetros urbanos em áreas problemáticas do sistema urbano não obteve graves resultados ambientais e de ordenamento do território, devido à interioridade e fraca atractividade que estes lugares possuem, tanto em termos populacionais, como de actividades económicas.

Outro aspecto que ressalta no actual PDM é a demarcação de uma área industrial nos Foros da Azinheira, sobreposta em parcelas de terreno de pequena dimensão (inadequadas para a instalação de áreas deste tipo) contendo edificações de residência e apoio agrícola. O próprio perímetro industrial demarcado não respeita a estrutura cadastral existente, notando-se que este "traça" várias propriedades indiscriminadamente, não havendo qualquer justificativa para tal facto, comprometendo deste modo um correcto ordenamento do território e uma gestão urbanística eficiente. A localização de zonas industriais associados a pequenos aglomerados urbanos deve ter o cuidado de não perturbar a estrutura do povoamento existente. O mesmo erro ocorre na demarcação da variante à EN 251, que verifica alguma falta de cuidado e de análise pormenorizada do local, pois o PDM não teve em consideração as pré-existências do local.

O lugar de Vale Pousado um pouco mais afastado do cento urbano da Vila de Canha, com uma localização entre a EN 251 e a EM 533 apresenta o mesmo problema de uma fragmentação da

propriedade, mas no entanto a existência de edificação dispersa não é tão grave como nos lugares analisados anteriormente. Este facto pode-se justificar através da dinâmica populacional verificada, que segundo dados do INE o lugar de Vale Pousado apresentava em 1991 uma população de 68 habitantes residentes e em 2001 esse número de habitantes decresceu para 20. A dinâmica demográfica verificada acompanha o que se passou em todos os lugares da freguesia, no entanto e apesar da sua localização entre duas das vias estruturantes da freguesia de Canha (EN 251 e EM 533), verifica-se que o lugar de Vale Pousado não possui quaisquer redes de infra-estruturas urbanas nem vias de acesso pavimentadas. Esta è uma área com a classificação de uso do solo como agrícola, não existindo qualquer perímetro urbano no seu interior.

2.3.3. LUGAR DOS FOROS DO CARRAPATAL

O lugar dos Foros do Carrapatal desenvolve-se perpendicularmente à EM 533 e localiza-se entre o núcleo urbano de Canha e o lugar das Taipadas, muito próximo do eixo estruturante da EN 10. Apresenta uma área com cerca de 292,7 hectares e uma população de cerca de 204 habitantes (dados INE para 2001) o que dá uma densidade populacional de 0,7 habitantes por hectare.

Observam-se algumas bolsas de edificação dispersa com maior incidência junto dos principais caminhos pavimentados, os quais possuem uma infra-estruturação básica (rede de abastecimento de água e rede de energia eléctrica), não possuindo rede de águas residuais domésticas.

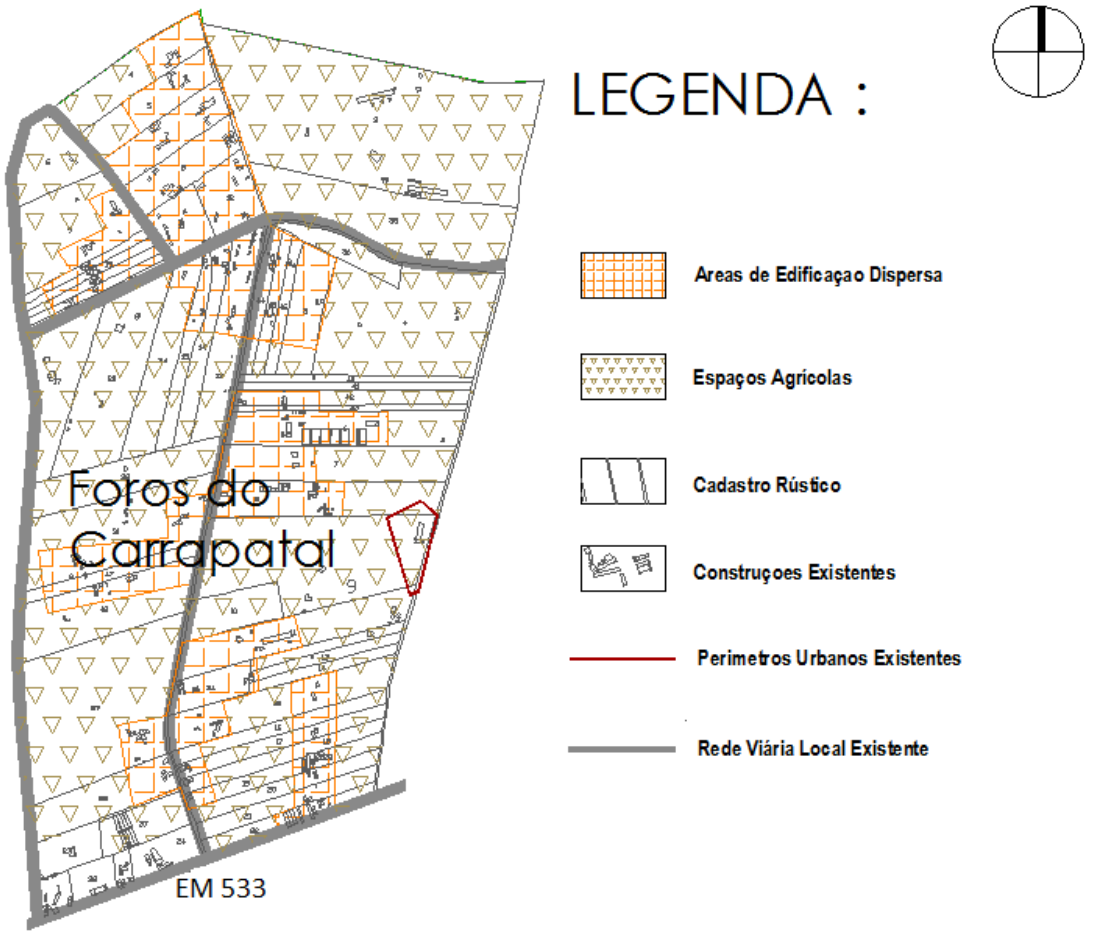
Não se verificou o alastrar da edificação dispersa, apesar de terem aparecido 19 novas construções entre 1991 e 2001, sendo que a maioria das edificações existentes foram edificadas entre as décadas de 40 e 80 e são compostas por edifícios de habitação unifamiliar de 1 e 2 pisos e algumas dependências de apoio agrícola.

Relativamente à estrutura da propriedade, é relativamente diferente da existente dos lugares anteriormente analisados, constituída igualmente por parcelas de terreno de menor dimensão são no entanto de tamanho superior, existido nalguns casos áreas de maior fragmentação da propriedade, que tiveram origem em constantes destaques das propriedades rústicas originais. Actualmente no lugar dos Foros do Carrapatal ainda se pode considerar um lugar com predominância de uma actividade agrícola incipiente, de auto consumo, praticada por uma população idosa, não se verifica no entanto a procura de parcelas para a constituição de novas edificações ou de segunda habitação.

No PDMM em vigor o lugar dos Foros do Carrapatal foi classificado como área agrícola, no entanto constatamos a existência de um perímetro urbano "incompreensivelmente" demarcado, junto de

um caminho de terra batida sem quaisquer infra-estruturas, abrangendo apenas a área urbana de uma parcela de terreno rústico.

Figura20 – Fragmentação da propriedade e edificação dispersa no lugar dos Foros do Carrapatal



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – PDM

2.3.4. LUGAR DAS LATADAS

O lugar das Latadas localiza-se no extremo da freguesia de Canha que faz limite de concelho com a freguesia da Branca no concelho de Coruche e apresenta uma população residente com cerca de 65 habitantes (segundo dados INE 2001), dos quais cerca de 33 habitantes possuem entre 25 e 64 anos e cerca de 20 habitantes têm mais de 65 anos, revelando-se desta forma a existência de uma população envelhecida.

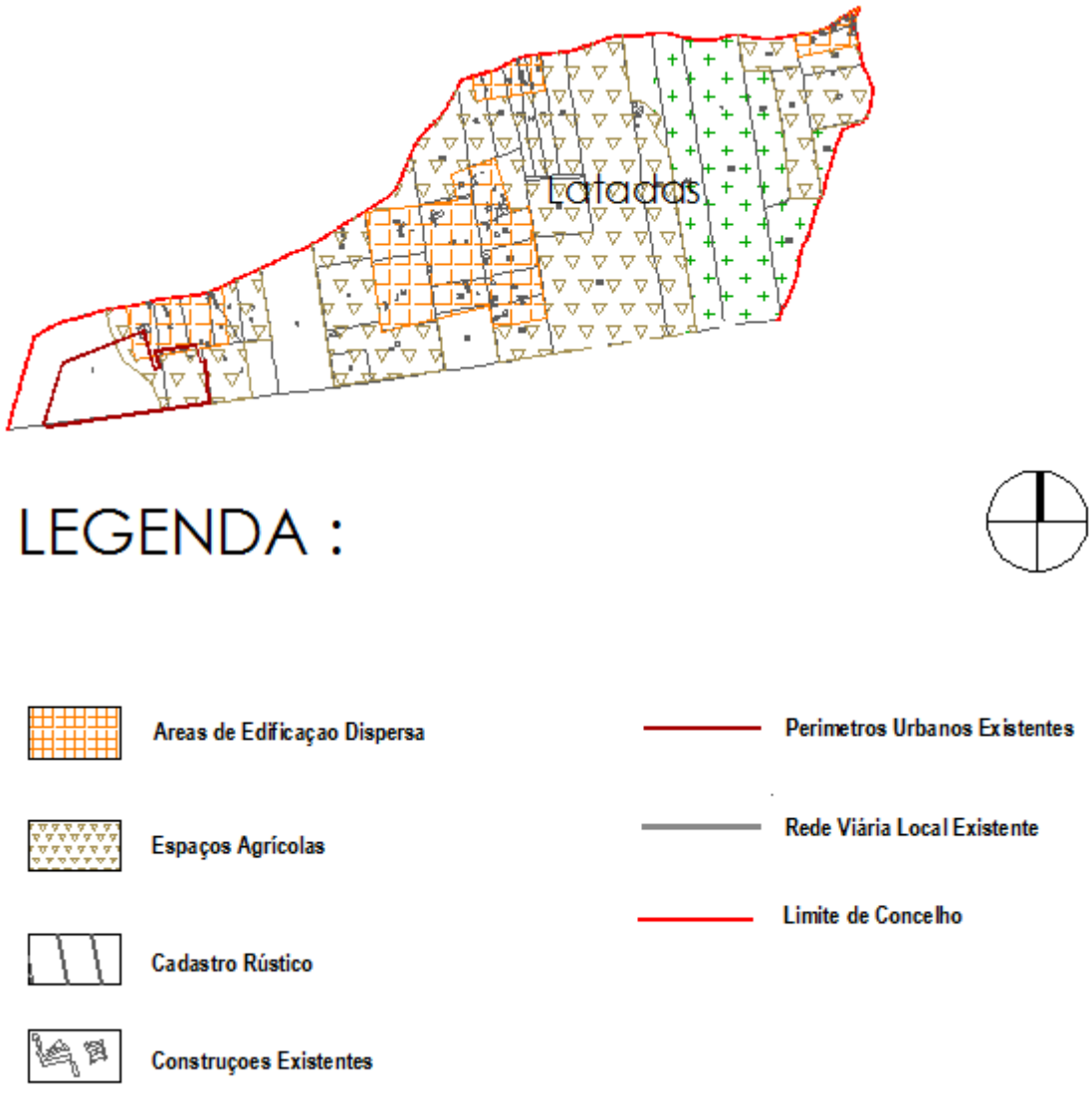
É um lugar distante e de difícil gestão por parte da autarquia e da própria freguesia, os seus habitantes ocorrem frequentemente e dependem directamente dos serviços prestados no concelho de Coruche, como è exemplo o ensino básico do 1º ciclo em que as crianças do lugar das Latadas se deslocam para Coruche e as do lugar de Fazendas da Arriça no concelho de Coruche se deslocam para Canha, por uma questão de proximidade e custos de transporte escolar inerentes às freguesias dos dois concelhos.
Através da figura seguinte podemos verificar as áreas de fragmentação da propriedade e edificação dispersa consideradas, tal como nos lugares já analisados, estas também são constituídas por terrenos agrícolas com pequenas manchas de edificação dispersa em propriedades de pequena / média dimensão, concentrando-se essencialmente junto dos caminhos Municipais e de serventia.

A edificação dispersa no lugar das Latadas apresenta um problema de maior gravidade relativamente aos restantes lugares identificados, devido à falta de infra-estruturas básicas e pavimentação das vias.

Verifica-se que apenas o caminho Municipal que faz a divisão entre os concelhos de Coruche e Montijo se encontra parcialmente pavimentado, sendo que os restantes se encontram em terra batida. A inexistência de infra-estruturas de saneamento e distribuição de água, leva os proprietários destes terrenos a recorrerem à utilização de fossas sépticas e furos de captação de água para a actividade agrícola e consumo doméstico. Esta realidade apresenta-se como um grave risco para a saúde pública da população residente.

Quanto à política de ordenamento adoptada pelo PDM em vigor, também no lugar das Latadas se procedeu à demarcação de um perímetro urbano, que mais uma vez verificamos que se encontra desajustado, abrangendo parcialmente duas propriedades, para as quais não teve em atenção a estrutura cadastral. Este perímetro urbano demarcado no lugar das Latadas não faz qualquer sentido, pois trata-se de uma área sem quaisquer infra-estruturas urbanas ou edificações.

Figura 21 – Fragmentação da propriedade e edificação dispersa no lugar das Latadas



Fonte: Camâra Municipal de Montijo – PDM

2.3.5. LUGAR DAS TAIPADAS

Num contexto diferente dos lugares anteriormente caracterizados, encontra-se o lugar das Taipadas, considerado o segundo lugar de maior importância na freguesia de canha com uma população de 275 habitantes no ano de 2001 (segundo dados estatísticos do INE).

O lugar das taipadas apresenta um povoamento disperso linear ao logo de um trecho do eixo rodoviário da EN 10, junto à qual apresenta uma maior densificação de edificações, usufruindo desta forma de um acesso directo a este importante eixo de atravessamento.

Este facto tem-se relevado um grave problema no que diz respeito à segurança rodoviária e da população local, devido à existência de diversos acesos directos entre os caminhos de serventia e a estrada nacional, levando ao aparecimento de vários pontos de conflito entre o trânsito rodoviário local e o trânsito de atravessamento.

Figura 22 – Loteamento construído na década de 90

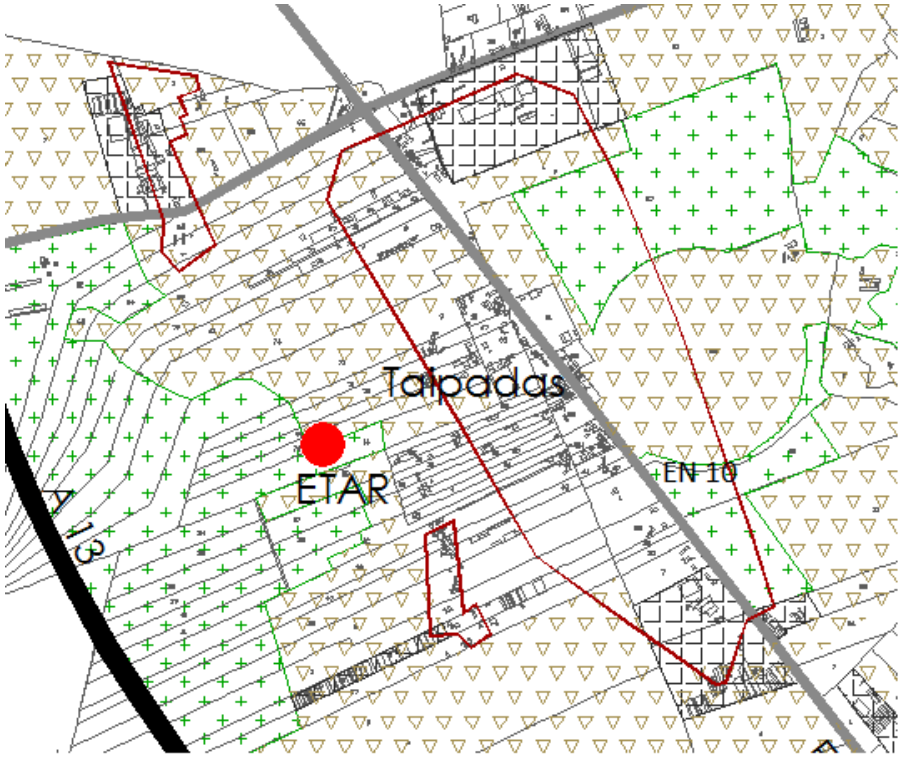
Figura 23 – Concentração de edificações junto à EN 10

Figura 24 – Edificação dispersa ao longo de uma via de acesso local

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

O PDMM demarcou um perímetro urbano alargado que abrange ambos os lados da EN10, o que levou a que este eixo rodoviário atravessa-se o perímetro urbano demarcado, acentuando os pontos de conflito existentes, através da construção de novas edificações e urbanizações com acesso directo à estrada nacional.

Figura 25 – Fragmentação da propriedade e edificação dispersa no lugar das Taipadas



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

A EN10 serviu de limite na demarcação das categorias de espaço urbano definidas, sendo que a Este da EN10, onde existe maior concentração de edificações, foi considerado pelo PDM espaço urbano habitacional, enquanto do lado Oeste da EN 10 em que a estrutura da propriedade è de maior dimensão o PDM considerou uma área industrial proposta.

A edificação dispersa no lugar das Taipadas apresenta características, de maior concentração, essencialmente junto das principais vias infra-estruturadas e está inserida numa estrutura da propriedade rústica de pequenas dimensões. Predominam as edificações isoladas de 1 e 2 pisos, a grande maioria edificada nas décadas de 70 / 80, mas não podemos deixar de verificar a existência de alguma dinâmica de construção entre os anos de 1991 e 2001 com a construção de 25 novas edificações.

A população apresenta uma dinâmica de envelhecimento, com um nível de instrução bastante baixo, ressaltando no entanto que o sector de actividade que predomina no lugar das taipadas e tal como na Vila de Canha o sector terciário, havendo no entanto uma grande parte da população activa empregada em actividades do sector primário, nomeadamente na agricultura.

Relativamente às infra-estruturas básicas que abrangem o lugar das taipadas, verifica-se a existência das infra-estruturas necessárias à população residente e para um provável reforço do núcleo habitacional. O núcleo habitacional das Taipadas é servido por redes de abastecimento de água e electricidade, possui acessos viários pavimentados e beneficia mais recentemente da construção de uma ETAR, sendo actualmente a ETAR de maior capacidade em funcionamento na freguesia de Canha.

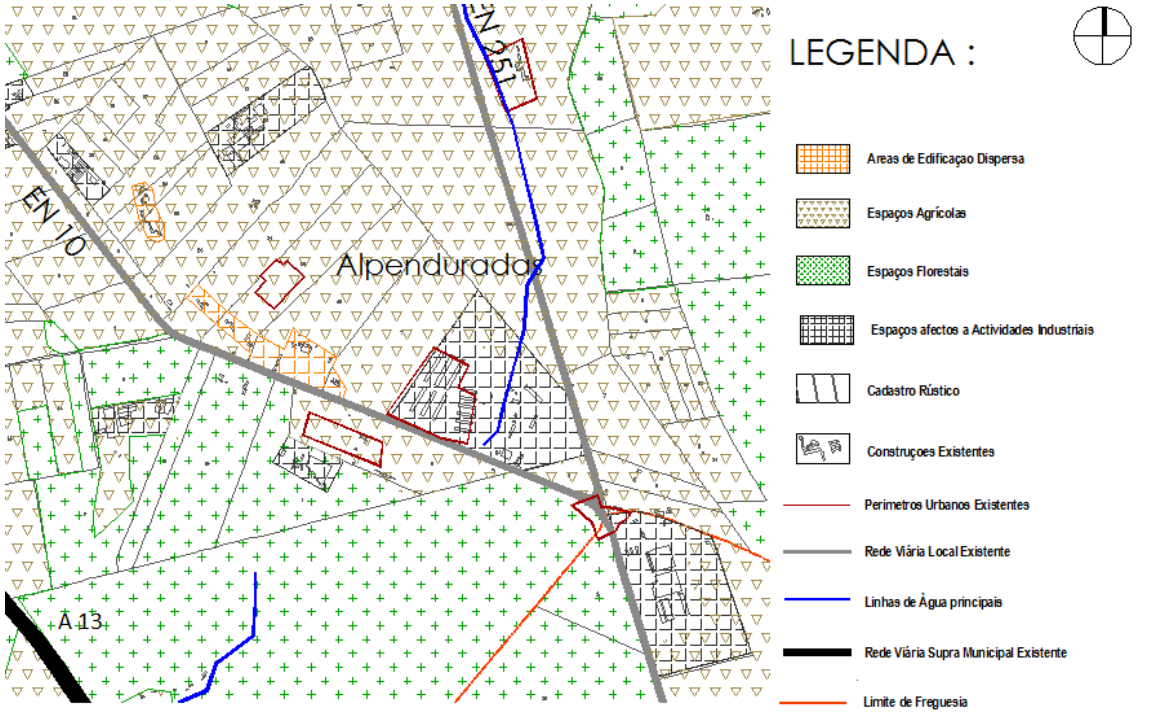
2.3.6. LUGAR DAS ALPENDURADAS

O lugar das Alpenduradas localiza-se entre a EN 10 e a EN 251, é constituído maioritariamente por propriedades rústicas de média / grande dimensão, onde predomina uma actividade agrícola incipiente na qual se reflecte uma população envelhecida e com um nível de instrução baixo. No entanto e apesar de ser um lugar onde a actividade agrícola predomina, verifica-se a existência um desenvolvimento linear ao logo de um trecho do eixo rodoviário da EN 10, junto à qual apresenta alguma dispersão de edificações de uso habitacional e a instalação de algumas agro-indústrias, usufruindo desta forma de um acesso directo a este importante eixo de atravessamento.

O PDM de Montijo na sua planta de ordenamento demarcou mesmo alguns perímetros urbanos que englobam estas pequenas unidades agro-industriais. Estes perímetros estão demarcados na planta de ordenamento do PDM de Montijo como áreas urbanizáveis mistas e outros como áreas industriais existentes.

Como noutras situações já verificadas anteriormente, o PDM não teve em atenção o cadastro da propriedade e as necessidades de expansão que estas pequenas empresas poderiam ter no futuro e delimitou um perímetro urbano/industrial inibidor de qualquer progresso por parte destas agro-indústrias isoladas. Por outro lado o PDM demarcou novas áreas industriais (Foros do Azinhal) territorialmente interiorizadas e onde estas se mostraram inadequadas, em vez de um reforço e consolidação das pequenas áreas industriais já existentes e com uma excelente localização estratégica.

Figura 26 – Perímetros urbanos demarcados pelo PDM no lugar das Alpenduradas



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Através da figura anterior mostramos, como exemplo, os 5 perímetros urbanos demarcados no lugar das Alpenduradas e verificamos que em comum existiu uma falta de disciplina e respeito pelo cadastro da propriedade rústica.

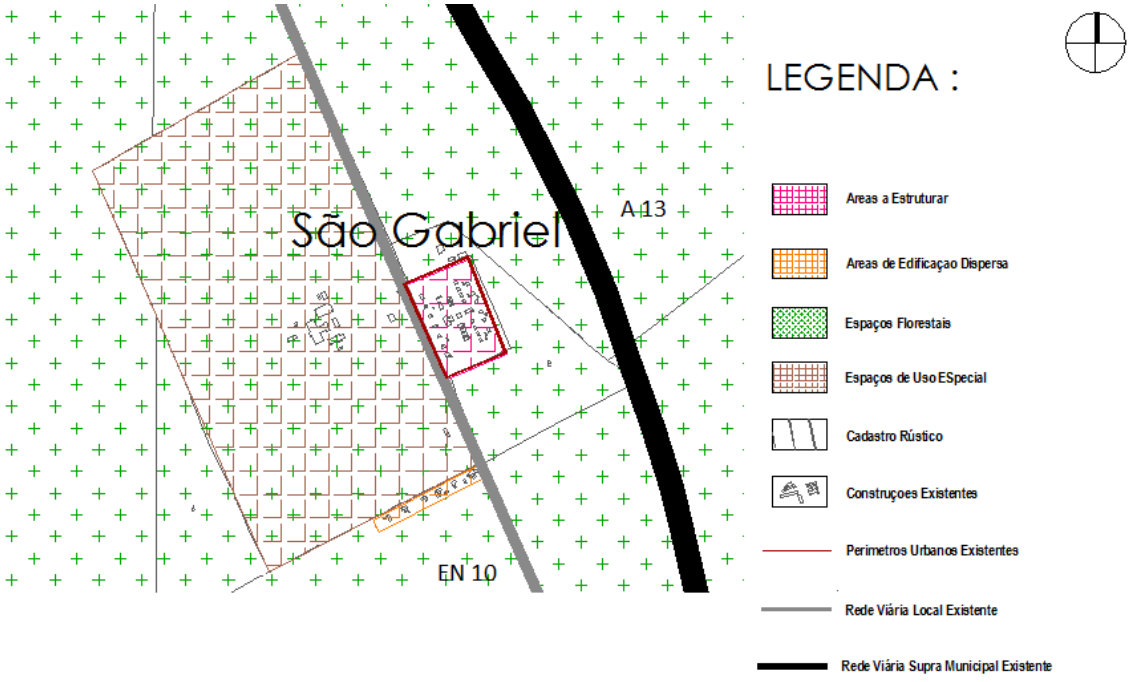
São perímetros urbanos em que não se consegue justificar a sua existência onde existe uma falta de coerência na sua demarcação, incluindo edificações em área industrial e deixando outras em espaço agrícola, sendo que todos eles fazem parte da mesma propriedade.
Todas estas áreas têm em comum a inexistência de infra-estruturas urbanas com ligação à rede pública, possuindo sistemas autónomos que tentem resolver esse problema de insuficiência infra-estrutural.

2.3.7. LUGAR DE SÃO GABRIEL

Com características diferentes dos lugares estudados apresenta-se o lugar de São Gabriel. Bairro construído de raiz para habitação dos funcionários do Centro Emissor de Ondas Curtas de São Gabriel, no qual teve início o Serviço Internacional da antiga Emissora Nacional.

Desenhado em 1951 pelo Arquitecto Francisco dos Santos, também envolvido na traça dos casais do Colonato de Pegões. O bairro de São Gabriel possui 22 vivendas de diferentes tipologias de 1 e 2 pisos, uma escola primária (actualmente desactivada), cantina e igreja. Todas as edificações existentes no núcleo de São Gabriel foram edificadas entre 1946 e 1960.

Figura 27 – Fotografia aérea do núcleo de São Gabriel e do centro da emissora nacional



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

O lugar de São Gabriel localiza-se entre a EN10 e a A13 e segundo os dados do Instituto Nacional de Estatística em 2001 a população residente era cerca de 24 habitantes grande parte em idade activa e tendo no sector terciário (emissora nacional) a sua actividade principal, no entanto verifica-se que o nível de instrução da população residente era na sua maioria de nível baixo.

Actualmente o Centro Emissor de ondas curtas de São Gabriel não se encontra em funcionamento e por conseguinte o bairro de São Gabriel que albergava os trabalhadores do centro emissor

encontra-se completamente desabitado encontrando-se as habitações existentes em estado de degradação e abandono.

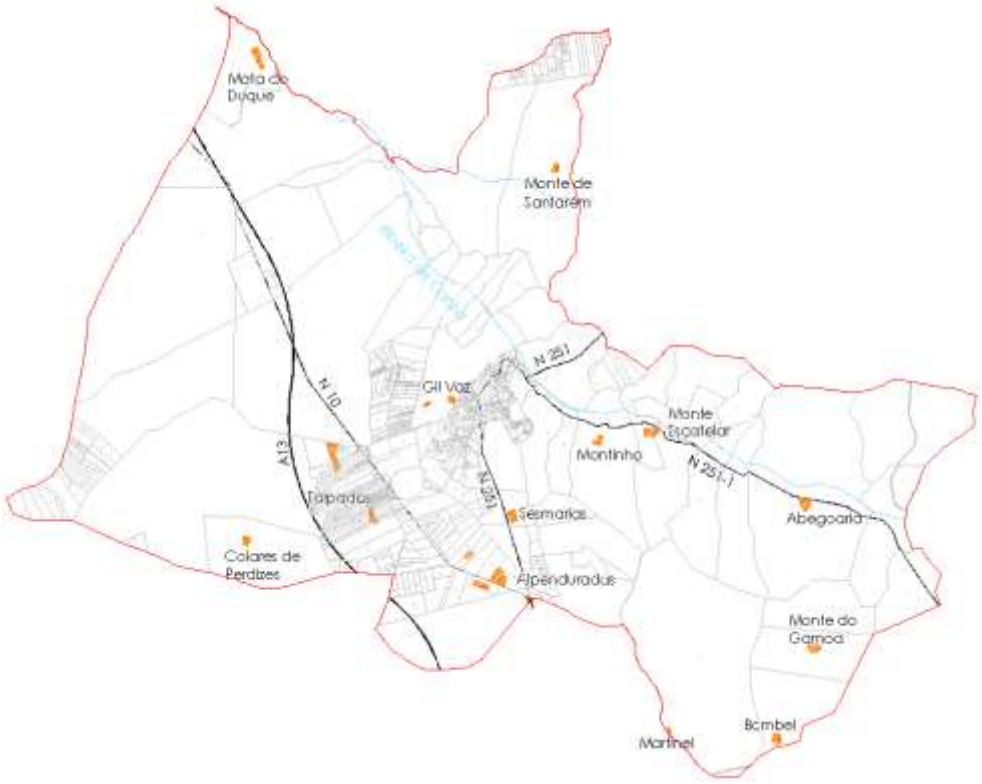
O lugar de São Gabriel apesar de se encontrar em estado de abandono e se encontrar muito próximo dos limites do futuro aeroporto internacional de Lisboa, deverá ser pensado e estudado de forma a poder ser novamente utilizado e rentabilizar desta forma as infra-estruturas existentes neste local. Sendo que este possui vias de acesso locais pavimentadas, rede de abastecimento de água, rede de tratamento de águas residuais domésticas e rede de distribuição de energia eléctrica. A infra-estruturação existente no lugar de São Gabriel, e apesar de este poder vir a localizar-se dentro de uma zona de servidão ao futuro aeroporto de Lisboa, deverá ser aproveitada e rentabilizada para a instalação de outra, qualquer, função compatível com a proximidade ao novo aeroporto de Lisboa.

2.3.8. NÚCLEOS EDIFICADOS DAS QUINTAS

Um aspecto importante no território Este do concelho e em particular na freguesia de Canha no que se refere ao ordenamento do território é a proliferação de pequenos perímetros urbanos demarcados na actual planta de ordenamento do PDM de Montijo. São perímetros que não estão inseridos em lugares (excepto no lugar da Mata do Duque) nem em aglomerados urbanos e que na maior parte dos casos são constituídos pelos antigos centros de lavoura pertencentes a grandes propriedades rústicas da freguesia de Canha.

Como se pode verificar através da figura seguinte estes perímetros urbanos dispersos estão localizados na Herdade da Mata do Duque, Herdade do Gil Vaz, Herdade das Sesmarias, Monte de Santarém, Monte Escatelar, Herdade do Montinho, Herdade da Abegoaria, Monte do Gamoa, Herdade do Bombel, Herdade Martinel e Herdade Colar de Perdizes. Estes perímetros estão classificados no regulamento do PDM de Montijo como aglomerados urbanos de Nível V, o que significa a possibilidade de urbanização segundo os índices estabelecidos para os aglomerados urbanos de Nível V.

Figura 28 – Proliferação de pequenos perímetros urbanos pelo território da freguesia de Canha



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Como já foi dito estes perímetros englobam os artigos urbanos pertencentes a propriedades rústicas, todas elas de grandes dimensões, associadas a explorações florestais e sem acesso a quaisquer infra-estruturas urbanas necessárias e características dos aglomerados urbanos.
São conjuntos edificados em solo rural com valor patrimonial e cultural com possibilidade de valorização para usos de apoio à actividade agro-florestal ou actividades associadas ao turismo. Estas áreas deverão permanecer com a classificação de solo rural, onde permanece as áreas dominantes florestais e as áreas naturais e de equilíbrio ambiental, sem a delimitação de quaisquer perímetros urbanos.

As acções urbanísticas que passam vir a ser realizadas devem ser enquadradas por projectos de intervenção em espaço rural (PIER), tendo como objectivo prioritário a gestão, a conservação e valorização dos recursos naturais e culturais existentes, assegurando o equilíbrio de usos, a qualificação das paisagens e o desenvolvimento económico sustentável. As infra-estruturas necessárias para assegurar qualquer acção urbanística deverão ser assentes em sistemas autónomos e que sejam ambientalmente sustentáveis.

Alguns destes antigos centros de lavoura deveriam ser aproveitados e reconvertidos em instalações de apoio ao turismo, aproveitando as dimensões das propriedades e a sua inserção paisagística no vale da Ribeira de Canha que apresenta potencialidades únicas para um desenvolvimento turístico diversificado, integrado e potencializador do desenvolvimento económico desta região.

2.3.9. PROBLEMAS DA REDE URBANA NA FREGUESIA DE CANHA

- Decréscimo populacional em todos os lugares pertencentes à freguesia de Canha.
- Espaço público existente (praças) sem vivência urbana e usos adequados a garantir uma atractividade da população residente.
- EN 251 que atravessa o aglomerado da vila de canha, funciona como uma barreira à correcta estruturação do tecido urbano.
- Grande volume de tráfego de veículos pesados que atravessam o interior do aglomerado urbano, através da EN 251.
- Inexistência de estacionamento publico, essencialmente para veículos pesados junto ao centro do aglomerado da vila.
- Ribeira de Canha com elevados níveis de poluição funcionando hoje um elemento natural exterior ao aglomerado.
- Desajustamento dos perímetros urbanos demarcados em PDM com a estrutura cadastral da propriedade rústica.
- Excessivo fraccionamento da propriedade rústica, nomeadamente nos lugares dos Foros da Boavista, foros do Azinhal e Vale Pousado, levando ao agravamento e despoletar da edificação dispersa.
- Localização compreendida entre dois eixos rodoviários sem possibilidade de expansão do lugar de São Gabriel.
- Núcleo urbano e edifício da emissora nacional em estado de abandono e degradação.
- População residente inexistente devido ao desmantelamento do centro da emissora nacional.
- Com a construção do NAL o núcleo urbano de São Gabriel encontra-se numa zona de servidão ao mesmo.
- Concentração da edificação ao longo do eixo rodoviário da EN 10 no lugar das Taipadas.
- Aumento dos pontos de conflito entre o tráfego de atravessamento e o tráfego local no lugar das Taipadas.
- Demarcação no PDM de uma área urbana e industrial que contribuiu para o aumento do tráfego pesado e o agravar os pontos de conflito existentes.
- Aparecimento de loteamentos urbanos, desfasados da estrutura urbana existente e com acesso viário directamente à EN 10.

- Localização bastante próxima do futuro aeroporto de Lisboa o que pode, se não tomadas medidas prévias, ter incidências nefastas num território excessivamente fragmentado para o correcto ordenamento do mesmo.
- Demarcação de áreas urbanas, urbanizáveis e industriais em espaços do território excessivamente fragmentados.
- Edificação dispersa sem grande relevo nos lugares das Latadas e Vale Pousado, mas com necessidade de controlo para um correcto ordenamento de território e protecção ambiental.

2.3.10. DIRECTRIZES E ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS PARA A REDE URBANA DA FREGUESIA DE CANHA

- Estruturação do espaço público, através da instalação de novas funções e usos que possam criar uma nova atractividade.
- Valorização do tecido urbano, recorrendo à estrutura de espaços públicos como matriz organizadora do espaço e de fácil leitura do mesmo.
- Transformar o troço da EN 251 que atravessa o aglomerado urbano da vila de Canha numa via urbana, através do reperfilamento da via, criação de passeios e substituição do pavimento da via, eliminando a barreira existente, passando a ser um elemento de coesão da malha urbana.
- Solucionar o problema do tratamento das águas residuais domésticas através da construção de uma ETAR com capacidade de resposta ao efectivo populacional existente e previsto para o núcleo de Canha.
- Promover a despoluição da ribeira de Canha através da construção de uma nova ETAR.
- Integrar o troço da ribeira de canha que passa junto ao aglomerado numa estrutura verde urbana, criando espaços de lazer e percursos pedonais.
- Criação de uma variante à EN 251 com ligação a Coruche, retirando o tráfego de passagem do interior da vila e funcionando como uma via de distribuição de tráfego para o interior do aglomerado.
- Redefinição dos perímetros urbanos demarcados pelo PDM, corrigindo as áreas urbanas e áreas de expansão urbana, tendo em atenção o cadastro urbano e da propriedade rústica existente.
- Promover a concentração urbana no aglomerado da vila de Canha impedindo procura de espaços periféricos.
- Necessidade da elaboração de um plano de pormenor e salvaguarda para o aglomerado urbano da vila de Canha de forma a realizar uma intervenção pormenorizada e resolver os problemas relacionados com a estruturação do espaço público.
- Desenvolver no aglomerado da vila de Canha potencialidades turísticas, aproveitando o seu enquadramento paisagístico (ribeira de Canha), a sua história e todos os elementos característicos de uma região com muitas tradições.

