

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

ESTUDOS DE CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

10. FORMAS E ESTRUTURAS DE POVOAMENTO



CÂMARA MUNICIPAL DE
FERREIRA DO ZÊZERE

janeiro de 2022



REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

Estudos de Caracterização e Diagnóstico

Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere | janeiro 2022

Lugar do Plano – Gestão do Território e Cultura, Lda.



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	7
1.1. OBJETIVOS	8
2. FATORES.....	11
2.1. FATORES NATURAIS	12
2.1.1. Morfologia	12
2.1.2. Rede Hidrografia	13
2.2. FATORES HUMANOS.....	14
2.2.1. Estrutura Viária	14
2.2.2. Estrutura Fundiária do Concelho	16
2.2.2.1. CONDICIONANTES.....	16
2.2.2.2. A ESTRUTURA FUNDIÁRIA	17
2.2.3. Dinâmicas e Relações Inter-Freguesias. Inter-Lugares	28
2.2.3.1. DINÂMICAS ECONÓMICAS.....	28
2.2.3.2. DINÂMICAS INFRAESTRUTURAS.....	29
2.2.3.3. DINÂMICAS CULTURAIS E PATRIMONIAIS	30
3. O POVOAMENTO CONCELHIO	33
4. HIERARQUIA DA REDE URBANA.....	35
5. REABILITAÇÃO. REVITALIZAÇÃO DE ÁREAS DE INTERESSE PATRIMONIAL	45
6. CONCLUSÃO.....	49
7. FICHAS DE AGLOMERADOS (FREGUESIAS)	51
7.1. FREGUESIA DE ÁGUAS BELAS	52
7.2. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AREIAS E PIAS.....	55
7.2.1. Areias	55
7.2.2. Pias	58
7.3. FREGUESIA DE BECO.....	61
7.4. FREGUESIA DE CHÃOS.....	64
7.5. FREGUESIA DE NOSSA SENHORA DO PRANTO	67
7.5.1 Dornes	67
7.5.2 Paio Mendes	70
7.6. FREGUESIA DE FERREIRA DO ZÊZERE.....	73
7.7. FREGUESIA DE IGREJA NOVA DO SOBRAL	76

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Hipsometria do concelho e a Ocupação Humana.	12
Figura 2. Hidrografia do Concelho de Ferreira do Zêzere com representação das curvas de nível mestras.	13
Figura 3. Representação das principais vias do concelho, existentes e previstas.	16
Figura 4. Planta de Cadastro, 2010.	18
Figura 5. Planta com Cadastro de Chãos de 2010.	19
Figura 6. Planta com Cadastro de Areias de 2010.	20
Figura 7. Planta com Cadastro de Pias de 2010.	21
Figura 8. Planta com Cadastro de Beco de 2010.	22
Figura 9. Planta com Cadastro de Dornes de 2010.	23
Figura 10. Planta com Cadastro de Paio Mendes de 2010.	24
Figura 11. Planta com Cadastro de Águas Belas de 2010.	25
Figura 12. Planta com Cadastro de Igreja Nova de Sobral de 2010.	26
Figura 13. Planta com Cadastro de Ferreira do Zêzere de 2010.	27
Figura 14. Concelho de Ferreira de Zêzere.	33
Figura 15. Relação com os principais Eixos.	33
Figura 16. Planta de aglomerados.	35
Figura 17. Planta de Hierarquias e de Dinâmicas Territoriais.	36
Figura 18. Aglomerado de Ferreira do Zêzere.	37
Figura 19. Aglomerados de (1), Areias (2), Beco e Águas Belas (3). (Cartografia topográfica de imagem, Ortofotomapa 2010)	38
Figura 20. Aglomerados de Igreja Nova do Sobral (1), e Paio Mendes. (2) (Cartografia topográfica de imagem, Ortofotomapa 2010)	38
Figura 21. Aglomerado de Dornes (Cartografia topográfica de imagem, Ortofotomapa 2010)..	39
Figura 22. Planta de equipamentos de Ferreira do Zêzere.	43
Figura 23. Aldeia de Dornes.	46
Figura 24. Núcleo antigo da Vila de Ferreira do Zêzere.	46
Figura 25. Aldeia de Avecasta.	47

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1. Nº de População Residente.....	40
Quadro 2. Nº de Edifícios e Famílias Residentes Clássicas.....	41

1. INTRODUÇÃO

Este relatório centra-se na análise das formas de estruturação e de ocupação do território, do relacionamento inter-lugares e inter-freguesias, definindo-se como um suporte de planeamento quanto à estratégia de gestão do território ao nível do Planeamento e do Desenvolvimento Urbanístico.

Nesta análise pretende-se considerar os aspetos relacionados com o suporte físico natural, os tipos de solos em presença (vocação mais agrícola, florestal, etc.), as acessibilidades e também, fatores fundamentais tais como as características e tradições locais, atividades predominantes, as tipologias de construção predominantes, a natureza e perfil dos promotores, a génese dos aglomerados.

As formas de povoamento estão relacionadas com os fatores que condicionam o desenvolvimento urbano. As condicionantes podem ser de ordem local (morfologia física do território) e de ordem extra-local (as próprias dinâmicas de crescimento urbano). As implicações destes dois tipos de condicionantes sobre o povoamento são bastante diferenciadas. As condicionantes morfológicas, constituem um dos principais fatores de fixação e formação dos povoamentos originais, normalmente determinam as formas de ocupação; no entanto o crescimento dos aglomerados nem sempre é linear, e conserva a sua ligação á estrutura natural, cujas características tendem a ser ultrapassadas em situações de forte pressão construtiva, em que as dinâmicas de crescimento se sobrepõem ás condicionantes do território.

Sistematizar as formas de crescimento, através do estudo e compreensão da evolução da ocupação, é importante para um correto conhecimento das atuais tendências de transformação do território. Este estudo possibilita o conhecimento das características de cada tipo de ocupação, através da identificação de variáveis e de características do processo de transformação a que estiveram e estão sujeitas.

Em primeiro lugar, importa estudar e compreender a identidade e a dinâmica de cada aglomerado, com o principal objetivo de definir um conjunto de propostas e princípios de intervenção que definam critérios de desenvolvimento da estrutura urbana e suportem a sua gestão urbanística, preservando os seus principais elementos identitários.

1.1. OBJETIVOS

Fazer uma análise às formas e estruturas de povoamento concelhias é objetivo fundamental desta nossa abordagem. Esta abordagem deverá ser realizada, de modo a constituir um contributo que sustente as estratégias de desenvolvimento propostas pelo Plano, considerando as especificidades locais em função das diversidades que compõem o concelho de Ferreira do Zêzere.

A presente análise, procura informar as decisões tomadas ao nível do ordenamento do território de forma a fundamentar as opções do Planeamento Municipal. Este estudo define-se como um dos suportes da estratégia de planeamento a implementar ao nível da organização, da função e da hierarquia dos aglomerados, constituindo um ponto de partida para o processo de desenvolvimento da análise das formas do território e do relacionamento interlugares e interfreguesias.

O conhecimento da estrutura urbana do concelho, dos seus respetivos tipos de povoamento e das suas dinâmicas de desenvolvimento, disponibiliza-nos dados que permitem construir um modelo, credível e ponderado, de estruturação com o objetivo de perspetivar as conjunturas de transformações futuras, invertendo ou controlando as tendências existentes, além de equacionar as atuais condições de desenvolvimento concelhio,

No âmbito da elaboração do Plano Diretor Municipal o conhecimento da realidade local permitirá propor medidas de desenvolvimento que respeitem e valorizam as qualidades locais e a afirmação da sua identidade.

- Aprender a imagem do território e identificar as estruturas que sustentam o seu funcionamento.
- Apresentar uma visão baseada na leitura do processo evolutivo que conduziu à sua forma atual e das dinâmicas existentes no terreno.
- Identificar os princípios morfo-tipológicos e os tecidos urbanos que estruturam os diferentes aglomerados de modo a sustentar as novas propostas do Plano.
- Contribuir para a valorização do Sistema de Espaços Coletivos identificando as áreas prioritárias a consolidar como eixos estruturantes de desenvolvimento.

- Criar indicadores relativos à ocupação e usos do solo, edificação e desenho do espaço público, e definir critérios urbanísticos de regulação, ao nível da intensidade de uso do solo, edificabilidade e equidade no que respeita à capacidade edificatória, que permitam orientar o Plano no sentido de uma gestão urbanística operacional.

2. FATORES

Reconhecer um território é identificar as suas diferentes formas e estruturas de povoamentos, cuja origem e evolução foram determinadas por um conjunto de fatores de ordem natural que deram origem a formas diferenciadas de ocupação.

Estes fatores naturais determinaram numa primeira fase a formação destes povoamentos. Contudo, estes tendem a ser ultrapassados por outras variáveis de ordem humana, de que são exemplo a rede viária, os equipamentos, a produção e dinâmicas económicas, culturais e sociais, cuja relações e inter-relações transformaram a condição rural inicial destes povoamentos numa condição mais urbana.

Especificamente em Ferreira do Zêzere, a estas transformações, encontram-se associadas dinâmicas de crescimento urbano que tendem a sobrepor-se às condicionantes naturais, designadamente as condições morfológicas, a sua paisagem, a sua rede hidrográfica e particularmente o seu Rio Zêzere, que contribuíram para o inequívoco desenvolvimento inicial dos seus povoamentos.

Neste sentido, para o melhor entendimento das suas diversas formas de ocupação do território, na procura de soluções que visam solidificar o seu Planeamento Municipal, importa identificar os principais fatores que mais influenciam a estrutura do povoamento do concelho de Ferreira do Zêzere que são:

- **Fatores Naturais:**

1. Morfologia;
2. Rede hidrográfica.

- **Fatores Humanos:**

1. Estrutura viária,
2. Estrutura fundiária do Concelho;
3. Dinâmicas e Relações Inter-freguesias, Inter-lugares.

2.1. FATORES NATURAIS

São vários os fatores naturais que interferem na distribuição da população, áreas com climas amenos, planícies com solos férteis e regiões próximas do litoral são naturalmente as regiões mais atrativas para a fixação da população. O concelho de Ferreira do Zêzere preenche poucos desses requisitos, contudo apresenta outras características e valores, nomeadamente o rio Zêzere e a Albufeira de Castelo de Bode, que contribuem para a fixação das populações, cuja importância deve ser reforçada e valorizada, como suporte para o seu desenvolvimento.

2.1.1. Morfologia

Toda a região onde o concelho de Ferreira do Zêzere se insere é bastante acidentada “*Sob o ponto de vista topográfico, a vila situa-se numa pequena "crista" com uma altitude média de 350 m. A única depressão com maior significado situa-se a norte do aglomerado, a que corresponde uma linha de água que torna essa zona mais húmida. Assim, o relevo não teve influência direta e decisiva no desenvolvimento da “Vila”, pois, embora o núcleo original apareça no cabeço, a sua expansão fez-se de uma forma radial, no sentido de todos os pontos cardeais, ao longo do traçado de vias de comunicação, que, estas sim, foram diretamente marcadas pela sinuosidade própria da topografia.*”

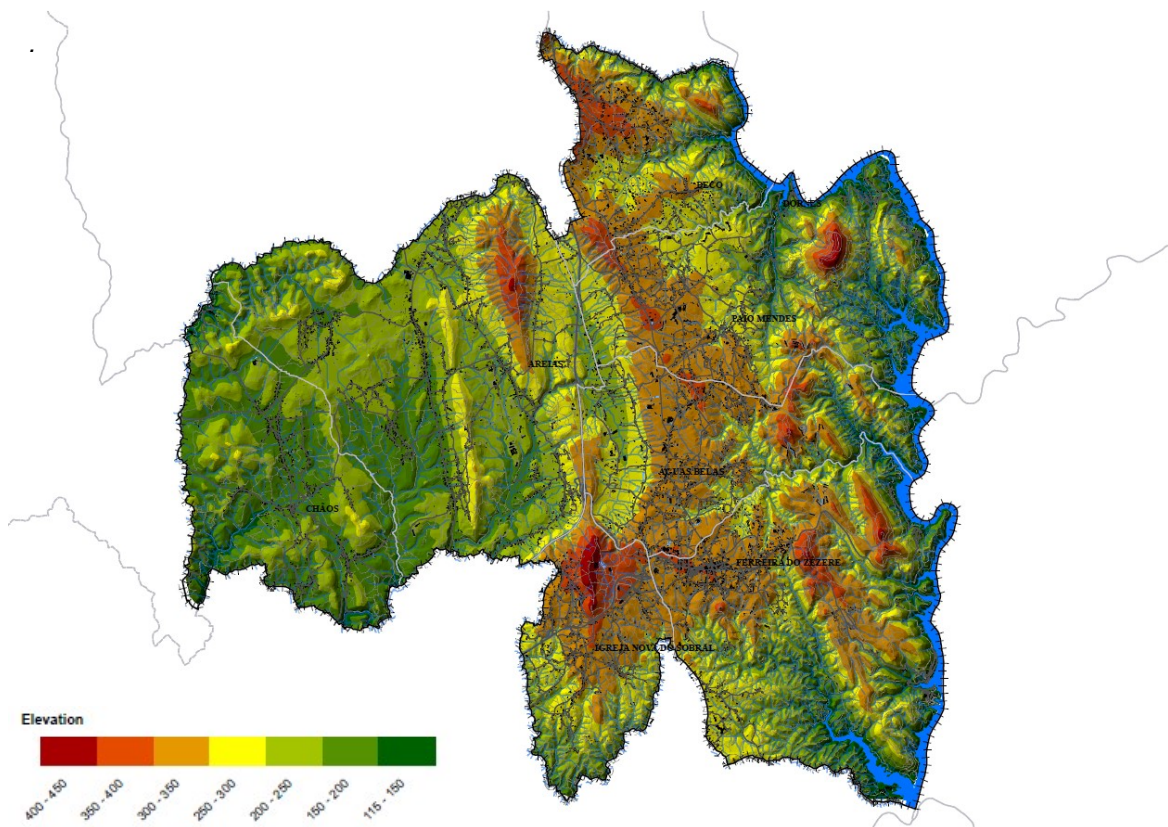


Figura 1. Hipsometria do concelho e a Ocupação Humana.

2.1.2. Rede Hidrografia

No que respeita à hidrografia, a linha de água mais importante é o rio Zêzere que limita o concelho a nascente. Trata-se de um concelho em que o elemento água é muito forte, reforçado pela presença da albufeira da Barragem de Castelo de Bode. A abundância de água serve, não só a população no abastecimento de água, mas também para atividades lúdicas, assim como para atividades ligadas à atividade agrícola e à indústria.



Figura 2. Hidrografia do Concelho de Ferreira do Zêzere com representação das curvas de nível mestras.

2.2. FATORES HUMANOS

2.2.1. Estrutura Viária

O desenvolvimento social, económico e cultural das populações está bastante associado à qualidade e eficiência do seu sistema de acessibilidades, consequência direta da forma como se efetua a circulação de pessoas, bens e serviços.

Além da função regularizadora dos fluxos existentes e previsíveis, a definição concreta da estrutura viária tem um carácter estruturante, relativamente ao desenvolvimento e à ocupação urbana apresentando-se como um elemento fundamental de organização do espaço.

A estrutura viária constitui um fator importante, a considerar, uma vez que determina as ligações entre os diversos aglomerados e permite estabelecer relações com outros territórios vizinhos. É sem dúvida uma componente fundamental do Planeamento e Ordenamento de um território pelo que estabelece o nível de Acessibilidade e Mobilidade das suas populações e o consequente desenvolvimento socioeconómico e cultural.

Com efeito, esta estrutura, que resulta da ocupação humana, induz à construção junto das suas vias e ao consequente crescimento dos seus aglomerados, estabelecendo graus de dependência ou de independências, mediante a qualidade de oferta, a nível de comércio, serviços, equipamentos e emprego que são igualmente determinantes na escolha do local de fixação das suas populações.

Assim, a estrutura viária constitui um fator de aproximação entre povoamentos, ou contribui para o seu afastamento. Estes poderão perder a sua identidade, com a sua estagnação, ou assumir um claro desenvolvimento, quando esta se dissemina em caminho rurais ou se apoia ao longo das suas vias principais. Neste contexto, mediante os efeitos que a estrutura viária tem num território, é importante estudar as suas relações com as diversas formas de povoamentos do concelho.

De um modo geral, considera-se o concelho de Ferreira do Zêzere razoavelmente servido por vias de comunicação., As suas principais áreas, que apresentam uma maior ocupação e onde se encontram implantadas a maioria das atividades económicas, equipamentos, zonas residenciais, estruturas que geram maior tráfego, encontram-se bem servidas em termos de acessibilidade.

Entre lugares mais afastados, em particular, em áreas fortemente marcadas por uma topografia difícil, as condições de acessibilidade tornam-se mais precária nas ligações. Contudo, estas

não podem ser consideradas situações muito problemáticas, dada a pouca expressão ao nível da implantação de aglomerados e atividades, conseqüente, por vezes dessa falta de acessibilidade.

O concelho encontra-se localizado no centro de Portugal, numa zona de transição entre o litoral e o interior. O atual modelo de desenvolvimento do país (litoralização) faz com que Ferreira do Zêzere seja considerada uma área periférica, relativamente aos grandes eixos viários, contudo o concelho é servido por um conjunto de vias que asseguram a acessibilidade aos polos de desenvolvimento da sub-região do Médio Tejo e a região de Lisboa e Vale do Tejo.

Neste contexto podemos identificar um conjunto de vias que servem o concelho dotando-o de boas acessibilidades, assim temos:

- IC3 que integra a Rede Complementar (IC's), o qual cruza o concelho de Ferreira do Zêzere, em Areias, com orientação Norte-Sul. Esta via é uma infraestrutura viária de dimensão regional pelo que estabelece a ligação entre o IC 8 a Norte e o IP 6 a Sul. Importa referir que esta via veio retirar tráfego à ex-EN 110.
- Integra-se ainda na Rede Nacional Complementar a EN 238 que estabelece a ligação entre o IC3 e a ER 348. Esta via é fundamental na medida que correlaciona este território com os seus concelhos limítrofes, localizados a sul, em particular Tomar que se assume como polo dinamizador, e do qual poderá Ferreira do Zêzere poder beneficiar.
- A ER 238 e a ER 348 que estabelecem a ligação entre a vila de Ferreira do Zêzere e a Sertã e Vila de Rei respetivamente.
- O concelho é ainda servido por um conjunto de estradas e caminhos municipais que dão acesso aos diversos aglomerados por todo o território.

Conforme já foi referido, o sistema viário condiciona as formas e estruturas de povoamentos de um território, as quais podem adquirir características bem diversas, contribuindo, por um lado, para uma dinâmica de desenvolvimento que as aproxima do espaço urbano e, originando, por outro lado, uma perda de identidade rural, fomentada, normalmente, por um crescimento aleatório e anárquico. Nos dois casos estas situações correspondem a quantitativos já consideráveis, com densidades de índole superior e com um papel funcional não exclusivamente ruralizado.

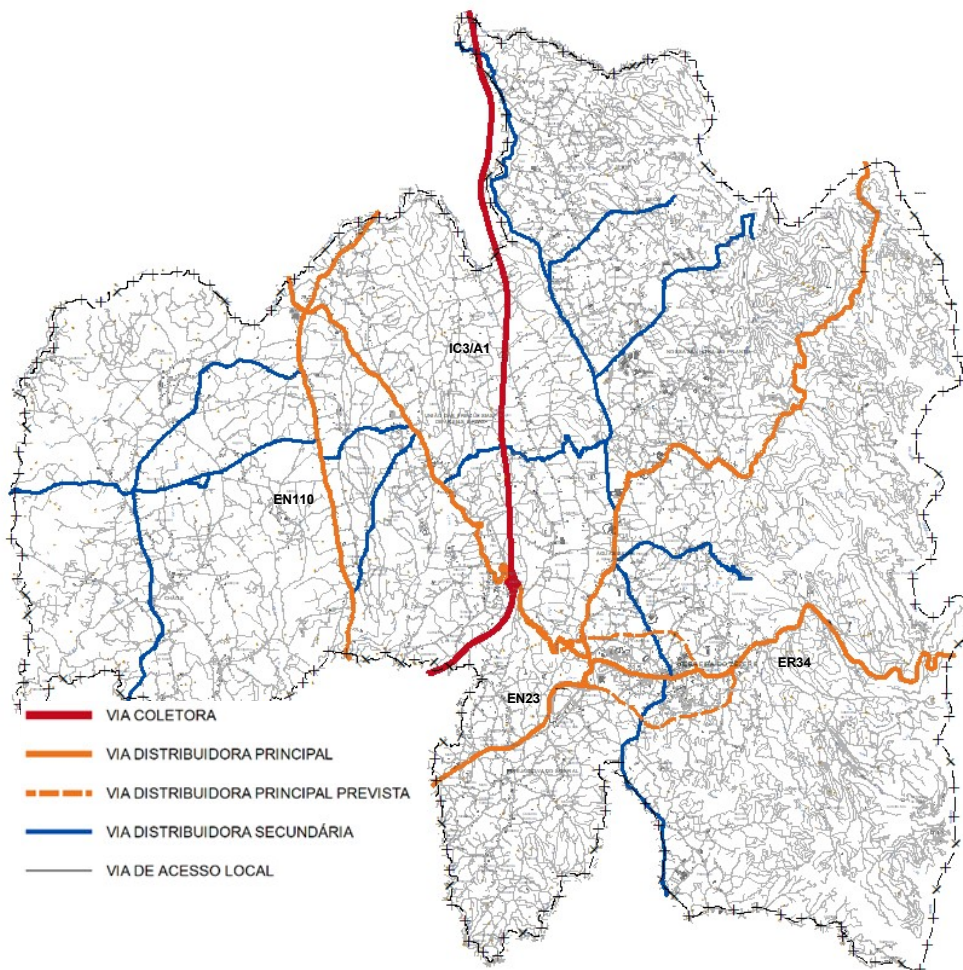


Figura 3. Representação das principais vias do concelho, existentes e previstas.

