



PDM DE BELMONTE **1ª REVISÃO**

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL DO MUNICÍPIO DE BELMONTE

ANEXO **ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS** **(PARA EFEITOS DE DELIMITAÇÃO DA REN)**

JANEIRO 2022



Histórico do documento:

Versão	Descrição	Data
0	Versão inicial	Maio 2021

COORDENAÇÃO GERAL

Marta Falcão, Arquiteta Urbanista (Proengel, Lda)

Carlos Simões, Eng. Civil, (CM de Belmonte)

Índice Geral

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	5
3.	BREVE ENQUADRAMENTO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL	6
3.1.	ENQUADRAMENTO GERAL	6
3.2.	ESTRUTURA URBANA	14
3.2.1.	União das freguesias de Belmonte e Colmeal da Torre	15
3.2.1.1.	Belmonte e Ginjal	15
3.2.1.2.	Quinta das Pereiras I	19
3.2.1.3.	Belmonte Gare	20
3.2.1.4.	Gaia	22
3.2.1.5.	Quinta do Rio	24
3.2.1.6.	Quinta das Pereiras II	24
3.2.1.7.	Quinta Branca	25
3.2.1.8.	Laje do Tostão	26
3.2.1.9.	Colmeal da Torre + Catraia da Torre	27
3.2.1.10.	Quinta da Jardina	30
3.2.1.11.	Quinta da Lajinha	30
3.2.2.	Freguesia de Caria	31
3.2.2.1.	Caria (Estrelado + Pinho Manso + Bairro de Santo António)	31
3.2.2.2.	Caria Gare e Catraia de Caria	33
3.2.2.3.	Vale das Casinhas	36
3.2.2.4.	Malpique	36
3.2.2.5.	Monte do Bispo	38
3.2.2.6.	Santo Antão	40
3.2.2.7.	Bairro de São Vicente	42
3.2.3.	Freguesia de Maçaínhas	43
3.2.3.1.	Maçaínhas	43
3.2.3.2.	Zona da Quinta da Fontinha (Pessegueiro)	45
3.2.3.3.	Lugar entre Maçaínhas e Maçaínhas Apeadeiro	46
3.2.3.4.	Maçaínhas– Apeadeiro	47
3.2.3.5.	Quinta Cimeira	49
3.2.3.6.	Quinta do Meio	51
3.2.3.7.	Quinta do Monte	51
3.2.3.8.	Horta da Pimenta	52
3.2.4.	Freguesia de Inguias	53
3.2.4.1.	Inguias	53
3.2.4.2.	Carvalhal Formoso	55
3.2.4.3.	Olas	57
3.2.4.4.	Trigais	59
3.2.4.5.	Quinta do Chão da Ribeira	61
3.3.	EVOLUÇÃO DA GESTÃO URBANÍSTICA	62
3.4.	CAPACIDADE DE CARGA DOS PERÍMETROS URBANOS	64
4.	CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS	65
5.	CONCLUSÃO	67
	QUADRO SÍNTESE	68
	CARTOGRAMAS	69

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo insere-se da revisão do Plano Diretor Municipal de Belmonte (adiante designado por PDM96 ou PDM) e tem como objetivo identificar e delimitar as áreas urbanas consolidadas para efeito de delimitação da REN.

A caracterização da rede urbana municipal apresentada na fase de estudos de caracterização, teve como objetivo a compreensão e a futura definição do sistema urbano municipal, fazendo uma análise dos aglomerados e lugares do Concelho ao nível do uso e ocupação do solo, da leitura da sua estrutura urbana, verificação da ocupação dos perímetros urbanos vigentes e da compreensão das relações entre lugares (dependências, cortes, interações, etc.). Em paralelo desenvolveu-se um estudo comparativo entre o disposto/previsto e caracterizado no PDM vigente e a situação atual, de forma a compreender a evolução sofrida e os desvios das suas expectativas.

Esta análise foi efetuada com base na cartografia disponível, levantamentos de campo, da informação estatística do INE (Censos 1991, 2001, 2011, etc.) e complementadas por informação da Câmara Municipal e outras entidades competentes. Refira-se que, nesta fase, optou-se por estudar os lugares com perímetro urbano vigente, e ainda outros que se consideraram relevantes para a compreensão e definição da realidade municipal em questão. Apesar de se ter identificado a existência de várias quintas, estas não foram estudadas neste tema por não se enquadrarem na definição de estrutura urbana.

Um dos principais problemas verificados no local aquando do levantamento de campo prende-se com o desajustamento dos perímetros urbanos face à realidade do território e do seu crescimento ao longo dos anos. Por este motivo, torna-se importante e fundamental rever os Perímetros Urbanos vigentes, pois a sua delimitação tem-se revelado desajustada face ao edificado consolidado e às áreas de expansão excessivas.

Desta forma será possível primeiro compreender o modelo territorial atual e propor um outro modelo territorial ou alterações ao existente, adequado às novas estratégias de desenvolvimento e objetivos que se pretendem para o município. Neste sentido, o documento termina com uma breve síntese que pretende sistematizar as principais ideias e questões a ter em consideração no âmbito da revisão deste PDM, e mais concretamente na formulação do novo modelo territorial de Belmonte

Apresenta-se no presente relatório uma síntese desse estudo, atualizando para os dados da população atual. No final apresenta-se os cartogramas de análise por freguesia e uma tabela síntese da ocupação urbana.

2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Para compreender qual o significado da rede urbana no concelho e consequentemente do espaço urbano, há que compreender qual a sua dimensão/proporção em relação ao solo rural.

Os valores a seguir apresentados baseiam-se na Planta de Ordenamento vigente.

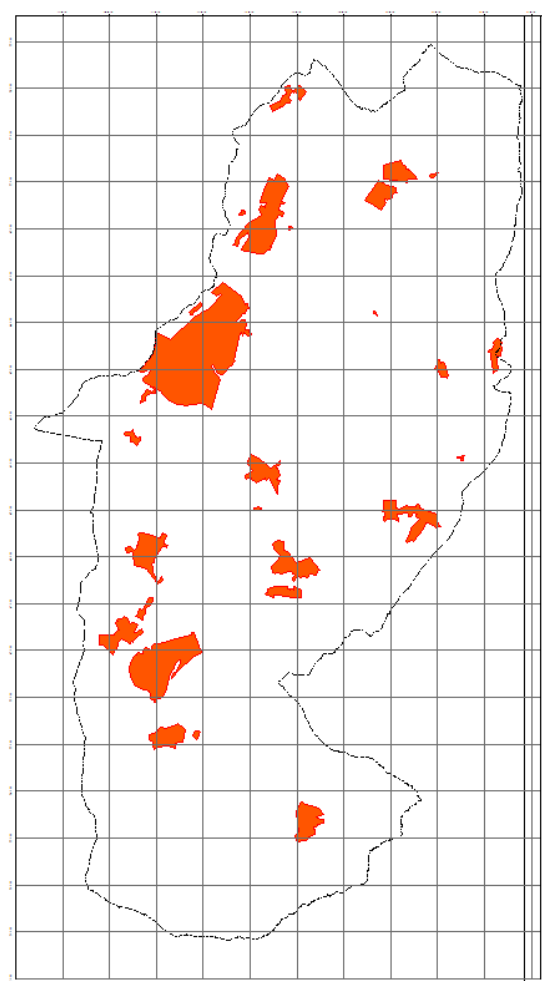


Figura 1 – -Solo urbano no concelho (vermelho) (Fonte: PDM96)

O PDM de Belmonte, eficaz desde 1996, classifica o território municipal em 92.7% como solo rural e 7.3% de solo urbano (inclui zonas industriais). Para além dos aglomerados urbanos (solo urbano), existem bastantes edifícios dispersos essencialmente ao longo dos eixos viários.

Um dos problemas detetados no concelho é que existem bastantes edifícios dispersos essencialmente ao longo dos eixos viários, sobretudo na zona Oeste do concelho próximo de Belmonte e na zona central, próximo de Maçainhas.

Os espaços industriais previstos no PDM96 (muitos deles ainda por executar) localizam-se em todas as freguesias, embora com maior significado em Caria e Belmonte, onde existe maior pressão. Também os acessos à A23 se apresentam como locais apetecíveis para a implementação das atividades económicas.

Apesar disso as pequenas indústrias e/ou oficinas localizam-se um pouco por todo o concelho, agregadas geralmente aos aglomerados urbanos. Em termos genéricos pode-se identificar a zona Oeste do concelho (para Oeste da Ribeira das Inguias-Maçainhas que faz a grande divisão deste território) como a mais construída. A zona Nordeste é a que apresenta maior valor e variedade paisagística.

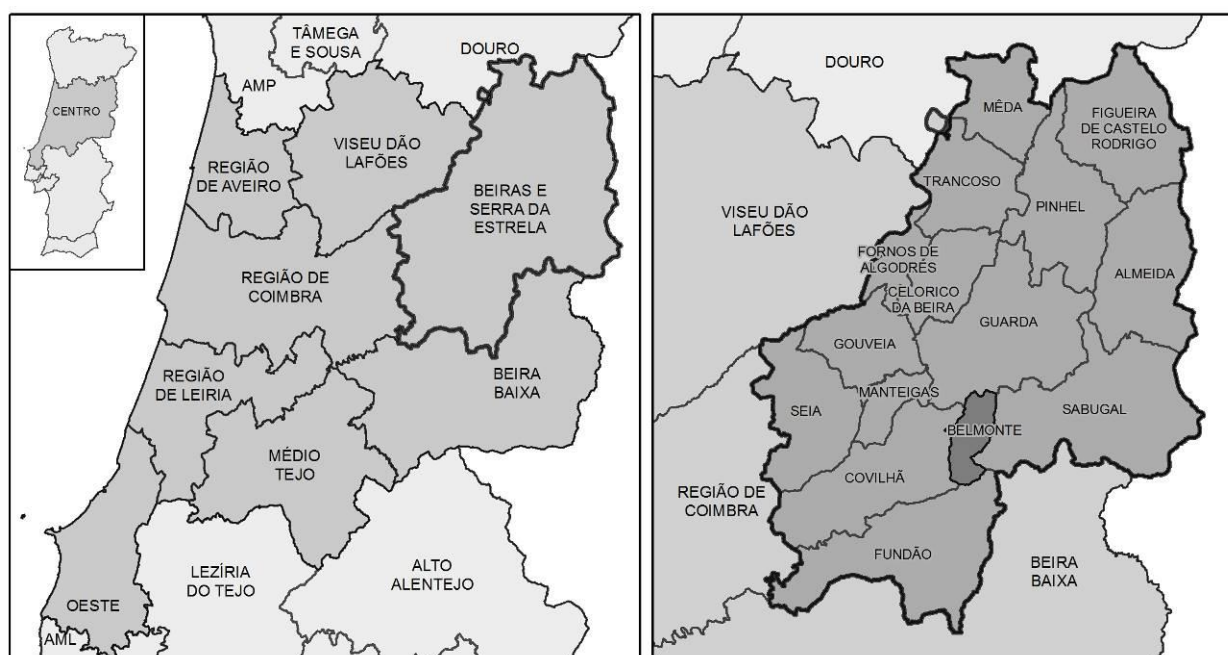
As principais concentrações de espaço urbano correspondem às sedes de freguesia, verificando-se, porém, que alguns aglomerados surgem nas imediações destas e que, pelo seu nível de dependência, começam a ganhar destaque no território, determinando relações importantes para a compreensão do funcionamento e modo de ocupação no território, que deverão ser ponderadas aquando da elaboração da proposta de ordenamento, no âmbito da revisão do PDM vigente.

3. BREVE ENQUADRAMENTO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

3.1. ENQUADRAMENTO GERAL

O concelho de Belmonte, situado em Portugal continental, integra o distrito de Castelo Branco e, no contexto dos níveis hierárquicos da Nomenclatura das Unidades Territoriais para fins Estatísticos, de 2013 (NUTS2013), está enquadrado na NUTS I Continente (PT1), NUTS II Centro (PT16) e NUTS III Beiras e Serra da Estrela (PT16J).

Figura 2 – Localização do concelho de Belmonte no contexto das NUTS 2013



Fonte: DGT. CAOP. 2019



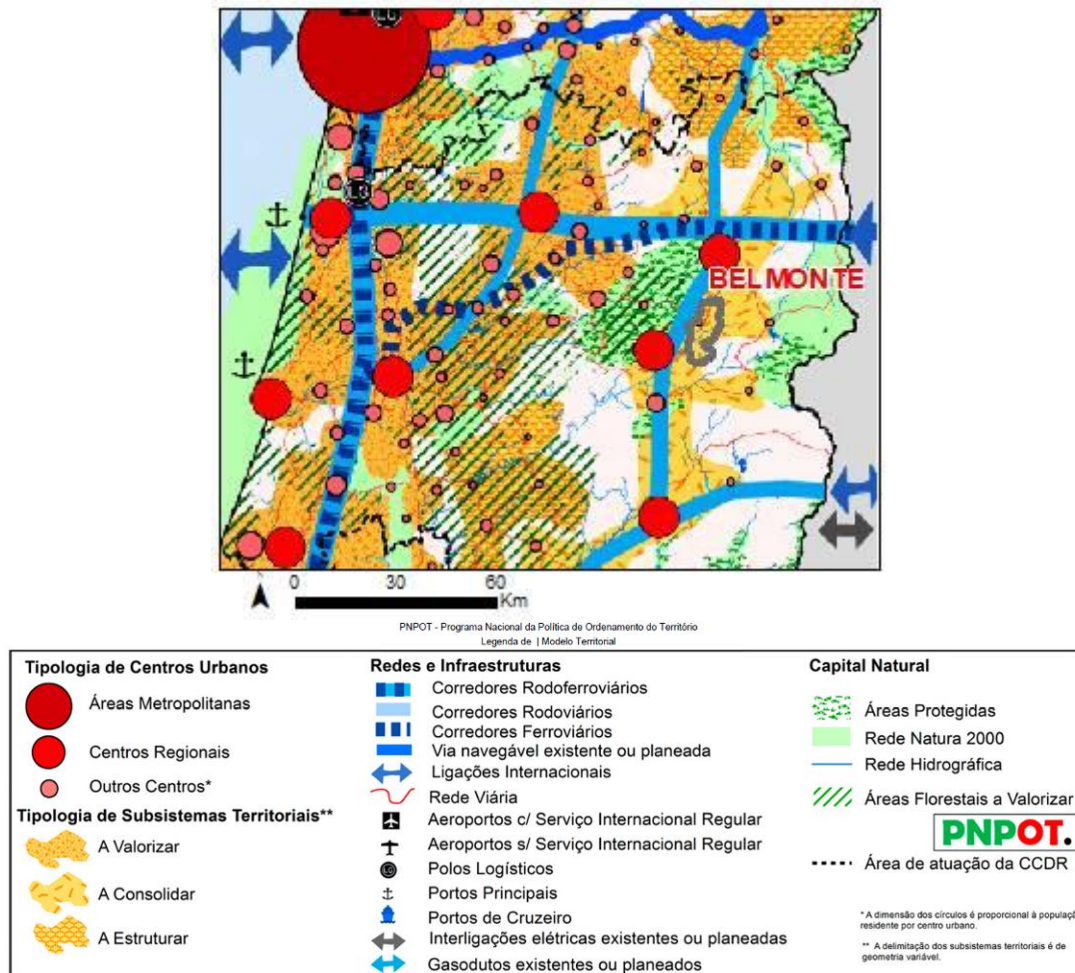
Até 1 de janeiro de 2015, data a partir da qual a Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, começou a ser aplicada pelo Sistema Estatístico Nacional e Europeu, o município de Belmonte, juntamente com os municípios da Covilhã e do Fundão, constituíam a NUTS III Cova da Beira. Com a aplicação desta lei, os municípios anteriormente integrados nas NUTS III Cova da Beira, NUTS III Serra da Estrela (Fornos de Algodres, Gouveia e Seia) e NUTS III Beira Interior Norte (Almeida, Celorico da Beira, Figueira de Castelo Rodrigo, Guarda, Manteigas, Meda, Pinhel, Sabugal e Trancoso) passaram a integrar uma só unidade territorial, designada NUTS III Beiras e Serra da Estrela. Esta unidade territorial estende-se por 630 495 ha, distribuídos pelos 15 municípios referidos, juridicamente enquadrados na Comunidade Intermunicipal das Beiras e Serra da Estrela (CIM BSE).

O concelho de Belmonte, com uma área de 11 876 ha, (aprox. 119 km²), representa 1,9% da área da NUT III na qual se insere e está enquadrado pelos municípios da Guarda, a Norte, do Sabugal, a Este, do Fundão, a Sul e da Covilhã, a Oeste.

De acordo com o modelo territorial do PNPOT, o município de Belmonte integra:

- Tipologia de Centros urbanos – Outros centros Belmonte;
- Tipologia de Subsistemas territoriais – a consolidar;
- Redes e infraestruturas – corredor rodoviário (A23)

Figura 3 – Enquadramento do Município no modelo territorial do PNPOT



A operacionalização do modelo territorial é regida pelos vários sistemas que o compõem:

- S1 Sistema Natural;
- S2 Sistema Social;
- S3 Sistema Económico;
- S4 Sistema de Conetividade;
- S5 Sistema Urbano.

Este Plano encontra-se na fase final da sua elaboração ("A proposta de plano foi, para efeitos do artigo 59.º do Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), enviado por esta CCDR à Secretaria de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades."¹).

Figura 4 – Proposta do PROT-C - Modelo Territorial (Fonte: PROT-C, maio 2011).

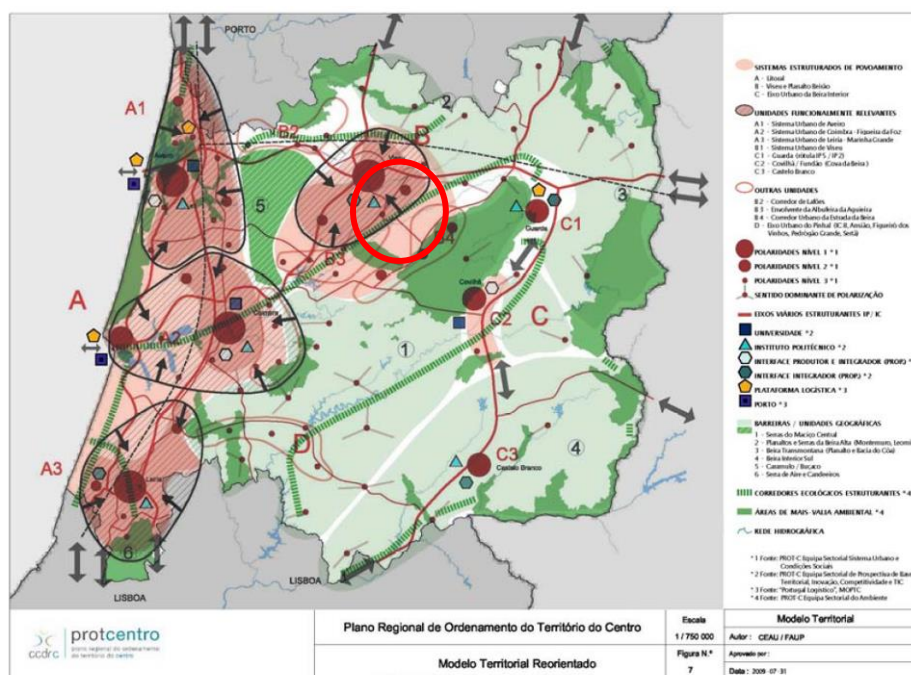


Figura 5 – Proposta do PROT-C - Modelo Territorial (Fonte: PROT-C, maio 2011).