- Proibir a edificação dispersa, não permitindo regimes de excepção, concentrando esse tipo de procura nos núcleos urbanos existentes e a potenciar.
- Redefinir os perímetros urbanos das Taipadas e Canha de forma a garantirem uma expansão destes núcleos, com capacidade para acolher a procura que tem sido resolvida através da edificação dispersa.
- O lugar das Taipadas deverá obedecer a uma estratégia de consolidação com moderação, sem loteamentos urbanos e densificar a edificação através do parcelamento rústico.
- Parte do lugar dos Foros da Azinheira poderá ser integrada numa área de expansão urbana da Vila de Canha (crescimento natural da mesma) tendo como limite uma variante à EN 251.
- Deverá se assumir o lugar das Taipadas como o segundo núcleo mais importante na freguesia de Canha e criar condições para definir uma estrutura urbana local.
- Redefinir a demarcação do perímetro urbano no lugar das Taipadas, privilegiando a zona com maior concentração de edificação e população.
- Estruturar a área urbana do lugar das Taipadas através da criação de uma via interior que funcione como via distribuidora de tráfego aos acessos locais, eliminando assim os pontos de conflito existentes entre o tráfego de atravessamento e o tráfego local.
- A redefinição da área urbana do lugar das Taipadas deverá posteriormente ser alvo de um projecto de intervenção em espaço rural (PIER, cf. Artigo 91.º, n.º 2 a) do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, com alterações introduzidas pelo DL n.º310/2003, de 10 de Dezembro, e portaria n.º389/2005, de 5 de Abril).
- As áreas urbanas existentes nos Foros da Boavista, Foros da Azinheira e Foros do Carrapatal deverão ser retiradas, permanecendo estes lugares com a classificação de solo rural, sendo que qualquer alteração deverá ser no âmbito de um PIER.
- Os lugares de Vale Pousado e Latadas deverão permanecer em solo rural e deverá ser retirado o perímetro urbano existente no lugar das Latadas.
- - Proibir mais destaques das propriedades rústicas nas áreas identificadas que não estejam englobadas num PIER e noutras zonas da freguesia de Canha em que a propriedade rústica seja propícia a tal patologia do território.
- Deverá definir-se as condições em que se admite a edificação isolada associada a actividade agrícolas, pecuárias, florestais e turísticas de forma a não porém em risco a sustentabilidade ambiental e paisagística destes espaços rurais.
- Manter em São Gabriel o perímetro urbano demarcado no PDM, confinado aos limites do aglomerado urbano.
- Em conjunto com a RDP encontrar uma solução para aproveitar e dinamizar o aglomerado urbano e o edifício da emissora nacional.

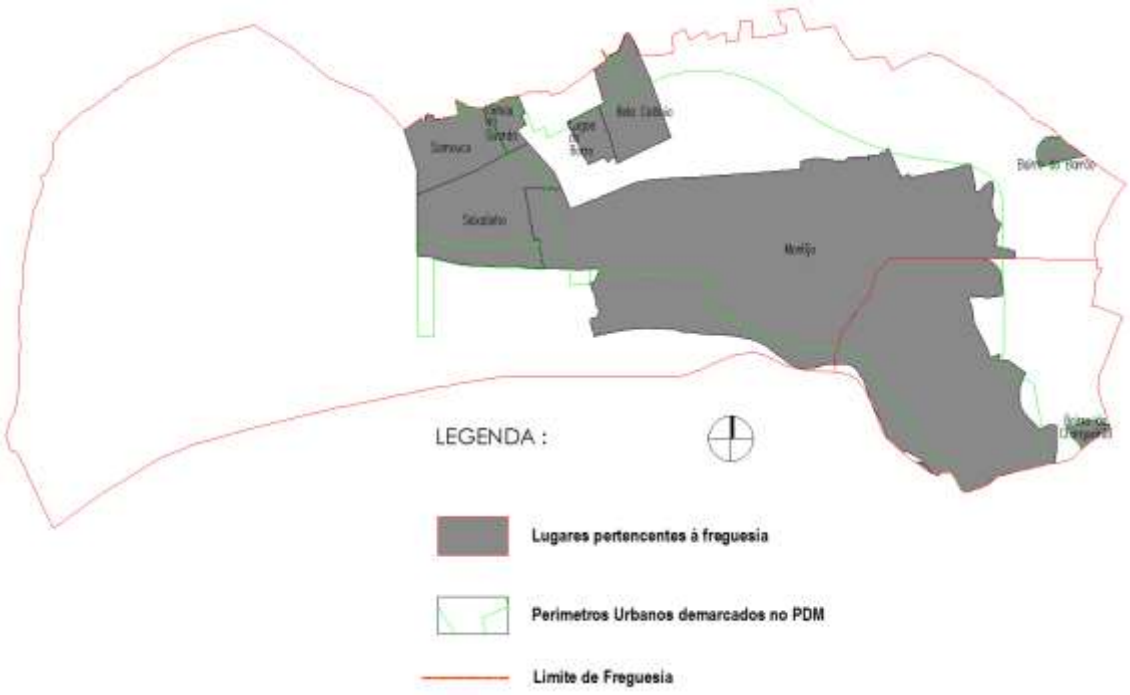
- Aproveitar e rentabilizar as infra-estruturas existentes em São Gabriel, propondo-se novas funções e usos compatíveis com a proximidade ao NAL.
- Promover a reabilitação e revitalização da traça urbana e do edificado do aglomerado urbano de São Gabriel.
- Não deverá existir a demarcação de nenhuma área que constitua perímetros urbanos no interior de propriedades rústicas.
- Grande parte destas propriedades onde estão inseridos os núcleos edificados das quintas tem uma localização privilegiada, tendo em muitos casos a ribeira de Canha como um espaço natural que atravessa o interior das mesmas.
- Os núcleos edificados das quintas constituem um potencial para o desenvolvimento turístico associado a temáticas tais como o turismo de natureza, de saúde, cinegético, educativo e cultural, entre outros tirando aproveitamento dos seus enquadramentos paisagísticos.
- Promover a manutenção da traça arquitectónica dos núcleos edificados inseridos nestas propriedades rústicas, sempre que estas apresentem condições adequadas.
- Qualquer nova alteração urbanística deverá garantir uma integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural envolvente.

2.4. FREGUESIAS DE MONTIJO E AFONSOEIRO

Inclui-se neste ponto a caracterização conjunta das freguesias de Montijo e Afonsoeiro, sendo que a opção por as avaliar agrupadamente advém da constatação de ser actualmente manifestamente desapropriado dissociar as referidas freguesias, uma vez que a sua estruturação territorial enquanto um todo e a miscigenação morfológica/urbana que já ostentam originarem uma única entidade na forma de entender o concelho de Montijo.

Nesse sentido, as alusões a "Montijo" e/ou "cidade de Montijo" no presente texto deverão necessariamente ser entendidas como incorporando também a área adstrita à freguesia de Afonsoeiro, tendo-se optado por referir apenas as designações em causa numa perspectiva simplificadora em termos de composição gramatical do texto.

Figura 29 – Freguesia de Montijo e Afonsoeiro com os perímetros urbanos demarcados no PDM e os lugares segundo o INE



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

De expor igualmente que a freguesia de Afonsoeiro não existia, porquanto somente a partir de 1989 é que a mesma foi criada por desanexação da freguesia de Montijo, tratando-se inclusive da freguesia mais recente de todo o concelho.

A freguesia de Montijo é a sede do município do mesmo nome e até 1930 (Decreto n.º 18/434 de 6 de Junho) designou-se por Aldegallega ou Aldeia Galega do Ribatejo. [1]

O topónimo Ribatejo advém do facto de anteriormente esta região ter pertencido ao extinto concelho de Riba Tejo e não pelo facto da existência moderna da província do mesmo nome. Na sua área foram encontrados vestígios do paleolítico. No entanto, as primeiras referências remontam ao século XII, quando, em 1186, os coutos e herdades doados a D. Paio Peres Correia começaram a ser povoados.[1]

Embora, inicialmente, tenha sido constituída por pobres casebres, que deram origem a aldeias de pescadores e agricultores, cedo se desenvolveu, uma vez que no século XIV já é referenciada como um pequeno povoado dotado de igreja. Possivelmente, data desta altura a Ermida de São Sebastião. [1]

Nos reinados de D. Afonso IV, D. Pedro e D. Fernando foram-lhe concedidos vários privilégios que D. João I confirmou em 1385. Contudo, durante muito tempo a localidade formou com Alcochete uma só paróquia, que tinha a sua sede em Santa Maria de Sabonha actual freguesia de São Francisco, município de Alcochete.[1]

Em 15 de Setembro de 1514 D. Manuel I concedeu-lhe foral, tendo pouco tempo depois recebido outro, em 17 de Janeiro de 1515, desta vez, conjunto com Alcochete. Contudo, em 1539 as localidades separaram-se ganhando assim autonomia administrativa própria.
No ano de 1533, o Correio-Mor Luís Afonso aqui estabeleceu a sede da principal posta do sul, devido às excelentes condições geográficas da localidade face às comunicações com Espanha e o sul do país, o que contribuiu fortemente para o seu desenvolvimento. Um ano antes, D. João III mandara registar o "Título da Villa D Aldea Galega" onde se constata a evolução do lugar.[1]

Por aqui passaram vários monarcas entre outros passageiros ilustres e desconhecidos, como o futuro rei D. João IV, que aqui chegou em 5 de Dezembro de 1640, sendo recebido entusiasticamente pelos nobres, clero e povo da Vila.[1]

No decorrer do séc. XVIII assistiu-se a uma mudança gradual da economia local: a preponderância das actividades ligadas ao rio e à agricultura cedeu lugar às actividades comerciais e industriais, nomeadamente, ao comércio e transformação de gado suíno. [1]

Em 1808 suportou invasão dos franceses. Vinte e um anos mais tarde iniciaram-se as carreiras da Mala Posta entre esta localidade e Badajoz/Madrid, que foram de curta duração e vieram a terminar em 1831, depois de vicissitudes diversas.[1]

No ano de 1843, recebeu a Rainha D. Maria II, em visita oficial, e em 1854 viu retomar a carreira da Mala Posta (suspensa definitivamente em 1864), cuja viagem entre a localidade e Badajoz durava 26 horas, já com o tempo gasto nas mudas e alimentação dos passageiros.[1]

Face ao assoreamento do rio e procurando garantir o fácil movimento de pessoas, que agora a Mala Posta também assegurava, viaturas e mercadorias, em 1852 o Governo mandou construir uma ponte – cais de 315 metros de comprimento. [1]

A importância da sua situação geográfica, como via de ligação entre Lisboa, o Sul do país e a fronteira, é evidenciada num Decreto emitido durante o reinado da supracitada monarca, que definia, no contexto das necessidades de reparação das estradas do país, como prioritária a estrada de Aldeia Galega do Ribatejo ao Caia e de Lisboa ao Porto, pela sua relevância para a economia do país. [1]

[1] Joaquim Baldrico

Na segunda metade de Oitocentos, nas férteis terras de Aldeia Galega, cresciam cereais, vinho e frutas, os pinhais abundavam e o rio dava peixe, marisco e sal. A sua economia agrícola e industrial, aliada à já referida situação geográfica – ponto de escala de quem pretendia alcançar a capital do reino, vindo do Sul ou da fronteira, ou de quem de Lisboa viajava para aquelas direcções –, faziam de Aldeia Galega do Ribatejo um importante entreposto comercial.

A construção do caminho-de-ferro do Sul e Sueste, ao desviar o fluxo de passageiros e mercadorias, conduziu a uma recessão económica na localidade que foi ultrapassada com o incremento do comércio e transformação de gado suíno. [1]

Já no século XX, Aldeia Galega implantou a República em 4 de Outubro de 1910, antecipando-se assim a Lisboa e ao resto do país.[1]

No início do séc. XX e até à década de 50, assistiu-se à expansão desta actividade, assim como da indústria corticeira. Paralelamente a este apogeu económico, a vila de Montijo viu surgirem importantes infra-estruturas e equipamentos: a praça de touros, o mercado municipal, o cinema-teatro, a cadeia comarcã, o palácio da justiça, a reformulação do parque municipal Carlos Loureiro.[1]

Geograficamente a cidade de Montijo encontra-se localizada no território Oeste do concelho, bordejada a Sul pelo Rio Tejo, a Norte pelo concelho de Alcochete, a Poente pela Base Aérea n.º 6, e a Nascente pela freguesia da Atalaia.

Em termos de dimensão territorial as freguesias de Montijo e Afonsoeiro correspondem a 9% da totalidade da área do concelho (perfazendo um total de 31,4 km²), sendo que tratando-se da porção territorial de maior pendor urbano, constata-se que se tratam das freguesias mais populosas do município (26.451 habitantes no conjunto, correspondentes a 67,5% da população – fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 2001) e de maior densidade populacional (Afonsoeiro: 841,9 e Montijo: 842,5 – fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 2001).

Segundos dados da BGRI de 2001, a cidade de Montijo contempla 8 lugares (Montijo, Seixalinho, Samouco, Vinhas da Guarda, Lagoa do Barro, Bela Colónia, Bairro do Barrão e Bairro do Charqueirão), sendo que dos quais somente o lugar de Montijo possui mais de 1500 habitantes, evidenciando-se a notória concentração populacional no núcleo principal da cidade (zona histórica/consolidada).

De salientar que dos 8 lugares supracitados, 4 correspondem a situações que surgiram por imperativo de se tratar de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI's), nomeadamente reportamo-nos aos lugares de Lagoa do Barro, Bela Colónia, Bairro do Barrão e Bairro do Charqueirão.

Da análise comparativa entre as informações dos Censos de 1991 e 2001, verifica-se que existiu um aumento da população residente no conjunto das duas freguesias, sendo que os dados relativos à freguesia de Afonsoeiro apresentam um lapso por parte da entidade INE que não contabilizou correctamente a referida população residente, levando a que os mesmos concluam de uma diminuição na citada freguesia que não corresponde à situação real.

Este aumento populacional deriva grandemente do surgimento da infra-estrutura rodoviária inaugurada em 1998 que transformou significativamente todo o território Oeste do concelho, nomeadamente a Ponte Vasco da Gama que potenciou um desenvolvimento exponencial do tecido urbano para Nascente a partir do núcleo consolidado da cidade.

Desde a data supracitada a cidade de Montijo sofreu uma transformação profunda em termos de mobilidade, passando a estar acessível por vias de alto rendimento de cariz internacional e nacional (Ponte Vasco da Gama, auto-estrada A12, IC32), configurando assim um novo figurino de ligação ao Norte e ao Sul do país, sendo que a relação com a cidade de Lisboa ganhou uma primazia antes inexistente.

A fixação de população na cidade de Montijo neste período de 10 anos espelha o notório crescimento da malha urbana, tendo-se assistido a um incremento desenfreado de empreendimentos urbanísticos, ainda que os mesmos tenham surgido de forma avulsa e sem o planeamento devido, erigidos por força de adaptações disparatadas ao cadastro existente e recorrendo unicamente a operações de loteamento sem qualidade no desenho.

A cidade votou-se exclusivamente e resignadamente a um crescimento amorfo e baseado em sujeições entre as vontades públicas e privadas, dualizando e compatibilizando o possível de vontades díspares com as inevitáveis consequências no desenho e na estruturação do território.

2.4.1. LUGAR DE MONTIJO

A cidade de Montijo é indubitavelmente o principal aglomerado urbano de todo o concelho, quer não apenas pelo número de habitantes que possui, quer pelos serviços que oferece à população, quer pela sua estrutura urbana detentora de um elevado cariz compacto e sedimentado, assente igualmente no seu passado carregado de história como sede de concelho.

O povoamento cresceu primeiramente de forma linear fazendo uso do atravessamento da EN4 que se iniciava no extremo Poente da cidade e prosseguia para Nascente em direcção ao Alentejo/Algarve, sendo notória na estruturação urbana da cidade essa linearidade com as respectivas ramificações que derivavam do referido eixo rodoviário principal.

O aglomerado foi se alterando progressivamente no seu crescimento, adoptando posteriormente um desenvolvimento radial para Norte/Nascente fruto da diminuição de importância do citado eixo

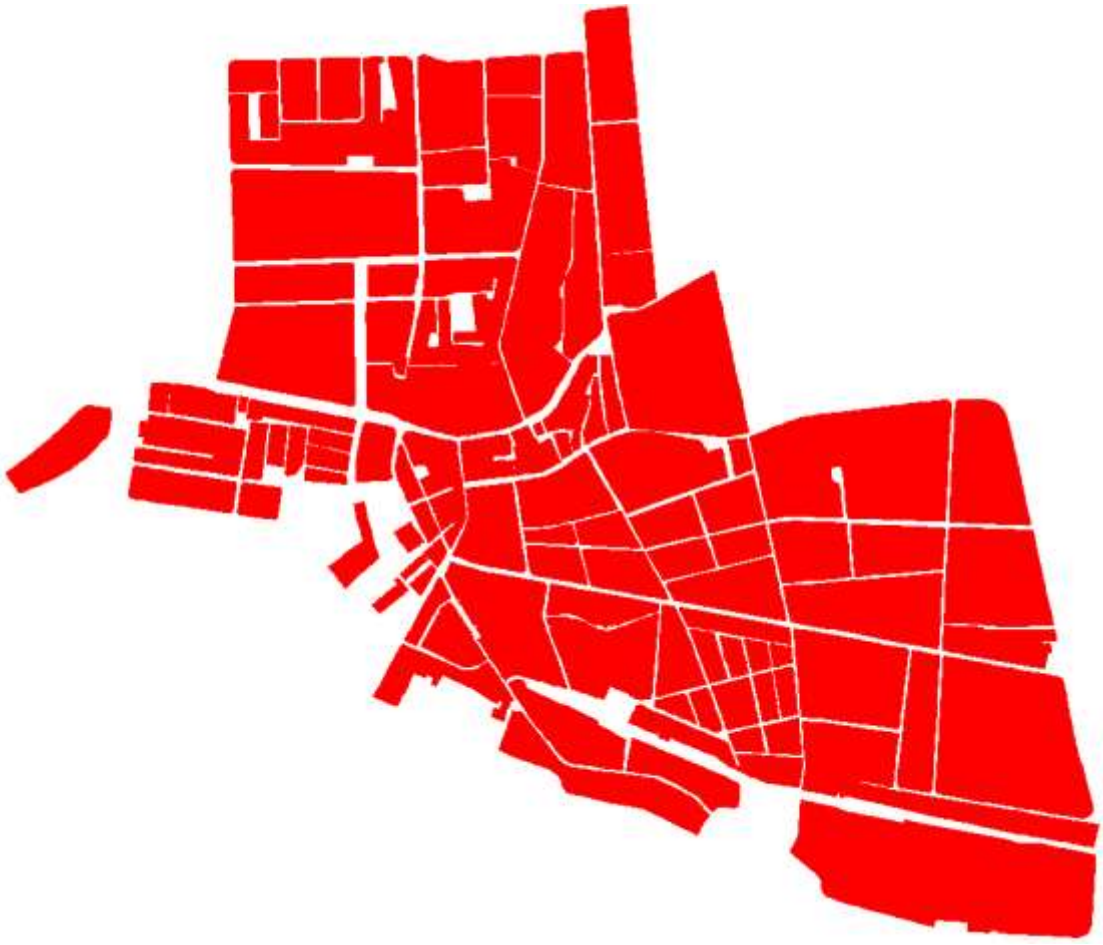
viário, bem como por força da fixação de indústrias nessas áreas e/ou pela criação de outras ligações rodoviárias que "puxaram" a malha da cidade para outros domínios territoriais.

A cidade de Montijo parece geograficamente abraçar o Rio Tejo, sendo que ao longo da sua história sempre tirou partido dessa relação privilegiada, quer pela franca facilidade que o mesmo preconizava para o transporte de mercadorias e para o desenvolvimento da actividade piscatória, quer para efeitos de ligação à cidade de Lisboa por via de transporte fluvial de passageiros.

Figura 30 – Cidade de Montijo em 1836 (século XIX)

Fonte: Instituto Geográfico Português - CMM

Figura 31 – Estrutura do tecido urbano no aglomerado principal da cidade de Montijo



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Actualmente a principal actividade da população residente da cidade de Montijo centra-se no sector terciário (mais de 60%) e secundário (cerca de 30%), sendo dessa forma praticamente residual a importância do sector primário no principal aglomerado urbano do concelho.

Essa característica demonstra o elevado índice de urbanidade que é inerente à cidade de Montijo, sendo quase inexistente qualquer actividade relacionada com a agricultura, a pecuária ou as pescas, concentrando-se por oposição quase toda a população activa na prestação de serviços.

No que se refere especificamente à estrutura urbana do aglomerado, a sua base geratriz centra-se no núcleo antigo consolidado, dotado de uma imensa heterogeneidade volumétrica e de um enorme ecletismo arquitectónico, com especial relevância para 3 situações marcantes em termos morfológicos e temporais, designadamente os exemplos vernaculares associados à génese do aglomerado; as reminiscências estilísticas Arte Nova e Art Deco na transição do século XIX para o

século XX; e por fim a massificação construtiva algo desregrada operacionalizada na segunda metade do século XX.

Fotografias 5 e 6 – Edifício datado do princípio do século XX e nova urbanização erigida após ano 2000

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

A malha urbana da cidade de Montijo desenvolveu-se apoiada nos principais eixos viários, de onde ramificam um conjunto de desenvolvimentos secundários, sendo que esta estrutura assenta numa matriz de crescimento radial e tendo por base o retalhamento territorial suportado na base cadastral existente, fruto mais de vontades e iniciativas de entidades privadas do que efectivamente por iniciativas planeadas de âmbito municipal.

O tecido urbano consolidado da cidade fechou-se e balizou-se pelos limites das circulares interna e externa, sendo notório que no caso da primeira, a mesma funcionou inequivocamente enquanto ponto charneira para o crescimento urbano para Norte, situação que não foi concretizada no horizonte temporal do PDM actual por inexistência de um instrumento de planeamento de âmbito municipal eficaz (plano de pormenor).

Em termos de espaços públicos, a cidade de Montijo sustenta-se em duas grandes áreas de elevados índices de fruição urbana, designadamente a Praça da República associada ao eixo que deriva da mesma para Nascente (Rua Almirante Cândido dos Reis/Rua Joaquim de Almeida) e a Zona Ribeirinha.

Fotografias 7 e 8 – Espaços públicos estruturantes do tecido urbano da cidade de Montijo

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Salienta-se igualmente a elevada importância do Parque Municipal Carlos Loureiro enquanto espaço de lazer e recreio, assumindo o mesmo também um importante papel de pulmão natural.

Fotografias 9 e 10 – Espaços públicos estruturantes do tecido urbano da cidade de Montijo

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

A estratégia adoptada pelo PDM em vigor privilegiou sobremaneira a criação de volumosas áreas urbanizáveis que marginam a zona consolidada da cidade, propugnando desse modo um crescimento exponencial do tecido urbano principalmente para Nascente, fruto da interdição a que se sujeitou a área a Norte da Circular.

A tipologia de ocupação verificada no período de vigência do PDM suportou-se na urbanização de propriedades com recurso à figura do loteamento urbano, sem que para tal se tivesse recorrido a instrumentos de planeamento. O resultado de tal processo conceptual espelha hoje um território extremamente recortado e esquartejado em termos de malha urbana, que cresceu e se solidificou

com um elevado esforço do ponto de vista da integração das diversas operações urbanísticas de que foi alvo.

Por oposição a um crescimento exponencial verificado na orla da cidade consolidada, o núcleo antigo sofreu uma considerável perda de protagonismo e uma diminuição acentuada de vivência urbana. Tal facto assenta sobretudo numa transferência de "centralidades", tendo-se preterido esta área histórica pela periferia da cidade em função das acessibilidades a Lisboa e da construção de uma superfície comercial de grande dimensão fora do centro urbano solidificado.

Fotografias 11 e 12 – Centro Comercial Fórum Montijo

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

O núcleo central da cidade perfilha hoje um preocupante estado de degradação e apresenta um grande número de edifícios devolutos, sendo imperioso repensar a estratégia de desenvolvimento nesta porção particular do concelho.

Nesse sentido convirá assumir definitivamente a regeneração urbana da cidade no seu todo com especial incidência na zona consolidada, atendendo de igual modo ao enorme volume de edifícios de antigas indústrias que pontuam a mesma e que se encontram presentemente sem ocupação, principalmente na área que bordeja o rio Tejo e na envolvente da antiga estação de caminho-de-ferro.

A reabilitação urbana do tecido sedimentado da cidade de Montijo constitui-se como um elemento charneira na estruturação conceptual da revisão do PDM, devendo tal pressuposto arrogar-se enquanto um objectivo inequívoco de redefinição urbana da malha existente.

Fotografias 13 e 14 – Preexistências de tipologia industrial devolutas no núcleo consolidado da cidade

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

A cidade de Montijo possui na sua morfologia urbana uma solução extremamente peculiar e bastante intrincada do ponto de vista conceptual em termos de ocupação do solo, tratando-se de uma tipologia habitacional com um acentuado espírito comunitário muito similar às denominadas "Vilas Operárias" existentes em Lisboa. A solução em causa reporta-se a um conjunto de pátios dispersos pelo tecido urbano mais consolidado da cidade.

A sua génese resulta do grande fluxo populacional que o concelho sofreu durante a revolução industrial, sendo que a fixação dos novos residentes vindos da província em busca de trabalho, originou a implementação da tipologia dos pátios, onde é promovida a entreajuda e o sentido de comunidade.

Os pátios apresentam uma solução dotada de um excepcional sentido humanista e de um forte ideário de coesão social, configurando um modo vernacular/popular de construir o tecido urbano, exprimindo-se em edifícios de baixa e média altura, ruas e pracetas com um sentido e uma noção de pequena escala, adaptada ao indivíduo e de certa forma descontextualizada da carga pesada que constitui o desenho urbano da cidade no seu todo.

No cenário actual de segregação social e promoção do individualismo, o pátio assume um papel importante na salvaguarda de valores sociais e na valorização da identidade local que urge preservar e valorizar.

Nessa perspectiva e perante um cenário cada vez mais preocupante do ponto de vista da conservação, onde abundam situações de degradação urbana e arquitectónica, assume-se enquanto motivação a necessidade de regenerar e reabilitar estas tipologias distintivas, devolvendo-lhes a dignidade merecida e uma utilização condigna adaptada às necessidades actuais de conforto e habitabilidade.

Fotografias 15 e 16 – Exemplos de tipologias tipo pátio existentes na área consolidada da cidade de Montijo

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Atendendo às disposições contidas no actual PDM impele discriminar as seguintes questões inerentes ao mesmo que importam ser aferidas e dissecadas no contexto da cidade de Montijo:

- Verifica-se que o PDM actualmente em vigor não atendeu devidamente à demarcação de perímetros urbanos quanto à divisão cadastral das propriedades, sendo notório o desfasamento em situações como o recorte absurdo preconizado para a denominada "Zona a Preservar", retalhando o cadastro existente e sem que descortine objectivamente quais os critérios do limite preconizado;

- A área urbanizada mista correspondente à freguesia de Afonsoeiro encontra-se num estado avançado de consolidação da sua malha, principalmente no que se refere ao núcleo central, sendo que relativamente à franja ribeirinha que limita a referida freguesia a Sul, a mesma continua a não se manifestar ainda enquanto um aglomerado minimamente coeso. Trata-se de uma área descaracterizada e totalmente desconexa do ponto de vista funcional, proliferando utilizações díspares com volumetrias ecléticas e desproporcionadas que não se relacionam minimamente em termos morfológicos. O actual PDM não foi eficaz na resolução destas relações problemáticas e conflituosas, não tendo igualmente concretizado a construção da marginal prevista para a área em referência.

- As áreas previstas para uma ocupação industrial na porção adstrita à freguesia de Afonsoeiro foram pontualmente absorvidas, não se encontrando ainda totalmente esgotadas as reservas de solo para esse fim. De salientar que uma fatia considerável deste espaço industrial foi ocupada pela implantação de uma superfície comercial de grande dimensão, tendo a mesma não apenas descentralizado a vocação comercial de toda a cidade, como também introduziu um novo factor de dinamização na periferia Nascente da mesma.

- Tendo o PDM actual previsto a classificação industrial de uma área considerável que bordeja o rio na freguesia de Afonsoeiro, considerando igualmente que tipologicamente a cidade não suporta uma ocupação destinada a esse fim, necessariamente por força de uma mudança do paradigma urbano de vivência e apropriação espacial do território, deverá inevitavelmente se repensar o uso em causa.

2.4.2. LUGAR DO SEIXALINHO

A área correspondente ao Seixalinho localiza-se geograficamente entre a Base Aérea n.º 6 e o núcleo sedimentado da cidade de Montijo (Poente – Nascente), bem como entre o lugar de Samouco/Estrada Real (a Norte) e o rio Tejo (a Sul).

Caracteriza-se territorialmente por uma ocupação linear que se desenvolveu ao longo da denominada Estrada do Seixalinho, bem como por alguma edificação dispersa para Norte com especial relevância para um aglomerado habitacional localizado na área onde se implanta a empresa Amarsul, responsável pela exploração e gestão do Sistema Multimunicipal de Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos da Margem Sul do Tejo.

O lugar do Seixalinho apresenta uma heterogeneidade tipológica considerável, sendo certo que ainda assim permite-se nomear uma ocupação predominante de edificações de utilização industrial, miscigenadas com edifícios habitacionais que se intercalam territorialmente entre si.

Fotografia 17 – Perspectiva da Estrada do Seixalinho com preexistências habitacionais e industriais

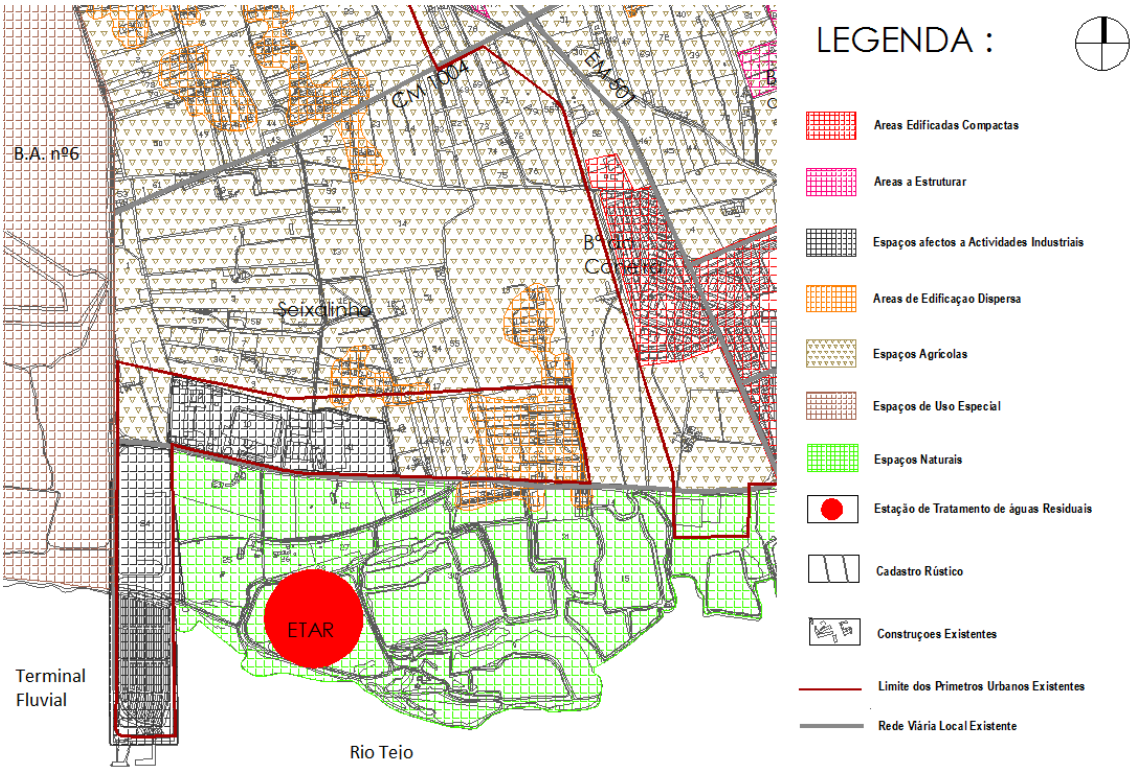
Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Esta área sofreu uma considerável transformação pela implementação da estação fluvial no seu limite Poente (ocorrida no ano de 2002), nomeadamente com um incremento significativo do tráfego automóvel.

Atento ao preceituado nas disposições do PDM actualmente em vigor, verifica-se que se demarcou uma extensa área ao longo da Estrada do Seixalinho (a Norte da mesma) adstrita a uma utilização industrial sem que tenha havido a preocupação de acautelar as diversas edificações habitacionais presentes no local (preexistentes aquando da concretização do PDM).

O autismo de tal procedimento levou a uma indefinição na possibilidade de concretamente reocupar ou reabilitar as referidas preexistências, nas situações em que os particulares assim o desejavam, bem como perpetuou uma indefinição na faculdade de se erigir naquela área específica qualquer imóvel com uso previsto para habitação por força da exclusividade estipulada no Regulamento do PDM.

Figura 32 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados no lugar do Seixalinho



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

A ocupação da área demarcada para indústria efectuou-se de forma gradual ao longo da vigência do actual PDM e sem que tenha existido uma operacionalização integrada da mesma. Designadamente nunca foi criado qualquer parque industrial, nem tão-pouco foi definido qualquer instrumento municipal de ordenamento para a referida área (plano de pormenor, plano de urbanização, etc.) tendo antes se procedido a uma implantação mais ou menos casuística e em função da iniciativa privada, com a fixação de indústrias no local de características bastante voláteis do ponto de vista da sua continuidade neste lugar em concreto.

Entre a zona classificada enquanto espaço industrial e os limites do lugar do Seixalinho a Norte (Estrada Real), o território apresenta uma densidade baixíssima fruto da classificação preestabelecida no PDM, nomeadamente remetendo para uma utilização agrícola e com algumas porções classificadas enquanto Reserva Ecológica Nacional.

Fotografia 18 – Áreas agrícolas do lugar do Seixalinho

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

2.4.3. LUGAR DO SAMOUCO

O lugar de Samouco apresenta uma particularidade do ponto de vista territorial, porquanto geograficamente assume-se quase como um enclave cravado no concelho vizinho de Alcochete.

Geograficamente o lugar situa-se entre o supracitado concelho limítrofe (a Norte), a Estrada Real e o lugar de Seixalinho (a Sul), a Base Aérea n.º 6 (a Poente) e o lugar das Vinhas da Guarda (a Nascente).

Trata-se de um território povoado por uma incidência de edificação dispersa que tende timidamente a surgir mais integrado e/ou com probabilidades de solidificação urbanística no seu limite Norte, por força da sua integração quase forçada na malha consolidada do aglomerado do Samouco (pertencente já ao concelho de Alcochete).

Usufruindo da via com que margina a Sul (Estrada Real), verificou-se a fixação de algumas tipologias de características industriais e/ou de armazenagem nessa área em concreto, sendo contudo uma situação residual e sem expressão significativa na leitura de um conjunto que mantém uma clara predominância habitacional de pequena volumetria (habitações unifamiliares).

O actual PDM decretou a quase totalidade do lugar enquanto espaço agrícola incluído ou não na Reserva Agrícola Nacional (cerca de 50%), isolando somente uma porção de território com uma classe de espaço determinada enquanto espaço urbanizado misto, sendo que o mesmo se localiza no já referido limite Norte e surge como prolongamento "natural" do tecido urbano já definido na localidade contígua.

2.4.4. LUGAR DAS VINHAS DA GUARDA

A zona denominada de Vinhas da Guarda apresenta-se com características extraordinariamente indistintas, desprovida sobretudo de uma identidade territorial claramente definida.

Trata-se de um lugar destituído de um sentido de ocupação e francamente descaracterizado do ponto de vista urbano, situado entre áreas com outro grau de importância em termos de vivência urbana (a cidade de Montijo e o concelho confinante).

O lugar em referência situa-se no limite Norte do concelho (contíguo à localidade de Samouco), sendo atravessado pela estrada municipal que liga a cidade de Montijo à citada localidade de Samouco.

A sua ocupação manifesta-se extremamente eclética em termos arquitectónicos com predominância pela habitação unifamiliar, denotando-se um sentido mínimo de regra urbanística na franja construída a Nascente da estrada municipal supramencionada, por oposição a uma construção francamente mais confusa e dispersa no lado oposto da referida estrada.

O PDM vigente estipulou para a quase totalidade do lugar uma classe de espaço urbano, não sendo contudo visível na dinâmica de crescimento do mesmo uma extrapolação directa dessa classificação, uma vez que se manteve um desígnio nitidamente desregrado e desequilibrado, permanecendo vastas áreas agrícolas misturadas com as referidas zonas de maior cariz urbano, sem que para tal se haja conseguido a devida harmonização.

2.4.5. LUGAR DA LAGOA DO BARRO

A zona da Lagoa do Barro resulta de um processo de reconversão urbanística empreendido por força da mesma se tratar de uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI), encontrando-se actualmente tal processo concluído e com alvará de loteamento emitido.

Geograficamente o bairro em causa localiza-se a Sul da Estrada Real e implantado no seio de uma zona de elevado potencial urbanístico da cidade de Montijo, nomeadamente na área denominada de "Norte da Circular" que possui explicitamente no PDM em vigor a necessidade de aí ser empreendido um instrumento de planeamento eficaz, tratando-se inclusive de uma "Unidade

Operativa de Planeamento e Gestão" do referido PDM. Salienta-se contudo que tal instrumento municipal de ordenamento não foi concretizado durante a vigência do actual PDM.

O lugar em referência desenvolveu-se de uma forma linear ao longo do arruamento que o "estrutura" (Rua do Ciclo Preparatório), sendo contudo uma ocupação que surgiu fruto mais de um impulso de improvisação inerente a uma utilização com as características como a presente (génese ilegal) do que efectivamente por qualquer lógica de desenvolvimento territorial suportada em instrumentos de planeamento e/ou tendo por base as condições orográficas, geográficas, históricas ou outras que sejam intrínsecas àquele lugar em concreto.

Tipologicamente o lugar demarca-se unicamente por construções de utilização habitacional unifamiliar, existindo uma imensa variação temporal no se refere às datas de construção dos imóveis, diversificando entre edifícios datados desde o final dos anos 1980 e a actualidade.

O PDM vigente determinou duas classes de espaço distintas para o lugar em referência, diferenciando a zona que se encontrava à data mais sedimentada com a classificação de urbano misto, da que continha unicamente aptidão construtiva incutida pelo alvará de loteamento entretanto emitido, mas sem qualquer preexistência erigida à data.

De referir que os limites definidos pelo INE para o lugar não correspondem aos limites reais efectivos do Bairro da Lagoa do Barro, reportando-se apenas à supramencionada zona consolidada demarcada pelo PDM.

2.4.6. LUGAR DA BELA COLÓNIA

O lugar da Bela Colónia assemelha-se por completo ao lugar caracterizado no número anterior, porquanto não apenas a sua génese é similar (ilegal), como também se tratam de lugares territorialmente contíguos.

Tal como no caso da Lagoa do Barro, o desenvolvimento urbano do bairro da Bela Colónia alavancou-se nos eixos viários que empiricamente se revelaram por ímpeto da génese ilegal desta área, sendo que se remete por completo a análise deste lugar para o que se elencou no ponto anterior.