2.2.2. Estrutura Fundiária do Concelho

2.2.2.1. Condicionantes

Analisando a região em que se integra este concelho de Ferreira do Zêzere, conclui-se que a mesma é muito acidentada e com uma estrutura geológica variada. Neste território, no extremo oriental, onde o Rio Zêzere estabelece a fronteira do concelho, encontramos vales medianamente pronunciados, com uma altitude inferior a 258 m. Verifica-se que o concelho apresenta maior altitude na sua parte central, num eixo norte-sul onde as cotas variam entre os 258 e os 515 m. No extremo ocidental a altitude baixa para valores inferiores aos 258m

No que respeita aos declives, o território apresenta uma grande heterogeneidade, em que predomina declives de 10 a 30% os quais representam uma situação de possível risco elevado de erosão e correspondente a 42,1% do concelho. Regista-se, ainda, declives a 30 % que

implicam um risco de erosão muito elevado. Estes registam-se com alguma evidência, na zona nascente, e coincidem a 17,5% da área do concelho.

Relativamente à paisagem predominante, além de ser percorrido em toda a extensão pelo Rio Zêzere, o concelho de Ferreira do Zêzere, no seu extremo leste, é assumidamente um território de transição entre um tipo de paisagem atlântica para um tipo de paisagem com características mais mediterrâneas, verificando-se, uma maior expressão da paisagem de Ribeira subatlântica - regadio dominado que coincide, de grosso modo, com a região natural da Beira Serra e de uma menor expressão da paisagem caracterizada pela policultura submediterrânea. Esta encontra-se sobreposta à Região da Estremadura.

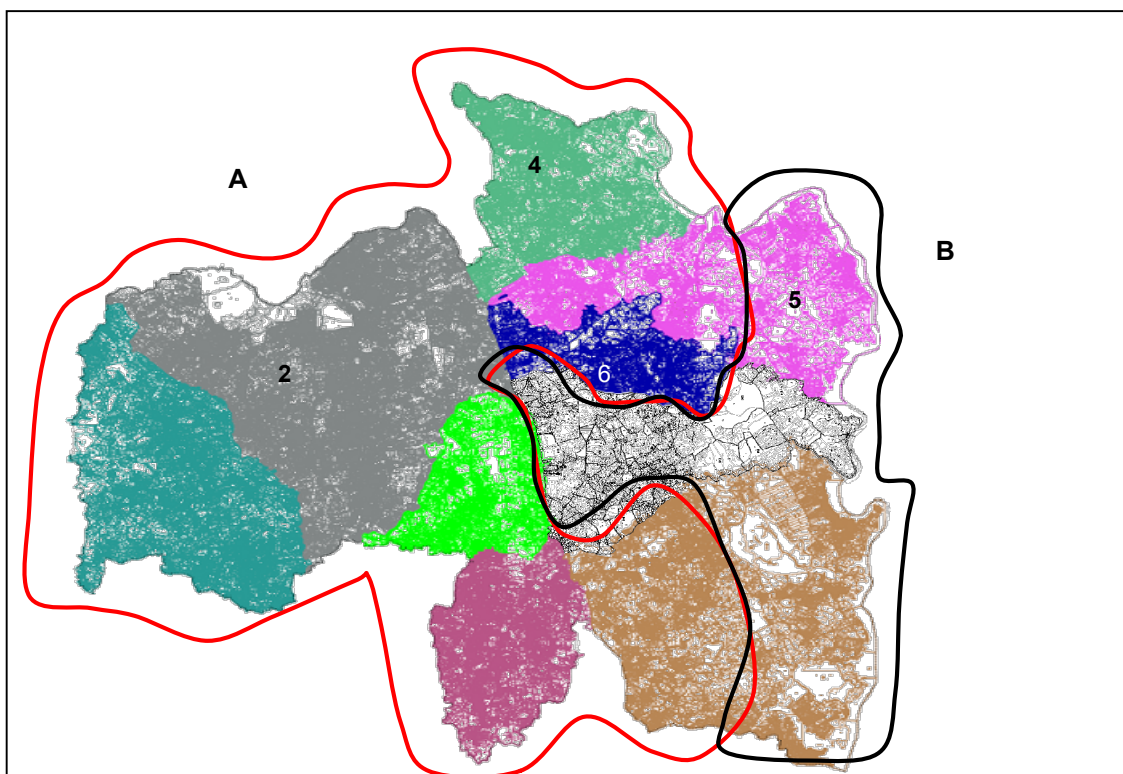
De uma forma geral, resultantes das características do território - **Morfologia, Topografia e Paisagem** - registam-se uma nítida predominância de propriedades de menor extensão em todo o concelho, encontrando-se um número muito pequeno de terrenos agrícolas de maior dimensão. Tal situação corresponde à realidade, ainda muito recente de um território, em que a sua população ativa estava intrinsecamente ligada à atividade da agricultura e da pecuária.

2.2.2.2. A Estrutura Fundiária

Desta análise evidencia-se a polarização da exploração agrícola e da floresta de conservação de Ferreira do Zêzere - na parte ocidental, em Areias, Chãos e Pias. Na parte oriental, com menor área de terrenos agrícolas, regista-se a floresta de produção constituída por eucaliptos e pinheiros.

Contudo, comparando com os concelhos com maior número de explorações agrícolas no Médio Tejo - Ourém, Tomar, Abrantes e Torres Novas, que correspondem a cerca de 69% do total da sub-região, em que o concelho de Abrantes se evidencia, e os municípios com o menor número de explorações - Entroncamento, Constância, V. N. da Barquinha e Sardoal, evidenciando-se o pouco peso deste sector nas respetivas estruturas produtivas, **o concelho de Ferreira do Zêzere assume um posicionamento intermédio.**

Ainda que se registem valores médios, comparativamente aos outros concelhos, **Ferreira do Zêzere, apresenta uma divisão fundiária ainda bastante retalhada**, conforme se verifica na figura seguinte, reflexo de se registar ainda uma forte incidência na agricultura, em que a horta continua a marginalizar o edificado dos povoamentos deste território que comprova uma evidente dependência da população às atividades agrícolas.



A – Zona Oriente / Centro – estrutura fundiária mais fragmentada;
B - Zona Ocidente – estrutura fundiária menos fragmentada.

Figura 4. Planta de Cadastro, 2010.

Estrutura Cadastral de Chãos

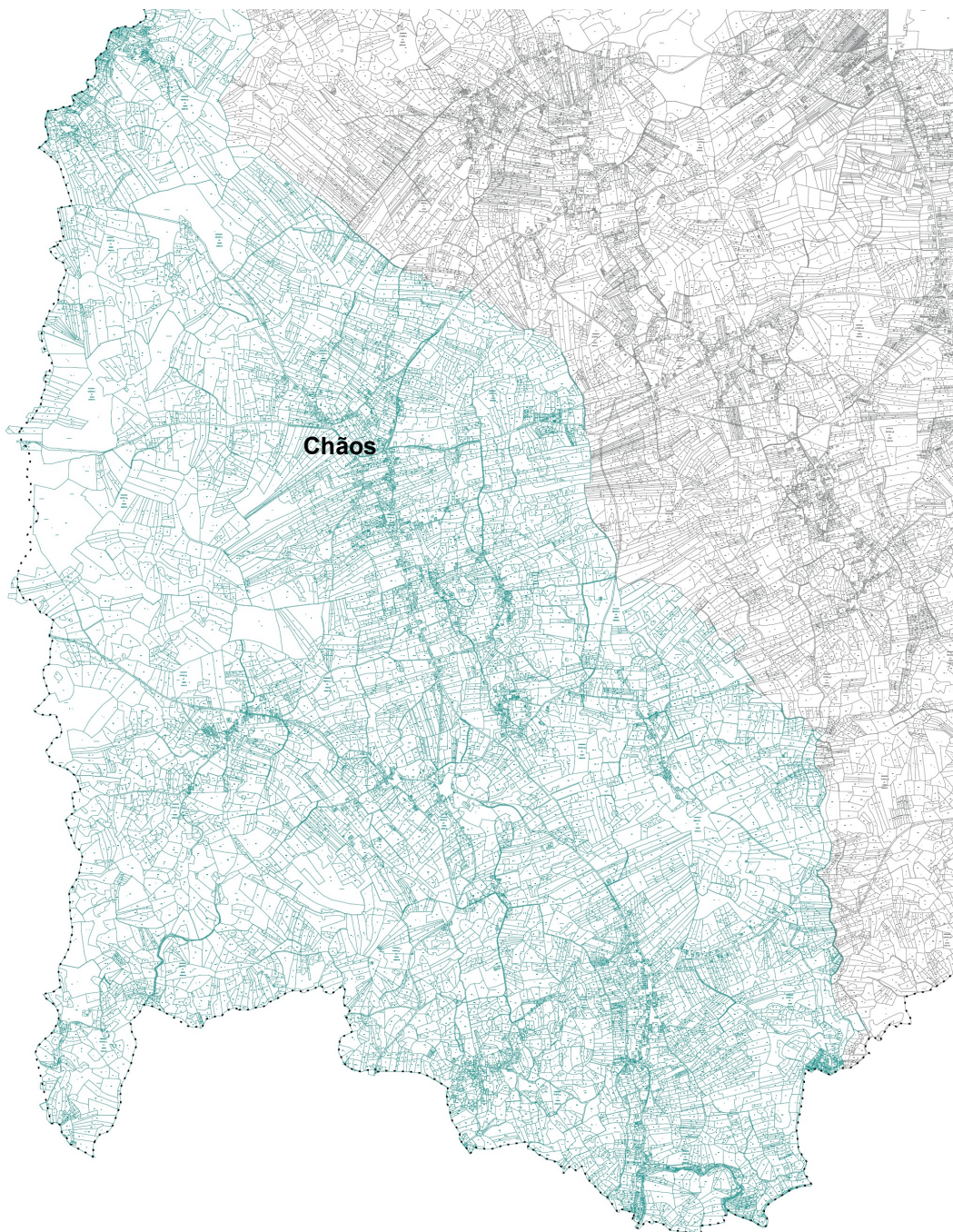


Figura 5. Planta com Cadastro de Chãos de 2010.

A freguesia de Chãos apresenta um n.º elevado de propriedades de pequenas dimensões, cujas áreas aumentam à medida que se afastem dos aglomerados, registando-se as de maior dimensão no seu limite poente. A geometria dos terrenos obedece a uma configuração **alongada e estreita nas zonas** envolventes aos povoamentos, adquirindo uma forma mais irregular nas áreas mais marginais e declivosas.

Estrutura Cadastral da União de Freguesias de Areias e Pias

AREIAS

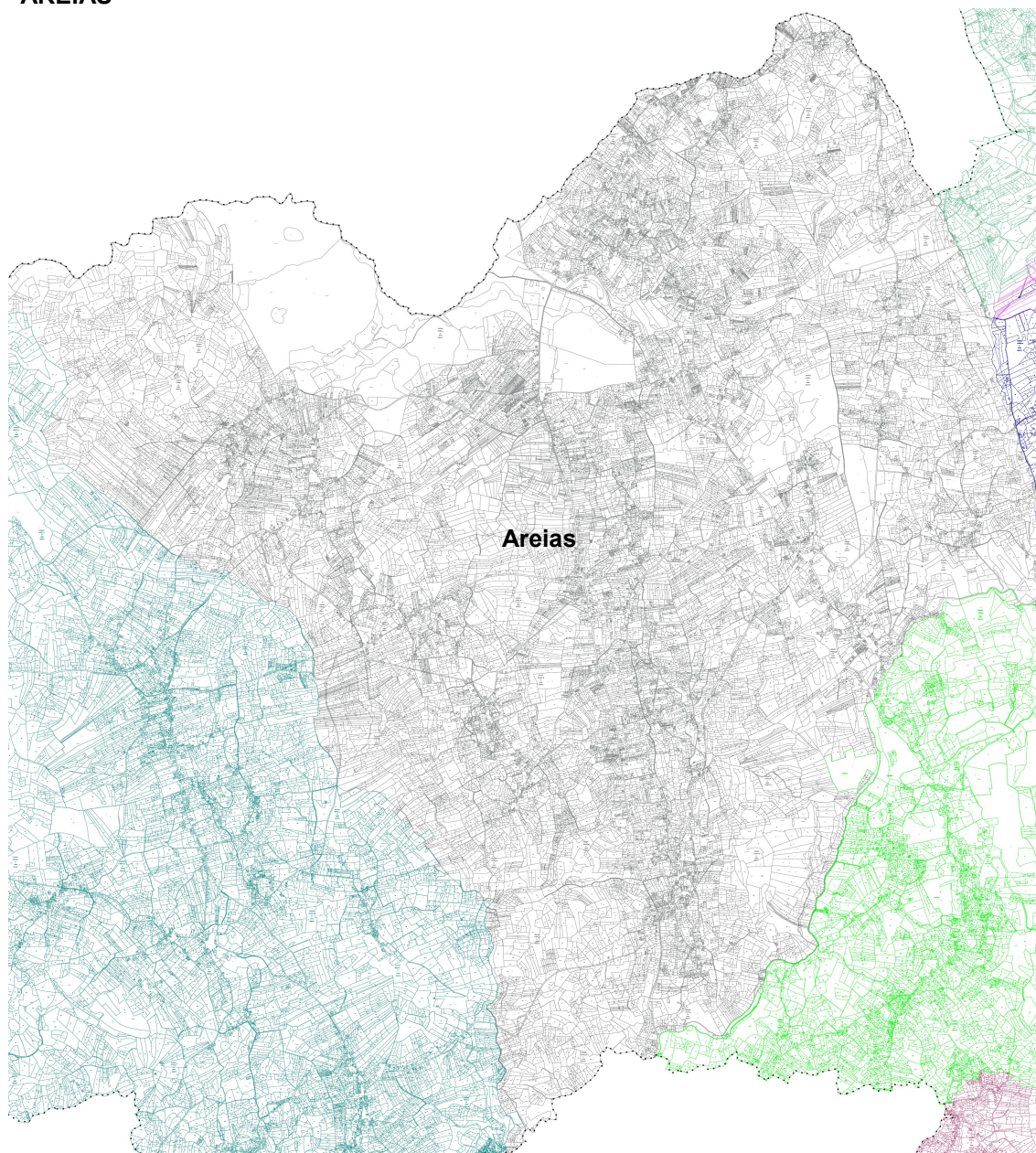


Figura 6. Planta com Cadastro de Areias de 2010.

À semelhança da freguesia de Chãos, Areias apresenta uma estrutura fundiária muito retalhada. As propriedades de pequenas dimensões, de geometria estreita e alongada localizam-se nas zonas adjacentes dos aglomerados com características rurais. As propriedades de maior dimensão localizam-se no seu limite norte.

PIAS

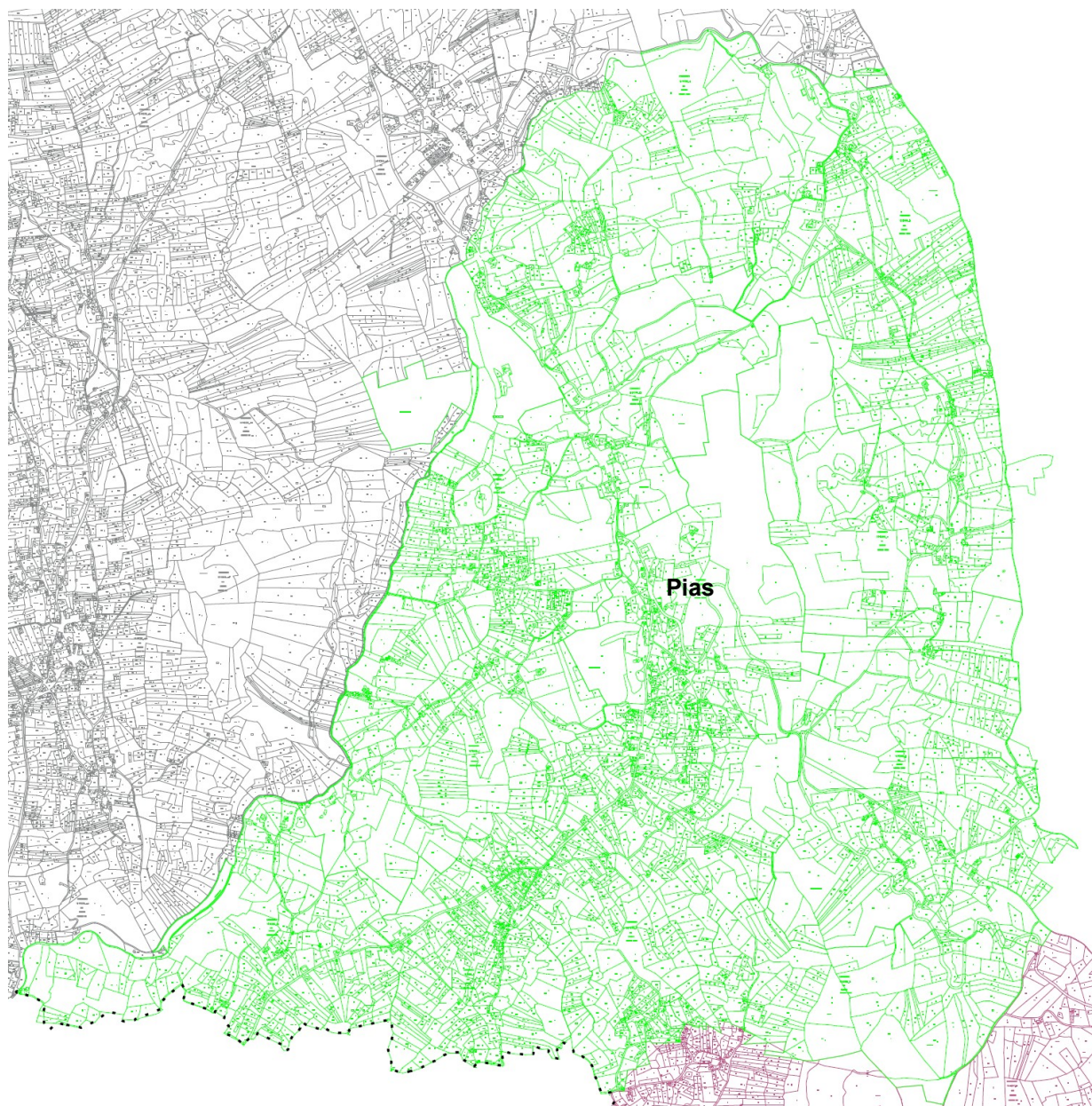


Figura 7. Planta com Cadastro de Pias de 2010.

Identifica-se a densificação de propriedades de pequenas dimensões, envolventes aos povoamentos desta freguesia, compridas e mais exíguas. Os restantes, já com uma geometria mais irregular localizam-se na zona central nascente e sul poente deste território.

Estrutura Cadastral de Beco

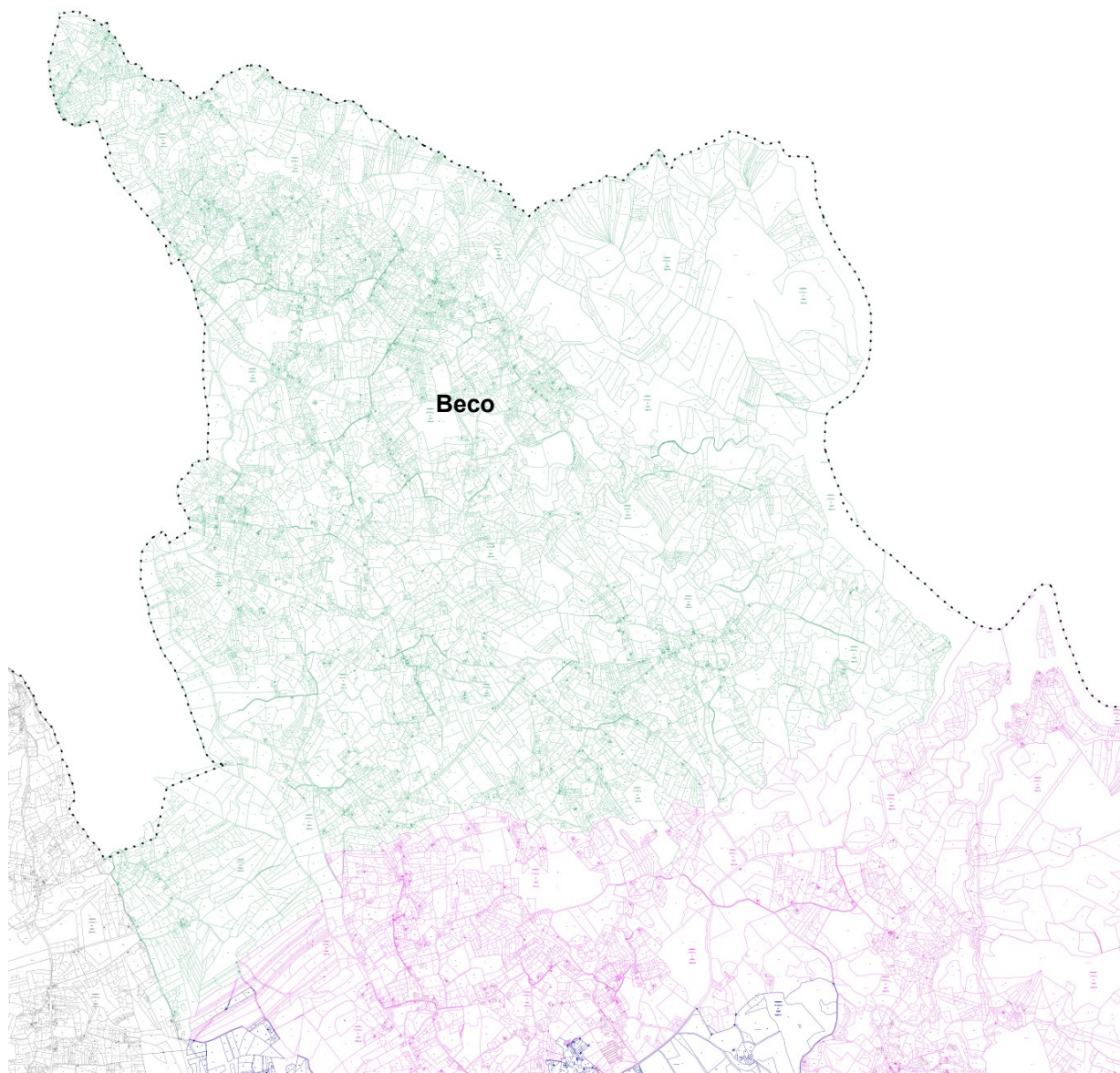


Figura 8. Planta com Cadastro de Beco de 2010.