"O sub-sistema urbano da Beira Interior desenvolve-se ao longo da IP2/A23 e abrange Guarda, Belmonte, Covilhã- Fundão e Castelo Branco. É constituído por núcleos que distam entre si apenas alguns minutos e polarizam as áreas envolventes de baixa densidade. Este eixo é profundamente marcado por atividades industriais tradicionais, como o têxtil e os laticínios, embora apresente atualmente uma estrutura funcional diversificada, com especial relevância para a vocação turística ligada sobretudo ao sistema montanhoso Serra da Estrela - Serra da Gardunha e aos valores patrimoniais existentes. Guarda e Castelo Branco sobressaem pelas funções administrativas, Covilhã pelos serviços do conhecimento ligados à oferta de ensino universitário, Fundão pela produção local de excelência como a cereja e **Belmonte com uma forte presença da indústria têxtil**. A cidade da Guarda, com a sua posição de charneira entre duas importantes vias (IP2/A23 e IP5/A25), a que acresce a linha ferroviária e a futura plataforma logística, tem um importante papel de ligação entre o Litoral e o resto da Europa, muito especialmente com Espanha."²

¹ www.ccdr-c.pt

² PROT Centro, Maio 2011.

As diretivas ao nível do ordenamento do território são as mais variadas e apresentam-se de seguida as que são mais específicas para a zona (Cova da Beira, onde se insere Belmonte):

Quadro 1| Programa de execução previsto no PROT C – Ações previstas para a Cova da Beira

PROGRAMA DE EXECUÇÃO PREVISTO NO PROT-C ³ – Ações previstas para a Cova da Beira		
SETOR	DESIGNAÇÃO DA PROJECTO/AÇÃO	DESCRIÇÃO DA PROJETO/MEDIDA
Rede para a criação e transferência de conhecimento e tecnologia	Rede de conhecimento e Tecnologia (RCT)	Rede de Parques de Conhecimento e Tecnologia (PCT) que tem como vocação principal a I&D, a transferência de tecnologia e inovação, etc. e que deverão ser desenvolvidos a partir do potencial de I&D de cada uma das universidades da região e assumir-se como polos de amarração dos <i>clusters</i> existentes -3.
		Rede integrada de incubação de ideias e empresa e empresa, considerando a incubação (até 4 anos) e aceleração de empresas (até 8 anos).
Ações Piloto para o Desenvolvimento infraestrutural e da capacidade de uso das TIC	Centro de utilização inovadora de TIC _ CITIC	Constituição de um centro de investigação, num dos PCT, em articulação com a rede de PCT, e com ligação específica a uma das ZAES localizada em zona de baixa densidade. Desenvolvimento de projetos experimentais em necessidades específicas das zonas de baixa densidade.
	Sistema de otimização dos recursos de transporte _ SORT	Desenvolvimento de um projeto-piloto para uso das TIC para monitorizar e otimizar os serviços de transporte em zonas de baixa densidade.
Regadios	Desenvolvimento do Regadio	Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira
Saúde e Bem-estar	Valorização e requalificação dos complexos termais e zonas envolventes e dos conjuntos urbanos onde se inserem	Criação de valências tecnologicamente inovadoras que permitam o desenvolvimento do potencial termal. Reabilitação dos complexos termais e requalificação urbanística, paisagística e ambiental das zonas envolventes e dos respetivos aglomerados urbanos.
Rotas de interesse Turístico	Desenvolvimento dos percursos de Arte Rupestre de Foz Côa ao Médio Tejo	Valorização e requalificação de sítios arqueológicos. Articulação e promoção conjunta dos diferentes percursos (Vale do Côa, Tejo Superior e Internacional, Serra da Gardunha).
	Consolidar a Rota das Aldeias Históricas	Valorizar e monitorizar a consolidação e sustentabilidade das aldeias.
	Desenvolver e consolidar a Rota das Aldeias de Xisto	Valorizar e monitorizar a consolidação e sustentabilidade das aldeias.
Turismo em espaço rural e de natureza	BuY NATURE - Turismo sustentável em áreas classificadas	Valorização sustentada dos recursos específicos das áreas Classificadas do Interior.
Infraestruturas Rodoviárias	Corredores de articulação Intra regional	IC 34 – V.N. Foz Côa (IP 2)/Barca d’Alva, IC6- /Tábua/Oliveira do Hospital (IC7)/Covilhã (A23/IP2) IC7/ - Oliveira do Hospital (IC6)/Fornos de Algodres (A25/IP5) IC37 Viseu (IP5/A25)/Seia (IC7)

³ Documento datado de Maio 2011.

PROGRAMA DE EXECUÇÃO PREVISTO NO PROT-C ³ – Ações previstas para a Cova da Beira			
SETOR	DESIGNAÇÃO DA PROJECTO/AÇÃO	MEDI-	DESCRIÇÃO DA PROJETO/MEDIDA
Qualidade do ar	Observação do limite máximo para a concentração de radão em edifícios de elevada concentração populacional.		Análise da qualidade de ar no interior das construções hospitalares e de saúde, escolares, de reclusão, de gestão de emergência e socorro, ou outros edifícios públicos.
	Identificação das áreas com elevada radioatividade natural		Elaboração de estudos e de cartografia para a delimitação, em sede de PMOT, das áreas com elevada radioatividade natural.

Na generalidade as diretrizes da proposta de PROT-C encontram-se refletidas nas propostas apresentadas, sendo que o princípio fundamental de equilíbrio municipal foi sempre salvaguardado.

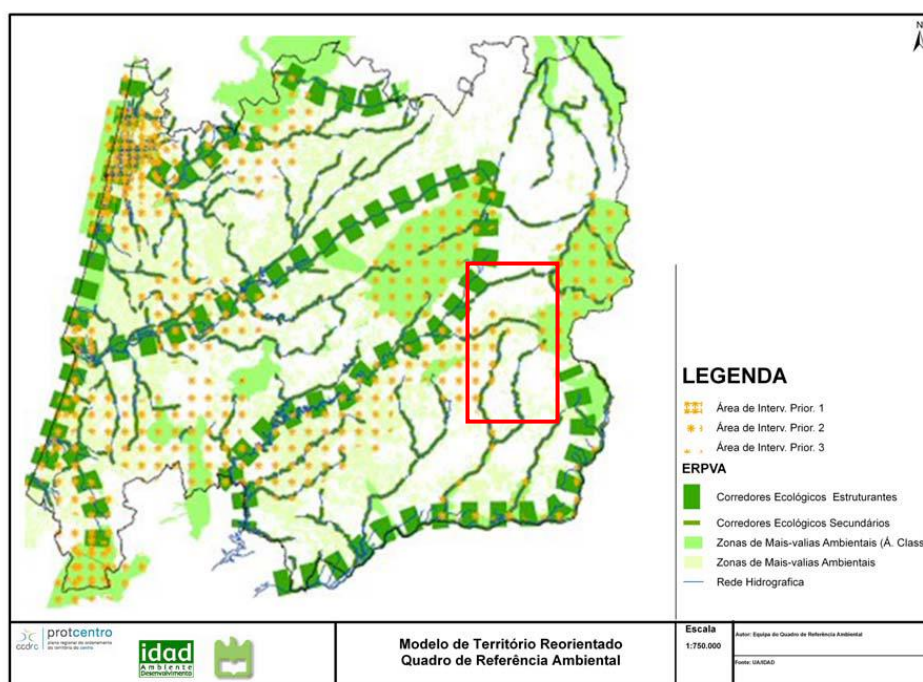


Figura 1| Sistema ambiental previsto pelo PROT-C (Fonte: PROT-C, maio 2011).

Ao nível do sistema ambiental, o município insere-se na Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA), tendo sido amplamente considerado nas presentes propostas.

Para o município em estudo destacam-se essencialmente potencial agrícola pelos aproveitamentos hidroagrícolas da Cova da Beira o sistema económico que está diretamente ligado ao anterior. Pela sua posição estratégica entre a rede de infraestruturas estruturantes destaca-se também o sistema de conectividade.



A proposta de PROT da Região Centro aguarda publicação ("A proposta de plano foi, para efeitos do artigo 59.º do Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), enviado por esta CCDR à Secretaria de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades."⁴).

Enquadra esta região no seu cartograma geoestratégico que engloba a Península Ibérica. Este documento é fundamental para a definição de uma estratégia conjunta, coerente e refletida da realidade específica de todos os municípios envolvidos nessa região, reforçando assim os seus potenciais e combatendo de forma global as suas ameaças e vulnerabilidades.

Este enquadra o concelho em termos de sistema urbano como estando numa área exterior a qualquer características fisiográficas do território em que se insere.

As grandes linhas definidoras da distribuição urbana são:

- Em termos biofísicos, o concelho pode dividir-se em duas partes. A zona montanhosa, a Sul, coincidente com a área incluída no Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE). A zona planáltica a Norte (mas prolongando-se para Sul, a Oeste), onde há a distinguir a várzea do Mondego que se desenvolve para nascente de Celorico da Beira;
- Em termos urbanos, as duas grandes linhas são a linha férrea da Beira Alta e a Autoestrada das Beiras Litoral e Interior - A25.

A rede de acessibilidades é um fator sempre preponderante para a hierarquia dos lugares. Com a construção da A25, Celorico da Beira viu reforçada a sua acessibilidade, favorecendo sobretudo Ratoeira, Lajeosa do Mondego, Aldeia Rica, e a Sede do Concelho. Simultaneamente, este novo eixo viário tem um nível de serviço (e consequentes características) que não permite a urbanização adjacente, definindo uma barreira/corte à relação entre a zona Norte e a Sul do Concelho.

Identifica-se um território com pólos centralizadores - que são essencialmente as sedes de freguesia - que funcionam como centros administrativos e coletivos (económicos apenas a Vila de Celorico da Beira). Para além desses, no restante território municipal, encontramos um modelo disperso de "ilhas" de difícil articulação e que levanta questões de difícil resolução e de sustentabilidade.

De forma geral, a estrutura urbana caracteriza-se pela existência de aglomerados com um núcleo antigo que se expandiram através de eixos que coincidem com as vias principais. Os núcleos dos aglomerados, embora mais consolidados, estão gradualmente a esvaziar-se, existindo bastantes edifícios devolutos. Por outro lado, as áreas periféricas dos aglomerados têm crescido com tipologias muito pouco características daquela zona (moradias unifamiliares de dois pisos com logradouro em torno do edifício), situação que ocorre não apenas no concelho, mas na região em que se insere.

Paralelamente nas últimas 2 décadas tem-se assistido ao proliferar de conjuntos de edificações ao longo da estrutura viária, próximos ou entre dois aglomerados com alguma relevância. Esta situação é mais significativa ao longo da EM581-3 (entre o Minhocal e o Baraçal), na CM1103 (a Sul de Aldeia Rica) onde constituem áreas já com um certo perfil contínuo de construções. Ou seja tem vindo a crescer a disper-

⁴ www.ccdr-c.pt

são urbana, fator relevante a considerar em sede das propostas a apresentar nesta Revisão. Ao analisar-se o Regulamento do PDM vigente compreende-se que foram as regras ali definidas que permitiram e fomentaram as situações de aglomerados semiurbanos. Isto porque em Espaço Rural, desde que não esteja incluído em RAN ou REN, podem ser implementadas construções habitacionais desde que o lote tenha no mínimo 7500m² (n.º 1 do artigo 44º do PDM95). Esta regra/norma acabou por permitir a disseminação de edificado pelo concelho. Este tipo de ocupação urbana geralmente tem como consequências dificuldades acrescidas de custos, manutenção, redução da capacidade de funcionalidade, etc. e consequentemente dificuldade de garantia da qualidade de vida dos cidadãos deste território. Torna-se assim difícil e oneroso responder com infraestruturas (redes elétricas, sistemas de saneamento básico, etc.) e equipamentos a esta disseminação de população pelo território. Há que referir que estes conjuntos de edifícios não têm propriamente um espaço público tratado ou sequer definido, formando “ilhas” residenciais dependentes em tudo dos restantes aglomerados.

Verifica-se que a evolução em relação ao PDM vigente tem algum significado. Ao contrário do que foi identificado na situação atual, em 1995 a distribuição urbana foi caracterizada desta forma: *“o povoamento é do tipo concentrado, geralmente radial ou linear, só existindo alguns sintomas (ligeiros) de dispersão e polinucleação junto às vias nacionais”* (in “Elementos Complementares - Relatório Final”, pág. 5).

É possível identificar dois tipos de situações existentes na realidade de Celorico da Beira e que definem a rede urbana da área de intervenção:

- Os aglomerados urbanos, com um núcleo antigo, infraestruturas consolidadas e alguns usos comerciais/restauração e um ou outro equipamento geralmente desportivo (por exemplo Lajeosa do Mondego, Carrapichana, etc.);
- Os Aglomerados rurais, que constituem conjuntos de edificado muitas vezes com um núcleo antigo, inseridos num contexto rural, dependentes da exploração agrícola/pecuária, com infraestruturas mínimas (por exemplo Cortegada, Mogadouro, etc.).

A caracterização e análise desenvolvida neste documento concluíram que estes dois tipos de situações, no caso do território em estudo se subdividem em 4 níveis distintos. Conclui-se também que a Sede do Concelho é inegavelmente o local que concentra as principais valências, seja em termos de atividades económicas, como de equipamentos e património.

As tipologias arquitetónicas predominantes dividem-se entre:

- As tradicionais, normalmente relacionadas com os núcleos antigos dos aglomerados ou com os aglomerados mais estáveis e que se caracterizam por edifícios unifamiliares de pedra aparelhada, com um a dois pisos;
- As mais recentes, normalmente associadas às áreas de expansão dos aglomerados e que se caracterizam por moradias unifamiliares de dois pisos com logradouro à frente e a tardoz.

Na Vila de Celorico da Beira surgem também edifícios coletivos de 4 a 5 pisos, o que é inédito em qualquer outro aglomerado do concelho. Diga-se no entanto que o seu impacto é muito forte, sobretudo numa paisagem de encosta como essa.

Os usos e funções predominantes são claramente a habitação, sendo seguido do uso misto (habitação+comércio/restauração).

É na vila de Celorico da Beira que se pode verificar uma maior pressão urbanística, assim como uma maior evolução da construção. Casas do Soeiro também partilha esta mesma situação com a vila, muito graças à sua estrutura urbana continua e contígua, apesar de a um nível menor.

3.2. ESTRUTURA URBANA

Optou-se por caracterizar e analisar neste capítulo todos os aglomerados/lugares que têm algum significado em termos de edifícios ou de população, independentemente de terem ou não perímetro urbano definido. Procurou-se analisar todos os lugares que poderão ter significado/influência no sistema urbano municipal. Através deste estudo concluiu-se que algumas situações não foram contempladas no PDM vigente ora pelo desenvolvimento urbano que decorreu desde a sua publicação, ora pelas alterações que os próprios conceitos de planeamento urbano sofreram nos últimos anos.

Como metodologia analisaram-se os lugares por freguesias da seguinte forma:

- 1- Localização/enquadramento geográfico;
- 2- Morfologia;
- 3- Usos e Funções predominantes - Tipologias predominantes;
- 4- Estudo comparativo com os perímetros e classificações do solo definidos no PDM vigente e a situação atual.

Tabela 1 - Freguesias e lugares do Concelho de Belmonte

Freguesia	N.º	Lugar
UF de Belmonte e Colmeal da Torre	1	Belmonte e Ginjal
UF de Belmonte e Colmeal da Torre	2	Quinta das Pereiras I e II
UF de Belmonte e Colmeal da Torre	3	Belmonte Gare
UF de Belmonte e Colmeal da Torre	4	Gaia
UF de Belmonte e Colmeal da Torre	5	Quinta do Rio
UF de Belmonte e Colmeal da Torre	6	Quinta Branca
UF de Belmonte e Colmeal da Torre	7	Colmeal da Torre e Catraia da Torre
UF de Belmonte e Colmeal da Torre	8	Quinta da Jardina
UF de Belmonte e Colmeal da Torre	9	Quinta da Lajinha
UF de Belmonte e Colmeal da Torre	10	Galhisteiro 1 e 2
UF de Belmonte e Colmeal da Torre	11	Lage do Tostão
UF de Belmonte e Colmeal da Torre	12	Qta da Chandeirinha
Caria	13	Caria
Caria	14	Caria Gare/ Catria Caria/Bo Sto António
Caria	15	Pinho Manso
Caria	16	Malpique
Caria	17	Monte do Bispo
Caria	18	Santo Antão (Entregadouro)
Caria	19	Bairro de São Vicente
Maçainhas	20	Maçainhas

Maçainhas	21	Horta do Pimenta
Maçainhas	22	Apeadeiro 1,2 e 3
Maçainhas	23	Quinta Cimeira
Maçainhas	24	Quinta do Monte
Maçainhas	25	Quinta do Meio
Inguias	26	Inguias
Inguias	27	Carvalho Formoso
Inguias	28	Tapada da Estrada/ Qta do cabeça do Milho
Inguias	29	Olas
Inguias	30	Trigais

3.2.1. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BELMONTE E COLMEAL DA TORRE

Na união das freguesias de Belmonte e Colmeal da Torre, o PDM vigente define perímetros urbanos para os seguintes aglomerados/lugares: Belmonte (Vila e inclui o Bairro do Carrola e o Ginjal), Zona a sul do perímetro urbano de Belmonte- Capela de Santo Antão, Belmonte Gare, Gaia, Quinta do Rio, Quinta das Pereiras, Quinta Branca e Colmeal da Torre (que inclui Catraia da Torre), Quinta da Jardina e Quinta das Laginhas.

3.2.1.1. BELMONTE E GINJAL

Belmonte, sede de concelho, localiza-se na linha de cumeeada do Monte/Serra da Esperança. Usufrui de uma posição estratégica de vigilância e de vistas panorâmicas para o vale do Zêzere e para o Vale da Ribeira das Inguias. Com um passado histórico muito rico e um desenvolvimento urbano secular em que a ocupação urbana é um marco da história, importa compreender qual a sua situação atual e a sua evolução face ao PDM96.