Salienta-se que a quase totalidade da área adstrita ao bairro da Bela Colónia encontra-se por infraestruturar, estando ainda dotado de arruamentos em terra batida e sem redes de águas e saneamento.

2.4.7. LUGAR DO BAIRRO DO BARRÃO

Similar às situações dos lugares referidos anteriormente, o bairro do Barrão nasceu fruto da divisão de uma propriedade em avos, sustentada obviamente numa origem ilegal.

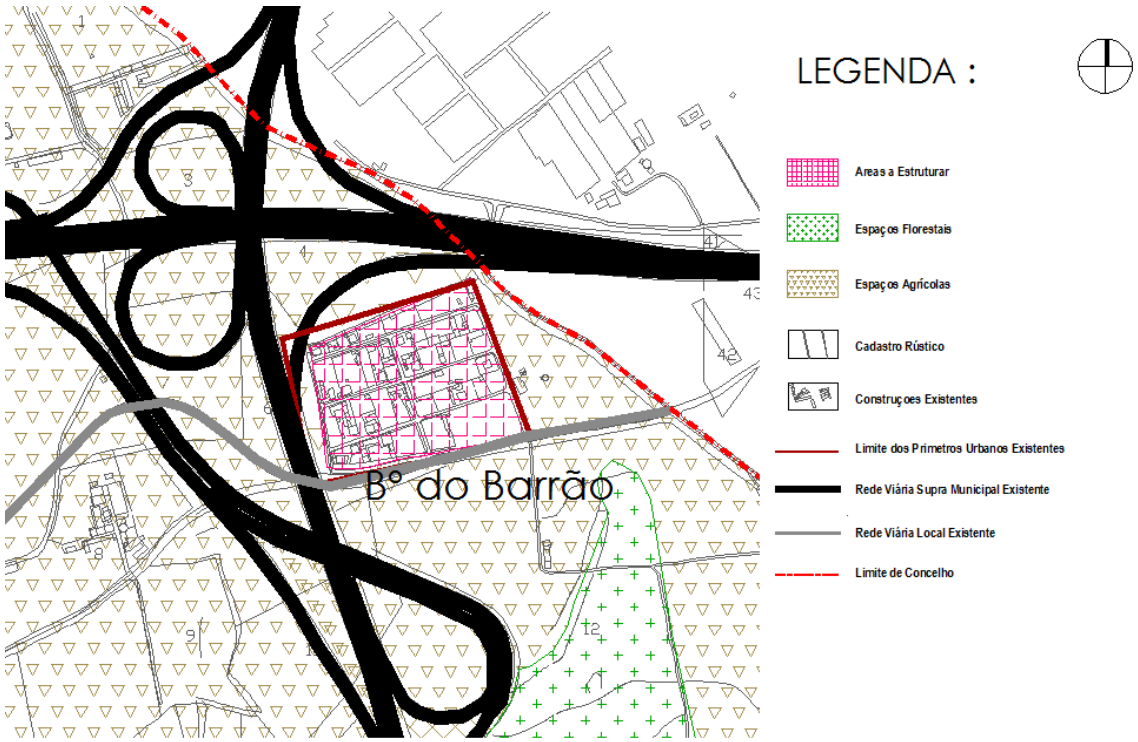
Contrariamente aos restantes lugares em caracterização, o Barrão não possui ainda um processo de reconversão urbanística concluído, encontrando-se o mesmo presentemente ainda a decorrer os seus trâmites administrativos.

Fotografias 19 e 20 – Bairro do Barrão

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Geograficamente o lugar apresenta-se de uma forma peculiar, tendo ficado encravado pelos eixos rodoviários de acesso à Ponte Vasco da Gama (A12 e IC32) que, aquando da sua implementação, não previram minimamente o enquadramento da referida preexistência.

Figura 33 – Ocupação actual do solo e perímetro urbano do Lugar do Bairro do Barrão



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Desse modo, o que se verifica hoje é uma solução totalmente absurda do ponto de visto do ordenamento do território, com a evidente marginalização do aglomerado em causa perante as vias supracitadas, tendo-se originado um núcleo fechado sobre si próprio e perante a sua envolvente, assemelhando-se o bairro a uma ilha isolada sem relação com o restante território e sem grandes margens de expansão urbana.

Morfologicamente o lugar manifesta-se através de uma malha urbana incaracterística fruto da sua génese ilegal e do seu crescimento sem qualquer planeamento, composta por uma reticula irregular que no seu conjunto resulta numa leitura geométrica próxima de uma rectângulo desigual.

O tecido urbano existente compreende uma série de arruamentos que modelam a criação de lotes urbanos totalmente destinados (ainda parcialmente ocupados) a tipologias habitacionais unifamiliares.

A evidência da situação actual do lugar manifesta uma área degradada e descaracterizada, que carece claramente de um processo de reabilitação.

De salientar que se encontra a decorrer um processo tendente à implementação de um plano de pormenor na proximidade do lugar em causa. O plano compreende a criação de um conjunto edificado destinado a logística e serviços, sendo certo que o projecto em curso não prevê qualquer relação com o bairro do Barrão, não se descortinando no mesmo qualquer proposta de beneficiação da situação existente.

Este pressuposto inconsiderado que advém do plano de pormenor supramencionado, perpetua o carácter de marginalização que tem sido nota dominante neste lugar, devendo se tender a combater esse desígnio negativo e implementar decididamente um sentido urbano no mesmo.

A classificação atribuída pelo PDM vigorante já aponta inequivocamente para a necessidade de promover políticas de regeneração urbana para a área em causa, porquanto o designa enquanto espaço urbano, misto, a reabilitar.

A ocupação efectiva desta área manifesta-se ainda sobremaneira sem regra e extremamente ecléctica, sendo que as preexistências actuais advêm da mesma génese ilegal que esteve na formação do próprio bairro em si, encontrando-se a sua grande maioria sem licenciamento.

2.4.8. LUGAR DO BAIRRO DO CHARQUEIRÃO

O lugar do bairro do Charqueirão formou-se tendo por base um princípio análogo ao que susteve a concepção dos lugares caracterizados nos pontos anteriores, designadamente por obra de uma divisão cadastral em avos que formalizou uma Área Urbana de Génese Ilegal.

O processo de reconversão urbanística encontra-se concluído e, contrariamente aos restantes exemplos citados, o presente encerra características urbanas mais coesas do que os seus similares, sobretudo por se tratar também de uma área mais antiga do ponto de vista da sua ocupação territorial.

Tal pressuposto não implica contudo que esses índices de maior coesão urbanística sejam necessariamente sinónimos de uma acentuada qualidade urbana, de facto a situação manifesta-se com outro nível de coerência mais pelo seu grau de conclusão, do que verdadeiramente por qualquer incremento qualitativo em termos de desenho urbano.

Geograficamente o lugar em questão situa-se numa área marginal do território Oeste do concelho, encontrando-se encaixado entre uma zona de vocação industrial a Sul e a zona comercial de grande dimensão correspondente ao "Centro Comercial Fórum Montijo" a Poente.

A malha urbana do bairro do Charqueirão assenta numa matriz reticulada irregular, semelhante inclusive ao que se verifica no bairro do Barrão, com uma predominância evidente de tipologias de uso habitacional unifamiliar e situações pontuais de comércio local.

As disposições do actual PDM nomearam toda a área do lugar enquanto espaço urbano, misto, a reabilitar, sendo que por se ter restringido tal classificação unicamente ao perímetro do bairro, as hipóteses de expansão urbana encontram-se sobremodo comprometidas, tendo presente que a envolvente imediata reporta-se a áreas afectas a espaço agrícola e espaço industrial.

Nesse pressuposto, o carácter isolado que já hoje patenteia o lugar tende a perdurar por manifesta impossibilidade de expansão urbana, assumindo-se o mesmo actualmente como uma incongruente ilha sem relação com a envolvente imediata.

2.4.9. PROBLEMAS DA REDE URBANA DAS FREGUESIAS DE MONTIJO E AFONSOEIRO

- Degradação urbana e arquitectónica do centro consolidado da cidade de Montijo;
- Decréscimo populacional na área correspondente ao núcleo classificado no actual PDM enquanto zona a preservar (centro histórico);
- Espaço público de elevada importância a nível paisagístico subaproveitado após intervenção profunda, encontrando-se hoje sem uma utilização condigna face à sua vocação – Zona Ribeirinha;
- Frente ribeirinha por reabilitar na sua quase totalidade, ocupada presentemente por edifícios industriais devolutos e/ou em laboração com actividades desadaptadas à sua localização;
- Inexistência de uma relação franca entre o tecido consolidado e a frente ribeirinha em termos de vivência urbana, por força de incongruências espaciais;
- Esquema viário de entrada e saída da cidade extremamente confuso e desajustado;
- Excessivo cariz monofuncional da nova malha urbana desenvolvida a Nascente do centro consolidado (urbanizações erigidas após 1997);
- Decréscimo acentuado de comércio local na zona sedimentada da cidade;
- Desajustamento dos perímetros urbanos demarcados no PDM relativamente à estrutura cadastral da propriedade;
- Arruamentos com necessidade de redefinição e reperfilamento, tal como é o caso da Rua José Joaquim Marques e Avenida dos Pescadores;
- Existências de diversos espaços expectantes no centro consolidado definidos enquanto vazios urbanos sem utilização actual, totalmente devolutos e votados ao abandono, tais como as instalações industriais das antigas fábricas "Tobom" e "Izidoro";
- Malha urbana demasiado estratificada e ainda sem coesão no que se reporta especificamente à zona onde se desenvolveram as novas urbanizações, designadamente na freguesia de Afonsoeiro;
- Ausência de áreas públicas de referência nas novas urbanizações, devidamente adaptadas às necessidades da população e com uma oferta condigna.

2.4.10. DIRECTRIZES E ORIENTAÇÕES PARA A FREGUESIA DE MONTIJO E AFONSOEIRO

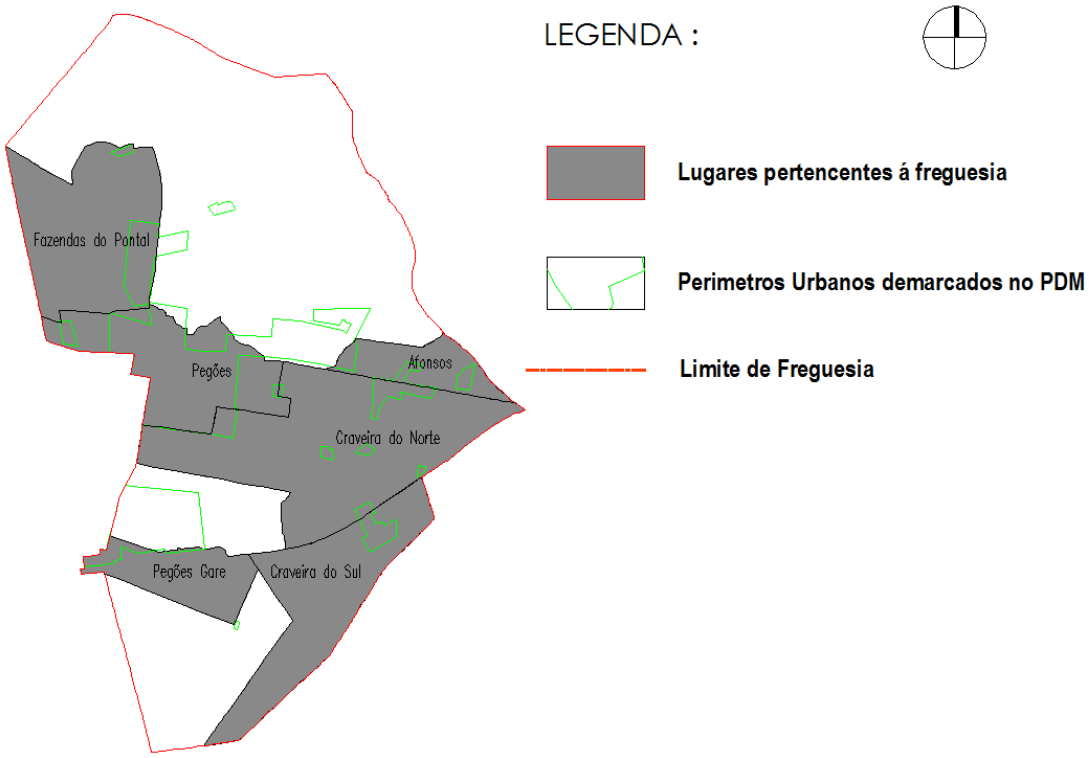
- Criar um novo no de acesso á Ponte Vasco da Gama que facilite a entrada e saída da cidade de Montijo.
- Demarcar o Centro Histórico e efectuar um plano de pormenor e salvaguarda para o mesmo.
- Corrigir os perímetros urbanos e as categorias de uso do solo demarcadas incorrectamente pelo PDM em vigor.
- Reconversão e revitalização da zona ribeirinha urbana da cidade de Montijo através de planos de pormenor ou de estudos urbanísticos.
- Alterar a categoria de uso do solo demarcada pelo PDM em vigor na zona ribeirinha da freguesia do Afonsoeiro.
- Executar planos de pormenor ou estudos urbanísticos para a zona ribeirinha do Afonsoeiro, criando uma continuação urbana com a zona ribeirinha da cidade de Montijo.
- Promover a continuação da circular externa á freguesia de Sarilhos Grandes, permitindo diminuir o volume de trafego verificado na EN5 e antiga EN11.
- Potenciar o desenvolvimento e instalação de actividades económicas na faixa de terreno entre a circular externa e o IC32 /A12, beneficiando de uma excelente localização rodoviária e visual.
- Aproveitar e recuperar as instalações do Cais dos Vapores para actividades turísticas.
- Potenciar uma ligação pedonal entre o Cais dos Vapores e a zona do Arce na freguesia de Sarilhos Grandes, funcionando como um dique que manteria um espelho de água constante na frente ribeirinha da cidade.
- Potenciar o desenvolvimento turístico relacionado com o rio e desportos náuticos.
- Tratar e recuperar a frente ribeirinha natural entre a cidade de Montijo e o terminal fluvial no Seixalinho.

2.5. FREGUESIA DE PEGÕES

Esta freguesia ocupa uma área de 24,39 Km2 e é constituída pelos lugares de Pegões, Pegões Gare, Craveiras do Norte, Craveiras do Sul, Afonsos e Fazendas do Pontal.

O território, hoje pertencente à Freguesia de Pegões, foi desanexado da actual Freguesia de Canha, sede de concelho, até ao ano de 1838, e fez parte, desde 1186, dos domínios da Ordem de Santiago.

Figura 34 – Freguesia de Pegões com os perímetros urbanos demarcados no PDM e os lugares segundo o INE



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Pegões, particularmente Pegões-Cruzamento, sua sede de freguesia, foi, desde tempos remotos, local de passagem de viajantes e mercadorias entre Lisboa e o Alentejo, e mesmo Espanha, através do Montijo.

Por aqui passava a via romana, aproveitada, em parte, para a construção, na Idade Média, da que viria a ser conhecida por Estrada Real, que ligava Aldeia Galega a Vendas Novas, substituída pela actual EN 4, mas mantendo o percurso entre os chamados Pegões Velhos (pertencente à actual Freguesia de S. Isidro de Pegões) e o cruzamento de Pegões.

Através da Estrada Real, atravessando Pegões-Cruzamento, passava a chamada mala-posta, primeiro serviço regular de transporte de passageiros e carga, para além de correio, entre Montijo e Badajoz, instituído em 1533, que se manteve em funcionamento até à inauguração da linha férrea de Leste (entre Barreiro e a fronteira espanhola, passando por Vendas Novas), verificada em 1863.

A partir dessa data, instalado que foi o apeadeiro de Pegões-Gare, a Freguesia de Pegões assume, progressivamente, um papel relevante no escoamento de produtos agrícolas e no transporte de passageiros, entre Lisboa e o Alentejo.

À semelhança do que acontecera com outros pontos de passagem, ao longo da linha férrea, o pólo de desenvolvimento, tradicionalmente associado a localidades atravessadas pelas rodovias, é desviado para os locais servidos pela linha de caminho-de-ferro, assumindo a própria toponímia: no caso, Pegões-Gare em contraponto com Pegões Velhos (actual Freguesia de S. Isidro de Pegões).

À ligação com o caminho-de-ferro, junta-se o facto desta freguesia, nomeadamente a sua sede, Pegões-Cruzamento, ser ponto de intersecção entre as EN 4 e EN 10, para que estejam criadas todas as condições favoráveis a um desenvolvimento das trocas de mercadorias e à implementação de unidades industriais, a que se assiste nos nossos dias.

Territorialmente a freguesia reflecte desiguais níveis de urbanização entre o principal núcleo urbano (Pegões Cruzamento) e os demais lugares que apresentam uma estrutura morfo-tipológica associada à edificação dispersa.

A existência de diferenças nos quantitativos populacionais, para além das suas características sócio-económicas e sócio-profissionais, constitui também um indicador objectivo da dispersão populacional do território e da capacidade de resposta em relação à oferta de serviços e à procura de mão-de-obra por parte da cadeia de actividades económicas instaladas.

Globalmente a freguesia de Pegões perdeu população no período 1991/2001, destacando-se ao nível do lugar, as taxas de variação positivas, apenas nos lugares de Afonsos e Pegões Cruzamento, sendo que no caso dos Afonsos, este crescimento é de apenas 1 indivíduo.
Todavia, não obstante a evidência de áreas edificadas fragmentadas, no território da freguesia, e da ténue perda de população nos lugares das Craveiras (Norte e Sul), Fazendas do Pontal e Pegões Gare, observa-se que, a população residente em 2001 nos lugares onde se situam o núcleo de Pegões Cruzamento e Pegões Gare apresenta uma base demográfica duas vezes superior aos restantes lugares de referência da freguesia, indicando uma tendência para a aglomeração nos principais lugares.

Neste sentido, os principais núcleos urbanos da freguesia, apresentam uma crescente diferença entre eles, resultado da amplificação da dinâmica de concentração urbana visível através de propostas de projectos de urbanização, sobretudo no núcleo de Pegões Cruzamento e no preenchimento do perímetro urbano previsto para Pegões Gare.

A freguesia de Pegões beneficia de uma localização geográfica privilegiada, que lhe confere boa acessibilidade no contexto da Área Metropolitana de Lisboa (AML) e no território do Concelho de Montijo.

A fragmentação de diversos assentamentos e nucleações no espaço da freguesia de Pegões, reflecte também a sua importância estratégica, através da acessibilidade às principais vias rodoviárias estruturantes do território Este do Concelho de Montijo, que ligam Pegões com a cidade do Montijo, Setúbal, Lisboa o Alentejo e a Estremadura.

A rede urbana da freguesia de Pegões é fundamentalmente marcada por áreas de maior compacidade de edificação, localizadas no espaço envolvente próximo do cruzamento entre a Estrada Nacional 4 (EN4) e a Estrada Nacional 10 (EN10), designadamente no lugar de Pegões Cruzamento e no espaço envolvente à estação ferroviária de Pegões Gare, que marca um ponto nodal entre a linha ferroviária e o antigo troço da EN10.

As estradas nacionais que atravessam o território da freguesia (EN4 e EN10) e a infra-estrutura ferroviária constituem os principais eixos estruturantes de maior aglomeração populacional, originando os assentamentos de maior densidade morfológica de ocupação do espaço (Pegões Cruzamento e Pegões Gare).

A frágil estrutura de povoamento, a dimensão média e a regularidade geométrica da estrutura cadastral da propriedade, associada a uma linearidade extensa ainda originária da estrutura de caminhos rurais, confere uma reduzida expressão ao espaço público, em termos físicos e enquanto palco da esfera pública.

O crescimento urbanístico desta freguesia está predominantemente associado aos eixos estruturantes presentes no território nomeadamente a EN4, a EN10 e a linha de caminho-de-ferro. Estas redes e os pontos nodais de cruzamento entre as mesmas orientaram directrizes e formas de crescimento, que originaram também outros núcleos além dos principais anteriormente referidos, a saber: Afonsos, Craveira do Norte, Craveira do Sul, a sul da EN4; Judia e Fazendas do Pontal a norte da EN4. Todos estes núcleos estão associados sobretudo a áreas de maior incidência de fragmentação da propriedade, através de profusão de parcelamento original de menores dimensões, de operações diversas de divisão cadastral (destaques), verificando simultaneamente a incidência de edificação dispersa, em maior ou menor extensão.

Comparativamente com as áreas das outras freguesias do Território Este do Concelho (Canha e St.º Isidro de Pegões), os perímetros urbanos demarcados no PDMM, delimitam a maior extensão de área (203 ha) classificada nas classes de espaço urbano e urbanizável, para a freguesia de Pegões. Esta opção de desenho dos perímetros urbanos e urbanizáveis de expansão, predominantemente concentrada no espaço envolvente ao principal núcleo urbano da freguesia (Pegões Cruzamento), fundamenta-se, no âmbito dos documentos de diagnóstico do PDMM, como um conceito estratégico, que reconheceu no núcleo urbano de Pegões Cruzamento, o potencial para reunir as

melhores condições de expansão e crescimento urbanístico e liderar a hierarquia da rede urbana no território Este do concelho.

Todavia, a profusão de pequenos perímetros urbanos e urbanizáveis no interior de unidades territoriais morfologicamente semelhantes, revelou-se aleatória, no contexto do modelo de ordenamento territorial adoptado. Conclui-se deste modo, que o desenho do plano não traduz uma ideia clara de modelo de ordenamento do espaço da freguesia e da sua rede de lugares.

Neste caso os principais perímetros urbanos dispõem-se predominantemente em áreas contíguas às vias rodoviárias estruturantes, sobretudo agregados ao longo da EN4 e EN10, numa sequência de polígonos classificados, ora de acordo com as actividades pré-existentes, ora deixando vazios intermédios entre polígonos, que correspondem a espaços canais diversos (verde de protecção) ou a espaços naturais. Os diferentes tipos de funções presentes no território não aparecem uniformemente ao longo dos tramos da EN4 e EN10, as quais resultam no PDMM num desenho mesclado de múltiplas classificações de perímetros.

Na modelação do perímetro urbanizável da freguesia de Pegões, designadamente nos lugares de Fazendas do Pontal, Afonsos e Craveiras, verifica-se no PDMM a delimitação de áreas urbanas e urbanizáveis em alguns dos espaços livres de utilização agrícola configurando um perímetro isolado face à envolvente ou sem contiguidade com o perímetro urbano principal como é o caso de Fazendas do Pontal em Pegões Cruzamento).

Muitos dos usos dominantes nas parcelas de terreno classificadas como urbanas no PDMM que marginam as principais vias de comunicação do núcleo de Pegões Cruzamento (rua da Igreja) caracterizam-se por uma utilização agrícola ou parcela murada com ocupação edificada de habitação unifamiliar isolada em contexto rural.

Relativamente aos espaços de edificação dispersa localizados nos lugares de Afonsos, Craveira do Norte, Sul e Fazendas dos Pontal, verifica-se a existência de perímetros urbanos delimitados na carta de ordenamento do plano, contudo a sua inclusão na classe de espaço urbano é totalmente dissonante da estrutura morfológica da edificação e do espaço público circundante, seguramente mais próximo do espaço rural. Nestes casos poderá prever-se que a oferta de espaço urbano (urbanizável) possa diminuir, propondo-se a alteração do estatuto desta classe de espaço para outro tipo classificação em meio rural que enquadre (permitindo ou restringindo) a possibilidade de edificar.

Por outro lado verifica-se também que, o conjunto dos perímetros urbanos e urbanizáveis não possui abrangência que reflicta a dimensão territorial da edificação dispersa registada nos lugares de

Afonsos, Craveira do Norte e Craveira do Sul, não havendo também correspondência entre os polígonos representados no plano com a estrutura cadastral da propriedade, que se configura mais parcelada nestes lugares.
A avaliação comparada dos perímetros de solo urbano, urbanizável e industrial das classes de espaço previstas no PDMM e a sua execução permitiu verificar, a existência de diferenças significativas, relacionadas com as características do sistema de povoamento de cada um dos espaços.

A ocupação do território, durante o período de vigência do plano, correspondeu neste caso à implementação de estratégias económicas sobre as potencialidades edificatórias permitidas pelo PDMM, para o conjunto de parcelas classificadas nas classes de espaço urbano e urbanizável, designadamente, através da apresentação de novas propostas de loteamento urbano para as parcelas disponíveis, situadas nos perímetros dos principais centros de Pegões Cruzamento e Pegões Gare.

Na freguesia de Pegões as maiores ofertas de Espaço Urbanizável localizam-se exclusivamente nas duas principais nucleações, cuja forma urbana se apresenta mais compacta e onde a disponibilidade de espaço urbanizável prevista no PDMM é mais elevada, sobretudo no quadrante SE do Cruzamento de Pegões e no núcleo de Pegões Gare.

Nos perímetros urbanos mais afastados que correspondem a áreas de edificação dispersa, verificou-se a pontualmente a construção de edificações isoladas, potenciadas pela acessibilidade e conectividade com os núcleos principais e outros núcleos urbanos.

A existência de perímetros de espaço industrial, constitui quantitativamente a garantia de resposta às procuras geradas, todavia, as propriedades pertencem ao domínio privado, não tendo registado no período de vigência do plano alteração do estado natural de uso do solo.

No espaço da freguesia observa-se uma dispersão dos perímetros industriais, principal mente em três localizações específicas:

- No eixo da EN4, maioritariamente no lado direito e lado esquerdo, no sentido Pegões Cruzamento – Afonsos, entre estes dois lugares, onde se localiza um conjunto de actividades de sucatas, venda de peças auto e *stands* de automóveis.

- No eixo da EN4, lado direito no sentido Pegões Cruzamento – Montijo, onde se localiza a denominada fábrica de pinhões.

- Em Pegões Gare, onde o plano delimita parte da herdade da craveira do norte de 332,29ha na classe de espaço industrial/ área industrial proposta. Este perímetro industrial localizado no limite poente da propriedade junto ao núcleo de Pegões Gare, constitui a maior oferta definida no espaço da freguesia, contudo caracteriza-se por uma área naturalizada, cujas condições biofísicas carecem de averiguação.

2.5.1. LUGAR DE PEGÕES CRUZAMENTO

Este núcleo sede de freguesia constitui o principal ponto nodal da rede de lugares da freguesia. A edificação implantou-se nos espaços adjacentes aos principais eixos viários que se interceptam no cruzamento, entretanto materializado numa rotunda, originando a fixação numa lógica não muito urbana quanto à estrutura do espaço.

As diferentes características de ocupação existente em cada um dos tramos das vias, o perfil das estradas e a intensidade de tráfego repercute-se directamente na fragilidade do ambiente urbano do núcleo de Pegões Cruzamento e na forma como as edificações se implantam nas parcelas confinantes com as estradas nacionais. Esta ocupação na margem, mescla uma multiplicidade de tipos construtivos e de edificação, que combinam vários tipos de volumetria do edificado e actividades com diferentes origens e funções, associadas a uma escassez/ausência de espaços públicos de estada e de encontro e a uma frágil tessitura que conforma as áreas de maior compacidade de edificação envolventes ao espaço do cruzamento.

Fotografias 21, 22 e 23 – Cruzamento entre os dois eixos estruturantes (EN 10 e EN 4) no lugar de Pegões

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

A adaptação da relação entre o crescimento urbano marginal e a infra-estrutura rodoviária constitui neste caso um modelo com diversas variantes, manifestadas através da pluralidade de actividades, na descontinuidade de planos de fachada e suas localizações. Esta ocupação na margem das principais vias, principalmente nos tramos mais próximos dos pontos nodais da rede de infra-estruturas (cruzamento, e caminho de ferro) constitui uma agregação linear de actividades, que configura tramos de urbanização axial, misturando usos residenciais e comerciais, numa primeira linha de proximidade relativa ao espaço das vias, à frente de áreas predominantemente residenciais de baixa densidade (Bairro da Quinta da Lua), e edificações isoladas em espaço rural.

O espaço canal ocupado pela EN4 e EN10 reflecte a sua dimensão enquanto barreira física, que opera uma segmentação do espaço urbano de Pegões Cruzamento. A extensão da largura dos espaços canais das vias estruturantes (EN10 e EN4) e as características físicas propícias à elevada fluidez de circulação rodoviária inviabilizam e constitui um obstáculo à definição de um núcleo urbano coeso e ligado entre os quadrantes em que se segmenta o espaço envolvente ao núcleo do cruzamento.

Fotografias 24 e 25 – Espaços canais das vias estruturantes (EN 10 e EN 4)

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Neste sentido a estrutura morfológica de ocupação do espaço assente na intersecção destas duas importantes vias de acesso, divide o espaço de Pegões Cruzamento em quatro quadrantes ou sectores de ocupação e edificação distintos:

- O quadrante Norte/Poente (NW);
- O quadrante Norte/Nascente (NE);
- O quadrante Sul/Poente (SW);
- O quadrante Sul/Nascente (SE).

Quadrante Norte/Poente (NW) – Corresponde ao núcleo edificado mais antigo do Cruzamento de Pegões. Com uma estrutura de parcelamento em lotes de pequena dimensão, a organização do espaço urbano traduz uma área de compacidade de edificação com um alinhamento contínuo marginal à EN4. O espaço situado na segunda linha de construção, relativamente à EN4, apresenta alguma complexidade em acomodar um desenvolvimento, segundo um modelo de área extensa e contigua à nucleação existente, em virtude da fisiografia e configuração da propriedade.

Quadrante Norte/Nascente (NE) – Corresponde a um espaço com morfologia heterogénea do edificado e descontinuidade na densidade de ocupação. Apesar da implantação de um loteamento urbano, as áreas adjacentes caracterizam-se por espaços ainda não estruturados quanto à continuidade e coesão da composição urbana, com variação entre o alinhamento dos planos de fachada e volumetria de edificação.

Quadrante Sul/Poente (SW) – Constitui uma área marcada predominantemente por uma ocupação do solo obsoleta e em desactivação que tende a ser reconvertida ou renovada e que permite criar uma nova centralidade no núcleo de Pegões Cruzamento, designadamente com a instalação de actividades económicas dinâmicas e inovadoras. Trata-se de espaços afectos a instalações

propriedade do Estado abandonadas e/ou subutilizadas, que detêm um potencial activo para novas actividades ou utilizações.

O PDM classificou esta área como espaço urbano para equipamentos, sendo actualmente onde estão localizados os equipamentos desportivos e religioso do núcleo de Pegões Cruzamento.

Quadrante Sul/Nascente (SE) – Registou no início dos anos 80 o crescimento de uma área de génese ilegal (Bairro da Quinta da Lua) e a sua área envolvente constitui a área de expansão preferencial face à extensão dos perímetros urbanos considerados no PDMM. Pese embora o registo nesta área de vários compromissos urbanísticos fixados, que permanecem ainda por executar, toda esta área caracteriza-se por uma estrutura de parcelamento suportada por propriedades de maior dimensão e de geometria regular, que registou a tendência acentuada, durante o período de vigência do PDMM, de maior propensão para a acomodação de novos loteamentos, segundo um modelo de área extensa e contígua ao núcleo existente.

Figura 35 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar de Pegões

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

2.5.2. LUGAR DE PEGÕES GARE

O lugar de Pegões Gare localiza-se, junto a dois importantes eixos de comunicação; a EN 10 e o caminho-de-ferro. A origem e formação do aglomerado de Pegões Gare teve como influência a proximidade a estes dois eixos estratégicos que atravessam este território, quer pelo fácil acesso às principais vias rodoviárias, como ao principal meio de transporte público que atravessa o território e como oportunidade de emprego em actividades relacionadas com o caminho-de-ferro.

Ainda hoje existem vestígios dessa tendência ao verificarmos que cerca de 43,3% da população activa do aglomerado de Pegões Gare trabalha em actividades do sector secundário, sendo mesmo o sector de actividade mais representativo, seguido de sector terciário com 41,8% da população activa e o sector primário representando apenas 14,9%.

O edificado do aglomerado original de Pegões Gare surgiu entre 1960 e 1980 e é constituído por edifícios habitacionais de 1 e 2 pisos. O passado recente marcado pela alteração do traçado da EN10, diminuiu a dinâmica de transformação do solo. Todavia, o desenho de novos loteamentos introduzidos no núcleo de Pegões Gare, caracteriza uma ocupação extensiva, de uso predominantemente residencial, mais qualificada e que potencialmente tende para a formação de um tecido urbano no núcleo de Pegões Gare.

Fotografias 26 e 27 – Espaço urbano existente e novas áreas de expansão urbana no lugar de Pegões Gare

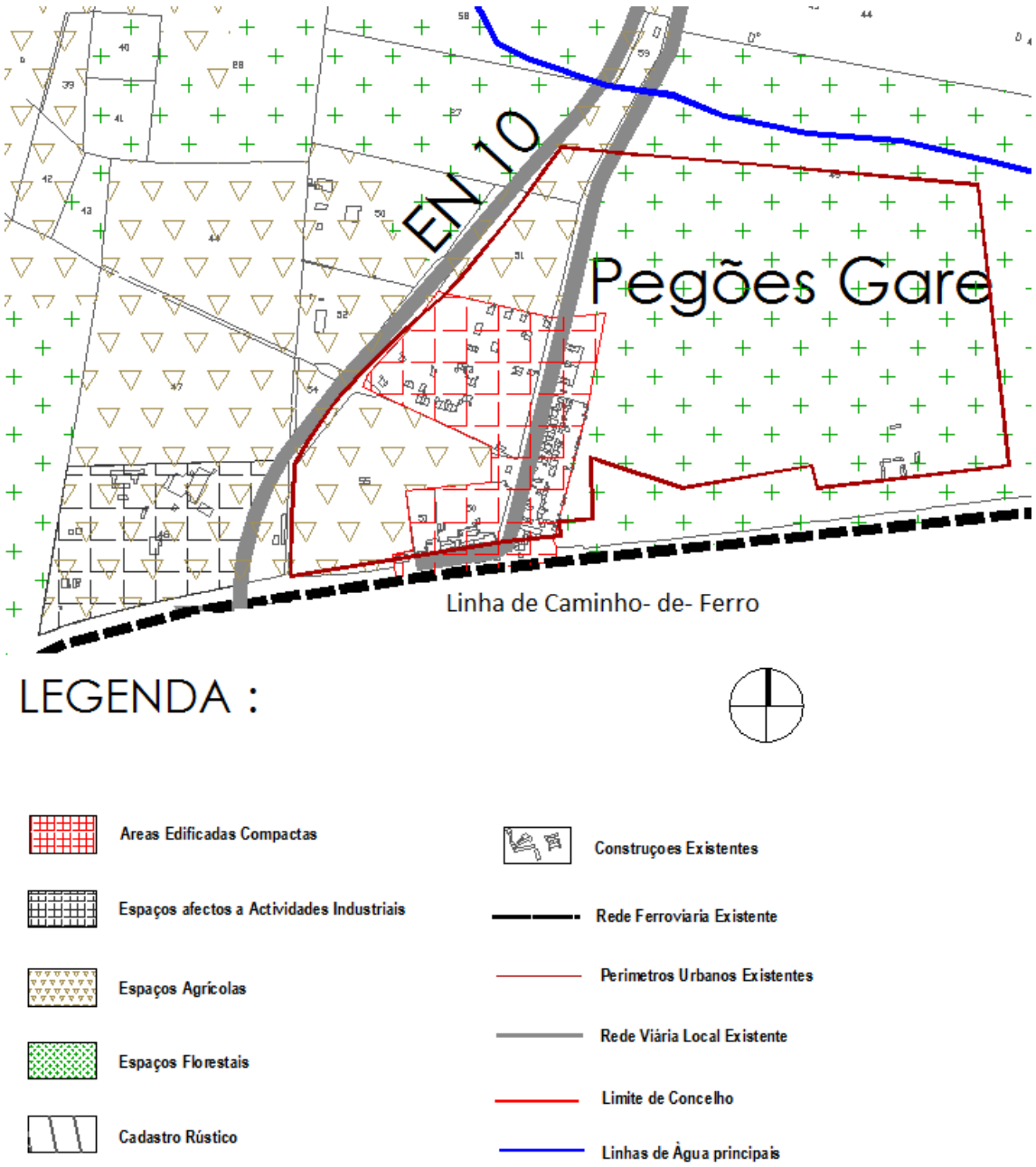
Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Estes novos loteamentos de moradias unifamiliares de 2 pisos e edifícios plurifamiliares de 3 pisos localizam-se junto ao aglomerado original de Pegões Gare, na freguesia de Santo Isidro, uma vez que a antiga EN 10 que atravessava o aglomerado de Pegões Gare funciona como limite administrativo entre as freguesias de Santo Isidro e de Pegões.

O PDM demarcou uma área urbana correspondente ao núcleo originário e uma área urbanizável, onde hoje se verifica a implantação dos novos loteamento que potenciam um novo tecido urbano ao aglomerado.

Na vertente do espaço industrial verifica-se a demarcação de uma grande área classificada em PDM como espaço industrial existente. O principio da demarcação desta área industrial no aglomerado de Pegões Gare afigura-se acertada, tirando partido das excelentes acessibilidades rodoviárias e ferroviárias e da existência de uma área de dimensões consideráveis para a implementação de uma área industrial.

Figura 36 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar de Pegões Gare



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

A demarcação desta área como uma área industrial existente traduziu-se num erro, visto esta área corresponder a um espaço florestal de dimensão significativa localizado na herdade das Craveiras do Norte em Pegões Gare.

Durante a vigência do PDM este espaço não sofreu qualquer ocupação, devendo no futuro definir-se a sua manutenção na classe de espaço industrial, avaliando a eventual incompatibilidade com o montado de sobro existente nesta área.

2.5.3. LUGAR DAS FAZENDAS DO PONTAL

O lugar das Fazendas do Pontal localiza-se junto ao eixo rodoviário da EN 10, nomeadamente na área que se estende para norte do quadrante NW de Pegões Cruzamento, o espaço é caracterizado por áreas onde se funde a ocupação edificada dispersa em assentamentos localizados na proximidade das estradas nacionais e a estrutura paisagística e parcelar de suporte do espaço rústico, que configura um espaço caracterizado pela tendência de fragmentação cadastral da propriedade.

A sua localização bastante próxima do núcleo urbano de Pegões e dos eixos rodoviários (EN 10 e EN 4) dinamizadores da região traduz-se numa população residente (144 habitantes) maioritariamente em idade activa, distribuídos uniformemente pelos três sectores de actividade, mas possuindo um nível de instrução bastante baixo em que cerca de 80 habitantes não sabem ler nem escrever ou possuem apenas o 1º ciclo do ensino básico.