Em Beco, com uma estrutura muito sedimentada, observam-se algumas diferenças, identificando-se uma geometria mais irregular nos terrenos envolventes aos povoamentos desta freguesia, situação consequente da topografia acidentada.

Estrutura Cadastral de Nossa Senhora do Pranto

DORNES

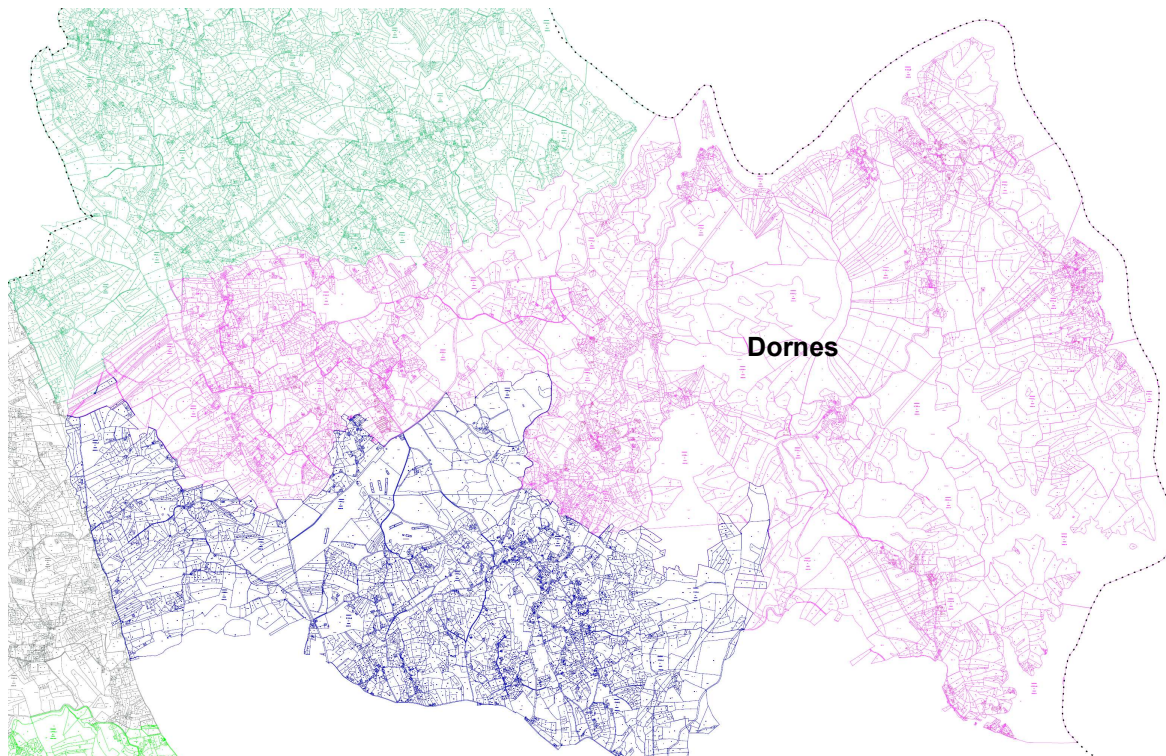


Figura 9. Planta com Cadastro de Dornes de 2010.

Dado o uso e utilização dos solos relacionado com a atividade florestal, observam-se nesta freguesia propriedades de maiores dimensões, com uma geometria mais orgânica, esta resultante das áreas declivosas existentes.

PAIO MENDES

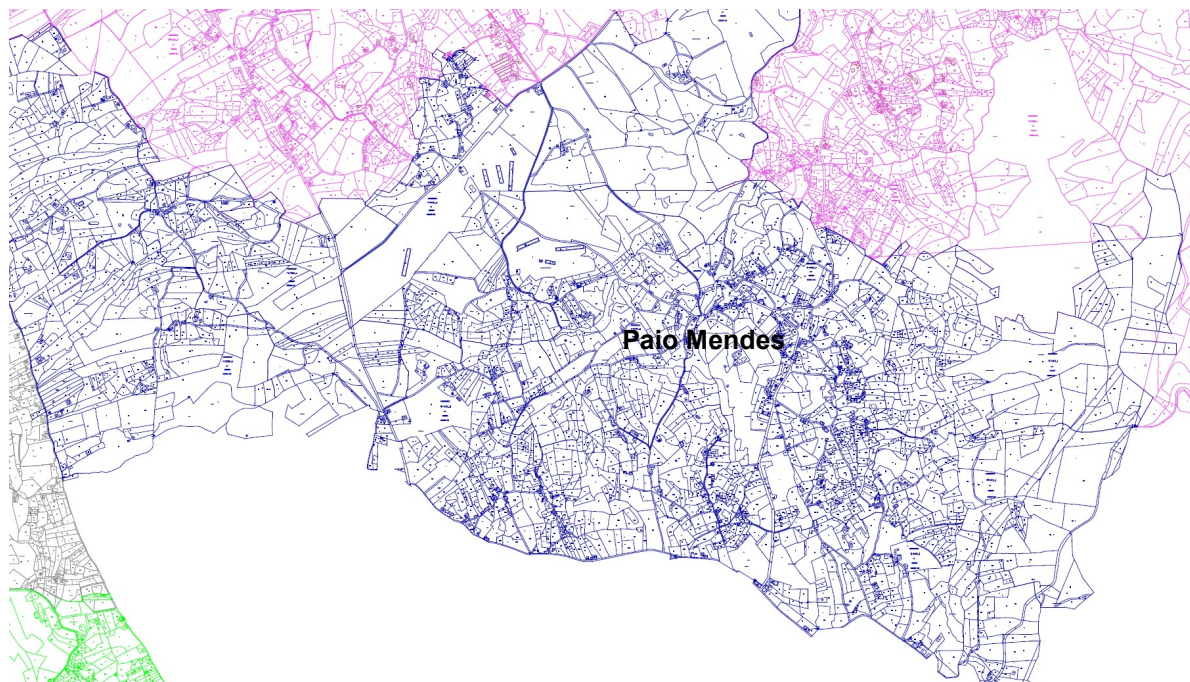


Figura 10. Planta com Cadastro de Paio Mendes de 2010.

Os terrenos de maiores dimensões localizam-se a norte e nascente, os de menor dimensão, de geometria mais regular, nas zonas limítrofes aos aglomerados.

Estrutura Cadastral de Águas Belas

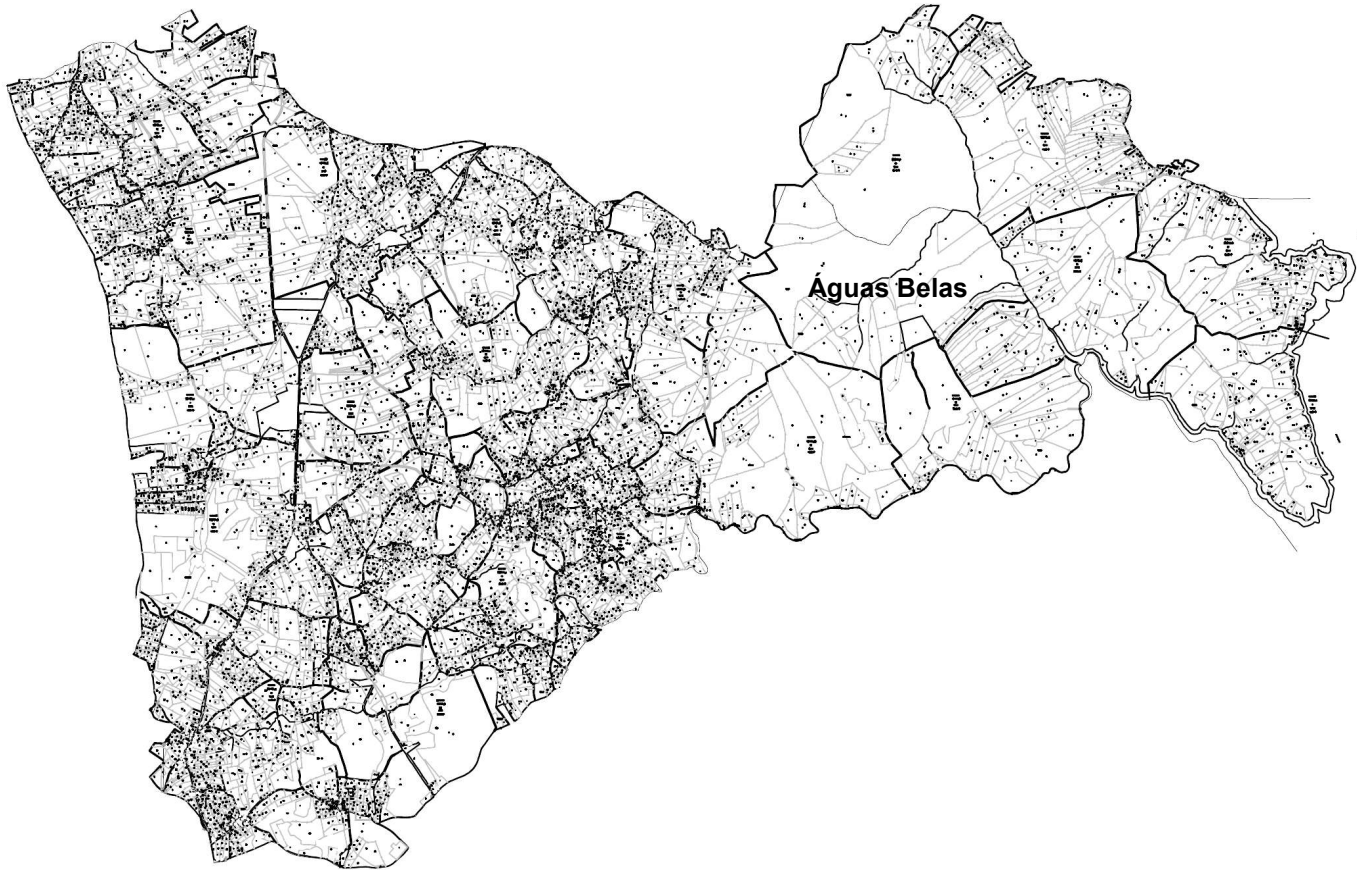


Figura 11. Planta com Cadastro de Águas Belas de 2010.

A freguesia de Águas Belas apresenta uma estrutura muito orgânica, dada à morfologia acidentada do terreno que induz a um maior fracionamento da propriedade. Contudo, observam-se algumas diferenças. Nos terrenos junto aos aglomerados, a dimensão é menor, enquanto que nos restantes terrenos, mais afastados, o cadastro é menos segmentado, com propriedades maiores e menos demarcadas pela edificação.

Estrutura Cadastral de Igreja Nova do Sobral

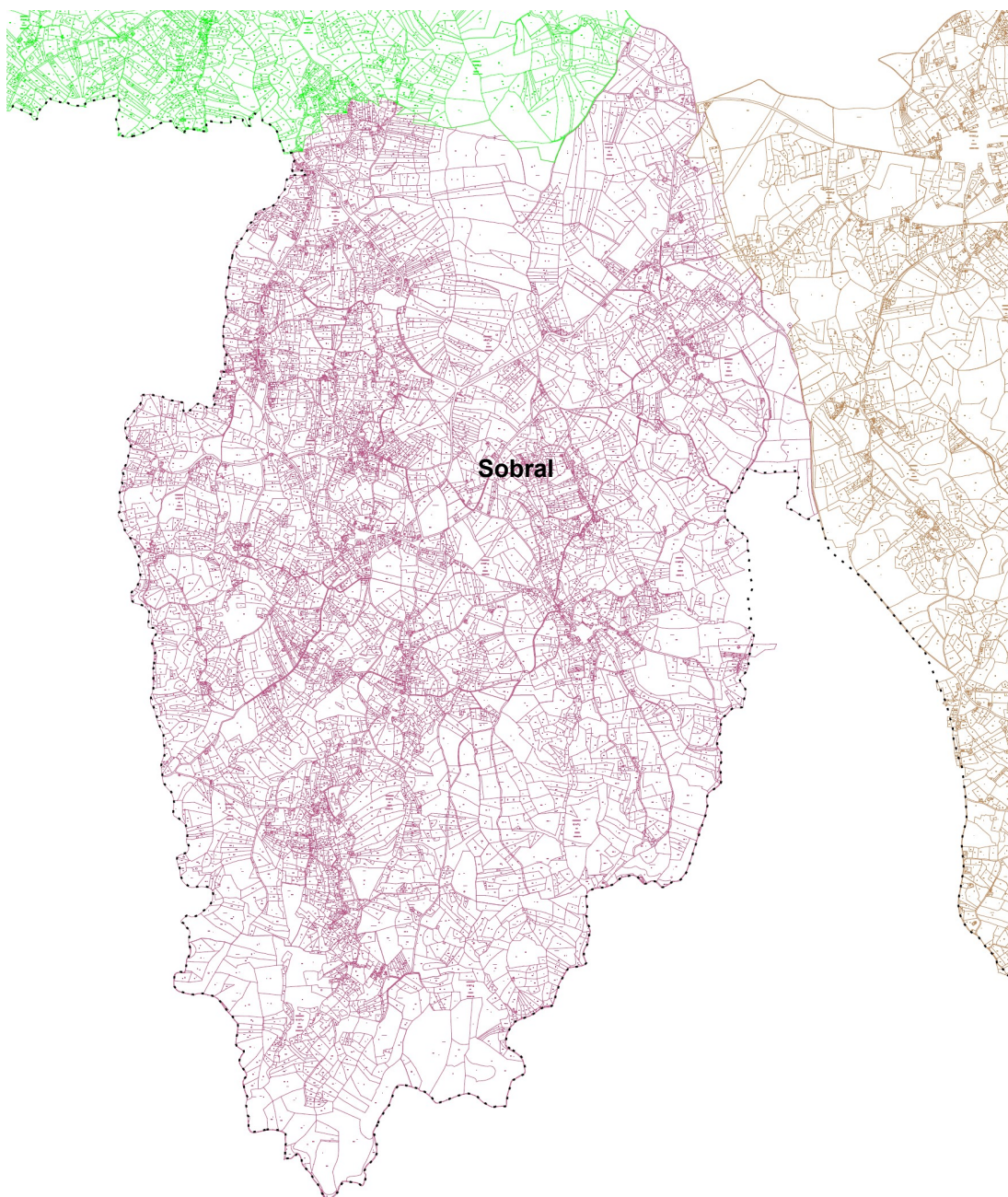


Figura 12. Planta com Cadastro de Igreja Nova de Sobral de 2010.

Este território apresenta uma estrutura mais sedimentada na zona central, sendo esta, envolvente aos povoamentos. As propriedades de maior dimensão implantam-se no extremo limite sul e norte de Igreja Nova do Sobral.

Estrutura Cadastral de Ferreira do Zêzere



Figura 13. Planta com Cadastro de Ferreira do Zêzere de 2010.

Prioritariamente florestal, identificam-se, nesta zona, terrenos de maiores dimensões, ajustados à topografia, com geometrias mais irregulares, sendo a sedimentação deste território registada nas áreas mais povoadas.

2.2.3. Dinâmicas e Relações Inter-Freguesias. Inter-Lugares

Com base nas várias dinâmicas estabelecidas pela rede de acessibilidade, pela mobilidade e fluxos migratórios da população e pela estrutura produtiva, e por outros fatores de ordem social e cultural, no contexto regional e municipal, observam-se relações com os concelhos vizinhos, nomeadamente o concelho de Tomar, o qual polariza os lugares envolventes, estruturando o território desta região.

Esta evidente relação estabelecida com Tomar, reforçada pela rede de acessibilidades, regista-se pelas deslocações diárias da população de Ferreira do Zêzere para este concelho limítrofe, salientando-se, contudo, ainda uma relativa dependência que Ferreira do Zêzere exerce sobre os residentes de Tomar.

No contexto concelhio, à vila de Ferreira do Zêzere cabe a dominância física e funcional. As restantes freguesias assumem-se mais estáticas. Estas, com uma localização mais periférica, têm um carácter rural, sendo as mais próximas dependentes da sede de concelho, e perdendo, as mais afastadas, a sua ligação à sede, apostando em relações com concelhos vizinhos, comprovadas pelos contínuos fluxos migratórios da população.

Analisando os aglomerados das freguesias de Areias, Chãos, e Pias, nomeadamente os territórios mais limítrofes do concelho, além da perda população, com um saldo negativo, revelam já uma maior dependência aos concelhos vizinhos de Tomar, Vila Nova da Barquinha e Entroncamento. Esta é revelada pelos fluxos dos seus residentes empregados. Em Beco, Paio Mendes e principalmente Dornes, freguesias contíguas a Ferreira do Zêzere, com uma evolução demográfica negativa, os povoamentos apresentam maiores relações de proximidade à sede de concelho, justificando igualmente o aumento demográfico de 9% em 2011, na freguesia de Ferreira do Zêzere.

Para o entendimento e perceção das relações entre as várias freguesias e os seus vários fatores de desenvolvimento ou empobrecimento, dever-se-á analisar as **principais dinâmicas potenciadoras e valorizadoras das atividades sociais, culturais e económicas.**

2.2.3.1. Dinâmicas Económicas

Poder-se-á entender a atual ocupação e organização territorial, o processo de concentração urbana de alguns núcleos que polarizam as atividades e a sua população, analisando as suas dinâmicas económicas, nomeadamente a empregabilidade que é um dos principais fatores para o estabelecimento de relações e inter-relações entre as freguesias e lugares,

Não obstante as características agrícolas do concelho, verificava-se que, em 2011, o setor primário empregava somente 10% da população, valor muito inferior aos identificados nos setores secundários com 30 % e terciário com 60 %, depreendendo-se que as freguesias - Chãos e Areias, onde se dá predominância à agricultura, acabam por exercer uma menor influência nas relações de dinâmicas neste território.

Igreja Nova do Sobral, Águas Belas, Ferreira do Zêzere e Paio Mendes, são as freguesias que se destacam no ramo de “Indústria Transformadora” que ocupava cerca de 21% do setor, em 2012, a seguir à “Construção”, com 79%, que concentrava a maior percentagem de população ativa no setor secundário.

A vila de Ferreira do Zêzere é assumidamente o polo dinamizador no concelho, a nível do setor terciário, sendo o principal núcleo sócio administrativo, no qual se concentram a quase totalidade das funções tipicamente urbanas, desde a administração pública, passando pelos serviços financeiros até à maior parte do comércio e serviços existentes. O restante território, não alcança a concentração de serviços e de equipamentos existentes na sede de município. O que justifica a forte dependência dos aglomerados envolventes a Ferreira do Zêzere.

Analisando a forma como os povoamentos deste território se estruturaram, constata-se uma clara concentração na faixa central,

2.2.3.2. Dinâmicas Infraestruturais

A nível de acessibilidades, identifica-se uma densificação da rede de viária na faixa central do concelho, na qual se estruturam e se concentram os principais povoamentos, existindo entre eles quase uma relação de continuidade.

Localizam-se nesta faixa os aglomerados de Ferreira do Zêzere, Igreja Nova do Sobral, Águas Belas, e Paio Mendes onde se implantam os setores estratégicos deste concelho, refletindo-se numa maior densidade populacional nas freguesias e uma consequente densificação construtiva nos aglomerados.

Na mesma área destacam-se os Povoamentos de Beco, os quais, emergentes do traçado da EM 520-1 que nasce da ER 238, e resultantes de uma rede viária relativamente equilibrada e flexível, apresentam uma planta homogénea em termos de construção, contrariamente ao que acontece nas freguesias de Dornes, Paio Mendes e Águas Belas.

Nas zonas orientais e ocidentais do concelho, a rede viária, já se afigura mais dispersa e menos densa, reduzindo-se às estradas municipais e caminhos a oeste, e somente a caminhos

municipais a oriente. Esta significativa rutura, no que respeita à distribuição, contribui para um maior distanciamento dos aglomerados de Areias e Chãos e reforçando o já existente carácter rural destas duas freguesias.

2.2.3.3. Dinâmicas Culturais e Patrimoniais

Pertencente à Região de Turismo dos Templários, percorrido pelo rio Zêzere que lhe deu o nome, servido pela Albufeira do Castelo do Bode e pelo seu esplêndido Lago Azul, com um legado patrimonial natural e construído importante, o concelho de Ferreira do Zêzere tem nestes elementos as suas grandes potencialidades de desenvolvimento turístico.

Estes elementos, associadas à crescente procura de destinos turísticos alternativos aos convencionais, oferecem novas oportunidades e impulsionam a oferta de um turismo alternativo de qualidade, ativo e participativo, centrado em atividades que permitam desfrutar e interagir com a natureza e com a expressão cultural que este território oferece.

