

1.ª ALTERAÇÃO À 1.ª REVISÃO DO PDM DE MANGUALDE

Relatório do Plano

CÂMARA MUNICIPAL DE MANGUALDE

setembro 2022



1ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MANGUALDE

Relatório do Plano

Câmara Municipal de Mangualde | setembro 2022

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



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	7
2. ENQUADRAMENTO	11
2.1 LEGAL	11
2.2 TERRITORIAL	14
3. PARTICIPAÇÃO PÚBLICA	21
4. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	25
4.1 CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	26
4.1.1 SOLOS URBANIZÁVEIS	26
4.1.1.1 ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	28
4.1.1.2 ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE	57
4.1.2 SOLO URBANO	91
4.1.2.1 PARTICIPAÇÕES EM ÁREAS INFRAESTRUTURADAS	91
4.1.2.2 PARTICIPAÇÕES EM ÁREAS COM PREVISÃO DE INFRAESTRUTURAÇÃO	95
4.1.3 ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA	109
4.2 ZONAMENTO ACÚSTICO	113
4.3 COMPROMISSOS	115
5. REGULAMENTO	126
6. CONDICIONANTES	131
7. PLANOS E PROGRAMAS	134
7.1 PLANO NACIONAL DA ÁGUA	134
7.2 PLANO DE GESTÃO DE REGIÃO HIDROGRÁFICA DO VOUGA, MONDEGO E LIS	136
7.3 PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO CENTRO LITORAL	140
8. CONCLUSÃO	143
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	145
10. ANEXOS	146

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1- Deliberação de alteração publicada na 2.ª Série do Diário da República, através do Aviso n.º 8563/2019, de 17 de maio de 2019	14
Figura 2 - Localização de Mangualde em Portugal	15
Figura 3 - Concelhos limítrofes de Mangualde	16
Figura 4 - Freguesias do Concelho de Mangualde	17
Figura 5- Mapa Hipsométrico do Concelho de Mangualde	18
Figura 6- Macro-unidades Territoriais do Concelho de Mangualde	20
Figura 7- Participação Pública e Sugestões de Alterações no Concelho de Mangualde	22
Figura 8- Espaços de Atividades Económicas no Concelho de Mangualde	31
Figura 9- Área Urbanizável 1	32
Figura 10- Área Urbanizável 2	35
Figura 11- Área Urbanizável 3	37
Figura 12- Área Urbanizável 4	39
Figura 13- Área Urbanizável 5	40
Figura 14- Área Urbanizável 6	42
Figura 15- Área Urbanizável 7	43
Figura 16- Área Urbanizável 8	45
Figura 17- Área Urbanizável 9	46
Figura 18- Área Urbanizável 10	48
Figura 19- Área Urbanizável 11	50
Figura 20- Área Urbanizável 12	52
Figura 21- Área Urbanizável 13	54
Figura 22- Espaços Urbanos de Baixa Densidade no Concelho de Mangualde	60
Figura 23- Área Urbanizável 1	61
Figura 24- Área Urbanizável 2	63
Figura 25- Área Urbanizável 3	65
Figura 26- Área Urbanizável 4	67
Figura 27- Área Urbanizável 5	69
Figura 28- Área Urbanizável 6	71
Figura 29- Área Urbanizável 7	73
Figura 30- Área Urbanizável 8	75
Figura 31- Área Urbanizável 9	76
Figura 32- Área Urbanizável 10	78
Figura 33- Área Urbanizável 11	79

Figura 34- Área Urbanizável 12	80
Figura 35- Área Urbanizável 13	82
Figura 36- Área Urbanizável 14	84
Figura 37- Área Urbanizável 15	86
Figura 38- Participações em Áreas Infraestruturadas.....	92
Figura 39- Participações - Espaços Urbanos de Baixa Densidade.....	94
Figura 40- Área Proposta de Ampliação de Perímetro Urbano.....	97
Figura 41- Participação 7: Espaço de Atividades Económicas	98
Figura 42- Participação 14: Espaço de Atividades Económicas	99
Figura 43- Participação 17: Espaço de Atividades Económicas	100
Figura 44- Participação 22: Espaço de Atividades Económicas	101
Figura 45- Participação 37: Espaço de Atividades Económicas	102
Figura 46- Participação 67: Espaço de Atividades Económicas	103
Figura 47- Participação 68: Espaço de Atividades Económicas	104
Figura 48- Participação 77: Espaço de Atividades Económicas	105
Figura 49- Participação 82: Espaço de Atividades Económicas	106
Figura 50- Participação 29: Solo Rústico – Atividades Industriais	107
Figura 51- Participação 29: Solo Rústico – Atividades Industriais	108
Figura 52- Áreas de Edificação Dispersa no Concelho de Mangualde	111
Figura 53- Zonamento Acústico no Concelho de Mangualde	114
Figura 54- Pedidos de Licenciamento no Concelho de Mangualde entre 2013 e 2019	116
Figura 55- Pedidos de Comunicação Prévia no Concelho de Mangualde, entre 2013 e 2019	119
Figura 56- Pedidos de Autorização no Concelho de Mangualde, entre 2013 e 2019	121
Figura 57- Loteamentos no Concelho de Mangualde entre 1972 e 2019	124
Figura 58 - Extrato da planta de exclusões da reserva ecológica nacional	133
Figura 59- Delimitação da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis- RH4	137
Figura 60- Área Florestal do Concelho de Mangualde.....	140
Figura 61- Sub-regiões homogenias e corredores ecológicos - 2019.....	141

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Distribuição (nº) das Participações Registadas, por Freguesia, no Concelho de Mangualde.....	23
Tabela 2- Distribuição (nº) das Áreas de Edificação Dispersa, por Freguesia, no Concelho de Mangualde..	110
Tabela 3- Distribuição dos Pedidos de Licenciamento no Concelho de Mangualde, por Freguesia	117
Tabela 4- Distribuição dos Pedidos de Comunicação Prévia no Concelho de Mangualde, por Freguesia	120
Tabela 5- Distribuição de Pedidos de Autorização no Concelho de Mangualde, por Freguesia	122
Tabela 6- Distribuição dos Loteamentos no Concelho de Mangualde, por Freguesia.....	124
Tabela 7- Medidas Específicas do Plano de Gestão de Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis para o Concelho de Mangualde.....	138
Tabela 8- Compatibilização do PDM de Mangualde com o PROF-CL	142

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1- Pedidos de Licenciamento no Concelho de Mangualde, entre 2013 e 2019	117
Gráfico 2- Distribuição dos Pedidos de Licenciamento no Concelho de Mangualde, por Freguesia.....	118
Gráfico 3- Pedidos de Comunicação Prévia no Concelho de Mangualde, entre 2013 e 2019	119
Gráfico 4- Distribuição dos Pedidos de Comunicação Prévia no Concelho de Mangualde, por Freguesia	120
Gráfico 5- Pedidos de Autorização no Concelho de Mangualde, entre 2013 e 2019	122
Gráfico 6- Distribuição de Pedidos de Autorização no Concelho de Mangualde, por Freguesia.....	123
Gráfico 7- Distribuição dos Loteamentos no Concelho de Mangualde, por Freguesia	125

ABREVIATURAS

CIM - Comunidade Intermunicipal

DGT - Direção Geral do Território

DQA - Diretiva Quadro da Água

GTL - Gabinete Técnico Local

INE - Instituto Nacional de Estatística

LBPPSOTU - Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo

PDM - Plano Diretor Municipal

PEOT - Planos Especiais de Ordenamento do Território

PGRH - Planos de Gestão de Regiões Hidrográficas

PMDFCI - Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios

PMOT - Planos Municipais de Ordenamento do Território

PNA - O Plano Nacional da Água

PNPOT - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

PROF - Programa Regional de Ordenamento Florestal

PROT - Programa Regional de Ordenamento do Território

PS - Planos Setoriais

RERAE - Regime Extraordinário da Regularização de Atividades Económicas

RGR – Regulamento Geral do Ruído

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRJ - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

SIGESC - Sistema de Informação Geográfica de Gestão de Carreiras

1. INTRODUÇÃO

O presente documento, decorre da necessidade da Câmara Municipal de Mangualde proceder à 1ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), aprovada pelo Aviso n.º 8563/2019, de 17 de maio de 2019.

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-lei nº 80/2015 de 14 de maio, e da publicação da Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo¹, as Câmaras Municipais deverão integrar no PDM as novas regras relativas à classificação dos solos no prazo máximo de 5 anos após a sua entrada em vigor.

Neste momento o solo urbano “...corresponde ao que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado.”². Por outro lado, a classificação do solo como urbano, compreende a existência de infraestruturas urbanas, ao nível mínimo de sistemas de transporte coletivos, abastecimento de água e saneamento e acesso a redes de telecomunicações e energia.

O solo rústico “...corresponde àquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação e valorização de recursos naturais, à exploração de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo e recreio, e aquele que não seja classificado como urbano.”³

Por conseguinte, e consciente da oportunidade desta alteração incorporar as novas regras de classificação e qualificação do solo, o presente relatório, estruturado em nove capítulos, incide com maior destaque sobre a análise aos solos urbanizáveis no PDM de Mangualde.

O primeiro e presente capítulo incorpora a introdução ao relatório do plano.

¹ Lei nº 31/2014, de 30 de maio

² Decreto Regulamentar Nº 15/2015- Diário Da República, 1ª Série- Nº 161- 19 de agosto de 2015

³ Decreto Regulamentar Nº 15/2015- Diário Da República, 1ª Série- Nº 161- 19 De agosto De 2015

O capítulo dois versa o enquadramento legal da 1ª alteração à 1ª revisão do PDM de Mangualde, tal como o enquadramento territorial do concelho.

O terceiro capítulo faz referência às sugestões e observações registadas no município durante o período de participação pública, através da representação da localização dos pedidos.

O quarto capítulo deste relatório engloba uma análise ao ordenamento do território, mais concretamente no que concerne à classificação e qualificação do solo. Em termos práticos, foi desenvolvido um diagnóstico dos solos urbanizáveis do município, que teve como génese a sua identificação por categoria e localização, com o objetivo de verificar a sua condição relativamente aos critérios legais acima mencionados.

Assim, foi possível aferir assim a sua adequação aos mesmos, propondo-se então a sua classificação como solo urbano ou rústico.

Ademais, foram também analisadas uma série de participações, cujas localizações foram representadas no capítulo 3, que configuraram pequenas alterações no ordenamento do território do concelho.

De outro modo, as alterações realizadas na Planta de Zonamento Acústico, decorrentes das mudanças ocorridas no ordenamento do concelho, estão também representadas no capítulo 4.

No final do capítulo são também abordadas informações respeitantes aos compromissos urbanísticos registados no concelho, desde 2013, ano da revisão do PDM, até ao ano vigente.

No quinto capítulo, são referidas as alterações acauteladas no regulamento, nomeadamente aquelas passíveis de alteração de acordo com as respetivas definições das categorias e subcategorias de espaço definidas no Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, assim como outras alterações que a Câmara Municipal de Mangualde considerou pertinentes.

O capítulo seis reflete as alterações que foram introduzidas nas plantas de condicionantes, nomeadamente na de áreas florestais percorridas por incêndios, assim como na de “outras condicionantes”.

O sétimo capítulo aborda os planos e programas de incidência territorial devidamente ponderados no âmbito do processo de alteração do PDM, designadamente o Plano Nacional da Água, Plano de Gestão de Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis e o Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.

2. ENQUADRAMENTO

2.1 LEGAL

O Plano Diretor Municipal de Mangualde teve a sua 1ª Revisão em 2013, publicado através do Aviso nº 10007/2013, de 6 de agosto. Posteriormente sofreu a 1ª Correção Material em 2014 - Declaração nº 118/2014, de 30 de junho, que veio corrigir o perímetro urbano de Almeidinha, na União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta.

No ano de 2016 desenvolveu a 1ª alteração por adaptação - Aviso nº 5240/2016, de 21 de abril, resultante da revisão do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, aprovado em 2015, e da entrada em vigor do decreto-lei nº 73/2015, que procedeu à primeira alteração ao Sistema da Indústria Responsável, que estabelece a classificação dos estabelecimentos industriais por tipologia.

Em 2019, teve a sua 2ª Correção Material, publicada através do aviso nº 8669/2019, de 20 de maio, que resultou na modificação do regime de edificabilidade, permitindo a construção de pisos abaixo da cota de soleira.

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), publicada pela Lei nº 31/2014, de 30 de maio, procedeu a uma reforma profunda e estruturante na abordagem do sistema de planeamento do território, nomeadamente do solo urbanizável, definindo uma nova abordagem à classificação e reclassificação dos solos.

A publicação do Decreto-lei nº 80/2015, de 14 de maio, procedeu à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e desenvolveu as opções previstas na LBPPSOTU, nomeadamente, a distinção entre programas e planos, a instituição de um novo sistema de classificação do solo, o carácter excecional da reclassificação do solo rústico para solo urbano e a eliminação do solo urbanizável, assim como o reforço da vertente estratégica do PDM

enquanto documento que integra as orientações de desenvolvimento territorial decorrentes de programas de âmbito nacional, regional, sectorial ou especial.

Foi também desenvolvido o reforço do PDM como documento que estabelece a estratégia e o quadro de desenvolvimento territorial ao nível municipal e integrador de todas as normas relativas à ocupação, uso e transformação do solo e, finalmente, veio estabelecer a obrigatoriedade da sua integração nos PDM, no prazo máximo de cinco anos após sua entrada em vigor.

A LBPPSOTU, foi posteriormente reforçada com a publicação do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o qual estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante.

Também o quadro legal referente ao ordenamento florestal e defesa da floresta contra incêndios sofreu alterações e foram definidas novas regras com incidência nos instrumentos de gestão territorial. Destacam-se, por isso, as alterações ao Sistema de Defesa da Floresta Contra Incêndios publicado pelo Decreto-lei n.º 124/2006, de 28 de junho, cuja sétima alteração foi publicada pelo Decreto-lei n.º 14/2019 de 21 de janeiro, ao regime jurídico dos planos de ordenamento, de gestão e de intervenção de âmbito florestal, publicado pelo Decreto-lei n.º 16/2009, de 14 de janeiro e alterado pela quarta vez pelo Decreto-lei n.º 11/2019, de 21 de janeiro, como também pela entrada em vigor do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral - PROF-CL, publicado pela Portaria n.º 56/2019 de 11 de fevereiro, no qual se insere o concelho de Mangualde.

Neste processo de alteração do Plano Diretor Municipal também são considerados os pedidos de regularização de atividades económicas no âmbito do RERAE que ocorreram durante a vigência do PDM, tendo como fundamento as deliberações das conferências decisórias realizadas, em que foi decidido que a Câmara Municipal deveria proceder à alteração do PDM

nos termos do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, alterado pela Lei n.º 21/2016, de 19 de julho.

Mais recentemente foi publicada a 1º revisão do Plano Nacional da Política do Ordenamento do Território, PNPOT, através da Lei n.º 99/2019 - Diário da República n.º 170/2019, Série I de 2019-09-05, que deve ser devidamente considerada nesta alteração ao PDM. O PNPOT define uma estratégia para a organização e desenvolvimento territorial, alicerçada numa visão de longo prazo para o futuro do país que visa promover a coesão interna e potenciar a competitividade externa através da valorização do território, assumindo-se como o referencial estratégico nacional para os demais instrumentos de gestão territorial, para a territorialização das políticas públicas e para a programação de investimentos territoriais a financiar por programas nacionais e comunitários.

O início do processo de elaboração da 1ª Alteração à 1ª Revisão do PDM de Mangualde deu-se com a deliberação da Câmara Municipal em reunião pública, que incluiu:

- Os objetivos a prosseguir com a alteração à 1ª Revisão do PDM, nos termos da alínea a) do nº 3 do artigo 6º do RJIGT;
- O prazo para a elaboração da alteração, de acordo com o nº 1 do artigo 76º do RJIGT;
- O prazo do período de participação pública, nunca inferior a 15 dias, nos termos do nº 1 do artigo 76º e o nº 2 do artigo 88º do RJIGT;
- A necessidade de se proceder à Avaliação Ambiental, nos termos do nº 2 do artigo 120º do RJIGT;
- A área do território a intervir.

A deliberação da 1ª alteração à 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Mangualde foi publicada na 2ª série do Diário da República através do aviso 8563/2019, de 17 de maio de 2019, e divulgada na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da internet da Câmara Municipal de Mangualde, nos termos do nº 1 do artigo 76º e nº 2 do artigo 192º.

MUNICÍPIO DE MANGUALDE

Aviso n.º 8563/2019

1.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Mangualde

João Nuno Ferreira Gonçalves de Azevedo, Presidente da Câmara Municipal de Mangualde, nos termos do disposto no artigo 76.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, torna público que de acordo com n.º 2, do art. 199.º, do mesmo diploma, a Câmara Municipal de Mangualde, na sua reunião de 15 de outubro de 2018, declarou aprovar por unanimidade, a Abertura do Procedimento da 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Mangualde, publicado pelo Aviso 10007/2013, do D.R. 2.ª série n.º 150, de 6 de agosto, de acordo com a Declaração n.º 118/2014, D.R. n.º 123, Série II, de 30 de junho e de acordo com o Aviso n.º 5240/2016, do D.R. 2.ª série n.º 78, de 21 de abril, cujo o prazo limite de elaboração é o dia 13 de julho de 2020, bem como, nos termos do n.º 2, do art. 88.º, do RJIGT, determinar a abertura de um período de participação pública, pelo prazo de 15 dias para a formulação de sugestões e apresentação de informações pelos interessados, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da alteração em causa.

Neste sentido, os eventuais interessados poderão apresentar as sugestões e informações, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, devidamente identificado, a apresentar diretamente nos serviços da Câmara Municipal de Mangualde, a enviar por correio, ou a remeter por via do correio eletrónico para o endereço alteração.pdm@cm Mangualde.pt.

Os interessados poderão consultar toda a informação referente ao assunto no gabinete do PDM, do Setor de Informação Geográfica Gestão Urbanística e Planeamento, da Câmara Municipal de Mangualde, nos

dias de atendimento, terças e sextas-feiras, das 9h:00 às 12h:30 m e das 14h:00 às 16h:00 ou na página eletrónica do Município de Mangualde na internet com o site (www.cmmangualde.pt).

22 de abril de 2019. — O Presidente da Câmara, *João Nuno Ferreira Gonçalves de Azevedo*.

Deliberação

De acordo com a Informação Interna 1253/2018, do gabinete do Plano Diretor Municipal, a Câmara Municipal de Mangualde deliberou, na reunião pública de 15 de outubro de 2018, dar início à abertura do procedimento de alteração do PDM de Mangualde, para todo o território municipal, nos termos do artigo 118.º do atual Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), conjugado com os artigos 119.º e 199.º do referido regime jurídico;

Estabeleceu o prazo limite para a conclusão desta alteração o dia 13 de julho de 2020 e fixou o prazo de 15 dias úteis, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações por escrito de todos os interessados, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de alteração do PDM de Mangualde nos termos do RJIGT, conforme os artigos 76.º e 88.º do referido regime jurídico.

23 de abril de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal, *João Nuno Ferreira Gonçalves de Azevedo*.

612265314

Figura 1- Deliberação de alteração publicada na 2.ª Série do Diário da República, através do Aviso n.º 8563/2019, de 17 de maio de 2019

2.2 TERRITORIAL

O município de Mangualde localiza-se no Sudeste do distrito de Viseu, fazendo parte da região centro – NUTS II e da sub-região Viseu Dão Lafões- NUTS III. Em 2015 entrou em vigor uma nova divisão regional em Portugal – NUTS 2013. Antes desta mudança, Mangualde pertencia à sub-região do Dão Lafões.



Figura 2 - Localização de Mangualde em Portugal

Fonte: CAOP (2018)

Relativamente à posição de Mangualde no país e na região, o Plano Regional de Ordenamento de Território do Centro⁴ destaca o concelho como sendo um município estruturante de 2º nível, definido como tendo uma função de articulação urbana fundamental para o reforço da conectividade urbana e do policentrismo regional.

O concelho apresenta uma área de 219 km², é limitado pelo município de Viseu, a noroeste, Penalva do Castelo, a norte, Nelas, a sudoeste, Seia, a sul, Gouveia, a sudeste, e Fornos de Algodres, a nordeste.

⁴ Sem prejuízo do PROT-C não estar aprovado, considera-se o seu conteúdo como útil para a análise territorial de Mangualde

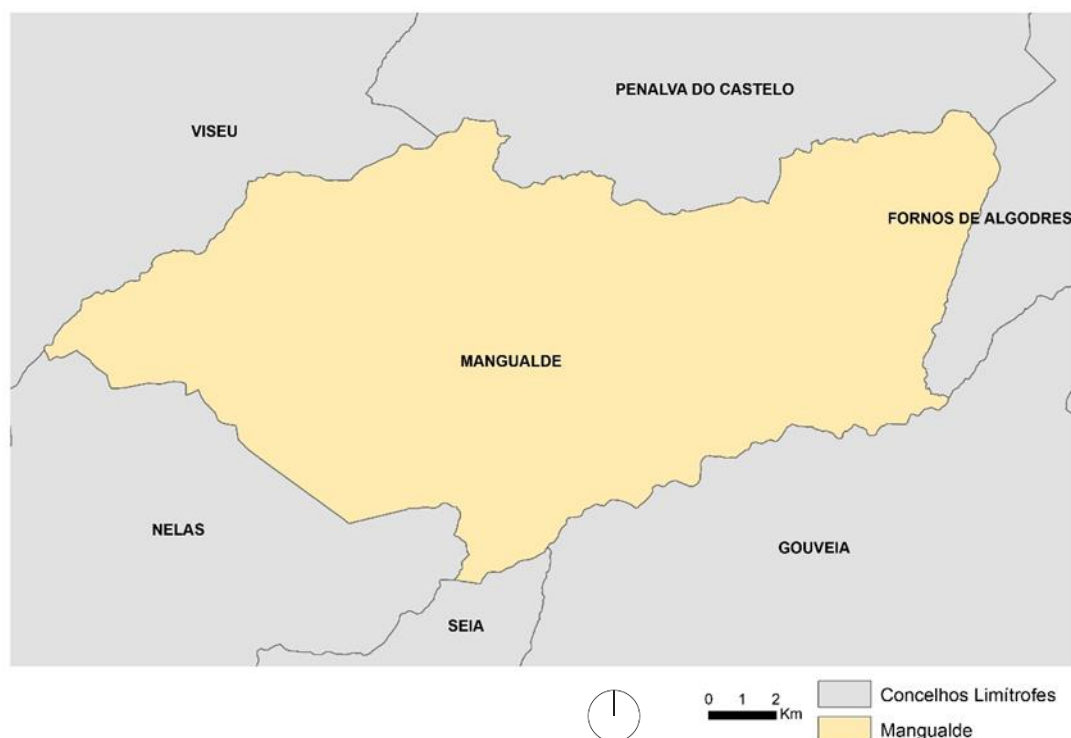


Figura 3 - Concelhos limítrofes de Mangualde

Fonte: CAOP (2018)

Mangualde divide-se em 12 freguesias: Abrunhosa-a-Velha, Alcafache, Cunha Baixa, Espinho, Fornos de Maceira Dão, Freixiosa, Quintela de Azurara, São João da Fresta, União das Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta, União das Freguesias de Moimenta de Maceira Dão e Lobelhe do Mato, União das Freguesias de Santiago de Cassurrães e Póvoa de Cervães e União das Freguesias de Tavares (Chãs, Várzea e Travanca).

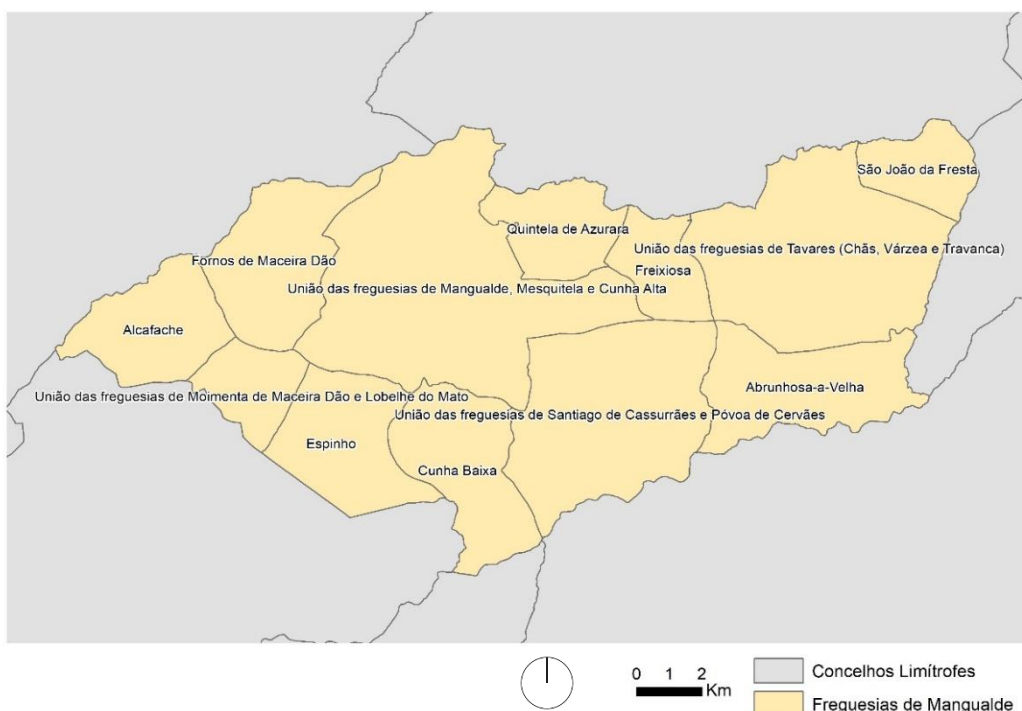


Figura 4 - Freguesias do Concelho de Mangualde

Fonte: CAOP (2018)

A forma topográfica dominante de Mangualde é o planalto que se desenvolve de este para oeste, que ocupa maioritariamente a parte oriental do município, e é recortado pelos vales encaixados dos rios Dão e Mondego.