O Lugar das Fazendas do Portal é constituído por edifícios unifamiliares de 1 e 2 pisos, construídos maioritariamente entre a década de 60 e 80 assentes em propriedades rústicas de pequena dimensão, notando-se uma maior concentração do edificado ao longo do corredor da EN 10 e dos caminhos em terra batida que se desenvolvem perpendicularmente á EN 10 e EN 4.

A localização do edificado junto ao eixo da EN 10 justifica-se não apenas pelo seu potencial dinamismo económico mas também pelo facto de ser neste troço que se encontram implementadas as infra-estruturas urbanas com rede de abastecimento de água, rede de distribuição de energia eléctrica e rede de recolha e águas residuais domésticas, estas ligadas à nova ETAR de Pegões.

O PDM demarcou uma área ao longo da EN 10, onde a edificação se encontra disposta de forma mais concentrada, como área urbanizável. Esta demarcação verifica-se desajustada ao território, não respeitando o cadastro da propriedade rústica, configurando um perímetro isolado face á envolvente (núcleo urbano de Pegões), implementado numa área de fragmentação da propriedade, o que contribuiu para o agravamento da patologia da edificação dispersa.
A estrutura de caminhos existente no lugar das Fazendas do Pontal e a estrutura da propriedade de pequena / média dimensão contribuíram para o aparecimento de pequenas bolsas de edificação dispersa que deverão ser controladas.

Figura 37 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar das Fazendas de Pontal

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

2.5.4. LUGAR DOS AFONSOS

O lugar dos Afonsos localiza-se junto ao eixo rodoviário da EN4, no troço que liga o núcleo urbano de Pegões a Vendas Novas. Apresenta uma estrutura populacional constituída por 86 habitantes, com um nível de instrução muito baixo, onde a população sem actividade económica e no desemprego representa 61,6% do total da população residente.

A população em idade activa encontra-se maioritariamente empregada em actividades do sector terciário, dado a proximidade geográfica do lugar dos Afonsos com o núcleo urbano de Pegões, no qual residem algumas actividades do sector terciário. Este dado é justificado pelo facto de 63,6% da população residente com actividade económica trabalhar no concelho de residência.

Geograficamente o cruzamento entre a EN4 e a EM519 (Cruzamento dos Afonsos) constitui o principal ponto nodal do lugar de Afonsos. Apresenta uma categorização de diferentes tipos de edificação, edificados entre as décadas de 60 e 80, desde edificação tradicional (à beira da estrada), vivenda unifamiliar e armazéns, relacionados com o espaço canal (marginal à via, recuada interpondo um espaço ou isolada na parcela), bem como ao tipo de escala de uso (combinação de residência com pequeno comércio local ou edificações de maior dimensão e usos ligados ao tráfego de passagem, etc.).

Fotografia 28 – Actividades económicas localizadas junto ao eixo rodoviário da EN4 no lugar dos Afonsos

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

A via municipal que intercepta a EN4, no cruzamento dos Afonsos, com sentido norte-sul e direcção perpendicular à estrada nacional, constitui a principal ligação a nucleações interiores mais afastadas das vias estruturantes que atravessam o território, designadamente, Craveira do Norte e Craveira do Sul. Todavia, a estrutura do espaço público dominante ao longo deste eixo, resulta do alargamento ou confluência acidental das propriedades confinantes e dos traçados dos caminhos existentes, sem uma ligação contínua ou estruturante no contexto do lugar.
Pertencendo ao lugar dos Afonsos (segundo dados do INE para 2001) está a localidade da Judia, localizada junto ao eixo rodoviário da EN 4, entre o lugar dos Afonsos e o núcleo urbano de Pegões.

A localidade da Judia è composta pela agregação de edificação e de actividades económicas diversas, que funcionalmente emergiu, reunindo desde o início a localização de actividades industriais e serviços à beira da estrada e uma base habitacional dispersa, onde as grandes extensões de área urbana ainda não ocupadas, misturam-se com áreas de morfologia heterogénea do edificado. A presença do edificado e a intensidade de uso a que estão sujeitas,

têm hoje consequências incontornáveis, constituindo uma área onde se localizam as principais actividades de serviço e comércio.

Todavia, a dimensão locativa deste espaço è reconhecida pelos agentes económicos que instalaram actividades, em espaços confinantes com estas vias rodoviárias, beneficiando das condições de acessibilidade e proximidade a importantes plataformas industriais, reflectindo a importância estratégica do ponto de vista de proximidade e acessibilidade territorial.

Esta área abrange uma zona periférica fragmentada e não estruturada do núcleo urbano de Pegões, com tendência para a desqualificação urbana e ambiental e que apresenta dificuldades pela sua localização na margem da EN 4 e sua dimensão territorial. É uma área constituída maioritariamente por um conjunto de actividades de sucatas, venda de peças auto e stands de automóveis.

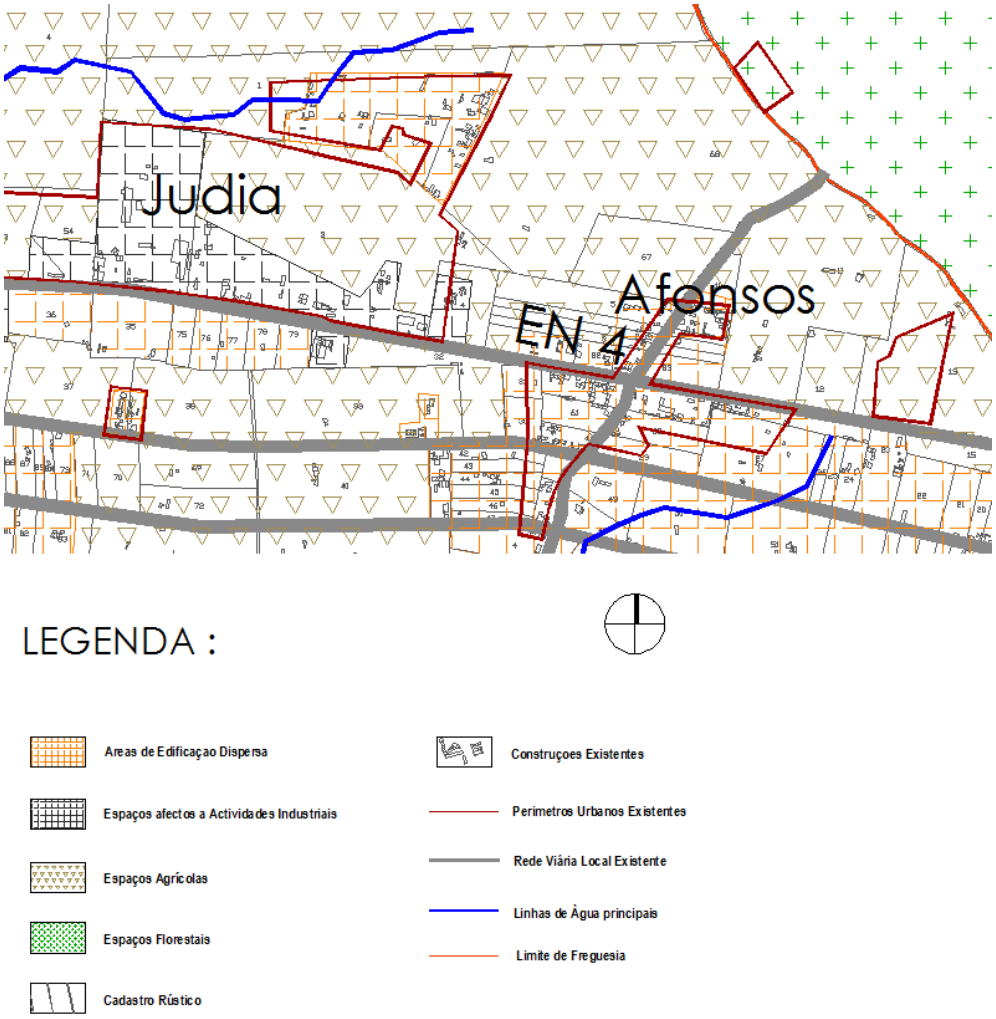
Fotografias 29 e 30 – Actividades económicas localizadas no perímetro industrial, junto ao eixo rodoviário da EN4

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

O PDM demarcou duas áreas urbanas, onde se verifica maior concentração habitacional; uma no cruzamento entre a EN4 e a EM519 e a outra a norte da zona industrial na Judia.
Na localidade da judia, esta è maioritariamente constituída por perímetros industriais, em que a oferta definida divide-se em perímetros classificados como área industrial proposta e área industrial existente, verificando-se nesta ultima a afectação a espaços onde existiam unidades industriais que deixaram ou mantêm a actividade em funcionamento.
Por último verificamos a demarcação de uma área como espaço urbanizável, junto do eixo rodoviário da EN 4 e anexo à área industrial existente, numa tentativa de ligação do perímetro urbano existente na localidade da Judia com o perímetro urbano de Pegões.

Este modelo de ordenamento definido pelo PDM veio criar junto de um importante eixo rodoviário uma mescla de categorias de espaço com diferentes usos, aumentando e criando zonas de conflito entre os diversos usos existentes e o eixo rodoviário de atravessamento (EN4).

Figura 38 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar dos Afonsos



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

2.5.5. LUGAR DAS CRAVEIRAS DO NORTE

O lugar das craveiras do Norte abrange uma área com cerca de 389 ha e 497 habitantes. A população residente caracteriza-se por ser constituída maioritariamente por uma população em idade activa, com um baixo nível de instrução e empregada em actividades do sector secundário (37,5%). Da população empregada 37,5% trabalha fora do concelho de Montijo, a mesma percentagem de população que trabalha em actividades do sector secundário, localizadas preferencialmente no concelho de Vendas Novas.

A Craveiras do Norte constitui um espaço directamente articulado com o núcleo urbano de Pegões Cruzamento, mais especificamente com o Quadrante SE, integrando espaços de proximidade daquele núcleo e da EN4 numa segunda linha, constituídos por uma estrutura fundiária de relação directa com a sua matriz agrícola originária, geometricamente configurada em torno dos principais caminhos de serventia. A maioria destes caminhos é em terra batida e possuem uma infra-estruturação básica.

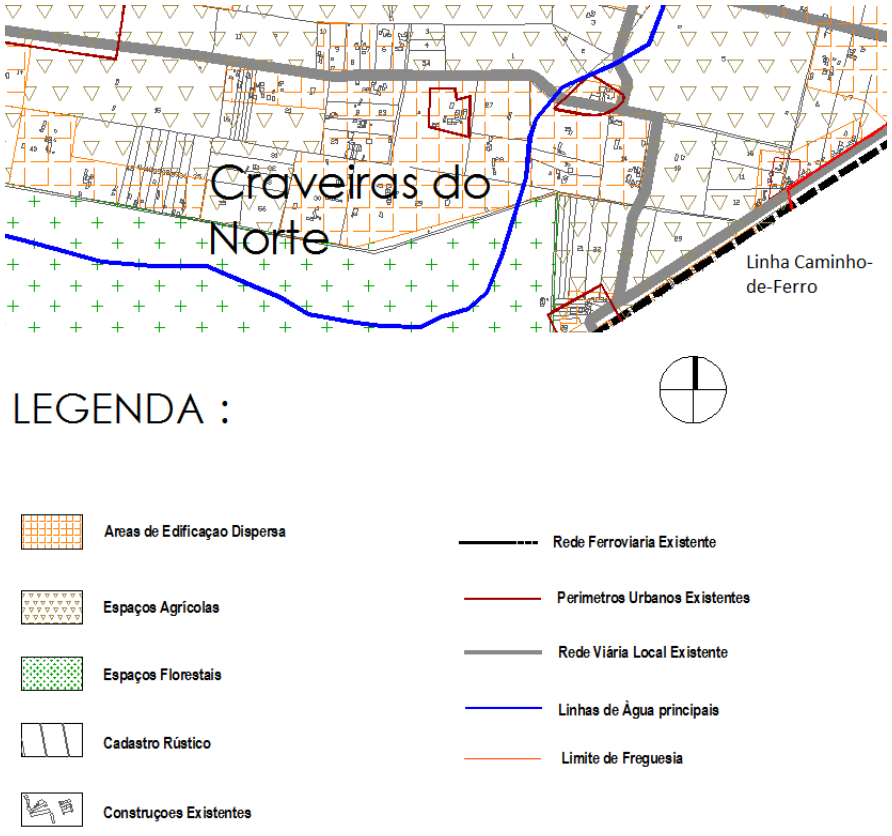
Fotografias 31 e 32 – Principais eixos viários que atravessam o lugar das Craveiras do Norte

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

A transformação da ocupação do espaço resultou em geral na transformação e consolidação de antigas parcelas rústicas, através de sucessivas divisões da parcela original. Numa primeira fase de desenvolvimento, verificou-se a ocupação destes espaços por casas de habitação unifamiliar, erguidas maioritariamente entre as décadas de 60 e 80, ao que se seguiu pontualmente a edificação multifamiliar e pequenas unidades produtivas em convivência com outras funções (agricultura, comércio). Em síntese esta mescla de ocupação encerra uma área onde o espaço de matriz agrícola se intersecta com o da habitação, produção e comércio, numa mancha extensa de ocupação de edificação dispersa, em articulação com os principais caminhos municipais.

O lugar das Craveiras o Norte constitui um território extenso e que apresenta graves problemas de fragmentação da propriedade e edificação dispersa, o que é agravado pela insuficiência das infra-estruturas urbanas e condições dos acessos locais.

Figura 39 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar das Craveiras do Norte



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

O PDM em vigor classificou esta extensa área como zona agrícola, o que não resolveu o problema da edificação dispersa e da continua fragmentação da propriedade, pois o regulamento do plano è permissível quanto à questão da edificação em espaço agrícola. Outro aspecto foi a demarcação no interior de uma unidade morfologicamente semelhante de pequenos perímetros urbanos de for aleatória, os quais não apresentam uma relação de continuidade com a envolvente e com as redes de infra-estruturas próximas; veio possibilitar a abertura e consequente incorporação de novas tipologias e padrões de agregação de actividades sem relação directa com a envolvente, acentuando descontinuidades físicas e funcionais, gerando dificuldades na gestão do plano e na abordagem ao fenómeno da edificação dispersa.

2.5.6. LUGAR DAS CRAVEIRAS DO SUL

O lugar das Craveiras do Sul corresponde a uma área localizada a sul da freguesia de Pegões, afastada dos principais núcleos edificados e dos principais eixos rodoviários estruturantes (EN4, EN10), teve o seu crescimento e desenvolvimento urbano apoiado na linha de caminho-de-ferro

(linha do Sul) usufruindo de um apeadeiro local para passageiros que serve os residentes locais que utilizam o comboio como meio de transporte nas suas deslocações diárias.

Comporta uma população residente de 272 habitantes, na sua maioria em idade activa, possuindo um baixo nível de instrução. A população activa encontra-se maioritariamente empregada em actividades do sector secundário, deslocando-se diariamente para o concelho de Vendas Novas onde exercem a sua actividade.

Fotografias 33 e 34 – Estrutura urbana dominante no lugar das Craveiras do Sul

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

O lugar das Craveiras do Sul é constituído por edifícios de 1 e 2 pisos maioritariamente para uso habitacional construídos entre a década de 60 e 80 e implantados em pequenos lotes e parcelas rústicas de reduzida dimensão, constituindo um lugar de coesão territorial e paisagística que configura uma área de edificação dispersa que se acentua ao longo dos principais caminhos e em especial junto do apeadeiro da linha de caminho-de-ferro.

Apresenta uma estrutura de caminhos clara, em que a rede viária local é apoiada numa via (Rua dos Descobrimentos) distribuidora pavimentada, da qual partem os vários acessos locais em terra batida.

Figura 40 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar das Craveiras do Sul

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Nos últimos anos a estrutura territorial do lugar não sofreu quaisquer alterações, sendo esta considerada em PDM como uma área agrícola, com excepção de um pequeno aglomerado de edificações na rua António Ferreira Moleiro, onde o PDM demarcou um perímetro urbano. Este perímetro urbano justifica-se pelo facto de ser a área de maior concentração de edifícios, apresentando uma configuração desapropriada á realidade existente, não respeitando o cadastro da propriedade rústica nem a composição urbana existente no território.

2.5.7. PROBLEMAS DA REDE URBANA DA FREGUESIA DE PEGÕES

- Decréscimo populacional na maioria dos lugares pertencentes à freguesia de Pegões.
- Predomínio da edificação dispersa na maioria dos lugares da freguesia, com excepção de Pegões Cruzamento e Pegões Gare.
- Núcleo urbano de Pegões composto por 4 quadrantes distintos devido ao atravessamento de duas vias de âmbito nacional (EN4 e EN10).
- O espaço canal constituído pela EN4 e EN10 funciona como barreira física, segmentando o núcleo urbano de Pegões, o que constitui um obstáculo à definição de um núcleo urbano coeso e ligado entre os seus quadrantes.

- As características físicas do perfil da EN10 e EN4, propícias à elevada fluidez de circulação rodoviária, constituem um obstáculo à articulação entre estas vias estruturantes e as vias locais de acesso aos lugares da freguesia.
- Desajustamento dos perímetros urbanos demarcados em PDM com a estrutura cadastral da propriedade rústica.
- Proliferação de perímetros urbanos demarcados em PDM, desagregados dos núcleos urbanos existentes.
- Excessivo fraccionamento da propriedade rústica, nomeadamente nos lugares das Craveiras do Norte e Craveiras do Sul, levando ao agravamento do aparecimento de edificação dispersa.
- Áreas de edificação dispersa sem infra-estruturas completas. Prevalecendo uma proliferação de fossas sépticas e furos para rega e consumo de água.
- Concentração de actividades económicas na margem da EN4, aumentando os pontos de conflito neste troço viário.
- Espaço público não estruturado, inexistência de zonas de estar e espaços de lazer.
- Existência de espaços com áreas relevantes, propriedade da administração central, em estado de abandono e em ruína no núcleo urbano de Pegões Cruzamento.

2.5.8. DIRECTRIZES E ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS PARA A REDE URBANA DA FREGUESIA DE PEGÕES

Propõe-se estrategicamente a inserção vocacional de desenvolvimento urbano do núcleo de Pegões Cruzamento, na rede urbana do Concelho, em geral, e no território Este, em particular, considerando o potencial de transformação e recuperação de espaços com centralidade física e o melhor aproveitamento do potencial de desenvolvimento do eixo Montijo/Pegões/Vendas Novas/Montemor-o-Novo/Évora através de:

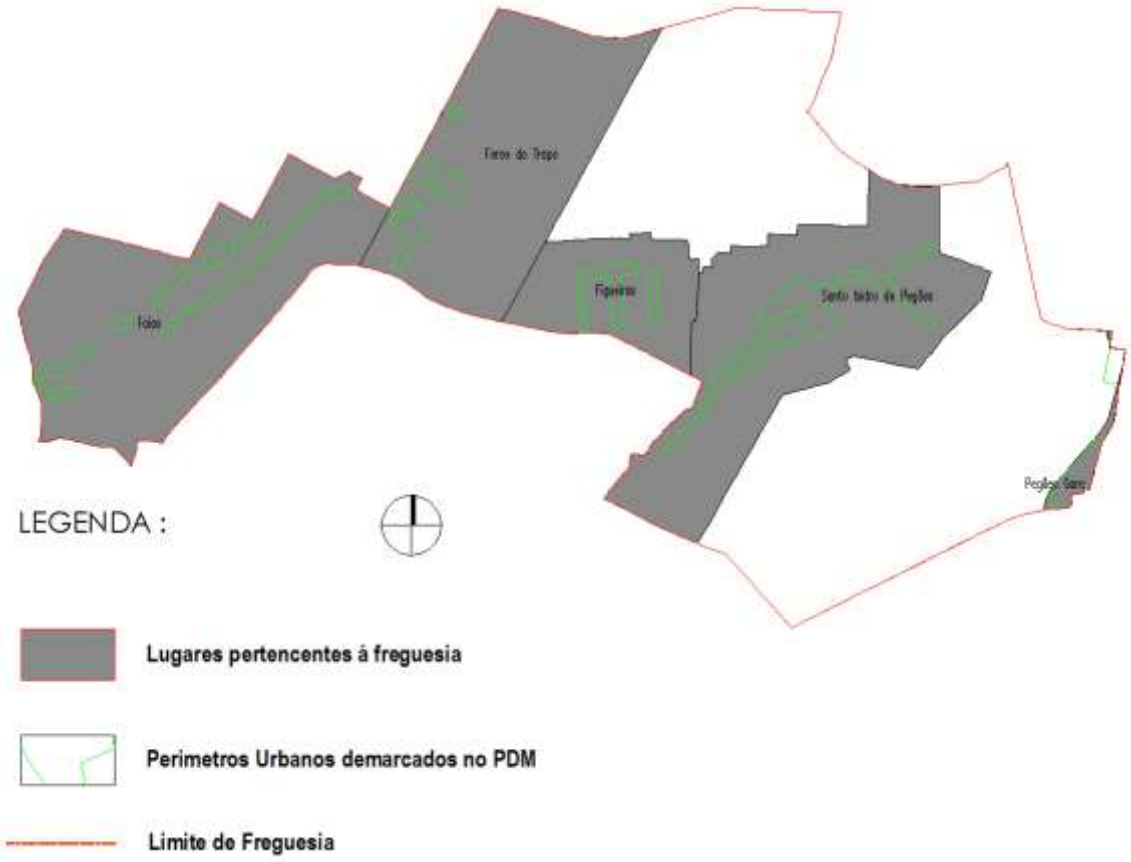
- Recentrar o crescimento urbanístico do território da freguesia, focalizado nos núcleos de Pegões Cruzamento, Pegões Gare e correspondentes espaços envolventes de proximidade.
- Reforço da atractividade e competitividade do núcleo de Pegões Cruzamento, orientando a consolidação de uma área urbana consistente, de dimensão relevante, através da interligação física e temporal com Pegões Gare.
- Rendibilizar a rede de infra-estrutura de abastecimento de água e saneamento existente, reforçando-a.
- Implementação de estratégias diferenciadas para cada quadrante do núcleo de Pegões Cruzamento. Para tal, dever-se-á formular um modelo de ordenamento que permita responder às necessidades de curto, médio e longo prazo.
- Proceder à hierarquização da rede viária existente em conjugação com estrutura cadastral da propriedade, tendo em vista gerar uma trama e estrutura de espaços públicos.

- Aplicar estratégias de regeneração urbana ao território da freguesia, passando por repensar programas e redefinir a circunscrição de perímetros urbanos tendo como referências a definição das formas de agregação das áreas edificadas.
- Reconverter os espaços livres e as áreas industriais e de logística, localizadas no interior dos perímetros urbanos, garantindo remates urbanos integrados e harmoniosos no território.
- Reforçar a centralidade deste território, criando áreas de uso misto, de forma a acolher actividades terciárias, de serviços e de comércio incorporando também usos residenciais.
- Eliminação de perímetros urbanos isolados em espaço rural que apresentem uma estrutura morfológica de ocupação do solo desligada dos principais aglomerados urbanos e que possam induzir a transformação do solo não consentânea com o princípio de equidade.
- Promover a integração territorial dos lugares com edificação dispersa e proceder ao melhoramento dos níveis de serviço dos sistemas de infra-estruturação, dos equipamentos, dos serviços urbanos e das edificações existentes.
- Proceder a ajustamentos no sistema urbano e perímetros industriais com o objectivo de permitir não só uma melhor localização das actividades económicas que o suportam, mitigando as conflitualidades na ocupação do território.
- Enquadrar as actividades económicas localizadas na margem da EN4 nos processos de ordenamento e desenvolvimento, valorizando a sua dimensão económica.
- Assumir e recuperar a estrutura natural das linhas de água, evitando o mais possível a supressão sistemática das linhas de água a céu aberto.
- Valorizar, o enquadramento paisagístico das albufeiras situadas próximo do aglomerado urbano de Pegões Cruzamento protegendo este elemento natural no contexto da paisagem urbana que constitui a envolvente próxima.

2.6. FREGUESIA DE SANTO ISIDRO

Esta freguesia foi constituída a 14 de Outubro de 1957, resultado da divisão da até então freguesia de Canha. Ocupa uma área com cerca de 55,4 quilómetros quadrados e é constituída pelos lugares de Santo Isidro, Figueiras, Foros do Trapo e Faias.

Figura 41 – Freguesia de Santo Isidro de Pegões com os perímetros urbanos demarcados no PDM e os lugares segundo o INE



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

O povoamento apresenta características dominantes de uma edificação dispersa linear, resultado da implementação do projecto de colonização interna elaborado entre 1937/38 pelos engenheiros agrónomos Mário Pereira e Henrique de Barros utilizando os terrenos pertencentes à Herdade de Pegões Velhos.

Esta herdade pertencia a José Rovisco Pais, que tentou instalar ali um projecto de colonização baseado no que José Maria dos Santos fez em Rio Frio, de forma a fixar a mão-de-obra assalariada agrícola necessária às grandes explorações da zona. Ao falecer em 1932, doou aos Hospitais Civis de Lisboa a posse da restante área. No entanto, a Junta de Colonização Interna acabou por desenvolver um projecto de fixação de colonos completamente diferente do inaugurado por Rovisco Pais.

A Herdade de Pegões, com cerca de 4700 hectares, foi então dividida em casais agrícolas com a área média de dezoito hectares, dotados de habitação e instalações agrícolas, obras de rega e vias de comunicação. A cada casal eram cedidos onze hectares de sequeiro, quatro de vinha, um de regadio e dois de pinhal, e tinham ainda direito a receberem da parte da Junta de Colonização uma vaca, uma vitela, uma égua, uma carroça com alfaias e um empréstimo de seis mil escudos. Estas facilidades levaram a que, a partir de 1952, cinco anos após o início das obras de transformação da herdade, 207 colonos e respectivas famílias ali se fixassem.

O colonato, cujo projecto arquitectónico é da autoria do arquitecto Eugénio Correia, possui ainda outras infra-estruturas colectivas tais como escolas primárias, centros de convívio e sociais, postos médicos, albufeiras e igreja. Tendo-se constituído mais tarde, em 1958, as instalações da Cooperativa Agrícola.

A freguesia de Santo Isidro de Pegões foi a única freguesia do território Este do concelho de Montijo que obteve um crescimento populacional entre 1991 e 2001, apresentando uma taxa de variação de 9,2%. Em 2001 a freguesia de Santo Isidro tinha cerca de 1454 habitantes.
Este crescimento verificou-se devido ao aumento populacional nos lugares dos Foros do Trapo e das Faias, contrastando com o decréscimo verificado nos lugares de Santo Isidro e de forma mais acentuada nas figueiras.

É um território marcadamente com características rurais e onde predomina ainda a actividade agrícola. O povoamento encontra-se concentrado nos lugares das faias, Figueiras e Santo Isidro, usufruindo da acessibilidade directa que a EN4 lhes confere. Podemos constatar que as infra-estruturas rodoviárias tiveram grande importância nos assentamentos urbanos e desenvolvimento local; nomeadamente o CM 1032, CM 1034 e a EM 533, os quais partindo da EN4 se desenvolvem e estruturam o território da freguesia.

A EM 533 revela-se uma via de grande importância na estrutura do território Este, ligando directamente o lugar das Faias ao núcleo urbano de Canha. Através da qual se estrutura o lugar dos Foros do Trapo, caracterizado por uma maior incidência de edificação dispersa e fragmentação da propriedade rústica.

2.6.1. LUGAR DE SANTO ISIDRO

A par de outros povoamentos no território Este o lugar de Santo Isidro tem vindo a perder peso populacional, tendo segundo os censos de 2001 cerca de 461 habitantes. Apresenta uma estrutura populacional envelhecida, sendo que a maioria da população activa (192 habitantes) encontra-se distribuída de forma equilibrada pelos três sectores de actividade, o que para tal contribui de forma

determinante os serviços da junta de freguesia como principal empregador no sector terciário e a cooperativa agrícola de Santo Isidro como principal empregador no sector secundário.

A vinha foi uma das culturas desenvolvidas pelos colonos agrícolas. A Cooperativa Agrícola de Santo Isidro de Pegões, constituída em 1958, constitui o suporte económico de muitas famílias locais e representa uma marca reconhecida quer a nível nacional como internacional.

Fotografias 35 e 36 – Actividades económicas que representam o suporte económico do lugar de Santo Isidro

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Relativamente ao edificado, o Colonato de Santo Isidro de Pegões constitui um património arquitectónico e histórico-cultural que é, por si só, uma mais-valia que importa divulgar e preservar. A traça arquitectónica do Arquitecto Eugénio Correia permitiu edificar as habitações rurais e a igreja de Santo Isidro, situada no núcleo central do Colonato, o conjunto foi recentemente classificado como património de interesse municipal pelo seu valor e testemunho simbólico e religioso e pelo espaço de vivências que representa na identidade local.

Actualmente o conjunto edificado (casais agrícolas) ocupado por colonos no passado, são actualmente propriedades privadas. Com as necessidades da vida moderna muitas das casa sofreram alterações no seu interior, em que o alpendre, a cocheira, o sótão e o silo são convertidos em salas de habitação ou noutras divisões necessárias ao bem-estar e conforto dos novos proprietários.

Fotografias 37, 38, 39, 40 e 41 – Património arquitectónico, histórico e cultural do lugar de Santo Isidro

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

O lugar de Santo Isidro é constituído por cerca de 151 edifícios, maioritariamente construídos entre 1946 e 1960 e com uma volumetria de 1 e 2 pisos. Desde a altura da constituição do colonato que não se verifica grandes alterações no tecido urbano do lugar que excluindo a zona dos casais, apenas apresenta uma pequena área de expansão urbana a norte da EN 4 constituída por uma urbanização dos anos 80, composta por pequenos lotes de moradias de 1 e 2 pisos. Actualmente

esta urbanização não se encontra totalmente ocupada demonstrando que este tipo de intervenções urbanísticas, com lotes de 500 m2 e moradias em banda, não se inserem nos modos de vida da população residente nem na estrutura urbana local.

Fotografias 42 e 43 – Casais agrícolas que pertenceram aos antigos colonos, do lugar de Santo Isidro

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

O lugar de Santo Isidro possui um pequeno núcleo central junto a EN 4 onde se localizam a junta de freguesia, os correios, a igreja e outros equipamentos de utilidade pública, sendo que o restante conjunto se desenvolve através de uma edificação dispersa linear ao longo CM 1034.

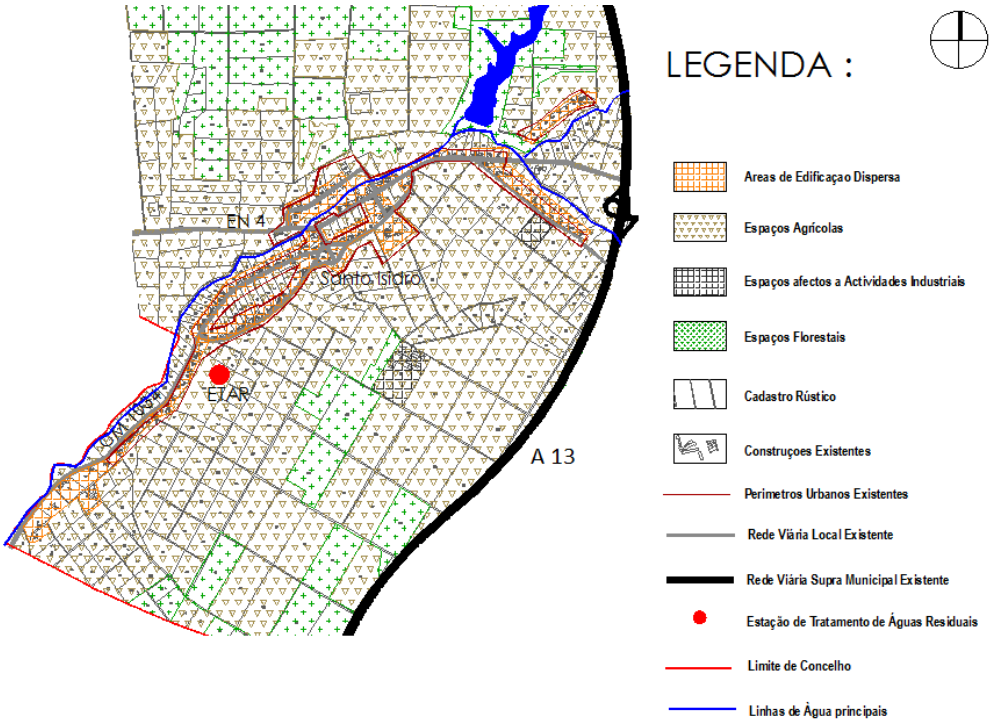
O lugar de Santo Isidro possui infra-estruturas básicas e as principais vias de acesso local pavimentadas. Verifica-se um desaproveitamento das infra-estruturas existentes, pois em muitos casos apenas existe construção num dos lados da via sendo proibido construir no lado oposto.
Relativamente ao perímetro urbano este mostra-se desadequado da realidade local, contribuindo para a estagnação urbana e para o decréscimo populacional verificado.
Como áreas de expansão urbana o PDM apenas demarcou a área correspondente á urbanização referida que já remontava dos anos 80.

Como área urbana o PDM limitou-se ao núcleo central do lugar de Santo Isidro e aos casais, delimitando estes pelo perímetro correspondente ao artigo urbano de cada propriedade rústica, ficando o restante da propriedade em área agrícola abrangida pela Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Esta foi a forma que o PDM encontrou para proteger o que foi o antigo colonato de novas edificações e formas que alterassem o seu enquadramento paisagístico e cultural. Esta opção mostrou-se desadequada, pois os antigos colonos fazem parte da população idosa e as terras de cultivo encontram-se em abandono, sendo que a população em idade activa tem procurado

residência perto dos locais de trabalho (Vendas Novas) quando confrontada com a impossibilidade de construir a sua casa nos terrenos que anteriormente pertenceram ao projecto da junta de colonização agrícola.

Figura 42 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar de Santo Isidro de Pegões



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

2.6.2. FIGUEIRAS

O lugar das figueiras localiza-se junto ao eixo rodoviário da EN 4, entre o lugar das Faias e de Santo Isidro. Apresenta uma estrutura populacional com cerca de 131 habitantes, verificando-se um decréscimo em cerca de 20% entre os anos de 1991 e 2001, onde o sector primário e em particular a agricultura é a principal actividade de uma população envelhecida e com um nível de instrução muito baixa.

O núcleo principal é constituído por cerca de 53 edifícios de 1 e 2 pisos, maioritariamente construídos entre 1946 e 1960, altura em que se edificaram as casas relativas á junta de colonização interna. Verifica-se um povoamento de edificações dispersas de forma linear ao longo de três ruas com acesso directo à EN 4, sendo que a rua central (AV. Primeiro de Maio) possui um alinhamento de casais de um e outro lado da rua, enquanto as duas ruas laterais (Rua Infante Dom Henrique e a rua Heróis do Ultramar) apenas possuem alinhamento de casais de um dos lados da rua. Todos os

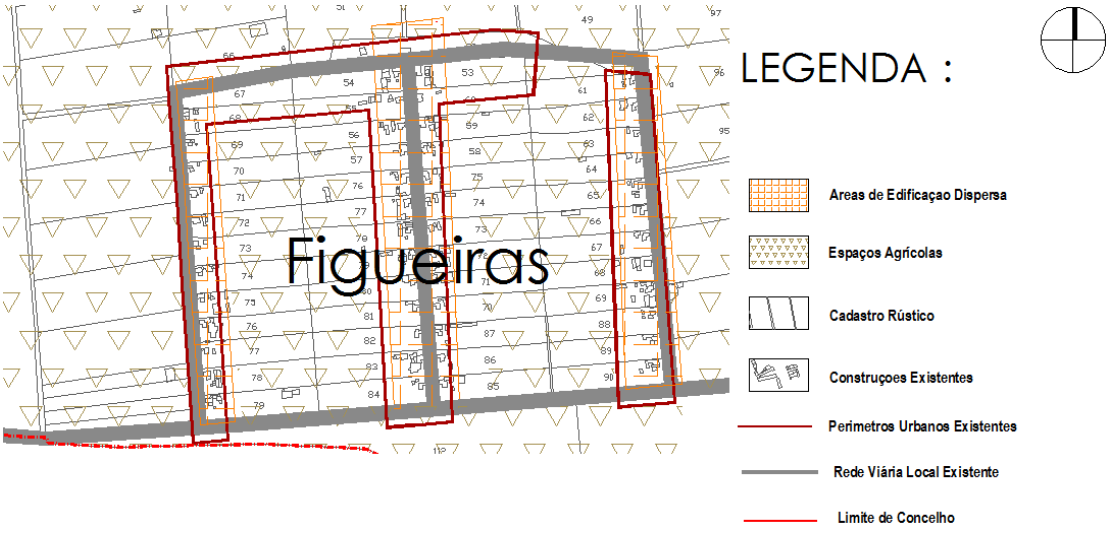
casais estão alinhados e com frente para o arruamento publico inseridos em prédios rústicos com a dimensão média de 1,5 ha.

Actualmente muitos dos casais existentes apresentam alterações arquitectónicas descaracterizando-os da sua arquitectura original, através de alterações de fachadas, ampliações da habitação e construções de vários anexos. Outro facto compreende-se com a parte rústica do casal que se encontra na maioria dos casos em abandono, praticando-se apenas alguma agricultura de âmbito familiar e de forma muito incipiente.

A estagnação urbanística e o decréscimo populacional verificado têm-se agravado nos últimos anos devido ao modelo territorial adoptado pelo PDM, que assenta num modelo territorial proibicionista de estagnação da dinâmica urbana do lugar.

Como se pode verificar pela figura seguinte o PDM, marcou três áreas urbanas correspondentes aos artigos urbanos das propriedades rústicas que formam os casais, deixando o espaço restante do prédio rústico em área agrícola. Verifica-se que este modelo de contenção não apenas contribuiu para a estagnação do lugar como também se verificou haver uma falta de visão relativamente ao aproveitamento das infra-estruturas existentes (rede de abastecimento de água, rede de abastecimento de energia eléctrica e rede viária pavimentada) nas duas ruas laterais do núcleo das Figueiras, que apenas comporta construção de um dos lados da rua.