Dornes, aglomerado, banhado pela Albufeira de Castelo de Bode, que teve origem numa igreja mandada construir pela rainha Santa Isabel, num penhasco onde existe uma torre templária, pentagonal, de cunhais calcários enquadrando muros xistosos, traçado irregular e única no País, é uma zona de enquadramento paisagístico natural muito rica e constitui um dos principais roteiros Turísticos de Ferreira de Zêzere e uma das âncoras dinamizadoras deste concelho.

Em Ferreira de Zêzere, além do seu património arquitetónico e arqueológico, onde se destacam a Igreja Paroquial de S. Miguel, a Capela de S. Pedro de Castro, algumas lapidares e povoados fortificados, localiza-se na antiga aldeia de Castanheira, submersa pela albufeira, a praia fluvial do Lago Azul.

Na freguesia de Chãos, é importante evidenciar a aldeia de Avecasta, um povoamento linear, caracterizado por construções de moradias unifamiliar com traça rural, ordenadas, cujas ruas respeitam a arquitetura típica das regiões calcárias. Aqui encontra-se, localizado no cume de um maciço, um moinho de vento, em madeira, tipo holandês e ainda a gruta de Avecasta, uma das estações arqueológicas mais importantes do país. A freguesia de Chãos e a freguesia de Areias, constituem potencialidades ambientais e turísticas latentes.

O território de Areias faz parte, parcialmente, da Rede Natura 2000 (Sítio Sicó-Alvaiázere), o que lhe confere um conjunto de oportunidades de desenvolvimento turístico, setor que constitui um dos princípios orientadores na presente revisão do PDM estabelecidos para o concelho, correspondendo à promoção de novos eixos de sustentabilidade dos espaços rurais e dos

espaços urbanos, garantindo um maior equilíbrio entre a exploração intensiva dos recursos agropecuários e florestais e uma valorização turística e lúdica dos recursos naturais e culturais presentes.

3. O POVOAMENTO CONCELHIO

O estudo do povoamento no concelho de Ferreira do Zêzere, revela, em alguns casos, a adequação das formas de povoamento ao suporte físico natural, mas na maioria das situações o desenvolvimento urbano foi essencialmente definido pelos níveis de acessibilidade, conforme citado anteriormente.

O Povoamento é essencialmente apoiado nos principais eixos viários, tendo, estes, predominantemente uma orientação Norte - Sul. Registam-se povoamentos constituídos por pequenas nucleações (criadas pelo cruzamento das vias), no entanto, verifica-se a tendência para uma implantação mais linear. A ocupação urbana acontece assim à margem destas vias e de outras de menor importância (ligações entre vias principais, ligações entre Freguesias).

A ocupação, numa primeira fase, acontece geralmente, tendo por base as vias principais - que surgem normalmente ocupando os cumes dos vales libertando para uso agrícola o seu interior - ocupando-as ainda de uma forma pouco contínua.

A maioria dos aglomerados populacionais do concelho de Ferreira do Zêzere é constituída por áreas existentes de habitação consolidada, com características de povoamento linear disperso em encosta, ou com morfologias do tipo linear mais contínuo em fundos de vale, existindo como forma de ocupação humana do território ligada à exploração da pastorícia e da floresta.

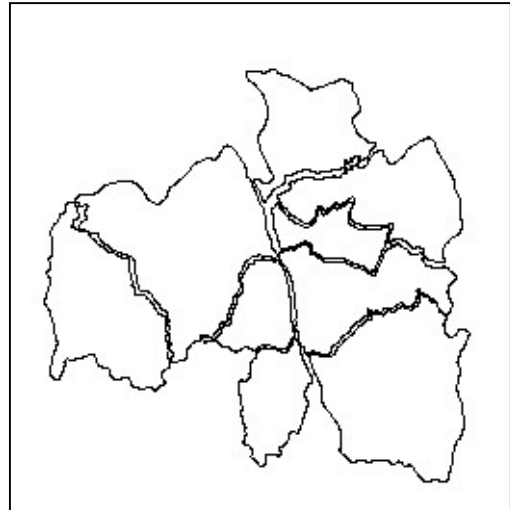


Figura 14. Concelho de Ferreira de Zêzere.

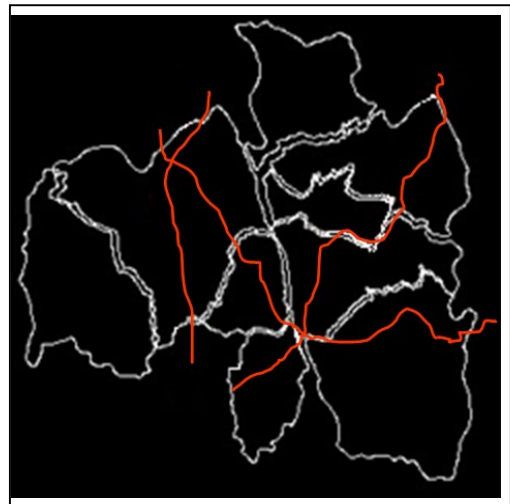


Figura 15. Relação com os principais Eixos.

É este o tipo de aglomerado mais caraterístico da região, que assente numa base linear, evolui formando áreas de quintais relativamente vastos.

Dada a morfologia do concelho, em que a parte mais nascente tem caraterísticas mais acidentadas, com um uso predominantemente florestal, em que as vias de comunicação mais importantes não dão acesso, o que tem consequências na ocupação urbana que se verifica muito menos povoada.

Na zona central e poente do concelho, menos acidentada, servida pelas principais vias de acesso, onde existem maior número de terrenos agrícolas, verifica-se uma maior densificação de povoamento.

Num passado mais recente, a tendência para um povoamento disperso contínuo, terá sido incrementada pelas disposições do PDM em vigor, que, em vez de delimitar e controlar os perímetros urbanos, permitiu regulamentar a dispersão de construções, dificultando uma gestão urbanística sustentável.

Por outro lado, o perfil dos promotores terá, também contribuído para o reforço do desenvolvimento deste tipo de povoamento disperso. No concelho de Ferreira do Zêzere, a tipologia de construção predominante é a habitação unifamiliar, e grande parte dos promotores são os próprios destinatários da habitação - casa para (a)o próprio (o) ou para familiares, preferencialmente na freguesia ou no lugar donde se é natural. Predominam os pequenos empreiteiros, a construção por administração direta, nalguns casos a autoconstrução. A figura do loteamento urbano, com alguma exceção na sede de concelho, é pouco utilizada.

4. HIERARQUIA DA REDE URBANA

Da análise das relações e inter-relações entre lugares e freguesias e das diversas dinâmicas que os lugares e as vilas apresentam poder-se-ão retirar as seguintes conclusões:

- Verifica-se uma concentração na faixa central / ocidental, onde se identificam os principais setores estratégicos deste concelho, a nível de indústria transformadora, nomeadamente em Igreja Nova do Sobral, Águas Belas, Ferreira do Zêzere e Paio Mendes, refletindo-se numa maior densidade populacional nestas freguesias e uma consequente densificação construtiva nos aglomerados. Na faixa ocidental, em Areias e Chãos, onde quase não existe espaços destinados a atividades comerciais, estes povoamentos diminuem em número, sendo menos concentrados e mais extensivos.

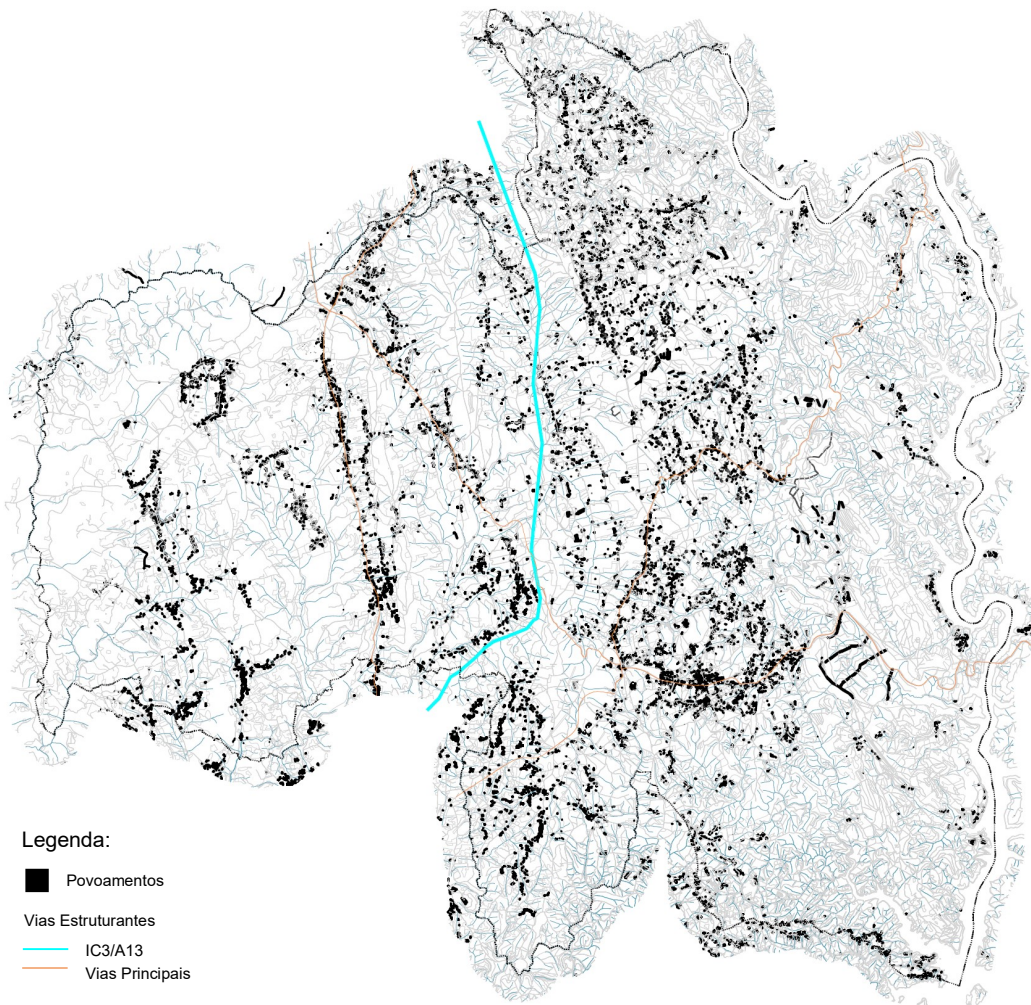
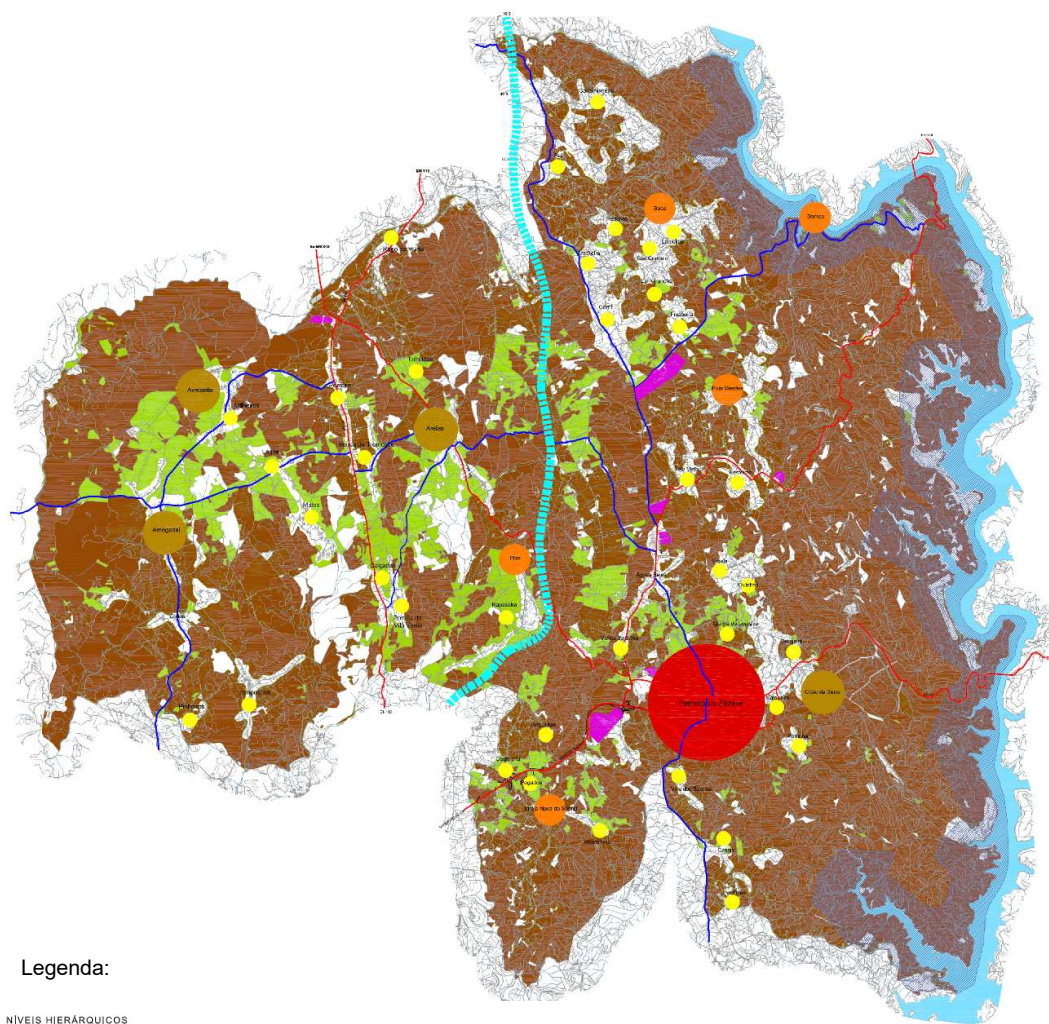


Figura 16. Planta de aglomerados.



Legenda:

NÍVEIS HIERÁRQUICOS

AGLOMERADOS DE NÍVEL I



AGLOMERADOS DE NÍVEL II



AGLOMERADOS DE NÍVEL II
SEDES DE FREGUESIA



AGLOMERADOS DE NÍVEL II
OUTROS AGLOMERADO
POTENCIADORES DE DINÂMICAS

AGLOMERADOS DE NÍVEL III



PLANO DE ÁGUA DA
ALBUFEIRA DE CASTELO DE BODE

ÁREAS TERRITORIAIS:

ESPAÇO FLORESTAL

ESPAÇO AGRÍCOLA

ESPAÇOS DESTINADOS
A ATIVIDADES ECONÓMICAS

VIAS ESTRUTURANTES:

IC3

VIAS PRINCIPAIS

VIAS SECUNDÁRIAS

Figura 17. Planta de Hierarquias e de Dinâmicas Territoriais.

No que respeita à proposta de definição de Hierarquia Urbana, que teve por base a Teoria de *Walter Christaller*, foi analisado o nível de serviços, de equipamentos e bens de cada aglomerado e o critério do n.º população residente.

Cada um destes lugares e sub-lugares centrais pode ser classificado hierarquicamente em função da quantidade e diversidade de bens e serviços que fornecem à sua área de influência.

Define assim o aglomerado como local onde ocorrem funções centrais que têm como característica principal potenciar deslocamentos dos habitantes de um território a um lugar central, com vista a satisfazer a procura das funções centrais

Associados a este critério de definição, foram considerados os potenciais demográficos de cada lugar – n.º da população residente.

Esta medida de definição, num quadro de sistemas e hierarquização dos aglomerados urbanos, de sub-lugares centrais ou com características de centralidade proporcionará uma maior rentabilidade nos investimentos em equipamentos e serviços de apoio à população e contribuirão, de forma inequívoca, para a coesão territorial e social do concelho.

Mediante estes critérios definiu-se o sistema urbano do município no qual definiram-se 3 níveis.

A vila de Ferreira do Zêzere, em 2011, com um efetivo populacional de 1343, sendo o único aglomerado urbano do concelho correspondente ao **nível I** da estrutura urbana, centralizando a quase totalidade dos equipamentos e serviços do concelho.



Figura 18. Aglomerado de Ferreira do Zêzere.
(Cartografia topográfica de imagem, Ortofotomapa 2010)

O nível II abrange os aglomerados que oferecem serviços de proximidade às populações mais afastadas da sede de concelho e que correspondem às sedes de freguesias - os povoados de **Areias, Beco, Águas Belas, Igreja Nova do Sobral, Paio Mendes, Pias e Dornes**, os quais, efetivamente, concentram alguns equipamentos, serviços de apoio ao concelho e apresentavam valores respetivos de **126, 117 e 103, 45, 43, 29 e 25 habitantes**, correspondentes à população residente em 2011.



Figura 19. Aglomerados de (1), Areias (2), Beco e Águas Belas (3). (Cartografia topográfica de imagem, Ortofotomapa 2010)



Figura 20. Aglomerados de Igreja Nova do Sobral (1), e Paio Mendes. (2) (Cartografia topográfica de imagem, Ortofotomapa 2010)

São igualmente contemplados, neste grupo, outros lugares que pelo n.º de população residente, podem ser identificadas dinâmicas sociais. São, então, considerados os aglomerados de Chão da Serra (167 hab.), Avecasta (125 hab.), Almogadel (124 hab.).

Igualmente, ligada à hierarquia da rede urbana está a componente turística, que se encontra definida no POACB, e para a qual tem-se vindo a dar uma particular atenção e ênfase, dada a sua importância e potencialidade no território de intervenção.

Deste modo, a hierarquia da rede urbana estará diretamente associada, e repercutir-se-á nas propostas relativas ao uso turístico. Neste âmbito, na presente análise são evidenciados os aglomerados urbanos considerados estratégicos para o desenvolvimento e valorização da componente turística. Neste concelho, o aglomerado urbano estratégico turístico é Dornes, situação que reforça a sua qualidade de aglomerado de nível II, conforme citado anteriormente.



Figura 21. Aglomerado de Dornes (Cartografia topográfica de imagem, Ortofotomapa 2010).

No nível III, são considerados os aglomerados de Carril, Pinheiros, Varela, Besteiras, Rego da Murta, Salgueiral, etc., estes apresentavam, em 2011, valores que variavam entre os 64 a 132 residentes, conforme dados do INE.

Os restantes lugares, que correspondem a espaços de aglomerados rurais e de edificação dispersa, com n.ºs populacionais pouco significativos, inferiores a 50 habitantes, não foram contemplados pelo que pouco ou não influem na estruturação da hierarquia urbana local, representando povoamentos de pequenas dimensões, limitados à orografia, concentrados e reduzidos ao pequeno núcleo, cujos espaços públicos, revelando-se muito incipientes.

Todas estas conclusões, registadas em Planta de Hierarquia Urbana e de Dinâmicas Territoriais (figura 15), tiveram por base os dados relativos ao n.º de serviços e equipamentos existentes, à população residente, ao n.º de famílias residentes Clássicas, e ao n.º de edifícios, conforme indicados nos seguintes quadros e plantas.

Quadro 1. N.º de População Residente.