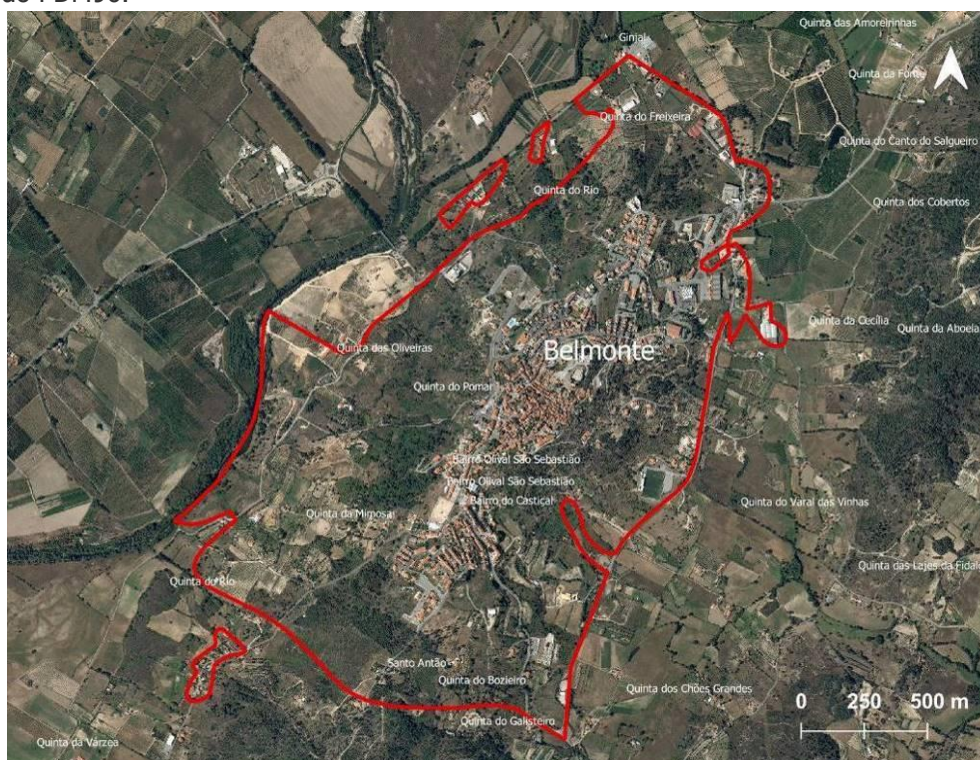




Figura 6 – Limite do perímetro urbano de Belmonte definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

A estrutura urbana de Belmonte relaciona-se claramente com o terreno em que se implantou, sendo o ponto mais alto a zona do castelo. O núcleo central, a sudoeste do Castelo, coincidente com o núcleo histórico, caracteriza-se por uma estrutura orgânica, em que os eixos principais têm o mesmo alinhamento da cumeada (sudoeste-Nordeste), sendo longas e estreitas. Neste núcleo identifica-se ainda uma zona distinta à frente da entrada do castelo muito mais regular que as restantes e com orientação predominante de Noroeste-Sudeste. Os quarteirões formados nesta zona são bastante estreitos, sendo totalmente preenchidos com construções. No restante núcleo, os quarteirões são atravessados por pequenas ruas/becos ou travessas, proporcionando, por vezes, a abertura de pátios ou logradouros interiores.

Começando a descer a encosta (em todos os sentidos, com exceção do sentido Este) e tendo como principal charneira o CM1051/Rua Pedro Alvares Cabral, a estrutura torna-se muito mais regular, algumas mesmo ortogonais, sobretudo nas zonas de menor cota. São estes os novos bairros, construídos de raiz, planeados e intencionais como o Bairro do Pinhal do Carrola e o Bairro Santo Antão que constituem a expansão da zona mais central da Vila de Belmonte. Na periferia do aglomerado existe já uma estrutura semirrural, cujos edifícios se distribuem de forma mais dispersa, relacionados com caminhos ou estradas secundárias.



Figura 7 – Estrutura urbana do núcleo central da Vila de Belmonte- cheios e vazios.

As tipologias edificatórias são bastante distintas quer se trate da zona do núcleo central quer se trate das zonas de expansão ou ainda das zonas mais periféricas do aglomerado. Ou seja, o núcleo central caracteriza-se pelas tipologias tradicionais da zona (edifícios de um a dois pisos, unifamiliares com pequeno logradouro a tardoz), as zonas de expansão por edifícios de 3 a 4 pisos, multifamiliares e as zonas periféricas, semirrurais, com moradias unifamiliares com grandes logradouros que chegam a constituir hortas/pomares/terrenos de agricultura.



Figura 8 – Exemplos de edificado de Belmonte
Fonte: Levantamentos de Campo 10 de março de 2020

Em termos de usos e funções verifica-se que no núcleo central existe grande variedade de atividades. Há que recordar sempre que esta é a sede de concelho. Ao longo do eixo que constitui o CM1051/Rua Pedro Alvares Cabral distribuem-se mais intensamente as atividades comerciais e de serviços.

O restante aglomerado, mais monofuncional, predomina o uso habitacional. Na zona Nordeste, próxima do Bairro do Pinhal do Carrola, predominam as pequenas indústrias ou armazéns ligados à construção.

O PDM vigente define um perímetro urbano de grande dimensão para a Vila de Belmonte, com cerca de 320ha. Nele engloba uma zona de espaço urbanizável que expande o aglomerado em todos os sentidos, com uma profundidade de cerca de 300m. No extremo mais a norte delimita ainda um espaço industrial.

Tabela 2 – Perímetro Urbano de Belmonte e Bairro da Carrola

Planta de Ordenamento*	PDM 96 - Área(ha)
Espaço Urbano	104,1
Espaço Urbanizável	176,1
Área de Equipamentos	22,1
Área Industrial	19,6
Total = Perímetro Urbano	321,9

*Inclui o lugar denominado Ginjal

Belmonte, como sede de concelho que é, apresenta-se como o grande centro cívico do concelho, atraindo cada vez mais a população das outras freguesias. Por esta razão verificou-se na última década um grande desenvolvimento. A melhoria de acessibilidades consequente da construção da A23 também teve influência. Para além disso, existem em torno de Belmonte diversas indústrias, geradoras de emprego,

atraindo a população. Por todos estes fatores, é compreensível a atração que este aglomerado exerce sobre a população local. Os Censos de 2011 demonstram que os alojamentos familiares têm vindo a aumentar, no entanto a população residente tem vindo a diminuir, assim como o número de famílias clássicas. Não poderá ser alheio a este fenómeno a crise das indústrias têxteis existentes no concelho.

Com o levantamento de campo e os restantes dados cartográficos, pode-se afirmar que a maior parte do perímetro permanece por preencher. O espaço urbano tem vindo a consolidar-se e o espaço urbanizável que tem sido preenchido prende-se apenas com duas áreas específicas- a norte do aglomerado e a sul (a caminho do antigo Convento de Belmonte). A zona industrial, por sua vez tem vindo a desenvolver-se, conforme as expectativas do PDM96. Por tudo isto conclui-se que as expectativas para a Vila de Belmonte não correspondem ao perímetro urbano delimitado em 1996, pelo que este deverá ser reformulado no sentido de:

- Reduzir/Reestruturar o seu espaço urbanizável;
- Não promover o crescimento para Nascente uma vez que a tendência da estrutura urbana do aglomerado não é essa, pois quer o relevo quer as exposições solares não são favoráveis à ocupação humana;
- Deverá ser promovida a consolidação da zona norte adjacente à EM345, uma vez que esta tem vindo a desenvolver-se, com grande variedade de atividades económicas, tendo, portanto, um grande potencial de se tornar uma zona dinâmica, caso as infraestruturas e equipamentos o permitam;
- Promover a consolidação da zona urbanizável adjacente ao caminho de acesso ao antigo Convento de Belmonte, com equipamentos coletivos e infraestruturas adequadas.

Refira-se ainda que o PDM vigente previa a execução das seguintes unidades operativas de planeamento e gestão dentro do perímetro urbano de Belmonte, designadamente o Plano de Urbanização de Belmonte e do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Belmonte, no entanto até à data de hoje nenhum se encontra elaborado.

O Ginjal localiza-se a norte da Vila de Belmonte e a sul de Catraia da Torre, muito próximo do limite Oeste do Concelho e do entroncamento da EN18 com a EM345. Optou-se por analisar este lugar de forma independente do restante perímetro de Belmonte, uma vez que atualmente ele existe de forma mais ou menos independente da Vila de Belmonte, não existindo continuidade física entre ele e Belmonte.

Este lugar estrutura-se de forma dependente dos eixos viários, acompanhando-os. Os espaços públicos são inexistentes, e os quarteirões caracterizam-se por conjuntos de moradias com pequenos logradouros. Os usos e funções predominantes são a habitação e o comércio/equipamento (com duas bombas de gasolina, por exemplo). De facto, o Ginjal aparenta ser totalmente dependente da Vila de Belmonte, que lhe é muito próxima.

A noção de rua é praticamente inexistente neste lugar, uma vez que as estradas que o servem têm tráfego muito intenso, não permitindo usufruir de um espaço de ligação característico de vida de bairro.

O PDM vigente inclui este aglomerado no perímetro urbano de Belmonte, definindo o espaço como urbano com cerca de 3,3 ha. Não se verifica necessidade de o alterar uma vez que a sua evolução tem sido escassa. No entanto deveria ser promovida a existência de mais espaços públicos e de convívio, assim como equipamentos coletivos.

3.2.1.2. QUINTA DAS PEREIRAS I

Este bairro localiza-se a sul de Belmonte, na continuação da sede de concelho, adjacente ao CM1051 e à Capela de ST. ^o Antão. A sua estrutura urbana é bastante desagregada, caracterizando-se por um eixo principal (CM1051) ao longo do qual se distribuem diversos edifícios.

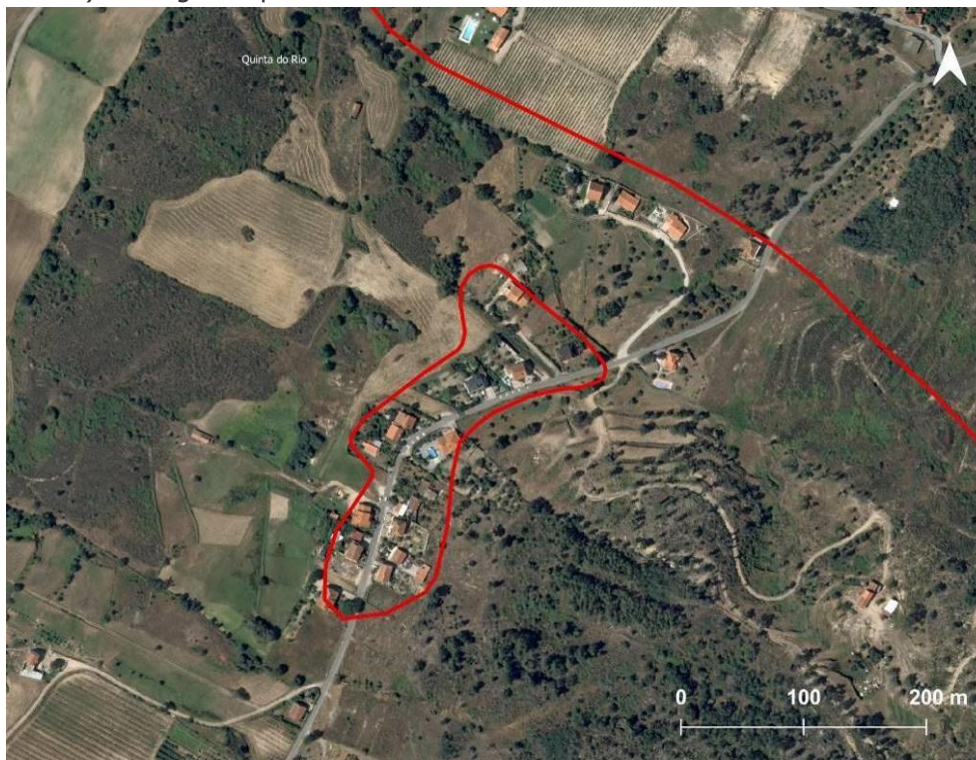


Figura 9 – Limite do perímetro urbano de Quinta das Pereiras I definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

As tipologias de edifícios caracterizam-se por moradias unifamiliares de um a dois pisos. Esta é uma zona recente, cujos usos e funções se relacionam com a habitação e a agricultura. O PDM vigente define um perímetro urbano com a única classificação de espaço urbanizável, com a área de 2,5ha. Há que repensar este tipo de crescimento, enquadrado numa nova estratégia concelhia, definido se deverá ou não ser considerado núcleo rural.

3.2.1.3. BELMONTE GARE

Belmonte Gare localiza-se, tal como a toponímia indica, na zona adjacente à estação de comboios da linha da Beira Baixa (no desenho, simbolizado a tracejado) Belmonte-Manteigas.



Figura 10 – Limite do perímetro urbano de Belmonte Gare definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

O desenvolvimento deste aglomerado está relacionado com a estação de comboios implantada no início do século XX. Este aglomerado desenvolve-se através de dois eixos principais, perpendiculares entre si que formam grandes quarteirões de malha ortogonal. Estes quarteirões têm vindo a densificar-se através de novas construções. O aglomerado tem como limite Nordeste a EM563, a Noroeste a A23 e a Sudeste a linha férrea. Tem vindo a expandir-se no sentido sudoeste, ao longo das vias de acesso. O espaço público mais significativo é o Largo da Estação de comboio e um novo espaço verde e de lazer que foi recentemente construído no interior do quarteirão adjacente à EM563.

Pela caracterização socioeconómica verificou-se na última década um significativo aumento de residentes e alojamentos, tendo aumentado quase 50% da população que ali residia em 1991. Belmonte Gare tem vindo a ser bastante pretendido para novas construções, estando previstos 4 novos loteamentos para este aglomerado.



Figura 11 – Exemplo das antigas construções (A) e novas construções (B)
Fonte: Levantamentos de campo de 10 de março de 2020

Um deles, o único que será empresarial/industrial encontra-se já em execução, tendo as suas infraestruturas construídas. Este loteamento representa uma alteração muito importante no ordenamento do território municipal, uma vez que se destina a concentrar aí todas as indústrias dispersas pelo concelho.

Assim, é natural que a sua execução venha a atrair ainda mais população seja pendular seja residente. Refira-se que, pela procura sentida segundo a CMB, a área da zona industrial deveria ser ampliada, devendo prever-se nesta revisão uma área de expansão.

Tabela 3 – Perímetro Urbano de Belmonte Gare

Planta de Ordenamento*	PDM 96 - Área(ha)
Espaço Urbano	6
Espaço Urbanizável	14,7
Área Industrial	7,7
Total = Perímetro Urbano	28,4

Assim sendo e perante o perímetro urbano delimitado pelo PDM vigente, verifica-se atualmente que o espaço urbano localizado na zona Noroeste do aglomerado ainda se encontra por preencher. O restante perímetro urbano vigente embora atualmente esteja disponível, encontra-se já comprometido com lote-

amentos previstos, na sua maioria residenciais. Diga-se ainda, que os loteamentos previstos virão a alterar esta realidade significativamente, densificando o aglomerado, uma vez que preenchem vazios internos e zonas periféricas de Belmonte Gare. Caso estes compromissos se venham a concretizar o perímetro ficará muito próximo do seu preenchimento. Neste sentido deverá ser equacionada a sua redefinição, devendo, no entanto, ter-se em atenção uma maior diversidade de usos, sobretudo no que se refere a equipamentos coletivos.

3.2.1.4. GAIA

Gaia é o aglomerado urbano que se localiza mais a Noroeste do concelho, a norte de Colmeal da Torre e a Noroeste de Maçainhas. Muito próximo da delimitação de concelho e também da Ribeira de Gaia, este aglomerado é adjacente à Estrada Nacional (EN) 18.



Figura 12 – Limite do perímetro urbano de Gaia definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

A estrutura urbana deste aglomerado desenvolve-se através de dois eixos principais, sendo um deles de sentido Sudeste-Noroeste e o outro perpendicular. A EN18 corta esta estrutura principal, sendo “rematada/cozida” através de um espaço público estruturado. Os quarteirões são densos e totalmente construídos. Como espaços públicos apenas há a assinalar o ponto de intersecção entre a EN18 e o eixo principal de direção Sudeste-Noroeste. Os usos e funções predominantes relacionam-se com a habitação.

Todo o aglomerado é envolvido por terrenos agrícolas. As zonas mais recentes do aglomerado localizam-se uma entre a Igreja e o Cemitério ao longo da principal, com moradias unifamiliares de dois pisos com pequenos pomares/vinhas/hortas. A outra, no extremo Nordeste do aglomerado, ao longo de um cami-

nho perpendicular à EN18, ao longo do qual se distribuem moradias unifamiliares com pequenos logradouros.

O PDM vigente definiu um perímetro urbano com duas partes, uma que engloba o aglomerado mais central e outra que abrange a zona mais recente a Noroeste deste.

Tabela 4 – Perímetro Urbano de Gaia

Planta de Ordenamento*	PDM 96 - Área(ha)
Espaço Urbano	7,8
Espaço Urbanizável	5,7
Total = Perímetro Urbano	13,5

Com o levantamento da situação atual, verifica-se que o espaço urbano na zona mais a Nordeste ainda se encontra por preencher, sem que tenha existido grande evolução nos últimos anos.



Figura 13 – – Gaia

Fonte: Levantamentos de campo de 10 de março de 2020

Por outro lado, nos espaços urbanizáveis definidos verificaram-se dois tipos de situações diferentes: no do extremo sudoeste o espaço tem vindo a ser ocupado com as referidas moradias com pomares/hortas/vinhas, enquanto que no do extremo Nordeste o crescimento tem-se verificado ao longo do caminho perpendicular à EN18 e não na área definida.

Deverá ainda ser considerado que a implementação de um grande campo de golfe e respetiva exploração numa área próxima deste aglomerado poderá vir a provocar uma alteração significativa no seu desenvolvimento, podendo começar a existir maior necessidade de alojamentos para segunda habitação. Este fator deverá também ser equacionado nesta revisão.

Neste sentido deverá ser privilegiada a consolidação do núcleo central, com propostas de requalificação do edificado tradicional. A área urbanizável definida para Nordeste deverá ser revista, no sentido de relocalizá-la e, caso necessário, de a reduzir.

3.2.1.5. QUINTA DO RIO

Este lugar localiza-se a sudoeste do Ginjal e a Noroeste da Vila de Belmonte, no sopé da encosta da serra ali existente. A sua localização beneficia ainda da proximidade da Ribeira de Gaia e do Rio Zêzere, para além da Estrada Nacional 18.



Figura 14 – Limite do perímetro urbano da Quinta do Rio definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

A sua estrutura urbana desenvolve-se a partir das vias de acesso existentes, não tendo grande expressão ao nível da sua ocupação e apresentando-se um pouco desagregada de uma organização específica. Os usos e funções relacionam-se com a habitação e a agricultura.