Figura 43 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar das Figueiras



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

2.6.3. FAIAS

O lugar das Faias localiza-se junto ao eixo rodoviário da EN 4 e a origem do seu povoamento está de igual forma relacionada com o projecto da junta de colonização interna, em que a implantação dos casais originou um tipo de povoamento de edificação dispersa linear, distribuindo-se maioritariamente ao longo do caminho municipal 1032.

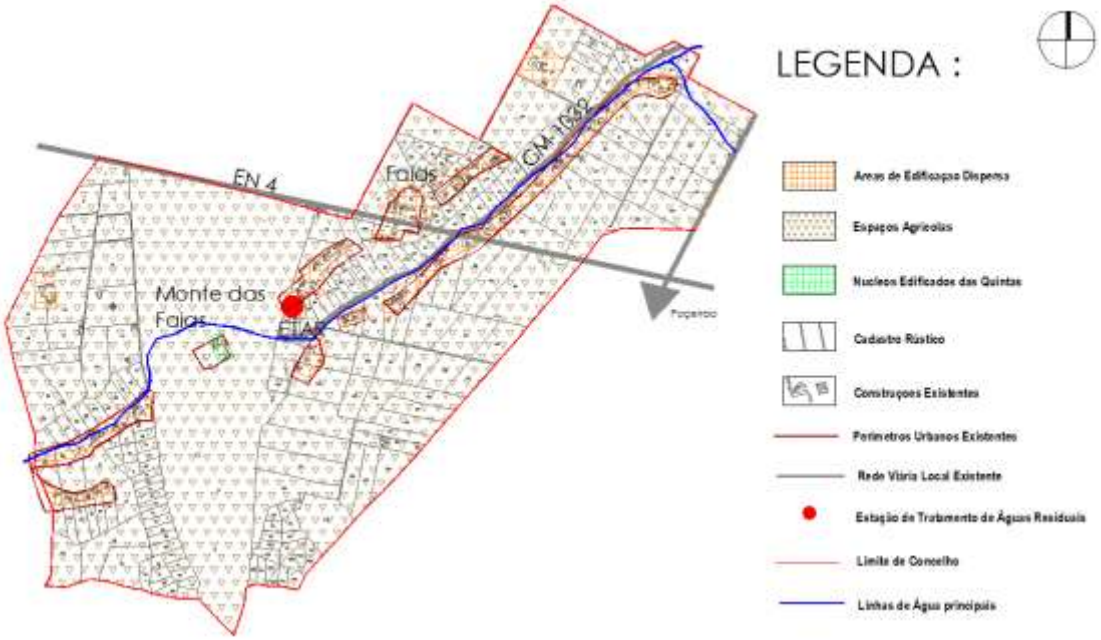
É constituído por 104 edificações de 1 e 2 pisos, maioritariamente de uso habitacional e que assentam numa estrutura da propriedade rústica de pequena / média dimensão.

A actividade agrícola tem um grande significado com cerca de 32,7% da população residente com actividade económica empregada no sector primário, onde predomina uma agricultura hortícola de pena escala e em muitos casos de cariz familiar. Associado à actividade económica existente está uma população residente com tendências de envelhecimento e um nível de instrução bastante baixo em que mais de metade da população (56,6&) não sabe ler nem escrever ou possui apenas o 1º ciclo de ensino básico.

Um aspecto importante foi o aumento populacional em cerca de 22,6% entre 1991 e 2001 sendo a par do lugar dos Foros do Trapo, os únicos que registaram um aumento populacional na freguesia de Santo Isidro. No entanto a evolução demográfica verificada não se traduziu no crescimento urbanístico, sendo que o PDM para o núcleo rural das Faias limitou-se a demarcar como área urbana as zonas pertencentes ao artigo urbano dos prédios rústicos onde se encontram implantados os casais.

Assim e como nos outros dois núcleos rurais analisados nota-se por parte do PDM uma falta de rigor na demarcação dos perímetros, desrespeito pelo cadastro da propriedade rústica e um subaproveitamento das redes de infra-estruturas existentes ao logo da CM 1032, servindo os casais implantados apenas num dos lados do caminho municipal.

Figura 44 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar das Faias



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

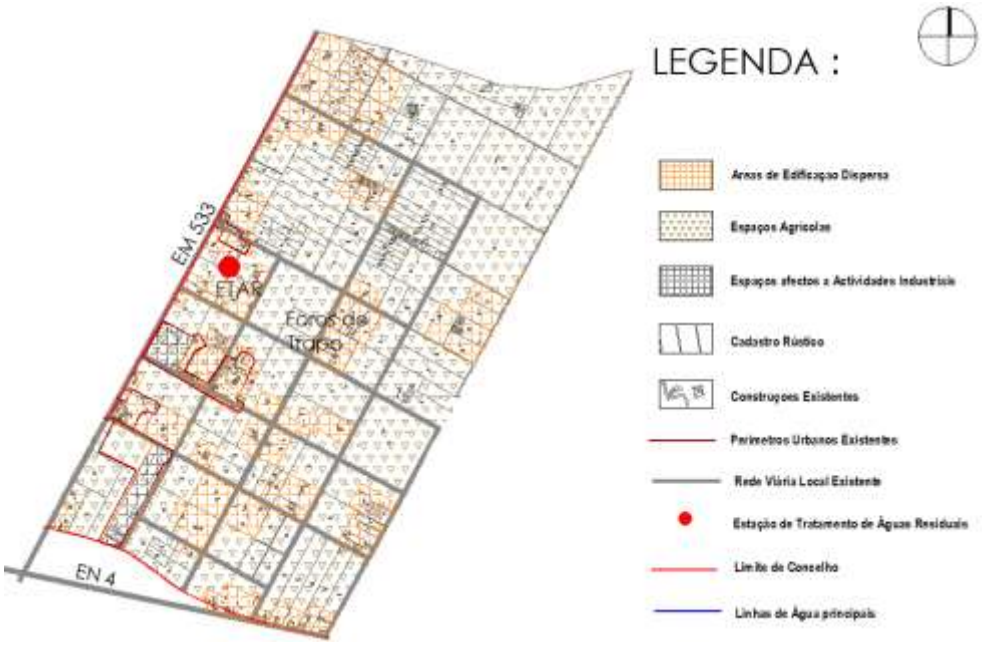
2.6.4. FOROS DO TRAPO

O lugar dos Foros do Trapo, localizado entre os Lugares das Faias e das Figueiras desenvolve-se apoiado numa estrutura quadricular de caminhos em terra batida que se desenvolvem a partir da EM 533.

Na freguesia de Santo Isidro foi o lugar com maior crescimento populacional (23%), possuindo segundo os censos de 2001 cerca de 482 habitantes, a maioria em idade activa e com um nível de instrução muito baixo.

Possui cerca de 192 edifícios de 1 e 2 pisos construídos maioritariamente entre a década de 60 e 80. O lugar dos Foros do Trapo apresenta um povoamento de edificação dispersa, característico de uma zona de Foros com uma área edificada ao longo da EM 533 e dos principais caminhos, formando uma rede muito extensa.

Figura 45 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM no lugar dos Foros do Trapo



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

As infra-estruturas são praticamente inexistentes, com a maioria dos caminhos em terra batida, inexistência de uma rede de tratamento de águas residuais domésticas, sendo que o abastecimento de água abrange apenas uma zona de maior nucleação, onde o PDM demarcou dois pequenos perímetros urbanos.

O PDM de Montijo demarcou no lugar dos Foros do trapo 5 perímetros urbanos, três habitacionais onde a concentração de edificação era maior, um perímetro industrial que corresponde a fábrica de cerâmica existente e outro perímetro como área industrial proposta.

2.6.5. PROBLEMAS DA REDE URBANA NA FREGUESIA DE SANTO ISIDRO DE PEGÕES

- Decréscimo populacional nos lugares das Figueiras e Santo Isidro.
- Desajustamento dos perímetros urbanos demarcados em PDM com a estrutura cadastral da propriedade rústica.
- Excessivo fraccionamento da propriedade rústica, nomeadamente nos lugares das Faias e Foros do Trapo, levando ao agravamento e despoletar da edificação dispersa.
- Áreas de edificação dispersa, no lugar dos Foros do Trapo, sem infra-estruturas completas. Prevalecendo a proliferação de fossas sépticas e furos, para rega e consumo de água.
- Estagnação do desenvolvimento e crescimento urbano, devido a um modelo de ordenamento proibicionista e condicionador.

- Subaproveitamento das infra-estruturas urbanas existentes na zona dos casais nos lugares das Faias, Figueiras e Santo Isidro.
- A EN4 que atravessa o núcleo de Santo Isidro funcionando como barreira física à correcta estruturação do tecido urbano.
- Descaracterização arquitectónica de alguns casais através da alteração de fachadas e construções envolventes.
- Área agrícola pertencente aos casais em crescente abandono, praticando-se nalguns casos, em pequenas parcelas, uma agricultura incipiente de subsistência.
- Povoamento linear ao longo dos caminhos municipais 1032 e 1034 o que se traduz em elevados custos nas redes de infra-estruturas.

2.6.6. DIRECTRIZES E ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS PARA A REDE URBANA DA FREGUESIA DE SANTO ISIDRO DE PEGÕES

Os lugares da freguesia de Santo Isidro estão ligados a uma forma de povoamento que se realizou através dos colonatos, inseridos em meio rústico e onde a estrutura da propriedade se apresenta de forma organizada e de média dimensão, mas que em alguns pontos deste território tem vindo a ser alterada através da fragmentação da propriedade com o objectivo da permissão da edificação isolada em meio rústico.
Assim dever-se-á ter em atenção a estrutura do povoamento e a sua inserção paisagística num modelo territorial que deverá ter como principio:

- Um desenvolvimento territorial sustentado através de um melhor aproveitamento das redes de infra-estruturas.
- A reestruturação dos núcleos centrais de Santo Isidro e das Faias através da estruturação do espaço público e implantação de equipamentos de apoio á população local.
- Implementar um desenvolvimento urbanístico apoiado nas vias infra-estruturadas existentes permitindo desta forma o desenvolvimento urbanístico local sem grandes custos de infra-estruturas e sem a expansão do povoamento existente.
- Proibir a fragmentação da propriedade rústica para fins construtivos, não permitindo regimes de excepção, concentrando esse tipo de procura nos aglomerados existentes.
- Redefinir os perímetros urbanos dos lugares de Santo Isidro, Figueiras e Faias de forma a potenciar uma nucleação, com capacidade para acolher a procura que tem sido resolvida através da edificação dispersa e imigração para outros concelhos.
- Estes lugares e em especial a zona dos casais deverão obedecer a uma estratégia de consolidação com moderação, densificando a edificação isolada de tipologia unifamiliar através do parcelamento rústico.

- Nas vias de acesso aos casais, que apenas têm construção de um lado da via, deverá ser permitido a edificação no lado oposto da via, permitindo um melhor aproveitamento das infra-estruturas existentes.
- Potenciar o desenvolvimento e estruturação dos núcleos centrais de Santo Isidro e das Faias através da instalação de equipamentos de apoio local e estruturação do espaço público.
- Potenciar e preservar a origem do povoamento e enquadramento paisagístico de grande valor ambiental e cultural em especial no núcleo de Santo Isidro.
- Preservar e reabilitar alguns exemplos do edificado erigido pela antiga junta de colonização interna, considerando-os como património edificado de valor concelhio.
- Delimitação das áreas urbanas nos lugares de Santo Isidro, Figueiras e Faias que deverão posteriormente ser alvo de um projecto de intervenção em espaço rural (PIER, cf. Artigo 91.º, n.º 2 a) do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, com alterações introduzidas pelo DL n.º310/2003, de 10 de Dezembro, e portaria n.º389/2005, de 5 de Abril).
- Devera ser definida as condições em que se admite a edificação isolada associada a actividade agrícolas, pecuárias, florestais e turísticas de forma a não porém em risco a sustentabilidade ambiental e paisagística destes núcleos.
- No lugar dos Foros do Trapo devera-se permitir a nucleação nas zonas de maior concentração de edificação.
- Assumir e recuperar a estrutura natural das linhas de água, integrando-as na estrutura ecológica municipal.

2.7. FREGUESIA DE SARILHOS GRANDES

As referências mais antigas a Sarilhos Grandes remontam a 1304, e dizem respeito às suas marinhas de sal e moinhos de maré. Até ao século XVI as notícias sobre o local indicam-no sempre como sendo uma aldeia pertencente à Vila de Aldeia Galega.

Em 1786, a freguesia registava 77 fogos para 122 anos mais tarde, em 1890, registar já 174 fogos, o que indicia uma população de 799 pessoas, que, entre outras ocupações, trabalhavam nas várias quintas que rodeavam a povoação, de que se destacavam as do Arce, propriedade do Visconde de Ouguella e do Porto da Hortinha, do Visconde da Lançada.

A freguesia de Sarilhos Grandes constituída em 18 de Abril d 1848 delimita um território com 11,8 km2 e contem uma população de cerca de 3218 habitantes. Segundo os dados do INE para 2001, esta freguesia possui cerca de 10 lugares, sobre os quais incidem 8 perímetros urbanos delimitados na carta de ordenamento do PDM de Montijo.

Figura 46 – Freguesia de Sarilhos Grandes com os perímetros urbanos demarcados no PDM e os lugares segundo o INE

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

A freguesia de sarilhos Grandes localiza-se junto às margens do rio Tejo, apresentando zonas inundáveis de sapal (lugar do Arce) e uma complexa rede hidrográfica que se prolonga de Norte para Sul Através de 3 linhas de água que delimitam de alguma forma o crescimento da freguesia a Nascente e Poente.

Em termos de ocupação do território e no conjunto espacial da freguesia, esta é maioritariamente constituída por espaço agrícola, onde regra geral as explorações agrícolas existentes são de pequena dimensão, aparecendo numa interpenetração de actividades agrícolas com a agro-pecuária.

A freguesia de Sarilhos Grandes apresenta uma rede de lugares que emergiram e se desenvolveram apoiados nos principais eixos rodoviários que atravessam esta freguesia, notando-se claramente uma influência directa dos eixos viários de maior importância no desenvolvimento dos aglomerados urbanos.

A exemplo temos a antiga EN 11 que funcionou (antes da construção do IC 32) como o principal eixo de ligação entre a cidade de Montijo e o concelho da Moita e Barreiro e ao longo do qual surgiram os principais lugares da freguesia de Sarilhos Grandes.

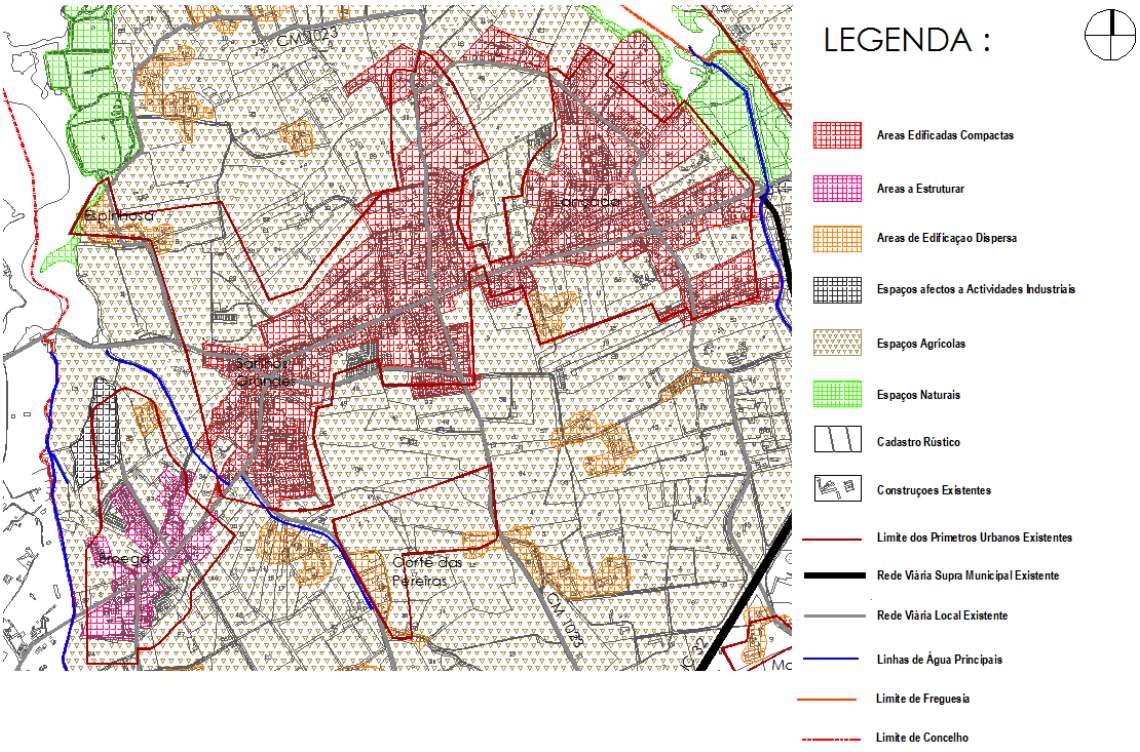
Os Lugares de Sarilhos Grandes, Broega e Lançada constituem os três aglomerados que nasceram e se desenvolvem ao longo da antiga EN 11 e formam um continuo urbano formado por uma edificação linear. Os restantes lugares pertencentes à freguesia de Sarilhos Grandes localizam-se maioritariamente junto a eixos rodoviários secundários que se desenvolvem a partir da antiga EN 11 de forma perpendicular através da Estada dos Paulinos, Estrada da Broega, EM 503 e CM 1023. Assentes nestas vias surgiram alguns pequenos aglomerados de génese ilegal, nos lugares de Malpique, Pinhal do Monte, Corte do Esteval, Corte das Pereiras e Pinhal do Gancho.

2.7.1. EIXO URBANO – LANÇADA / SARILHOS GRANDES / BROEGA

Este eixo urbano linear é constituído pelos lugares da Lançada, Sarilhos Grandes e Broega e desenvolve-se ao longo do trecho da antiga EN 11que atravessa a freguesia de Sarilhos Grandes e em conjunto contemplam uma população com cerca de 2465 habitantes.

As principais concentrações de edifícios encontram-se ao longo da via, o que demonstra a dependência destes aglomerados no acesso directo esta. No centro de Sarilhos Grandes é mais evidente esta dependência de acesso ao principal eixo, através de uma maior concentração de edifícios. No núcleo central onde se situa a igreja e o coreto, centra-se uma aglomeração radial de edifícios que acentua o seu desenvolvimento ao longo deste eixo estruturante.
Nos lugares da Lança e Broega, verifica-se uma certa tendência para a dispersão, onde se instala uma indefinição da estrutura urbana, que tem como origem uma quase nulidade hierárquica de funções e a inexistência de espaço público estruturado.

Figura 47 – Ocupação actual do solo e perímetros urbanos demarcados em PDM ao longo do eixo urbano Lançada – Sarilhos Grandes – Broega



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

É ainda visível uma interpenetração entre as actividades agro-pecuárias e as zonas habitacionais, podendo-se constatar uma expansão habitacional, que vai conquistando os sucessivos terrenos agrícolas existentes em redor. São lugares onde permanecem as construções térreas (1 piso), sendo que as novas urbanizações apresentam uma tendência para a construção de moradias, onde predominam os 2 pisos.

Relativamente ao espaço público e aos equipamentos existentes estes concentram-se praticamente todos na sede de freguesia (lugar de Sarilhos Grandes), mesmo as actividades comerciais espalham-se ao longo do eixo da antiga EN 11, seguindo a tendência dos principais aglomerados históricos dos núcleos centrais desta freguesia.

Figuras 48 e 49 – Espaço público indifinido nos lugares da Lançada e da Broega

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Aquando a elaboração do actual PDMM, no que respeitou á demarcação das áreas urbanas e urbanizáveis, este tratou os aglomerados de Sarilhos Grandes, Lançada e Broega como realidades diferentes, criando uma distinção clara entre os aglomerados e aumentando as áreas urbanas dos mesmos para Norte, em vez de proceder ao reforço do contínuo urbano e do próprio eixo através de um crescimento perpendicular.

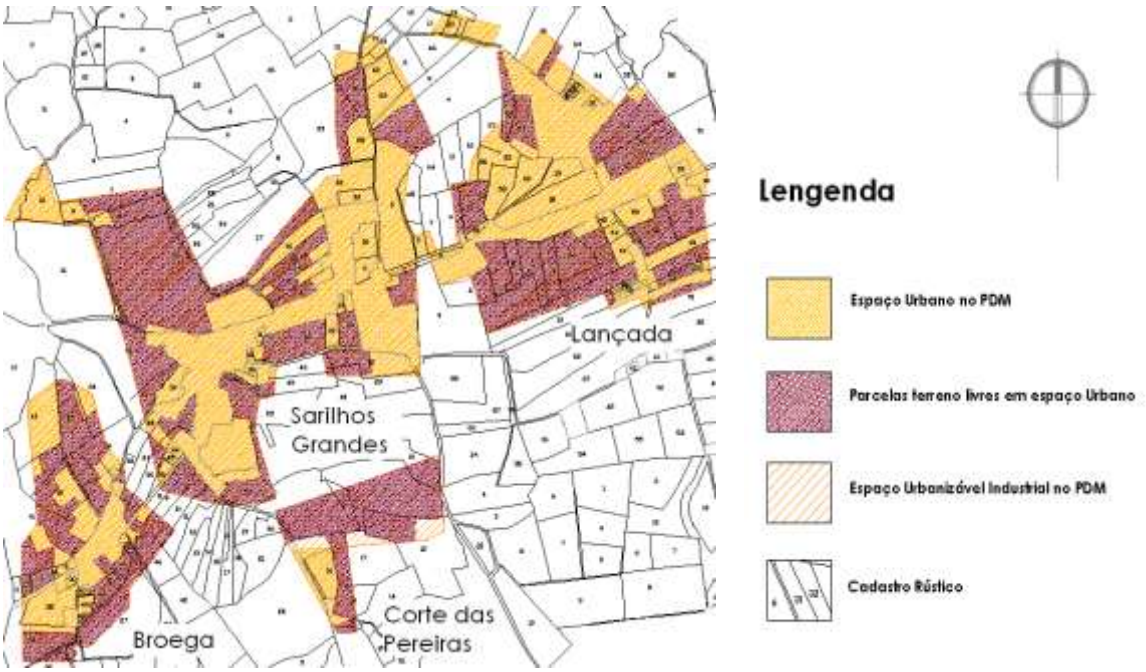
Esta distinção na demarcação dos perímetros urbanos pode-se justificar pelas condicionantes verificadas no local. Pela existência de 3 valas drenantes (duas a nascente e poente dos limites de freguesia e outra entre os lugares da Broega e Sarilhos Grandes) e de uma variante à antiga EN11 prevista pelo PDMM (obra não concretizada no espaço de tempo em que o PDMM se encontra em vigor).

Relativamente às valas drenantes existentes a nascente e poente da freguesia de Sarilhos Grandes, estas não têm grande influência no crescimento urbano da mesma visto funcionarem como limite de concelho e limite de freguesia. Respectivamente á vala drenante que separa os lugares da Broega e Sarilhos Grandes esta deverá ser integrada no espaço urbano funcionando como elemento estruturante pertencente à estrutura ecológica municipal permitindo uma ligação entre o espaço natural e construído.

A variante a Sarilhos Grandes proposta no PDM não se mostrou uma estratégica acertada, pois não serviu para estruturar o tecido urbano, verificando-se maior crescimento urbano a norte da antiga EN 11 e a rede viária continuaria com problemas de tráfego, na EN 5 e parte da antiga EN11 no lugar da Lançada. Com a construção do IC 32 o tráfego de atravessamento com destino ao concelho da Moita e Barreiro deixou de utilizar a antiga EN 11.

O PDMM na demarcação das áreas urbanas (visto se tratar de um lugar de nível II), não teve qualquer coerência, pelo facto de se constatar a inclusão de terrenos agrícolas em área urbana (Quinta da Facada), onde não se verifica a existência de infra-estruturas e em contrapartida a área urbanizável demarcada foi mínima, correspondendo apenas a uma pequena parcela de terreno que se apresenta classificada na planta de ordenamento como área industrial proposta e que na planta das áreas urbanas tem a classificação de uma área urbanizável industrial.

Figura 50 – Espaços rústicos inseridos em perímetros urbanos



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Pode-se verificar que a maioria dos terrenos classificados em espaço urbano deveria ser classificada como áreas de expansão urbana, ou seja, espaços urbanizáveis.

Outro problema recorrente do PDMM na demarcação dos perímetros urbanos foi desrespeito pela estrutura cadastral existente, o que veio trazer problemas aos proprietários que tinham os seus terrenos classificados com mais do que uma classe de espaço e à gestão urbanística por parte do município.

2.7.2. RESTANTES LUGARES PERTENCENTES À FREGUESIA DE SARILHOS GRANDES

Os restantes lugares da freguesia de Sarilhos Grandes localizam-se maioritariamente a sul da sede de freguesia e do principal eixo rodoviário (antiga EN 11) apoiados em eixos viários secundários de grande importância na estruturação do território.

Estão referenciados os lugares de Malpique, Pinhal do Monte, Corte do Esteval, Corte das Pereiras e Pinhal do Gancho, tendo todos eles em comum a demarcação de um perímetro urbano na planta de ordenamento do PDM de Montijo, que corresponde a uma área urbana de génese ilegal. São aglomerados de pequena dimensão territorial e populacional, com graves carências ao nível das infra-estruturas urbanas e inseridos em meio rústico.
O Lugar de Malpique é o que apresenta o maior número de habitantes (205 habitantes em 2001) apresentando uma taxa de crescimento de 169,7% em relação ao ano de 1991. Sendo que o lugar de Malpique não apresenta qualquer aglomerado urbano e é de carácter maioritariamente rústico, verifica-se que houve um grande aumento de edificações dispersas em solo rústico, sendo o lugar da freguesia de Sarilhos Grandes onde esta patologia é mais evidente.

Na área a norte da freguesia de Sarilhos Grandes encontram-se os restantes lugares (Arce e Espinhosa) que mantêm uma relação directa com o rio. O lugar da Espinhosa localiza-se entre o CM 1123 e o rio e é constituído por um perímetro urbano demarcado na planta de ordenamento do PDM que corresponde a um núcleo edificado de génese ilegal, constituído por barracas que servem de residência e apoio à actividade piscatória.

O lugar do Arce è um território onde predomina uma actividade agrícola e pecuária, notando-se, todavia, o aparecimento de alguma edificação dispersa, principalmente junto ao CM 1123.
Toda a área do Arce e da Espinhosa possui um enquadramento paisagístico de excelência com vários sistemas de vista em relação á cidade de Montijo e Lisboa através de uma relação directa com o rio Tejo.

Fotografia 44 – Sistema de vistas do lugar do Arce em relação a Lisboa

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

2.7.3. PROBLEMAS DA REDE URBANA NA FREGUESIA DE SARILHOS GRANDES

- Possui uma complexa rede hidrográfica.
- Estrutura urbana indefinida e inexistência de espaço público estruturado nos lugares da Lançada e Broega.
- Total dependência funcional dos lugares da Lançada e Broega relativamente à sede de concelho ou sede de freguesia.
- Delimitação dos perímetros urbanos do PDM que englobam áreas agrícolas.
- Não respeito pelo cadastro da propriedade rústica na delimitação dos perímetros urbanos em PDM.
- Traçado proposto para a circular externa actualmente não se verifica uma boa opção para a estruturação do tecido urbano.
- Existência de vários perímetros urbanos a sul do aglomerado de Sarilhos Grandes com origem em edificações de génese ilegal.
- Grande parte do território da freguesia ainda ocupado por explorações agrícolas e pecuárias.
- Aparecimento de alguma edificação dispersa no lugar do Arce podendo pôr em causa o potencial natural e paisagístico que apresenta.

2.7.4. DIRECTRIZES E ORIENTAÇÕES PARA A FREGUESIA DE SARILHOS GRANDES

Estratégia de ordenamento para freguesia de Sarilhos Grandes assenta na redefinição dos perímetros urbanos, tendo como suporte a estrutura cadastral existente e as vias que atravessam e estruturam este território.

Deve-se demarcar o perímetro urbano actualmente existente, estagnar o crescimento urbano a sul da freguesia procedendo-se apenas a um acerto através do cadastro da propriedade rústica de forma a estruturar o tecido urbano existente.

Os lugares da Lançada, Sarilhos Grandes e Broega devem constituir apenas um perímetro urbano, sendo que as linhas de água existentes farão parte da estrutura ecológica municipal permitindo o aparecimento de corredores verdes que efectuaram a ligação do rio e da zona natural do Arce com a área urbana de Sarilhos Grandes.

A expansão urbana a privilegiar deverá efectuar-se a norte do aglomerado de Sarilhos Grandes, apoiada numa nova via. A via proposta será a continuação da circular externa da cidade de Montijo que terá como objectivo retirar parte do tráfego da EN 5 e da antiga EN 11 e ter a função de via distribuidora de tráfego para os lugares da Lançada, Sarilhos Grandes e Broega.

A continuação da circular externa irá permitir a estruturação do tecido urbano entre os lugares da Lançada, Sarilhos Grandes e Broega, servindo de barreira propositada entre o perímetro urbano e o espaço natural do Arce e da Espinhosa que se pretende que funcione como espaço de enquadramento à cidade de Montijo, tirando partido do seu potencial paisagístico, criando uma zona recreio e lazer com ligações pedonais a Sarilhos Pequenos (concelho da Moita) e à zona ribeirinha da cidade de Montijo, potenciar actividades ligadas ao rio e os sistemas de vista privilegiados à cidade de Lisboa e Montijo.

- Constituição de um único perímetro urbano que englobe os lugares da Lançada, Sarilhos Grandes e Broega.
- Contenção da expansão urbana a sul do aglomerado de Sarilhos Grandes.
- Redefinição dos perímetros urbanos tendo em consideração o cadastro da propriedade rústica.
- Aproveitamento e integração das linhas de água que atravessam o território na estrutura ecológica municipal.
- Potenciar o crescimento urbano do aglomerado para norte de forma a consolidar o tecido urbano existente.
- Criação de uma variante a norte dos lugares da Lançada, Sarilhos Grandes e Broega.
- Ligação da variante a criar com a circular externa existente à cidade de Montijo.
- Criação de uma via ligando a futura variante á rotunda da Lançada de acesso ao IC 32.
- Diminuição do tráfego existente na EN 5 e na antiga EN 11.
- Transformação da antiga EN 11 numa via urbana, através da definição de um novo perfil.
- Criação de um limite físico entre a zona de expansão urbana e o espaço natural do Arce.

- Potenciar a zona do Arce e da Espinhosa como uma área natural de enquadramento paisagístico á cidade de Montijo e ao aglomerado de Sarilhos Grandes.
- Criação de acessos pedonais entre a zona do Arce e Sarilhos Pequenos e a zona ribeirinha da cidade de Montijo.
- Delimitar e conter os perímetros urbanos das áreas de génese ilegal.
- Identificar as áreas de edificação dispersa no lugar de Malpique de forma a evitar a expansão das mesmas.

HIERARQUIA DOS AGLOMERADOS URBANOS

1. INTRODUÇÃO

O presente capítulo tem como objectivo proceder á hierarquização da rede urbana municipal, analisando a relações de interdependência existentes entre os diversos lugares do concelho. Entre outros observam-se as relações entre as funções centrais, a acessibilidade e a população existente em cada lugar.
Este estudo irá ter como base a hierarquia dos aglomerados urbanos definidos no PDMM em vigor; fazendo sempre, que necessário, uma comparação e uma análise aos lugares pertencentes à rede urbana municipal.

A diferenciação entre lugares processa-se em função dos seus diferentes graus de centralidade, permitindo desta forma a sua hierarquização.
Esta posição hierárquica é, muitas vezes, conferida pela sua importância administrativa, o que leva à localização de equipamentos e serviços que conferem capacidade atractiva ao lugar.

O tipo de serviços prestados à população nos vários lugares, formam a base deste estudo, que tem como principal fonte de informação o levantamento das actividades económicas existentes no concelho em 2006, sobretudo as actividades do sector terciário, pois são aquelas que têm uma função de relação directa com a população.
Por conseguinte foram excluídas quase todas as actividades do sector secundário, exceptuando-se as que estabelecem contacto directo com a população, como são os casos da carpintaria ou metalomecânica.

A definição da hierarquia dos aglomerados urbanos com base nos estudos das actividades económicas é um instrumento fundamental que poderá dar orientações quanto aos equipamentos e actividades promotoras de desenvolvimento, que se poderão implantar em determinado lugar, por forma a atenuarem as desigualdades e as relações de dependência que as sedes de concelho frequentemente apresentam.

Desta forma a um conjunto de lugares e respectivos territórios adjacentes ligados por relações de ordem hierárquica a um centro urbano principal, chama-se sistema urbano ou rede urbana.

Previamente a uma análise da rede urbana municipal, é necessário explicitar os conceitos que a suportam:

Função central – actividade realizada por uma pessoa ou empresa que fornece bens ou serviços, localizada numa posição central em relação ao mercado que abrange. Uma função será tanto mais central, quanto mais especializada, ou rara, esta for.

Unidade funcional – cada unidade pertencente a uma função central. Assim uma função central, pode ser prestada por diversas unidades funcionais.

Lugar central – todo o lugar ou aglomerado que presta funções centrais para uma região periférica, que se designa por área de influência.

Raio de eficiência de um bem central – distância limite a que as populações se deslocam Para obter um determinado bem ou serviço prestado por uma determinada função central. Esta distância varia com o grau de raridade e a frequência de utilização dos bens.

2. REDE URBANA

2.1. DIMENSÃO DEMOGRÁFICA

O critério de abordagem desta matéria teve como base a estrutura adoptada nos estudos para a definição da hierarquia da rede urbana do actual PDMM.
Definiu-se desta forma como critério para a abordagem desta matéria todos os lugares que registassem uma população superior a 200 habitantes em 2001, ou quando não possuindo, sejam sedes de freguesia ou ainda devido á sua importância na estrutura da rede urbana concelhia, localizando-se em eixos estruturantes da mesma.

No quadro seguinte apresentamos uma caracterização geral de todos os lugares definidos pelo INE, para o recenseamento geral da população e da habitação, em 1991e 2001.
Pretende-se comparar os lugares existentes em 1991 e 2001, com base na população existente e na sua área de abrangência.