No concelho verifica-se a existência de uma cadeia de pequenas elevações, que se prolongam de nascente para poente, nomeadamente a Serra do Bom Sucesso, sucedendo-se a Serra da Pousada e a Senhora do Castelo. Na parte central de Mangualde surgem terrenos de vegetação fértil e dá-se uma estabilização dos valores orográficos. Na parte oeste do concelho a altitude decresce de forma contínua, porém destacam-se três elevações esparsas e de reduzida altitude: Roda, Fagilde e Tabosa.

Tal como referido no relatório do Plano Diretor Municipal de Mangualde (2013), a topografia assume um papel relevante na localização dos aglomerados de população e edificações, já que à maior altimetria e declive está associada uma reduzida concentração demográfica. Pelo

contrário, nos terrenos com valores orográficos mais reduzidos encontra-se uma maior densidade de ocupação urbana.

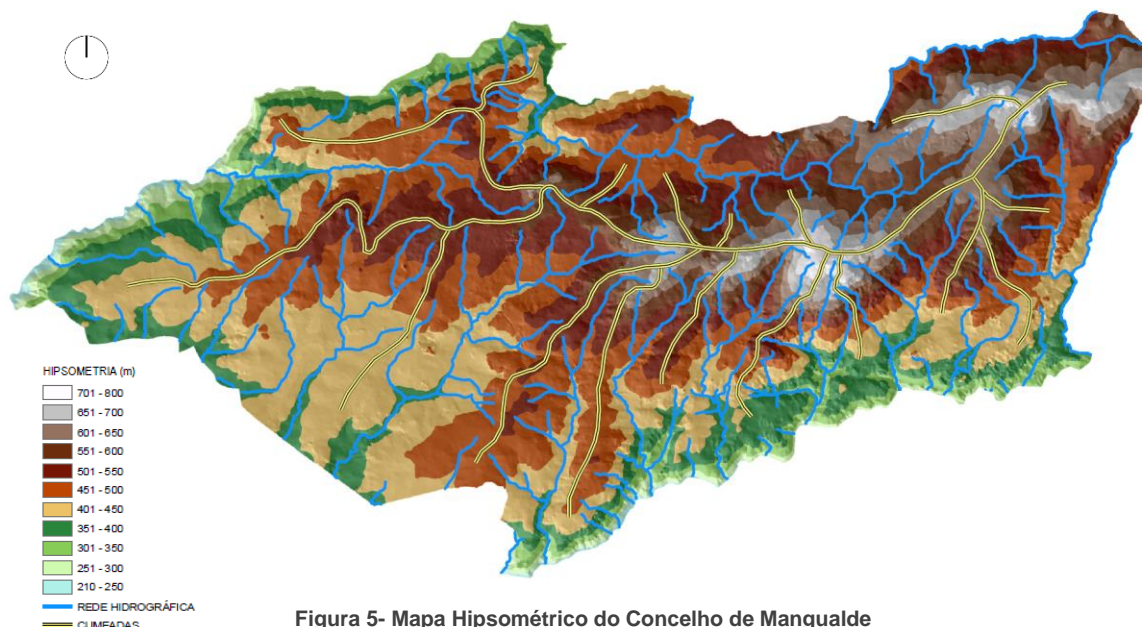


Figura 5- Mapa Hipsométrico do Concelho de Mangualde

Fonte: Relatório do PDM de Mangualde, 2013

A 1ª revisão ao PDM de Mangualde veio identificar três macro-unidades territoriais em Mangualde, nomeadamente Dão, Central e Mondego.

O território do Mondego corresponde à zona oriental do concelho, mais declivosa, cujo uso dominante do solo é o florestal de produção. Apresenta um modelo de povoamento marcado pela existência de aglomerados de dimensão reduzida e densidade baixa, onde o tipo de solo edificado mais comum é o urbano de baixa densidade e rural de edificação dispersa. Desde a última revisão do PDM, verifica-se que as unidades de concentração populacional mais relevantes, Chãs de Tavares e Póvoa de Cervães, apresentam uma ocupação marcada pelos solos urbanos de baixa densidade e solos urbanizáveis. Particularmente Chãs de Tavares concentra duas unidades de solo de urbanização programada de espaços de atividades económicas que apresentam uma dinâmica relevante ao nível de compromissos urbanísticos, assim como também um espaço urbanizável de baixa densidade com uma densidade de área construída elevada.

O território Central corresponde à área mais urbanizada do município e marca o limite do planalto de Mangualde. É também neste território que se localizam os solos mais férteis. É nos terrenos periféricos à cidade de Mangualde que existe a maior predominância de solo agrícola e agroflorestal. Por outro lado, o modelo de povoamento predominante é o urbano de baixa densidade, com exceção do centro urbano de Mangualde, onde o multifamiliar de média e alta densidade é o mais comum.

Desde 2013, assistiu-se a uma evolução ao nível do número de compromissos e processos de participação pública, maioritariamente nos solos urbanos de baixa densidade e solos urbanizáveis. Nestes últimos, é evidente que ao longo dos últimos seis anos de vigência da revisão do PDM, deu-se uma evolução contínua das suas características urbanas, que conduziram a uma contínua adequação dos mesmos aos critérios de solo urbano, presentes no decreto de lei 15/2015.

Relativamente ao Dão, o rio com o mesmo nome assume grande importância na definição deste território. Aqui predomina o solo florestal de produção, apesar de que na envolvência dos seus aglomerados populacionais os espaços agrícolas de produção têm uma relevante presença, sendo muitos destes correspondentes à Reserva Agrícola Nacional. O modelo de povoamento mais verificado baseia-se na existência de aglomerados de dimensão reduzida e densidade baixa. Nos últimos seis anos, deste a revisão do PDM, esta unidade territorial apresentou pouca dinâmica ao nível dos solos de urbanização programada, assim como também relativamente aos solos urbanos de baixa densidade, que existem em pouca quantidade.

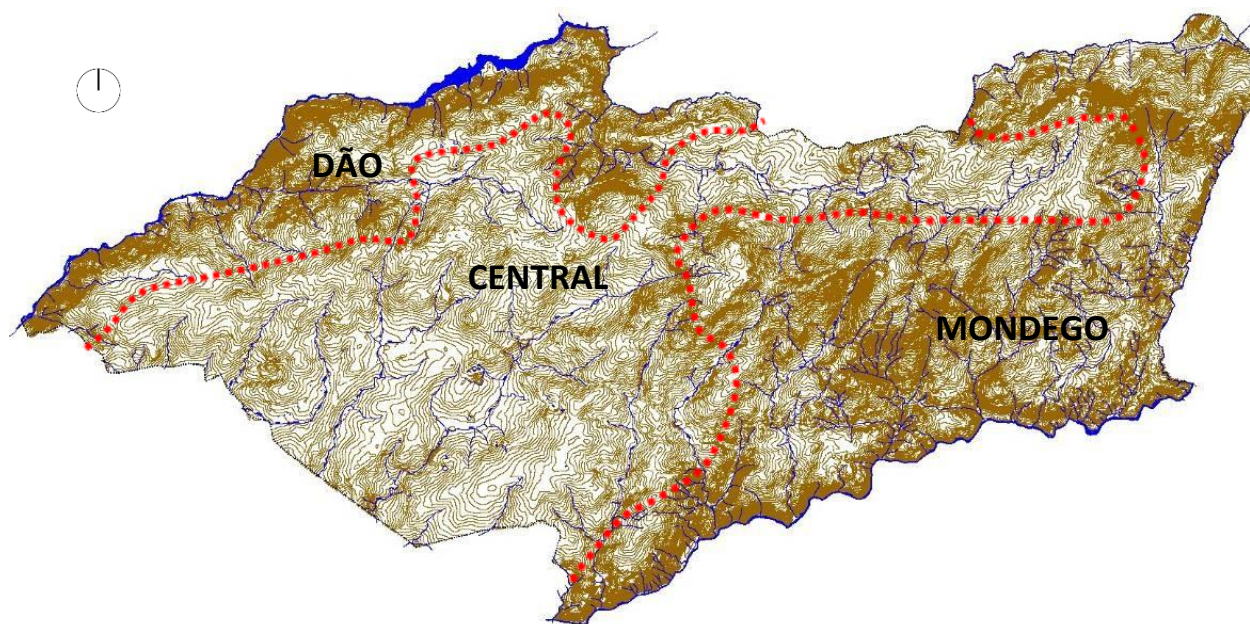


Figura 6- Macro-unidades Territoriais do Concelho de Mangualde

Fonte: Relatório do PDM de Mangualde, 2013

3. PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

A participação pública é um pilar essencial nos procedimentos desenvolvidos pela administração pública, balizada constitucionalmente nos direitos à informação.⁵

De acordo com o artigo 88º do Decreto-Lei nº 80/2015, a “câmara municipal deve facultar aos interessados todos os elementos relevantes, para que estes possam conhecer o estado dos trabalhos e a evolução da tramitação procedimental, bem como formular sugestões à autarquia”, assim como deve determinar um prazo “que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações”.

Na deliberação de alteração publicada através do Aviso n.º 8563/2019, de 17 de maio, para a Participação Pública de todos os interessados, foi estabelecida a “...abertura de um período de participação pública, pelo prazo de 15 dias para a formulação de sugestões e apresentação de informações pelos interessados, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da alteração em causa. Neste sentido, os eventuais interessados apresentaram as sugestões e informações, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, devidamente identificado, a apresentar diretamente nos serviços da Câmara Municipal de Mangualde...”

Durante o período de Participação Pública foram aceites as observações, reclamações e sugestões dos interessados neste procedimento através da disponibilização de uma ficha de participação.

Para melhor compreensão das participações recebidas, os serviços técnicos da Câmara Municipal de Mangualde procederam à georreferenciação dos contributos, que se encontram localizadas conforme o representado na figura 7.

⁵ Artigo 65.º, n.º 5 da Constituição da República Portuguesa

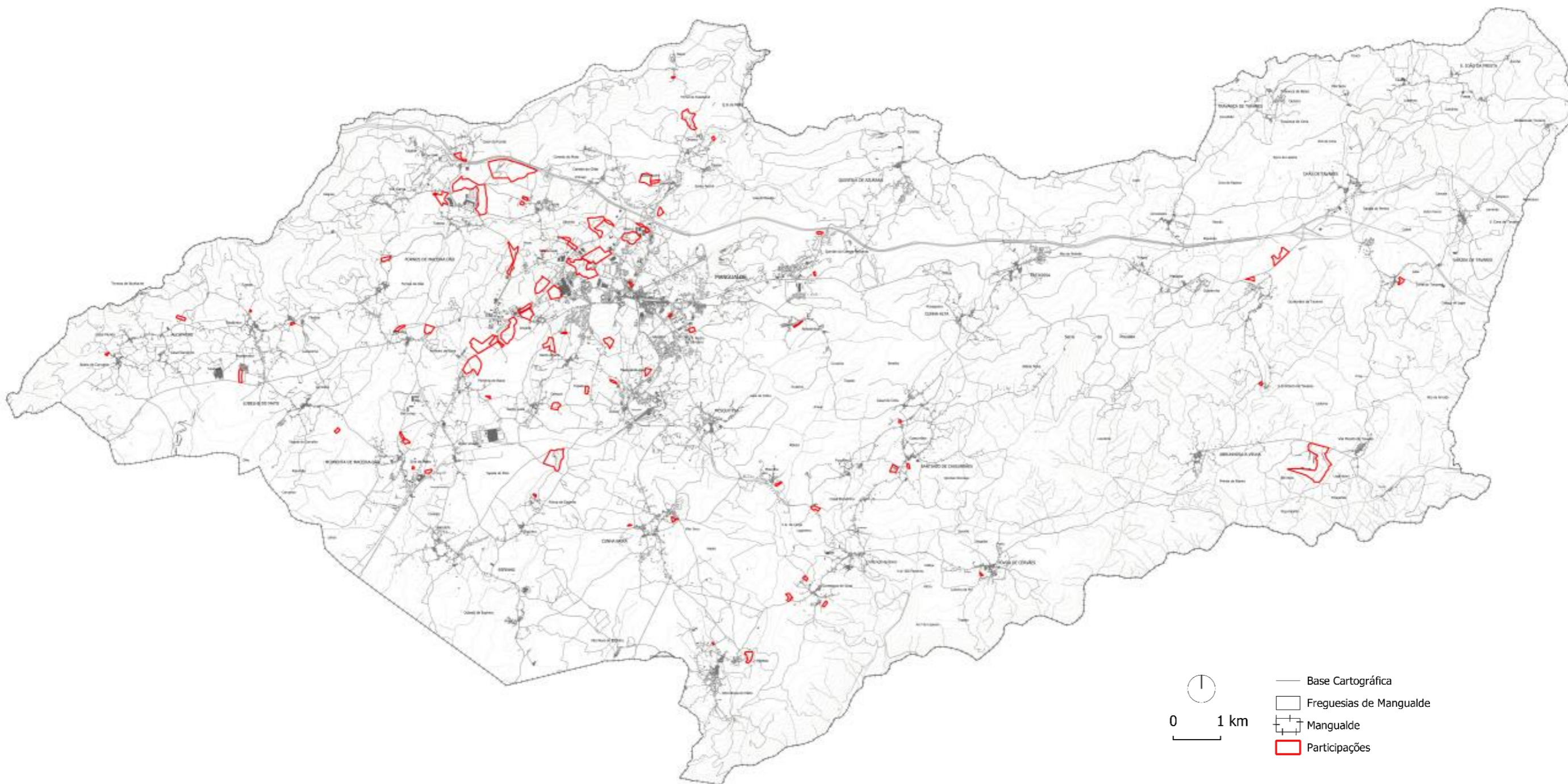


Figura 7- Participação Pública e Sugestões de Alterações no Concelho de Mangualde

Relativamente à sua localização, as participações distribuíram-se um pouco por todo o concelho com algumas variações entre freguesias.

A União das Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta foi a que mais participações registou, 41, enquanto por oposição as freguesias de Freixiosa e São João da Fresta não registaram nenhuma participação.

De todas as participações recebidas nesse período, a maioria está relacionada com a reclassificação de solo rústico como urbano, para possibilitação de construções habitacionais e de atividades económicas.

Tabela 1 – Distribuição (nº) das Participações Registadas, por Freguesia, no Concelho de Mangualde

Freguesia	Nº de Participações
Abrunhosa-a-Velha	1
Alcafache	5
Cunha Baixa	5
Espinho	3
Fornos de Maceira Dão	7
Freixiosa	0
Quintela de Azurara	2
São João da Fresta	0
União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta	41
União de Freguesias de Moimenta de Maceira Dão e Lobelhe do Mato	3
União de Freguesias de Santiago de Cassurães e Póvoa de Cervães	9
União de Freguesias de Tavares (Chãs, Várzea e Travanca)	4
Total	80

4. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

De acordo com o disposto na Alínea b) do ponto nº1 do artigo 97º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, a Planta de Ordenamento “representa o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação dos solos e ainda as unidades operativas de planeamento e gestão definidas e, ainda, a delimitação das zonas de proteção e de salvaguarda dos recursos e valores naturais.”

O ordenamento do concelho de Mangualde encontra-se vertido nas seguintes peças que integram o Plano, designadamente:

- a) Planta de Ordenamento;
- b) Planta de Zonamento Acústico

Sem prejuízo da alteração em curso se refletir em parte destas plantas, é a nível da classificação e qualificação do solo que incide, com maior relevo, a análise e ponderação das adequações a considerar.

Neste processo, e tal como já foi referido, é condição de partida o devido enquadramento legal que expressamente deixa de considerar a anterior categoria funcional de solo urbanizável, partindo desta análise a alteração feita ao ordenamento e que a seguir apresentamos.

4.1 CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

4.1.1 SOLOS URBANIZÁVEIS

O processo de elaboração do diagnóstico abordado neste capítulo teve como resultado final conclusões relativas a cada unidade de espaço urbanizável relativamente à proposta de alteração para solo rústico ou urbano.

De acordo com o ponto 2 do artigo 7º, do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a classificação do solo como solo urbano compreende o solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e os solos urbanos afetos à estrutura ecológica, e devem observar cumulativamente os critérios disposto no ponto 3 do mesmo artigo, nomeadamente:

- a) Inserção no modelo organizacional do sistema urbano municipal ou intermunicipal
- b) Existência de aglomerados de edifícios do sistema urbano municipal ou intermunicipal
- c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e nos orçamentos municipais
- d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais
- e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial

Para o efeito, o diagnóstico apoiou-se na seguinte informação de base:

- **Ortofotomapas** de 2018 homologados da Direção Geral do Território;
- Identificação e quantificação de **compromissos urbanísticos** válidos e eficazes, nomeadamente a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;

- **Servidões e restrições** de utilização pública que limitam o uso, ocupação e transformação do solo.
- Rede de **Infraestruturas**;
- Rede de **Transportes**
- Participações recebidas durante o período de **participação pública**.

Através da leitura dos ortofotomapas de 2018, foi possível averiguar a evolução da malha urbana, e identificar a construção de novas edificações, tendo como base comparativa a cartografia do PDM de 2012.

Foram considerados os Compromissos Urbanísticos entre 2013 e 2019, e identificados os que se localizavam em solo urbanizável, e compreender o grau de urbanização de cada um.

No que concerne à cobertura do território em termos de rede de infraestruturas, com base na informação recebida, foi possível observar se os solos urbanizáveis estão ou não infraestruturados.

Também foram tidas em conta as servidões e restrições de utilização pública que limitam o uso, ocupação e transformação do solo, e se estas afetam os solos urbanizáveis identificados. Foram ainda devidamente ponderadas as sugestões e informações recebidas pela Câmara Municipal durante o período de Participação Pública.

O concelho de Mangualde apresenta um reduzido número de áreas ocupadas por espaços urbanizáveis. Esta categoria subdivide-se em duas classes: espaços urbanos de baixa densidade, com 15 áreas, e espaços de atividades económicas, com 13 áreas. Os solos urbanizáveis localizam-se maioritariamente na parte oeste do concelho, mais urbanizada, e ocupam uma área de 425,99 hectares, que corresponde a 1,94 % do total do concelho. Assim sendo, a União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta é a unidade administrativa do concelho que abarca mais áreas de solo urbanizável, nomeadamente dezoito

manchas, o que se compreende já que é nesta freguesia que se localiza a cidade de Mangualde.

Deste modo, apoiado na leitura e ponderação de toda esta informação, foi possível fazer um diagnóstico das áreas classificadas como solo urbanizável, no sentido de apurar o cumprimento dos critérios referidos, e de modo a obter um diagnóstico criterioso.

Tendo como base a análise efetuada, procedeu-se às alterações, daí resultantes, à Planta de Ordenamento.

4.1.1.1 ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Os solos urbanizáveis de atividades económicas ocupam uma área de 309 hectares, que corresponde a 1,41% do total do concelho. A freguesia que alberga mais áreas de espaços de atividades económicas é a União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta, com sete unidades, das treze totais.

Sendo Mangualde um dos concelhos mais industrializados da sua região, parece lógico que uma das apostas do município se prenda com o fortalecimento do setor industrial existente, de maneira a permitir possibilidades de instalação de empresas ou expansão das existentes. Esta diretiva, que se encontra consagrada no Eixo 1 de intervenção definido na revisão do Plano Diretor Municipal de 2013, intitulado Inovação e Competitividade, assume-se como uma linha determinante para o desenvolvimento económico do concelho.

Por outro lado, no capítulo 6 do PDM, intitulado Objetivos Basilares da Proposta de Ordenamento, a alínea a), relativa ao aumento da competitividade económica do concelho através do reforço dos espaços destinados às atividades económicas, é definido que com a expansão de zonas industriais pretende-se reforçar e diversificar o tecido industrial do concelho, com vista a reter mão-de-obra industrial com níveis de qualificação elevados.

Verifica-se de facto que as áreas urbanizáveis de atividades económicas são fundamentais para o desenvolvimento de Mangualde, já que é através destas que o tecido económico e industrial se pode desenvolver.

Sobre outra perspetiva, o orçamento do município de Mangualde para 2019 define o setor industrial como uma das grandes opções do plano orçamental, onde se destacam como prioridades já realizadas a aquisição de terrenos para localizações industriais, a criação de infraestruturas na zona industrial do Salgueiro e da Lavandeira e do Polo de Fagilde da Zona Empresarial de Mangualde. No entanto, atualmente o concelho apresenta uma ocupação total das zonas industriais, não existindo para venda terrenos inseridos nestas áreas.

Para além do valor atribuído a ações já realizadas, de 2 601 349 €, está atribuído um financiamento para os anos seguintes no valor de 7 479 321 €, traduzindo a valorização atribuída ao setor industrial no município.

Observa-se uma tendência de proximidade destes espaços a importantes vias de comunicação tais como a A25, Ex-N16, EN234 desclassificada, EN232, o traçado previsto do IC12 e a linha de caminho-de-ferro da Beira Alta. Relativamente ao IC12, importa referir que representa uma importante condicionante para as operações urbanísticas nos solos urbanizáveis, já que o seu traçado previsto é acompanhado por uma zona non aedificandi, que abrange quatro áreas de solo urbanizável. O troço entre Canas de Senhorim e Mangualde já foi alvo de Declaração de Impacte Ambiental, emitida a 18 março de 2008, em que o seu período de validade foi prorrogado até 18 março de 2013, não se encontrando já em vigor. O seu projeto base foi aprovado e publicado a 21 de agosto de 2008.

Por outro lado, a Ex-EN16 e EN234 desclassificada, representam importantes acessos rodoviários aos solos urbanizáveis de atividades económicas.

Estes padrões de localização podem ser observados no mapa de enquadramento da figura 8, relativamente aos espaços urbanizáveis numerados de 1 a 8. Por outro lado, estas áreas, na

maioria dos casos, encontram-se contíguas a solos urbanos de espaços de atividades económicas, o que poderá levar a concluir que, em alguns casos, verificar-se-á a sua alteração, de solo urbanizável para urbano.

Neste caso particular, este processo obviamente poderá resultar em expansão de zonas industriais, já que estas estão logicamente inseridas na classe de solos urbanos de atividades económicas.

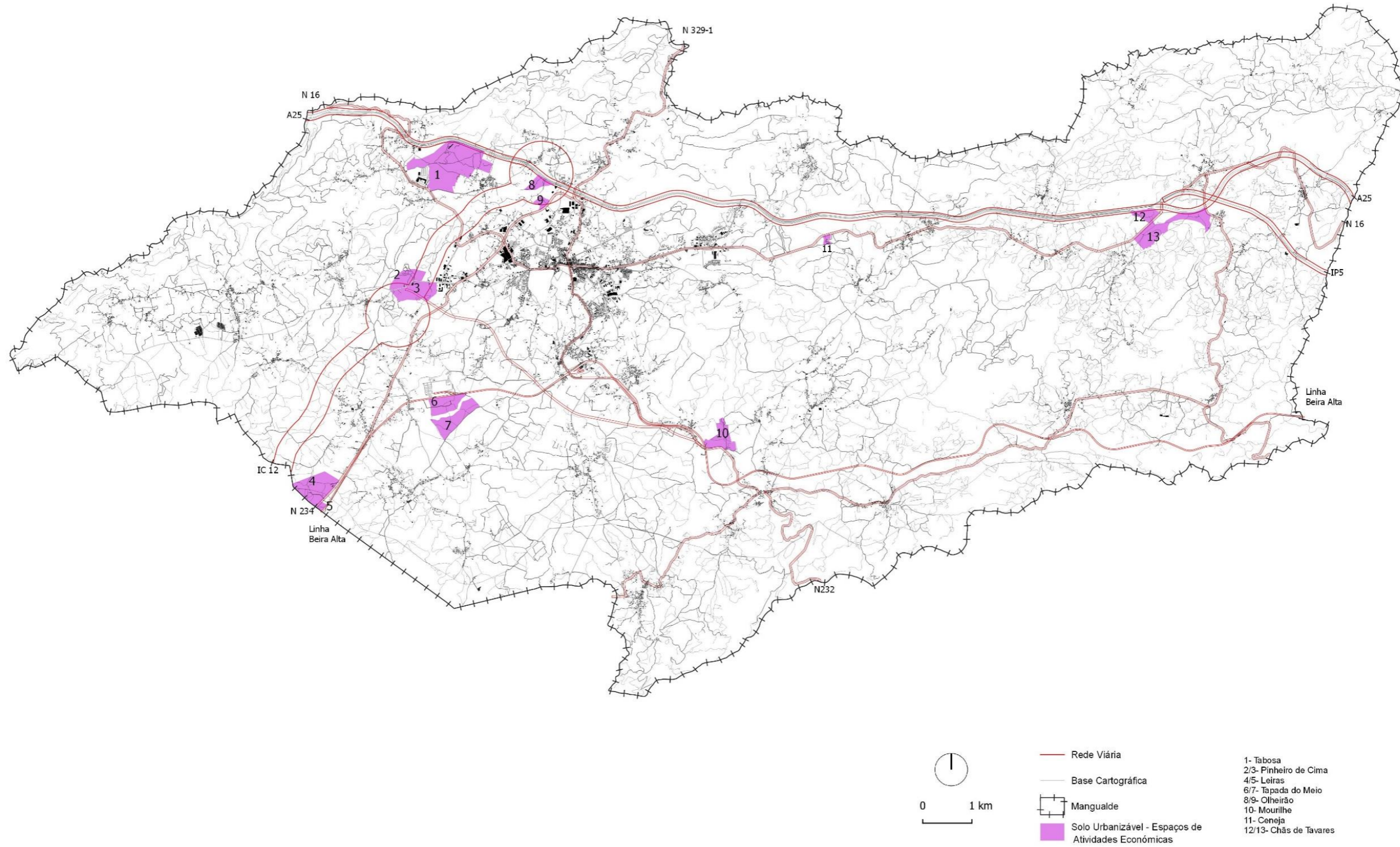
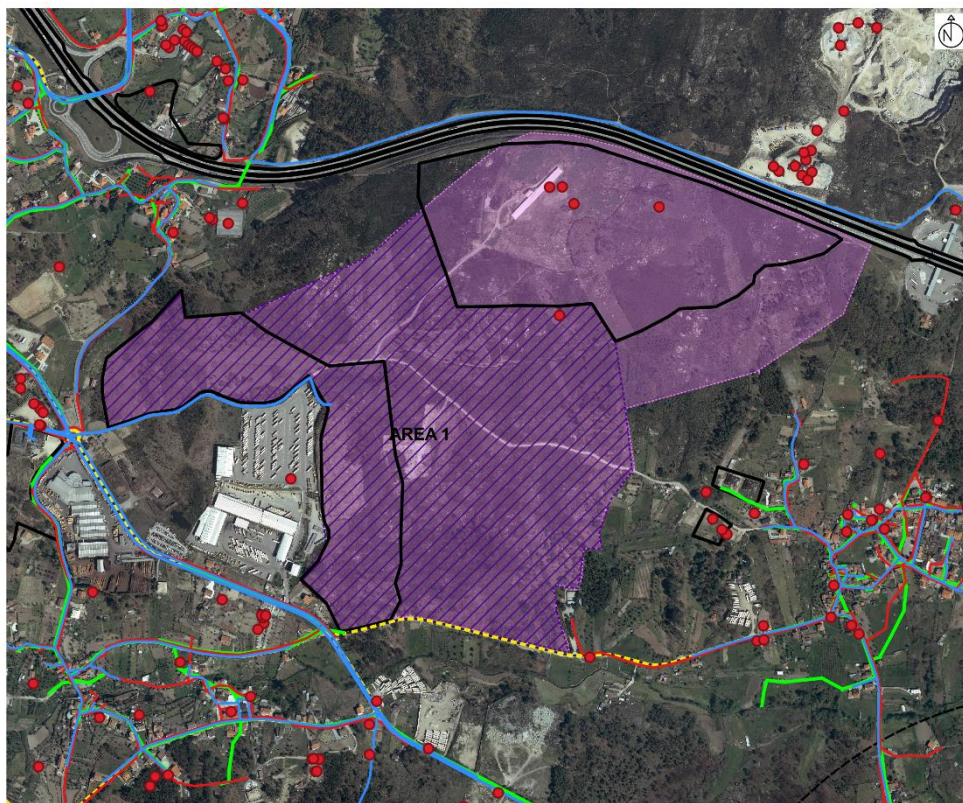


Figura 8- Espaços de Atividades Económicas no Concelho de Mangualde

ÁREA 1



Escala 1:10 000

LEGENDA

- | | |
|--|--|
| ● Compromissos Urbanísticos | — Rede de Abastecimento de Água |
| ▭ Participações | — Rede de Distribuição de Energia Elétrica |
| ▨ Área 1 - Urbanizáveis | — Rede de Drenagem de Águas Residuais |
| ▩ Solo Urbanizável - Espaço de Atividades Económicas | — Rede de Transportes |

Figura 9- Área Urbanizável 1

A área em análise representa o maior espaço urbanizável de atividades económicas do concelho de Mangualde, com 66,8 hectares. A maior parte do seu terreno está na União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta, contudo uma pequena parte está localizada na freguesia de Fornos de Maceira Dão. Verificou-se a existência de 6 construções, sendo uma delas um aviário.