O PDM vigente define um perímetro urbano para este lugar, com a classificação de espaço urbano com cerca de 2 ha, no entanto, o lugar não teve qualquer desenvolvimento significativo. Neste sentido e tendo em conta a sua vocação relacionada com a agricultura, este deverá ser reclassificado em sede desta revisão como lugar rural.

3.2.1.6. QUINTA DAS PEREIRAS II

Quinta das Pereiras II localiza-se no sopé da Serra da Esperança, na encosta voltada a Oeste. A sua implantação é próxima da Vila de Belmonte, para sudoeste desta e para Noroeste de Malpique. Este lugar, marginal ao CM1051, caracteriza-se por uma ausência de estrutura urbana, em que os edifícios, dispersos, correspondem a habitações unifamiliares por vezes associadas à atividade agrícola, sendo, assim, um aglomerado disperso de baixa densidade.

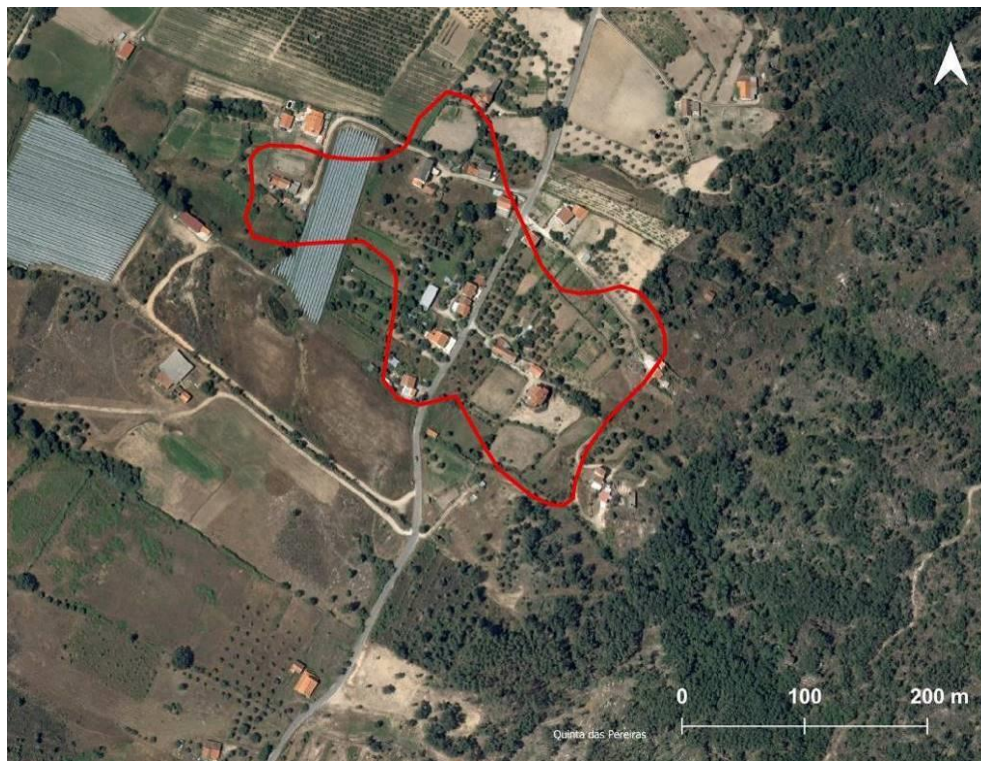


Figura 15 - Limite do perímetro urbano da Quinta das Pereiras II definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

Acrescente-se que a área beneficiada pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira se sobrepõe numa pequena área ao perímetro urbano deste aglomerado. O perímetro urbano definido tem cerca de 4,9 ha, com classificação única de espaço urbanizável. No entanto, tendo em consideração os conceitos atuais utilizados nesta matéria, e atendendo à sua vocação agrícola, este lugar deverá ser classificado como núcleo rural. Deste modo poderá ser regulamentado ao nível da sua edificação sem que, no entanto, tenha que ter o carácter ou as infraestruturas necessárias a um aglomerado urbano, mantendo desta forma maior ligação ao contexto rural em que se insere.

3.2.1.7. QUINTA BRANCA

Quinta Branca localiza-se a sul de Belmonte Gare e a Noroeste de Carvalhal Formoso, numa zona de quintas. A sua localização usufrui da proximidade de diversas linhas de água.



Figura 16 - Limite do perímetro urbano da Quinta Branca definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

O PDM vigente definiu um perímetro para este lugar, com espaço urbano de cerca de 1,2 ha. No entanto considera-se que, uma vez que este lugar se integra no contexto rural pelas atividades da qual depende a sua população, pela escassez de edifícios e estruturas, este lugar deverá ser reclassificado em sede desta revisão.

3.2.1.8. LAJE DO TOSTÃO

Laje do Tostão localiza-se a norte de Belmonte Gare, próximo do cabeço de Santiago, numa zona de quintas, na freguesia de Belmonte. A sua estrutura é bastante linear, desenvolvendo-se ao longo de um eixo viário único, perpendicular ao CM345-1, onde predominam as moradias habitacionais unifamiliares de um a dois pisos. A grande maioria das construções é bastante recente.

Refira-se ainda que a construção da A23 veio trazer algumas alterações nas relações com o aglomerado de Belmonte Gare (muito próximo), e com todo o concelho em geral.



Figura 17 Aglomerado da Lage do Tostão sobre Ortofotos de 2018.

Na perspetiva das definições atuais de ordenamento do território, este aglomerado integra-se naquilo que é considerado núcleo rural, podendo desta forma ter regras próprias para as construções existentes e para as suas infraestruturas de modo a garantir o equilíbrio do seu desenvolvimento. Importa referir que todo este conjunto de edificações se encontra inserido em Reserva Ecológica Nacional (REN), na classe de cabeceiras de linhas de água e parcialmente em Reserva Agrícola Nacional (RAN).

3.2.1.9. COLMEAL DA TORRE + CATRAIA DA TORRE

Colmeal da Torre localiza-se próximo do limite Oeste do Concelho de Belmonte, a norte da Vila de Belmonte e a sul de Gaia. Com a construção da A23, as suas acessibilidades tiveram uma importante melhoria. Este lugar implantou-se na encosta de uma elevação com bastante significado, próxima de diversas linhas de água.

A sua estrutura urbana desenvolve-se com um núcleo central regular, com ruas quase retilíneas que organizam os quarteirões totalmente construídos. Os 4 eixos principais, perpendiculares entre si, organizam a expansão desse núcleo central, em todos os seus sentidos, mas destacando-se o sentido de Santo António e o do CM1048. Ao longo destes dois eixos (em cotas bastante diferentes, sendo o primeiro mais elevado do que o segundo), expandiu-se o aglomerado com edificado disposto ao longo dessas ruas. O crescimento urbano acabou por unir Colmeal da Torre a Catraia da Torre.

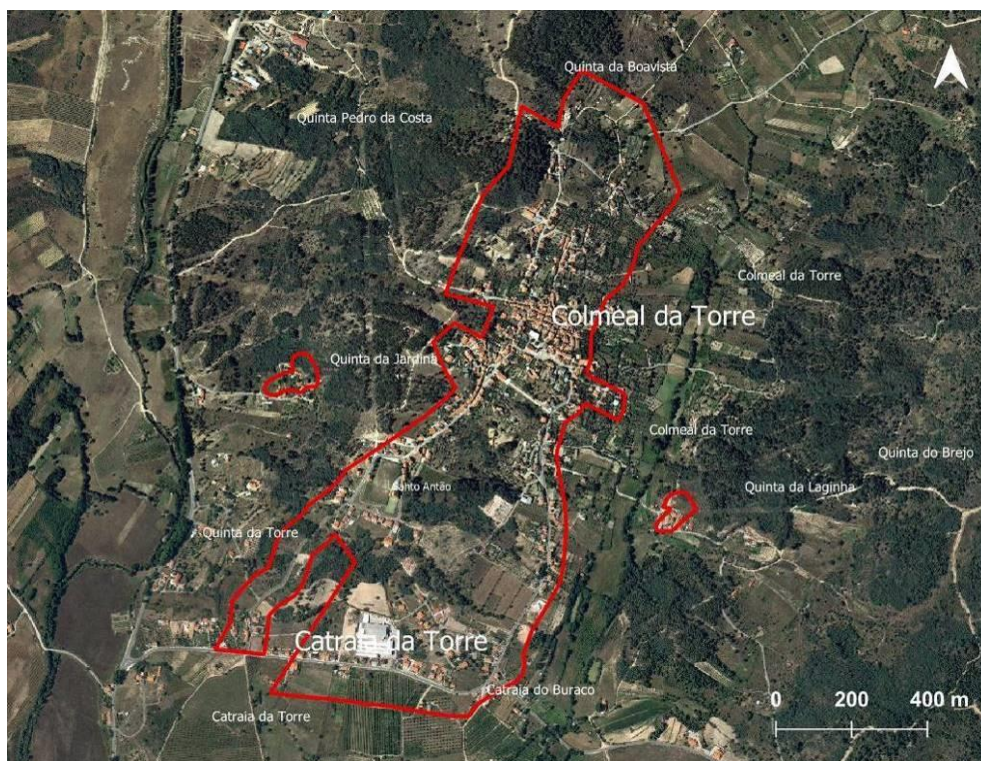


Figura 18 - Limite do perímetro urbano de Colmeal da Torre e Catraia da Torre definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

De referir que Catraia da Torre tem importante património, sendo aqui que se localiza a mais emblemática peça do concelho – Torre Romana Centum Cellas. Para além disso tem uma importante indústria, geradora de muitos postos de trabalho.



Figura 19 – *Centum Cellas*, em Catraia da Torre
Fonte: Levantamentos de campo de 10 de março de 2020

No núcleo central, as edificações de construção tradicional, residenciais têm 1 ou 3 pisos. O eixo do núcleo central- Santo Antão revela-se como eixo multifuncional - comércio, restauração e serviços- predominantemente, existindo ainda alguns serviços e equipamentos.



Figura 20 – Colmeal da Torre
Fonte: Levantamentos de campo de 10 de março de 2020

Em geral existem alguns espaços públicos sem tratamento específico, constituindo quase sempre pequenos largos intersticiais. Destaca-se o Largo dos Lameirinhos com carácter de espaço público e tratamento específico. A restante parte do aglomerado tem edificações mais recentes do tipo de moradias unifamiliares com quintal e garagem, destinadas à habitação e os espaços públicos são inexistentes. A proximidade a Belmonte é muito significativa, o que pode responder à inexistência de mais equipamentos ou usos diversos neste aglomerado.

O PDM vigente definiu um perímetro urbano bastante considerável, prevendo a consolidação da zona central e da estrutura ao longo das vias (em forma de “Y” invertido). Para além deste previa duas áreas urbanizáveis, uma que permitia a expansão do núcleo central, mais central e outra que permitia a ocupação do espaço intersticial das novas zonas de crescimento linear, tentando contrariar essa tendência. Para além destes espaços, incluía uma área industrial localizada de forma a aproveitar as acessibilidades locais e as pré-existências.

Tabela 5 – Perímetro Urbano de Colmeal da Torre e Catraia da Torre

Planta de Ordenamento*	PDM 96 - Área(ha)
Espaço Urbano	47,4
Espaço urbanizável	32,6
Área Industrial	3,6
Total = Perímetro Urbano	83,6

A partir do levantamento de campo constata-se que o crescimento previsto no PDM vigente não se concretizou totalmente, isto é, que o crescimento de Colmeal da Torre e de Catraia da Torre de facto ocorreu, mas de forma muito menor do que a prevista, deixando as bolsas urbanizáveis ainda por preencher. O perímetro do PDM vigente encontra-se grande parte desocupado, apresentando assim uma densidade baixa. Esta justifica-se provavelmente pelas tipologias existentes, que apesar de concentradas são predominantemente unifamiliares.

Pelo exposto, deverá ser revista a delimitação do perímetro, no sentido de este aferir com as construções existentes, sobretudo na zona de Catraia da Torre. Deverá também ser verificada a existência ou não de pretensões para a bolsa urbanizável localizada mais a sul, uma vez que esta poderá ter uma parte com topografia mais difícil, que poderá ter que ser reequacionada.

Refira-se ainda que o PDM vigente previa uma unidade operativa de planeamento e gestão – neste caso, um plano de urbanização- para Colmeal da Torre. Até hoje não foi concretizado, mantendo-se, no entanto, a sua necessidade.

3.2.1.10. QUINTA DA JARDINA

Quinta da Jardina é um lugar que se localiza bastante próximo de Colmeal da Torre, para Oeste deste. Beneficia da proximidade da EN18 e da Ribeira da Gaia, e desenvolve-se numa encosta voltada a Oeste-Este. A sua estrutura urbana caracteriza-se por um conjunto de edificações distribuídas ao longo de um eixo viário perpendicular à EN18 que culmina num pequeno largo (ou beco) em redor do qual se distribuem as restantes edificações. Os edifícios habitacionais e unifamiliares são recentes e têm dois a três pisos.



Figura 21 - Limite do perímetro urbano da Quinta da Jardina definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

Pelo PDM vigente, este lugar tem um perímetro urbano com cerca de 0,8ha e a única classe de espaço é de espaço urbano. Sendo este lugar recente, considera-se necessário melhorar a qualidade de vida da população que ali habita, sem, contudo, promover mais o seu crescimento. Uma vez que se encontra na proximidade de outros lugares com infraestruturas e qualidade melhores, os seus usos e funções não acrescentam nada em relação aos outros lugares vizinhos e ainda a sua qualidade não o justificam por si só. Ou seja, o seu perímetro urbano deverá ser ajustado às construções existentes atualmente, prevenindo-se ainda algum espaço destinado a equipamentos e espaços públicos que são totalmente inexistentes.

3.2.1.11. QUINTA DA LAJINHA

Este lugar localiza-se muito próximo de Colmeal da Torre, à semelhança do anterior, mas para Este da sede de freguesia. Próximo de uma linha de água, e usufruindo desse benefício, insere-se num contexto agrícola-florestal. A sua estrutura urbana define-se por um conjunto de edifícios organizados através de

pequenas travessas, limitado a Oeste e a sul por um caminho municipal. As edificações têm, na sua generalidade, um piso e são habitacionais ou de apoio à agricultura.



Figura 22 - Limite do perímetro urbano da Quinta da Jardina definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

O PDM vigente delimitava um perímetro urbano para este lugar, contendo apenas a classe de espaço urbano com cerca de 0,6ha. A sua mancha apresenta-se apenas metade ocupada por edificado, estando a restante desocupada.

Pela dimensão que este lugar tem hoje e pelas expectativas verifica-se que não existe necessidade de delimitar perímetro, devendo ser revista a classificação como espaço urbano. Neste sentido este lugar deverá passar a núcleo rural.

3.2.2. FREGUESIA DE CARIA

A freguesia de Caria é composta pelos seguintes aglomerados com perímetro urbano: Caria (que inclui Estrelado, Pinho Manso e Bairro de Santo António), Caria Gare (que inclui Catraia de Caria), Vale das Casinhas, Malpique, Monte do Bispo e Santo Antão. Para além disso, foi estudado o Bairro de São Vicente, uma vez que poderá ter significado para a rede urbana. Esta freguesia é a que se encontra mais a sul do concelho e também com a maior área.

3.2.2.1. CARIA (ESTRELADO + PINHO MANSO + BAIRRO DE SANTO ANTÓNIO)

Caria localiza-se no cruzamento de duas estradas - EM345 e ER18-3-, a sul de Malpique e a Noroeste de Monte do Bispo. A norte e a sul é limitada por linhas de água – respetivamente Ribeira de Inguias e Ribeira de Caria, e implanta-se numa pequena elevação.



Figura 23 - Limite do perímetro urbano de Caria definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

A sua estrutura urbana reflete essa ocupação do terreno, existindo um núcleo mais denso e concêntrico na zona mais elevada. Nesse núcleo os quarteirões têm grandes dimensões e são ocupados no seu interior por logradouros que nalgumas situações são utilizados para hortas/apoios aos animais. Na zona mais elevada, o núcleo culmina num largo rodeado por importantes/significativos edifícios (Igreja, Capela, cemitério, palácio/convento...).

Na parte inferior é limitado pela ER18-3, e a Oeste é limitado pela EM345. A partir destes eixos viários, a estrutura urbana passa a ser mais linear, acompanhando o desenvolvimento dos principais eixos viários. A estrutura é aí mais regular, com quarteirões menos formais.

As edificações do núcleo central correspondem de um modo geral a Habitações unifamiliares de um a dois pisos. Pontualmente encontram-se construções mais eruditas, tipo solares, que se relacionam com a evolução histórica local. A parte mais periférica caracteriza-se por edificações unifamiliares com logradouros e/ou jardins (tipo moradias), de dois a três pisos.



Figura 24 – Exemplos da tipologia do edificado em Caria
Fonte: Levantamentos de campo de 10 de março de 2020

Em termos de usos e funções, o núcleo central é predominantemente habitacional tendo, no entanto, diversos equipamentos. No limite da zona de transição predomina o comércio e a restauração. Nas zonas mais periféricas o uso predominante é o habitacional. Diga-se ainda, que aparentemente existe um número importante de edifícios devolutos no núcleo central. Pelo PDM vigente tem-se:

Tabela 6 – Perímetro Urbano de Caria

Planta de Ordenamento*	PDM 96 - Área(ha)
Espaço Urbano	62,7
Espaço urbanizável	48
Total = Perímetro Urbano	110,9

Diga-se que o perímetro urbano vigente de Caria engloba também os lugares de Estrelado, Pinho Manso e o Bairro de Santo António. A análise da carta de ordenamento do PDM vigente permite verificar que a delimitação da área classificada como espaço urbano tem ainda uma grande parte por preencher. Para além disso, verifica-se que se propunha para Caria uma área urbanizável bastante extensa, que se encontra ainda livre.

A densidade habitacional de Caria, tendo em conta o perímetro vigente, em que grande parte deste perímetro se encontra desocupado, não é muito densa, no entanto na área que está realmente ocupada, tipo de ocupação é concentrada e densa que o caracteriza.

Sabe-se que estão previstos 3 loteamentos para o aglomerado, que poderão começar a preencher gradualmente o perímetro definido. Sem prejuízo deste fator, deverá ser repensada a dimensão do perímetro de modo a manter o equilíbrio do aglomerado e a estimular a densificação/reocupação do núcleo antigo. Refira-se ainda que o PDM vigente previa para Caria duas UOPG's: o Plano de Urbanização e o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico. Nenhum destes foi concretizado, mantendo-se a sua necessidade. Para além destes, e ainda anterior a estas propostas, existia o Plano Geral de Urbanização de Caria que nunca chegou a ser publicado, fornecendo, no entanto, algum apoio às decisões municipais.