Nível	Freguesia	Lugar	População Residente
Nível I	Ferreira do Zêzere	Ferreira do Zêzere	1343
Nível II	Areias	Areias	126
	Beco	Beco	117
	Chãos	Chãos	57
	Igreja Nova do Sobral	Igreja N. S.	45
	Paio Mendes	Paio Mendes	43
	Pias	Pias	29
	Dornes	Dornes	25
Nível III	Ferreira do Zêzere	Chão da Serra	167
	Areias	Ave Casta	125
	Chãos	Almogadel	124
Nível IV	Águas Belas	Venda da Serra	148
	Dornes	Lameirancha	146
	Ferreira do Zêzere	Salgueiral	132
	Areias	Pereiro	129
	Chãos	Jamprestes	127
	Areias	Calçadas	120
	Dornes	Carril	116
	Águas Belas	Outeiros	106
	Beco	Lameiras	105
	Águas Belas	Águas Belas	103
	Águas Belas	Besteiras	96
	Águas Belas	Varela	91
	Chãos	Pinheiros	77
	Beco	Ral	73
	Areias	Venda dos Tremoços	70
	Ferreira do Zêzere	Vale Sacho	68
	Areias	Lagoa	67
	Ferreira do Zêzere	Cerejeira	66
	Areias	Rego da Murta	64
	Ferreira do Zêzere	Pardielas	64
	Igreja Nova do Sobral	Pegados	63
	Beco	Brasileira	62
	Areias	Milheiros	61
	Ferreira do Zêzere	Portinha	60
	Ferreira do Zêzere	Portinha	60
	Águas Belas	Casal Novo	60
	Ferreira do Zêzere	Casais	57
	Igreja Nova do Sobral	Mourolinho	56
	Areias	Portela de Vila Verde	52
	Dornes	Frazoeira	52
	Areias	Telhadas	52
	Beco	São Gonçalo	51
	Chãos	Travessa	48
	Areias	Matos	48
	Igreja Nova do Sobral	Regueiras	48
	Ferreira do Zêzere	Quinta do Loureiro	46
	Beco	Carraminheira	46
	Igreja Nova do Sobral	Castelaria	45
	Beco	Rebalvia	38
	Pias	Raposeira	36
	Areias	Gontijas	35
	Águas Belas	Bela Vista	33

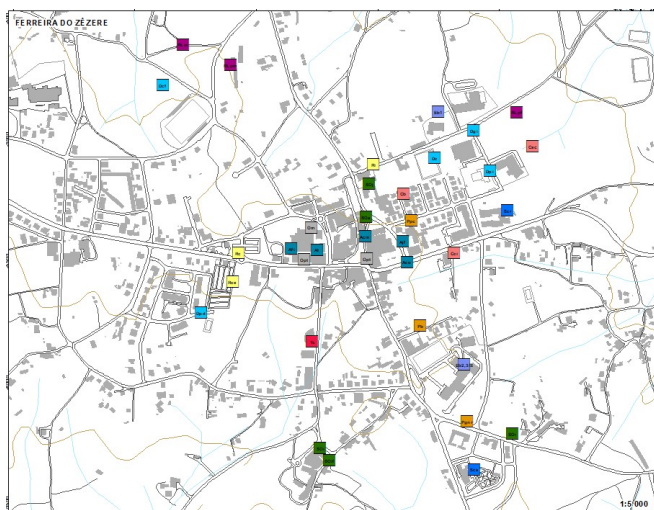
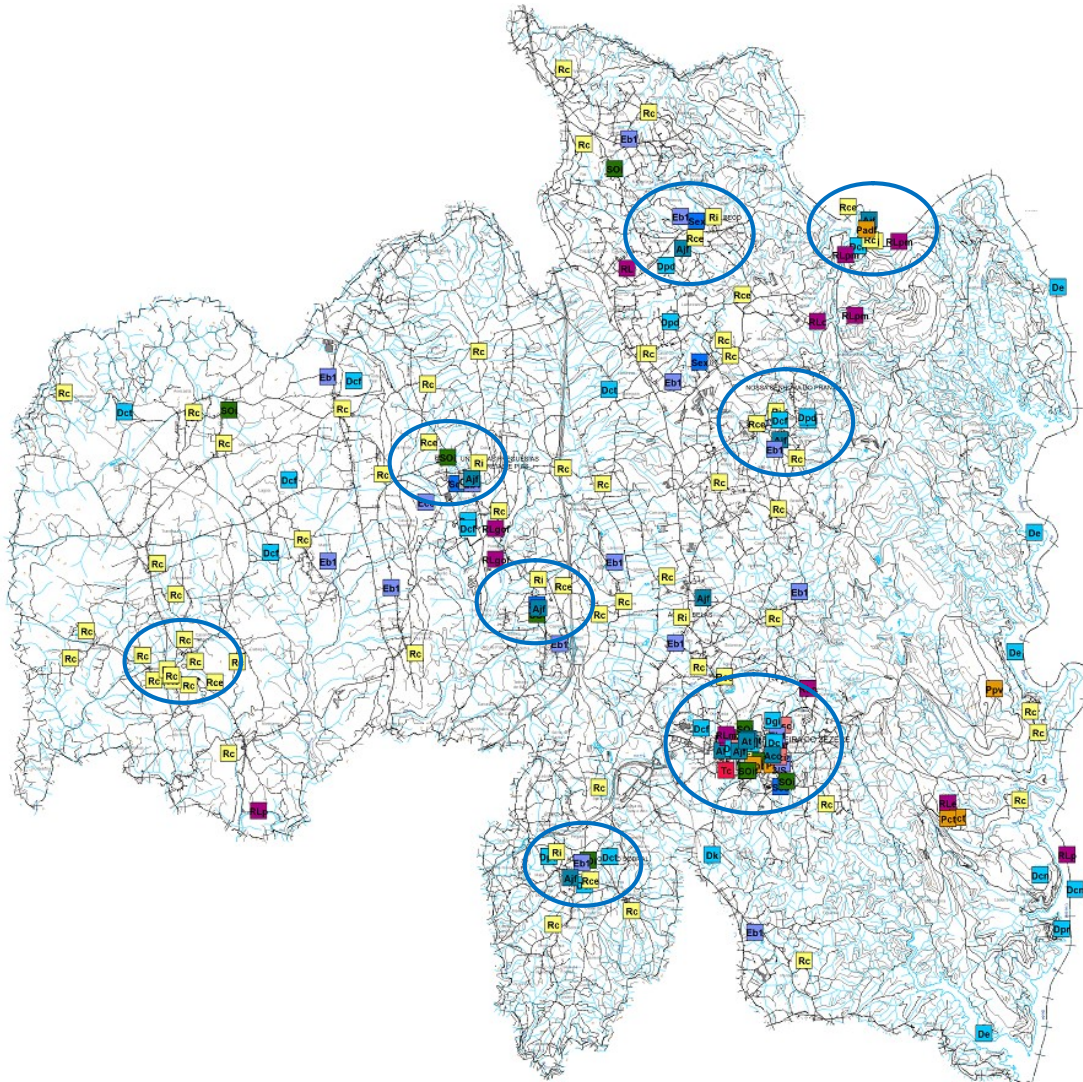
Fonte: Dados do INE, de 2011

Quadro 2. N.º de Edifícios e Famílias Residentes Clássicas.

Freguesia	Lugar	N.º de Edifícios	Freguesia	Lugar	Famílias Residentes clássicas
Ferreira do Zêzere	Ferreira do Zêzere	401	Ferreira do Zêzere	Ferreira do Zêzere	502
Chãos	Almogadel	149	Chãos	Almogadel	56
Areias	Ave Casta	123	Areias	Ave Casta	58
Ferreira do Zêzere	Chão da Serra	104	Ferreira do Zêzere	Chão da Serra	57
Chãos	Jamprestes	122	Dornes	Lameirancha	60
Areias	Calçadas	120	Águas Belas	Venda da Serra	52
Areias	Pereiro	101	Chãos	Jamprestes	52
Dornes	Lameirancha	100	Areias	Pereiro	50
Águas Belas	Venda da Serra	95	Ferreira do Zêzere	Salgueiral	49
Beco	Beco	95	Areias	Calçadas	48
Ferreira do Zêzere	Pombeira	91	Dornes	Carril	48
Águas Belas	Outeiros	91	Beco	Beco	44
Dornes	Carril	88	Águas Belas	Águas Belas	42
Areias	Lagoa	84	Águas Belas	Outeiros	41
Ferreira do Zêzere	Casais	81	Beco	Lameiras	40
Areias	Areias	80	Águas Belas	Besteiras	40
Águas Belas	Águas Belas	76	Areias	Areias	35
Igreja Nova do Sobral	Mourolinho	73	Areias	Lagoa	35
Ferreira do Zêzere	Salgueiral	72	Ferreira do Zêzere	Casais	34
Areias	Rego da Murta	71	Águas Belas	Varela	33
Areias	Milheiros	69	Chãos	Pinheiros	31
Beco	Lameiras	67	Beco	Ral	29
Areias	Portela de Vila Verde	67	Areias	Rego da Murta	27
Águas Belas	Besteiras	64	Ferreira do Zêzere	Cerejeira	25
Chãos	Pinheiros	64	Areias	Milheiros	24
Chãos	Chãos	64	Chãos	Chãos	24
Areias	Matos	62	Igreja Nova do Sobral	Mourolinho	24
Águas Belas	Casal Novo	60	Areias	Matos	23
Ferreira do Zêzere	Cerejeira	60	Areias	Portela de Vila Verde	21
Águas Belas	Águas Belas	57	Igreja Nova do Sobral	Igreja Nova do Sobral	19
Águas Belas	Varela	57	Pias	Pias	16
Areias	Telhadas	57	Paio Mendes	Paio Mendes	15
Areias	Venda dos Tremoços	57	Dornes	Dornes	11
Igreja Nova do Sobral	Igreja Nova do Sobral	56	Dornes	Rio Fundeiro	2
Igreja Nova do Sobral	Sobral	52	Águas Belas	Casal Novo	26
Areias	Gontijas	51	Areias	Venda dos Tremoços	23
Beco	Ral	43	Areias	Telhadas	23
Paio Mendes	Paio Mendes	43	Igreja Nova do Sobral	Sobral	26
Dornes	Dornes	41	Areias	Gontijas	14
Pias	Pias	31	Ferreira do Zêzere	Pombeira	14

Fonte: Dados do INE, de 2011

 Principais aglomerados com equipamentos



EQUIPAMENTOS

- | | | |
|---|--------------------------|--------------------------------|
|  | ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA | |
| | AcM - CÂMARA MUNICIPAL | |
| | AfJ - JUNTA DE FREGUESIA | |
| | Aco - CONSERVATÓRIA | |
| | Afi - FINANÇAS | |
| | At - TRIBUNAL | |
|  | CULTURAIS | |
| | Cb - BIBLIOTECA | |
| | Cc - CINE-TEATRO | |
| | Csc - SÓCIO-CULTURAL | |
|  | DESPORTIVOS | |
| | Dc - COMPLEXO DESPORTIVO | Dgi - PAVILHÃO GIMNODESPORTIVO |
| | Dcf - CAMPO DE FUTEBOL | Dk - KARTÓDROMO |
| | Den - CENTRO NÁUTICO | Dpd - POLIDESPORTIVO |
| | Det - CAMPO DE TIRO | Dpi - PISCINA |
| | De - PONTÃO/EMBARCADOURO | Dpr - PORTO DE RECREIO |









 ENSINO	 SOCIAIS
Eb1 - ESCOLA BÁSICA DO 1º CICLO	SOa - APOIO SOCIAL
Eb2,3/S - ESCOLA BÁSICA DO 2º E 3º CICLO	SOi - APOIO A IDOSOS (LAR, CENTRO DE DIA, CENTRO DE ACOLHIMENTO E DE CONVÍVIO)
Ece - CENTRO ESCOLAR	SOif - APOIO À INFÂNCIA (CRECHES E JARDINS DE INFÂNCIA)
 PREVENÇÃO E SEGURANÇA PÚBLICA	SOj - APOIO A JOVENS
Padf - ASSOCIAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO FLORESTAL DO CONCELHO	 TRANSPORTES
Pb - BOMBEIROS	Tae - AERÓDROMO
Pct - CAMPO DE TREINOS DOS BOMBEIROS	Tc - ESTAÇÃO CENTRAL DE CAMIONAGEM
Pgnr - GUARDA NACIONAL REPUBLICANA	 OUTROS
Ppc - SERVIÇO NACIONAL DE PROTEÇÃO CIVIL	Om - MERCADO
Ppv - POSTO DE VIGIA	Opt - POSTO DE TURISMO
 RECREIO E LAZER	
RL - CENTRO DE FÉRIAS E FORMAÇÃO DO SINDICATO BANCÁRIOS	
RLc - PARQUE DE CAMPISMO	
RLe - CENTRO DE ESTÁGIO	
RLgol - EMPREENDIMENTO LÚDICO TURÍSTICO (GOLF)	
RLm - CIRCUITO DE MANUTENÇÃO	
RLp - PRAIA FLUVIAL	
RLpf - PARQUE DE FEIRAS E EXPOSIÇÕES	
RLpm - PARQUE DE MERENDAS	
 RELIGIOSOS	
Rc - CAPELA	
Rce - CEMITÉRIO	
Ri - IGREJA	
 SAÚDE	
Scr - CENTRO DE RECUPERAÇÃO INFANTIL (CRIFZ)	
Scs - CENTRO DE SAÚDE	
Sex - EXTENSÃO DE SAÚDE	

Figura 22. Planta de equipamentos de Ferreira do Zêzere.

5. REABILITAÇÃO. REVITALIZAÇÃO DE ÁREAS DE INTERESSE PATRIMONIAL

Com o rápido processo de transformação, a que uns chamam desenvolvimento e outros, de degradação cultural, assiste-se à perda da identidade dos núcleos urbanos e rurais e, ao abandono dos mesmos. O reconhecimento das suas partes perde-se e verifica-se uma homogeneização global que se reflete no urbanismo, como redutor da expressão das diferenças, conduzindo a modelos similares em contextos geográficos fortemente diferenciados.

Este cenário, com poucas referências históricas, induz-nos à redescoberta da “Memória do Lugar”, ainda identificável em núcleos ou lugares de referência que singularizam os territórios, resistentes à massificação homogénea da realidade moderna e onde prevalecem autenticidade e especificidade.

O ‘reavivar’ dos tipos de povoamento existentes, o “reabilitar” e o “revitalizar”, resolveria problemas principais e insuficiências de estruturação, qualificando os tecidos existentes, adaptando-os às novas realidades e viabilizando novas relações intra e intermunicipais, as quais poderão fomentar novas dinâmicas sociais, culturais e económicas no concelho.

Dada a forte componente paisagística, aliada ao património arquitetónico e arqueológico, a reabilitação e revitalização de alguns núcleos do concelho poderá potenciar a procura turística., sendo que parte da economia, já com algum significado, poderia pronunciar-se e fundamentar-se nesse mesmo património, atrativo e merecedor de estudos e de valorização.

Os núcleos rurais

Além do património local (arquitetura e arqueologia) que se encontra disperso por todo o concelho, encontram-se “lugarejos” manifestamente genuínos e autênticos que, pela sua integração com a paisagem, o seu valor cultural e pela sua arquitetura, deveriam ser alvo de intervenções. Entre os muitos lugares, salientam-se os seguintes núcleos rurais:

- 1. Conjunto de Habitações em pedra na aldeia de Vecasta;**
- 2. Conjunto de Habitações na aldeia de Quebradas do Meio;**
- 3. Troço da Calçada Romana e Ponte em Quebradas do Meio.**
- 4. Núcleo Rural de Dornes.**

O núcleo rural de Dornes

A aldeia de Dornes evidencia-se pela estrutura do seu edificado e integração com a paisagem, existindo uma intrínseca ligação com a albufeira. O seu interessante casco antigo, é composto por construções de volumetria baixa, percursos estreitos, os quais terminam e desaguam no leito fluvial envolvente ao núcleo, sendo nítida a estreita relação com o Rio. Este circunda-o formando uma ilha.



Figura 23. Aldeia de Dornes.

Fonte: Direção-Geral do Património e Cultura - Sistema de informação para o Património Arquitetónico.

A estrutura do seu conjunto edificado integra um largo onde está localizada a Igreja, o cemitério, a Eira do Povo, e a Torre de Dornes, esta última, Imóvel de interesse Público.

O Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo do Bode (POACB) apresenta uma estratégia de desenvolvimento da zona turística alargada referente ao concelho de Ferreira do Zêzere delineada no Relatório Síntese da Revisão do Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode, Julho 2002, no qual foi abordada a temática de Dornes, correspondente a um conjunto de intervenções que consistiram no aproveitamento das características rurais intatas do aglomerado, bem como a exploração do seu património cultural e arquitetónico.

O núcleo antigo de Ferreira do Zêzere

Detentora de foral desde de 1222 e elevada a vila, pertenceu de 1306 em diante aos Templários, tendo sido concedido mais tarde, em 1513, um novo foral por D. Manuel. O núcleo antigo de Ferreira do Zêzere, patenteia, então, a sua significativa memória local.



Figura 24. Núcleo antigo da Vila de Ferreira do Zêzere.

Fonte: delcampe.net

O seu enquadramento e o seu património edificado da freguesia, composto por alguns exemplares de mérito – a igreja matriz, a capela de S. Pedro de Castro, Imóvel de Interesse público e a Casa da Quinta do Adro (edificação do século XVIII), evidenciam e testemunham o seu significado, a sua história, devendo esta merecer atenção no seu tratamento urbanístico, paisagístico e patrimonial.

A vila foi recentemente abrangida por um programa de regeneração urbana, que promoveu a reabilitação dos seus espaços públicos, existindo ainda, no seu núcleo antigo, património edificado que seria de preservar.

Sendo intenção da Câmara atuar nestes conjuntos, nomeadamente em Dornes e na aldeia de Avecasta, todos os lugares e núcleos de relevância patrimonial do concelho são dignos de intervenções ou planos de reabilitações que poderão potenciar este território, e proporcionar temáticas de interesse particular no concelho e na região.

Aldeia de Avecasta

Conjunto de pequenas habitações de apenas um piso. A salientar a escala do conjunto a forma como se encontram implantadas e articuladas. Na sua maioria construídas em pedra, apesar de também existir um edifício rebocado e pintado de branco com cunhais, embasamento e molduras de janelas demarcadas a azul claro. São exemplos de habitações populares tradicionais em meios rurais. A destacar ainda a simplicidade da linguagem arquitetónica, a simetria das fachadas em alguns casos.



Figura 25. Aldeia de Avecasta.
Fonte: mediotejo.net

De referir a proximidade do "Sítio Arqueológico da Avecasta", ou "Gruta da Avecasta".

A Gruta de Avecasta tem um valor de raridade patrimonial em termos de valor paleoambiental, assumindo grande importância científica para o estudo das diversas comunidades humanas que ali habitaram.

Considerando a importância de manter o sítio como testemunho de vivências e o que representa para a preservação da memória coletiva, além da classificação da gruta de

Avecasta, foi fixada uma zona especial de proteção (ZEP), que visa a conservação da dispersão do aglomerado próximo, presente no cabeço e a preservação da paisagem.

6. CONCLUSÃO

A análise dos povoamentos revela a relação intrínseca entre as formas de povoamento, o território de suporte, e as condições de desenvolvimento urbano, essencialmente definidas pelos níveis de acessibilidade.

Como condicionantes referem-se as de ordem local (morfologia física do território) e de ordem extra-local (as próprias dinâmicas de crescimento urbano). As implicações destes dois tipos de condicionantes sobre o povoamento são bastante diferenciadas.

As condicionantes morfológicas, definem e condicionam as formas de ocupação, essencialmente na fase de formação e fixação dos tipos; tendendo a ser ultrapassadas em situações de forte pressão construtiva numa fase mais recente do crescimento, em que as dinâmicas tendem a imperar sobre as condicionantes do território.

Da distribuição dos tipos de povoamentos e da forma de distribuição no território concelhio se evidencia, claramente, uma certa convergência entre as formas de ocupação das mesmas, as condicionantes morfológicas do território e as dinâmicas de desenvolvimento urbano

A forma de organização do concelho de Ferreira do Zêzere encontra-se fortemente marcada pela morfologia do mesmo.

O uso e ocupação do solo assentam na estrutura viária, na topografia. A distribuição da população e a sua densidade por freguesia estão inerentes aos serviços existentes assim como as formas e as cargas de ocupação do solo.

Não contrariando a sua tendência natural, resolvendo os seus principais problemas e as insuficiências de estruturação, urge a necessidade de recuperação dos tipos de povoamento existentes.

Para tal, é inevitável a criação, por parte da autarquia, de condições necessárias para o desenvolvimento dos aglomerados com menos capacidade de atração da população. A melhoria da rede viária municipal poderá potenciar a fixação da população em zonas até agora menos favorecidas, pelo que a acessibilidade é um importante fator de desenvolvimento, não esquecendo que a promoção e venda, a preços controlados, de áreas urbanizadas poderá concorrer para atingir o mesmo objetivo.

Como outras ações a desenvolver, para a generalidade do concelho, referem-se as seguintes:

- **Aumentar a competitividade económica do concelho, através do reforço dos espaços destinados às atividades económicas;**
- **Reforçar a rede de complementaridades dos aglomerados, em particular de Chãos. Areias Igreja Nova do Sobral e Beco;**
- **Promover a consolidação e ordenamento dos sistemas de aglomerados através do estabelecimento de complementaridades do solo urbano com o solo rural;**
- **Contrariar o isolamento de alguns dos aglomerados rurais, promovendo a equidade territorial, com níveis de serviços às populações e acessibilidades qualificadas;**
- **Promover a qualificação e contrariar o despovoamento do solo rural;**
- **Potenciar, aos níveis económicos e turístico a individualidade do concelho, preservando a sua memória coletiva;**
- **Aumentar a competitividade dos setores agrícola e florestal, através da promoção da sustentabilidade do solo rural, contribuindo para a sua revitalização económica e social;**
- **Prevenir e minimizar riscos ambientais, de incêndios;**
- **Contrariar o fenómeno do alastramento das áreas de edificação dispersa.**

Igualmente, no que respeita a estes povoamentos, não contrariando a tendência natural dos aglomerados, resolvendo os seus principais problemas e as insuficiências de estruturação, urge a necessidade de reabilitação dos tipos de povoamento existentes, e, inevitável criação, por parte da autarquia, de condições necessárias para o desenvolvimento dos aglomerados com menos capacidade de atração da população.

7. FICHAS DE AGLOMERADOS (FREGUESIAS)

7.1. FREGUESIA DE ÁGUAS BELAS

Localização

Localiza-se na parte central nascente do concelho, sendo limitada a sul pela freguesia de Paio Mendes e Dornes, a poente por Pias, a norte por Ferreira de Zêzere, e confinada a nascente com o concelho da Sertã. Nesta freguesia, a sua acessibilidade é assegurada pela ER 238 que a atravessa.

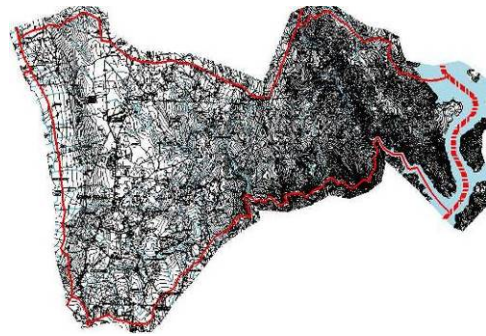
Caracterização

Águas Belas, com a densidade: 56,6 hab/km², tem uma superfície de 19,1 km² e um n.º populacional de 1 072 habitantes (2011).

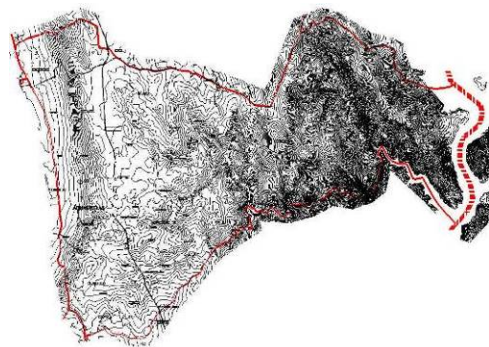
Podemos encontrar nesta freguesia, uma estrutura que se aproxima da nucleação primária dispersa, que evoluiu da sucessiva densificação de uma inicial estrutura do tipo linear rural, no qual as construções vão surgindo, apoiando-se ao longo dos principais caminhos que estruturam o aglomerado. Ainda é clara a percepção, em várias zonas, deste tipo de povoamento **linear descontínuo e disperso**. Contudo, a ocupação urbana não é submetida a uma implantação mais disciplinada e ordenada, há uma dispersão pelo território.