Notou-se a presença de cinco compromissos: um loteamento, um processo de obra, de 2013, dois compromissos requeridos pelo Instituto da Conservação da Natureza e Florestas, de 2016, e um compromisso de construção de um aviário, de 2013.

Relativamente a infraestruturas, possui rede de distribuição elétrica, rede de distribuição de água e rede de saneamento. Estas valências existem apenas no limite este da área urbanizável.

É limitada a norte pela autoestrada A25 e a Sul pela ex-estrada nacional 16. A parte sul deste solo urbanizável é servida por rede de transporte público de passageiro, operadas pela empresa Berrelhas Camionagem e pela Câmara Municipal de Mangualde.

Por outro lado, não interfere com Reserva Ecológica Nacional nem Reserva Agrícola Nacional. O Risco de Incêndio que apresenta é na sua totalidade muito baixo.

Importa referir que a zona industrial de Tabosa, encontra-se classificada como solo urbano - espaço de atividades económicas, e que se localiza no limite sudoeste desta área, é alvo de uma candidatura ao Programa Portugal 2020, visando a sua expansão.

Este espaço urbanizável é alvo de duas participações, sendo os requerentes proprietários de empresas. O proprietário de um aviário que está situado na área deste espaço urbanizável pretende que um largo espaço à volta da sua empresa se torne solo rústico afeto a atividades industriais. O outro requerente, a empresa de transportes Patinter, situa-se em solo urbano de espaços de atividades económicas, num espaço próximo ao limite noroeste desta área urbanizável, sendo sua intenção alargar o espaço de atividades económicas onde a empresa está inserida. Sugerem então a alteração da parte sudoeste da área urbanizável para solo urbano.

No Noroeste deste espaço urbanizável identificou-se uma sugestão de alteração de solo urbanizável de espaços de atividades económicas para solo urbanizado de baixa densidade, em virtude da existência de um destaque aprovado, no PDM em vigor, e duas edificações, também aprovadas, cujos proprietários necessitam de fazer alterações.

Conclusão

A área urbanizável 1 insere-se num território que apresenta uma elevada dinâmica urbana. É envolvido por dois espaços urbanos de atividades económicas, sendo que num deles está inserida a zona industrial de Tabosa, da qual faz parte uma das maiores empresas de Mangualde e do distrito de Viseu, a Patinter S.A., que opera na área dos transportes de mercadorias rodoviários, desatacando-se por possuir uma elevada representatividade nacional e europeia no setor.

Por outro lado, apresenta solo parcialmente edificado, assim como a existência de edifícios e atividades geradoras de fluxos de população, bens e informação. Compreende também a existência de infraestruturas e serviços de transporte, assim como o acesso ou proximidade a importantes eixos viários, como a A25 e a EN 16. Não é afetado por condicionantes, exceto a zona de servidão da A25 e da EN 16.

Além do mais, esta área apresenta participações, por parte de duas empresas: para alteração de solo urbanizável para urbano, no caso da empresa Patinter que pretende expandir as suas instalações, e para alteração para solo rústico, na categoria de espaços afetos a atividades industriais, no caso da empresa proprietária do aviário.

Importa referir que o desenvolvimento dos espaços de atividades económicas assume-se como uma prioridade do concelho de Mangualde, sendo que um dos objetivos basilares da proposta do ordenamento do Plano Diretor Municipal é o aumento da competitividade económica, através do reforço dos espaços destinados às atividades económicas.

Por outro lado, uma das grandes opções do orçamento municipal de 2019 de Mangualde prende-se com o tema Indústria e Energia, em que o subtema Indústria aborda ações relacionadas com a construção, manutenção e modernização de parques industriais.

A importância do setor assume-se como um tema de elevada importância para Mangualde, com vista a fixar população ativa no concelho e a desenvolver a centralidade do município.

Neste sentido, para a infraestruturização e estruturação urbana desta área urbanizável 1 de 66,8 hectares, enquanto espaço para a expansão da zona industrial existente, estima-se um investimento aproximadamente de 4 155 000 euros e para o efeito, encontra-se aprovada a Candidatura Centro-02-0853-FEDER – 000025, com o financiamento para o Polo Industrial de Fagilde.

Por todas as razões referidas, considerou-se que a área urbanizável 1 apresenta condições de ser classificada como solo urbano, exceto a parte de terreno coincidente com a participação pública requerida pela empresa do aviário, propondo-se a sua alteração para solo rústico afeto a atividades industriais, como representado na Figura 9.

ÁREA 2

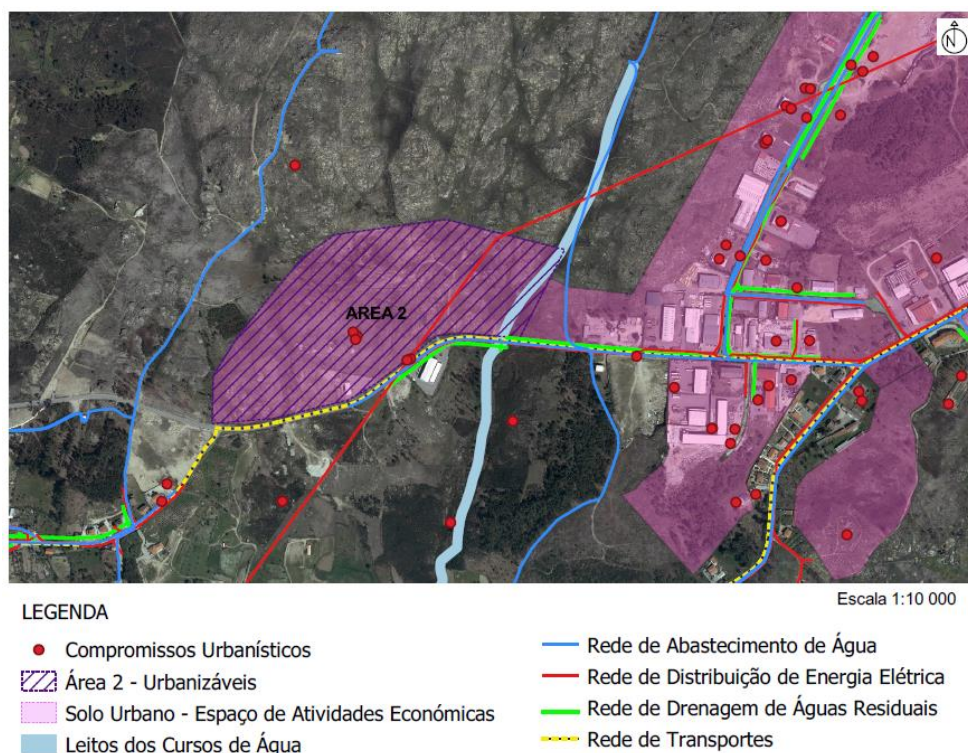


Figura 10- Área Urbanizável 2

Este espaço urbanizável de atividades económicas está situado em duas freguesias: Fornos de Maceira Dão e União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta, detendo uma área de 22,9 hectares. Constatou-se a existência de uma edificação, sendo a sua proprietária

uma empresa de sinalização rodoviária, assim como também de uma obra, já em fase de conclusão, cujo proprietário é o grupo HR Proteção.

É de salientar a existência de dois compromissos, datados de 2018, nesta área pertença de um proprietário que já construiu uma empresa e adquiriu os terrenos na envolvente para a ampliar, ficando a cargo do particular, enquanto financiamento privado, a estruturação urbana e a rede de infraestruturas, estimada em cerca de 903 000 euros, pelo facto do arruamento existente ser servido de todas as infraestruturas, pois está na continuidade da zona industrial do Salgueiro.

Relativamente a infraestruturas, existe rede de abastecimento de água, rede elétrica e saneamento. A zona de servidão non aedificandi do IC12 abrange a parte este desta área urbanizável, que também é servida por uma estrada municipal, a sul. Ademais, o espaço é servido por uma linha de transporte público, operado pela empresa Berrelhas Camionagem.

Esta parcela é abrangida por Reserva Ecológica Nacional, particularmente por Leito de Curso de Água. Não apresenta Reserva Agrícola Nacional, assim como esta também não existe nos limites deste espaço urbanizável.

Conclusão

A área urbanizável 2 é adjacente a um espaço urbano de atividades económicas, no qual se insere a maior zona industrial de Mangualde. Na restante envolvência, existe solo urbanizável e solo rústico. Este espaço tem acesso a infraestruturas urbanas e de prestação de serviços, assim como uma edificação relativa a uma empresa, e outra em fase de conclusão, de uma firma de vestuário de trabalho,

Considera-se que este solo urbanizável deve ser alterado para urbano, já que beneficia da proximidade da zona industrial de Mangualde, cuja expansão está prevista em Plano Diretor Municipal e em Orçamento Municipal, sendo que esta poderá dispor do terreno em análise, para o seu desenvolvimento.

A reclassificação desta área como urbana assume-se como tendo elevada importância para o desenvolvimento ou criação de novas empresas, contribuindo para a fixação de mão de obra no concelho, beneficiando da proximidade ao centro urbano de Mangualde. Esta reclassificação deve salvaguardar a existência da zona de servidão non aedificandi do traçado previsto do IC12 e de uma linha de curso de água, inserida em Rede Ecológica Nacional.

ÁREA 3

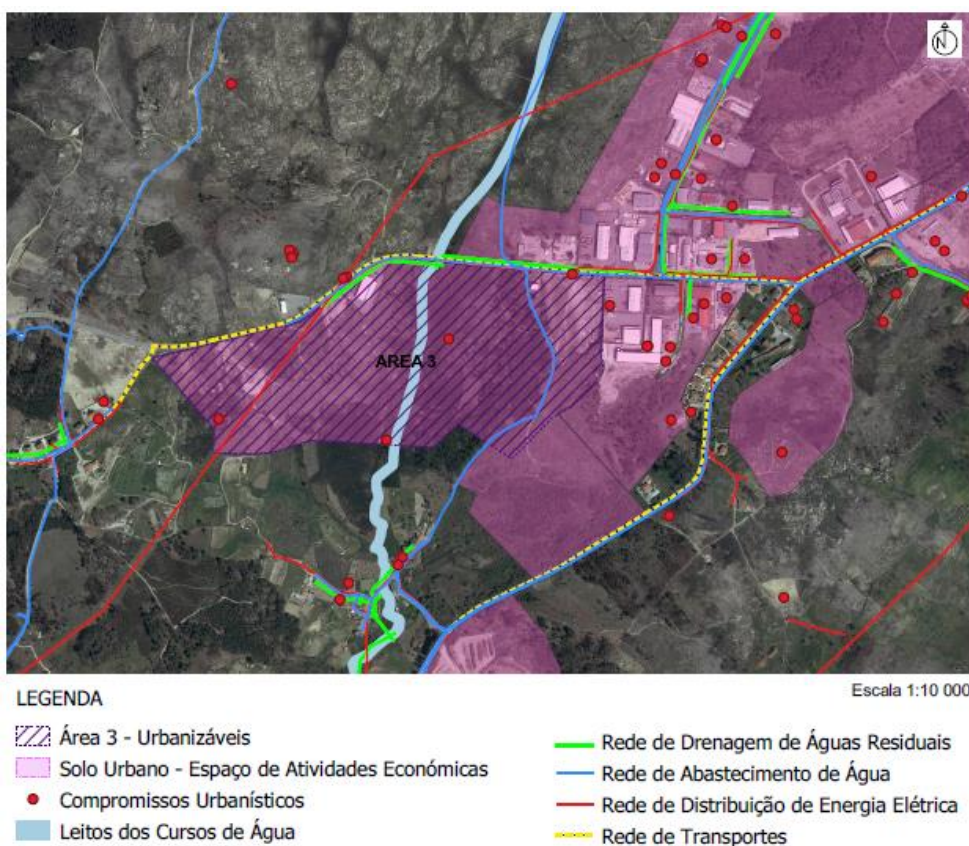


Figura 11- Área Urbanizável 3

O espaço urbanizável 3 possui uma área de 34,9 hectares e, à semelhança da parcela 2, está integrada nas freguesias de Fornos de Maceira Dão e União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta. Neste espaço existem três construções: uma empresa de vestuário de trabalho, uma empresa de cerâmicas e um contentor.

Relativamente aos compromissos existentes, são pedidos de enquadramento nos Planos Municipais de Ordenamento do Território, promovidos por uma empresa de projetos agroindustriais, datados de 2016. Este espaço urbanizável é também dotado de infraestruturas de rede de distribuição elétrica, de água e saneamento.

Esta parcela encontra-se sobre a zona de servidão non aedificandi do IC12. Além de ser limitada a norte por uma estrada municipal, é servida por uma linha de transporte rodoviário, operacionalizada pela empresa Berrelhas Camionagem.

Por outro lado, este terreno é abrangido por um Leito de Curso de Água, relativamente à Reserva Ecológica Nacional. É limitado a sudoeste por Rede Agrícola Nacional.

Conclusão

À semelhança do espaço urbanizável 2, a área 3 é adjacente a um espaço urbano de atividades económicas, no qual se insere a maior zona industrial de Mangualde. Na restante envolvência, existe solo urbanizável e solo rural.

Esta área urbanizável deve ser alterada para a categoria de urbana, já que usufrui da proximidade à zona industrial de Mangualde, cuja expansão está prevista em Plano Diretor Municipal e em Orçamento Municipal, sendo que esta pode beneficiar do terreno em análise, para o seu desenvolvimento.

Este espaço encontra-se parcialmente edificado, donde se destaca existência de uma empresa em laboração, sendo que também está garantida a existência de infraestruturas básicas e serviço de transporte rodoviário, porque o arruamento existente é dotado de todas as infraestruturas, por estar na contiguidade da Zona Industrial do Salgueiro.

A manutenção deste espaço como urbano tem uma importância relevante para o desenvolvimento ou criação de novas empresas, contribuindo para a fixação de mão-de-obra

no concelho, beneficiando da proximidade ao centro urbano de Mangualde. Esta classificação deve assegurar a conformidade com o curso de água, inserido em Rede Ecológica Nacional.

No que respeita à estruturação urbana e aos custos de infraestruturação, estimados em 1 495 500 euros, terão fonte de financiamento privada, pelo que esta área não teve até agora mais ocupação porque estava, na sua maioria, na faixa no non aedificandi do IC12, e agora os diferentes proprietários já tem condições de avançar com os investimentos.

ÁREA 4

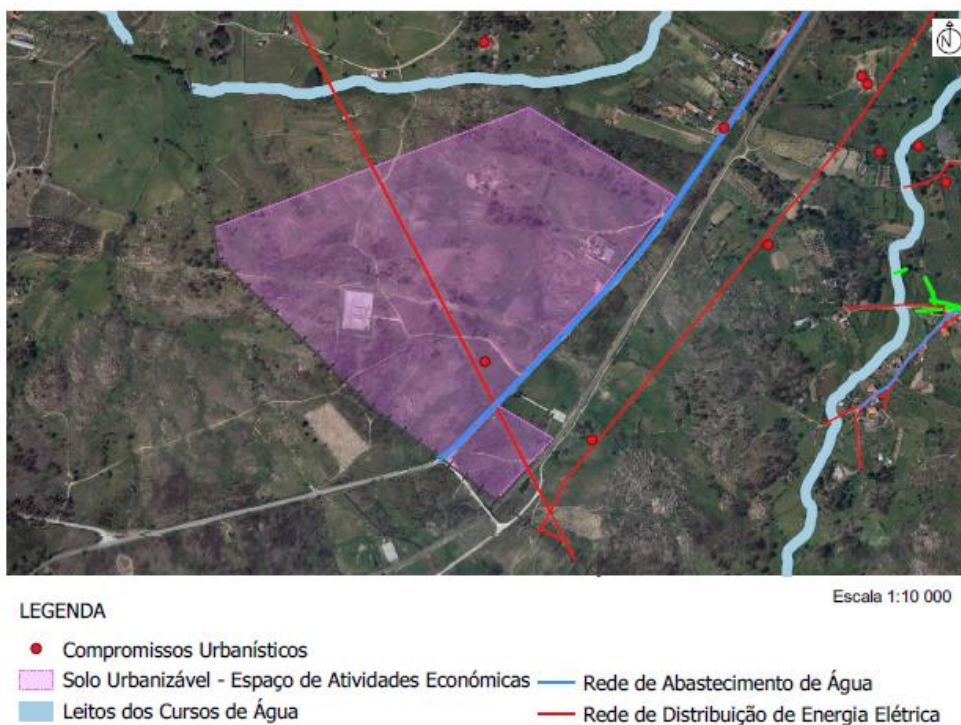


Figura 12- Área Urbanizável 4

O espaço urbanizável 4 localiza-se no limite sudoeste do concelho de Mangualde, na União de Freguesias de Moimenta de Maceira Dão e Lobelhe do Mato. Com uma área de 36,5 hectares, este espaço possui três edificações: uma infraestrutura de um gasoduto e uma habitação, aparentemente devoluta, cujo terreno alberga também um anexo.

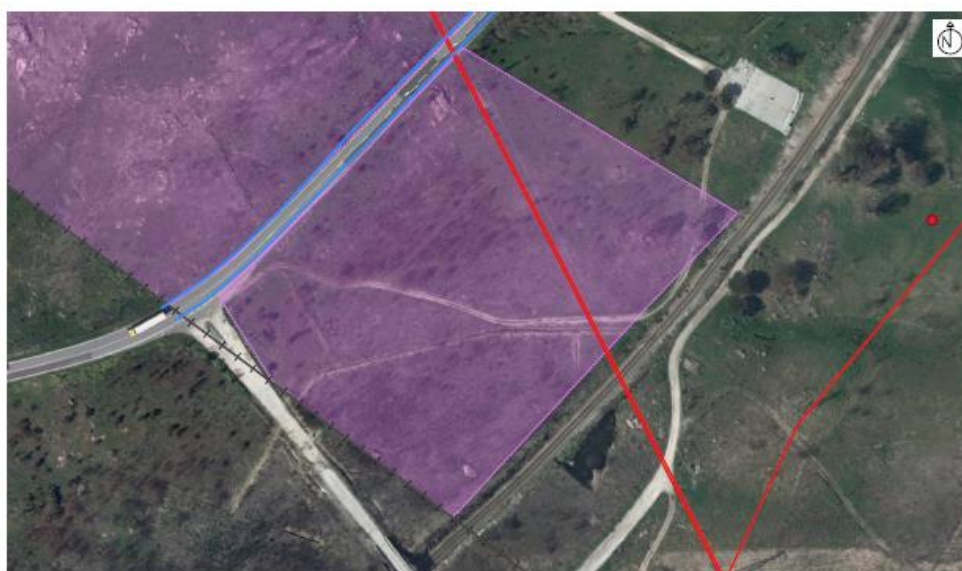
Existe um compromisso afeto a esta área relativo a um pedido de certidão introduzido pela empresa proprietária da infraestrutura do gasoduto, de 2014. Este terreno tem rede elétrica de alta tensão, rede de transporte nacional de gás e rede de distribuição de água e é limitado a sudeste pela estrada nacional 234 desclassificada.

Conclusão

O espaço urbanizável 4 não apresenta a existência de infraestruturas urbanas mínimas para ser classificado como urbano, nem de rede de transporte coletivo. Apesar de se encontrar parcialmente edificado, a área construída assume pouca relevância.

Por outro lado, sobre este espaço não incidem compromissos de construção nem propostas de participação pública de alteração para solo urbano. Na sua envolvência não existem aglomerados significativos de população ou edifícios, estando rodeado por solo rústico, na categoria de espaços florestais de produção. Por todas as razões acima mencionadas, considerou-se que esta unidade de solo urbanizável deve ser classificada como solo rústico.

ÁREA 5



Escala 1:2 000

LEGENDA




-  Solo Urbanizável - Espaço de Atividades Económicas
-  Rede de Abastecimento de Água
-  Rede de Distribuição de Energia Elétrica

Figura 13- Área Urbanizável 5

A área 5 localiza-se no limite sudoeste do concelho de Mangualde. Encontra-se maioritariamente na União de Freguesias de Moimenta de Maceira Dão e Lobelhe do Mato, todavia uma pequena porção deste solo urbanizável encontra-se na freguesia de Espinho.

É o espaço urbanizável de atividades económicas mais pequeno do concelho, com 2,14 hectares. Não tem qualquer tipo de construção e não apresenta nenhum compromisso. Neste terreno também não existe Reserva Agrícola Nacional nem Reserva Ecológica Nacional.

Por outro lado, possui rede de abastecimento de água e rede elétrica de alta tensão, e é limitada a Noroeste pela estrada nacional 234 desclassificada e a Sudeste pela linha de caminho-de-ferro da Beira Alta.

Conclusão

A área urbanizável 5 não apresenta qualquer tipo de edificação ou compromisso de construção. Não é dotada de infraestruturas mínimas para ser caracterizada como urbana, já que não tem rede de saneamento ou rede de transporte coletivo. É envolvida por solo rústico florestal, e não verificamos nas proximidades a existência de um conjunto significativo de edificações ou aglomerados de população. Propõe-se então que este espaço seja alterado para solo rústico.

ÁREA 6

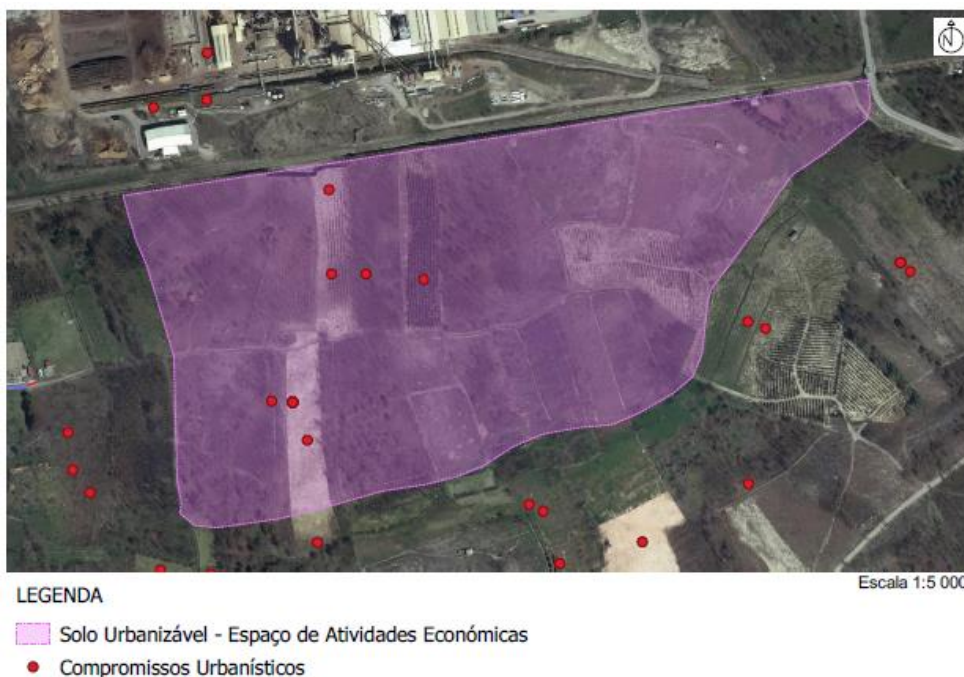


Figura 14- Área Urbanizável 6

O espaço urbanizável 6 localiza-se no norte da freguesia de Espinho e tem uma área de 20,5 hectares. Possui três edificações, sendo estas aparentemente pequenos barracões. Ao nível de compromissos, existem vários processos requeridos pelo Instituto de Conservação da Natureza e Florestas, assim como também por uma empresa de projetos agroindustriais, denominada Landveneration, Lda.