Quadro 1 – Lugares do concelho de Montijo segundo dados do INE para 1991 e 2001

Lugares (INE) – (BGRI – 1991)	População Residente	%	Área (ha)	Hab. (ha)	Lugares (INE) – (BGRI – 2001)	População Residente	%	Área (ha)	Hab. (ha)
Território Oeste	**29867**	**84,9**	**2260**	**13,2**		**32498**	**86,4**	**2593**	**12,5**
Montijo	23247	66,1	728,1	31,9	Montijo	25561	68	791,9	32,3
Bela Colónia	102	0,3	34,4	3	Bela Colónia	89	0,2	46,9	1,9
Lagoa do Barro	96	0,3	13,6	7,1	Lagoa do Barro	30	0,1	13,7	2,2
Vinhas da guarda	122	0,4	12,7	9,6	Vinhas da guarda	130	0,3	12,7	10,2
Samouco	47	0,1	45,6	1	Samouco	104	0,3	47	2,2
Seixalinho	73	0,2	98,3	0,7	Seixalinho	60	0,2	98	0,6
Bairro do Barrão	85	0,3	7	12,1	Bairro do Barrão	83	0,2	7,4	11,2
Bairro da Mosca	159	0,5	18,6	8,5	Bairro da Mosca	157	0,4	23,2	6,8
Bairro da Boa Esperança	602	1,7	31,8	18,9	Bairro da Boa Esperança	736	2,0	54,1	13,6
Alto Estanqueiro	402	1,1	32,3	12,4	Alto Estanqueiro	284	0,7	112,3	2,5
Bairro Florindo	71	0,2	9,3	7,6	Bairro Florindo	74	0,2	9,3	8
Bairro Miranda	180	0,5	19,7	9,1	Bairro Miranda	217	0,6	19,7	11
Jardia	620	1,8	75,8	8,2	Jardia	302	0,8	76	4
Bairro do Charqueirão	115	0,3	23,5	4,9	Bairro do Charqueirão	166	0,4	5,6	29,6
Vale Porrim	--------	------	------	-------	Vale Porrim	174	0,5	104,7	1,7
Figueira da Vergonha	--------	------	------	-------	Figueira da Vergonha	65	0,2	44,5	1,5
Bairro do Barroso	--------	------	------	-------	Bairro do Barroso	53	0,1	4,9	10,8
Atalaia	1090	3,1	54	20,2	Atalaia	995	2,6	65,2	15,3
Sarilhos Grandes	1297	3,7	137,3	9,4	Sarilhos Grandes	1486	4,0	137,1	10,8
Lançada	645	1,8	93	6,9	Lançada	706	1,9	92,8	7,6
Arce	79	0,2	172,3	0,5	Arce	140	0,4	172,3	0,8
Espinhosa	88	0,3	31,6	2,8	Espinhosa	42	0,1	31,6	1,3
Broega	288	0,8	74,8	3,9	Broega	273	0,7	75,1	3,6
Corte das Pereiras	41	0,1	92,8	0,4	Corte das Pereiras	107	0,3	92,6	1,2
Pinhal do Gancho	65	0,2	117,6	0,6	Pinhal do Gancho	107	0,3	117,3	0,9
Pinhal do Monte	120	0,3	51,5	2,3	Pinhal do Monte	54	0,1	51,5	1
Corte do Esteval	157	0,4	49,9	3,1	Corte do Esteval	98	0,3	50,3	1,9
Malpique	76	0,2	234,5	0,3	Malpique	205	0,5	235,3	0,9
Território Este	**5310**	**15,1**	**5548,9**	**1,0**		**5099**	**13,6**	**6999,8**	**0,7**
Faias	270	0,8	954,8	0,3	Faias	331	0,9	957,1	0,3
Foros do Trapo	392	1,1	833,7	0,5	Foros do Trapo	482	1,3	830,4	0,6
Figueiras	164	0,5	318,5	0,5	Figueiras	131	0,3	317,5	0,4
Santo Isidro	494	1,4	996,8	0,5	Santo Isidro	461	1,2	967,4	0,5
Pegões	729	2,1	186,2	3,9	Pegões	853	2,3	189,9	4,5
Fazendas do Pontal	158	0,4	243,1	0,6	Fazendas do Pontal	144	0,4	244	0,6
Craveira do Norte	546	1,6	393,4	1,4	Craveira do Norte	497	1,3	389,6	1,3
Craveira do Sul	310	0,9	213,3	1,5	Craveira do Sul	272	0,7	207,7	1,3
Pegões Gare	171	0,5	88	1,9	Pegões Gare	161	0,4	130,1	1,2
Afonsos	85	0,2	67,1	1,3	Afonsos	86	0,2	71,4	1,2
São Gabriel	48	0,1	140,9	0,3	São Gabriel	24	0,1	140,6	0,2
Mata do Duque	29	0,1	154,6	0,2	Mata do Duque	10	0,1	159,2	0,1
Latadas	81	0,2	452,8	0,2	Latadas	65	0,2	456,8	0,1
Foros do Carrapatal	251	0,7	292,3	0,9	Foros do Carrapatal	204	0,5	292,7	0,7
Taipadas	284	0,8	341,8	0,8	Taipadas	275	0,7	330	0,8
Alpenduradas	80	0,2	583,7	0,1	Alpenduradas	69	0,2	584,4	0,1
Foros da Boavista	138	0,4	139,7	1	Foros da Boavista	130	0,3	139,7	0,9
Vale pousado	68	0,2	390,1	0,2	Vale pousado	20	0,1	401,6	0,1
Canha	961	2,7	189,6	5,1	Canha	884	2,4	189,7	4,7
Monte Escatelar	24	0,1	108,6	0,2	Monte Escatelar	--------	------	------	------
Abegoaria	27	0,1	66,6	0,4	Abegoaria	--------	------	------	------
46 Lugares	**35177**	**100**	**8808,9**	**4**	**47 Lugares**	**37597**	**100**	**9592,8**	**3,9**

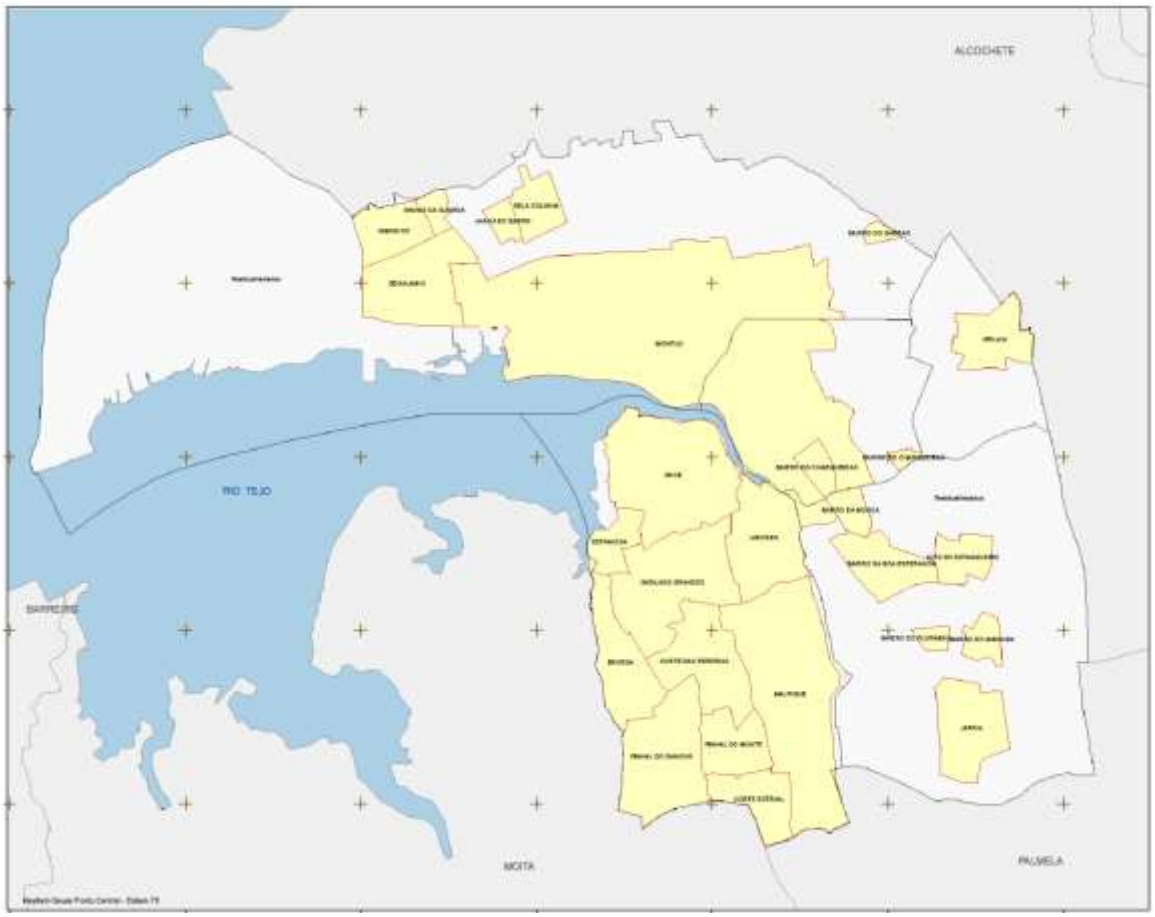
Fonte: Recenseamento geral da população e da habitação, em 1991e 2001

Numa análise geral verificamos que em 2001 o concelho apresenta mais um lugar (47 lugares) que em 1991 (46 lugares), desaparecendo dois lugares, (Monte do Escatelar e Abegoaria) ambos no

território Este; aparecendo em 2001 três novos lugares (Vale Porrim, Figueira da Vergonha e Bairro do Barroso) no território Oeste.

A população residente nos lugares do concelho de Montijo também aumentou, sendo que 84,6% reside em lugares pertencentes ao território Oeste, e destes, 68% vive no lugar de Montijo.

Figura 1 – Lugares do concelho de Montijo – Território Oeste – (INE – BGRI 1991)

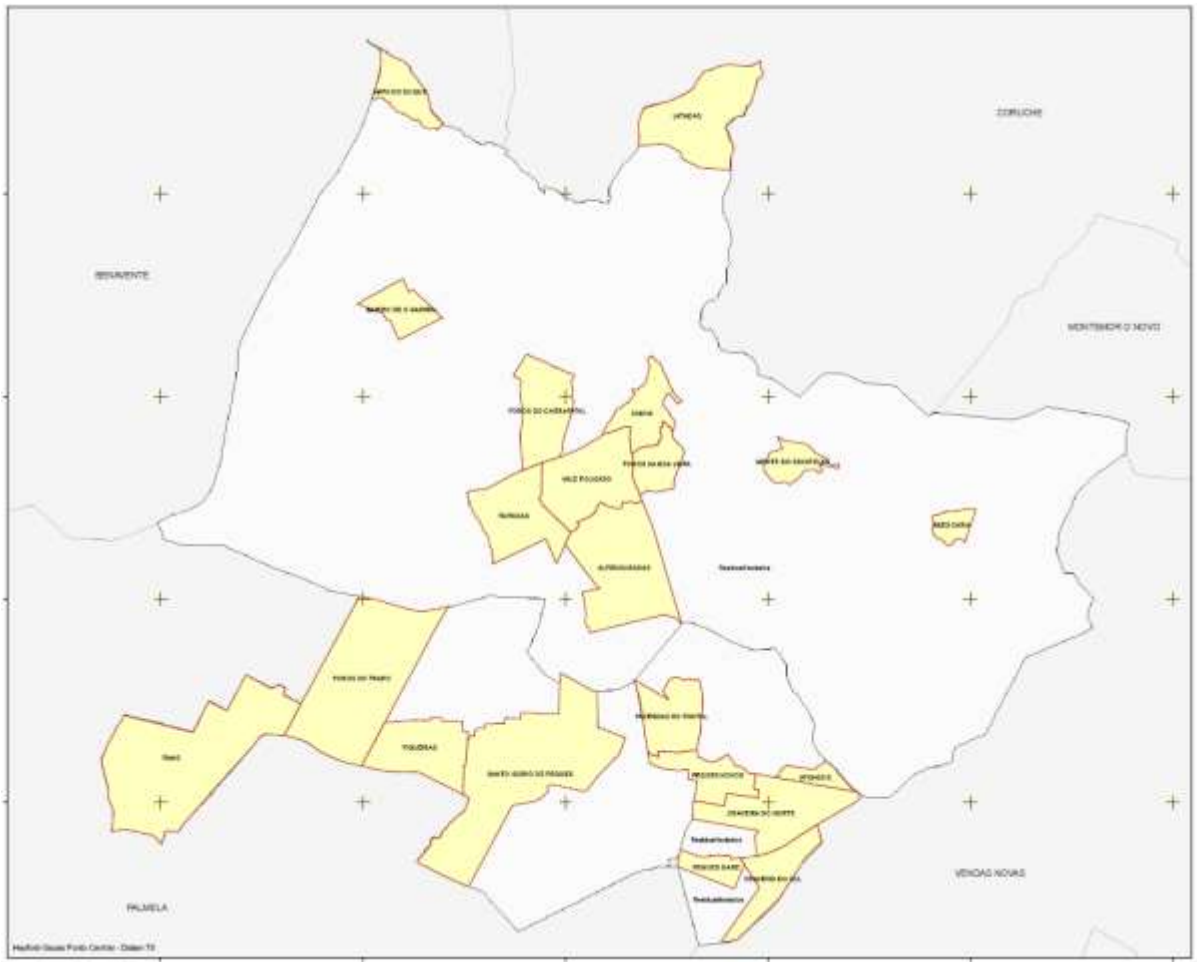


Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Em 1991 o território Oeste do concelho de Montijo apresentava segundo dados do INE, 25 lugares, distribuídos por uma área de 2260 ha e que albergavam uma população residente com cerca de 29867 habitantes, do total de 30312 habitantes residentes no território Oeste, sendo que a diferença registada corresponde a população residente em lugares isolados.

A freguesia de Sarilhos Grandes é a que apresenta uma maior difusão de lugares (10 lugares) no território Oeste, sendo que os mais significativos em termos populacionais são os lugares de Sarilhos Grandes, Lançada e Broega que se situam no eixo Montijo – Moita (antiga EN 11).

Figura 2 – Lugares do concelho de Montijo – Território Este – (INE – BGRI 1991)

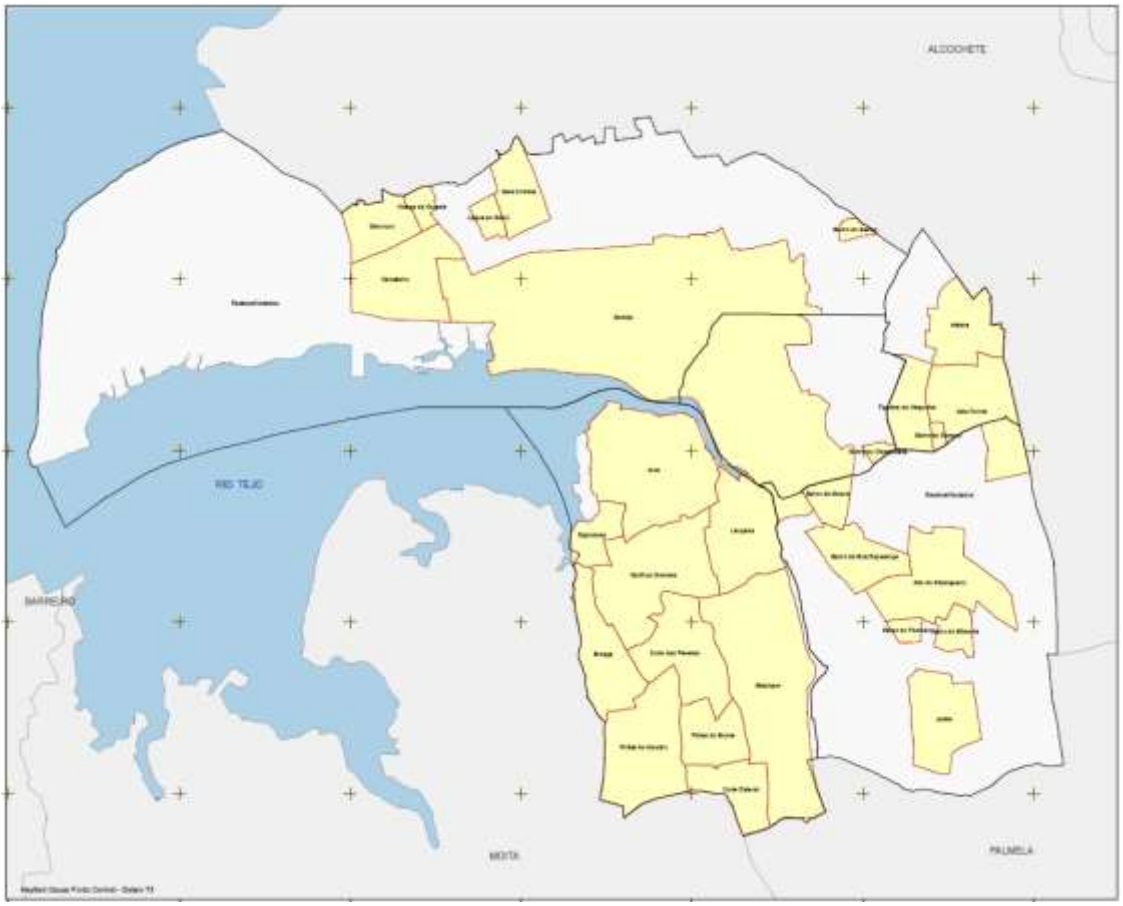


Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

O território Este em 1991, segundo dados do INE era constituído por 21 lugares, ocupando uma área de 5548,9 ha e albergando uma população com cerca de 5310 habitantes do total dos 5726 habitantes que residiam nas três freguesias do território Este. A população residente nos lugares do território Este representava 15,1% dos habitantes residentes em lugares, sendo os lugares mais populoso, o de canha e Pegões com cerca de 2,7% e 2,1%, respectivamente, da população concelhia residente.

De referir que a freguesia com maior difusão de lugares, a nível concelhio é a freguesia de Canha com 11 lugares, sendo que a maioria apresenta uma densidade populacional bastante baixa.

Figura 3 – Lugares do concelho de Montijo – Território Oeste – (INE – BGRI 2001)



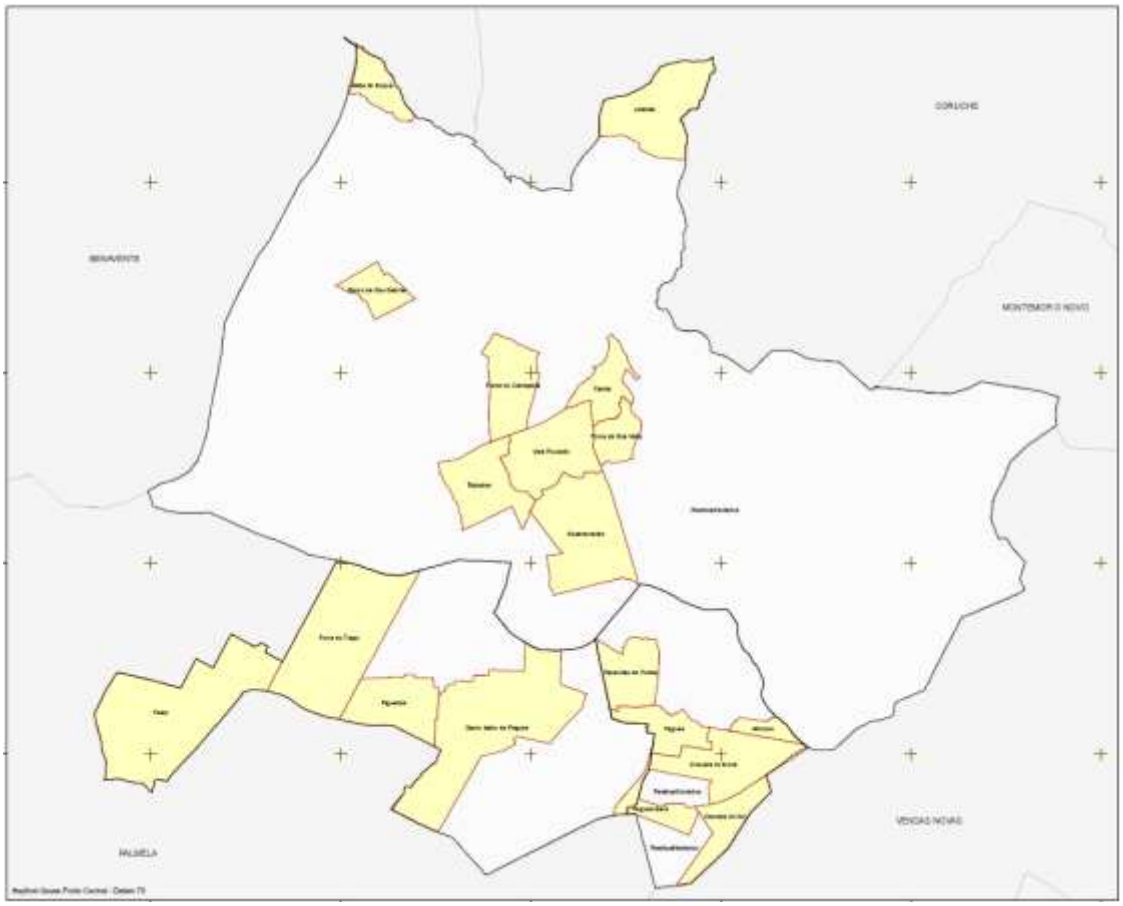
Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Analisando a figura dos lugares do território Oeste para 2001 e comparando com a de 1991, verificamos o aparecimento de mais três lugares (Vale Porrim, Figueira da Vergonha e Bairro do Barroso) todos eles pertencentes à freguesia da Atalaia, sendo que o lugar de Vale Porrim abrange também parte da freguesia de Alto Estanqueiro / Jardia. Com este aumento o território Oeste passou a contar em 2001 com 28 lugares, num total de 47 lugares distribuídos pelo concelho.

Outro facto foi a redefinição do perímetro de vários lugares como no caso do lugar do Bairro do Charqueirão que deixou de ter dois perímetros, passando um deles a ser integrado no lugar de Montijo. Alterações significativas também verificadas nos lugares da Bela colónia, Atalaia e Alto Estanqueiro.

Outro aspecto foi o aumento do peso populacional (86,4%) dos lugares do território Oeste no total do concelho, sendo que 68% dessa população residia no lugar de Montijo que apresentava uma densidade populacional de 32,3 habitantes por hectare, muito acima do verificado nos restantes lugares. A freguesia mais representativa continua a ser Sarilhos Grandes com os mesmos 10 lugares.

Figura 4 – Lugares do concelho de Montijo – Território Este – (INE – BGRI 2001)



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

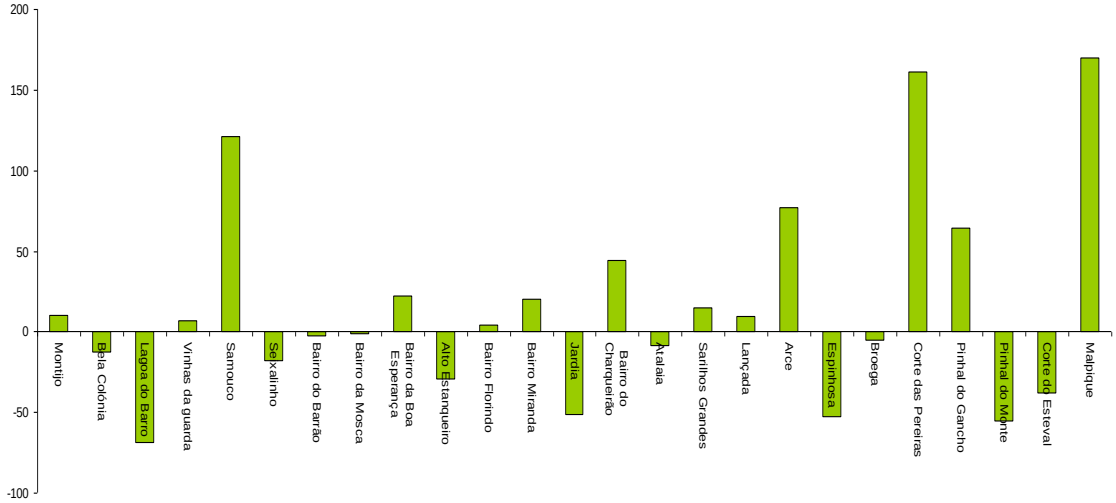
O território Este em 2001 apresentava 19 lugares, ou seja, menos dois lugares que em 1991 (Monte do Escatelar e Abegoaria) ambos pertencentes à freguesia de Canha, continuando a ser a freguesia do território Este com maior número de lugares.

Relativamente aos perímetros dos lugares existentes não se denota grandes alterações, apenas de salientar o lugar de Pegões Gare que passou assim a abranger duas freguesias (Santo Isidro e Pegões).

A nível populacional verificou-se um decréscimo, representando agora a população dos lugares do território Este 13,6%, continuando a ser os lugares de Canha e Pegões os mais populacionais (2,4 e 2,3 respectivamente), denotando-se no entanto um decréscimo populacional em Canha e um acréscimo em Pegões.

De forma a iniciarmos uma abordagem ao sistema urbano precisamos compreender o seu desenvolvimento recente e a dinâmica populacional de cada lugar entre 1991 e 2001.

Gráfico 1 – Taxa de variação da população por Lugares do concelho de Montijo – Território Oeste – (1991 - 2001)



Fonte: Recenseamento geral da população e da habitação, em 1991e 2001

Os lugares de Malpique e Corte das Pereiras (169,7% e 161% respectivamente) na freguesia de Sarilhos Grandes e o lugar de Samouco (121,3%) na freguesia de Montijo, apresentam-se como os lugares com maior crescimento demográfico, no entanto apenas o lugar de Malpique ultrapassa os 200 habitantes.

De salientar ainda o decréscimo populacional em lugares sedes de freguesia como é o caso da Atalaia, Alto Estanqueiro e Jardia.

No caso do lugar da Atalaia o decréscimo verificado é causado por um erro referente aos dados apresentados pelo INE para 1991, visto que foi contabilizado no lugar da Atalaia toda a população da freguesia.

Nos lugares do Alto Estanqueiro e na Jardia o decréscimo verificado é contraditório com o crescimento global da freguesia, o que só é justificado por um crescimento significativo nos lugares residuais/isolados (crescimento de 385%) registando assim uma tendência para dispersão em torno dos principais aglomerados (Alto Estanqueiro e Jardia).

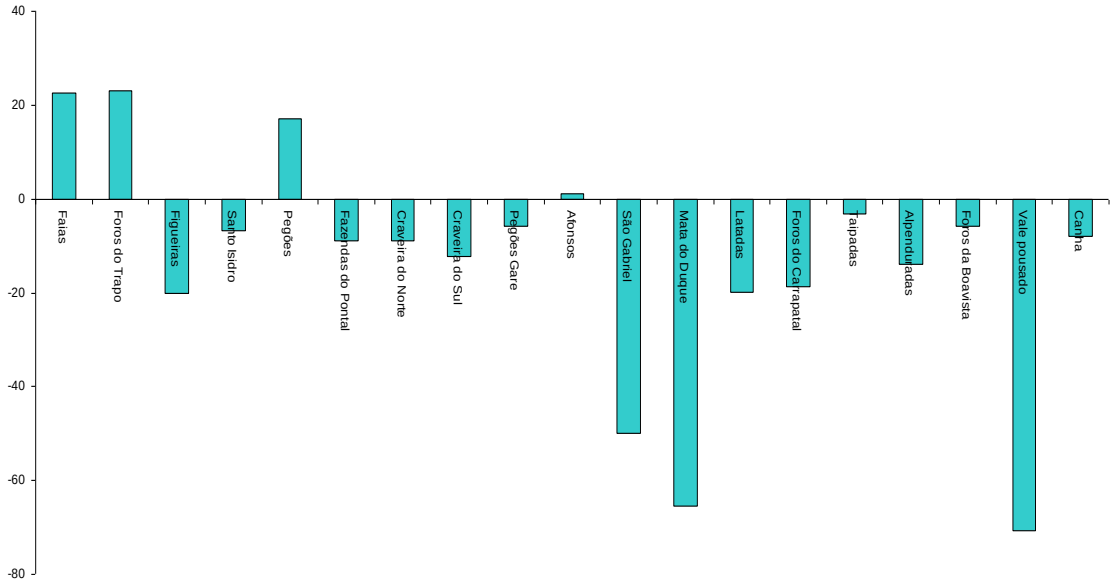
No território Este verificamos que todos os lugares da freguesia de Canha perderam população, destacam-se pela negativa os lugares do Bairro de São Gabriel, da Mata do Duque e de Vale Pousado.

Outro dado importante e contraditório relativamente ao decréscimo populacional da freguesia é o aumento populacional em lugares residuais/isolados (7,1%), registando-se na freguesia de Canha também uma tendência para a dispersão habitacional.

Em contraponto com as freguesias de Canha e Pegões encontra-se a freguesia de Santo Isidro, sendo a única do território Este com crescimento positivo. Este crescimento deve-se essencialmente

ao significativo aumento populacional nos lugares das Faias e Foros do Trapo (22,6% e 23% respectivamente) sendo tal como o lugar de Pegões e Afonsos os únicos com crescimento positivo no território Este.

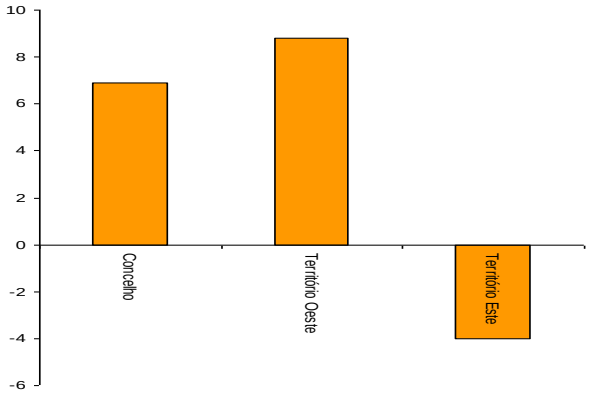
Gráfico 2 – Taxa de variação da população por Lugares do concelho de Montijo – Território Este – (1991 - 2001)



Fonte: Recenseamento geral da população e da habitação, em 1991e 2001

Como podemos verificar através de uma análise global, a população residente em lugares no concelho de Montijo registou um aumento (6,9%), tal como nos lugares pertencentes ao território Oeste (8,8%) ao contrário do sucedido no território Este que apresentou na globalidade um decréscimo de 4%.

Gráfico 3 – Taxa de variação da população por Lugares no concelho de Montijo e por território (1991-2001)



Fonte: Recenseamento geral da população e da habitação, em 1991e 2001

Entre 1991 e 2001, o concelho de Montijo registou globalmente um crescimento de 8,7% (cerca de 3130 indivíduos), invertendo a tendência dos últimos 20 anos, que apresentava uma tendência demográfica negativa.

Este crescimento verificado trouxe algumas alterações á estrutura do povoamento e á constituição dos aglomerados concelhios.
O lugar de Montijo continua a ter um enorme peso populacional e a suportar toda a estrutura urbana, verificando-se uma tendência para a sua densificação e apresentando-se como centro polarizador do concelho e da região. Outro dado importante (quadro nº 2) é a diminuição da população em lugares com menos de 100 habitantes e o reforço populacional nos restantes lugares.

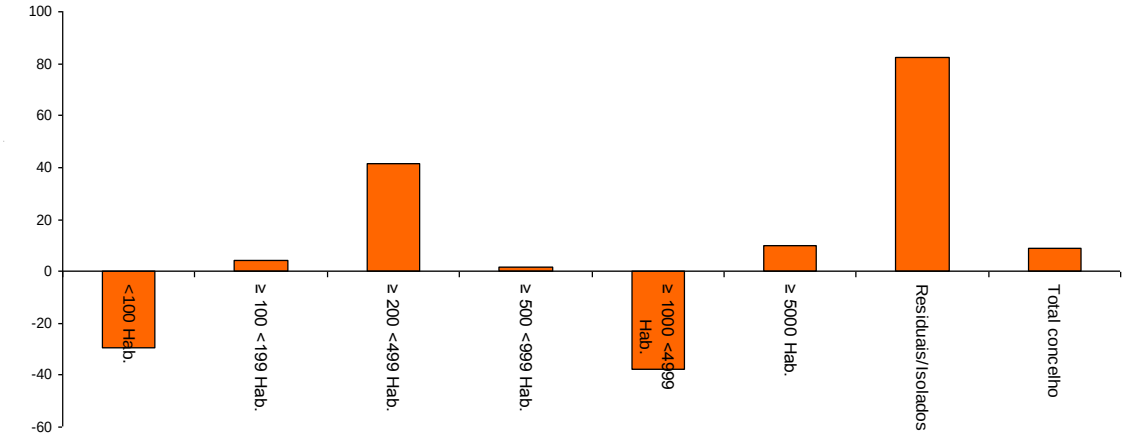
Quadro 2 – Evolução da população residente por lugares no concelho de Montijo entre 1991 e 2001

	1991			2001			Tx. Variação
Dimensão Lugares	**Nº Lugares**	**Pop. Residente**	**%**	**Nº Lugares**	**Pop. Residente**	**%**	**%**
<100 Hab.	18	1163	3,2	16	822	2,2	-29,3
≥ 100 <199 Hab.	11	1586	4,4	12	1651	4,2	4,1
≥ 200 <499 Hab.	8	2691	7,5	12	3803	9,7	41,3
≥ 500 <999 Hab.	6	4103	11,4	5	4174	10,7	1,7
≥ 1000 <4999 Hab.	2	2387	6,6	1	1486	3,8	-37,7
≥ 5000 Hab.	1	23247	64,5	1	25561	65,3	10
Residuais/Isolados	0	861	2,4	0	1571	4,1	82,5
Total concelho	**46**	**36038**	**100**	**47**	**39168**	**100**	**8,7**

Fonte: Recenseamento geral da população e da habitação, em 1991e 2001

Preocupante é o crescimento verificado (82,5%) da população residente em lugares isolados, com maior incidência na freguesia de Alto Estanqueiro/Jardia, onde se verificou um decréscimo populacional nos núcleos urbanos de Alto Estanqueiro e da Jardia e um aumento da edificação dispersa em redor destes núcleos.
O normal e desejado seria uma concentração e um ganho populacional nos núcleos sedes de freguesia, uma menor evolução nos restantes e a diminuição populacional em lugares isolados. No concelho de Montijo resista-se 5 lugares (Alto Estanqueiro/Jardia, Atalaia, Santo Isidro e Canha) sedes de freguesia que apresentam um decréscimo populacional, apesar de as freguesias na sua globalidade apresentarem um crescimento populacional (excepto a freguesia de Canha), o que indica um aumento populacional em lugares secundários ou em lugares isolados.

Gráfico 4 – Taxa de variação da população por Lugares do concelho de Montijo – (1991 - 2001)



Fonte: Recenseamento geral da população e da habitação, em 1991e 2001

Considerando a analise já efectuada e tendo como ponto de partida a hierarquia dos aglomerados urbanos estipulada no PDMM em vigor apresentamos de seguida os lugares do concelho que irão constituir o sistema urbano, tendo como base todos os lugares com mais de 200 habitantes e todos os outros que não possuam sejam sedes de freguesia, conheça-se a sua dinâmica recente ou estejam inseridos em eixos estruturantes e se revelem de importância na estrutura urbana concelhia.

Quadro 3 – Lugares que integram a rede urbana do concelho de Montijo e a sua dimensão demográfica em 2001

Nº Ordem	Lugares	População 2001
1	Montijo	25561
2	Sarilhos Grandes	1486
3	Atalaia	995
4	Canha	884
5	Pegões	853
6	Bº da Boa Esperança	736
7	Lançada	706
8	Craveira do Norte	497
9	Foros do Trapo	482
10	Santo Isidro	461
11	Faias	331
12	Jardia	302
13	Alto Estanqueiro	284
14	Taipadas	275
15	Broega	273
16	Craveira do Sul	272
17	Bº Miranda	217
18	Malpique	205
19	Foros do Carrapatal	204
20	Pegões Gare	161

21	Figueiras	131
22	Afonsos	86
Total		**35402**

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Através da observação do quadro 3 e segundo as regras definidas para a estipulação dos lugares pertencentes á rede urbana do concelho verificamos que esta é constituída por 22 lugares, sendo que 10 lugares encontram-se inseridos no território Oeste e 12 lugares estão inseridos na rede urbana no território Este.

Outro facto é a integração na rede urbana concelhia de três lugares com menos de 200 habitantes (Pegões Gare, Figueiras e Afonsos) todos pertencentes ao território Este.
São lugares que apesar de apresentarem uma dinâmica demográfica negativa (excepto o lugar dos Afonsos), revelam-se de grande importância no sistema da rede urbana municipal, não apenas pelas suas localizações estratégicas, bem como pelas suas origens histórias, localização territorial e nível de infra-estruras e equipamentos existentes.
Podemos depreender que os factores históricos tiveram grande influência no aparecimento destes lugares, através da malaposta que funcionou com regularidade entre Aldeia Galega (Montijo) e Badajoz entre 1854 e 1863. Este facto justifica a grande regularidade de lugares que é possível encontrar ao longo deste eixo estruturante que atravessa o território concelhio.

Analisando os restantes lugares, destacamos a importante localização de Pegões, na confluência dos dois eixos estratégicos que atravessam o território Este e a localização de Canha que se situa interiorizada em relação a qualquer destes eixos, o que justifica a dinâmica negativa apresentada nos últimos anos.
Apesar deste facto a freguesia de Canha mantém uma grande influência a nível local, este facto deve-se também a factores históricos, mais precisamente por esta freguesia ter sido concelho e albergar em seu território algumas actividades e serviços com influência na região próxima.

Relativamente ao território Oeste, todos os lugares pertencentes à rede urbana municipal apresentam uma população superior a 200 habitantes; espacialmente verificamos a sua localização junto a eixos estruturantes, (com excepção aos lugares de Malpique e Bairro Miranda) que apresentam ligações directas ao grande centro urbano polarizador de toda esta região (Montijo).

O lugar de Montijo continua a ser o grande centro atractivo da região, tirando partido de razões históricas, por ser um lugar que sempre funcionou como um importante centro de comunicação, pois aqui terminava o eixo Lisboa – Madrid, via Badajoz, e onde circulou a malaposta. Foi durante muitos anos a porta de entrada em Lisboa dos produtos vindos do Alentejo, atraindo deste modo a localização de fábricas de cortiça e salsicharia e de muita população oriunda do Alentejo.

2.2. FUNÇÕES CENTRAIS POR LUGAR

As funções centrais tiveram como base o levantamento das actividades económicas existentes no concelho em 2006, sobretudo as actividades do sector terciário (serviços e unidades comerciais retalhistas), pois são aquelas que têm uma função de relação directa com a população.
A difusão de bens não produzidos localmente é feita de modo centralizado e hierárquico, seguindo os vários níveis de um sistema urbano. Isto quer dizer que cada lugar recebe de um centro de ordem superior artigos que envia para os de ordem inferior e para a sua área de influência directa. De modo idêntico envia para o lugar de ordem superior de que depende os bens que fabrica ou recebe da sua região.

As funções centrais são muito importantes na definição da rede urbana, sendo essencial perceber o nível da oferta de bens, serviços e equipamentos, quer públicos ou privados que cada lugar da rede urbana possui, bem como o raio de eficiência de determinado bem.
Na definição das funções centrais foram excluídas praticamente todas as actividades do sector secundário, com excepção das que permitem contacto directo com o público, bem como todas as funções sedentárias (venda ambulante).
Outro dado a referir foi o agrupamento de funções que prestem mais do que um serviço, como foi o caso dos cafés/snack-bar ou papelaria/livraria.

Após o processo de selecção e quantificação das funções centrais e unidades funcionais, agruparam-se de modo hierárquico por função central e ocorrência por lugar (quadro nº 4).
Decidiu-se separar as funções centrais em dois ramos, as do sector privado que correspondem, sobretudo, ao comércio e serviços privados e as funções referentes aos equipamentos e sector público, que correspondem aos serviços e equipamentos públicos existentes. Esta separação permite-nos uma análise com maior fiabilidade, sendo que o levantamento funcional existente referente ao sector privado data do último trimestre de 2006.

Quadro 4 – Número de Funções Centrais e Unidades Funcionais, por Lugar, 2006

Lugares da Rede Urbana do Concelho de Montijo	Funções Centrais (F.C.)			Unidades Funcionais (U.F.)		
	Sector Privado	Equipamentos e sector Público	Total	Sector Privado	Equipamentos e sector Público	Total
Montijo	89	43	**132**	1711	114	**1825**
Pegões	46	9	**55**	107	10	**117**
Sarilhos Grandes	44	10	**54**	110	10	**120**
Atalaia	36	10	**46**	70	13	**83**
Canha	25	17	**42**	52	20	**72**
Santo Isidro	19	9	**28**	32	9	**41**
Jardia	23	4	**27**	35	4	**39**
Alto Estanqueiro	22	4	**26**	42	4	**46**
Lançada	20	4	**24**	36	4	**40**
Faias	12	8	**20**	13	8	**21**
Taipadas	14	1	**15**	37	1	**38**
Bº da Boa	9	4	**13**	16	4	**20**

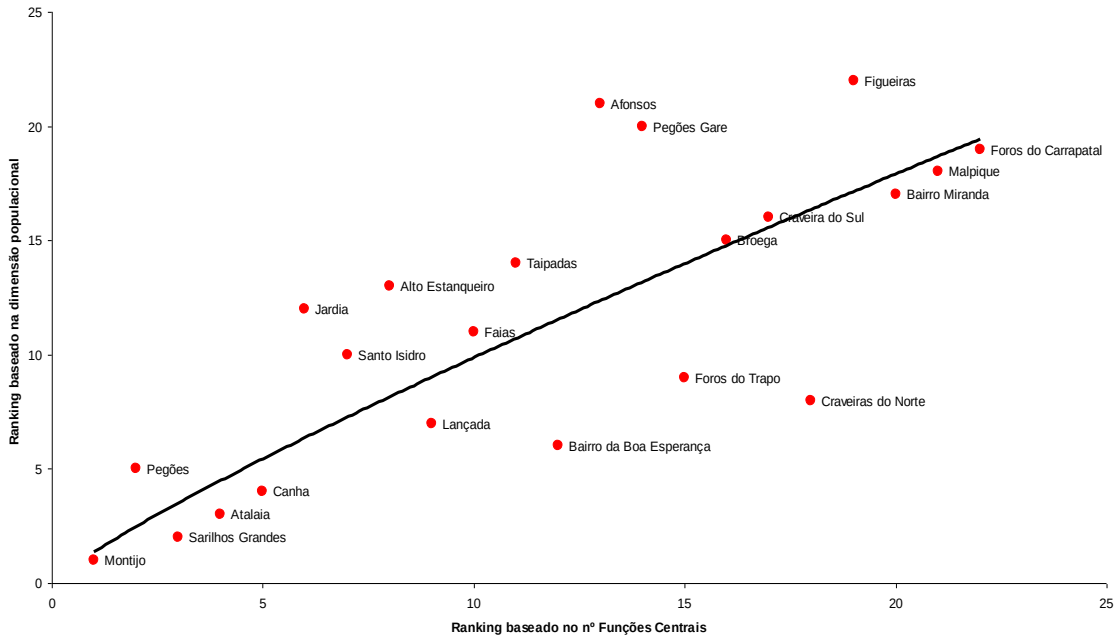
Esperança						
Afonsos	11	1	**12**	13	1	**14**
Pegões Gare	10	2	**12**	11	2	**13**
Foros do Trapo	8	2	**10**	12	2	**14**
Broega	7	1	**8**	8	1	**9**
Craveira do Sul	7	1	**6**	6	1	**7**
Craveira do Norte	5	1	**6**	5	1	**6**
Figueiras	3	2	**5**	4	2	**6**
Bº Miranda	3	0	**3**	3	0	**3**
Malpique	1	0	**1**	2	0	**2**
Foros do Carrapatal	1	0	**1**	1	0	**1**

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Analisando o quando nº 4, verificamos a forte polarização da sede concelhia (lugar de Montijo), apresentando um número total de funções (132 funções de um total de 134) claramente superior aos outros lugares do concelho e traduzindo-se numa grande diversidade funcional (1825 unidades funcionais), fazendo jus á polarização apresentada relativamente à dinâmica demográfica.