Divide-se em duas partes - a zona nascente (REN), é um planalto onde quase não existe construção, contrastando com a ocupação da zona poente. O povoamento define-se essencialmente nesta parte do aglomerado, e ao contrário de quase todas as outras freguesias, não se observam pequenos núcleos de construções dispersos, verifica-se sim a existência de um só aglomerado com uma dimensão razoável.

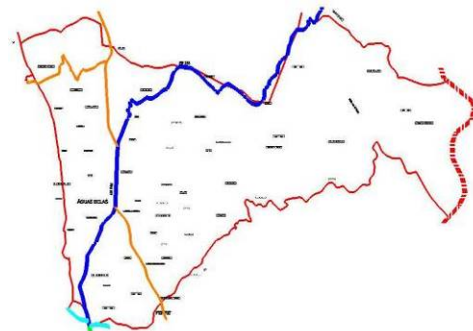
O uso e ocupação do solo assentam na “dispersão controlada” em volta de uma qualquer situação marcante à escala das aldeias. A rede viária apoia-se em traçados medievais ou até romanos.



Freguesia de Águas Belas



Morfologia



Hierarquia Viária

O papel da EN é também importante nesta freguesia, definindo-se como o principal eixo desta estrutura, onde se vão apoiando algumas construções de forma pouco contínua, mas podemos ainda falar de um outro eixo viário que se une a Ferreira de Zêzere e faz as ligações ao lado poente.

Malha Urbana

A malha urbana forma uma rede coerente de cheios e vazios, do construído e do não construído. São criados pequenos núcleos em volta de um espaço, do qual emerge, seguindo os caminhos e vias municipais, um crescimento descontínuo e por vezes disperso (controlado), tentacular.

A ocupação urbana integra os terrenos agrícolas, e as tipologias são de carácter rural.

Atividades

No que respeita às atividades, tudo se desenvolve em volta do sector primário e da actividade agrícola, sendo quase inexistente o comércio.

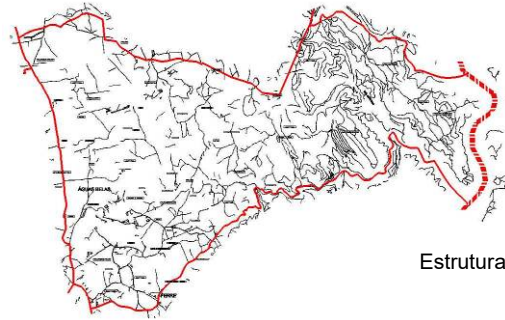
Como indústrias, existe uma fábrica de rações e uma serração na zona poente centro, as quais não se encontram muito bem integradas.

Formas de Crescimento

Mediante a pressão industrial e urbanística, que se reflecte causando uma certa desordem, urge criar-se uma única zona para a indústria, permitindo assim a requalificação de toda aquela zona.

É necessário ordenar para que esta freguesia não se desertifique ainda mais.

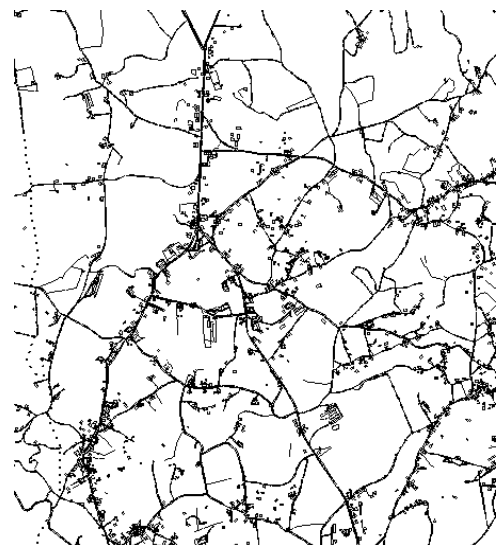
Uma vez, tendo por base uma malha urbana já com alguma força, é provável que esta sustente uma expansão no sentido de evidenciar a já nucleação.



Estrutura Viária



Linhas de Água

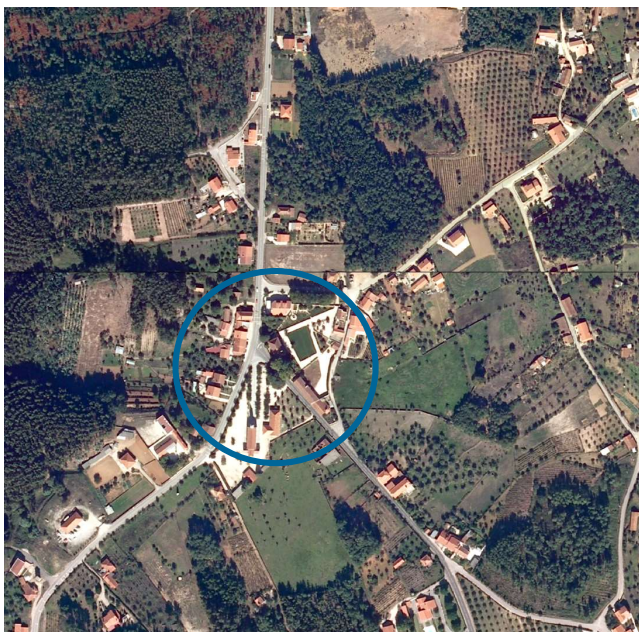


Povoamento

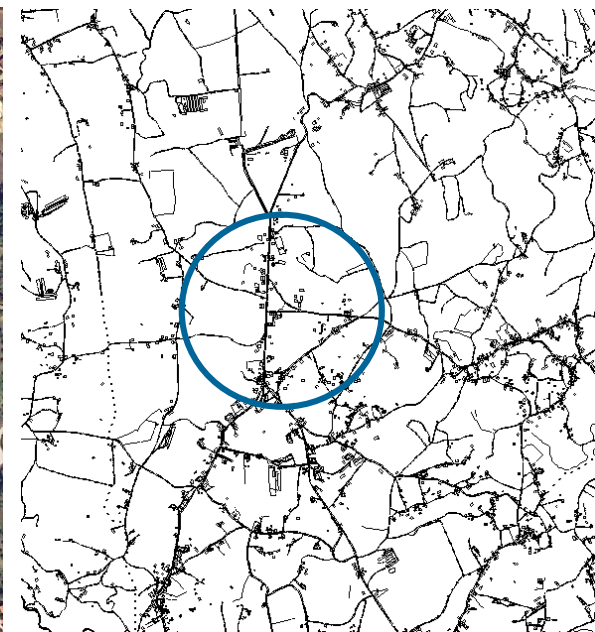
Tipo de Povoamento

Exemplo de Povoamento da freguesia de Águas Belas – Águas Belas

Estrutura linear dispersa e descontínua com tendência para nucleações primárias



Ortofotomapa de 2010



7.2. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AREIAS E PIAS

7.2.1. Areias

Localização

Localiza-se na metade poente do concelho. A norte confina com os concelhos de Alvaiázere e Figueiró de Vinhos, e a sul com o de Tomar. É ainda limitada a poente pela freguesia de Chãos e a nascente por Pias, Águas Belas, Paio Mendes e Beco. É assegurada pelo traçado da Ex-Estrada Nacional 348 que a atravessa.

Caracterização

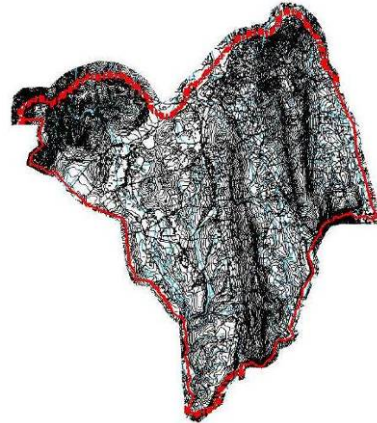
Com 40,1 km² de área, uma densidade 36,8 hab/km² e uma população de 1484 hab , segundo censos de 2011, a freguesia de Areias tem por acessos, a antiga Estrada Nacional 110, o IC3 e a antiga Estrada Municipal 348, sendo a Serra de S. Saturnino é o seu ponto mais alto.

Na leitura desta estrutura, destaca-se o importante papel da antiga Estrada Nacional 348. Este eixo, divide o aglomerado em duas partes mais ou menos iguais, e é nele que se vai apoiando a maior parte da construção.

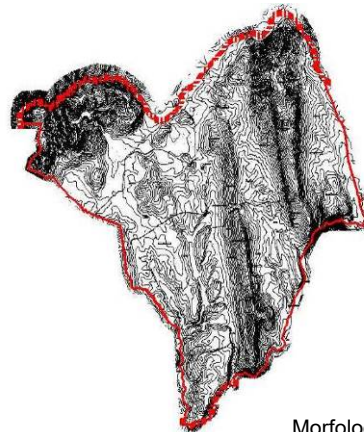
Este traçado, que intersecta este conjunto, funciona como uma espinha dorsal, onde se vão apoiando perpendicularmente as restantes vias que formam a malha. Este facto, reflete, em termos de estrutura urbana, uma certa desordem, resultado talvez do desequilíbrio proporcionado pela aglomeração de funções sobre um canal de atravessamento e não sobre um centro, provocando uma sobrecarga nas suas margens, constituindo aí, ou a partir daí, as zonas de maior peso.

Malha Urbana

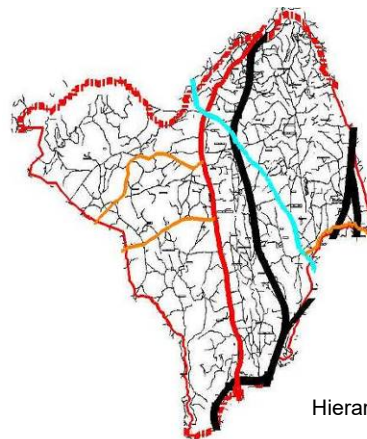
O povoamento acontece de forma linear dispersa, ou seja, as construções vão surgindo apoiadas ao longo das principais vias de comunicação, contudo de forma pouco constante.



Freguesia de Areias



Morfologia



Hierarquia Viária

É ainda possível, observarmos nesta estrutura, a existência de alguns tipos de nucleação primária, como é o caso dos aglomerados de Ave Casta, Milheiros, Matos, Casal da Farroeira, etc. Estes casos são certamente anteriores ao preenchimento do eixo da EN, por se definirem com percursos mais rudimentares e sinuosos, onde as construções se vão apoiando mais próximas umas das outras.

O facto de estas pequenas formas de nucleação, se encontrarem normalmente associadas a zonas de povoamento linear, como é o caso, faz com que comece a evidenciar um pequeno núcleo, que pode vir a tornar-se significativo. Na verdade, a malha é qualitativamente diferente em alguns pontos, correspondendo a locais mais centrais e qualificados em termos urbanos, e outros menos claros e concisos.

A forma urbana é permeável e dispersa.

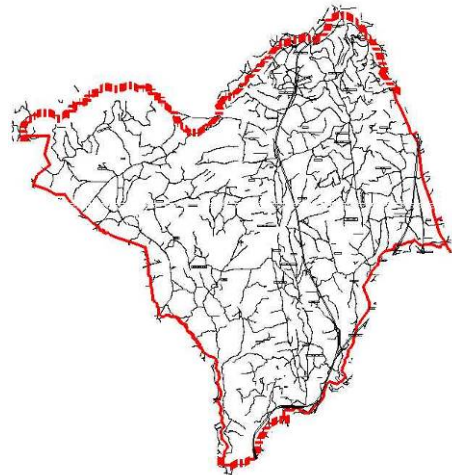
Ao nível dos edifícios tudo se passa em termos de habitação uni familiar de r/c e 1.º andar.

Atividades

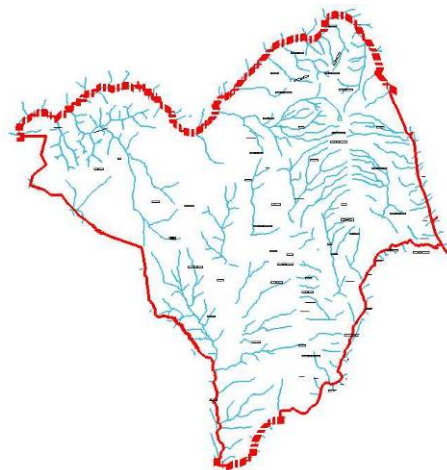
Funcionalmente, apresenta uma situação muito semelhante às características rurais. Sendo essencialmente suportadas por actividades do sector primário, contam com a sua vivência própria.

Formas de Crescimento

A tendência futura, será o contínuo preenchimento da antiga EN, e possivelmente uma ligação em termos de malha urbana mais forte, à parte nascente do aglomerado.



Rede Viária



Linhas de Água

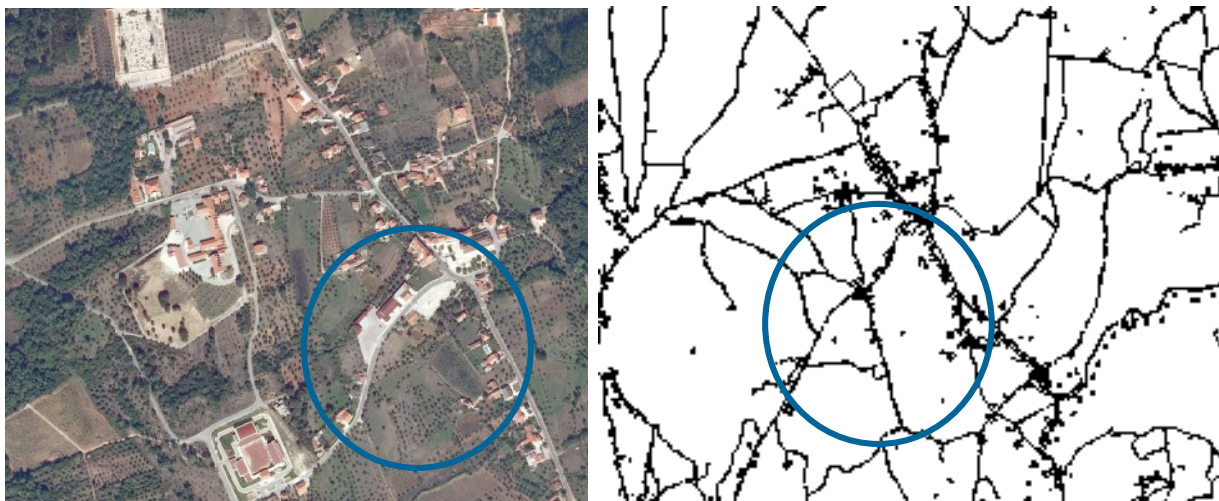


Povoamento

Tipo de Povoamento

Exemplo de um povoamento de Areias - Areias

Estrutura linear dispersa com tendência a nucleações primárias



Ortofotomapa de 2010

7.2.2. Pias

Localização

Localiza-se no coração do concelho, e é limitada pelas várias freguesias que a envolvem, salvo a sul, que confina com o concelho de Tomar.

Caracterização

É uma das freguesias mais pequenas do concelho, e beneficia da proximidade com a antiga EN 110, e com a antiga EN 238, uma vez que se encontra entre estes dois traçados. Apresenta uma área de 10,1 km², 456 habitantes, com densidade: 45,3 hab/km², em 2011.

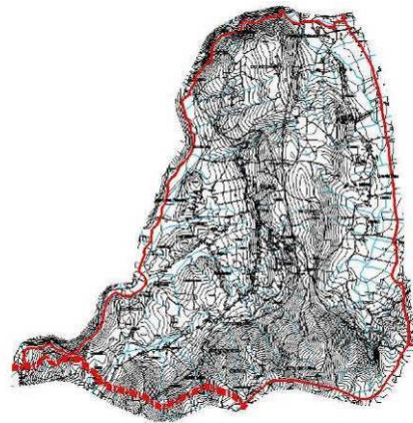
O uso e ocupação do solo assentam na “dispersão controlada” em volta de uma qualquer situação marcante à escala das aldeias.

Mais uma vez este é um dos casos que se define em termos de ocupação segundo o tipo de povoamento linear descontínuo, apesar de se poder falar de uma aproximação à nucleação primária. As construções apoiam-se nas principais vias de comunicação, contudo de forma pouco constante.

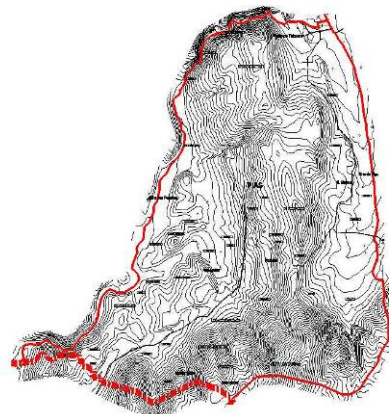
As vias de acesso são, portanto, o principal elemento que motivou uma maior densidade de malha na sua proximidade.

A rede viária destes aglomerados define-se com percursos aleatórios de traçados orgânicos, influenciados por questões territoriais, sem pressupostos de alinhamentos geométricos, sem uma ordem ou uma hierarquia viária, apoia-se em traçados medievais ou até romanos, e sobretudo nas

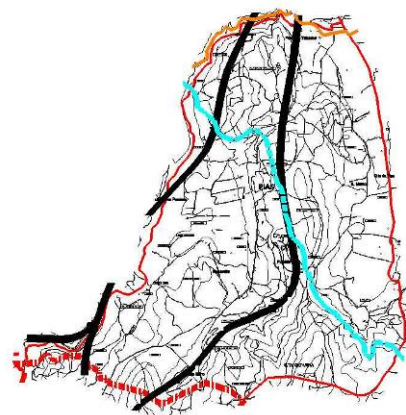
curvas de nível, e é ainda bastante deficiente em termos de flexibilidade de acessibilidades.



Freguesia de Pias



Morfologia



Hierarquia Viária

Malha Urbana

A malha urbana não forma uma rede coerente de cheios e vazios, do construído e do não construído.

Na verdade, a malha é qualitativamente diferente em alguns pontos, correspondendo a locais mais centrais e qualificados em termos urbanos, e outros menos claros e concisos. Esta diferenciação, reflete-se nas praças e largos que organizam estes locais centrais do aglomerado, e que correspondem a parte mais antiga, onde as construções se erguem bastante próximas umas das outras, separadas por percursos estreitos, caminhos desenhados de forma espontânea pela mente humana.

Contudo, neste caso, não é claramente legível nem apropriável a ideia de largo, de ponto de encontro, de espaço urbano com qualidades suficientemente fortes para se definir como tal. A aglomeração de funções também não é suficiente para gerar um centro no qual seja favorecida a vivência humana. A Igreja Matriz implanta-se ao longo de uma via de acordo com o povoamento linear – em frente à Igreja define-se um pequeno largo onde está inserido um pelourinho e uma pequena fonte.

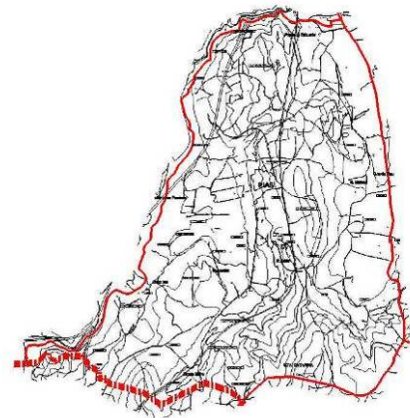
Atividades

No que respeita às atividades, tudo se desenvolve em volta do sector primário e da actividade agrícola.

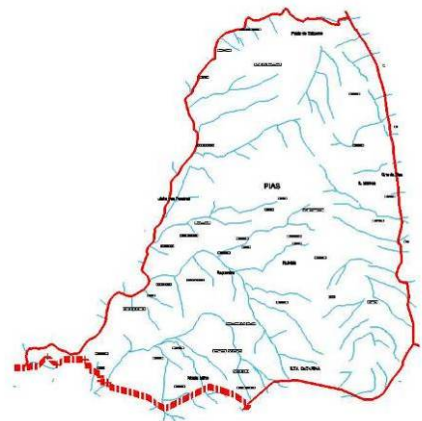
Formas de Ocupação

A ocupação urbana integra os terrenos agrícolas, e as tipologias são de carácter rural.

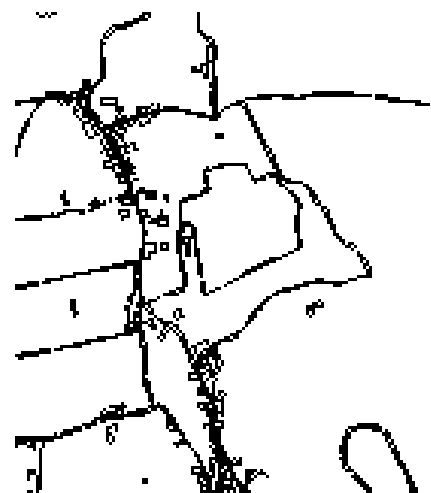
O crescimento urbano processar-se-á pela ocupação de terrenos vagos quer nas zonas mais centrais, quer nas zonas mais periféricas.



Rede Viária



Linhas de Água



Povoamento

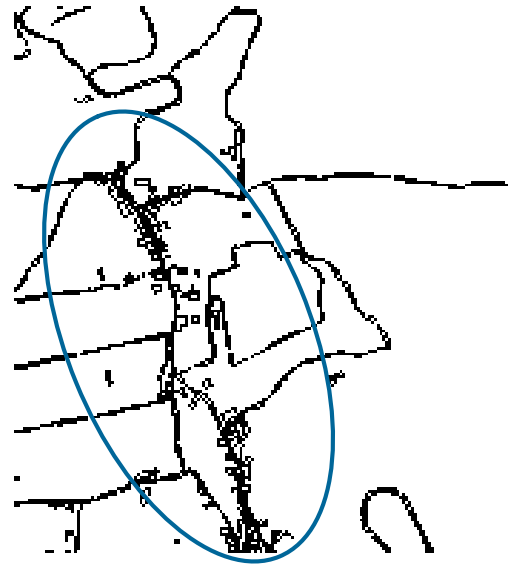
Tipo de Ocupação

Exemplo de Povoamento da freguesia de Pias -
Pias.