Este espaço urbanizável não possui qualquer tipo de infraestrutura de rede elétrica ou rede de distribuição de água, contudo é limitado a Norte pela linha de caminho-de-ferro da Beira Alta e a Este por um caminho municipal.

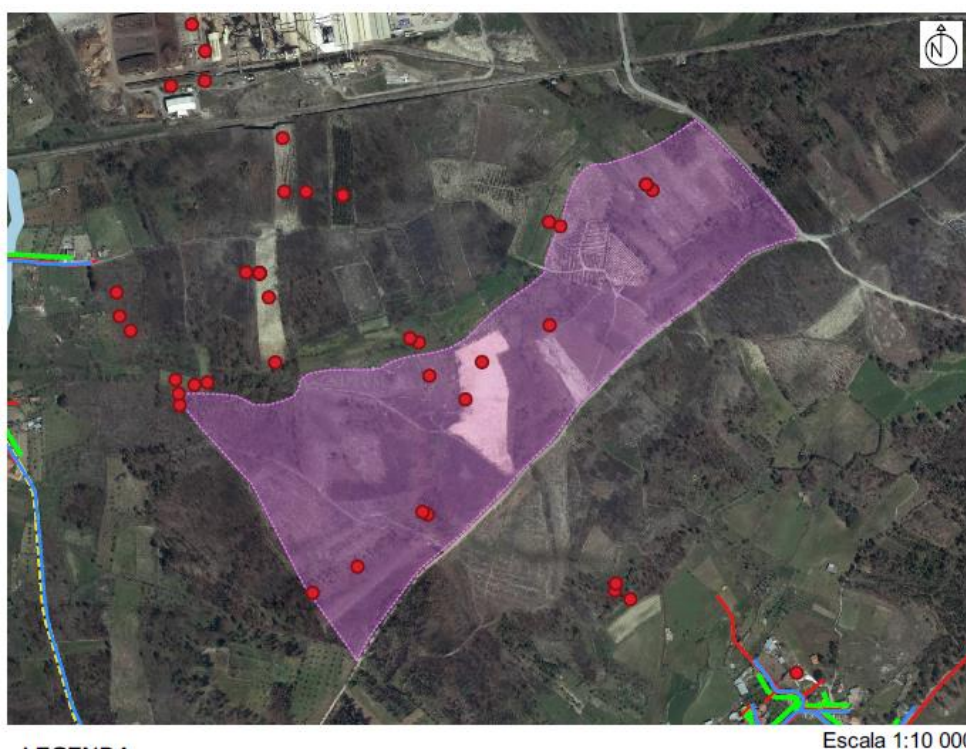
Conclusão

Apesar de este espaço ser deficitário em infraestruturas e a sua área edificada ser pouco relevante, localiza-se ao lado de um espaço urbano de atividades económicas, do qual faz parte a empresa de derivados de madeira Sonae Arauco Portugal S.A, uma das maiores do município.

Estando o reforço dos espaços destinados às atividades económicas consagrado na alínea a) dos objetivos basilares do PDM, este espaço urbanizável poderá ser importante para a expansão do solo de atividades económicas contíguo, contribuindo assim para o reforço do tecido industrial do concelho. Por outro lado, é possível integrar este espaço urbanizável no objetivo c), que advoga o reforço da rede de complementaridade dos aglomerados urbanos.

No entanto, visto que não se registou qualquer intenção de expansão da empresa Sonae Arauco, e se considera que este espaço urbanizável tem elevado potencial de aproveitamento agrícola, somando-se ainda o facto que não se enquadra nos critérios estabelecidos no decreto regulamentar nº 15/2015 para a sua classificação como solo urbano, propõe-se a sua classificação como solo rústico.

ÁREA 7



LEGENDA



-  Solo Urbanizável - Espaço de Atividades Económicas
-  Compromissos Urbanísticos

Figura 15- Área Urbanizável 7

O espaço urbanizável 7 localiza-se no norte da freguesia de Espinho e compreende uma área com 27,14 hectares. Apesar de não possuir nenhum tipo de edificação, apresenta vários compromissos do Instituto de Conservação da Natureza e Florestas e da empresa de projetos agroindustriais Landveneration Projetos Agroindustriais, Lda. Tal como a área urbanizável 6, não é dotada de infraestruturas de rede elétrica ou água, mas é limitada a Nordeste e a Sudeste por caminhos municipais.

Conclusão

O espaço urbanizável 7, à semelhança do anterior, enquadra-se nas estratégias basilares do Plano Diretor Municipal, relacionadas com o desenvolvimento económico do concelho. Estando o reforço dos espaços destinados às atividades económicas consagrado na alínea a) dos objetivos basilares do PDM, este espaço urbanizável poderá ser importante para a expansão do solo de atividades económicas contíguo, contribuindo assim para o reforço do tecido industrial do concelho. Por outro lado, é possível integrar este espaço urbanizável no objetivo c), que advoga o reforço da rede de complementaridade dos aglomerados urbanos.

No entanto, visto que não se registou qualquer intenção de expansão da empresa Sonae Arauco, e se considera que este espaço urbanizável tem elevado potencial de aproveitamento agrícola, somando-se ainda o facto que não se enquadra nos critérios estabelecidos no decreto regulamentar 15/2015 para a sua classificação como solo urbano, propõe-se a sua classificação como solo rústico.

ÁREA 8



LEGENDA

Escala 1:5 000



-  Solo Urbanizável - Espaço de Atividades Económicas
-  Rede de Abastecimento de Água

Figura 16- Área Urbanizável 8

O espaço urbanizável 8 faz parte da União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta. Com uma área de 8,67 hectares, não possui nenhum tipo de edificação ou de compromisso. É dotado de rede de abastecimento de água no seu limite, a nordeste.

Esta parcela está inteiramente sobre a zona de servidão *non aedificandi* do IC12 e é limitada pela A25 a nordeste.

Conclusão

A área urbanizável 8 é contígua a dois espaços urbanos de atividades económicas e à autoestrada A25, estando, portanto, inserida numa zona de elevado dinamismo económico. Apesar de não possuir o nível mínimo de infraestruturas nem acesso à rede rodoviária nacional ou municipal, nem tampouco área edificada, deve-se considerar um dos objetivos da proposta de ordenamento do PDM, que se prende com o reforço dos espaços destinados às atividades económicas.

Integrando este objetivo com a área em análise, podemos considerar que esta pode ser importante para a expansão dos espaços urbanos de atividades económicas contíguos, beneficiando da acessibilidade promovida pela A25 e pela perspetiva de concretização do IC12.

No entanto, visto que não existiu registo de compromissos ou de sugestões provenientes do processo de participação pública, somando-se o facto de que com a futura construção do nó do IC12 esta área será ocupada pelo mesmo, considera-se a classificação deste espaço urbanizável como solo rústico.

ÁREA 9

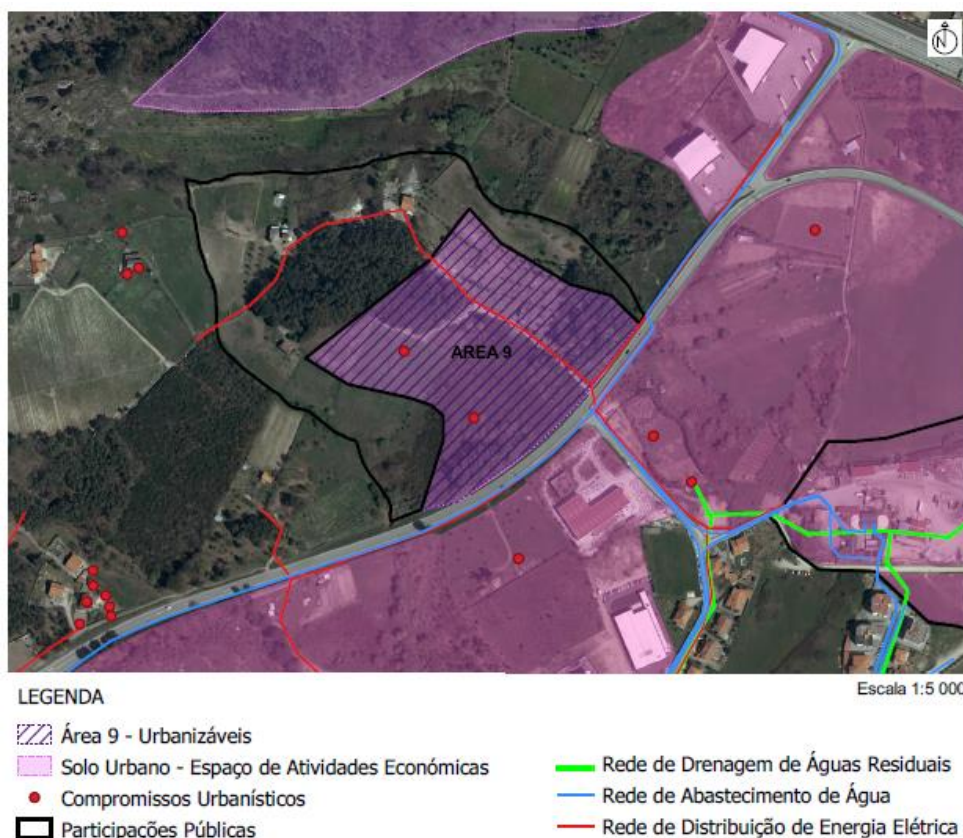


Figura 17- Área Urbanizável 9

O espaço urbanizável 9 situa-se na União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta. Tem uma área de 4,8 hectares, albergando apenas uma edificação. Apresenta três

compromissos: um promovido por um particular, datado de 2018, um pedido de informação, de 2014 e um processo requerido pela Associação de Produtores Florestais de Viseu, de 2016.

É dotado de rede de distribuição elétrica e é limitado a sudeste pela estrada nacional 234 desclassificada. Foi também registada uma sugestão de alteração, de modo a tornar todo este espaço urbanizável como urbano, promovido por uma empresa de transportes, que pretende implantar um centro de camionagem ecológico.

Esta área, é na totalidade pertença de um proprietário, onde está integrado o projeto do Hidrogénio. Configurando assim a importância da sua manutenção enquanto solo urbano, tendo como fonte de financiamento privado a estruturação urbana e a infraestruturção.

Conclusão

A área urbanizável 9 insere-se num território com elevado dinamismo económico, fruto da sua contiguidade à estrada nacional 234 desclassificada e da proximidade a dois espaços urbanos de atividades económicas. Num destes espaços, insere-se a zona industrial da Lavandeira, estando previsto em orçamento municipal de 2019 a construção e modernização das suas infraestruturas.

Sendo também claro que a expansão de zonas industriais, particularmente aquelas próximas junto a eixos rodoviários principais, nacionais e de autoestrada, relaciona-se com o primeiro objetivo basilar do PDM de Mangualde, parece pertinente considerar este espaço como urbano, visto que se enquadra perfeitamente na estratégia de ordenamento do concelho.

ÁREA 10

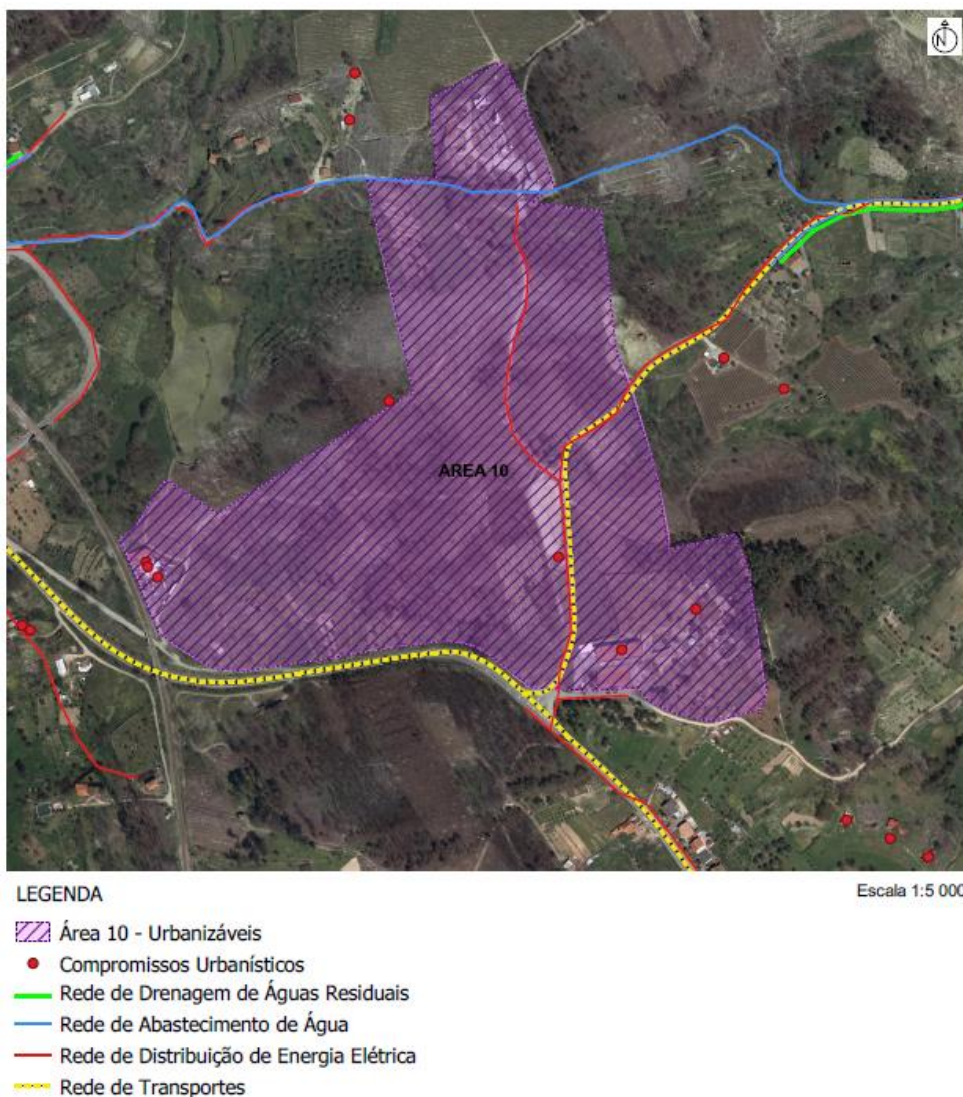


Figura 18- Área Urbanizável 10

O espaço urbanizável 10, com uma área de 27,2 hectares, está localizado em três freguesias: União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta; União de Freguesias de Santiago de Cassurrães e Póvoa de Cervães; Cunha Baixa.

Realça-se a existência de dez edificações, das quais se destaca uma empresa de caleiros, uma fábrica de estruturas metálicas e um sucateiro. Este espaço regista seis compromissos. Cinco são pedidos de informação e legalização promovidos por particulares, enquanto que outro é um compromisso promovido pelo Instituto de Conservação da Natureza e Florestas.

Esta área urbanizável, pertence a vários proprietários privados, onde localizam as suas empresas e pretendem investir de forma privada na estruturação urbana, sendo dotada de rede de distribuição elétrica e de abastecimento de água.

É limitada a Oeste pela linha de caminho-de-ferro da Beira Alta e a Sul pela estrada nacional 232. Ademais é servida por rede de transportes rodoviários operada pela empresa Marques.

Conclusão

O espaço urbanizável 10 é envolvido por solo rústico, nas subcategorias de agrícola, florestal e edificação dispersa, e por uma unidade de solo urbano de baixa densidade, que corresponde ao lugar de Mourilhe. Além desta área ser dotada de rede de infraestruturas básicas, beneficia de uma linha de transporte coletivo rodoviário e possui uma área edificada.

Entretanto pela sua elevada dimensão e pela concentração das atividades atuais e da infraestrutura mais a sudeste, manteve-se essa zona como solo urbano 2,9 hectares, e as demais foram reclassificadas como solo rústico, como pode ser conferido em planta.

ÁREA 11



Escala 1:2 000

LEGENDA






-  Solo Urbanizável - Espaço de Atividades Económicas
-  Rede de Drenagem de Águas Residuais
-  Rede de Abastecimento de Água
-  Rede de Distribuição de Energia Elétrica
-  Rede de Transportes

Figura 19- Área Urbanizável 11

O espaço urbanizável de atividades económicas 11 situa-se na União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta. Tem uma área de 2,6 hectares, onde existem duas edificações, que pertencem a duas empresas privadas, uma de aluguer e venda de guas, a outra de construção. Por outro lado, sabe-se da existência de um lagar de azeite em plena laboração.

Os compromissos existentes são cinco. Dois foram requeridos pela empresa de construção e prendem-se com a legalização de pavilhões, com data de 2013. Uma empresa, denominada Radical Land, Lda., requereu outros dois compromissos que se relacionam com a construção de infraestruturas afetas a um parque aquático, datados de 2013. O compromisso que resta foi solicitado pelo proprietário da empresa de aluguer e venda de guas, no ano de 2017.

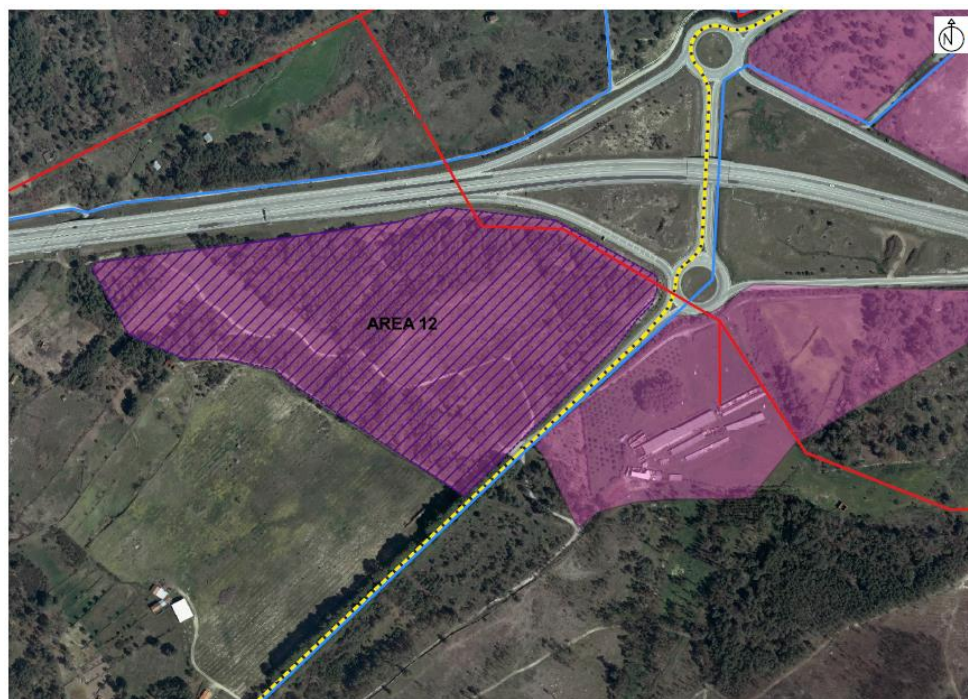
Ao nível de infraestruturas é dotado de rede de distribuição de água e eletricidade. É limitado a norte pela ex-estrada nacional 16 e cruzado pela estrada municipal 646. É também servida por uma rede de transportes rodoviários, operada pela empresa Berrelhas Camionagem. Não existe Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional neste espaço urbanizável ou nas suas proximidades.

Conclusão

O espaço urbanizável 11 é contíguo a um espaço rústico florestal de produção e a um solo rústico afeto à exploração de recursos geológicos. Apesar de se inserir numa envolvente predominantemente de uso rural, a área urbanizável 11 possui uma área edificada corresponde à existência de duas empresas, apresentando também compromissos relacionados com atividades económicas.

Além do facto de que este espaço cumpre integralmente com o estipulado no Decreto Regulamentar 15/2015, já que é dotado de rede de infraestruturas básicas, considera-se importante a sua manutenção como solo urbano de atividades económicas, pois além de possuir duas empresas, segundo a alínea a) dos objetivos basilares do PDM de Mangualde, o desenvolvimento do sector secundário no concelho tem aumentado a procura de espaços de atividades económicas, através da expansão ou criação de zonas industriais.

ÁREA 12



Escala 1:5 000

LEGENDA






-  Área 12 - Urbanizáveis
-  Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas
-  Rede de Abastecimento de Água
-  Rede de Distribuição de Energia Elétrica
-  Rede de Transportes

Figura 20- Área Urbanizável 12

O espaço urbanizável 12 localiza-se no Nordeste do concelho de Mangualde, na União de Freguesias de Tavares (Chãs, Várzea e Travanca).

Com uma área de 12,5 hectares é dotada de rede de abastecimento de água, no seu limite sudeste, e de rede elétrica de média tensão no limite nordeste. A Norte desta parcela localiza-se a autoestrada A25 e a Sudeste a ex-estrada nacional 16. É dotada de uma carreira de transporte rodoviário da responsabilidade do Centro Paroquial e Social de Abrunhosa-a-Velha.

Embora não apresente edificações ou compromissos, importa destacar a existência de uma sugestão de alteração, proveniente do processo de participação pública, deste solo urbanizável para a classe de urbano, requerido por uma empresa de transportes, que adquiriu todos os

terrenos, com o objetivo de ampliar a empresa que já construiu. Como no arruamento da envolvente já se encontram a rede de distribuição de água e a rede elétrica, o promotor privado será responsável pela estruturação urbana e pela infraestruturação, na ordem de um investimento de 444 000 euros.

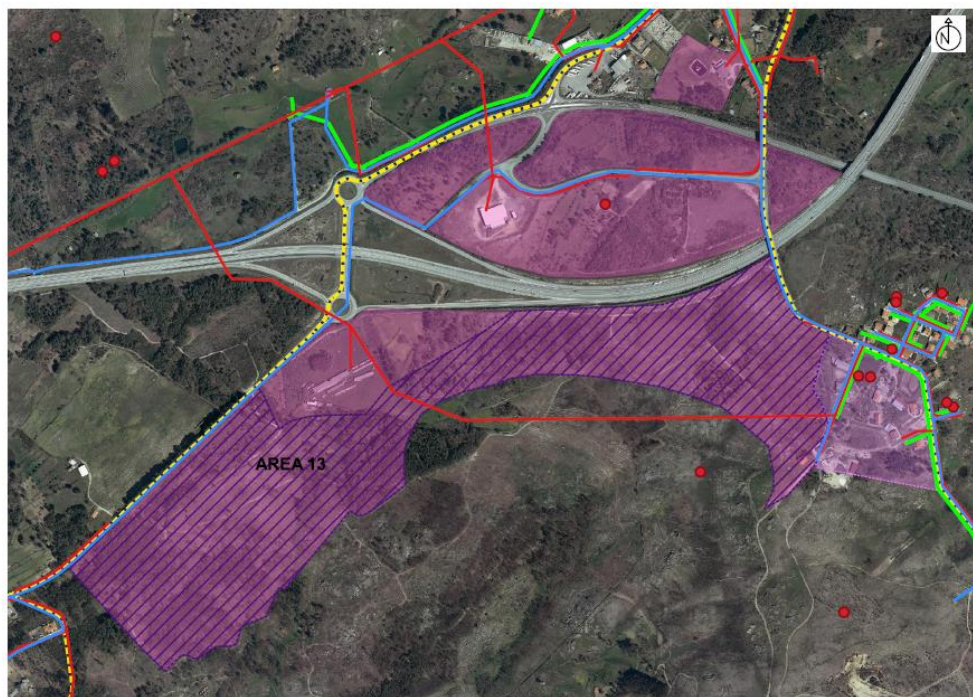
Conclusão

O espaço urbanizável 12 localiza-se junto a uma área de elevado dinamismo económico, que engloba um nó da A25 com a ex-estrada nacional 16 e a zona industrial de Chãs de Tavares. Na sua proximidade, localiza-se o perímetro urbano de Chãs de Tavares, que representa um aglomerado de nível II, da planta de hierarquia dos aglomerados de Mangualde.

A expansão da zona industrial de Chãs de Tavares está prevista no capítulo 1, Inovação e Competitividade, dos eixos de intervenção definidos no PDM. Como tal, parece ser de extrema importância a consideração deste espaço como urbano, com vista a libertar terreno para o desenvolvimento da zona industrial. Podemos reforçar esta ideia com a referência aos objetivos basilares do PDM, cuja alínea a) define o reforço de espaços disponíveis para as atividades económicas.

Além deste espaço beneficiar de acesso a rede de infraestruturas, apresenta uma sugestão de alteração para solo urbano, procedente do período de participação preventiva, pelo que, somando-se a isto todas as razões referidas acima, propõe-se a classificação desta área como urbana.

ÁREA 13



Escala 1:10 000

LEGENDA







-  Área 13 - Urbanizáveis
-  Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas
-  Rede de Abastecimento de Água
-  Rede de Drenagem de Águas Residuais
-  Rede de Distribuição de Energia Elétrica
-  Rede de Transportes

Figura 21- Área Urbanizável 13

O espaço urbanizável 13 situa-se na União de Freguesias de Tavares (Chãs, Várzea e Travanca), no Nordeste do município de Mangualde, e possui uma área de 49,7 hectares e no que respeita a infraestruturas, é dotada de rede de distribuição elétrica de média tensão e água.

A oeste deste espaço urbanizável localiza-se a ex-estrada nacional 16, a norte a autoestrada A25 e a este um caminho municipal, sendo inclusive cruzada por uma linha de transporte rodoviário, operada pelo Centro Paroquial e Social de Abrunhosa-a-Velha.

Esta área urbanizável não apresenta compromissos, mas está integralmente abrangida por uma participação/sugestão, requerida por uma empresa do setor da indústria do leite e derivados – uma queijaria a avançar com construção. A Câmara Municipal já se encontra

vinculada a este espaço através da compra de terrenos por parte da Junta de freguesia de Tavares, para futura instalação de empresas. Logo, tem termos de estruturação urbana e infraestruturação desta área, a fonte de financiamento decorre de uma parceria entre os privados que se vão instalar e a junta de freguesia, onde se estima gastar cerca de 3 000 000 euros.

Conclusão

A área urbanizável 13 insere-se num território de elevado dinamismo económico, que integra um nó da A25 com a estrada nacional 16 e a zona industrial de Chãs de Tavares e recai sobre ela uma sugestão de alteração para solo urbano, procedente do período de participação preventiva.