3.2.2.2. CARIA GARE E CATRAIA DE CARIA

Caria Gare e Catraia de Caria são dois aglomerados adjacentes que se localizam a Noroeste de Caria e a sul de Malpique. Ambos estão implantados numa zona mais ou menos plana, com diversas linhas de água que advêm da Ribeira de Inguias e a sul da linha-férrea da Beira Baixa. Com a construção da A23 e dos seus acessos, a relação entre os dois aglomerados alterou-se um pouco, uma vez que passou a existir uma via com alguma afluência entre eles.

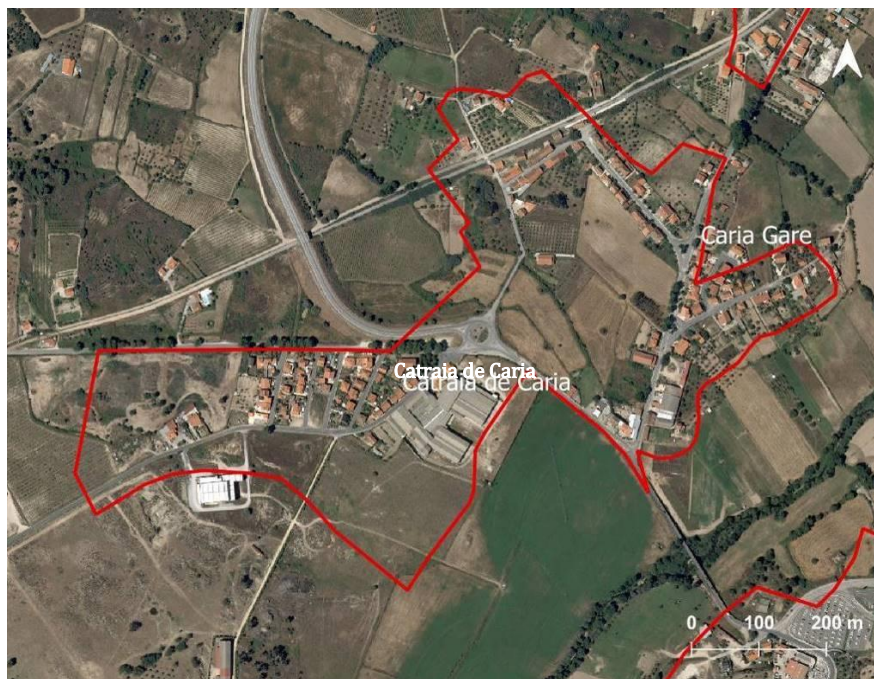


Figura 25 - Limite do perímetro urbano de Caria definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

Catraia de Caria é o aglomerado que se localiza mais a Oeste, e é adjacente à ER18-3. A sua estrutura urbana organiza-se de forma bastante regular, com quarteirões retangulares, que se distribuem entre a ER18-3 (limite norte) e o CM1204 (que se localiza num ponto mais elevado).

Este núcleo é predominantemente habitacional com alguns apontamentos de comércio/restauração, enquanto que para sul do CM1204 se localizam as indústrias e os armazéns. As tipologias habitacionais caracterizam-se por ser predominantemente moradias unifamiliares com 1 a dois pisos.

Caria Gare, por sua vez, tem outras características. A sua estrutura urbana relaciona-se com dois eixos principais perpendiculares entre si, que se encontram no local da estação de comboios que confere o nome ao aglomerado. Ao longo desses eixos distribui-se aquilo que pode ser considerado o núcleo de Caria Gare, em torno do qual existem terrenos agrícolas/hortas e pomares.

O restante aglomerado distribui-se ao longo da EM345, numa estrutura menos consolidada, sem espaços públicos significativos e com quarteirões formados por conjuntos de edifícios com logradouros. Diga-se ainda, que para além da linha-férrea (para norte desta) existe um pequeno conjunto de edifícios ligados à habitação e apoio agrícola que ainda pertencem a Caria Gare.

No referido núcleo os edifícios utilizam tipologias e materiais tradicionais, com volumetrias entre um a dois pisos. As restantes edificações caracterizam-se por tipologias de moradias unifamiliares, de 1 a dois pisos. Os usos e funções variam consoante se trate do núcleo, o qual tem habitação e comércio e restauração, e os restantes que se destinam predominantemente a habitação ou indústria.



Figura 26 – Exemplo do tipo de construção de Catraia de Caria e Caria Gare
Fonte: Levantamentos de campo de 10 de março de 2020

Acrescente-se que a área beneficiada pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira se sobrepõe numa pequena área ao perímetro urbano deste aglomerado.

O PDM vigente define um perímetro urbano que engloba Catraia de Caria e Caria Gare, propondo para tal um espaço urbanizável no interstício destes dois aglomerados (espaço este que permanece desocupado).

Tabela 7 – Perímetro Urbano de Caria Gare

Planta de Ordenamento*	PDM 96 - Área(ha)
Espaço Urbano	16,9
Espaço urbanizável	10,3
Área Industrial	5,8
Total = Perímetro Urbano	33

As novas acessibilidades promoveram o desenvolvimento dos aglomerados ao mesmo tempo que quebraram as relações diretas entre elas com os novos eixos viários. Neste sentido deverá ser revisto o perímetro definido em 1996. A bolsa de espaço urbanizável que viria a unir os dois aglomerados não fará sentido, uma vez que existe uma via com alguma afluência que corta definitivamente essa possível relação.

Por outro lado, a outra bolsa de espaço urbanizável proposta para Sudeste de Caria Gare tem vindo a ser ocupada, devendo repensar-se este espaço com o objetivo de lhe conferir maior qualidade de espaço urbano, com espaços públicos e de convívio e equipamentos coletivos.

Em relação à área industrial definida no PDM vigente, esta encontra-se parcialmente ocupada. No entanto existem diversas pequenas indústrias e armazéns localizados ao longo da EM345, o que poderá ser considerado nesta revisão, com o objetivo de prever a sua reorganização e distinção das zonas habitacionais.

3.2.2.3. VALE DAS CASINHAS

Vale das Casinhas localiza-se a Nordeste de Caria Gare e a sudoeste de Malpique, adjacente à EM345 e à linha férrea da Beira Baixa. A sua estrutura urbana organiza-se ao longo do eixo viário principal (EM345), de forma mais ou menos contínua, sem espaços públicos significativos.



Figura 27 - Limite do perímetro urbano de Caria definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

A tipologia predominante é a de moradia unifamiliar com logradouro em torno do edifício. Os usos e funções predominantes variam entre a habitação e o comércio, podendo surgir pontualmente algumas oficinas/pequenas indústrias relacionadas com materiais de construção. Pelas suas características, este lugar parece ser dependente dos aglomerados mais próximos como Caria ou Belmonte.

O PDM vigente define um perímetro urbano para este lugar, com uma área aproximada de 2,7ha de espaço urbano. Esta área tem tido algum crescimento nos últimos anos, embora seja de desaconselhar este tipo de crescimento ao longo das vias. Neste sentido, deverá ser revista a sua classificação como aglomerado urbano, no sentido de compreender a sua verdadeira expressão em termos de população e atividades atuais, uma vez que não se pretende, pelos conceitos de planeamento urbano aplicados na nossa década, a sua expansão ou a promoção de “cidades” lineares.

3.2.2.4. MALPIQUE

Malpique localiza-se entre a recente autoestrada A23 e a linha férrea, a sul da Vila de Belmonte e a norte de Caria. Este aglomerado desenvolve-se através de dois eixos perpendiculares entre si (o eixo de sentido Sudeste-Noroeste coincide com o Caminho Municipal 1051), que se encontram num espaço público

amplo. Em redor deste largo existe o núcleo mais antigo de Malpique, que se caracteriza por pequenos quarteirões com edifícios à face das ruas e logradouros utilizados para cultivo. Para Nordeste, a estrutura torna-se linear, a acompanhar a via.



Figura 28 - Limite do perímetro urbano de Malpique definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

Nas zonas mais periféricas a densidade diminui e desagrega-se, constituindo pequenas quintas. A volumetria no núcleo mais antigo varia entre um a dois pisos, enquanto na restante área os dois pisos são predominantes.

Os usos e funções do núcleo são habitacionais e de equipamentos coletivos, enquanto nas zonas mais periféricas as edificações para além da habitação relacionam-se também com o uso agrícola.

Na zona mais a Nordeste do aglomerado, adjacente ao CM1051, próximo do cemitério, onde anteriormente terminava Malpique, iniciou-se a ocupação do espaço com o Loteamento da Portelinha, tendo já sido efetuadas as infraestruturas gerais.



Figura 29 – Volumetria de Malpique
Fonte: Levantamentos de campo de 10 de março de 2020

Acrescente-se que a área beneficiada pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira se sobrepõe numa pequena área ao perímetro urbano deste aglomerado.

A proposta do PDM vigente consistia em completar os vazios intersticiais deste aglomerado, de forma a contrariar o seu crescimento linear. Esta preocupação reflete-se de forma evidente na Carta de Ordenamento, pela delimitação do seu perímetro. No entanto, até hoje, não teve resultado, uma vez que essas bolsas permanecem praticamente vazias. Apenas o espaço urbano tem vindo a ser consolidado, não se tendo iniciado ainda a ocupação do espaço urbanizável. Neste sentido, o perímetro urbano de Malpique deverá ser revisto.

Tabela 8 – Perímetro Urbano de Malpique

Planta de Ordenamento*	PDM 96 - Área(ha)
Espaço Urbano	25,2
Espaço urbanizável	15
Total = Perímetro Urbano	39,9

3.2.2.5. MONTE DO BISPO

Monte do Bispo localiza-se a Sudeste de Caria, e a sul de Carvalhal Formoso e da Estrada Municipal 570. Este aglomerado urbano situa-se no extremo sul do concelho.



Figura 30 - Limite do perímetro urbano de Monte do Bispo definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

A sua estrutura urbana relaciona-se com a topografia do local, sendo que o seu núcleo central se localiza na cota mais baixa. Este desenvolve-se de forma radial, tendo como centro o Largo da Igreja Matriz. A norte do centro a estrutura afirma-se através de dois eixos principais confluentes num novo largo. Nesta zona os quarteirões têm no seu interior hortas, enquanto na zona central os quarteirões são extremamente densos. Como limites de desenvolvimento existe a norte a Estrada Municipal e a sul uma linha de água.



Figura 31 – Edificado Monte do Bispo
Fonte: Levantamentos de campo de 10 de março de 2020

Monte do Bispo tem uma ocupação multifuncional, desde a habitação e o pequeno comércio até à restauração, sendo, no entanto, a habitação o uso predominante.

Planta de Ordenamento*	PDM 96 - Área(ha)
Espaço Urbano	13,4
Espaço urbanizável	20
Total = Perímetro Urbano	32,9

O PDM vigente definiu uma bolsa de espaço urbanizável com uma “franja” para poente. Este tem uma área excessiva, sendo quase o dobro do espaço urbano. No entanto, esta permanece desocupada, com exceção para a recente ocupação das frentes da EM570, para Noroeste, não sendo este, no entanto, suficiente para justificar a dimensão do espaço urbanizável. Assim, deverá ser reequacionada a dimensão da bolsa urbanizável, verificando as pretensões para essa área, procurando contrariar o crescimento linear ao longo das estradas municipais, e consolidando o que já se efetuou.

Refira-se ainda que o PDM vigente previa uma unidade operativa de planeamento e gestão (neste caso Plano de Pormenor) para Monte do Bispo. No entanto o regulamento refere-a no artigo 54.º como “(...) área definida na planta de ordenamento, existente na estrada municipal 570 para Monte do Bispo.”, embora na Carta de Ordenamento não venha assinalada. De qualquer forma, não foi concretizado qualquer Plano de Pormenor para Monte do Bispo ou zona próxima.

3.2.2.6. SANTO ANTÃO

Santo Antão localiza-se a sul de Caria, perto do cruzamento da EM345 com a EM570. Limitada a norte e a sul por linhas de água com algum significado (Ribeira de Caria e Ribeira de Santo Antão), implanta-se numa área praticamente plana.

A zona de Santo Antão tem uma estrutura urbana que vive da relação com os eixos viários. Acompanha e desenvolve-se ao longo das estradas municipais que ali existem, em que a zona mais edificada se localiza ao longo da EM570.

As tipologias edificatórias predominantes são as moradias de dois pisos com pequenos logradouros à frente e grandes para tardoz. Em termos de usos e funções, é predominantemente habitacional, e o comércio existente está associado aos edifícios habitacionais. É de assinalar a existência de equipamentos religiosos e desportivos com algum impacto e algumas pequenas indústrias. Ao longo da EM345 a predominância é de edifícios de apoio agrícola.

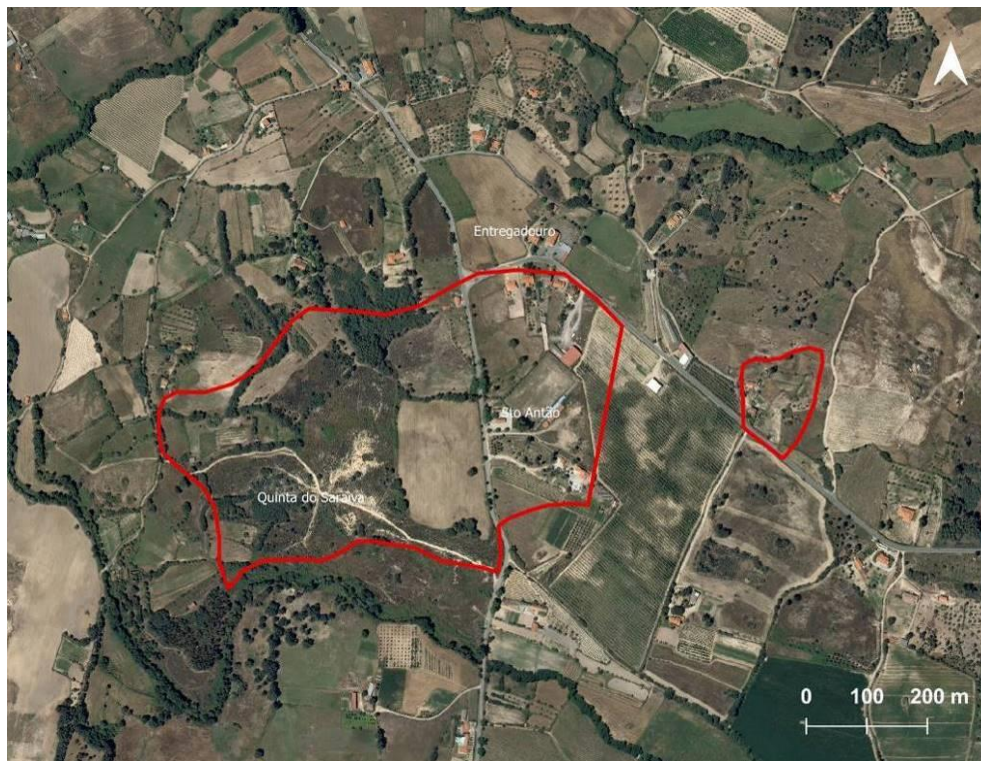


Figura 32 - Limite do perímetro urbano de Santo António definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

O PDM vigente definiu um perímetro urbano bastante considerável para esta zona. No entanto este não abrange a área que é mais significativa em termos de construções, ou seja, aquela que acompanha a EM570, mas sim a área da Capela e do Campo de Jogos e toda uma grande bolsa de espaço que se encontra vazio a Oeste destes equipamentos.

Desconhece-se a população afeta a este bairro, uma vez que não é considerado como lugar (nos censos de 2001) estando integrado nos valores residuais.

Tabela 10 – Perímetro Urbano de Santo António

Planta de Ordenamento*	PDM 96 - Área(ha)
Espaço Urbano	3,5
Espaço Urbanizável	12
Área Industrial	12,5
Total = Perímetro Urbano	28,2

Neste sentido deverá ser revista a delimitação do perímetro, procurando incluir as construções ao longo da EM570. O novo perímetro urbano deverá servir de elemento de contenção, contrariando o crescimento linear, e incentivar o preenchimento dos vazios intersticiais entre as duas estradas municipais.

Por outro lado, o PDM vigente prevê uma zona industrial adjacente ao perímetro urbano a Poente, o que parece fazer todo o sentido uma vez que se têm implementado ali diversas indústrias. Existe já um loteamento industrial (municipal) aprovado e em execução.

Para além deste perímetro urbano, foi ainda definido no PDM96 uma área urbanizável para uma pequena área mais a Sudeste adjacente à EM570 com 1,7ha. Refira-se que esta área se caracteriza da mesma forma que a restante ao longo desse eixo, devendo em sede desta revisão ser integrada num único perímetro urbano para Santo Antão.

O PDM vigente previa um Plano de Pormenor da área envolvente de Santo Antão a qual não se concretiza. Pelo exposto, entende-se que permanece a sua necessidade, apesar da sua delimitação não estar muito correta face ao disposto no DL n.º 310/03 de 10 de dezembro.

3.2.2.7. BAIRRO DE SÃO VICENTE

O Bairro de São Vicente localiza-se entre o Bairro de St.º Antão (a Sudeste) e Monte do Bispo (a Noroeste), com uma malha ortogonal e regular.



Figura 33 – Aglomerado do Bairro de São Vicente sobre Ortofotos de 2018.

Caracteriza-se por grandes quarteirões de moradias. Embora já infraestruturado as poucas construções existentes são recentes e de carácter residencial. Sabe-se que algumas destas construções se encontram já legalizadas, embora outras não.



Com alguma densidade, este espaço, quando concluído, terá algum peso em termos de população, assemelhando-se ao Bairro de Santo Antão (Caria). Diga-se ainda, que não se encontra incluído em RAN ou REN, não tendo, portanto, essas condicionantes.

Neste sentido, deverá ser considerado no âmbito desta revisão, devendo regularizar-se esta situação, equacionado se deverá ter perímetro urbano ou, pelo contrário, se deve ser integrado nos núcleos rurais.

3.2.3. FREGUESIA DE MAÇAÍNHAS

A freguesia de Maçaínhas contém diversos aglomerados com perímetro urbano, são eles: Maçaínhas, um lugar entre Maçaínhas e Maçaínhas Apeadeiro e a Zona da Quinta da Fontinha. Para além disso, foram estudados os seguintes lugares uma vez que poderão ter significado para a rede urbana: Quinta Cimeira, Quinta do Meio, Quinta do Monte.

3.2.3.1. MAÇAÍNHAS

O aglomerado de Maçaínhas, adjacente à Ribeira de Maçaínhas, é atravessado pela EM571. Com a construção da autoestrada da Beira Interior, Maçaínhas ficou numa situação bastante favorável, uma vez que existe uma saída que liga a este aglomerado.

Maçaínhas, com um núcleo central mais antigo a norte da EM, é composto por duas ruas principais perpendiculares entre si, que constituem os eixos estruturantes de todo o espaço. O eixo de sentido Sudeste-Noroeste coincide com a linha de cumeada daquela zona. Os espaços públicos existentes são: o largo da Igreja e o largo que constitui a charneira para a zona que desce ao longo do terreno até à Ribeira de Maçaínhas. Os quarteirões são totalmente fechados e densos.