Estrutura Linear



Ortofotomapa de 2010



7.3. FREGUESIA DE BECO

Localização

Localiza-se no extremo norte do concelho, e faz fronteira com os concelhos de Alvaiázere, Figueiró de Vinhos e Sertã. A sul confina com a freguesia de Dornes.

Caracterização

Esta freguesia, uma área de 15,7 km² de área tem um n.º de 906 habitantes segundo os censos de 2011, sendo a sua densidade: de 55,9 hab/km².

A distribuição dos tipos de povoamento no território concelhio, evidencia uma certa convergência entre formas de ocupação, condicionantes morfológicas do território e a espacialização das dinâmicas de desenvolvimento urbano.

Estas áreas são bastante homogéneas, representando maior incidência de determinado tipo de povoamento em relação a outros, mas que também aí, podem ser encontrados.

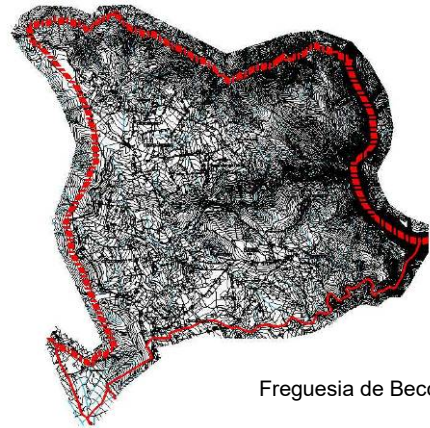
Beco possui uma planta homogénea em termos de construção, ao contrário do que acontece nas freguesias de Dornes, Paio Mendes e Águas Belas.

Malha Urbana

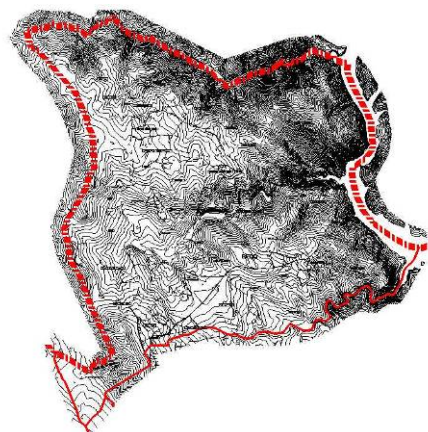
A malha urbana estende-se na grande parte do aglomerado, definindo um modelo que se aproxima do tipo da nucleação primária, onde a ocupação se estabelece de forma linear descontínua, ou seja, as construções vão

surgindo apoiando-se ao longo dos percursos mais significativos.

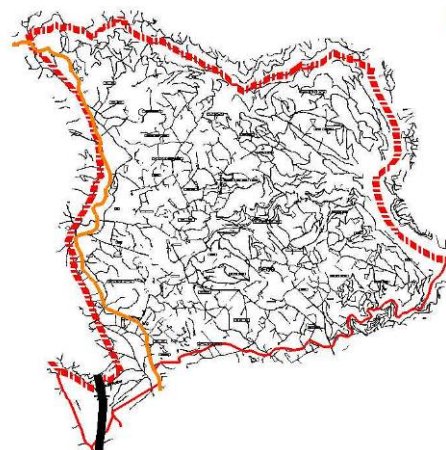
Destacam-se dois pólos de expansão: um no centro e outro a poente.



Freguesia de Beco



Morfologia



Hierarquia Viária

A rede viária é relativamente eficaz, possui um equilíbrio e uma flexibilidade, e forma uma rede coerente de cheios e vazios, do construído e do não construído, que a destaca de outras situações.

Na zona mais consolidada do aglomerado, a malha

é formada por alguns quarteirões de pequena dimensão, contudo mais densos. Noutras zonas é composto sobretudo por quarteirões rurais que vão ocupando os caminhos envolventes, formando quarteirões de maior perímetro com um interior agrícola e escassamente ocupados.

Neste tipo de estrutura, é quase sempre perceptível a leitura de um largo residual, com fortes características para adquirir a devida importância na organização da malha, constituindo o ponto de maior dinâmica e qualidade urbana. Estas formas de nucleação derivam exatamente da importância que determinados cruzamentos assumem na estrutura, onde se materializam largos e praças, que concentram as funções de apoio à coletividade, caracterizando a malha de forma mais clara e equilibrada.

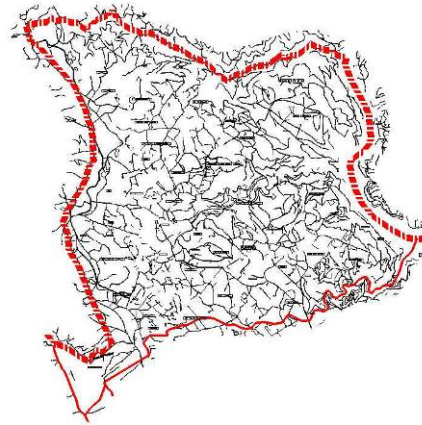
Ao nível dos edifícios tudo se passa em termos de habitação unifamiliar de r/c e 1.º andar.

Assiste-se à evolução de uma malha rural, com vias onde a ocupação se estabelece, formando grandes quarteirões e pequenos casos mais densos nos cruzamentos mais significativos.

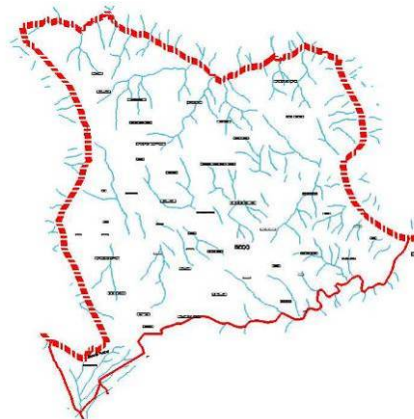
Formas de Crescimento

O crescimento urbano processa-se através da ocupação sistemática da via de maior acessibilidade que estabelece a ligação à EN110, embora não adquirindo algum carácter extensivo observado nas estruturas lineares.

A tendência será a ocupação contínua de toda a frente das vias de maior acessibilidade, consolidando a estrutura, tornando-a mais forte e equilibrada.



Rede Viária



Linhas de Água



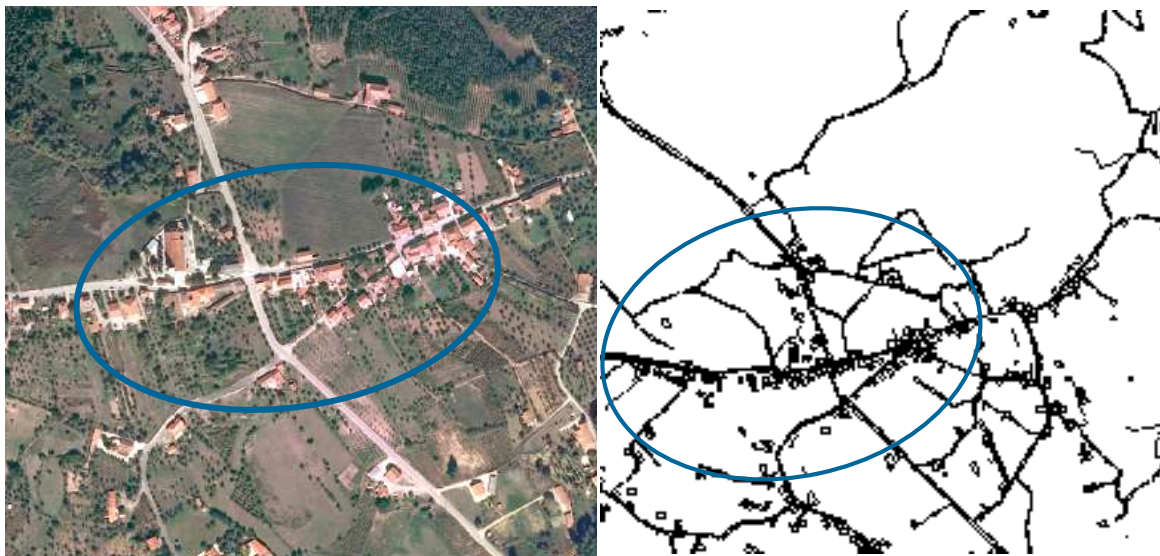
Povoamento

Tipo de Povoamento

Exemplo de Povoamento da freguesia do Beco

– Beco

Estrutura linear descontínua com tendência a nucleações primárias



Ortofotomapa de 2010

7.4. FREGUESIA DE CHÃOS

Possui uma praia fluvial na zona sul, e na parte norte está instalada a Zona Industrial.

Localização

Localiza-se no extremo poente do concelho, e faz fronteira com outros concelhos como o de Alvaiázere, Ourém e Tomar. É ainda limitada a nascente pela freguesia de Areias.

Está prevista uma zona de equipamentos (Zona Desportiva) no centro da freguesia.

Caracterização

Com 24,1 km² de área e 597 habitantes, segundo os censos de 2011, apresenta uma Densidade de 25,6 hab/km².

Este aglomerado segue o tipo de povoamento linear, no qual as construções se vão apoiando nas principais vias de comunicação, contudo de forma pouco constante.

A ocupação urbana não é submetida a uma implantação mais disciplinada e ordenada, há uma dispersão, apesar de se restringir a extensões relativamente contidas e delimitadas no território.

As vias de acesso são, portanto, o principal elemento que motivou uma maior densidade de malha na sua proximidade.

É no lugar de Almogadel que o povoamento acontece mais concentrado, mas, à semelhança das outras freguesias, também se pode constatar a existência de vários núcleos de construções desgarrados, dispersos um pouco por todo o aglomerado. Jampestres parece ser um dos núcleos mais antigos, uma vez que as construções se encontram bastante próximas umas das outras, e os percursos que as separam são estreitos.



Freguesia de Chãos



Morfologia



Hierarquia Viária

A Igreja implanta-se num ponto elevado de um amplo largo onde esta também localizada a Junta de Freguesia. Contudo este não parece ser a “praça” de excelência desta freguesia, o ponto de encontro e lugar de convívio.

Malha Urbana

A forma urbana é permeável e dispersa. A ocupação urbana integra os terrenos agrícolas, e as tipologias são de carácter rural.

No que respeita à característica das construções, esta assenta na tipologia rural, da habitação uni familiar de r/c+1, envolta por parcela em terreno próprio.

Formas de Crescimento

O crescimento urbano processa-se de duas formas distintas: se por um lado as construções se estendem ao longo dos caminhos rurais, segundo a ocupação linear, por outro lado não podemos deixar de realçar a importância dos pequenos núcleos, dispersos um pouco por todo o território, e que vão funcionando como elementos polarizadores de um número de funções relacionadas com a vivência urbana. Começam-se a desenhar novos arruamentos, para garantir o acesso às parcelas existentes ou que vão sendo, entretanto, construídas.

A tendência será o colmatar e preenchimento de toda uma mancha construtiva.

Tipo de Povoamento

Exemplo de Povoamento da freguesia de Chãos – Chãos



Rede Viária

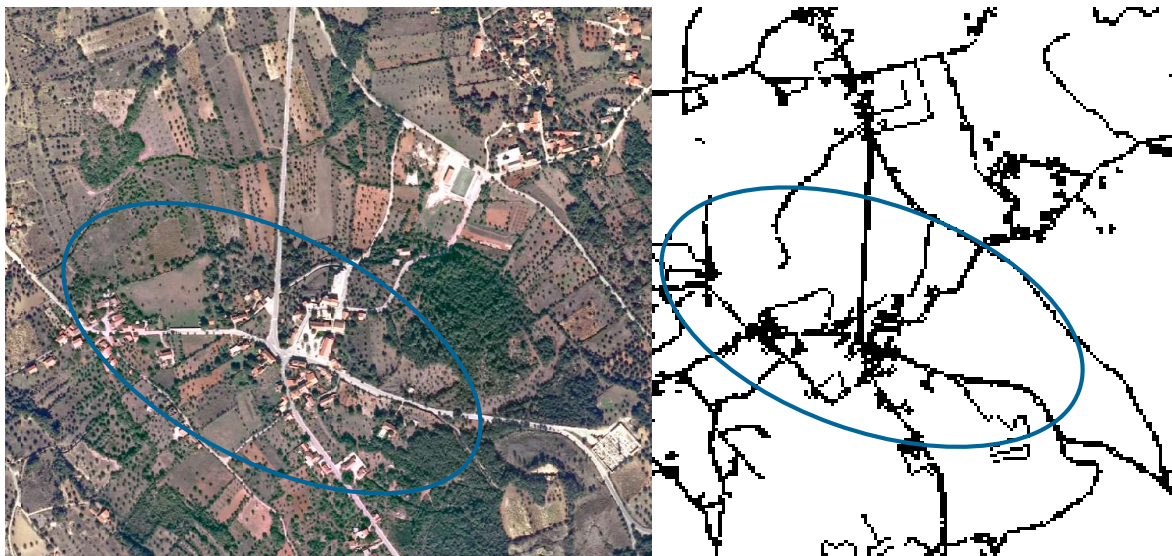


Linhas de Água



Povoamento

Estrutura linear dispersa, com tendência para maior concentração em volta da via, com núcleos dispersos



Ortofotomapa de 2010

7.5. FREGUESIA DE NOSSA SENHORA DO PRANTO

7.5.1. Dornes

Localização

Localiza-se no extremo noroeste do concelho. É limitada a norte pela freguesia do Beco e pelo concelho da Sertã. A sul confina com a freguesia de Paio Mendes e de Aguas Belas. É ainda assegurada pela acessibilidade da ER 238 que a atravessa.

Caracterização

A freguesia em estuda apresenta uma área de 21,8 km² de área e um n.º de 594 habitantes, segundo os censos de 2011. A densidade populacional é de 27,1 hab/km².

Malha Urbana

À semelhança de Águas Belas e Paio Mendes, esta freguesia também não é homogénea em termos de ocupação, concentrando a maior parte da construção numa das zonas do aglomerado.

A principal razão neste caso para que isto aconteça, é a faixa do Rio que a limita a norte e a nascente, e a impede de criar ligações e, portanto, desenvolver nesse sentido.

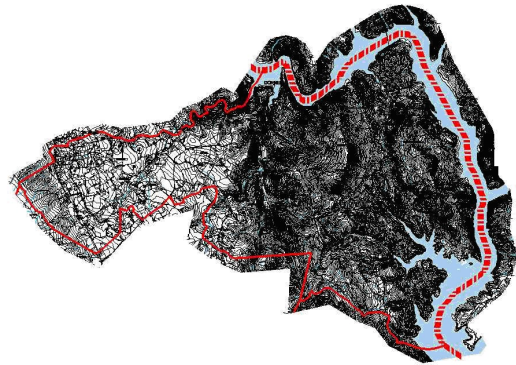
No restante espaço, sobressaem alguns núcleos mais antigos, sendo um deles, considerado como Área Urbana de Interesse Cultural que corresponde à vila de **Dornes**.

A zona mais construída, define-se na parte menos acidentada em termos de morfologia,

e estabelece-se com uma malha coerente de cheios e vazios onde a ocupação vai surgindo de forma linear descontínua.

A forma urbana é relativamente contida e densa.

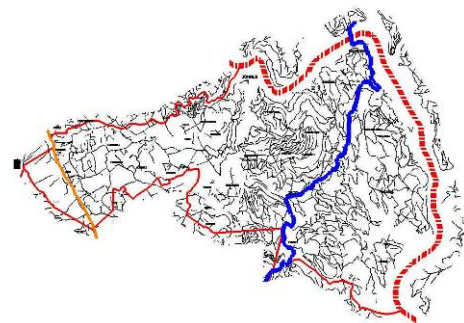
Como já foi referido, é possível encontrar pequenos “nódulos urbanos”, onde a forma urbana é mais contida e a construção mais concentrada, a qual é possivelmente definida pelo cruzamento de dois eixos importantes.



Freguesia de Dornes



Morfologia

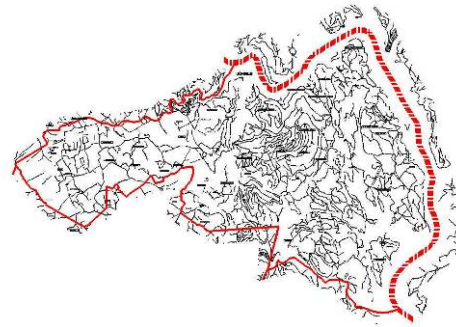


Hierarquia Viária

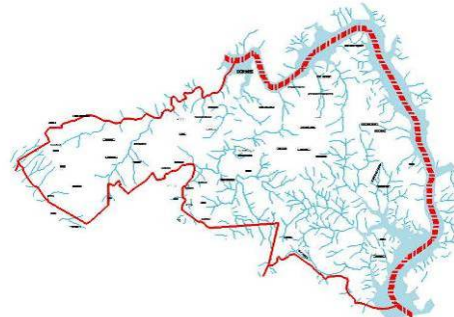
É, nestes entroncamentos, a malha é mais densa formando um núcleo mais marcado, onde o espaço urbano se define mais equilibrado e consolidado, contrastando com a irregularidade de algumas zonas bastante descaracterizadas.

Estes casos correspondem certamente às zonas mais antigas do aglomerado. Definem-se como pequenos largos ou praças, onde está implantado um elemento religioso, o pequeno comércio ou mesmo um equipamento com um carácter mais lúdico. Estes acontecimentos, favorecem o aparecimento de construções, apoiadas na lógica da proximidade, o que significa uma procura de maior acessibilidade sobre a sua área de influência.

O traçado da EN, parece não afetar ou influenciar a construção, uma vez que a ocupação se concentra na zona oposta.



Rede Viária



Linhas de Água

Formas de Ocupação

A ocupação urbana integra os terrenos agrícolas, e as tipologias são de carácter rural.

Em termos de equipamentos, está previsto um cemitério na zona poente da freguesia. Pode ainda aparecer dentro de cada aglomerado, uma área destinada a equipamentos, uma vez que não existe uma zona destinada exclusivamente a estes.

Verifica-se a pequena ocupação dos caminhos envolventes ao aglomerado, ou seja, não existe a perspectiva para uma grande expansão, a tendência é para que o aglomerado se absorva a si mesmo, redefinindo os seus limites e colmatando os espaços vazios.

Vila de Dornes

Descrição e Caracterização do Aglomerado

A forma do aglomerado de Dornes advém da pequena península, banhada pela Albufeira de Castelo do Bode, e teve origem numa igreja mandada construir pela rainha Santa Isabel, num penhasco, a qual ostenta uma torre templária. Esta torre pentagonal, de cunhais calcários enquadrando muros xistosos, traçado irregular e única no País, terá sido ou não, edificada sobre o que restava de uma outra atribuída a Sertório, general romano que nasceu pelos anos 122 (?) a.C. e morreu assassinado no ano de 72 a.C.

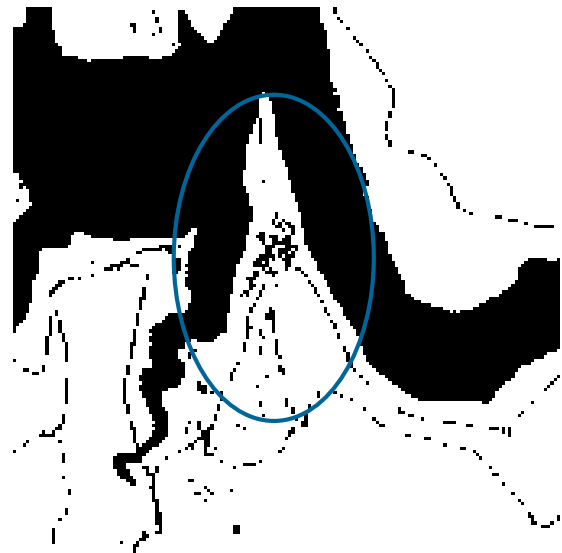
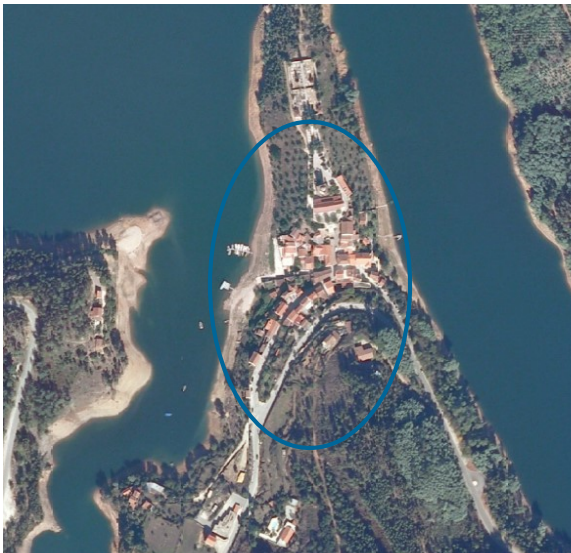
O vilarejo de Dornes, Comenda da Ordem de Cristo, é hoje um dos mais belos quadros da riquíssima paisagem portuguesa. A subida e alargamento das águas do Zêzere, muito contribuiu para tal desiderato. Dornes foi concelho até 1836 com foral dado pelo rei Venturoso em 1513.

Na sua igreja matriz, edifício classificado como Imóvel de Interesse Público, destacam-se os seus azulejos, o órgão de tubos ibérico, as imagens de pedra de Nossa Senhora do Pranto e de Santa Catarina, e o belo óleo figurando o "descanso na fuga para o Egipto".

Tipos de Povoamento da Freguesia

Exemplo de Povoamento da freguesia de Dornes – Dornes.

Nucleação Primária.



Ortofotomapa de 2010

7.5.2. Paio Mendes

Localização

Localiza-se no interior centro do concelho, sendo a única freguesia que não faz fronteira com qualquer concelho.