Na sua proximidade, localiza-se o perímetro urbano de Chãs de Tavares, que representa um aglomerado de nível II, da planta de hierarquia dos aglomerados de Mangualde. Se o diagnóstico deste espaço for integrado com os objetivos basilares do PDM, cuja alínea a) define o reforço de espaços disponíveis para as atividades económicas, verifica-se que a classificação deste solo como urbano se adequa às estratégias definidas pelo município.

Sobre outra perspetiva, a expansão da zona industrial de Chãs de Tavares está consagrada no capítulo 1, Inovação e Competitividade, dos eixos de intervenção definidos no PDM. Como tal, parece de extrema importância a classificação deste espaço como urbano, com vista a respeitar as linhas estratégicas de desenvolvimento do concelho, consignadas em Plano de Diretor Municipal.

CONCLUSÃO DO DIAGNÓSTICO DE SOLOS URBANIZÁVEIS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Os espaços urbanizáveis de atividades económicas do concelho de Mangualde apresentam um padrão de localização muito particular, marcado pela proximidade a eixos da rede viária e a zonas industriais, correspondentes estas a espaços urbanos de atividades económicas.

Estes tipos de áreas urbanizáveis revelam-se de extrema importância para o município, já que este apresenta uma relevante atividade industrial, com destaque para o setor automóvel, do qual derivam já dois clusters: um de empresas produtoras de componentes de automóveis e outro relativo à indústria de processamento de madeira.

Por outro lado, o concelho insere-se num conjunto de cidades de pequena e média dimensão da região do Dão-Lafões, sobre a grande influência de Viseu, ressaltando o peso especial que Mangualde detém nos setores industriais e de serviços urbanos, sendo este facto muito motivado pela diversificada rede de acessibilidades de que o município usufrui. Aqui, destaca-se a auto estrada A25, importante eixo de acesso rodoviário entre Portugal e Espanha. De outro modo, a ex-estrada nacional 16 acompanha o percurso da A25, permitindo o acesso direto aos centros urbanos dos concelhos limítrofes. Importa também falar do traçado proposto do IC12 que, após a sua construção, assumirá uma elevada importância nos critérios de localização dos espaços de atividades económicas.

Refere-se ainda que a linha de caminho-de-ferro da Beira Alta, que também se destaca por ser um importante fator de localização de atividades económicas. Ao ser feita uma análise destas áreas, verificamos que todas elas, sem exceção, são adjacentes a uma das vias referidas anteriormente.

Posto isto, e como se pode verificar no diagnóstico efetuado aos solos urbanizáveis, optou-se por considerar que estes, na sua larga maioria, deveriam ser mantidos como solo urbano. Dos

treze espaços urbanizáveis existentes no concelho, foram reclassificados cinco como rústicos e um com uma reclassificação parcial como rústico.

Estas opções de critério justificam-se, de certo modo, com o peso da atividade industrial no panorama geral do concelho, responsável por promover uma grande procura de terrenos por parte de empresas, face ao padrão espacial de localização no qual Mangualde se enquadra, encontrando-se correlacionado com as boas condições de acessibilidade de que o município dispõe.

Sendo assim, procurou-se sempre enquadrar esta metodologia nas orientações presentes nos Planos Municipais de Ordenamento do Território, com especial incidência para o Plano Diretor Municipal, bastante orientadas para a valorização do setor industrial no concelho, com destaque para o desenvolvimento e aumento dos espaços urbanos de atividades económicas afetos a zonas industriais, que se encontra materializado na alínea a) dos Objetivos Basilares do Ordenamento do PDM de Mangualde.

Aplicando estas diretrizes, o município procura, por um lado, o reforço da sua competitividade económica, por outro, o aumento da população ativa com elevado grau de especialização, já que Mangualde caracteriza-se por ter uma grande quantidade da sua mão-de-obra com um fraco nível de qualificações.

4.1.1.2 ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

Os solos urbanizáveis de baixa densidade representam cerca de 0,53 % da área total do concelho, correspondendo a 116,2 hectares. Tal como verificado nos espaços de atividades económicas, a União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta é a unidade administrativa que contém mais áreas, onze, das quinze que perfazem o total.

Em comparação com os solos de atividades económicas, os solos de baixa densidade são espaços relativamente pequenos em área, e a proximidade a vias de comunicação estruturantes como autoestradas e estradas nacionais não adquire tanta influência na sua localização. Os espaços urbanos de baixa densidade inserem-se em áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas, com permanência intercalada de atividades agrícolas.

No município de Mangualde, se por um lado existem muitos espaços urbanizáveis de baixa densidade com localização próxima da cidade, nota-se também a presença de espaços mais periféricos, junto de centros de freguesias limítrofes, mais vocacionados para a habitação unifamiliar.

No contexto do município de Mangualde, os solos urbanizáveis de baixa densidade revelam-se importantes para a fixação de população. No último período intercensitário de 2001-2011 Mangualde perdeu 5.3 % de população. Neste sentido, estes espaços de urbanização programada podem permitir o aumento da habitação unifamiliar e de baixa densidade, contribuindo para a fixação da mão-de-obra residente no concelho. Sendo que estes espaços se localizam maioritariamente perto do centro urbano de Mangualde, beneficiam de proximidade de infraestruturas, rede de transporte e acesso a equipamentos de utilização coletiva, tornando-se mais atrativos para a fixação da população.

Por outro lado, importa também enquadrar a localização das áreas urbanizáveis de baixa densidade com as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão contempladas no Plano Diretor Municipal: o Plano de Urbanização da Cidade de Mangualde e o Plano de Pormenor da Avenida da Senhora do Castelo.

A proposta do Plano de Urbanização da Cidade de Mangualde aborda um conjunto de objetivos que essencialmente pretendem desenvolver a uma maior escala a organização do espaço, a distribuição funcional e os sistemas de continuidade com a envolvente. Além disso, procura a promoção da ocupação efetiva de espaços devolutos, aumentando as ações e vivências da

cidade. Das áreas urbanizáveis de baixa densidade existentes em Mangualde, sete inserem-se na área proposta do P.U.

A proposta do Plano de Pormenor da Avenida da Senhora do Castelo define a necessidade de concretização de regras de consolidação e colmatação urbana, conduzindo ao reforço da centralidade baseada numa via estruturante da cidade. Três espaços urbanizáveis de baixa densidade situam-se na envolvência da Avenida da Senhora do Castelo.

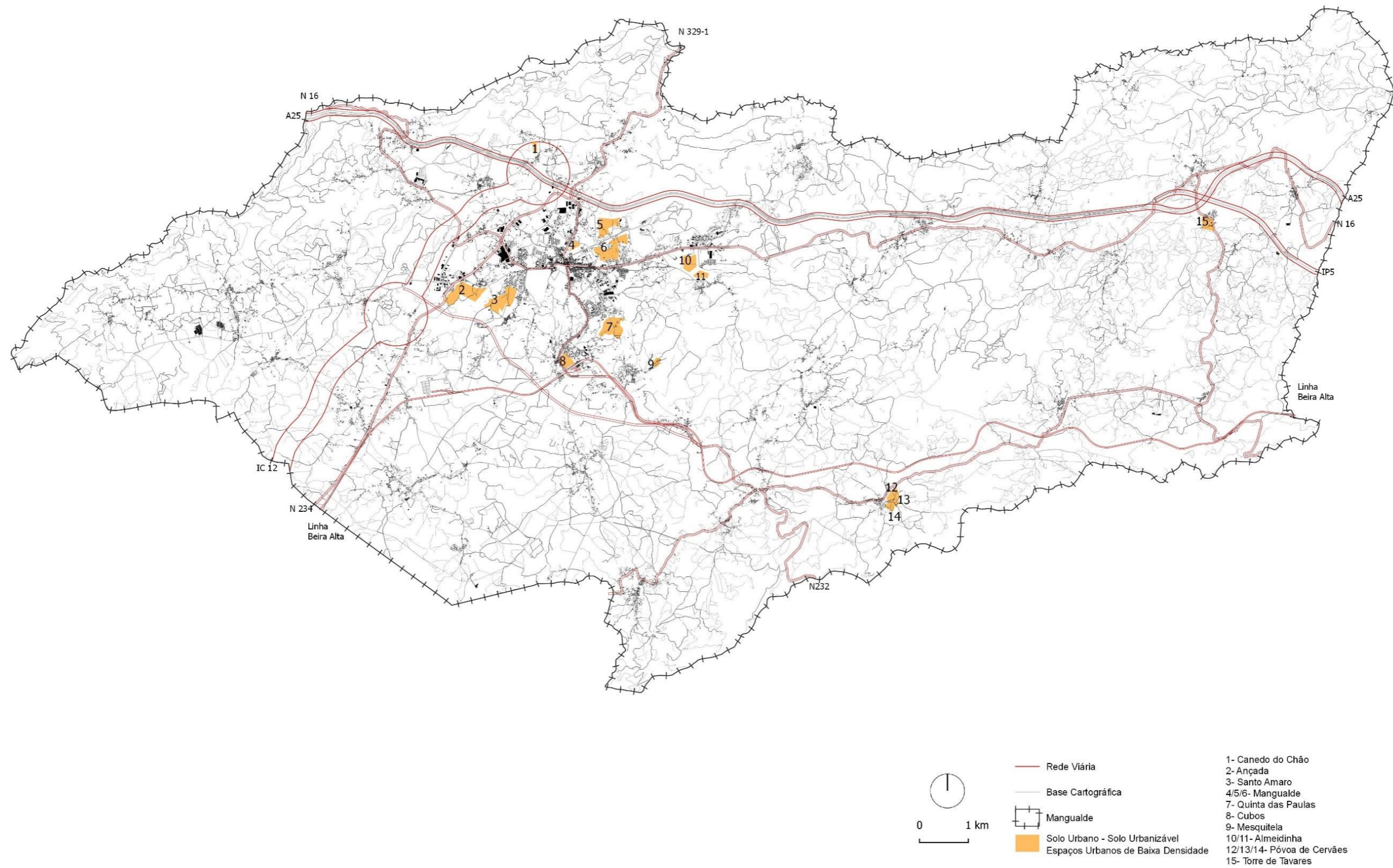


Figura 22- Espaços Urbanos de Baixa Densidade no Concelho de Mangualde

ÁREA 1



Figura 23- Área Urbanizável 1

Este espaço urbanizável localiza-se na União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta. Com uma área de 1,99 hectares, não apresenta construções ou compromissos.

Em relação a infraestruturas, esta área não é dotada de rede de saneamento, eletricidade ou água, tal como não é beneficiada por acesso direto à rede rodoviária. Contudo, é servida nas proximidades por uma carreira de transporte rodoviário, operada pela empresa Berrelhas Camionagem.

Não possui condicionantes relacionadas com Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional.

Conclusão

A área urbanizável 1 insere-se num aglomerado populacional de nível IV, periférico à cidade de Mangualde, que corresponde ao lugar de Canedo do Chão. Importa referir que segundo a alínea c) dos objetivos basilares do Plano Diretor Municipal, os aglomerados de nível IV *“...representam todos os lugares que pouco influem, a nível de dinâmicas territoriais, na presente rede de sistema urbano.”*⁶

O uso do solo dominante deste espaço é o urbano de baixa densidade, onde predomina a habitação unifamiliar. Por não apresentar edificações, compromissos, infraestruturas ou acesso à rede rodoviária local, considera-se que este espaço não reúne características condizentes com a classe de urbano.

A estas circunstâncias soma-se o facto de no solo urbano de baixa densidade contíguo não existir qualquer edificação ou compromisso, o que indica que a classificação da área 1 como urbana não se define como prioritária para o incremento da continuidade entre o aglomerado populacional de Canedo do Chão e o perímetro da cidade de Mangualde, nem para a conformação e colmatação do mesmo. Pelas razões acima mencionadas, propõe-se que o espaço urbanizável 1 deva ser classificado como rústico.

⁶ Relatório do Plano Diretor Municipal de Mangualde de maio de 2013

ÁREA 2

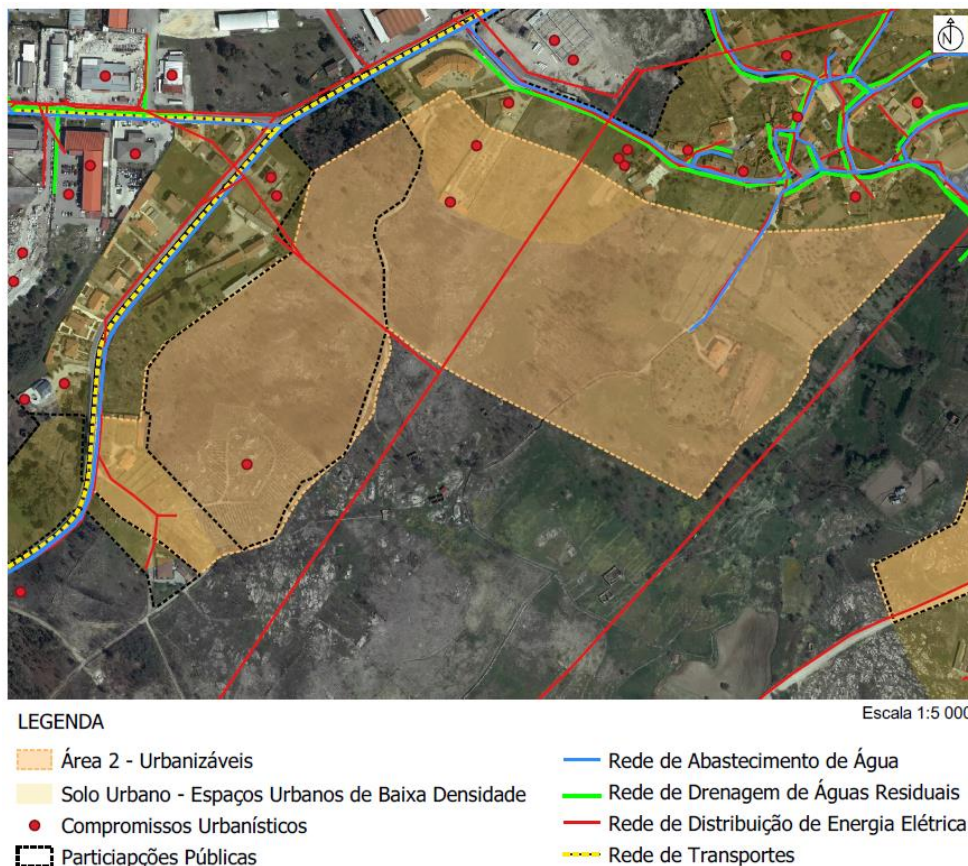


Figura 24- Área Urbanizável 2

O espaço urbanizável 2, situa-se na União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta, tem 193644 m², estando incluído na área correspondente ao Plano de Urbanização da Cidade de Mangualde. Nesta parcela existem 12 edificações, sendo todas pertencentes a estruturas de habitação privada, cujos buffers representam 12,8 % do total da área 2.

Incidem sobre esta zona três compromissos, dois relativos a processos de obras, de 2019, e outro a um pedido de enquadramento nos Planos Municipais de Ordenamento do Território, requerido pelo Instituto de Conservação da Natureza e Florestas, de 2016.

Este espaço é dotado de rede de distribuição elétrica e água. A oeste passa a estrada nacional 234. É servido no seu limite noroeste por uma carreira de transportes públicos, operada pela empresa Marques.

Esta parcela urbanizável demarca-se por albergar um elevado número de sugestões de alteração ao Plano de Diretor Municipal, nomeadamente no que concerne à transição de solo urbanizável para urbano de atividades económicas e de baixa densidade.

Conclusão

A área urbanizável 2 localiza-se num território de elevado dinamismo urbano e económico, já que está situada dentro do limite proposto do Plano de Urbanização da cidade de Mangualde e é adjacente à zona industrial de Mangualde, a maior do município. Além do mais, o espaço urbanizável 2 está inserido na área do povoamento de Ançada, sendo que esta integra a área correspondente ao centro urbano do concelho.

Apesar deste espaço, a sudoeste, ser limitado por solo rústico, no restante da sua envolvente existe solo urbano de baixa densidade, que apresenta um elevado número de edificações. Sobre esta área incide uma sugestão de alteração para solo urbano, decorrente do processo de participação pública, que ao ser considerada permitirá que o espaço urbanizável em análise se integre e enquadre no solo urbano contíguo, indo de encontro às orientações e objetivos do município definidos em Plano Diretor Municipal.

Analisando os objetivos basilares da proposta de ordenamento do PDM, notou-se que o objetivo b) refere a importância de reforçar a centralidade da cidade de Mangualde, do qual o povoamento de Ançada faz parte. Nesta alínea, é referido que os territórios que fazem parte da área urbana da cidade de Mangualde devem reforçar e desenvolver a sua centralidade, respondendo com o estímulo do surgimento de novas funções centrais, de maneira a fixar população jovem ativa. Por outro lado, a alínea c), que aborda o reforço da complementaridade dos aglomerados urbanos, indica que a área na qual o espaço urbanizável 2 se insere é considerado um território com elevado dinamismo de crescimento, associado ao aglomerado de nível I da cidade de Mangualde.

Pelas razões acima mencionadas, propõe-se que este espaço urbanizável deva ser alterado para a categoria de urbano de atividades económicas, na parte oeste, e para urbano de baixa

densidade, a norte, enquadrando-se nas sugestões de alteração, proveniente do processo de participação pública, com exceção da parte oeste deste terreno, que por não se enquadrar nos critérios conferentes à categoria de solo urbano presentes no decreto regulamentar 15/2015, deve ser classificada como solo rústico, conforme representado na figura 24.

ÁREA 3

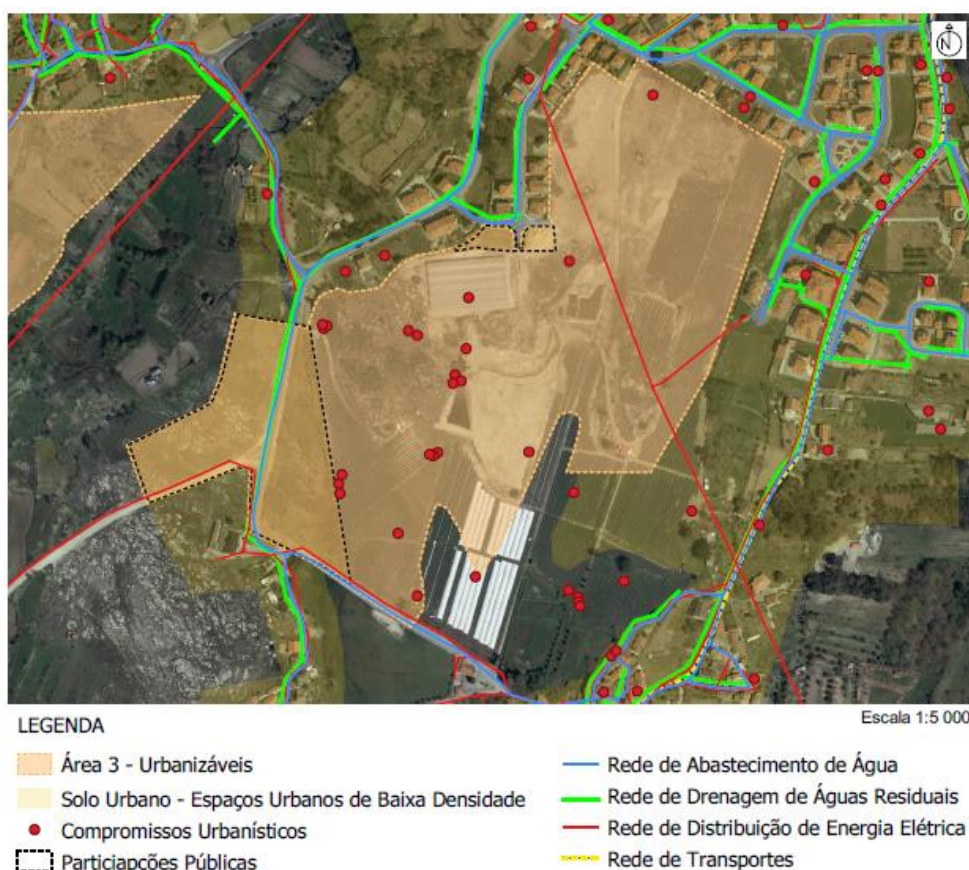


Figura 25- Área Urbanizável 3

A área urbanizável 3 situa-se no domínio do Plano de Urbanização da Cidade de Mangualde, e tem uma área de 17,4 hectares. Foram verificadas 10 edificações, construídas por uma empresa de cultivo de frutos vermelhos em estufas. Sobre este espaço incidem vários compromissos, todos motivados pela empresa referida anteriormente.

Por outro lado, no limite oeste do espaço em análise existe um projeto de loteamento, junto ao arruamento existente já infraestruturado.

A área urbanizável é dotada de rede de distribuição de água, saneamento e eletricidade. É servida por caminhos municipais e a Este existe uma linha de transporte rodoviário, operado pela empresa Berrelhas Camionagem.

Conclusão

O espaço urbanizável 3, apesar de estar rodeado maioritariamente por solo urbano de baixa densidade com loteamentos já edificados, apresenta características muito vincadas que o definem como solo rústico. As edificações verificadas nesta área na fase de diagnóstico pertencem todas a empresas de culturas de frutos vermelhos. Por outro lado, todos os compromissos existentes são motivados também pelas empresas de cultivo.

Através da observação do ortofotomapa, notou-se que uma grande porção desta área se encontra ocupada por espaços cultivados.

Segundo o Decreto Regulamentar nº 15/2015, o solo rústico deve possuir elevada aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal assim como a existência de afetações a atividades industriais relacionadas com o aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal. Sendo que a área em questão confere com as condições referidas acima, consideramos que se enquadra nos critérios de definição do solo rústico.

Por outro lado, na alínea f) das Propostas Basilares da Proposta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal, que aborda a necessidade do aumento de competitividade do setor agrícola, é referido que o município pretende efetivar uma maior eficiência no aproveitamento dos recursos agrícolas e florestais.

Por todas as razões enumeradas acima, e apesar da sua envolvimento marcada por área com ocupação urbana, sugere-se que este espaço deva ser alterado maioritariamente para a categoria de solo rústico, de acordo com o representado na figura 25.

Pelo contrário, a área restante do espaço urbanizável 3, sinalizada pelo limite do pedido com maior dimensão, representado na figura 25, deve manter a classificação como solo urbano, por se apresentar infraestruturado, integrar um projeto de loteamento para habitação unifamiliar e estar na contiguidade dos espaços urbanos de baixa densidade confinantes e constituir uma área determinante para a consolidação do perímetro urbano em vigor.

ÁREA 4

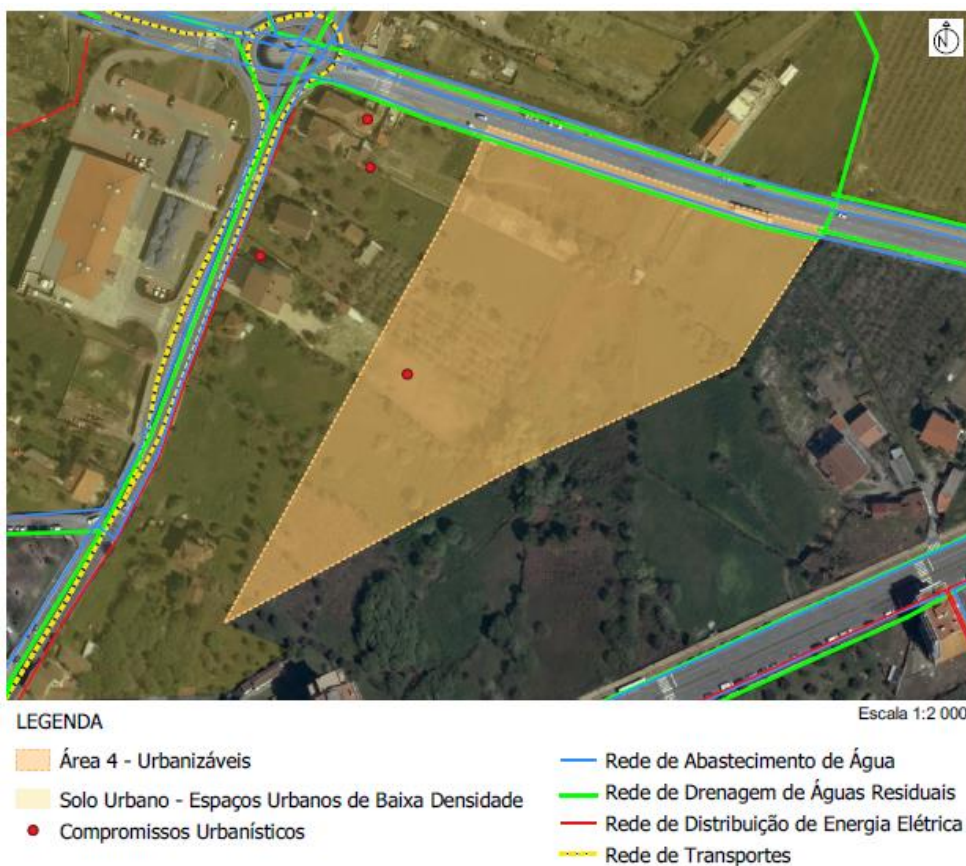


Figura 26- Área Urbanizável 4

O espaço urbanizável 4 localiza-se na União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta, estando inserido nos limites da área proposta do Plano de Urbanização da Cidade de Mangualde. Com 1,98 hectares, apresenta uma pequena edificação, e verifica-se a existência de um compromisso, relativo a um processo de obras, datado de 2016.

Esta parcela é dotada de rede de água, eletricidade e saneamento, apenas no seu limite norte. É servida por estrada municipal e por uma rede de transporte coletivo rodoviário operada pela empresa Berrelhas de Camionagem. Além do mais, está prevista a construção de um troço de rede rodoviária local sobre este espaço.