Na cauda da tabela encontramos os lugares de Malqique e Foros do Carrapatal, que não apresentam quaisquer relevâncias funcionais, apesar de apresentarem uma população residente superior a 200 habitantes. Este facto justifica-se por serem territórios onde não existem aglomerados urbanos e onde predomina a edificação dispersa em espaço rústico, resultado de um fenómeno centrífugo de suburbanização.

Gráfico 5 – Lugares da rede urbana municipal segundo o seu posicionamento no ranking relativamente à dimensão populacional e funções centrais

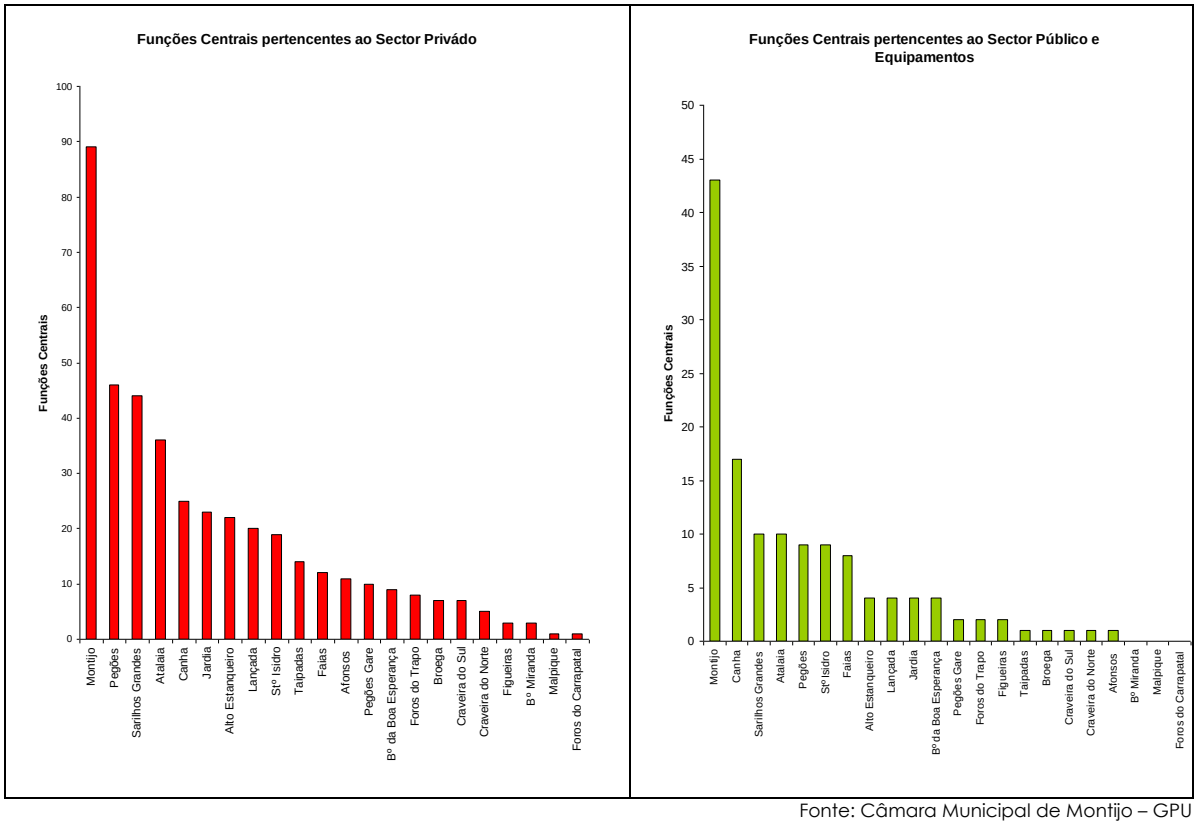


Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

O gráfico 5 permite concluir que existe uma forte relação entre o ranking das funções centrais e a dimensão populacional dos lugares, na medida em que existe uma proximidade dos pontos á diagonal que corresponde a uma igualdade de posição nos dois rankings.
Por aqui também se percebe o distanciamento existente relativamente aos lugares dos Afonsos, Pegões Gare e figueiras, que representam uma dimensão populacional fraca (menos de 200 habitantes), apresentando no entanto alguma diversidade funcional; o que mais uma vez vem justificar a inclusão destes lugares na rede urbana municipal.
Em sentido inverso encontramos os lugares de Bairro da Boa Esperança, Foros do Trapo e Craveiras do Norte, que apresentam uma dimensão populacional elevada relativamente ao grau de funcionalidade apresentado.

Ao separarmos as funções centrais em funções do sector privado e funções do sector público, verificamos que estas não podem ser tratadas separadamente, pois transmitem uma imagem desajustada da importância do lugar central. Constata-se que nalguns lugares a dinâmica demográfica e sócio económica não corresponde ao nível dos equipamentos públicos existentes.
A análise dos centros urbanos pela ocorrência de funções centrais deve ser feita em conjunto, dando-nos uma imagem acertada do lugar, relativamente á sua importância funcional.

Gráfico 6 – Lugares da rede urbana municipal segundo o seu posicionamento no ranking relativamente às funções centrais pertencentes ao sector público e sector privado



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Através dos gráficos anteriores podemos verificar as alterações induzidas nos lugares centrais de acordo com as funções centrais pertencentes ao sector privadas e as pertencentes ao sector público e equipamentos.

A alteração mais visível acontece no lugar de Canha que de acordo com as funções centrais do sector público aparece na 2ª posição destacada dos restantes lugares, esta análise só por si atribui uma importância desajustada, por excesso, ao lugar de Canha, não havendo uma relação entre os equipamentos e serviços públicos existentes e a dinâmica demográfica e sócio económica verificada.

Conclui-se que a análise e hierarquia dos lugares centrais deverão ter em consideração as funções centrais no seu conjunto, conjugadas com a dinâmica demográfica, os factores socioeconómicos e as acessibilidades de cada lugar central.

Nos quadros seguintes apresentamos de forma hierarquizada as unidades funcionais por função central de cada lugar da rede urbana municipal.

Quadro 5 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Montijo, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Pronto-a-vestir	132	Pequeno campo Jogos	11
Imobiliárias	117	Grande Campo Jogos	8
Restaurantes	113	Creche / Jardim Infância	7
Cafés / Snack-bar	91	Equipamento Religioso	6
Contabilidade / Gestão	67	Centro Convívio	6
Artigos decoração / Lar	49	EB1 / Jardim Infância	5
Mercearia	44	Pavilhão Desportivo	5
Sapataria / Malas	41	Museu / Pólo	4
Informática	40	A.T.L	4
Charcutaria / Talho	39	Lar da 3ª Idade	4
Transportadora	38	Lar Jovens	3
Produtos Alimentares / Bebidas	36	Centro Dia	3
Cabeleireiro / Barbearia	36	EB1	3
Papelaria / Livraria	35	Ensino Secundário / Profissional	3
Pastelaria	33	Biblioteca / Extensão	3
Bazar / Comércio Misto	31	Campo de Ténis	3
Associações Desportivas	29	Estações Correios	2
Fabrico / Comércio Moveis	29	Cartório Notarial	2
Materiais Construção	26	Junta Freguesia	2
Loja Electrodomésticos	26	PSP / GNR	2
Serviços Electricidade	26	Inserção Social	2
Equipamentos Industria	24	Casa de Repouso	2
Produtos Naturais	23	Serviços Apoio Domiciliário	2
Florista	21	Centro Saúde / Extensão	2
Clínicas /Centro Clínicos	21	Hospital Geral	1
Sala Desportiva	21	Cruz Vermelha	1
Empresa Publicidade	21	EB2/3	1
Produtos Agrícolas / Animais	20	Espaço Internet	1
Comércio Automóveis	20	Praça Touros	1
Ourivesaria	20	Piscinas	1
Bancos	18	Bombeiros	1
Gráfica / Tipografia	18	Guarda-fiscal	1
Ateliers Arquitectura	18	Tribunal	1
Peixaria	18	Mercado Municipal	1
Organização de Eventos	18	Cemitério	1
Peças Automóveis	17	Finanças	1
Rep. Automóveis	14	Instituto Emprego	1
Seguros /Agentes	13	Segurança Social	1
Infantário Privado	13	Câmara Municipal	1
Supermercado	12	Registo Civil	1
Loja Artigos Desporto	12	Galeria Municipal	1
Empresas Táxis	12	Arquivo Municipal	1
Perfumes / Cosmética	12	Estabelecimento Prisional	1
Telecomunicações	12		
Serralharia / Caixilharia	11		
Loja Puericultura	11		
Padaria	10		
Fotografia	10		
Dentista	10		
Lavandaria	10		
Agencia de Viagens	8		
Oculista	8		
Farmácias	7		
Manutenção Jardins	7		
Cerâmica / Pré Fabricados	7		
Salas Cinema / Teatro	7		
Posto Abastecimento Combustível	6		
Escola de Línguas /	6		

Informática			
Consultório	6		
Metalomecânica	6		
Venda Produtos Médicos	6		
Escola Condução	6		
Drogaria	6		
Indústria / Comércio Madeiras	6		
Veterinários	5		
Lavagem Veículos	5		
Engomadaria	5		
Retrosaria	5		
Centro Apoio Escolar	4		
Bricolage	4		
Gás / Energia	4		
Comércio de Tintas	4		
Equipamento Escritório	4		
Ginásio	4		
Produtos Químicos	4		
Loja Animais	4		
Aluguer Viaturas	3		
Advogados	3		
Casa Jogos	3		
Vidreira	3		
Geladaria	3		
Produção / Comércio Plantas	3		
Analises Clínicas	2		
Material Eléctrico	2		
Empresas Limpezas	2		
Oftalmologista	2		
Hotéis / Pensões	2		
Empresa Perfurações	1		
Escola de Musica	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 6 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Pegões, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Produção / Comércio Plantas	9	Grande Campo Jogos	2
Cafés / Snack-bar	8	Centro Saúde / Extensão	1
Comércio Automóveis	7	Centro Dia	1
Produtos Alimentares / Bebidas	7	EB1	1
Restaurantes	5	EB2/3	1
Reparação Automóveis	4	Pequeno campo Jogos	1
Pronto-a-vestir	3	Cemitério	1
Imobiliárias	3	Equipamento Religioso	1
Indústria / Comércio Madeiras	3	Junta Freguesia	1
Produtos Naturais	3		
Mármores / Granitos	3		
Produtos Agrícolas / Animais	3		
Fabrico / Comercio Moveis	3		
Cabeleireiro / Barbearia	2		
Materiais Construção	2		
Papelaria / Livraria	2		
Oculista	2		
Padaria	2		
Mercearia	2		
Charcutaria / Talho	2		
Manutenção Jardins	2		
Bazar / Comércio Misto	2		
Transportadora	2		

Serralharia / Caixilharia	2		
Sala Desportiva	2		
Posto Abastecimento Combustível	2		
Hotéis / Pensões	1		
Produtos Químicos	1		
Aluguer Viaturas	1		
Lavagem Veículos	1		
Contabilidade / Gestão	1		
Casa Jogos	1		
Drogaria	1		
Farmácias	1		
Escola Condução	1		
Empresa Publicidade	1		
Peixaria	1		
Pastelaria	1		
Serviços Electricidade	1		
Peças Automóveis	1		
Material Eléctrico	1		
Clínicas /Centro Clínicos	1		
Escola de Musica	1		
Infantário Privado	1		
Associações Desportivas	1		
Bancos	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 7 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Sarilhos Grandes, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Produtos Alimentares / Bebidas	10	Centro Dia	1
Mercearia	9	Creche / Jardim Infância	1
Cafés / Snack-bar	8	Serviços Apoio Domiciliário	1
Restaurantes	5	EB1	1
Reparação Automóveis	5	Centro Convívio	1
Serralharia / Caixilharia	5	Pequeno campo Jogos	1
Mármores / Granitos	4	Grande Campo Jogos	1
Produtos Naturais	3	Cemitério	1
Comércio Automóveis	3	Equipamento Religioso	1
Serviços Electricidade	3	Junta Freguesia	1
Peças Automóveis	3		
Transportadora	3		
Produtos Agrícolas / Animais	3		
Pronto-a-vestir	2		
Imobiliárias	2		
Materiais Construção	2		
Equipamentos Industria	2		
Drogaria	2		
Comércio de Tintas	2		
Padaria	2		
Loja Electrodomésticos	2		
Peixaria	2		
Produção / Comércio Plantas	2		
Clínicas /Centro Clínicos	2		
Produtos Químicos	2		
Retrosaria	2		
Bazar / Comércio Misto	2		
Associações Desportivas	2		
Artigos decoração / Lar	1		

Fabrico / Comércio Moveis	1		
Seguros /Agentes	1		
Organização de Eventos	1		
Farmácias	1		
Ateliers Arquitectura	1		
Pastelaria	1		
Manutenção Jardins	1		
Cerâmica / Pré Fabricados	1		
Gráfica / Tipografia	1		
Metalomecânica	1		
Empresa Perfurações	1		
Sala Desportiva	1		
Bancos	1		
Aluguer Veículos	1		
Cabeleireiro / Barbeiro	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 8 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Atalaia, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Restaurantes	9	Creche / Jardim Infância	2
Cafés / Snack-bar	6	Casa de Repouso	2
Produtos Alimentares / Bebidas	5	Museu / Pólo	2
Pastelaria	3	Centro Dia	1
Charcutaria / Talho	3	A.T.L	1
Sala Desportiva	3	EB1	1
Bazar / Comércio Misto	3	Pequeno campo Jogos	1
Cabeleireiro / Barbearia	2	Grande Campo Jogos	1
Venda Produtos Médicos	2	Equipamento Religioso	1
Padaria	2	Junta Freguesia	1
Produtos Agrícolas / Animais	2		
Manutenção Jardins	2		
Centro Apoio Escolar	2		
Infantário Privado	2		
Associações Desportivas	2		
Mercearia	2		
Indústria / Comércio Madeiras	1		
Contabilidade / Gestão	1		
Equipamento Escritório	1		
Fabrico / Comércio Moveis	1		
Papelaria / Livraria	1		
Farmácias	1		
Escola Condução	1		
Organização de Eventos	1		
Dentista	1		
Comércio Automóveis	1		
Peixaria	1		
Transportadora	1		
Cerâmica / Pré Fabricados	1		
Serralharia / Caixilharia	1		
Empresa Perfurações	1		
Material Eléctrico	1		
Clínicas /Centro Clínicos	1		
Bancos	1		
Pronto-a-vestir	1		
Reparação automóveis	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 9 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Canha, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Produtos Alimentares / Bebidas	9	Centro Dia	2
Pronto-a-vestir	4	Pequeno campo Jogos	2
Cafés / Snack-bar	4	Cemitério	2
Bazar / Comércio Misto	3	Equipamento Religioso	1
Cabeleireiro / Barbearia	3	Junta Freguesia	1
Contabilidade / Gestão	3	PSP / GNR	1
Serviços Electricidade	3	Bombeiros	1
Mercearia	2	Grande Campo Jogos	1
Charcutaria / Talho	2	Museu / Pólo	1
Produção / Comércio Plantas	2	Biblioteca / Extensão	1
Reparação Automóveis	2	EB1 / Jardim Infância	1
Florista	2	A.T.L	1
Sala Desportiva	2	Lar da 3ª Idade	1
Associações Desportivas	1	Creche / Jardim Infância	1
Empresa Perfurações	1	Serviços Apoio Domiciliário	1
Manutenção Jardins	1	Centro Saúde / Extensão	1
Loja Artigos Desporto	1	Posto Correios	1
Empresas Táxis	1		
Peixaria	1		
Farmácias	1		
Empresas Limpezas	1		
Drogaria	1		
Oculista	1		
Materiais Construção	1		
Papelaria / Livraria	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 10 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Santo Isidro, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Produção / Comércio Plantas	4	Centro Saúde / Extensão	1
Produtos Alimentares / Bebidas	4	Cruz Vermelha	1
Florista	4	Centro Dia	1
Mercearia	2	Creche / Jardim Infância	1
Produtos Agrícolas / Animais	2	EB1	1
Sala Desportiva	2	Pequeno campo Jogos	1
Transportadora	2	Equipamento Religioso	1
Cafés / Snack-bar	1	Junta Freguesia	1
Restaurantes	1	Posto Correios	1
Aluguer Viaturas	1		
Lavandaria	1		
Padaria	1		
Charcutaria / Talho	1		
Peças Automóveis	1		
Serralharia / Caixilharia	1		
Mármores / Granitos	1		
Clínicas /Centro Clínicos	1		
Associações Desportivas	1		
Reparação Automóveis	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 11 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Jardia, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Transportadora	4	EB1	1
Produtos Alimentares / Bebidas	3	Lar da 3ª Idade	1
Restaurantes	2	Pequeno campo Jogos	1
Reparação Automóveis	2	Grande Campo Jogos	1
Materiais Construção	2		
Mercearia	2		
Comércio Automóveis	2		
Produção / Comércio Plantas	2		
Material Eléctrico	2		
Cafés / Snack-bar	1		
Supermercado	1		
Produtos Químicos	1		
Loja Animais	1		
Imobiliárias	1		
Artigos decoração / Lar	1		
Empresa Publicidade	1		
Pastelaria	1		
Serviços Electricidade	1		
Serralharia / Caixilharia	1		
Metalomecânica	1		
Produtos Agrícolas / Animais	1		
Associações Desportivas	1		
Sala Desportiva	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 12 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Alto Estanqueiro, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Reparação Automóveis	4	Pequeno campo Jogos	2
Equipamento Escritório	4	Grande Campo Jogos	1
Restaurantes	3	Pavilhão Desportivo	1
Imobiliárias	3	Junta Freguesia	1
Produtos Alimentares / Bebidas	3		
Cerâmica / Pré Fabricados	3		
Materiais Construção	2		
Metalomecânica	2		
Empresa Perfurações	2		
Produtos Agrícolas / Animais	2		
Mercearia	2		
Cafés / Snack-bar	1		
Equipamentos Industria	1		
Comércio de Tintas	1		
Gás / Energia	1		
Bricolage	1		
Produção / Comércio Plantas	1		
Transportadora	1		
Serralharia / Caixilharia	1		
Escola de Línguas / Informática	1		
Associações Desportivas	1		
Posto Abastecimento Combustível	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 13 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Lançada, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Produtos Alimentares / Bebidas	6	Lar da 3ª Idade	1
Cafés / Snack-bar	3	EB1	1
Restaurantes	3	Pequeno campo Jogos	1
Materiais Construção	3	Grande Campo Jogos	1
Mercearia	3		
Transportadora	3		
Posto Abastecimento Combustível	2		
Empresa Publicidade	1		
Comércio de Tintas	1		
Equipamentos Industria	1		
Comércio Automóveis	1		
Pronto-a-vestir	1		
Bazar / Comércio Misto	1		
Peças Automóveis	1		
Florista	1		
Infantário Privado	1		
Associações Desportivas	1		
Sala Desportiva	1		
Reparação Automóveis	1		
Cabeleireiro / Barbearia	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 14 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar das Faias, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Imobiliárias	2	Centro Dia	1
Cafés / Snack-bar	1	Creche / Jardim Infância	1
Aluguer Viaturas	1	Serviços Apoio Domiciliário	1
Contabilidade / Gestão	1	Centro Convívio	1
Organização de Eventos	1	EB1	1
Mercearia	1	Lar da 3ª Idade	1
Padaria	1	Pequeno campo Jogos	1
Charcutaria / Talho	1	Equipamento Religioso	1
Manutenção Jardins	1		
Transportadora	1		
Metalomecânica	1		
Associações Desportivas	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 15 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar das Taipadas, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Produção / Comércio Plantas	10	EB1 / Jardim Infância	1
Cafés / Snack-bar	7		
Restaurantes	4		
Contabilidade / Gestão	2		
Reparação Automóveis	2		
Produtos Alimentares / Bebidas	2		
Florista	2		
Posto Abastecimento Combustível	2		
Artigos e coração / Lar	1		
Organização de Eventos	1		
Charcutaria / Talho	1		
Comércio Automóveis	1		
Empresa Perfurações	1		
Associações Desportivas	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 16 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar do Bairro da Boa Esperança, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Mercearia	4	Creche / Jardim Infância	1
Transportadora	4	Centro Convívio	1
Cafés / Snack-bar	2	A.T.L	1
Materiais Construção	1	EB1 / Jardim Infância	1
Produtos Alimentares / Bebidas	1		
Comércio Automóveis	1		
Serralharia / Caixilharia	1		
Bazar / Comércio Misto	1		
Serviços electricidade	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 17 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar dos Afonsos, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Charcutaria / Talho	2	EB1 / Jardim Infância	1
Bricolage	2		
Comércio Automóveis	1		
Restaurantes	1		
Mercearia	1		
Comércio de Tintas	1		
Indústria / Comércio Madeiras	1		
Transportadora	1		
Serralharia / Caixilharia	1		
Empresa Perfurações	1		
Produtos Agrícolas / Animais	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 18 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Pegões Gare, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Cafés / Snack-bar	2	Creche / Jardim Infância	1
Restaurantes	1	Grande Campo Jogos	1
Reparação Automóveis	1		
Mercearia	1		
Transportadora	1		
Manutenção Jardins	1		
Piscinas	1		
Associações Desportivas	1		
Bazar / Comércio Misto	1		
Produtos Alimentares / Bebidas	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 19 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar dos Foros do Trapo, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Indústria / Comércio Madeiras	3	Creche / Jardim Infância	1
Transportadora	2	EB1	1
Produtos Agrícolas / Animais	2		
Cafés / Snack-bar	1		
Mercearia	1		
Produção / Comércio Plantas	1		
Metalomecânica	1		
Cerâmica / Pré Fabricados	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 20 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar da Broega, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Serralharia / Caixilharia	2	Casa de Repouso	1
Restaurantes	1		
Mercearia	1		
Produtos Químicos	1		
Bricolage	1		
Bazar / Comércio Misto	1		
Produtos Agrícolas / Animais	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 21 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar da Craveira do Sul, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Cafés / Snack-bar	1	Casa de Repouso	1
Mercearia	1		
Serralharia / Caixilharia	1		
Transportadora	1		
Produtos Agrícolas / Animais	1		
Associações Desportivas	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 22 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar da Craveira do Norte, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Cafés / Snack-bar	1	EB1 / Jardim Infância	1
Hotéis / Pensões	1		
Papelaria / Livraria	1		
Produtos Alimentares / Bebidas	1		
Transportadora	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 23 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar das Figueiras, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Restaurantes	2	Pequeno campo Jogos	1
Cafés / Snack-bar	1	Cemitério	1
Associações Desportivas	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 24 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar do Bairro Miranda, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Cafés / Snack-bar	1		
Transportadora	1		
Associações Desportivas	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 25 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Malpique, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Produção / Comércio Plantas	2		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Quadro 26 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais, Lugar de Foros do Carrapatal, 2006

Função Central			
Sector Privado	**Unidades Funcionais**	**Equipamentos e Sector Púbico**	**Unidades Funcionais**
Manutenção Jardins	1		

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

A heterogeneidade dos bens e serviços fornecidos pelas funções centrais permite-nos construir a sua hierarquia da sua ordem de importância, de acordo com a frequência com que são adquiridos, estando no topo da hierarquia os bens raramente procurados, ou seja, os mais especializados.
Assim uma função será tão mais central quanto mais especializada for, logo mais rara.

Para a construção de uma hierarquia das funções centrais é necessário apurar o número de lugares que possuem as funções centrais e o número de unidades funcionais que estas prestam.
Desta forma a função "veterinários" situa-se numa posição mais elevada da hierarquia do que a função "mercearia", visto que existem 5 unidades funcionais da primeira contra 78 da segunda.
A hierarquia obtida, liderada pela função "arquivo municipal" com 1 unidade funcional e tendo na última posição a função "cafés/snack-bar" com 140 unidades funcionais, apresenta-se no quadro seguinte (quadro 27) descrita de forma decrescente.

Quadro 27 – Hierarquia das Funções Centrais, segundo o número de Unidades Funcionais e o lugar onde ocorre a função central

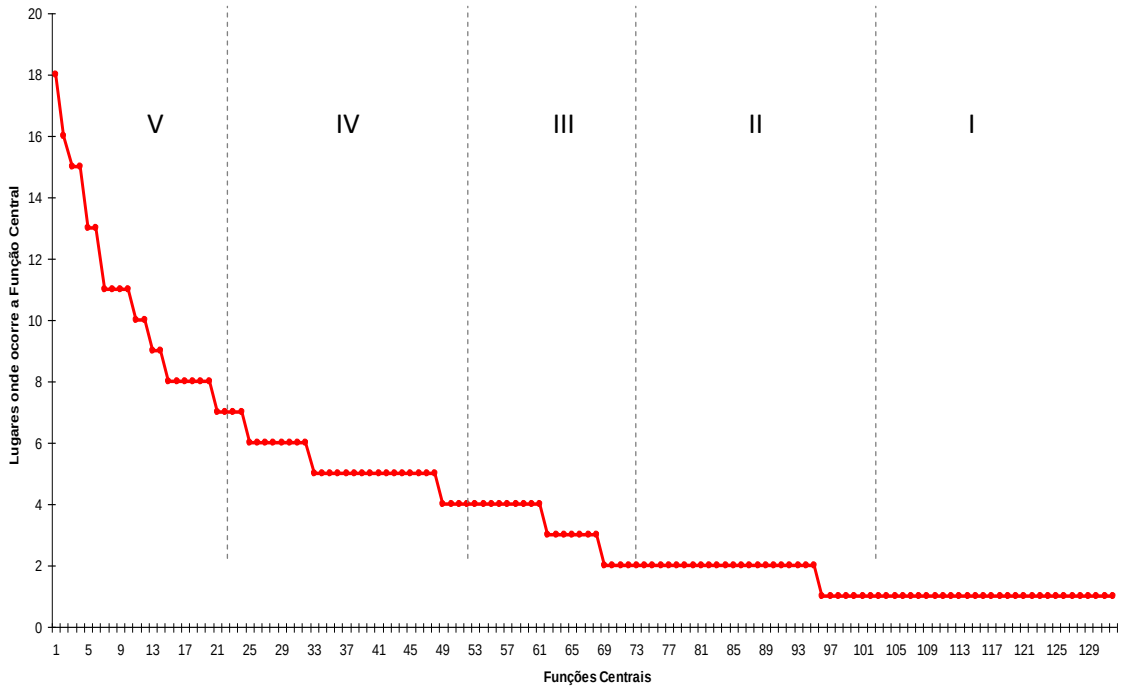
Nível Hierárquico Funcional	Número de Ordem	Funções Centrais	Lugares onde ocorre a Função Central	Unidades Funcionais
V	1	Cafés / Snack-bar	18	140
	2	Transportadora	16	66
	3	Mercearia	15	78
	4	Associações Desportivas	15	45
	5	Restaurantes	13	150
	6	Produtos Alimentares / Bebidas	13	88
	7	Produtos Agrícolas / Animais	11	38
	8	Reparação Automóveis	11	37
	9	Serralharia / Caixilharia	11	27
	10	Pequeno campo Jogos	11	23
	11	Bazar / Comércio Misto	10	47

	12	Produção / Comércio Plantas	10	36
	13	Creche / Jardim Infância	9	16
	14	EB1	9	11
	15	Charcutaria / Talho	8	51
	16	Materiais Construção	8	39
	17	Comércio Automóveis	8	36
	18	Sala Desportiva	8	33
	19	Grande Campo Jogos	8	16
	20	Manutenção Jardins	8	16
	21	Equipamento Religioso	7	12
	22	Centro Dia	7	10
	23	Junta Freguesia	7	8
	24	Empresa Perfurações	7	8
	25	Pronto-a-vestir	6	143
	26	Imobiliárias	6	128
	27	Contabilidade / Gestão	6	75
	28	Cabeleireiro / Barbearia	6	45
	29	Serviços Electricidade	6	35
	30	Padaria	6	18
	31	Metalomecânica	6	12
	32	EB1 / Jardim Infância	6	10
IV	33	Papelaria / Livraria	5	40
	34	Pastelaria	5	39
	35	Florista	5	30
	36	Clínicas /Centro Clínicos	5	26
	37	Peixaria	5	23
	38	Peças Automóveis	5	23
	39	Organização de Eventos	5	22
	40	Industria Madeiras	5	14
	41	Posto Abastecimento Combustível	5	13
	42	Cerâmica / Pré Fabricados	5	13
	43	Farmácias	5	11
	44	Produtos Químicos	5	9
	45	Comércio de Tintas	5	8
	46	Lar da 3ª Idade	5	8
	47	Aluguer Viaturas	5	7
	48	Cemitério	5	6
	49	Artigos decoração / Lar	4	52
	50	Fabrico / Comércio Moveis	4	34
	51	Produtos Naturais	4	28
	52	Equipamentos Industria	4	28
	53	Empresa Publicidade	4	24
	54	Bancos	4	21
	55	Infantário Privado	4	17
	56	Drogaria	4	10
	57	Centro Convívio	4	9
	58	Bricolage	4	8
III	59	A.T.L	4	7
	60	Material Eléctrico	4	6
	61	Casa de Repouso	4	6
	62	Serviços Apoio Domiciliário	4	5
	63	Centro Saúde / Extensão	4	5
	64	Oculista	3	11
	65	Equipamento Escritório	3	9
	67	Escola Condução	3	8
	68	Mármores / Granitos	3	8
	69	Museu / Pólo	3	7
	70	Hotéis / Pensões	3	4
	71	Estações Correios	3	4
	72	Loja Electrodomésticos	2	28
	73	Ateliers Arquitectura	2	19
	74	Gráfica / Tipografia	2	19

II	75	Seguros /Agentes	2	14
	76	Supermercado	2	13
	77	Loja Artigos Desporto	2	13
	78	Empresas Táxis	2	13
	79	Dentista	2	11
	80	Lavandaria	2	11
	81	Venda Produtos Médicos	2	8
	82	Escola de Línguas / Informática	2	7
	83	Retrosaria	2	7
	84	Centro Apoio Escolar	2	6
	85	Pavilhão Desportivo	2	6
	86	Lavagem Veículos	2	6
	87	Gás / Energia	2	5
	88	Loja Animais	2	5
	89	Biblioteca / Extensão	2	4
	90	Casa Jogos	2	4
	91	PSP / GNR	2	3
	92	Empresas Limpezas	2	3
	93	Cruz Vermelha	2	2
	94	Escola de Musica	2	2
	95	EB2/3	2	2
	96	Piscinas	2	2
	97	Bombeiros	2	2
I	98	Sapataria / Malas	1	41
	99	Informática	1	40
	100	Ourivesaria	1	20
	101	Telecomunicações	1	12
	102	Perfumes / Cosmética	1	12
	103	Loja Puericultura	1	11
	104	Fotografia	1	10
	105	Agencia de Viagens	1	8
	106	Salas Cinema / Teatro	1	7
	107	Consultório	1	6
	108	Engomadaria	1	5
	109	Veterinários	1	5
	110	Ginásio	1	4
	111	Ensino Secundário / Profissional	1	3
	112	Campo de Ténis	1	3
	113	Lar Jovens	1	3
	114	Geladaria	1	3
	115	Vidreira	1	3
	116	Advogados	1	3
	117	Oftalmologista	1	2
	118	Analises Clínicas	1	2
	119	Inserção Social	1	2
	120	Cartório Notarial	1	2
	121	Estabelecimento Prisional	1	1
	122	Hospital Geral	1	1
	123	Espaço Internet	1	1
	124	Praça Touros	1	1
	125	Guarda-fiscal	1	1
	126	Tribunal	1	1
	127	Mercado Municipal	1	1
	128	Finanças	1	1
	129	Instituto Emprego	1	1
	130	Segurança Social	1	1
	131	Câmara Municipal	1	1
	132	Registo Civil	1	1
	133	Galeria Municipal	1	1
	134	Arquivo Municipal	1	1

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Gráfico 7 – Hierarquia das funções centrais relativamente aos lugares da rede urbana municipal



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Nesta hierarquia apresentada atendeu-se particularmente às funções central existente, sendo que nos casos em que o número de funções centrais seja idêntico recorre-se ao número de unidades funcionais existentes em cada função central.
Esta hierarquização funcional possibilitou individualizar 5 níveis de funções centrais (gráfico nº 6) a partir da observação das quebras mais significativas entre as unidades funcionais.

Desta forma o nível V corresponde a funções não especializadas, visto se poder observar que são aquelas que ocorrem em mais lugares e as de nível I equivalem a funções muito especializadas, visto ocorrerem apenas em 1 lugar da rede urbana.

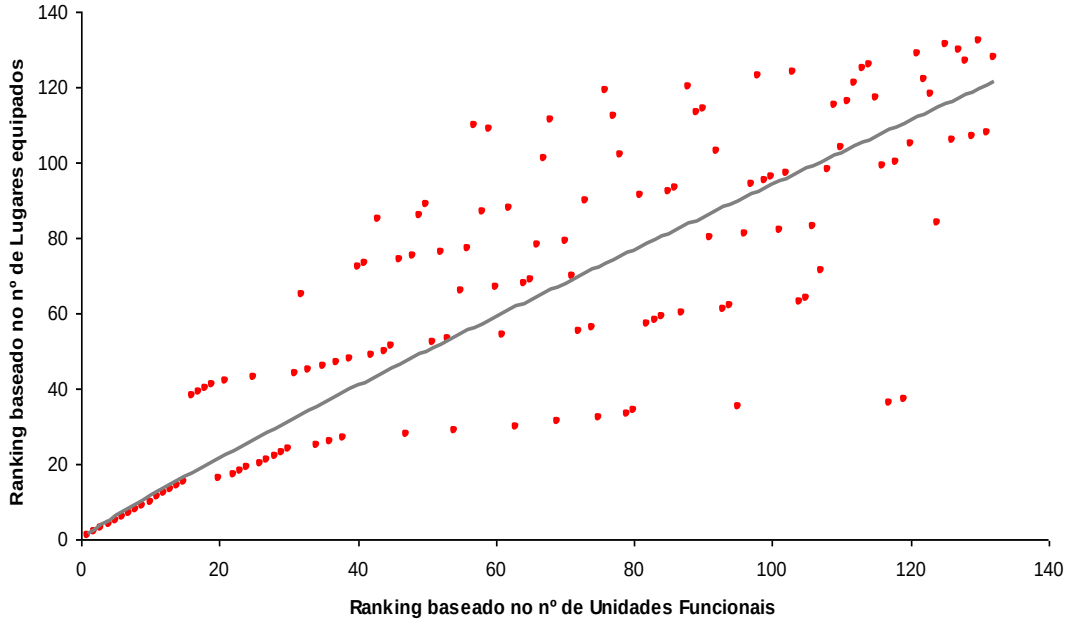
Quadro 28 – Hierarquia das funções centrais segundo os níveis de especialização

Nível	Tipo Função	Funções Centrais	Unidades Funcionais	Lugares Equipados
V	Funções não especializadas	20	993	22
IV	Funções pouco especializadas	28	796	18
III	Funções mediamente especializadas	22	306	16
II	Funções especializadas	26	215	8
I	Funções muito especializadas	37	221	1

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Podemos verificar (quadro 28) que as funções não especializadas ocorrem em todos os lugares pertencentes à rede urbana municipal, apresentando um total de 993 unidades funcionais, enquanto que a funções muito especializadas apenas equipam 1 lugar da rede urbana municipal, tendo desta forma um raio de eficiência e uma área de influência bastante abrangente, sendo que em muitos casos a sua área de influência ultrapassa o limite concelhio.

Gráfico 8 – Funções centrais segundo o seu posicionamento no ranking baseado no nº de unidades funcionais e no nº de lugares equipados



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Após uma análise do gráfico 8 concluímos que existe uma grande relação entre o ranking de funções baseado no número de unidades funcionais e o ranking de funções baseado no número de lugares equipados; esta correlação é quase perfeita no que diz respeito às funções mais centrais, localizadas nas primeiras posições do ranking.

Estas funções centrais muito especializadas localizam-se em centros de ordem superior, com áreas de influência abrangentes e são bens ou serviços que se caracterizam por serem bens de consumo pouco frequente, em que o consumidor está disposto a suportar os custos de deslocação elevados.

2.3. HIERARQUIA DOS LUGARES – CENTRALIDADE

A hierarquia dos lugares centrais não depende apenas da sua população, depende em muito das suas funções e oferta de bens e serviços, sendo que cada nível hierárquico corresponde a um conjunto de bens e serviços que lhe são próprios, em que um lugar vende bens e serviços a lugares de ordem inferior contidos na sua área de influência.