A zona a sul da Estrada Municipal desenvolve-se de forma mais irregular, acompanhando o declive do terreno (que desce até à linha de água).

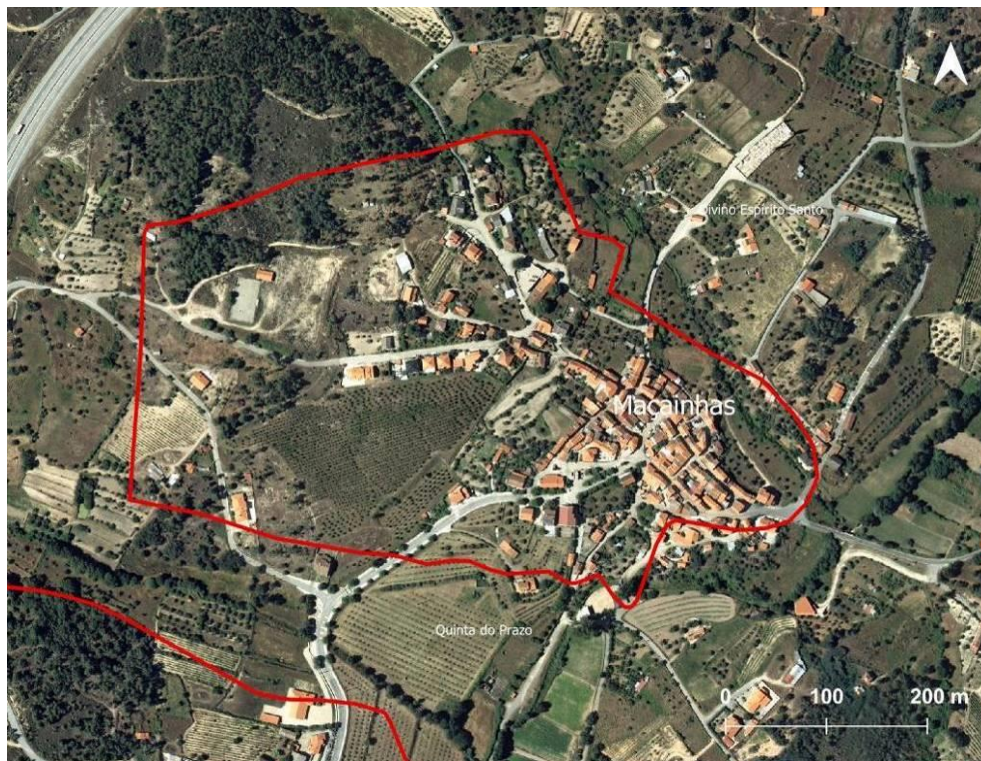


Figura 34 - Limite do perímetro urbano de Maçainhas definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

O aglomerado vocaciona-se sobretudo para a habitação e nas zonas mais periféricas para apoios agrícolas, apresenta-se quase numa estrutura monofuncional. Como sede de freguesia, tem alguns equipamentos, localizados essencialmente na zona mais periférica. Verifica-se que a Maçainhas apresenta um tipo de ocupação concentrada.



Figura 35 – Aglomerado de Maçainhas
Fonte: Levantamentos de campo de 10 de março de 2020

Em termos de ordenamento tem-se:

Tabela 11 – Perímetro Urbano de Maçainhas

Planta de Ordenamento*	PDM 96 - Área(ha)
------------------------	-------------------

Espaço Urbano	13,5
Espaço Urbanizável	20,3
Espaço Industrial	8
Total =perímetro urbano	41,8

*Inclui a zona da Quinta da Fontinha (Pessegueiro).

Pela informação da carta militar e o levantamento efetuado, em espaço urbano verifica-se que a sua área está quase completa, tendo também em conta o loteamento municipal previsto para a zona mais a norte do aglomerado. Em relação ao espaço urbanizável, este encontra-se quase totalmente livre.

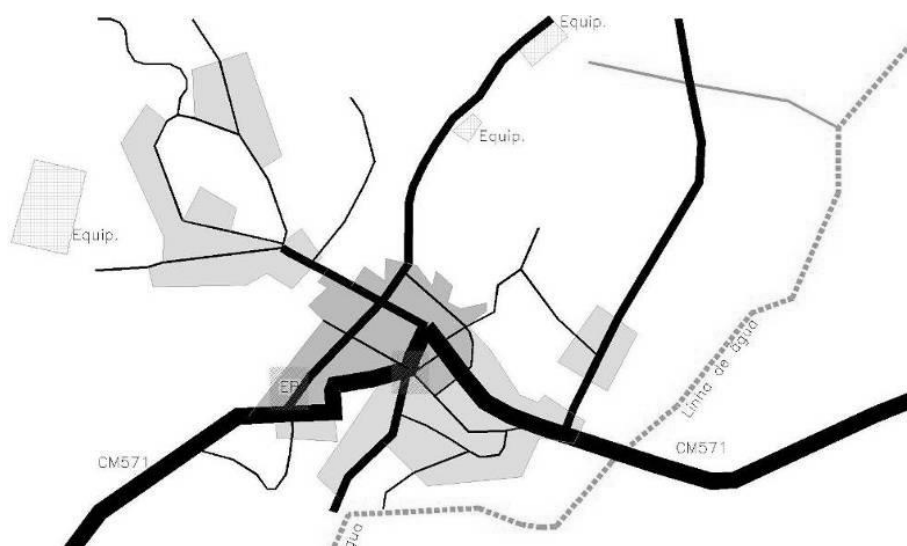


Figura 36 – Esquema de Maçainhas, a partir da carta militar e levantamentos

Cruzando esta informação, com a socioeconómica que nos demonstra que a população residente e os alojamentos têm vindo a diminuir, conclui-se que o seu perímetro urbano deve ser revisto, com vista ao seu reajustamento em consonância com a realidade prevista.

3.2.3.2. ZONA DA QUINTA DA FONTINHA (PESSEGUEIRO)

Ao longo do CM571 existe uma área localizada entre a recente A23 e a Ribeira de Maçainhas, adjacente ao aglomerado de Maçainhas.

Esta área que se desenvolve linearmente ao longo da CM571, agrega diversos lugares (Quinta da Fontinha, Quinta do Reboleiro). Caracteriza-se por um conjunto de pequenas quintas e, mais próximo de Maçainhas, de moradias com pequenas hortas.

A sua proximidade à sede de freguesia resultou num espaço predominantemente habitacional e de apoio à agricultura. A recente inauguração da Autoestrada A23 fomentou ainda mais este lugar, uma vez que a A23 tem uma saída direta para este lugar.

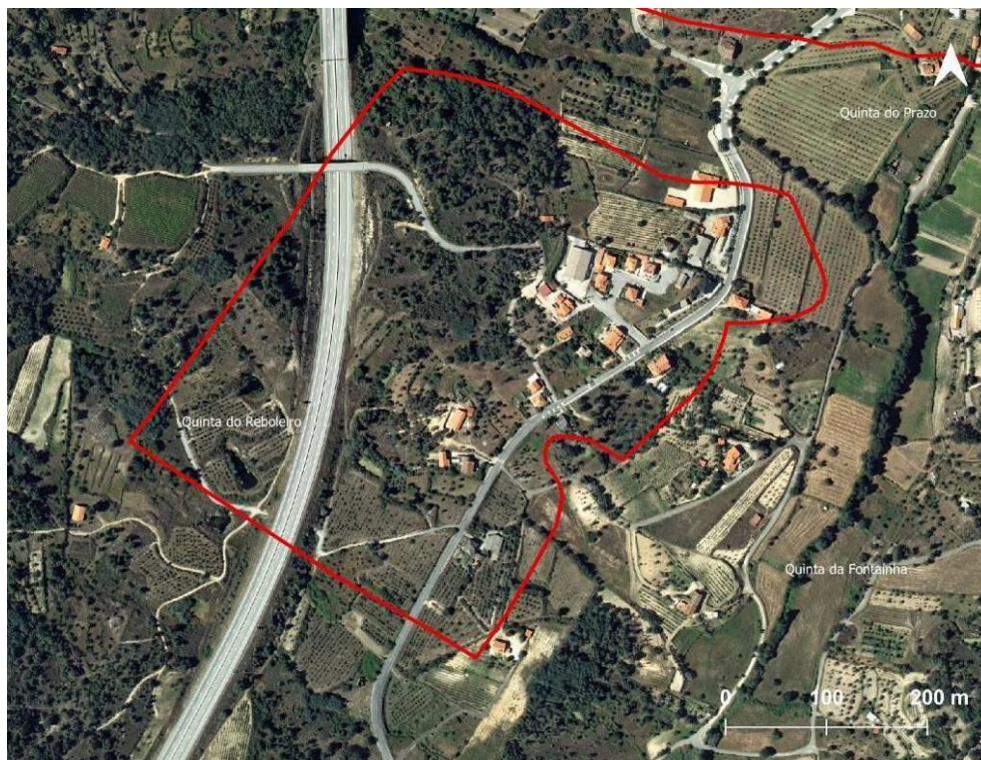


Figura 37 - Limite do perímetro urbano da Quinta da Fontinha definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

Esta área, pelo PDM vigente tem perímetro urbano e encontra-se classificada como espaço urbanizável e espaço industrial.

A área industrial prevista permanece vazia, tendo sido bastante comprometida com a construção da A23, uma vez que esta atravessa o espaço diagonalmente. A área que lhe está agregada como espaço urbanizável tem vindo a desenvolver-se, sempre relacionada com a agricultura de subsistência, embora não esteja ainda saturada. Ou seja, deverá ser revista a área industrial e verificada a área urbanizável no sentido de perceber se é necessário ou não a ampliar.

3.2.3.3. LUGAR ENTRE MAÇAINHAS E MAÇAINHAS APEADEIRO

Este lugar localiza-se entre o aglomerado de Maçainhas e o Apeadeiro, adjacente ao Caminho Municipal 571, entre este e uma linha de água que desagua na Ribeira de Maçainhas.



Figura 38 - Limite do perímetro urbano do lugar entre Maçainhas e Maçainhas apeadeiro definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

Desenvolve-se de forma ortogonal, em que o seu principal eixo é paralelo ao Caminho Municipal, mas numa cota mais elevada. Encontra-se ainda em desenvolvimento, estando os edifícios a ser construídos pelo que não é possível avaliar com exatidão a sua composição. Até agora os espaços públicos, para além das ruas, são inexistentes. Os edifícios são do tipo de moradias unifamiliares de dois a três pisos.

É um lugar monofuncional, sendo habitacional, estando, portanto, dependente de Maçainhas em quase todas as funções do quotidiano.

O PDM vigente define um perímetro urbano para este lugar, classificado unicamente como espaço urbanizável com uma área de cerca de 1,5 ha. No entanto, em desenho, esta mancha parece um pouco deslocada, uma vez que dificilmente se conseguirá um espaço urbano coerente para ambos os lados do CM571, em que a própria topografia quebra com a relação que aparentemente poderia ser direta.

Atualmente o perímetro do lado norte da EM571 está praticamente completo, enquanto que do outro lado da estrada não.

No âmbito desta revisão deverá ser revisto este perímetro, no sentido de corrigir esse desfasamento e de proporcionar mais espaços públicos e/ou equipamentos coletivos ou ainda outros usos que proporcionem maior qualidade de vida a quem ali habita.

3.2.3.4. MAÇAINHAS— APEADEIRO

Maçaínhas Apeadeiro localiza-se a Este de Maçaínhas e a Oeste de Quinta Cimeira. Implanta-se numa encosta bastante inclinada pertencente à Serra da Penha de Água (nome do marco geodésico que a encosta), junto ao apeadeiro do comboio da linha da Beira Baixa denominado Maçaínhas.



Figura 39 – Maçaínhas Apeadeiro Ortofotos de 2018.

Adjacentes ao apeadeiro, apenas existem armazéns e uma habitação. Ainda na proximidade, mas numa cota inferior, encontra-se um conjunto de edifícios habitacionais com alguma expressão.

Por outro lado, não existe perímetro urbano para o conjunto de edificações que abrange a zona do apeadeiro e que desce pela encosta em direção ao referido CM.



Figura 40 – Apeadeiro de Maçainhas em obras de requalificação
Fonte: Levantamentos de campo de 10 de março de 2020

Não se conhecem pretensões para esta zona, no entanto importa considerar que este espaço tem evoluído nos últimos anos. Assim importa, em sede desta revisão, repensar o papel deste conjunto de edificações e o seu peso na estrutura do concelho/freguesia, de modo a equacionar se Maçainhas Apeadeiro deverá ter ou não perímetro urbano ou se deverá ser considerado núcleo rural ou ainda se deverá ser agregado ao perímetro urbano delimitado no PDM vigente para o espaço adjacente ao CM507.

3.2.3.5. QUINTA CIMEIRA

Quinta Cimeira localiza-se a Este de Maçainhas Gare e a norte de Olas, muito próximo do limite Este do concelho. Adjacente a este lugar existe o Caminho Municipal 1050, paralelo à Ribeira de Olas que fica a Este deste, num ponto de cota inferior.

A estrutura urbana de Quinta Cimeira é bastante clara, definindo-se por um Largo de onde se origina a rua principal. Esta rua principal vai acompanhando o terreno, subindo até ao ponto de cota mais elevada na direção Noroeste. Ao longo deste eixo principal organizam-se os quarteirões rasgados por pequenas ruas transversais. Paralelo a este eixo principal existe outro, de menor importância e de origem mais recente.

As edificações caracterizam-se por tipologias tradicionais de habitação e apoios agrícolas com um a dois pisos, unifamiliares. As edificações mais recentes têm tipologias de moradias unifamiliares.

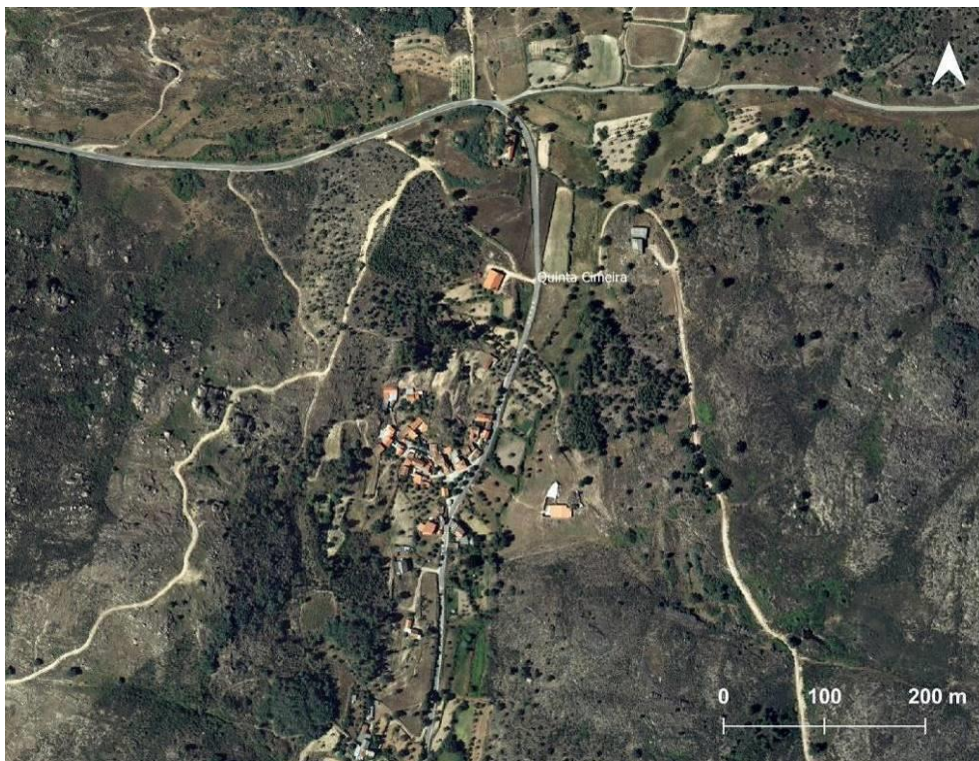


Figura 41 – Quinta Cimeira - Ortofotos de 2018.

O PDM vigente não define perímetro urbano para Quinta Cimeira, e neste contexto, será de considerar Quinta Cimeira como um núcleo rural de modo a estabelecer regras que garantam o devido enquadramento no território.



Figura 42 – Quinta de Cimeira
Fonte: Levantamentos de campo de 10 de março de 2020

Este aglomerado, de tipologias arquitetónicas tipicamente beirãs, encontra-se totalmente inserido em Reserva Ecológica Nacional e parcialmente em Reserva Agrícola Nacional, o que não se compreende pelo seu nível de edificação e infraestruturação. Uma vez que o aglomerado é já bastante antigo, pode-se concluir que aquando da elaboração das cartas da RAN e REN, este lugar deveria ter sido excluído.

3.2.3.6. QUINTA DO MEIO

Quinta do Meio localiza-se a sul de Quinta Cimeira e a norte de Olas. É um lugar que surge dependente do CM1050, sob a influência da Ribeira de Olas. O lugar é bastante pequeno, estruturando-se ao longo de um eixo que deriva do CM1050, formando uma bolsa de edificado.



Figura 43 - Quinta do Meio - Ortofotos de 2018.

Caracteriza-se pelos seus dois eixos perpendiculares entre si que organizam o núcleo inicial, em que no ponto de intersecção surge um pequeno largo. Este núcleo encontra-se atualmente desocupado. O eixo norte-sul (paralelo à Ribeira de Olas) é o que se tem densificado mais.

Os edifícios do núcleo inicial são de pedra, construídos de forma integrada nos rochedos que ali existem. Esta característica constituiu uma forte imagem do lugar. Os novos edifícios são moradias unifamiliares com pequenos edifícios de apoio agrícola.

Este lugar não foi referido no PDM vigente, no entanto as suas características constituem um potencial significativo para o turismo, tendo também em conta o enquadramento paisagístico do espaço em que se insere. Neste sentido, este lugar deverá vir a ser considerado em sede desta revisão como aptidão turística, no intuito de recuperar o antigo casario e transformá-lo numa figura de TER (Turismo em espaço rural). À semelhança de Quinta Cimeira, Quinta do Meio está totalmente inserido em REN e parcialmente em RAN. Esta situação terá de ser equacionada nas revisões da RAN e REN, dependendo do uso pretendido para o local.

3.2.3.7. QUINTA DO MONTE

Quinta do Monte localiza-se no extremo norte do concelho, muito próximo do seu limite e do lugar Escoladas (concelho da Guarda, freguesia de Benespera).