Conclusão

O espaço urbanizável 4 está localizado na área mais central da cidade de Mangualde. É envolvido inteiramente por solos de categoria urbana, de subcategoria de baixa densidade e multifamiliar de média densidade. Além disso, é limitado a sudeste pela área proposta do Plano de Pormenor da Avenida Senhora do Castelo. Relativamente a infraestruturas urbanas, podemos afirmar que esta área cumpre com o mínimo exigido no Decreto Regulamentar nº 15/2015, além de que é dotada de rede de transporte coletivo rodoviário. Por outro lado, beneficia de acesso à rede rodoviária municipal e à estrada nacional 232.

Apesar de não apresentar área edificada ou compromissos relevantes, atentando à envolvimento deste espaço urbanizável, considera-se que é de extrema importância para o cumprimento dos objetivos estratégicos definidos pelo município no Plano Diretor Municipal a classificação desta área como urbana.

Se forem consideradas as diretrizes definidas nos objetivos basilares da proposta de ordenamento, verifica-se que a definição da área 4 como urbana se enquadra naquilo que é referido na alínea b), alusivo ao reforço da centralidade da cidade de Mangualde.

Estando o espaço 4 inserido no 1º nível da estrutura urbana de Mangualde, poderá ser importante para a disponibilização de área com construção de baixa densidade, contribuindo para a coesão territorial da cidade.

ÁREA 5

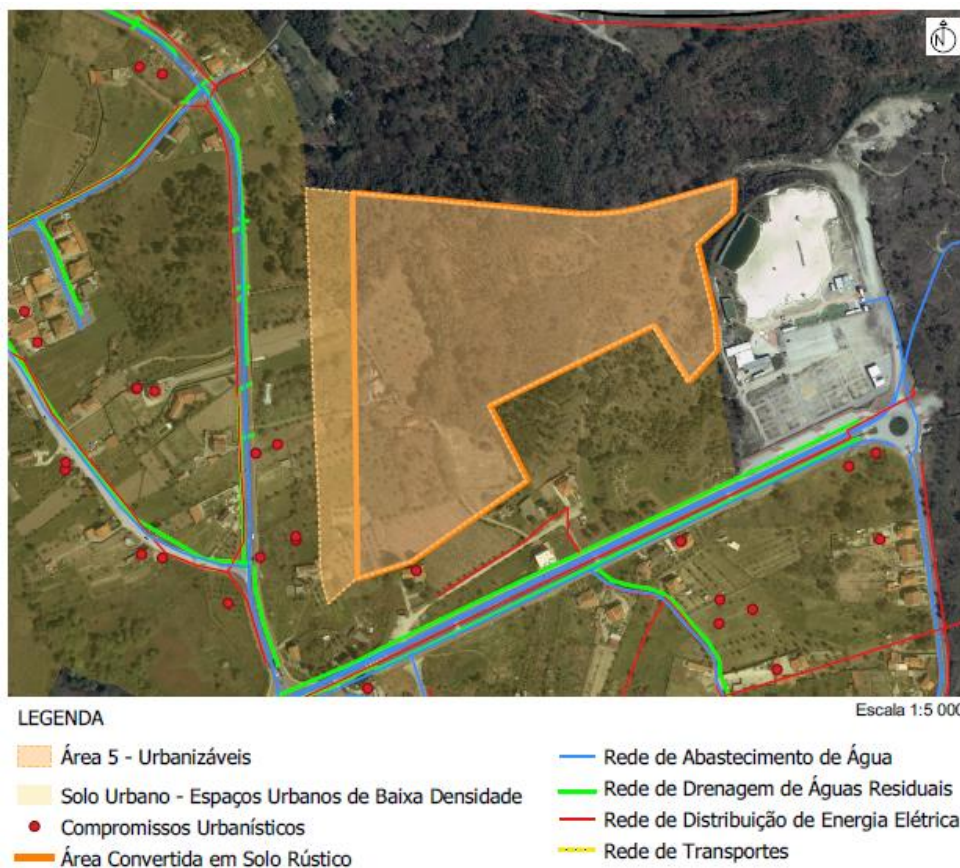


Figura 27- Área Urbanizável 5

A área urbanizável 5 está inserida no espaço proposto do Plano de Urbanização da Cidade de Mangualde, e faz parte da União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta. Com 10,8 hectares, possui 2 edificações.

É dotada de infraestruturas de saneamento, água e eletricidade, sendo servida por estrada municipal. Além do mais, não é provida de transporte público. Por outro lado, verificou-se a existência de vários compromissos urbanísticos nas imediações do espaço em análise, entre os quais de destaca o pedido de licenciamento de um centro de diálise, que presentemente se encontra em construção, e que abrange parte da área urbanizável.

Conclusão

O espaço urbanizável 5 situa-se na área central da cidade de Mangualde, sendo contíguo a um espaço urbano de baixa densidade, a solo rural florestal e a espaço urbano de uso especial, correspondendo este último ao terreno ocupado pela praia de Mangualde, referência turística do concelho.

Apesar da área 5 se inserir numa zona do concelho com elevado dinamismo económico e urbanístico, não possui uma área edificada relevante e não apresenta qualquer tipo de compromisso. Por outro lado, não tem acesso direto à rede rodoviária municipal.

Contudo, este espaço insere-se numa zona de Mangualde com elevado dinamismo económico, urbano e turístico, marcada pela existência da Avenida da Senhora do Castelo, via estruturante do concelho e alvo de proposta de Plano de Pormenor, e pela Praia Artificial de Mangualde, principal equipamento turístico do município. Por outro lado, este espaço urbanizável faz também parte da área proposta do Plano de Urbanização da Cidade de Mangualde.

Por se considerar que esta área urbanizável se enquadra nos objetivos das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão de Mangualde referidas acima, definidos em Plano Diretor Municipal, propõe-se a sua classificação como solo urbano, mas apenas da faixa a oeste, tal como representado na figura 27. A área restante será classificada como solo rústico.

ÁREA 6

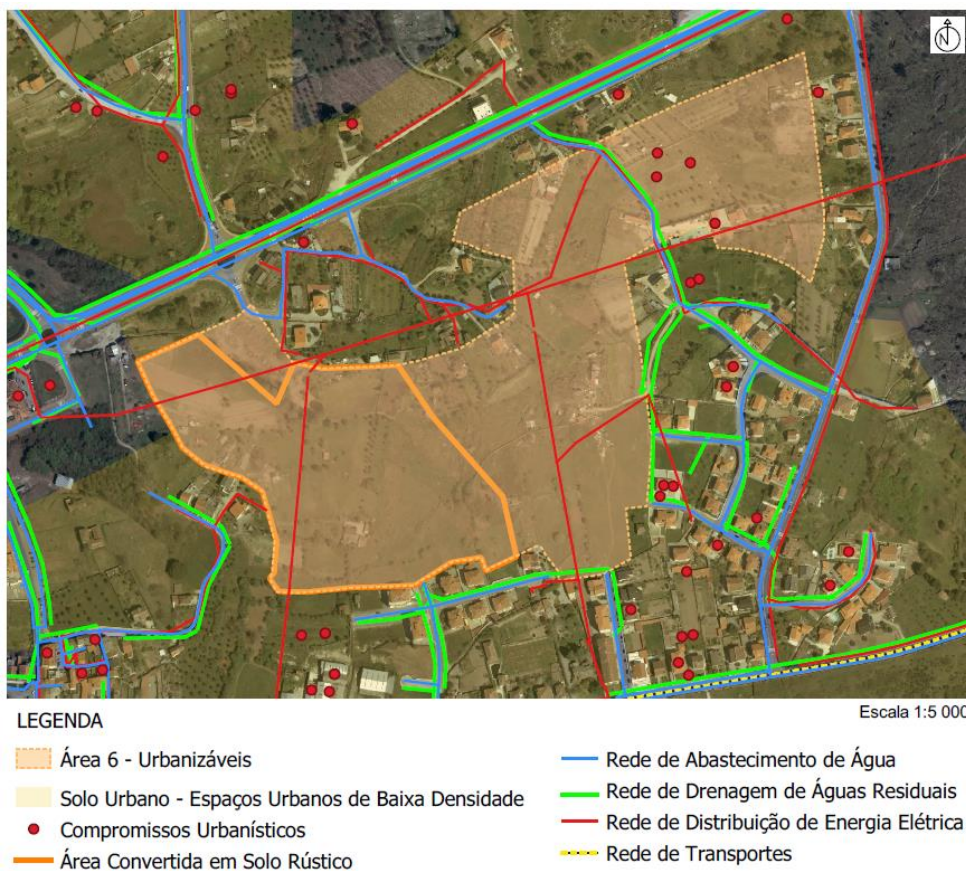


Figura 28- Área Urbanizável 6

O espaço urbanizável 6 localiza-se na União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta e faz parte da área proposta do Plano de Urbanização da Cidade de Mangualde. Apresenta uma área de 16,48 hectares e possui 31 edificações.

Sobre este terreno incidem vários compromissos: três loteamentos, uma legalização de arrumos, de 2013, um pedido de autorização para armazenagem de materiais ferrosos, de 2015, e a construção de um muro, de 2016. Esta área é dotada de rede de saneamento, água e eletricidade. É servida por estrada municipal e por rede de transportes públicos, operada pela empresa Berrelhas Camionagem.

Este espaço urbanizável é abrangido por Reserva Ecológica Nacional, na categoria de Leito de Curso de Água

Conclusão

O espaço urbanizável 6 apresenta várias características coincidentes com a categoria de espaço urbano de baixa densidade. Cumpre com os critérios definidos no Decreto Regulamentar nº 15/2015, que estabelecem as normas de classificação do solo urbano, já que apresenta uma área edificada considerável, sendo também dotada de infraestruturas urbanas mínimas.

Estando localizada no centro da cidade de Mangualde, garante o acesso da sua população residente a equipamentos de utilização coletiva. Por outro lado, sobre este espaço incidem variados compromissos.

Na contiguidade deste espaço urbanizável existe espaço urbano de baixa densidade e multifamiliar de média densidade, que apresentam uma área construída algo relevante, com destaque para a existência de loteamentos edificados a Sul e a Este.

Considera-se que a alteração deste espaço urbanizável para a categoria de urbano de baixa densidade é importante, já que para além de apresentar todas as características que permitem a sua classificação como urbano, a sua integração no espaço envolvente de baixa densidade parece pertinente, tendo em consideração os objetivos estratégicos do Plano Diretor Municipal de Mangualde, com destaque para a alínea b), que aborda o reforço da centralidade da cidade de Mangualde e reconhece que a expansão das áreas urbanizadas próximas de lugares centrais estimulam e desenvolvem a atratividade de Mangualde, contribuindo para a retenção de população ativa qualificada no concelho.

Assim propõe-se a sua classificação como urbano, exceto nas áreas assinaladas na figura 28, que por apresentarem área edificada nem intenção de qualquer construção, serão classificadas como solo rústico.

ÁREA 7

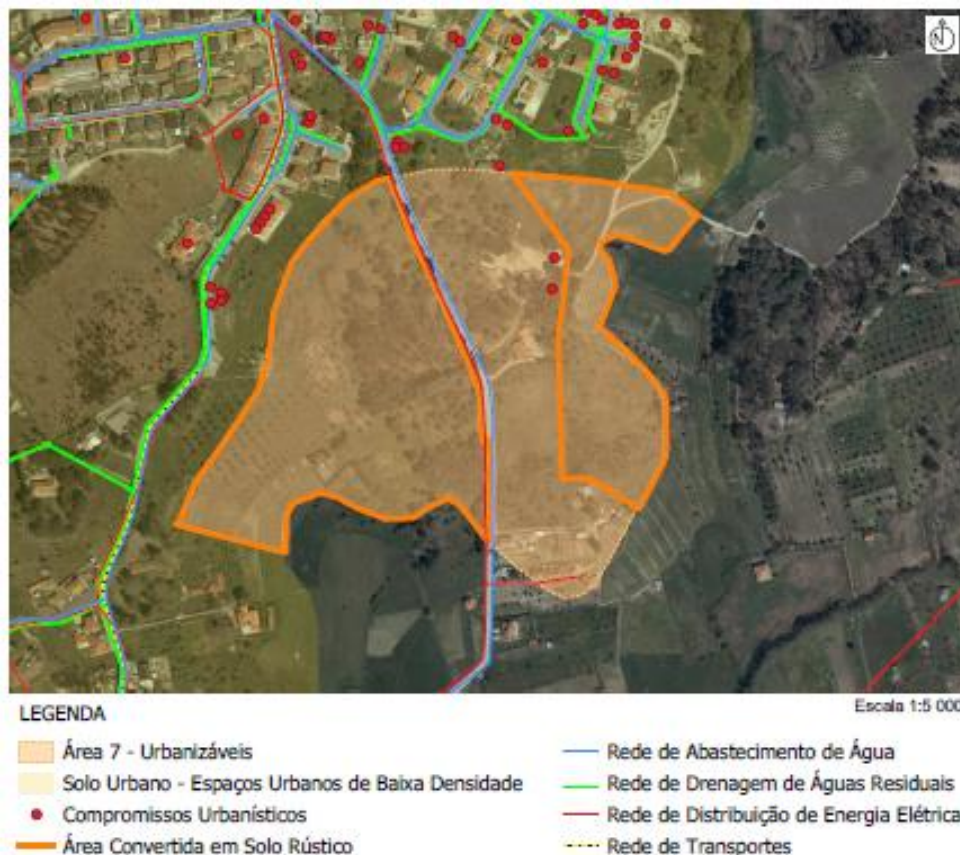


Figura 29- Área Urbanizável 7

O espaço urbanizável 7, com uma área de 14,6 hectares, pertence à União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta. Encontra-se também inserido no limite proposto do Plano de Urbanização da Cidade de Mangualde, onde se verifica a existência de 13 edificações.

Sobre esta área urbanizável incidem cinco compromissos, nomeadamente um loteamento e um pedido de constituição de copropriedade, requeridos por uma empresa de construção, datados de 2017; dois pedidos de legalização de arrumos, de 2014; e um pedido de queixa, de 2016.

Relativamente a infraestruturas, este espaço é dotado de rede de distribuição de água e eletricidade. É servida por caminho municipal e por uma carreira de transporte rodoviário, operada pela empresa Marques.

Conclusão

A área urbanizável 7 apresenta diferentes atributos coincidentes com a sua alteração para a categoria de solo urbano de baixa densidade. Cumpre com os critérios definidos no Decreto Regulamentar nº 15/2015, que estabelecem as normas de classificação do solo como urbano, já que apresenta uma área edificada considerável, sendo também dotada de infraestruturas urbanas. Apresenta também a garantia de nova área edificada, sobre a forma de loteamento.

Na contiguidade a norte e oeste desta unidade urbanizável existe espaço urbano de baixa densidade, que apresenta uma área construída algo relevante, com destaque para a existência de loteamentos edificados. A sul e este a área urbanizável 7 é limitada por solo rústico agrícola de produção.

Considera-se que a alteração deste espaço urbanizável para a categoria de urbano de baixa densidade é importante, já que a sua integração no espaço envolvente de baixa densidade parece-nos pertinente, tendo em consideração os objetivos estratégicos no Plano Diretor Municipal de Mangualde, com destaque para a alínea b), que aborda o reforço da centralidade da cidade e reconhece que a expansão das áreas urbanizadas próximas de lugares centrais estimulam e desenvolvem a atratividade do município, contribuindo para a retenção de população ativa qualificada no concelho.

Deste modo, o espaço urbanizável 7 será classificado como solo urbano, exceto as áreas assinaladas na figura 29, que serão convertidas em solo rústico, por não apresentarem área edificada.

ÁREA 8



Figura 30- Área Urbanizável 8

A área urbanizável 8 localiza-se na União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta, estando inserida no espaço proposto do Plano de Urbanização da Cidade de Mangualde. Corresponde a 5,57 hectares e verificou-se a presença de três edificações.

Por outro lado, esta área é dotada de rede de distribuição elétrica, água e saneamento. É também servida pela estrada Nacional 232 e por rede de transportes públicos, nomeadamente uma carreira de Táxi, uma carreira de camionagem, operada pela empresa Marques, e pela linha de caminho-de-ferro da Beira Alta. Não se verifica a existência de Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional.

Conclusão

O espaço urbanizável 8 insere-se junto ao povoamento de Cubos, lugar integrante do aglomerado populacional de nível I, conforme definido na Planta de Hierarquia Urbana de

Mangualde, respeitante à área central do município. É contíguo a espaços urbanos de baixa densidade, com área edificada bastante relevante, e à gare de caminho-de-ferro de Mangualde.

Apesar desta área ser dotada de infraestruturas urbanas mínimas e de acesso a rede de transporte coletivos, considera-se que deve ser classificada como solo rústico, por não possuir uma área edificada muito extensa, além de não apresentar qualquer compromisso urbanístico.

ÁREA 9

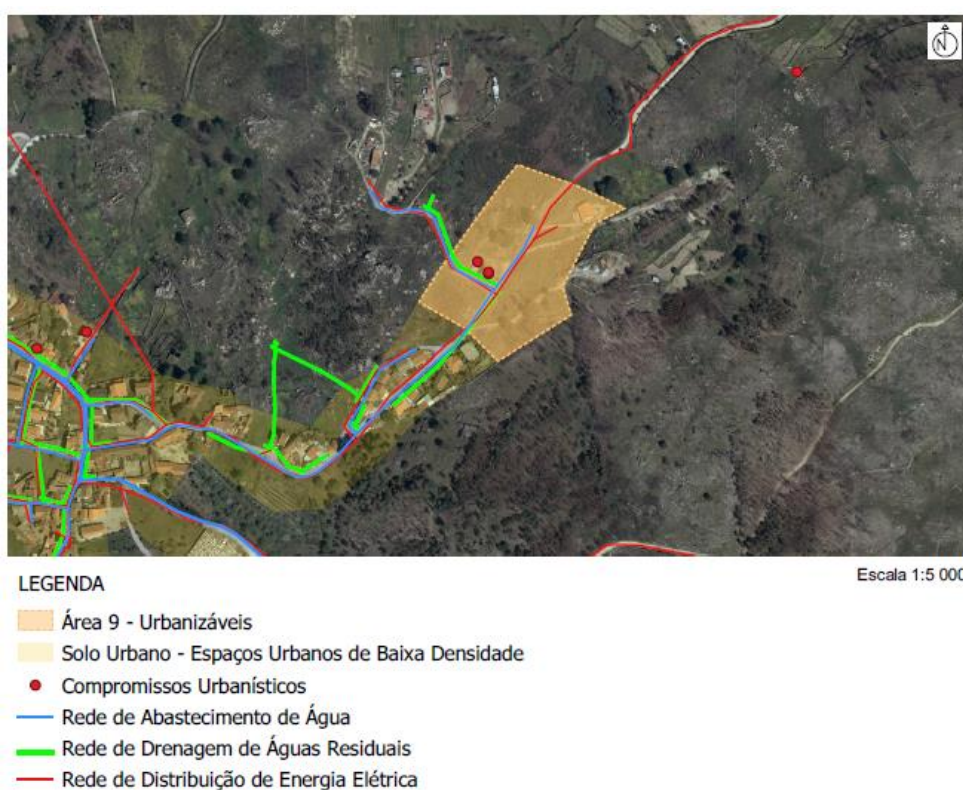


Figura 31- Área Urbanizável 9

A parcela urbanizável 9, com uma área de 2,17 hectares, pertence à União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta. Verificou-se a existência de quatro edificações, sendo que os seus buffers ocupam 31.6 % deste espaço urbanizável. Existem três compromissos sobre esta parcela, particularmente três processos de obras, datados de 2017.

Este espaço é dotado de rede de distribuição elétrica, água e saneamento. É servida por um caminho municipal, contudo não beneficia de rede de transportes. Por outro lado, não se verifica a existência de Reserva Ecológica Nacional ou Reserva Agrícola Nacional.

Conclusão

O espaço urbanizável 9 insere-se na periferia do aglomerado populacional da Mesquitela. É contíguo a solo urbano de baixa densidade e rural florestal de produção.

Considera-se que esta área é dotada de todas as características coincidentes com a categoria de urbana, já que possui acesso a infraestruturas mínimas, segundo o exposto no Decreto Regulamentar 15/2015, apresenta uma área edificada relevante, e sobre este espaço incidem três compromissos.

Por outro lado, sugere-se a classificação desta área como urbana, já que a mesma pode atuar como um espaço de transição entre o solo urbanizado, referente ao aglomerado da Mesquitela, e o solo rústico contíguo, promovendo assim a continuidade com os espaços não construídos envolventes, tal como referido na tipologia de uso dos espaços urbano de baixa densidade, no capítulo 6.3 do Plano Diretor Municipal.

ÁREA 10



Figura 32- Área Urbanizável 10

O espaço urbanizável 10, com uma área de 8,15 hectares, localiza-se na União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta.

Esta parcela é dotada de rede de saneamento e água, no limite noroeste, e eletricidade de média tensão no limite sul. Além do mais, é servida pelo caminho municipal 1458. A norte deste espaço passa uma carreira de camionagem, operada pela empresa Berrelhas.

Conclusão

A área urbanizável 10 localiza-se na periferia da cidade de Mangualde, sendo contígua a um espaço urbano de baixa densidade e a outro rural agrícola de produção, sendo que o primeiro não apresenta superfície edificada relevante. Por outro lado, neste espaço não verificamos a existência de compromissos que garantam a projeção de edificações no futuro.

Considerando que as características desta área urbanizável não se enquadram no artigo n.º 7 do Decreto Regulamentar nº 15/2015, que consagra os critérios de classificação dos solos como urbanos, e por outro lado ao não se reconhecer utilidade lógica da classificação deste espaço como urbano, considerando as orientações relativas aos objetivos do Plano Diretor Municipal, sugere-se que a área urbanizável 10 deve ser classificada como rústica.

ÁREA 11

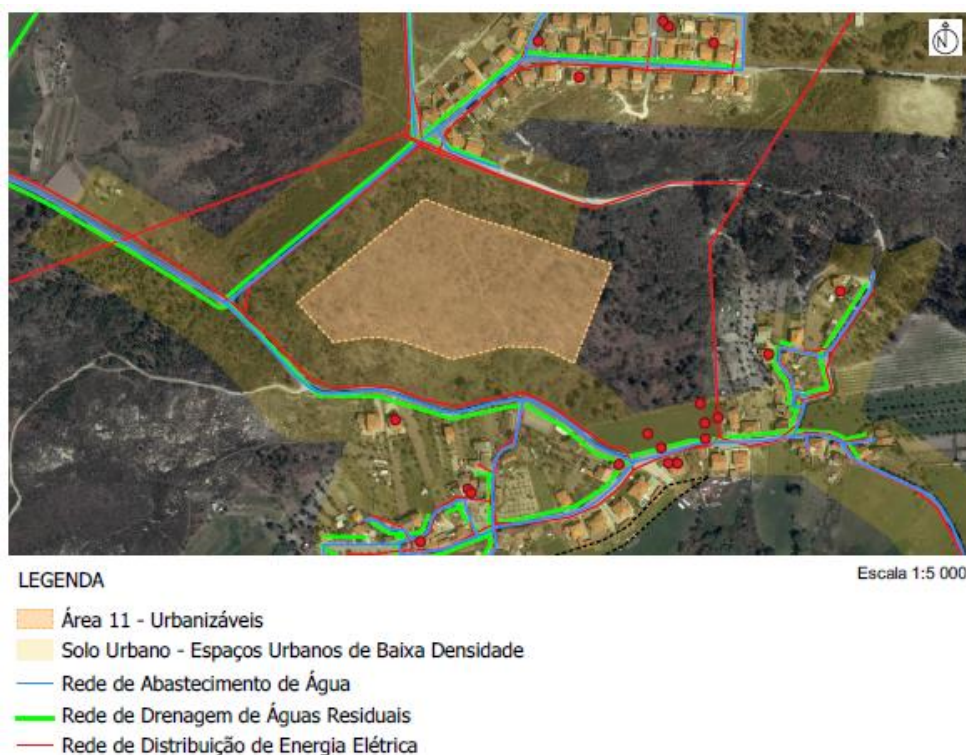


Figura 33- Área Urbanizável 11

A área urbanizável 11 situa-se na União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta, com uma área de 3, 4 hectares sem nenhuma edificação ou compromisso. Não é dotada de infraestruturas básicas nem de transporte, sendo servida na sua proximidade por caminhos municipais.

Conclusão

A área urbanizável 11 é contígua a três espaços com categorias de uso do solo diferentes: um urbano de baixa densidade, um rústico agrícola de produção e outro rústico florestal de

produção. Neste espaço não se verifica a existência de qualquer tipo de compromissos que garantam a projeção de edificações no futuro, nem de área edificada atual. Denota-se o mesmo nos espaços contíguos.

Considerando que as características desta área urbanizável não se enquadram no artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, que consagra os critérios de classificação dos solos como urbanos, e por outro lado ao não se reconhecer utilidade lógica da classificação deste espaço como urbano, considerando as orientações relativas aos objetivos do Plano Diretor Municipal, sugere-se a classificação do espaço urbanizável 11 como solo rústico.

ÁREA 12

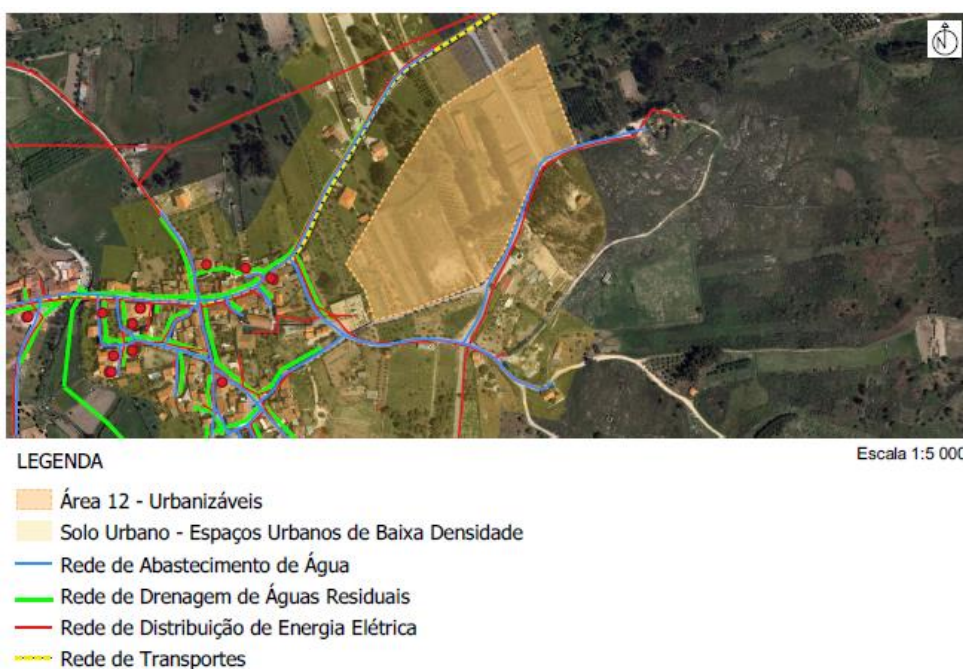


Figura 34- Área Urbanizável 12

A área urbanizável 12, localizada na União de Freguesias de Santiago de Cassurrães e Póvoa de Cervães, com uma área de 3,4 hectares, onde existe uma habitação unifamiliar. É dotado de rede de distribuição elétrica, água e saneamento. É dotado de rede de transporte público rodoviário, operado pela empresa Marques, sendo também servido por caminhos municipais.