É assegurada pela acessibilidade da ER 238 que a delimita no sentido nascente.

Caracterização

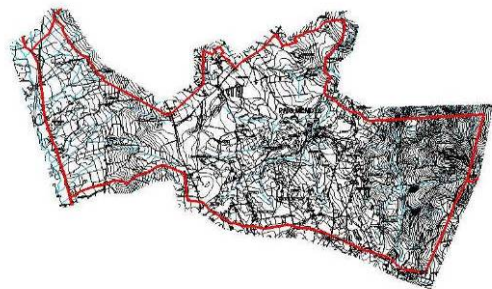
É uma freguesia com uma área de 8,7 km² e uma densidade de 57,7 hab/km², o que corresponde a 495 habitantes, em 2011.

Este é um caso semelhante ao de Águas Belas, que se divide em duas partes - na zona poente quase não existe construção, contrastando com a ocupação da zona nascente, onde se estabelece essencialmente o povoamento. Alias, a sua estrutura define-se como a continuação da malha urbana de Águas Belas, e aproxima-se da nucleação primária dispersa, que evoluiu da sucessiva densificação de uma inicial estrutura do tipo linear rural, no qual as construções vão surgindo, apoiando-se ao longo dos principais caminhos que estruturam o aglomerado.

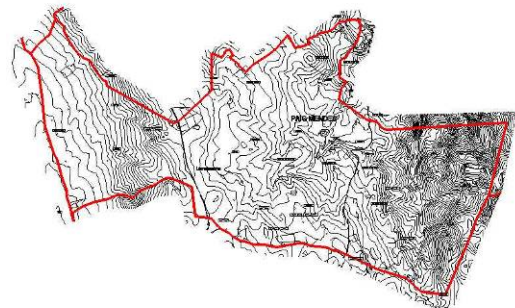
Este tipo de freguesia e lugares assentam estruturalmente na forma tradicional da aldeia, que dispõe as suas edificações em volta de um dado sinal construído ou espacial - a Igreja, o Cruzeiro, o Largo, a Eira - mas com alguma dispersão provocada pelas parcelas privadas que envolvem as construções e permitem realizar alguma agricultura de subsistência.

Malha Urbana

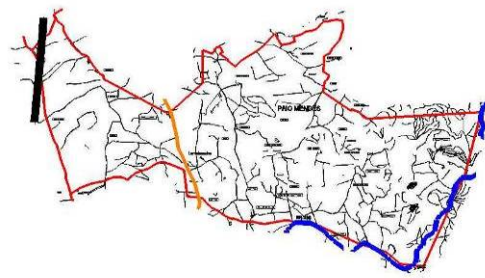
A malha urbana é definida pelo cruzamento dos eixos mais importantes. Neste identifica-se um núcleo mais marcado, onde o espaço urbano se define mais equilibrado e a construção mais densa, que contrasta com a irregularidade de algumas zonas bastante descaracterizadas.



Freguesia de Paio Mendes



Morfologia



Hierarquia Viária

Nesta estrutura, é perceptível a leitura de alguns largos residuais, com fortes características para adquirir a devida importância na organização da malha, constituindo os pontos de maior dinâmica e qualidade urbana. Estes são os espaços públicos por excelência deste aglomerado, onde se ergue um elemento religioso, e se instala o pequeno comércio.

Ao nível do edificado, prevalece, em termos de habitação, a moradia unifamiliar de r/c e 1.º andar.

Espaços Funcionais | Equipamentos | Atividades

Em termos socioeconómicos, esta freguesia não evoluiu em relação à dinâmica rural em que ainda realmente se encontram.

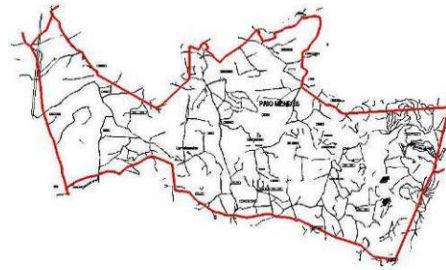
Está previsto um polidesportivo na zona mais central do aglomerado principal, e também existe uma zona Industrial Agropecuária que deverá ser mantida. Mas os recursos existentes não permitem a definição de uma rede muito polarizada e favorecem mesmo uma clara potenciação de centros complementares, estrategicamente mais abrangentes.

Formas de Ocupação

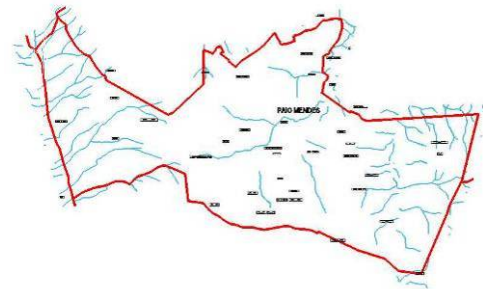
O crescimento urbano processar-se-á pela ocupação de terrenos vagos quer nas zonas mais centrais, quer nas zonas mais periféricas.

Tipo de Ocupação

Exemplo de Povoamento da freguesia de Paio Mendes – Paio Mendes.



Rede Viária

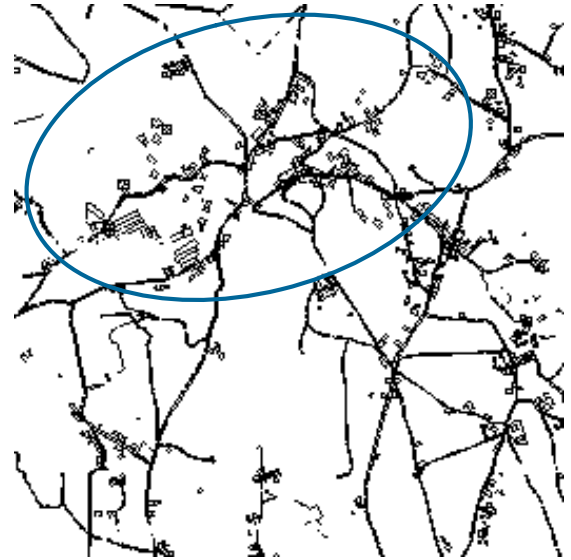


Linhas de Água



Povoamento

Nucleação Primária



Ortofomapa de 2010

7.6. FREGUESIA DE FERREIRA DO ZÊZERE

Localização

Localiza-se no extremo sudoeste do concelho. É limitada a norte pela freguesia de Águas Belas, e a poente por Igreja Nova do Sobral. A sul confina com o concelho de Vila de Rei. É atravessada pela ER 238 e ER 348, sendo esta última o eixo estruturante da vila.

Caracterização

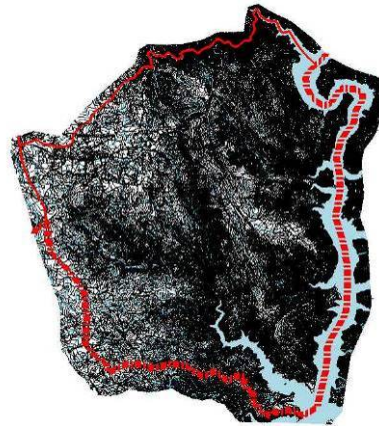
Com uma área de 37,6 km², apresenta uma densidade de densidade: 62 hab / km², correspondente a 2353 habitantes, segundo os censos de 2011.

Em Ferreira de Zêzere, a construção implanta-se essencialmente na parte noroeste da freguesia, situação em que se pode falar mais aproximadamente sobre nucleação, e que se caracteriza por um lado, pela presença de uma estrutura relativamente urbana, composta por quarteirões, ruas, praças, e, por outro, com a existência de funções ligadas ao sector terciário e equipamentos de carácter social e lúdico. A sede de concelho assenta assim num núcleo coeso e concêntrico em volta da praça, desenvolvendo-se depois com sustentação nas estradas que a penetram.

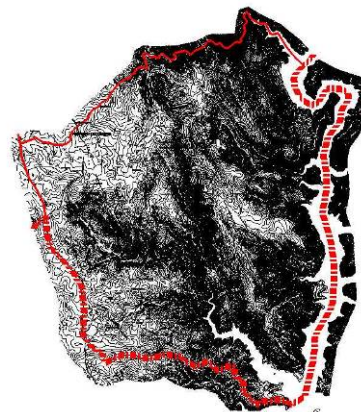
É neste núcleo, que a ocupação se define de forma linear, ou seja, ocupando os percursos que aqui se desenham. Em determinados momentos a construção acontece de forma mais contínua, favorecendo uma malha mais densa.

Na restante parte da freguesia, encontramos pequenos núcleos dispersos, nomeadamente

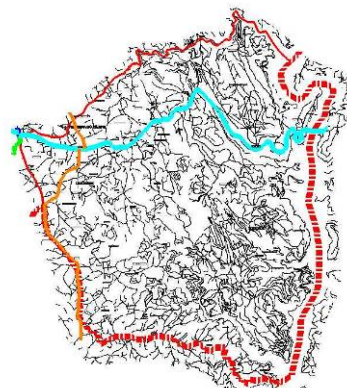
na Pombeira, na Bairradinha, em Pardielas, etc., mas que não se tendem a agrupar por estarem



Freguesia de Ferreira de Zêzere



Morfologia



Hierarquia Viária

demasiado isolados, e por não haver uma rede viária suficientemente forte, capaz de promover o desenvolvimento nesse sentido.

A Estrada Nacional não interfere na estrutura urbana deste aglomerado, apenas faz a ligação a uma outra via, que se define como o eixo principal desta freguesia.

Malha Urbana

A malha urbana é definida pelo cruzamento dos dois eixos mais importantes. É aqui que ela é mais densa formando um núcleo mais marcado, onde o espaço urbano se define mais equilibrado e consolidado, contrastando com a irregularidade de algumas zonas bastante descaracterizadas. A malha é qualitativamente semelhante, apresentando uma rede coerente de cheios e vazios, do construído e do não construído, definindo-se equilibrada e homogénea.

Nesta estrutura, é perceptível a leitura de alguns largos residuais, com fortes características para adquirir a devida importância na organização da malha, constituindo os pontos de maior dinâmica e qualidade urbana. Estes são os espaços públicos por excelência deste aglomerado, onde se ergue um elemento religioso, e se instala o comércio.

Em termos de cérceas, somente em Ferreira do Zêzere é possível encontrar edifícios que ultrapassam o r/c+1.

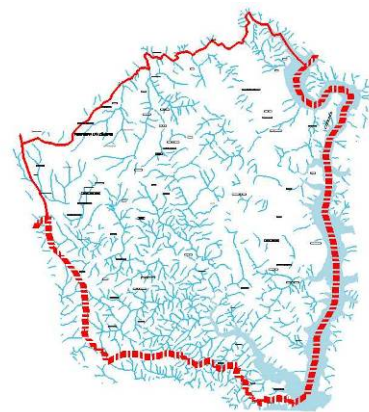
Espaços funcionais | Equipamentos | Atividades

É em Ferreira do Zêzere, que se percebe um uso preferencial em termos das componentes e sectores dos aglomerados. É aqui que se encontram os espaços verdes tratados de

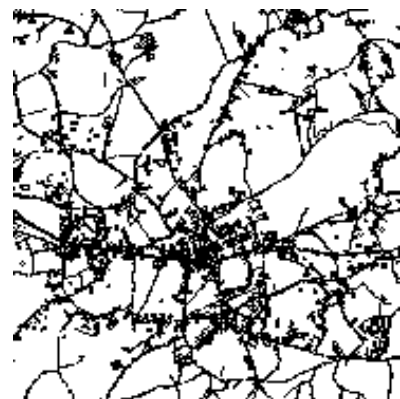
lazer e recreio, e a grande parte de equipamentos de utilidade pública, bem como as estruturas comerciais de pequena dimensão. É claramente o único centro de serviços do concelho.



Rede Viária



Linhas de Água



Povoamento

Vila de Ferreira do Zêzere

Descrição e Desenvolvimento da Vila

A vila situa-se numa pequena "crista" com uma altitude média de 350 m. A norte do aglomerado, localiza-se a única depressão com maior significado, que corresponde a uma linha de água que torna essa zona mais húmida.

Deste modo podemos considerar que o relevo não teve influência direta e decisiva no desenvolvimento Vila, pois embora o núcleo embrionário apareça no cabeço, a sua expansão fez-se de uma forma radial, no sentido de todos os pontos cardeais, ao longo do traçado de vias de comunicação, que, estas sim, foram diretamente marcadas pela sinuosidade própria das elevações.

Nucleação com uma expansão linear / radial



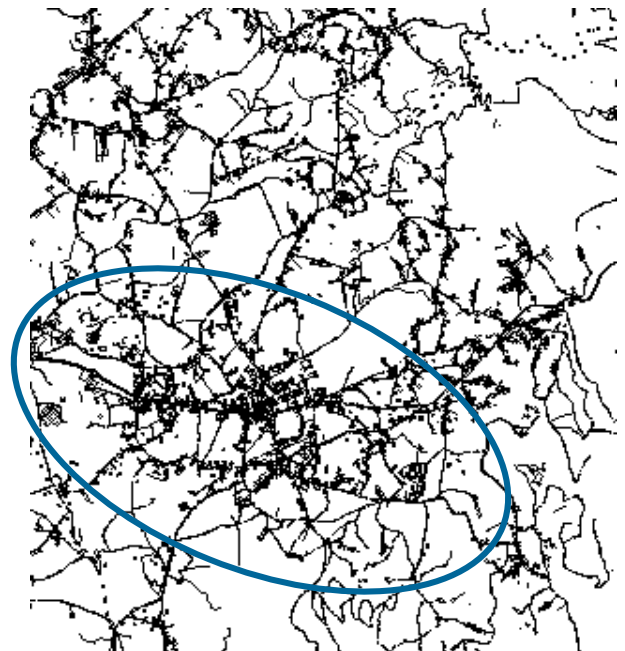
Ortofotomapa de 2010

Formas de Ocupação

O crescimento urbano processar-se-á ao longo das vias, pela ocupação de terrenos vagos quer nas zonas mais centrais, quer nas zonas mais periféricas.

Tipo de Ocupação

Exemplo de Povoamento da freguesia de Ferreira do Zêzere – Ferreira do Zêzere.



7.7. FREGUESIA DE IGREJA NOVA DO SOBRAL

Localização

Localiza-se no extremo sul do concelho, e é limitada a norte pela freguesia de Pias e a nascente por Ferreira de Zêzere. A sul confina com o concelho de Tomar e de Vila de Rei. É assegurada pela acessibilidade da EN 238 e variante EN 238.

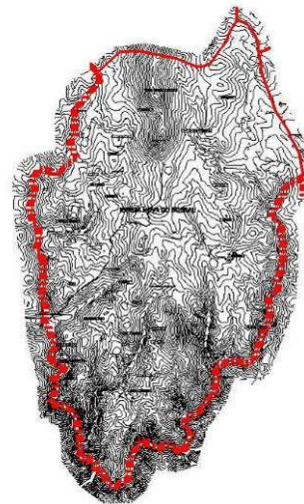


Freguesia de Igreja N. do Sobral

Caracterização

Trata-se de uma das freguesias mais pequenas do concelho em termos de dimensão, apresentando uma área de 12,9 km² de área, um n.º de habitantes de 662 habitante e uma densidade de 50,4 hab/km², conforme os censos de 2011.

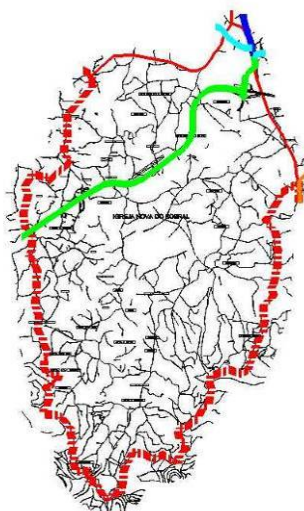
A distribuição dos tipos de povoamento no território concelhio, evidencia uma certa convergência entre formas de ocupação, condicionantes morfológicas do território e a espacialização das dinâmicas de desenvolvimento urbano. Estas áreas são bastante homogéneas, representando maior incidência de determinado tipo de povoamento em relação a outros.



Morfologia

De facto, Igreja Nova do Sobral, à semelhança de outros casos, define-se com uma ocupação linear dispersa, onde as construções se vão apoiando ao longo das vias de maior acessibilidade, contudo de uma forma pouco constante.

O uso e ocupação do solo assentam na “dispersão controlada” em volta de uma qualquer situação marcante à escala das aldeias. A rede viária apoia-se em traçados medievais ou até romanos.



Hierarquia Viária

Malha Urbana

A estrutura destes aglomerados define-se com percursos aleatórios de traçados orgânicos, influenciados por questões territoriais, sem pressupostos de alinhamentos geométricos, sem uma ordem ou uma hierarquia viária.

As construções surgem desgarradas, por vezes formando pequenos núcleos dispersos por toda a freguesia. Estes núcleos correspondem certamente às zonas mais antigas do aglomerado, o que nos faz concluir que a ocupação não se deixou atrair pelo existente, as vias foram o principal elemento que gerou a nova construção.

Numa abordagem mais circunscrita à forma urbana, vemos que a rede viária local neste caso não gera malha urbana eficaz. Não existe uma rede de percursos suficientemente sólida, apenas se organizam alguns caminhos orgânicos, nos quais, a associação dos lotes se processa de forma pouco constante.

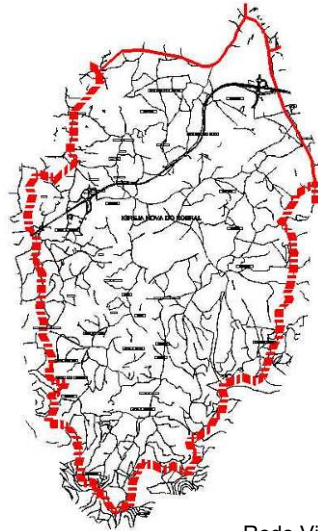
A forma urbana é também permeável.

Formas de Ocupação

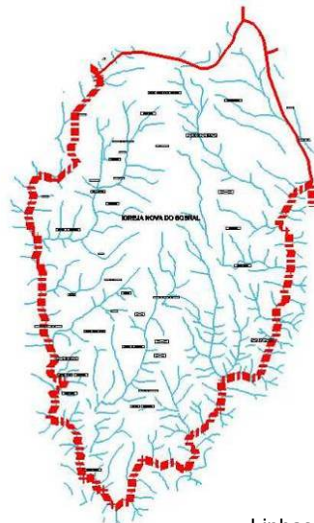
A ocupação urbana integra os terrenos agrícolas, e as tipologias são de carácter rural. As edificações são claramente rústicas e assentes nas estruturas tradicionais.

A zona que envolve o Lar e onde estão localizados quase todos os equipamentos (Escola / Junta de Freguesia / Campo de Futebol) irá sofrer uma expansão, uma vez que a nova zona Industrial irá certamente atrair mais população.

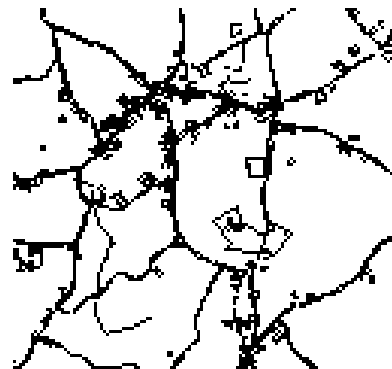
A tendência será o agrupamento destes núcleos que se encontram dispersos, formando talvez um só quarteirão com um maior perímetro.



Rede Viária



Linhas de Água

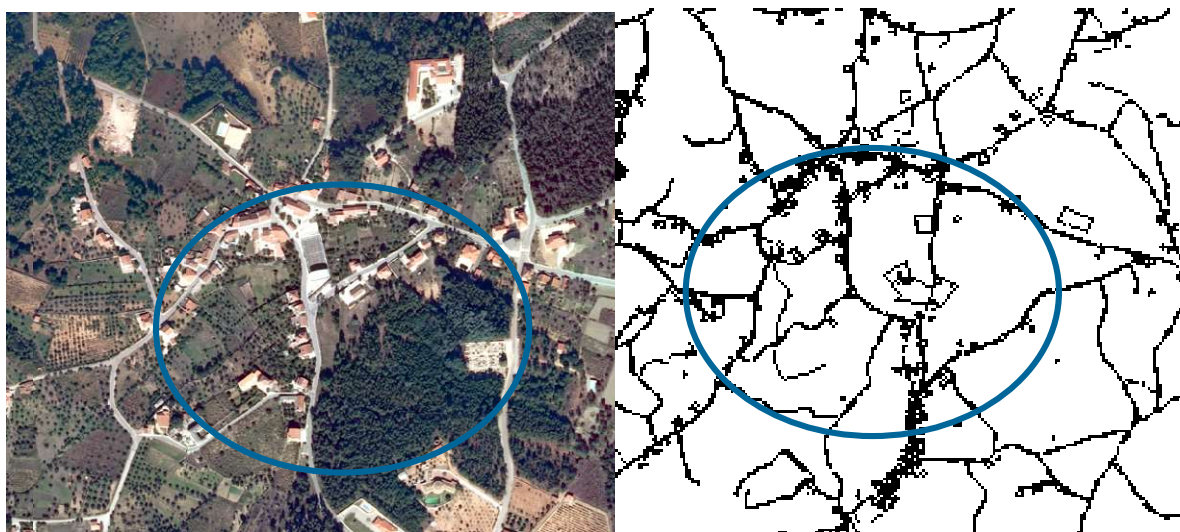


Povoamento

Tipo de Ocupação

Exemplo de Povoamento da freguesia de Igreja Nova do Sobral – Igreja Nova do Sobral.

Estrutura linear dispersa com tendências a nucleações nos cruzamentos e zonas mais antigas



Ortofotomapa de 2010

lugar do plano

gestão do território e cultura, lda



Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro



+351 234 426 985
+351 962 054 106



lugardoplano@lugardoplano.pt



www.lugardoplano.pt