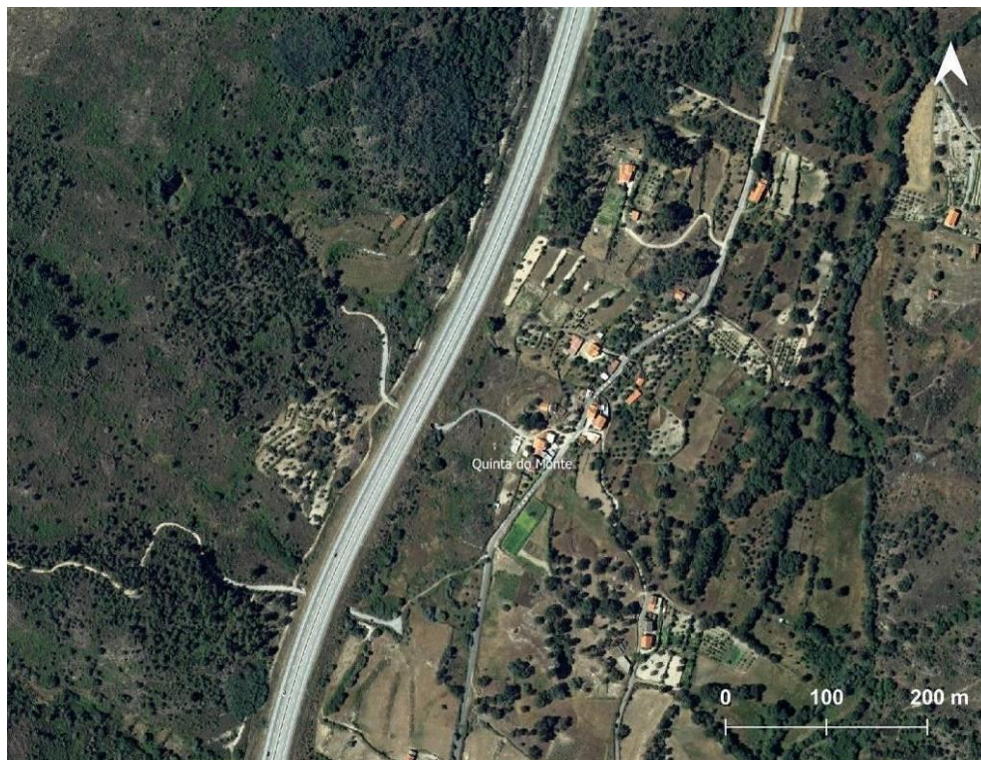


Figura 44 - Quinta do Monte - Ortofotos de 2018.

Este lugar de dimensão bastante pequena, estrutura-se a partir de um largo em torno do qual se dispõem os edifícios. Este será o núcleo inicial. Atualmente este espaço é cortado pelo CM1055, ao longo do qual se dispõem os edifícios mais recentes. Do referido largo deriva um eixo que acompanha a topografia em direção à Ribeira de Maçaínhas. No seu final encontra-se um outro conjunto de edifícios dispostos ao longo do eixo e que remata num pequeno largo.

Os usos e funções predominantes relacionam-se com as atividades agrícola, pecuária, pastoreio e a habitação. Também aqui, o núcleo inicial se caracteriza por ter edificado de pedra, construído de forma integrada nos rochedos.

O PDM vigente não define um perímetro urbano para este lugar. Uma vez que, apesar de não se ter verificado um significativo desenvolvimento, o lugar necessita de regras próprias para que as edificações e/ou ampliações se integrem de forma correta no território, deverá ser considerado como núcleo rural apesar da sua inserção em solos de REN (cabeceiras das linhas de água).

3.2.3.8. HORTA DA PIMENTA

Localizado a Oeste da Vila de Belmonte e a Este da linha-férrea, este lugar apenas é alcançável percorrendo caminhos rurais. Próximo da Ribeira de Maçaínhas, caracteriza-se por um pequeno conjunto de edificações, relacionadas com a habitação e agricultura.

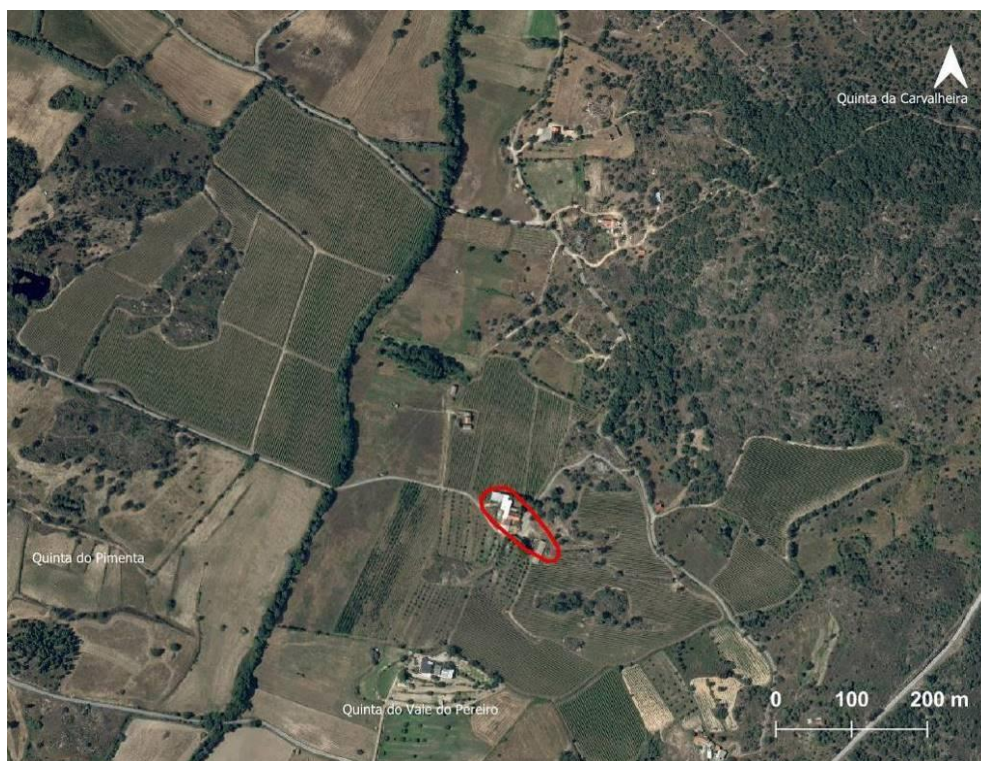


Figura 45 - Limite do perímetro urbano da Horta da Pimenta definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

Totalmente inserido num contexto rural, este lugar tem definida uma área urbana, pelo PDM vigente. No entanto, pelas suas características e potencial, não se prevê que este espaço venha a evoluir em termos urbanos. Neste contexto e, à semelhança da situação exposta anteriormente para a Quinta do Monte, este lugar deverá ser revisto e classificado como lugar rural.

3.2.4. FREGUESIA DE INGUIAS

A freguesia de Inguias é composta pelos seguintes aglomerados com perímetro urbano vigente: Inguias, Carvalhal Formoso, Olas, Trigais e Quinta do Chão da Ribeira.

3.2.4.1. INGUIAS

Inguias localiza-se a sul da Ribeira homónima e a Nordeste de Carvalhal Formoso, coincidindo com o cruzamento do CM345-1 com a EM563.



Figura 46 - Limite do perímetro urbano de Inguias definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

A sua estrutura urbana é composta por duas zonas distintas, uma que acompanha a topografia mais acidentada e outra que se localiza numa área plana. O núcleo mais antigo instalou-se na parte mais acidentada enquanto o mais recente na outra.

Estruturalmente o núcleo antigo tem um eixo principal (ver desenho). A partir deste, para Este encontram-se grandes quarteirões quase retangulares. Para Oeste deste eixo a estrutura é bastante diferente, acompanhando uma via perpendicular ao referido eixo principal.

Na zona Este os espaços públicos constituem os vazios intersticiais dos quarteirões, enquanto na zona Oeste constituem espaços um pouco mais formais. Na zona plana, a estrutura é menos densa e mais ortogonal.

As tipologias edificatórias caracterizam-se por edifícios de um a dois pisos, unifamiliares. Os usos predominantes são a habitação e o comércio/restauração. Existem ainda diversos equipamentos localizados na zona mais plana. Na periferia do aglomerado existem diversas quintas.

Pelo PDM vigente estava previsto o seguinte:

Tabela 12 – Perímetro Urbano de Inguias

Planta de Ordenamento*	PDM 96 - Área(ha)
Espaço Urbano	24,5
Espaço Urbanizável	15

Relativamente à densidade habitacional, verifica-se que grande parte deste perímetro se encontra desocupado, caracterizando-se por uma baixa densidade habitacional. Pela carta militar e o levantamento efetuado verifica-se que o espaço urbano se encontra ainda por completar (como foi referido anteriormente), embora se esteja a desenvolver.



Figura 47 - Núcleo de Inguias

Fonte: Levantamentos de campo de 10 de março de 2020

O espaço urbanizável abrange quatro áreas. A que se encontra mais a Oeste, ou seja, mais próxima da Quinta da Portela apresenta-se vazia, devendo ser revista em sede deste estudo. Isto porque a sua localização não aparenta proporcionar o equilíbrio do aglomerado, da sua estrutura e infraestruturas).

Em relação à outra parte urbanizável, a sul desta também não se verificou nenhuma evolução, permanecendo esta praticamente vazia. O espaço urbanizável localizado mais a sul, adjacente à EM563 tem-se desenvolvido, embora deva ser verificada a necessidade de tal dimensão. Neste sentido deverá ser revisito o perímetro urbano, com o objetivo de redimensionar e relocalizar as áreas urbanizáveis.

3.2.4.2. CARVALHAL FORMOSO

Carvalhal Formoso localiza-se a sudoeste de Inguias e a Nordeste de Caria, próximo da ER18-3. Enquadrado num terreno quase plano (com exceção da zona norte), este lugar implanta-se numa pequena elevação, limitada a sul pela Ribeira do Carvalhal.

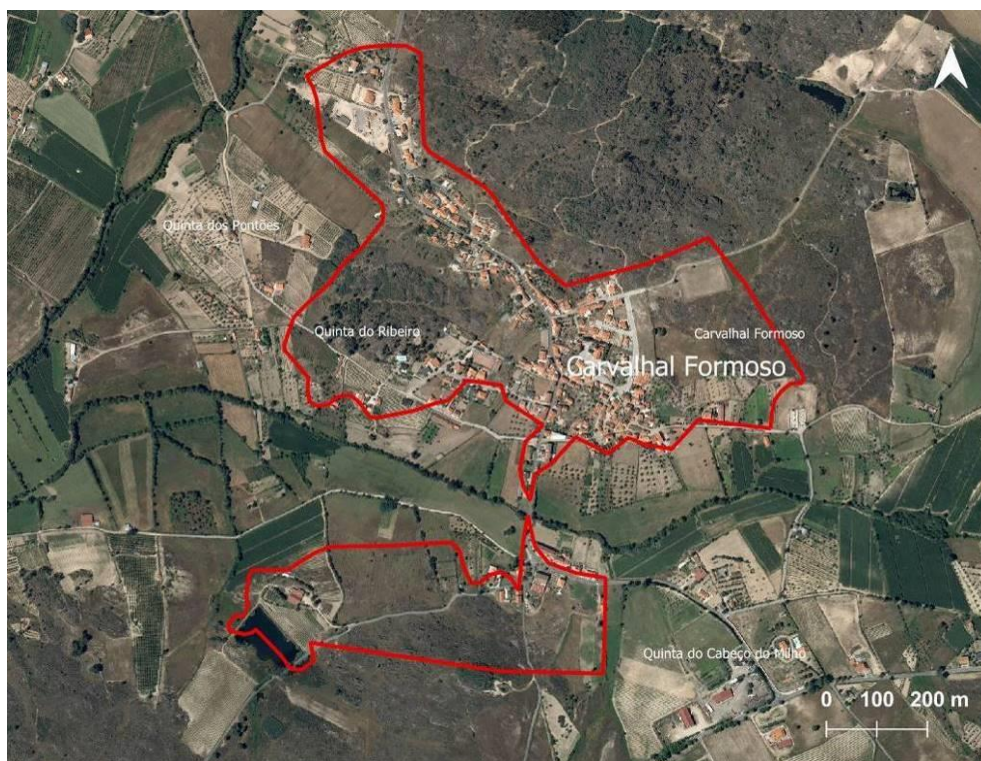


Figura 48 - Limite do perímetro urbano de Carvalho Formoso definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

A sua estrutura urbana desenvolve-se a partir de um núcleo cuja malha é mais irregular e concêntrica, localizado no extremo Sudeste do lugar. Nesta área destacam-se duas ruas principais, perpendiculares entre si (Rua Direita que liga ao Cemitério, e outra que lhe é perpendicular e que atravessa esta parte) que organizam esse núcleo e constituem os seus eixos de expansão.

Os espaços públicos surgem na sequência de espaços intersticiais ou de largos relacionados com edifícios religiosos ou fontanários. Entre o Caminho Municipal 1052 e o referido núcleo surge uma área de transição com grandes quarteirões semirrurais, isto é, quarteirões de edifícios relacionados com a agricultura e pecuária, cujos interiores constituem hortas. Para Oeste e norte do CM1052 o espaço estrutura-se de forma mais linear, acompanhando essa via e as ruas que daí derivam. Esta área organiza-se então de uma forma mais regular e retilínea, com tipologias de edificado também distintas das anteriores. Os espaços públicos nesta área são praticamente inexistentes, encontrando-se apenas os espaços semipúblicos relacionados com equipamentos coletivos.

Atualmente este aglomerado tem bastante dinâmica e importância no concelho. Com usos diversificados entre habitação, comércio e serviços, dotado de diversos equipamentos (escolas, campos de jogos, etc.), tem evoluído nos últimos anos, o que se verifica pelos loteamentos em execução (alguns com as infraestruturas já construídas).



Figura 49 – Aglomerado de Carvalhal Formoso
Fonte: Levantamentos de campo de 10 de março de 2020

Acrescente-se que a área beneficiada pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira se sobrepõe numa pequena área ao perímetro urbano deste aglomerado.

O PDM vigente procurava a consolidação do existente (definindo o existente de uma forma muito lata, o que se pode ver pela dimensão da área vigente) e duas áreas de expansão. Relativamente a estas últimas verifica-se que apenas a área urbanizável que se localiza a Este apresenta alguma evolução, existindo um loteamento previsto cujas infraestruturas estão já executadas.

Tabela 13 – Perímetro Urbano de Carvalhal Formoso

Planta de Ordenamento*	PDM 96 - Área(ha)
Espaço Urbano	23,8
Espaço Urbanizável	15
Total = Perímetro Urbano	38,8

*Inclui a Tapada da Estrada.

Numa área próxima e ainda sob a influência deste aglomerado, foi delimitado um perímetro urbano na Tapada da Estrada. Esta área atualmente constitui apenas uma quinta com uma pequena represa adjacente a uma indústria. De facto, o plano de água gerado por essa represa apresenta a classificação de espaço urbano pelo PDM vigente, o que revela algum desfasamento que deverá ser corrigido nesta revisão.

Relativamente à densidade habitacional, tendo em conta o perímetro vigente, esta não é muito elevada, uma vez que uma grande parte do perímetro urbano se encontra desocupado. Neste contexto, deverá ser revista a necessidade de perímetro urbano para a zona da Tapada da Estrada e também a dimensão tanto do espaço urbano do aglomerado de Carvalhal Formoso como a necessidade de uma área urbanizável na zona Oeste deste.

3.2.4.3. OLAS

Olas localiza-se a sul de Quinta Cimeira e a norte de Inguias, adjacente à EM563 e a uma linha de água com algum significado.

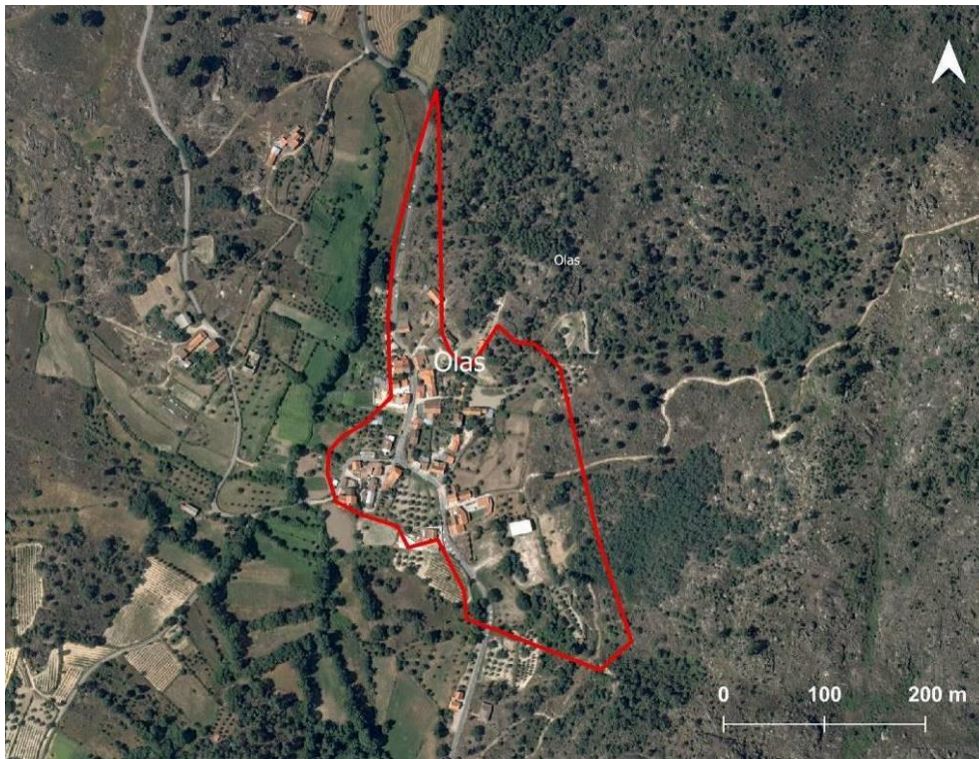


Figura 50 - Limite do perímetro urbano de Olas definido pelo PDM96 sobre Ortofotos* de 2018.

* Informação geográfica cedida pela Direção-Geral do Território

A estrutura urbana deste aglomerado caracteriza-se por conter duas bolsas cortadas pela EM563, ligadas por um largo. A parte mais a Nordeste da estrada constitui o núcleo inicial. A sua estrutura forma um quarteirão, em que os edifícios formam o plano marginal. Para dentro desse quarteirão estão voltados os logradouros que se organizam com um largo no centro. Deste largo derivam os caminhos de ligação aos terrenos de cultivo em torno do aglomerado.

A outra bolsa localizada a sudoeste tem uma leitura bastante distinta, implantando-se num terreno mais declivoso em que os edifícios acompanham a topografia. Menos densa, esta zona relacionando-se com os grandes terrenos cultivados que lhe ficam imediatamente adjacentes, e representa a zona consolidada do aglomerado. As construções de um a dois pisos, encontram-se de um modo geral em bom estado de conservação.