A envolvente ao espaço urbanizável 12, possui solo rural agrícola de produção, e uma unidade de solo urbano de baixa densidade, que corresponde ao aglomerado populacional de nível III da Póvoa de Cervães, representado na Planta de Hierarquia Urbana dos Aglomerados de Mangualde.

Conclusão

Verifica-se que este espaço cumpre com os critérios de classificação do solo urbano estabelecidos no Decreto Regulamentar nº 15/2015, já que apresenta acesso a infraestruturas básicas.

Além disso, se o diagnóstico deste espaço for integrado com os Objetivos Basilares do PDM, verifica-se que a classificação deste solo como urbano se adequa às estratégias definidas pelo município, já que a alínea c) aborda o reforço da rede de complementaridade dos aglomerados urbanos, com vista a contribuir para os investimentos em equipamentos e serviços de apoio à população.

Sendo que o espaço em análise se insere num aglomerado de nível III, caracterizado por concentrar funções básicas e um nível de população residente relevante, entre 200 e 350 habitantes, considera-se que a sua classificação como solo urbano contribuirá para a coesão territorial e social do concelho.

ÁREA 13

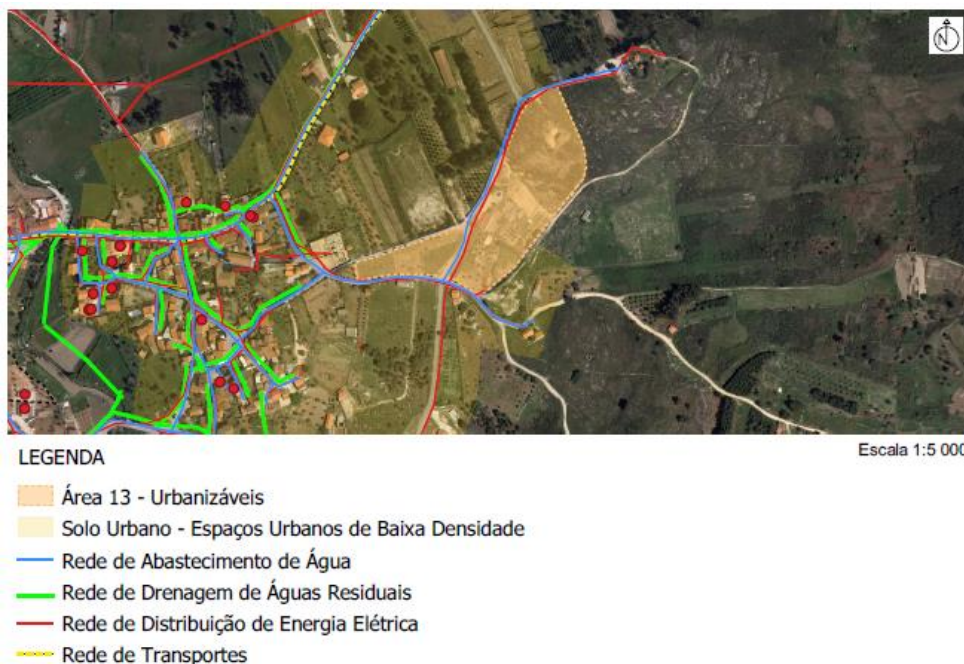


Figura 35- Área Urbanizável 13

O espaço urbanizável 13, situado na União de Freguesias de Santiago de Cassurrães e Póvoa de Cervães, possui uma área de 1,8 hectares onde existem dez edificações, que ocupam cerca 71% do total deste solo urbanizável.

Sobre esta parcela não incidem compromissos, contudo é dotada de rede de distribuição de eletricidade, água e a saneamento, assim como de caminhos municipais. Por outro lado, não é servida por transportes públicos.

Conclusão

O espaço urbanizável 13 é envolvido por solo rural agrícola de produção, e por uma unidade de solo urbano de baixa densidade, que corresponde ao aglomerado populacional de nível III, da Póvoa de Cervães, representado na Planta de Hierarquia Urbana dos Aglomerados de Mangualde.

Esta área é dotada de rede de saneamento, distribuição de água e eletricidade. Por outro lado, possui uma área edificada relevante, já que este é o espaço urbanizável do concelho que apresenta a maior percentagem de área edificada.

Se considerarmos as razões anteriormente referidas, verificamos que este espaço cumpre integralmente com os critérios de classificação do solo urbano estabelecidos no Decreto Regulamentar nº 15/2015.

Adicionalmente, se for realizada a integração do diagnóstico deste espaço com os Objetivos Basilares do PDM, verifica-se que a classificação deste solo como urbano se adequa às estratégias definidas pelo município, já que a alínea c) define o reforço da rede de complementaridade dos aglomerados urbanos, com vista a contribuir para os investimentos em equipamentos e serviços de apoio à população.

Sendo que o espaço em análise se insere num aglomerado de nível III, caracterizado por concentrar funções básicas e um nível de população residente relevante, entre 200 e 350 habitantes, considera-se que a sua classificação como solo urbano contribuirá para a coesão territorial e social do concelho, atuando como ponte entre o solo rural contíguo e o espaço de baixa densidade correspondente ao povoamento da Póvoa de Cervães.

ÁREA 14

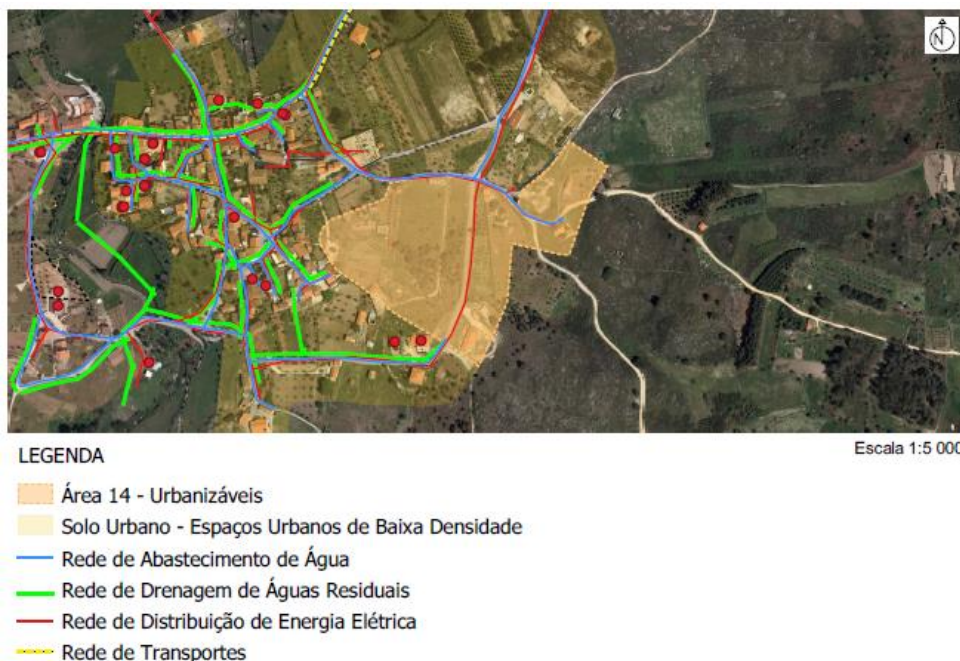


Figura 36- Área Urbanizável 14

A área urbanizável 14, com uma área de 3,24 hectares, localiza-se na União de Freguesias de Santiago de Cassurrães e Póvoa de Cervães. Integra onze edificações, que ocupam 63.3 % do total do espaço urbanizável.

É dotado de rede elétrica, água e saneamento, este último apenas no limite sul. Em contrapartida não exhibe compromissos ou rede de transporte público. As condicionantes da Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional não se verificam.

Conclusão

O espaço urbanizável 14 é envolvido por solo rural agrícola de produção e por uma unidade de solo urbano de baixa densidade, que corresponde ao aglomerado populacional de nível III da Póvoa de Cervães, representado na Planta de Hierarquia Urbana dos Aglomerados de Mangualde.

Após ser realizada uma análise ao diagnóstico deste espaço urbanizável, verifica-se que o mesmo cumpre integralmente com os critérios de classificação do solo urbano estabelecidos no Decreto Regulamentar nº 15/2015, já que apresenta acesso a infraestruturas urbanas mínimas e apresenta uma área edificada relevante, que comprova a existência de um aglomerado de edifícios e população.

Por outro lado, se for feita a integração deste espaço com os Objetivos Basilares do Plano Diretor Municipal, verifica-se que a classificação deste solo como urbano se adequa às estratégias definidas pelo município, já que a alínea c) define o reforço da rede de complementaridade dos aglomerados urbanos, com vista a contribuir para os investimentos em equipamentos e serviços de apoio à população.

Sendo que o espaço em análise se insere num aglomerado de nível III, caracterizado por concentrar funções básicas e um nível de população residente relevante, entre 200 e 350 habitantes, considera-se que a sua classificação como solo urbano contribuirá para a coesão territorial e social do concelho, atuando como ponte entre o solo rural contíguo e o espaço de baixa densidade correspondente ao povoamento da Póvoa de Cervães.

ÁREA 15



Figura 37- Área Urbanizável 15

A unidade urbanizável 15 localiza-se na União de Freguesias de Tavares (Chãs, Várzea e Travanca) e tem uma área de 5,8 hectares. Além de possuir nove edificações, este espaço apresenta um compromisso, sobre a forma de loteamento, registado em 2004. Ademais, sobre um dos lotes existe já uma edificação em construção aprovada.

Este solo urbanizável é dotado de infraestruturas de eletricidade, água e saneamento. É servido por uma estrada municipal e por uma carreira de transporte rodoviário operada pela empresa Berrelhas Camionagem. Não se verifica neste espaço urbanizável as condicionantes de Reserva Ecológica Nacional ou de Reserva Agrícola Nacional.

Conclusão

Considera-se que o espaço urbanizável 15 apresenta todas as características coincidentes com a categoria de solo urbano definidas pelo Decreto Regulamentar 15/2015, já que é dotado de

infraestruturas urbanas mínimas e apresenta uma área edificada que aparenta garantir a existência de um aglomerado de edifícios e população.

Por outro lado, este espaço apresenta um compromisso de edificação de um loteamento. Relativamente à envolvência desta área, destacamos a existência de um espaço de baixa densidade, que apresenta uma área edificada muito relevante.

Por todas as razões acima mencionadas e, por cumulativamente, se considerar que este espaço se insere na organização do sistema urbano municipal, sugere-se a sua definição como solo urbano.

CONCLUSÃO DO DIAGNÓSTICO DE SOLOS URBANIZÁVEIS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

As áreas urbanizáveis de baixa densidade do concelho apresentam um padrão de localização muito correlacionado com a proximidade a aglomerados urbanos. Sendo que estas concentrações de população e edificações se localizam maioritariamente na zona ocidental do concelho, menos declivosa em relação à oriental, é aqui que existe a maior acumulação de espaços urbanizáveis, nomeadamente na área correspondente ao centro urbano de Mangualde. As exceções são três áreas junto ao aglomerado da Póvoa de Cervães e um espaço inserido no centro da freguesia de Chãs de Tavares.

Esta tipologia de localização parece lógica, já que as áreas urbanizáveis de baixa densidade se destinam, teoricamente, a atuarem como prolongamento de espaços urbanos que estejam já significativamente edificados. Por conseguinte, estes últimos localizam-se maioritariamente no centro da cidade.

A vila de Mangualde nasceu á volta de dois bairros primitivos: Cabo da Vila e Rossio. A partir do século XVII a povoação beneficiou de um surto de desenvolvimento, motivado pela construção da estrada que permitia a ligação à cidade da Guarda. Portanto, onde antes a lógica

de concentração tinha uma relação direta com o declive, acesso a cursos de água e à fertilidade dos solos, a partir desta altura o fundamento de localização passou a justificar-se pela proximidade a vias de comunicação.

Assim, o desenvolvimento de Mangualde processou-se principalmente ao longo da via principal da cidade. Nos dias de hoje, os limites da cidade têm-se vindo a diluir, sendo que apenas a A25 e o meio geográfico físico atuam como fatores limitadores da expansão urbana da cidade. Logo, a maior concentração de aglomerados urbanos em Mangualde dá-se na zona ocidental, onde se verifica menor altimetria e declive, e onde existe uma mancha urbana nucleada e de grande dimensão, correspondendo a uma maior densidade de ocupação urbana. De outro modo, na parte oriental do concelho, os povoamentos são mais escassos, densos e pequenos.

Relativamente aos espaços urbanizáveis de baixa densidade correspondentes à área central de Mangualde, procurou-se em todas as situações adequar e enquadrar as opções de alteração dos solos para a classe de urbano ou rústico nas orientações presentes nos Planos Municipais de Ordenamento do Território, com especial incidência para o Plano Diretor Municipal. Relativamente ao PDM, considerou-se como mais pertinentes os Objetivos Basilares da Proposta de Ordenamento, nomeadamente o reforço da centralidade de Mangualde.

Por outro lado, considerou-se também as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão do município. A proposta do Plano de Urbanização da Cidade de Mangualde estabelece como orientações o reforço e qualificação da imagem e atratividade da centralidade de Mangualde; o aumento das funções residenciais, comerciais e de lazer; e a ocupação urbana multifuncional. O Plano de Pormenor da Avenida da Senhora do Castelo tem como orientações promover a colmatção urbana qualificada e a multifuncionalidade deste eixo estruturante do concelho.

Ao considerar-se que a classificação destes solos como urbanos se adequa ao definido nos Planos Municipais de Ordenamento do Território, procurou-se sempre analisar a envolvimento de cada espaço, no que toca ao uso do solo e existência de área edificada, de maneira a ser avaliada a utilidade de classificação de um determinado solo como urbano. Nos casos em que

esta não se verificou, e ao se considerar que um determinado solo não apresenta características condizentes com a condição de urbano, procedeu-se à formulação de sugestão da alteração para rústico. Logicamente, propôs-se que a maioria dos espaços urbanizáveis inseridos na área central da cidade de Mangualde, ou na sua proximidade, correspondentes às áreas 1 a 11, apresentam condições de serem alterados para urbanos, com exceção das áreas 1, 3, 10 e 11, pois considerou-se que não reuniam os critérios legais necessários para serem classificados como urbanos.

As áreas 12, 13, 14 e 15, ao contrário das restantes, apresentam uma localização mais periférica em relação à cidade de Mangualde. Os espaços 12, 13 e 14 situam-se junto ao aglomerado populacional e freguesia da Póvoa de Cervães e o 15 junto ao aglomerado de Chãs de Tavares.

Adotando o mesmo critério metodológico referido anteriormente, considerou-se que os quatro espaços devem ser alterados para a categoria de urbano. Por outro lado, procurou-se também enquadrar e justificar estas opções com o facto de que na parte oriental de Mangualde os aglomerados populacionais são escassos e a classificação destas áreas como urbanas é importante para tentar mitigar as acentuadas assimetrias entre as freguesias rurais e os núcleos urbanos ao nível da quantidade e qualidade do parque habitacional.

Por outro lado, no concelho de Mangualde verifica-se uma tendência para o enfraquecimento dos núcleos rurais, por oposição ao crescente aumento populacional da zona urbana de Mangualde. Relativamente ao núcleo habitacional da Póvoa de Cervães, no PDM verificou-se que o seu limite se mostrou bastante redutor, já que o presente aglomerado usufruiu de uma curta margem de intervenção, sendo então proposto a expansão das áreas de maior procura.

Assim, definiu-se que a classificação destas áreas como urbanas é importante para a coesão territorial e social do concelho, atuando como ponte entre o solo rural contíguo e o espaço de baixa densidade.

Decorrente da nova classificação destes espaços, é pertinente o seu cruzamento com as áreas correspondentes à Reserva Agrícola Nacional em vigor, aferindo a necessidade de efetuar pedidos de exclusão, quando necessário.

4.1.2 SOLO URBANO

Importa ainda, no âmbito desta alteração, ponderar um conjunto de situações que vão ao encontro da consolidação das áreas urbanas, por ocorrerem em solo infraestruturado, na contiguidade imediata deste ou com investimento previsto.

Acautelar estas solicitações vai se encontro às políticas públicas de coesão territorial e à fixação populacional no concelho. Pelo que se apresentam de seguida as suas análises.

4.1.2.1 PARTICIPAÇÕES EM ÁREAS INFRAESTRUTURADAS

As solicitações inseridas em áreas infraestruturadas, incidem em áreas contíguas a espaços de actividades económicas existentes, e também, em zonas adjacentes a espaços urbanos de baixa densidade, conforme se apresenta nas figuras seguintes.

➤ SOLO URBANO – ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

As solicitações que importam responder e apresentadas neste título, relacionam-se com um grupo de intenções ao longo do eixo da estrada nacional 234, tal como representado na Figura 38, que visam ampliar os espaços de actividades económicas existentes, naquele que é o principal eixo industrial do concelho.

Por outro lado, incluem com pré-existências industriais, enquadradas numa estruturação urbana que se tem vindo a desenvolver no território, numa área estruturante e estratégica para a criação de oportunidades de emprego e a consequente fixação de pessoas no concelho.

Como já referido, tratam-se de pequenas áreas contíguas a solo urbano, que se encontram infraestruturadas, ou seja, servidas por rede de abastecimento de água, por rede de drenagem de águas residuais, por rede de distribuição energia elétrica e por importantes infraestruturas viárias.

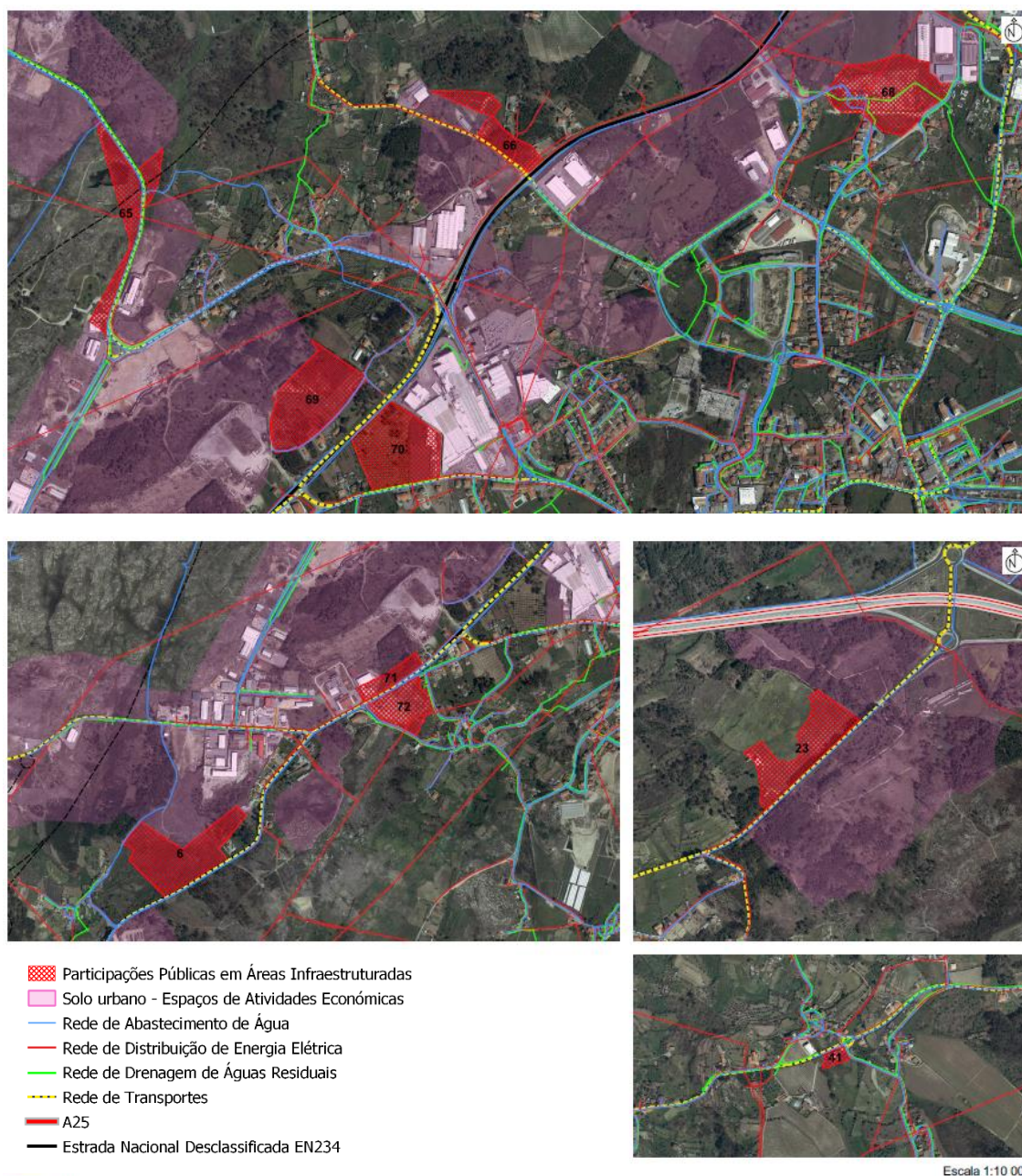


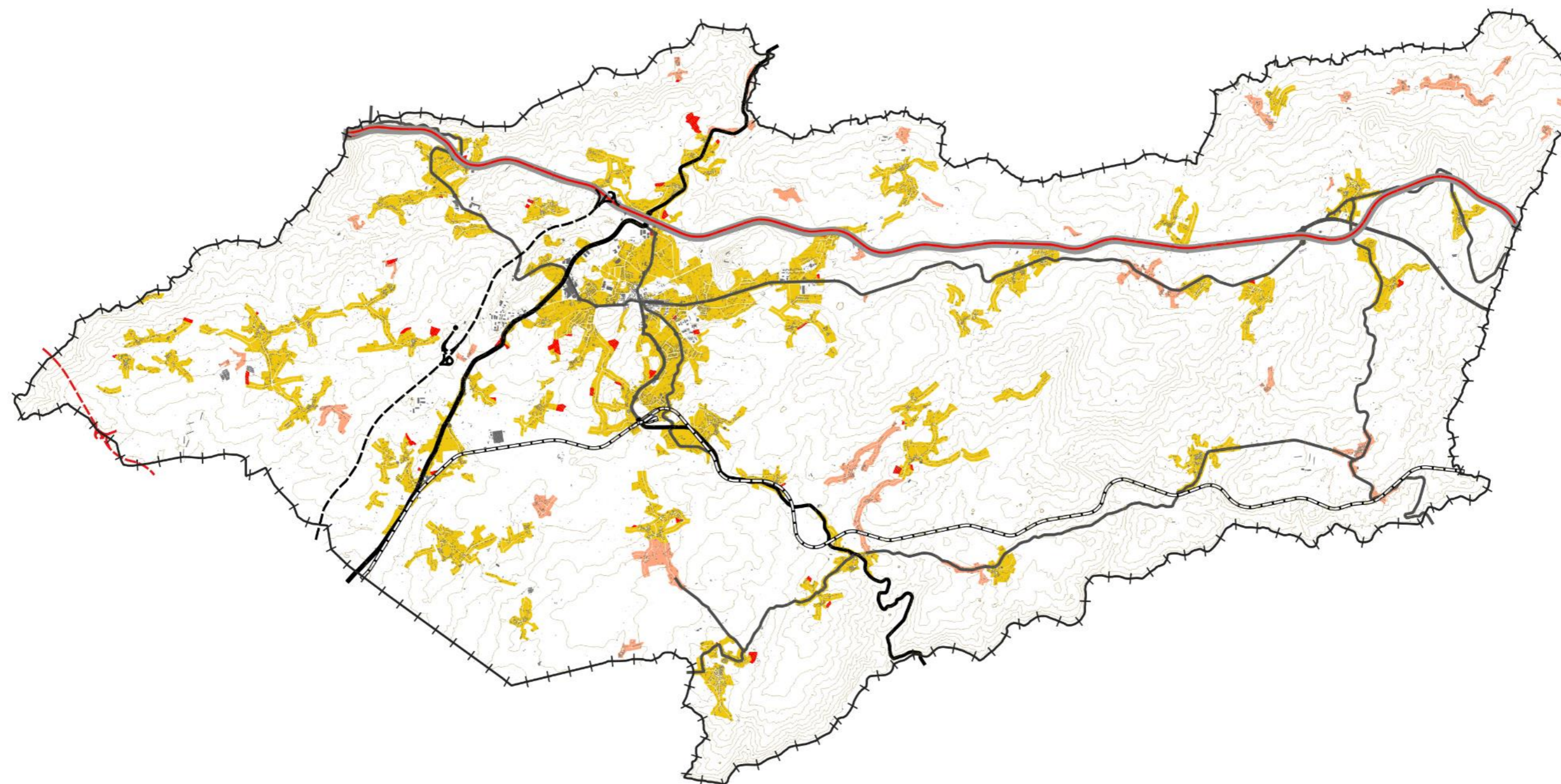
Figura 38- Participações em Áreas Infraestruturadas

Além das condições de infraestruturação destas áreas, importa também referir que são servidas por rede de transporte público de passageiro, o que se apresenta como uma vantagem em termos de mobilidade sustentável, que se deve estimular, também como um dos vetores da descarbonização.