A centralidade è traduzida pelas funções prestadas por um lugar central, sendo que lugares que prestem funções mais especializadas, apresentarão índices de centralidade mais elevados. Um centro urbano mais central será o que apresentar maior número de funções, tendo em consideração as funções mais centrais, ou seja, mais especializadas e que ocupem posições superiores na hierarquia de funções; estas serão consideradas mais importantes, assim o lugar que as possuir será por consequência o mais importante. Outro factor importante é a existência de lugares que disponham de mais unidades funcionais para desempenhar uma determinada função, estes serão valorizados. Assim entre dois centros que prestem a mesma função será valorizado o que apresentar o maior número de unidades funcionais.

Quadro 29 – Funções Centrais segundo o seu nível hierárquico por lugares

Lugares	**Funções centrais**				
	Nível I	**Nível II**	**Nível III**	**Nível IV**	**Nível V**
Montijo	37	26	21	28	19
Sarilhos Grandes	0	5	9	21	19
Pegões	0	4	12	20	19
Atalaia	0	3	9	16	18
Canha	0	6	7	15	14
Santo Isidro	0	2	3	7	15
Jardia	0	2	3	6	16
Alto Estanqueiro	0	3	3	7	13
Lançada	0	0	3	7	14
Bº da Boa Esperança	0	0	2	2	9
Faias	0	0	2	9	9
Foros do Trapo	0	0	0	3	7
Taipadas	0	0	1	6	8
Craveiras do Norte	0	0	1	2	3
Craveiras do Sul	0	0	1	0	6
Broega	0	0	2	1	5
Pegões Gare	0	1	0	0	11
Afonsos	0	0	1	4	7
Figueiras	0	0	0	1	4
Bº Miranda	0	0	0	0	3
Malpique	0	0	0	0	1
Foros do Carrapatal	0	0	0	0	1

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – G.P.U.

Quadro 30 – Unidades Funcionais segundo o seu nível hierárquico por lugares

Lugares	Unidades Funcionais				
	Nível I	**Nível II**	**Nível III**	**Nível IV**	**Nível V**
Montijo	221	185	231	616	572
Sarilhos Grandes	0	7	16	32	65
Pegões	0	4	19	30	64
Atalaia	0	5	12	20	46
Canha	0	6	7	27	33
Santo Isidro	0	2	3	11	25
Jardia	0	2	4	6	27
Alto Estanqueiro	0	3	6	13	24
Lançada	0	0	3	8	29
Bº da Boa Esperança	0	0	2	2	16
Faias	0	0	2	10	9
Foros do Trapo	0	0	0	5	9
Taipadas	0	0	1	9	28
Craveiras do Norte	0	0	1	2	3
Craveiras do Sul	0	0	1	0	6
Broega	0	0	2	1	6
Pegões Gare	0	1	0	0	12
Afonsos	0	0	2	4	8
Figueiras	0	0	0	1	5
Bº Miranda	0	0	0	0	3
Malpique	0	0	0	0	2
Foros do Carrapatal	0	0	0	0	1

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Os quadros 29 e 30 pretendem mostrar as funções centrais e unidades funcionais respectivamente, segundo a hierarquia funcional estabelecida por lugar.

Através de uma análise superficial destes quadros è possível verificar que o lugar de Montijo se destaca dos restantes, visto ser o único que possui funções de nível I (funções muito especializadas), o que vem reforçar o lugar de Montijo como o grande centro polarizador de toda a região, possuindo um raio de influência ao nível de todo o território concelhio no que respeita a funções muito especializadas.

Outro facto a ressalvar são as funções de nível II (funções especializadas) que praticamente só aparecerem em lugares sedes de freguesia, lugares estes cuja sua área de influência se desenvolve até aos limites da própria freguesia.

De seguida apresentaremos o índice de centralidade apurado para cada lugar do concelho de acordo com as funções centrais e unidades funcionais distribuídas segundo a importância de cada nível hierárquico.

Para determinar o índice de centralidade dos lugares foi atribuído um valor entre 0,1 e 1 segundo a importância de cada nível hierárquico, em que às funções mais especializadas aplicava-se o valor 1 e às não especializadas o valor 0,1, tanto para as funções centrais como para as unidades funcionais; em que com a soma das duas obtivemos o índice de centralidade geral apresentado em seguida de forma hierarquizada.

Quando dois ou mais lugares obtiveram o mesmo índice de centralidade geral, a forma escolhida para obter a sua hierarquia foi através do número de unidades funcionais que cada lugar possui ou então do lugar que possui a função mais especializada.

Quadro 31 – Hierarquia dos lugares segundo o índice de centralidade

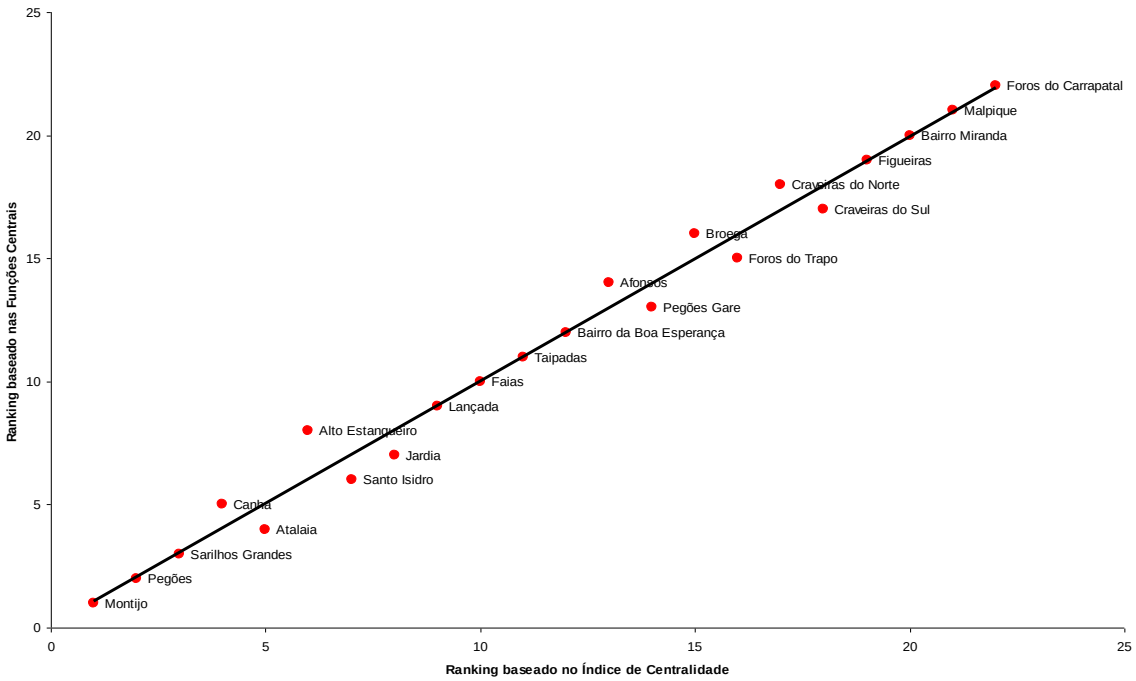
Lugares	**População**	**Funções Centrais**		**Unidades Funcionais**		**Índice Centralidade Geral**
		Nº	I.C.	Nº	I.C.	
Montijo	25561	131	59,3	1824	28,7	88,0
Pegões	853	55	12,8	117	1,2	14,0
Sarilhos Grandes	1486	54	12,6	120	1,2	13,8
Canha	884	41	10,4	72	0,7	11,1
Atalaia	995	46	10,2	83	0,8	11,0
Alto Estanqueiro	284	26	5,5	46	0,5	6,0
Santo Isidro	461	27	5,0	40	0,4	5,4
Jardia	302	27	4,9	39	0,4	5,3
Lançada	706	24	3,8	40	0,3	4,1
Faias	331	20	3,5	21	0,1	3,6
Taipadas	275	15	2,4	38	0,2	2,6
Bº da Boa Esperança	736	13	2,0	20	0,1	2,1
Afonsos	86	12	1,8	14	0	1,8
Pegões Gare	161	12	1,4	13	0	1,4
Broega	273	8	1,4	9	0	1,4
Foros do Trapo	482	10	1,2	14	0,1	1,3
Craveiras do Norte	497	6	1,1	6	0	1,1
Craveiras do Sul	272	7	0,9	7	0	0,9
Figueiras	131	5	0,5	6	0	0,5
Bº Miranda	217	3	0,2	3	0	0,2
Malpique	205	1	0,1	1	0	0,1
Foros do Carrapatal	204	1	0,1	1	0	0,1

Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Através do quadro 31, que nos apresenta os lugares do concelho de Montijo de forma hierarquizada segundo um índice de centralidade geral, verificamos que esta hierarquização não difere em muito a hierarquia estabelecida para os lugares do concelho segundo as funções centrais e segundo as unidades funcionais.

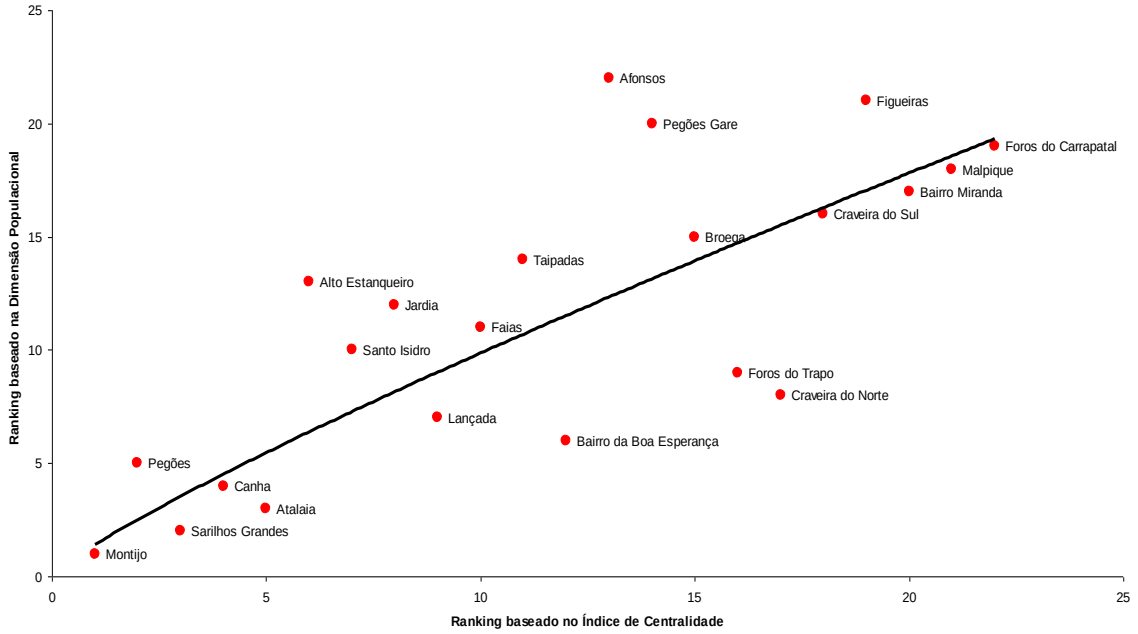
Como se poderá verificar através da análise do gráfico 9 regista-se uma forte relação a centralidade dos lugares e o número de funções centrais que estes dispõem.

Gráfico 9 – Lugares segundo o seu posicionamento no ranking baseado no nº de Funções Centrais e no ranking baseado no índice de centralidade



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Gráfico 10 – Lugares segundo o seu posicionamento no ranking baseado na dimensão populacional e no ranking baseado no índice de centralidade



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Outro aspecto, tal como preconizado pela teoria dos lugares centrais, é a existência de uma certa relação entre a centralidade dos lugares e a sua dimensão populacional (gráfico 10). As maiores excepções a esta regra são representadas por lugares como o Alto Estanqueiro, Jardia, Taipadas, Afonsos, Pegões Gare e Figueiras, onde a fraca dimensão populacional destes lugares contrastam com uma maior oferta de funções centrais, o que vem contrariar a teoria de que lugares com maior dimensão populacional, são lugares mais centrais.
Contrariamente a estes lugares encontramos os lugares do Bairro da Boa Esperança, Foros do Trapo e Craveiras do Norte, onde a elevada dimensão populacional não foi acompanhada por uma equivalente descentralização de funções.

A rede de lugares do concelho de Montijo é caracterizada pela existência de um lugar (Montijo) polarizador em relação a toda a área concelhia e detendo ainda alguma influência a nível regional.

Localização de alguns lugares de menor importância funcional numa coroa exterior ao lugar de maior centralidade (Montijo) como são os casos de Sarilhos Grandes, Atalaia, canha e Pegões, este último funcionando como o lugar de maior influencia no território Este.

Numa segunda coroa aparece-nos vários lugares, alguns ainda sede de freguesia como o alto Estanqueiro, Jardia e Santo Isidro, bem como outros que apresentam dinâmicas populacionais

elevadas como é os casos da Lançada e Bairro da Boa Esperança no território Oeste e os lugares de Faias, Foros do Trapo, Taipadas, Craveiras do Norte e Craveiras do sul no território Este e que se situam numa terceira coroa sob a influência dos lugares secundários.

Por ultimo e numa última coroa aparecem vários lugares como a Broega, Malpique e Bairro Miranda no território Oeste e as Figueiras, Afonsos, Pegões Gare e Foros do Carrapatal no território Este com alguma dimensão populacional, mas sem expressão a nível de centralidade, estando estes sob influência directa dos lugares sede de freguesia.

2.3.1. HIERARQUIA DOS LUGARES DA REDE URBANA NO CONCELHO DE MONTIJO

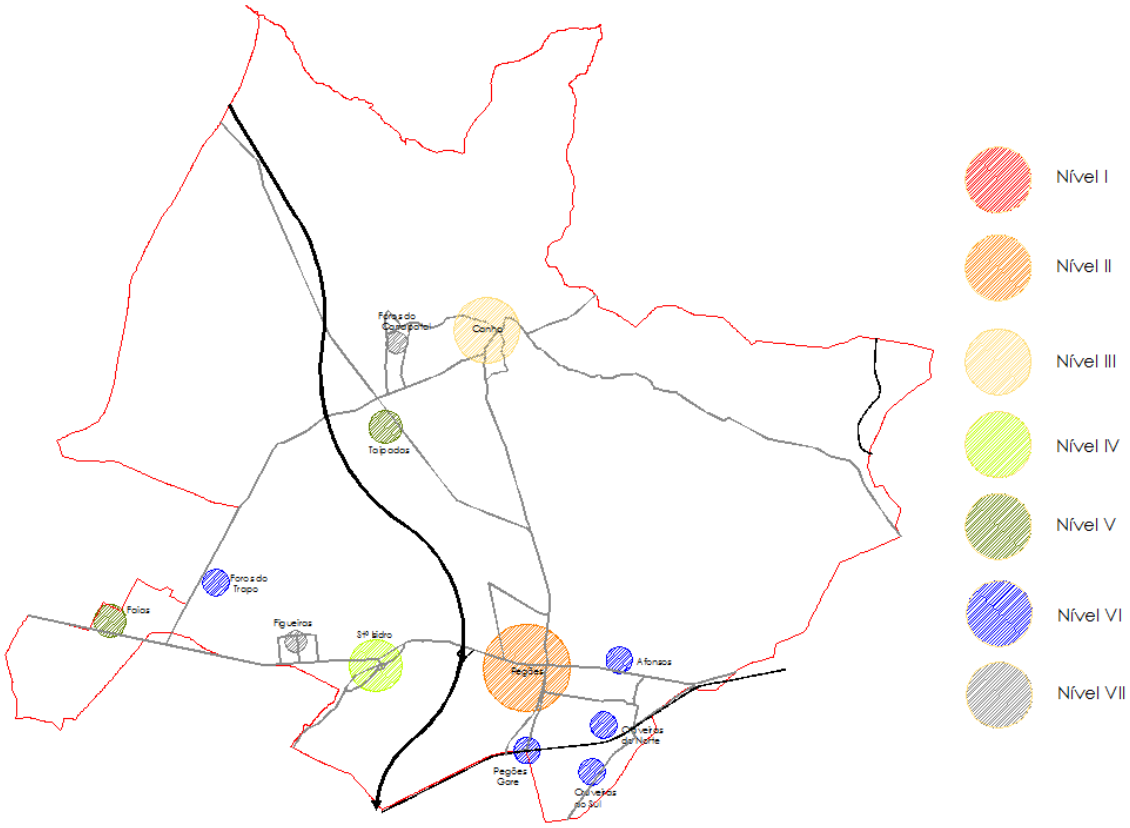
Tendo em consideração a analise atrás efectuada e tendo como base a dimensão populacional, as funções centrais e as áreas de influência dos lugares pertencentes à rede urbana municipal, podemos apresentar uma hierarquia dos aglomerados urbanos do concelho de Montijo.

Quadro 32 – Hierarquia dos lugares da rede urbana do concelho de Montijo

Nível I	Nível II	Nível III	Nível IV	Nível V	Nível VI	Nível VII
Montijo	Pegões	Canha	Alto Estanqueiro	Lançada	Afonsos	Figueiras
	Sarilhos Grandes	Atalaia	ST° Isidro	Faias	Pegões Gare	B° Miranda
			Jardia	Taipadas	Broega	Malpique
				B° da Boa Esperança	Foros do Trapo	Foros Carrapatal
					Craveiras Norte	
					Craveiras Sul	

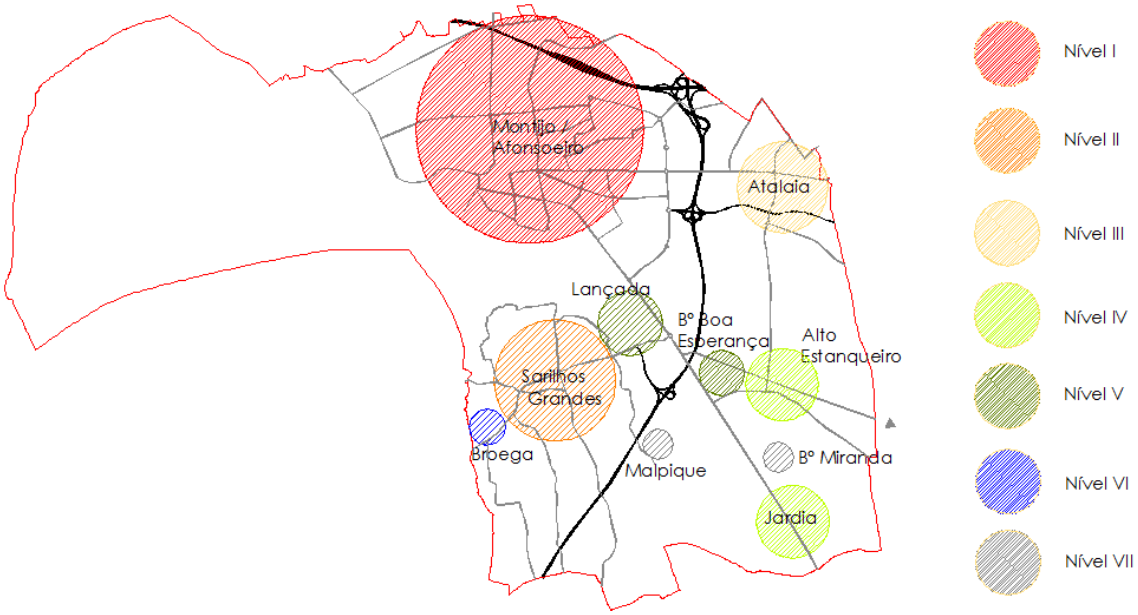
Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Figura 5 – Estrutura existente da hierarquia da rede urbana no concelho de Montijo – Território Este



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Figura 6 – Estrutura existente da hierarquia da rede urbana no concelho de Montijo – Território Oeste



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

A distribuição dos lugares pertencentes à rede urbana do concelho de Montijo foram distribuídos por 7 níveis hierárquicos segundo se pode verificar através do quadro 32 e figura 5, através dos quais podemos constatar vários aspectos.

O centro urbano mais importante do concelho è o lugar de Montijo, que embora situado numa zona periférica do próprio concelho, ocupa no entanto uma localização chave dentro do território da AML (inserido na 1ª coroa).
É o centro urbano com maior peso populacional, com o maior número de funções centrais e possui um raio de influência que cobre a totalidade do concelho, bem como uma vasta área da Península de Setúbal.

Num segundo nível encontra-se os lugares de Sarilhos Grandes e de Pegões, ambos apresentam uma realidade e função territorial bem distinta. Sarilhos Grandes com uma dimensão populacional superior a Pegões, apresenta no entanto um número inferior de funções centrais (tendo um maior número de unidades funcionais), este facto justifica-se pelo lugar de Pegões estar inserido no território Este, muito distante do principal núcleo urbano do concelho (lugar de Montijo) e possuir uma localização estratégica, ao longo dos principais eixos que atravessam o território Este (cruzamento da EN 4 Com a EN 10).
Este distanciamento da sede de concelho e a sua localização estratégica fez com que este lugar obtivesse alguma autonomia funcional, sendo o lugar de maior centralidade no território Este e por consequente possuindo um raio de influência ao nível de todo o território Este (abrangendo os lugares das freguesias de Canha e Santo Isidro).
O lugar de Sarilhos Grandes localizado estrategicamente junto ao eixo viário que liga o lugar de Montijo e os concelhos a Oeste da Península de Setúbal beneficia da sua localização próxima à cidade de Montijo (centro urbano de maior importância) para adquirir bens e serviços frequentemente, não conseguindo desta forma uma autonomia funcional como o lugar de Pegões. A sua área de influência não ultrapassa os limites da própria freguesia.

No nível 3 aparece os lugares de Canha e Atalaia, também ambos apresentam realidades bem distintas, a nível populacional o lugar de Atalaia (território Oeste) apresenta uma dimensão superior e uma dinâmica populacional positiva ao nível da freguesia, contrariamente ao lugar de Canha (território Este), que tem apresentado uma tendência de crescimento populacional negativa nos últimos anos.
No entanto o lugar de Canha apresenta uma centralidade com alguma importância no território onde se insere, apesar de ser um lugar que sofre de uma maior interioridade, com uma fraca acessibilidade à sede de concelho e mesmo a nível regional, verifica-se que apresenta um número de funções centrais satisfatórios, sendo que algumas de nível superior (funções especializadas) cobrindo todo o território Este.

O lugar de Atalaia sofreu nos últimos anos um aumento populacional e por consequente um acréscimo de funções centrais, beneficiando da sua localização estratégica, com boas acessibilidades (eixo viário Montijo – Évora) e próximo do principal aglomerado do concelho (lugar de Montijo).

Num nível 4 aparece os restantes lugares sedes de freguesia (Santo Isidro, Alto Estanqueiro e Jardia) com menor expressão populacional e com uma área de influência basicamente local. O lugar de Santo Isidro no território Este, localizado junto ao importante eixo da EN 4, apresenta alguma deficiência funcional estando sob influência directa do lugar de Pegões.
No território Oeste os lugares de Alto Estanqueiro e da Jardia pertencem ambos á mesma freguesia, o lugar da Jardia com uma localização estratégica junto ao eixo Montijo – Pinhal Novo – Setúbal, enquanto o lugar do Alto Estanqueiro junto ao eixo Montijo – Poceirão.

No nível 5 aparecem lugares que apesar de não serem sedes de freguesia apresentam uma dinâmica demográfica positiva, com excepção do lugar das Taipadas no território Este.
Todos estes lugares encontram-se localizados junto a eixos estratégicos de desenvolvimento, com destaque para os lugares da Lançada e Bairro da Boa Esperança que por apresentarem uma localização próxima do centro urbano de Montijo, comportam já uma dimensão populacional considerável.
Num nível 6 temos lugares com um grau de centralidade bastante baixo, onde podemos diferenciar dois tipos de lugares, os que não tendo população significativa apresentam no entanto um número de funções significativas (lugares dos Afonsos e Pegões Gare) e os que têm uma dimensão populacional considerável mas apresentam um número de funções centrais bastante reduzida (Broega, Foros do Trapo, Craveiras do Norte e Craveiras do Sul).
De referir que todos eles ficam junto a importantes eixos estratégicos tanto rodoviários como ferroviários (Pegões Gare, Craveiras do Norte e Craveiras do Sul.

No último nível aparecem os lugares das Figueiras e Foros do Carrapatal no território Este e os lugares de Malpique e do Bairro Miranda no território Oeste. Estes lugares apresentam um índice de centralidade nulo, em que a sua inclusão na rede urbana do concelho se justifica pela sua dimensão populacional (Foros do Carrapatal, Malpique e Bairro Miranda) ou pela localização junto de eixos estratégicos (Figueiras).

Conclui-se que a rede urbana do concelho de Montijo è uma rede desequilibrada, notando-se um grande desequilíbrio tanto funcional, como demográfico entre o lugar de Montijo e os restantes lugares do concelho.
Verifica-se a inexistência de lugares de dimensão intermédia em algumas freguesias, como é o caso dos lugares da freguesia de Pegões e Alto Estanqueiro/Jardia que apresentam uma rede de lugares muito desequilibrada. Na freguesia de Pegões temos o principal lugar no nível II e os restantes no

nível VI, havendo um notório desequilíbrio nas relações funcionais entre os lugares desta freguesia, verificado pela inexistência de lugares de dimensão intermédia que façam a transição entre níveis hierárquicos.
Situação idêntica verifica-se na freguesia do Alto Estanqueiro/Jardia a uma outra escala, identificando-se dois aglomerados com um grau de centralidade idêntico (Alto Estanqueiro e Jardia), sendo que nenhum se assume como o lugar polarizador a nível de freguesia.

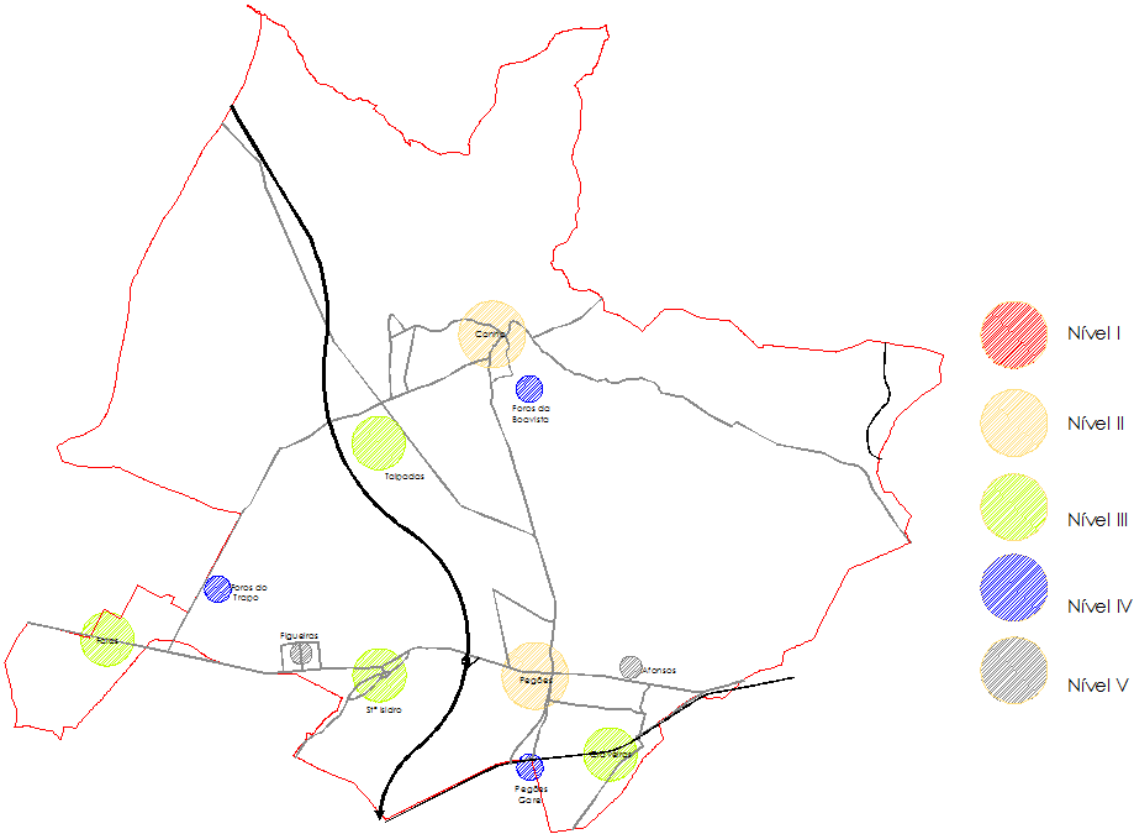
De notar a nível da rede urbana por freguesia a total ausência de uma hierarquização nítida dos centros de importância mais local.
Esta distribuição fragmentada dos lugares não favorece uma lógica de conjunto em termos funcionais, cria antes uma dependência da população destas áreas à sede concelhia (lugar de Montijo).

3. PROPOSTA DE MODELO DE HIERARQUIA DA REDE URBANA PARA O CONCELHO DE MONTIJO

O modelo de rede urbana para o concelho de Montijo que se pretende apresentar, deverá ser analisado de uma forma global e integrada e tem como objectivo a criação de espaços homogéneos no ponto de vista da ocupação urbana.
O modelo a propor terá como finalidade o equilíbrio da rede urbana que se encontra claramente marcada por uma polarização da cidade de Montijo, sendo de extrema importância o aparecimento de lugares de dimensão intermédia e a valorização de outros lugares de forma a se conseguir um equilíbrio funcional da rede urbana, através de:

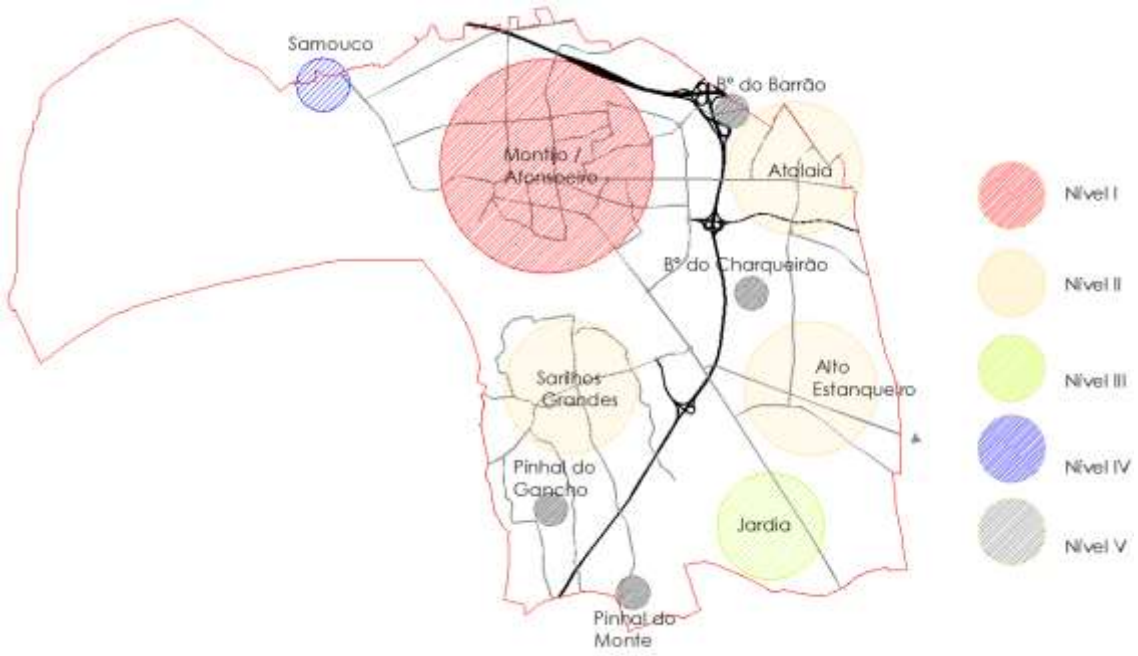
- Promover uma maior integração do concelho de Montijo na AML e reforçar o equilíbrio funcional entre o território Oeste e o território Este.
- Criar condições para uma menor dependência dos lugares do concelho em relação ao grande centro urbano (cidade de Montijo).
- Implementar uma rede urbana equilibrada entre os lugares do concelho de Montijo.
- Promover a qualidade de vida e do ambiente urbano.

Figura 7 – Modelo proposto da hierarquia da rede urbana no concelho de Montijo – Território Este



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Figura 8 – Modelo proposto da hierarquia da rede urbana no concelho de Montijo – Território Oeste



Fonte: Câmara Municipal de Montijo – GPU

Desta forma propõe-se um modelo de rede urbana, hierarquizada em 5 níveis. A hierarquia proposta constitui a tendência mais provável de desenvolvimento dos lugares centrais, em função da implantação de uma coerente rede transportes, instalação de equipamentos colectivos e a uma coerente política em ordenamento do território.

No nível I continua o lugar de Montijo, que corresponde à própria cidade e é constituído em parte pela freguesia de Montijo e Afonsoeiro. Continuará a ser o grande centro urbano do concelho, possuindo uma localização privilegiada no seio da AML e com tendências de acentuar a sua característica de centro polarizador do concelho e parte da região da Península de Setúbal, devido à concentração de funções de nível superior e à boa acessibilidade que a sede de concelho apresenta.

No nível II deverá aparecer os restantes lugares sedes de freguesia, com excepção do lugar de Santo Isidro. No território Oeste aparecerá os lugares de Sarilhos Grandes, Atalaia e Alto Estanqueiro, todos eles localizados junto de eixos rodoviários estratégicos que ligam a sede de concelho com o exterior.

O lugar de Sarilhos Grandes manterá o nível II e englobará os lugares de Lançada e Broega, fruto de um previsível crescimento urbano e estratégia de desenvolvimento e ordenamento do território, reforçando o contínuo urbano já verificado que estes três núcleos formam ao longo do eixo da antiga EN 11.

O lugar da Atalaia deverá aparecer no nível II, não apenas pela sua importância histórica de carácter cultural e religioso, como também devido à sua importante localização no limite do concelho, junto do importante eixo da EN 4, fazendo a transição entre a sede de concelho e os lugares do território Este.

Lugar com crescimento populacional e funcional positivo, apresentando um raio de influência sobre territórios exteriores à área concelhia (Fonte da Senhora e Passil pertencentes ao concelho de Alcochete).

O lugar de Alto Estanqueiro também aparecerá neste nível II, completando uma 1ª coroa em redor do núcleo urbano de maior importância (lugar de Montijo).

Localiza-se entre dois importantes eixos rodoviários (EN 5 E EN 252), tendo uma tendência de crescimento que conduzirá a um contínuo urbano entre este e o lugar do Bairro da Boa Esperança. Actualmente o lugar de Alto Estanqueiro não apresenta dimensão populacional nem estrutura funcional suficiente para um lugar de Nível II, isto só acontecerá com a indução do seu crescimento e desenvolvimento funcional, formando um continuo urbano com o Bairro da Boa Esperança e o Bairro Miranda.

No território Este apareceram os lugares de Pegões e de Canha. O lugar de Pegões manter-se-á no nível II, localizado no cruzamento de dois importantes eixos rodoviários (EN 4 e a EN 10), para o qual se prevê o reforço da sua importância funcional na região onde está inserido, induzido por um

aumento populacional e funcional que poderão ser gerados através de novas acessibilidades e infra-estruturas de âmbito nacional que se prevê instalar na região.
O lugar de Canha apesar de se encontrar interiorizado em relação aos actuais eixos estratégicos de desenvolvimento è hoje um lugar que agrega os principais valores históricos e culturais desta região, possuindo actualmente um número (relativamente à sua estrutura populacional) considerável de equipamentos de ordem superior.
Tal como o lugar de Pegões, o lugar de canha poderá beneficiar em muito das novas acessibilidades e equipamentos de nível nacional previstos para o interior administrativo da sua freguesia, aproveitando-os para impulsionar as suas actividades económicas tradicionais que deverão constituir suporte urbano a uma actividade de turismo e lazer que se pretende desenvolver nesta região.
Dever-se-á desta forma incrementar a polarização de serviços e outras actividades terciárias de forma a possibilitar uma menor dependência em relação à sede de concelho no território Oeste e mesmo a lugares exteriores ao concelho, como Vendas Novas.

Nos níveis III devera-se favorecer e impulsionar a criação e crescimento de núcleos consolidados e equipados ao longo dos eixos que permitem organizar e estabelecer uma ligação entre as áreas de nível inferior e as de nível superior.
No território Oeste aparecerá o lugar da Jardia, localizado no limite de concelho, junto ao eixo da EN 252 e para o qual se prevê que a médio prazo esta área tenha um papel primordial na transição funcional entre a sede de concelho e o exterior do mesmo.
No território Este apareceram 4 lugares (Santo Isidro, Faias, Craveiras e Taipadas) que terão como função fundamental o equilíbrio da rede urbana no território Este, o que para tal acontecer, estes lugares deverão ser reforçados ao nível de equipamentos de mais alto nível. Todos eles situam-se junto de eixos rodoviários estratégicos, excepto o lugar das craveiras que se situa junto de um importante eixo ferroviário (linha do Sul). O lugar das craveiras deverá englobar o que hoje são os lugares de Craveiras do Norte e Craveiras do Sul, através de uma correcta política de ordenamento do território, incentivando uma concentração urbana em detrimento da dispersão que se verifica nestes dois territórios.

No nível IV apareceram lugares com alguma dimensão populacional e que se apresentam fundamentais para o equilíbrio da rede urbana local, para tal deverá ser reforçada a sua estrutura funcional.
No território Oeste o lugar de Samouco e no território Este os lugares de Foros do Trapo, Pegões Gare e Foros da Boavista.

No nível V e último nível, apareceram lugares de pequena dimensão populacional e funcional, que carecem de uma rede urbana mínima que possibilite o apoio ao desenvolvimento de uma actividade, onde se englobam todos os restantes lugares que possuem um perímetro urbano. Na

sua maioria estes lugares são constituídos por pequenos aglomerados de génese ilegal que carecem de uma estruturação urbana.
Neste sentido propõe-se uma política de consolidação, contrariando as áreas de dispersão urbana, privilegiando a consolidação dos perímetros urbanos existentes em detrimento da criação de novos perímetros em lugares como Malpique ou Foros do Carapatal.

Sendo este o sistema urbano proposto, poderá vir a sofrer alterações com o decorrer das propostas e modelo territorial a apresentar, sobretudo ao nível dos equipamentos e infra-estruturas viárias, podendo vir a configurar-se uma nova hierarquia de lugares.
Seja qual for a estratégia territorial a seguir a hierarquia dos núcleos urbanos é fundamental enquanto estrutura de orientação para a implantação de equipamentos colectivos e actividades económicas que permitam criar desenvolvimento e atenuar as desigualdades territoriais.