Figura 51 – Exemplos do tipo de construção em Olas
Fonte: Levantamentos de campo de 10 de março de 2020

Os usos e funções associadas a este aglomerado são sobretudo a habitação, o comércio e a agricultura. No extremo mais a sudeste localiza-se o campo de jogos, equipamento cuja dimensão tem algum impacto no aglomerado. O PDM vigente previa a consolidação do espaço urbano e uma nova área urbanizável a Este do CM1050 com as seguintes áreas:

Tabela 14 – Perímetro Urbano

Planta de Ordenamento*	PDM 96 - Área(ha)
Espaço Urbano	3,1
Espaço urbanizável	3,5
Total = Perímetro Urbano	6,6

Com o levantamento de campo verifica-se que a perspetiva de crescimento pensada no PDM vigente não teve resultados. Isto é, o espaço urbano tem vindo a consolidar-se gradualmente, enquanto que a restante área permanece praticamente vazia, com exceção do campo de jogos que aí se instalou. Neste sentido, as propostas do PDM deverão ajustar o perímetro à realidade e às perspetivas de crescimento.

3.2.4.4. TRIGAIS

Trigais localizado no limite Este do concelho, a Oeste de Olas e adjacente à EM563 implantou-se num patamar de uma elevação com algum significado.

A estrutura urbana de Trigais é predominantemente linear com um núcleo central que se organiza em torno de um pequeno largo adjacente à EM563.

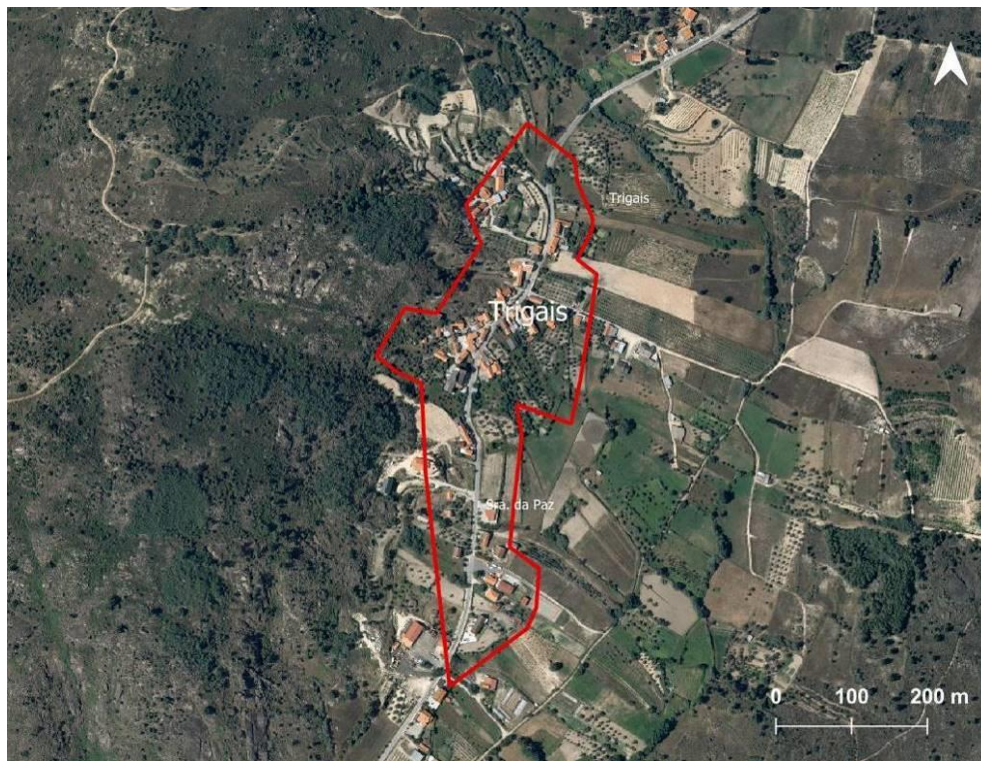


Figura 52 - Limite do perímetro urbano de Trigaís definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

À semelhança de outros aglomerados desta freguesia, predomina a habitação e as atividades agrícolas e de pecuária. Na zona periférica do aglomerado têm vindo a surgir indústrias relacionadas com o granito e sucateiros.

Em termos tipológicos, na zona periférica têm surgido mais recentemente moradias unifamiliares e mais distantes do núcleo central as pequenas quintas. O PDM vigente definiu, para além da consolidação da área urbana existente, dois novos espaços urbanizáveis.

Tabela 15 – Perímetro Urbano de Trigais

Planta de Ordenamento*	PDM 96 - Área(ha)
Espaço Urbano	7,9
Espaço urbanizável	2,5
Total = Perímetro Urbano	10,4

Importa referir que atualmente parte do perímetro definido em 1996 pertence agora ao concelho do Sabugal, no entanto, parte deste perímetro encontra-se desocupado, essencialmente nas zonas de expansão previstas.

De facto, o espaço urbano, na sua parte mais a sul, tem vindo a desenvolver-se, contrariamente à zona norte. Por outro lado, os espaços classificados como urbanizáveis não têm tido o desenvolvimento esperado, permanecendo sem construções, mantendo o seu uso mais rural, com pastagens e terrenos de cultivo. Neste sentido, será de rever o espaço urbano, na sua zona norte e os espaços urbanizáveis

3.2.4.5. QUINTA DO CHÃO DA RIBEIRA

Quinta do Chão da Ribeira localiza-se entre a EM563/Ribeira de Inguias e o limite de concelho, a norte de Inguias.



Figura 53 - Limite do perímetro urbano da Quinta do Chão da Ribeira definido pelo PDM96 sobre Ortofotos de 2018.

Este lugar apresenta uma situação singular uma vez que a leitura que se faz do espaço é que o seu núcleo inicial se localiza mais a Oeste (Sarnadinha) do que o atual, aparentando ter sido abandonado. De facto, atualmente existe um conjunto de casas/pequenas quintas que acompanham a via de acesso ao lugar.

O PDM vigente define um perímetro urbano com cerca de 0,93ha que contém apenas área urbanizável. Este lugar tem vindo a expandir-se através da construção das referidas moradias/quintas. No entanto esta expansão não correspondeu exatamente à área definida no PDM96, tendo-se efetuado ao longo da via principal e não no seu “miolo”, como era suposto. Outra questão a debater será a necessidade de um lugar tão pequeno, totalmente ligado à atividade agrícola-pecuária ter perímetro urbano. Com os novos conceitos utilizados atualmente no ordenamento do território, Quinta do Chão da Ribeira deverá deixar de ser classificado como espaço urbanizável, passando a construções integradas em espaço rural.

Como metodologia analisaram-se os lugares por freguesias da seguinte forma:

- 1- Localização/enquadramento geográfico;
- 2- Estrutura urbana;
- 3- Usos e Funções predominantes/Tipologias predominantes;
- 4- Estudo comparativo com os perímetros e classificações do solo definidos no PDM vigente e a situação atual – zona consolidada

Apresenta-se em anexo os cartogramas respetivos de cada freguesia, assim como a tabela síntese da ocupação urbana, apresentando as áreas efetivamente ocupadas, densidade populacional e habitacional.

3.3. EVOLUÇÃO DA GESTÃO URBANÍSTICA

A avaliação da evolução da construção e dos compromissos de nível urbano referentes ao concelho de Belmonte é fundamental para entender a dinâmica urbanística e económica do município ao longo dos anos de vigência do Plano. As licenças de obra concedidas pela câmara municipal são um indicador fundamental da dinâmica existente no concelho.

A dinâmica das operações urbanísticas no concelho de Belmonte é muito baixa, apresentando no entanto em 2018 o segundo maior índice de edifícios licenciados/mil habitantes, considerando a classe de indivíduos 25-75anos), no valor de 1.92, comparativamente com os concelhos vizinhos analisados.

Tabela 16 – Edifícios licenciados: total e por tipo de obra (fonte: PorData, março 2020)

Construções novas	2014		2016		2018	
	Todos	Hab. Fam.	Todos	Hab fam	todos	Hab. Fam.
Belmonte	5	2	2	1	5	5
Covilhã	35	19	26	20	40	39
Guarda	28	17	17	12	8	5
Sabugal	19	3	22	15	17	13
Ampliações, alterações e reconstruções	2014		2016		2018	
	Todos	Hab. Fam.	Todos	Hab. Fam.	Todos	Hab. Fam.
Belmonte	4	2	0	0	3	2
Covilhã	57	37	2	2	8	7
Guarda	27	19	6	3	4	4
Sabugal	18	13	11	7	17	11

Tabela 17 – Índice de oper. Urbani./ mil habitantes

	2018			
	Edif licen,	Pop resi 25-75	Mil hab	Índice de Edif Lic../ mil habitantes
Belmonte	8	4170	4,17	1,92
Covilhã	48	31097	31,097	1,54
Guarda	12	26040	26,04	0,46
Sabugal	34	6541	6,541	5,20

3.4. CAPACIDADE DE CARGA DOS PERÍMETROS URBANOS

Uma das maiores preocupações da revisão de um PDM é a redefinição dos perímetros urbanos e a reavaliação dos parâmetros urbanísticos. Atendendo quer às alterações da classificação do solo que foram sendo realizadas (desafetações, licenciamentos em solo agrícola ou florestal, zonas industriais, entre outros), quer à própria aferição da capacidade construtiva do espaço urbano, a análise das aptidões dos perímetros urbanos torna-se essencial. Também as acessibilidades, a dinâmica populacional, a dinâmica económico-social e as características atrativas do mercado, permitem esclarecer as reais necessidades. Desta forma é possível avaliar a necessidade ou não do alargamento ou redefinição dos atuais perímetros urbanos.

Dos estudos socioeconómicos concluiu-se que a população do concelho tem vindo a diminuir e que existem mais alojamentos do que o número de famílias, ou seja, que aparentemente não existem carências habitacionais.

O concelho de Belmonte caracteriza-se pela existência de 26 perímetros urbanos definidos no PDM vigente. Alguns aglomerados não têm perímetro urbano. As áreas destinadas a espaços verdes são muito diminutas, cerca de 22 há.

Para a avaliação da capacidade dos perímetros urbanos segundo os parâmetros do PDM vigente e a informação do INE, consideraram-se os seguintes elementos:

Tabela 18 – capacidade dos perímetros urbanos

Solo urbano (há) (todos os perímetros do PDM96)	855
Áreas destinadas a Equipamentos, Infraestruturas Urbanas, Espaços Verdes e Outros (estimativa)	40%
Área a considerar (ha) (para capac. de carga)	513
Índice médio	0.26
Área bruta de construção (abc) (m ²)	1 333 800
Área a considerar por fogo (estimativa) (m ²)	153
N.º de pessoas por família (segundo o INE- 2011)	2.4
N.º de Fogos (segundo os índices)	8892
População Urbana (segundo os índices)	21 341
Densidade Populacional (DP) (segundo os índices) (hab/ha)	24.96
Densidade Habitacional (DH) (segundo os índices) (fog/ha)	10.4

[1] Índice médio = abc prevista em PDM / Área total dos perímetros urbanos.

[2] Abc = área a considerar x índice médio.

[3] Densidade Habitacional Líquida = n.º fogos/ Área total dos perímetros urbanos.

[4] Densidade Habitacional Líquida = n.º fogos/ Área total dos perímetros urbanos.

Da leitura do quadro conclui-se que as atuais áreas urbanas do Concelho têm capacidade para quase O triplo da população atual – 6.621 população urbana em 2011 versus 21 341 para capacidade de carga dos atuais perímetros. Há a considerar, todavia, que os cálculos apresentados possam ter uma margem de erro “majorada”. Os índices de utilização aplicados foram determinados com base nos índices definidos para cada perímetro urbano, conforme o regulamento do PDM. Nesta primeira abordagem foram consideradas para os espaços urbanizáveis as regras dos espaços rurais, uma vez que não existem planos de pormenor/urbanização para esses locais. Todavia se utilizarmos o índice referente aos espaços urbanos aplicados aos urbanizáveis (supondo que seria uma operação planeada e não de caso a caso), os valores seriam maiores.

Neste sentido e tendo também em consideração a caracterização desenvolvida neste relatório, conclui-se que existe demasiado espaço urbano e urbanizável disponível no concelho. Esta estratégia veio expandir os aglomerados, sem que os seus núcleos se estejam a consolidar como aliás se intencionava nas perspetivas do instrumento vigente. Para além disso, a possibilidade definida em regulamento de construir moradias individuais em espaço agrícola (embora com algumas condicionantes edificatórias e não em todo esse espaço) resultou na proliferação identificada atualmente de aglomerados semiurbanos, mono funcionais e totalmente dependentes de outros.

Conclui-se, então, que deverá ser determinada uma nova estratégia para a definição dos perímetros urbanos, tendo em consideração a hierarquia dos diversos núcleos do concelho.

4. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS

Tendo como base a vectorização dos perímetros urbanos do PDM em vigor, foram delimitadas as áreas urbanas consolidadas, através da definição de um “buffer” de 10 a 15 m às edificações existentes na cartografia homologada 1/10.000. A esta delimitação juntou-se ainda as áreas contíguas até uma distância máxima de 25 a 50 metros, optando por excluir área residuais. Esta distância por vezes foi ultrapassada por outras reduzidas, tendo sido resolvido caso a caso. Considerou-se quando estava em situação de limite, o limite dos prédios com base na base fundiária do concelho. Algumas construções que estavam isoladas, que não cumpriam a distância dos 25/50 m mas que estavam inseridas no perímetro urbano em vigor foram também consideradas, uma vez que estavam legalmente edificadas.

A caracterização de todo o edificado permitiu uma interpretação do nível de desenvolvimento urbano de cada núcleo. Estabeleceu-se um conjunto de critérios gerais para a delimitação das áreas urbanas consolidadas que foram complementados e confirmados no terreno.

Os critérios gerais são de dois níveis dentro de contexto urbano – físico e paisagísticos. O critério físico considera os elementos físicos existentes no território aplicando o princípio da colmatação urbana ao longo de via existente e infraestruturada, de forma a estimular a continuidade das frentes urbanas e o alinhamento ao longo das vias, sendo que em propostas uma característica a contrariar. A profundidade a considerar pode variar, dependendo do existente e do reconhecimento do cadastro, sendo que é consi-

derada de partida uma base de 35 a 50m, relativa à frente urbana medida a partir da via, considerada como a profundidade que melhor corresponde, atendendo à estrutura da propriedade e às formas de utilização do espaço e modos de vida, seja como espaço de cultivo/lazer, seja como espaço de apoio à residência, contribuindo para o reforço do equilíbrio da ocupação humana / ruralidade / paisagem.

Relativamente aos critérios paisagísticos a principal preocupação é a da preservação e valorização da relação entre os aglomerados e os valores paisagísticos de carácter construído e/ou naturais.

Através da fotointerpretação, com recurso a ortofotomapas do ano de 2015 propriedade da CMCB, à escala 1/10.000, procedeu-se à limpeza dos polígonos, dando-lhes maior coerência e significado, eliminando as ilhas de pequena dimensão, em especial aquelas relativas aos pequenos espaços intersticiais entre a rede viária e as áreas concretizadas por edificações e afinando-se os limites que, resultantes de uma abordagem genérica, colidiam com habitações ou logradouros, tentando alinhar com limites de propriedade cadastral ou outros limites físicos de referência (vias, linhas de água, muros, etc.)

Foram também considerados os critérios estabelecidos nos Diplomas da REN e conceitos técnicos., nomeadamente:

Foram também considerados os critérios estabelecidos nos Diplomas da REN e conceitos técnicos., nomeadamente:

Portaria n.º 336/2019, de 26/09 (Secção II – Diretrizes para a delimitação):

(ponto 6):

“Nas áreas urbanas consolidadas (AUC), que correspondam à definição constante do diploma que aprova os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento e do urbanismo, a delimitação das áreas integradas em REN a nível municipal incide, somente, nas áreas com escala e relevância que ainda desempenhem funções que lhes confirmem valor e sensibilidade ecológicos, ou que se perspetive que as possam vir a desempenhar, e ou que contribuam para a conectividade e coerência ecológica”

(ponto 7):

“Em áreas urbanas consolidadas, a ponderação de áreas a excluir da REN, prevista nos n.os 2 e 3 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º166/2008, de 22 de agosto, deve considerar a afetação da área REN a outros regimes ou planos em vigor, vocacionados para a gestão de risco, como sejam os planos de gestão de riscos de inundações, bem como a respetiva regulamentação adotada em sede de PMOT ou PEOT”.

Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27/09 (conceitos técnicos: Ficha I-15)

“uma área de solo urbano que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana e de infraestruturação e está edificada em, pelo menos, dois terços da área total do solo destinado a edificação”.

5. CONCLUSÃO

De uma forma geral, todo o concelho sofre da tendência para o decréscimo de população que assola as regiões do Interior. Os seus aglomerados têm em geral uma forte relação com os terrenos envolventes no que diz respeito ao seu cultivo agrícola e pastorício (associado aos aproveitamentos hidroagrícolas) e o seu edificado marca pela utilização em grande escala da pedra de granito para a construção.

Nos últimos anos tem-se verificado ao aumento da edificação da dispersa para usos habitacionais na tipologia de habitação unifamiliar ou bifamiliar em parcelas grandes na periferia dos perímetros urbanos vigentes. Os armazéns agrícolas também têm aumentado assim como as atividades económicas. Assim com se encontram assinaladas as zonas consolidadas nos esboços apresentados, estão também assinaladas de um modo geral as edificações fora dos perímetros de modo a que seja possível perceber a procura dos espaços em solo não urbano. Esta tendência não acompanha a dinâmica da população residente que tem vindo a decrescer.

Da análise efetuada aos vários aglomerados urbanos e comparando com os perímetros urbanos vigentes conclui-se que grande parte entre os 40 a 70% da sua ocupação, havendo alguns lugares que extravasam a sua capacidade, sendo no entanto lugares de pequena dimensão. Sabe-se que os perímetros eram delimitadas sobre uma grande expectativa de crescimento da população e da ocupação urbana (sobretudo na sede de concelho e e Caria). Dinâmica essa que nem sempre se verificou, sobretudo em meios mais rurais. A densidade habitacional e populacional efetiva é também baixa na maioria do concelho variando na sede de concelho que é um pouco mais alta e em algumas aldeias em que a ocupação urbana é mui compacta. Conclui-se que de um modo geral a ocupação é muito dispersa, e a estender-se ao longo das vias e em muito casos verifica-se que a tendência de crescimento urbano não é para as áreas disponíveis nos perímetros urbanos mas para a envolvente das vias infraestruturadas confinantes a esses perímetros.

Na tabela em anexo apresenta-se a comparação das áreas urbanas com os perímetros urbanos e a ocupação populacional.



QUADRO SÍNTESE

a) integrado nos valores residuais

b) integrado no aglomerado de:

c) sem perímetro no PDM em vigor



CARTOGRAMAS