Assim, pelas razões apresentadas e por se tratarem de áreas em conformidade com as exigências legais à classificação do solo urbano, considera-se de extrema importância o diferimento destas pretensões apresentadas em âmbito consulta pública.

➤ **SOLO URBANO – ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE**

Em relação às solicitações apresentadas para espaços urbanos de baixa densidade, é de salientar a oportunidade de fixação populacional neste território, dado que as participações referem a necessidade de construção de habitação unifamiliar, e a sua concretização também é reforçada pelo facto de os requerentes serem proprietários das parcelas em apreço, que se localizam em solo rústico na continuidade do solo urbano infaestruturado.



LEGENDA

- Participações - Espaços Urbanos de Baixa Densidade
- Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade

- Linha da Beira Alta
- A25
- Estradas Nacionais

- IC12 - Previsto
- IC37 - Previsto
- Estradas Municipais



4.1.2.2 PARTICIPAÇÕES EM ÁREAS COM PREVISÃO DE INFRAESTRUTURAÇÃO

➤ SOLO URBANO – ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

As participações em que as reclassificações para solo urbano implicam a dotação de infraestruturas e a estruturação urbana, e cujo financiamento se encontra assegurado quer pelos particulares interessados, quer através de parcerias entre o município e empresários com investimentos que incidem nestas áreas, foram consideradas, por serem muito importantes para a manutenção dos investimentos privados no território, pelas potencialidades de desenvolvimento económico e pela manutenção e criação de emprego.

A participação que mais se destaca é a 16, conforme a Figura 40, que é promovida pela empresa GLS- Transportes Internacionais, S.A, no âmbito do projeto “H2. Mangualde”, que pretende desenvolver e construir um “*Green Truck Center*”.

A área proposta de localização da empresa é na área do solo urbanizável 9 que de acordo com o diagnóstico efetuado no subcapítulo 4.1.1 do presente relatório, manteve a classificação de solo urbano e na contiguidade deste, uma área pedida decorrente da participação 16, para expansão.

O complexo proposto contemplará quatro funções interligadas:

- **Produção elétrica fotovoltaica, produção de hidrogénio e estação de abastecimento veicular** a 350 e 700 Bar para abastecimento de viaturas JLS e outras como parte integrante do Corredor Ecológico Europeu no Transporte Internacional de Mercadorias;
- **Parque seguro de estacionamento** para viaturas pesadas de mercadorias;
- **Hotel** destinado aos motoristas de pesados;
- **Centro auto para veículos ligeiros e pesados**, de serviços rápidos de pneus, travões e centro de lavagem

A localização proposta do complexo é uma mais valia para a empresa JLS, já que é contígua ao principal eixo rodoviário internacional do país, a A25, particularmente ao nó de Mangualde, cujo tráfego rodoviário de pesados de mercadorias é de cerca de 2400 veículos por dia.

Por outro lado, o cluster da indústria dos transportes é dominante no concelho de Mangualde, onde se destaca a potencial dinamização e promoção da indústria nacional à adoção do hidrogénio, potenciando a atratividade da construção de novos modelos para a fábrica da PSA-Mangualde.

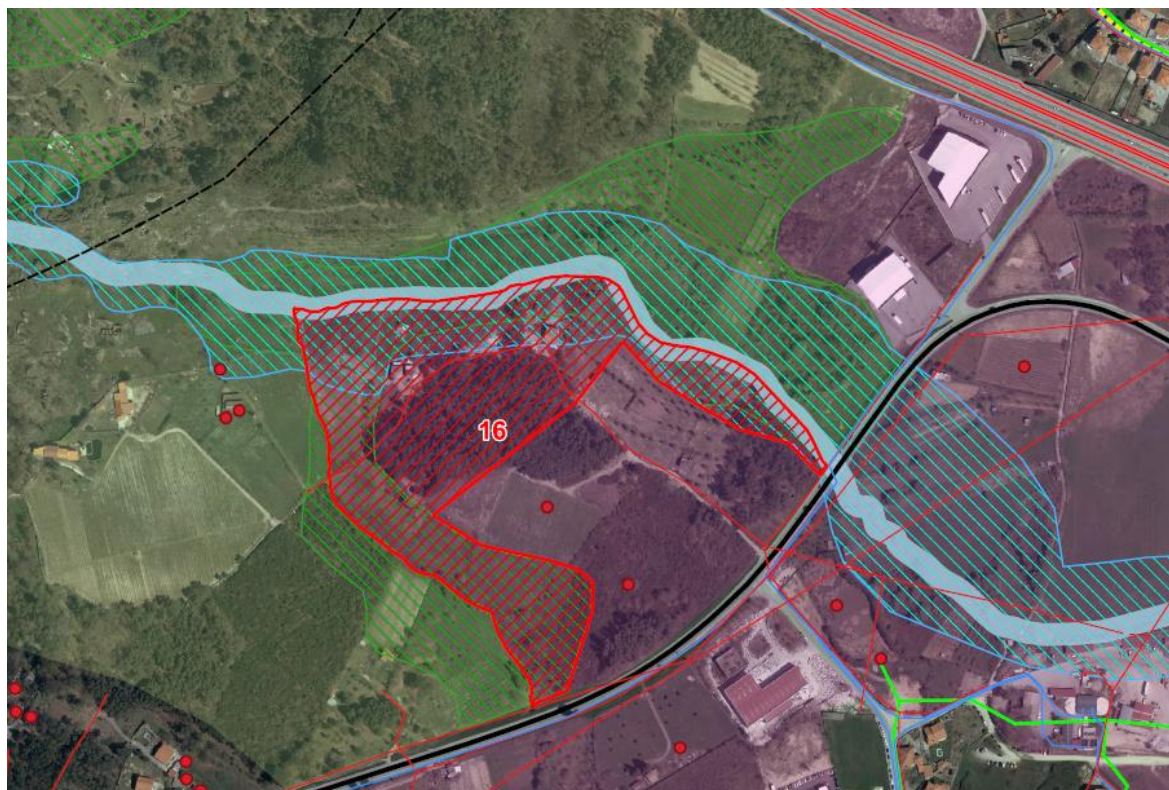
O desenvolvimento do projeto em análise poderá também contribuir para a descarbonização da indústria e dos seus transportes no interior do País, proporcionando uma maior acessibilidade ao hidrogénio a partir desta infraestrutura.

Por fim, o principal objetivo desta candidatura, reside na crescente redução dos custos de produção, garantindo competitividade no transporte rodoviário face aos motores convencionais, uma vez que toda a produção excedentária não será desperdiçada, podendo ser injetada na rede de Gás natural, sendo que o concelho de Mangualde possui infraestruturas de transporte nacional desta fonte de energia.

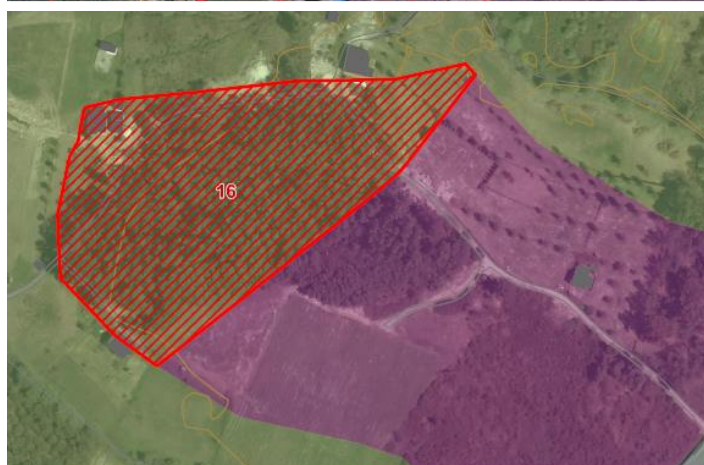
Além da área do solo urbano de atividades económicas existente, a empresa JLS pretende a ampliação do perímetro urbano da mesma, conforme visível na figura 41. Justifica esta intenção com a necessidade de poder usufruir de mais espaço do que aquele que o solo urbano existente permite, particularmente devido à imprescindibilidade da larga capacidade produtiva de energia solar através de painéis, que obviamente acarreta impreterivelmente uma larga quantidade de área disponível.

Por outro lado, a área proposta de ampliação é ladeada por duas linhas de água, que se revelam essenciais para produção de hidrogénio, pelo que é vital que o espaço em questão fique disponível para a implantação da atividade económica.

PARTICIPAÇÃO 16



Escala 1:5 000



Escala 1:2 000

LEGENDA














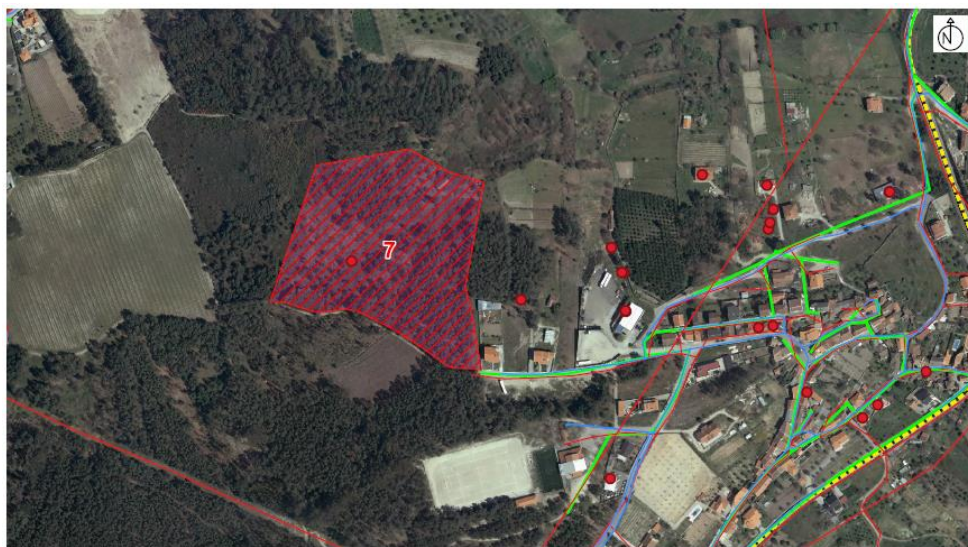
-  Participação 16 - Área Proposta de Ampliação
-  Solo urbano - Espaços de Atividades Económicas
-  Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção
-  Reserva Agrícola Nacional
-  Reserva Ecológica Nacional
-  Áreas de Máxima Infiltração
-  Leitões dos Cursos de Água
-  Rede de Abastecimento de Água
-  Rede de Distribuição de Energia Elétrica
-  Rede de Drenagem de Águas Residuais
-  Rede de Transportes
-  A25
-  Estrada Nacional Desclassificada EN234

Figura 40- Área Proposta de Ampliação de Perímetro Urbano

Como é visível na Figura 40, a área total da proposta de implantação com 6,38 hectares abrange zonas de Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional, pelo que se pretende como espaço de atividades económicas a área contígua ao solo urbano existente, que não colide com a REN e a RAN e que corresponde a 1,96 hectares.

Esta área é pertença de um só proprietário, que já tem um Pedido de Informação Prévia para a instalação de um hotel, de um restaurante, de uma estação de serviço e a empresa de produção de hidrogénio, estando os custos de estruturação urbana e de infraestruturação, assegurados pelo privado.

PARTICIPAÇÃO 7



Escala 1:5 000

LEGENDA







-  Participação 7
-  Compromissos Urbanísticos
-  Rede de Abastecimento de Água
-  Rede de Drenagem de Águas Residuais
-  Rede de Distribuição de Energia Elétrica
-  Rede de Transportes

Figura 41- Participação 7: Espaço de Atividades Económicas

A participação 7, compreende uma área de 3,3 hectares, cujo terreno é na totalidade de um proprietário privado que já tem instalado um parque de veículos pesados e pretende edificar as suas instalações. Os custos de infraestruturação, decorrem de financiamento privado na ordem dos 475 500 euros, a suportar pelo próprio.

PARTICIPAÇÃO 14

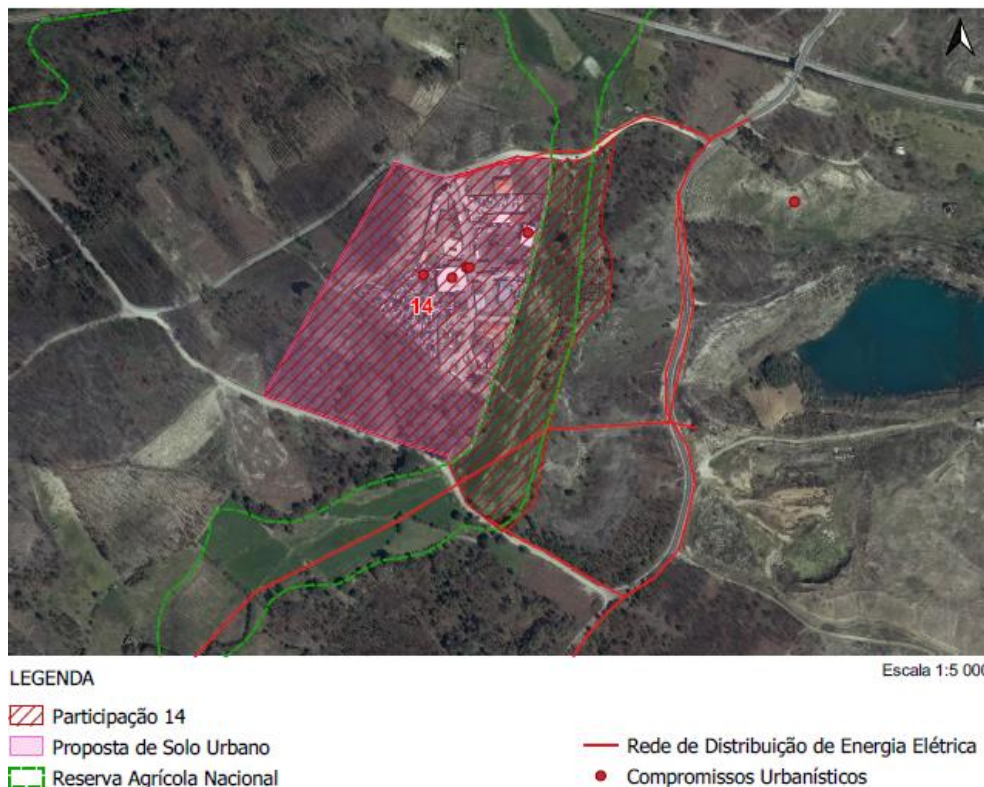


Figura 42- Participação 14: Espaço de Atividades Económicas

A participação 14, corresponde a um investimento privado em infraestruturação, que abrange uma área de 8,7 hectares, onde já se encontram instaladas três empresas de sucata/ veículos em fim de vida, sendo que, as mesmas adquiriram toda a área com o objetivo da sua ampliação, onde já está efetuado o arruamento, ficando a estruturação urbana em cerca de 816 000 euros, assegurados pelos particulares.

A área que se pretende classificar como solo urbano – espaço de atividades económicas, não corresponde à totalidade da participação, limitando-se a integrar as preexistências industriais existentes e excluí a área abrangida por RAN, correspondendo a 5,85 hectares.

PARTICIPAÇÃO 17



LEGENDA







-  Participação 17
-  Compromissos Urbanísticos
-  Rede de Abastecimento de Água
-  Rede de Drenagem de Águas Residuais
-  Rede de Distribuição de Energia Elétrica
-  Rede de Transportes

Figura 43- Participação 17: Espaço de Atividades Económicas

O terreno sobre o qual incide a participação 17, pertence a um só proprietário que pretende construir as suas instalações, sendo o investimento de cerca de 333 000 euros em infraestruturção, nesta área de 7,1 hectares, da sua responsabilidade.

PARTICIPAÇÃO 22



Escala 1:2 000

LEGENDA





-  Participação 22
-  Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas
-  Rede de Distribuição de Energia Elétrica
-  Rede de Transportes








Figura 44- Participação 22: Espaço de Atividades Económicas

A participação 22 incide sobre o terreno de um proprietário privado, que pretende instalar uma empresa de enchidos, na continuidade de outras empresas já existentes. Abrange cerca de 0,8 hectares, cujo investimento em infraestruturização urbana na ordem dos 249 000 euros, será de fundos privados.

PARTICIPAÇÃO 37



LEGENDA

-  Participação 37
-  Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas
-  Compromissos Urbanísticos
-  Rede de Abastecimento de Água
-  Rede de Drenagem de Águas Residuais
-  Rede de Distribuição de Energia Elétrica
-  Rede de Transportes

Escala 1:5 000

Figura 45- Participação 37: Espaço de Atividades Económicas








O espaço sobre o qual incide a participação 37, compreende uma área de 8,2 hectares, cujo investimento em infraestruturização urbana abrange cerca de 849 000 euros e será de fundos privados e públicos.

O financiamento decorre do Orçamento Municipal: Plano plurianual de Investimentos de 2021 e de uma parceria com a empresa Patinter II, concretizada através do contrato de obras de urbanização, efetuado entre a mesma e a Câmara Municipal em 18.01.2021.

PARTICIPAÇÃO 67



LEGENDA

-  Participação 67
-  Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas
-  Compromissos Urbanísticos
-  Rede de Abastecimento de Água
-  Rede de Drenagem de Águas Residuais
-  Rede de Distribuição de Energia Elétrica
-  Rede de Transportes

Escala 1:5 000

Figura 46- Participação 67: Espaço de Atividades Económicas

A área da participação 67, corresponde a 9,5 hectares contíguos ao solo urbano – espaço de actividades económicas e é fundamental para a sua expansão. Pretende-se através do Orçamento Municipal: Plano plurianual de Investimentos de 2021, a infraestruturização desta área, com um custo de cerca de 1 114 500 euros, que já se encontra integrado no orçamento referido.

PARTICIPAÇÃO 68



LEGENDA








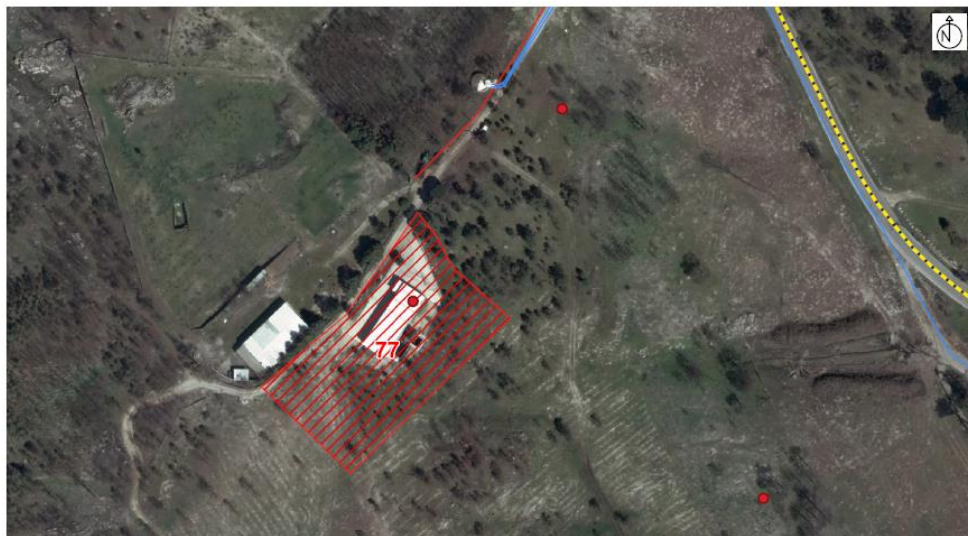
-  Participação 68
-  Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas
-  Compromissos Urbanísticos
-  Rede de Abastecimento de Água
-  Rede de Drenagem de Águas Residuais
-  Rede de Distribuição de Energia Elétrica
-  Rede de Transportes






Figura 47- Participação 68: Espaço de Atividades Económicas

A participação 68 incide sobre uma área contígua aos espaços de atividades económicas existentes e contempla uma pré-existência industrial já com rede de infraestruturas, e abrange cerca de 4,8 hectares, cuja restante infraestruturização urbana está contemplada no Orçamento Municipal: Plano plurianual de Investimentos de 2021.

PARTICIPAÇÃO 77



LEGENDA

-  Participação 77
-  Compromissos Urbanísticos
-  Rede de Abastecimento de Água
-  Rede de Distribuição de Energia Elétrica
-  Rede de Transportes

Escala 1:2 000

Figura 48- Participação 77: Espaço de Atividades Económicas

O proprietário do terreno, tem instalado um lagar de azeite que pretende ampliar e fez a participação 77 decorrente das necessidades de espaço que a empresa carece, em resultado do seu crescimento. Por conseguinte, esta área de cerca de 0,47 hectares, será infraestruturada pelo mesmo, com um custo aproximado de 237 000 euros.

PARTICIPAÇÃO 82



Escala 1:2 000

LEGENDA




-  Participação 82
-  Rede de Distribuição de Energia Elétrica
-  Rede de Transportes

Figura 49- Participação 82: Espaço de Atividades Económicas

A Participação 82, incide sobre um terreno, pertença total de um proprietário privado, onde se localiza a sua empresa de transportes, e que este necessita de ampliar ao nível das suas instalações. O compromisso de infraestruturção desta área de 0,85 hectares, decorre de investimento privado, que se estima custar 201 000 euros.

➤ SOLO RÚSTICO – ESPAÇOS AFETOS A ATIVIDADES INDUSTRIAIS

Também são consideradas as participações que não implicam reclassificação de solo, mas cuja qualificação se pretende alterar para solo rústico – espaço afetos a atividades industriais. São duas áreas com preexistências industriais, em que o financiamento de infraestruturção é assegurado pelos empresários privados.

PARTICIPAÇÃO 29

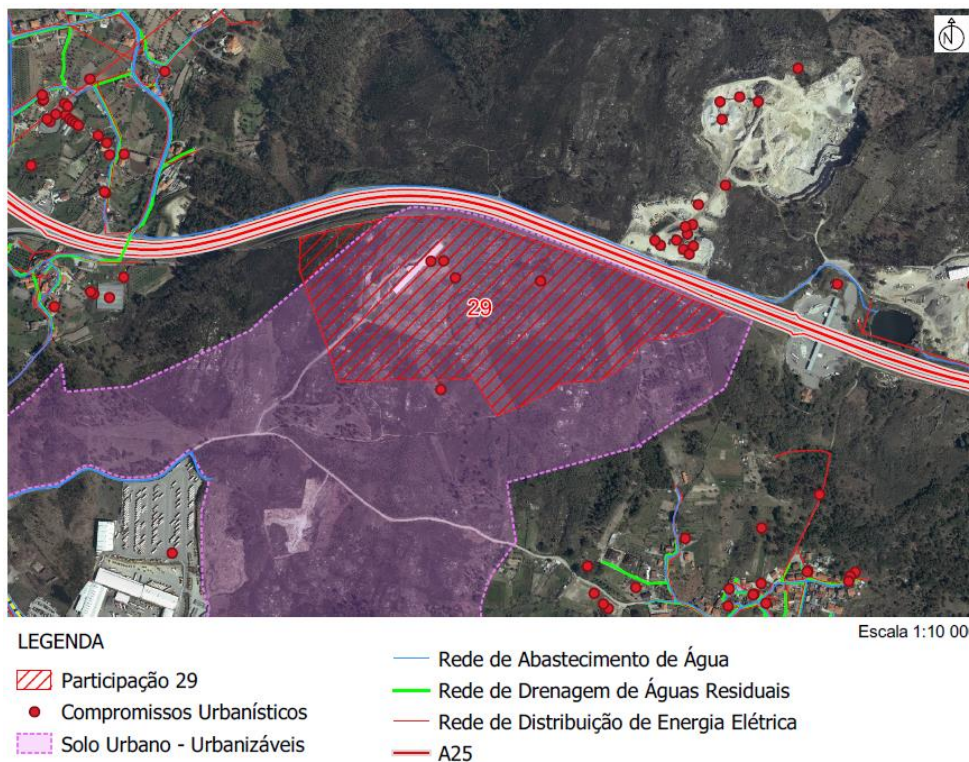


Figura 50- Participação 29: Solo Rústico – Atividades Industriais








A participação 29 compreende uma área de 21,8 hectares e pertence a um só proprietário, que já tem instalado no terreno um aviário e pretende construir mais.

Os custos estimados de infraestruturização são cerca de 2 1970 500 euros e serão da responsabilidade do privado, que já efetuou o melhoramento do arruamento e tem a candidatura aprovada para o polo industrial de Fagilde.

PARTICIPAÇÃO 63



LEGENDA

-  Participação 63
-  Compromissos Urbanísticos
-  Solo Rústico - Espaços Afetos a Atividades Industriais
-  Rede de Abastecimento de Água
-  Rede de Drenagem de Águas Residuais
-  Rede de Distribuição de Energia Elétrica
-  Rede de Transportes

Escala 1:10 000

Figura 51- Participação 29: Solo Rústico – Atividades Industriais

A participação 63 incide sobre uma área de 19,2 hectares, pertença de um só proprietário, que tem já instalados quatro aviários no espaço classificado como Solo Rústico – Espaços afetos a atividades indústrias, contíguo à área sobre a qual incide o pedido e tem a necessidade de construir mais, na sequência do crescimento do negócio.

Estima-se que a infraestruturização urbana ronde os 2 000 000 euros e será realizada através de investimento privado.

4.1.3 ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

As áreas de edificação dispersa correspondem a espaços existentes de usos mistos, cujo edificado é pouco concentrado, apoiando-se na estrutura viária existente e maioritariamente no prolongamento do solo urbano.

Estes espaços têm uma reduzida expressão espacial, constituindo pequenos núcleos de algumas edificações com funções residenciais e usos mistos, para os quais se objetiva um regime de solo que vise a sua contenção e planeie a respetiva infraestruturização quando necessária.

Assim, estas áreas destinam-se a ser colmatadas de forma sustentável, de maneira a promover a sua valorização e cuja ocupação deverá ocorrer nos espaços definidos na planta de ordenamento.

O uso proposto destes espaços prende-se com a edificação para residência, equipamentos de proximidade, comércio, serviços e indústria compatível com o meio edificado e natural que o envolve.

Por outro lado, o regulamento da revisão do Plano Diretor Municipal de Mangualde, no artigo 70º do capítulo VIII, define que nas áreas de edificação dispersa são permitidos os usos relativos a habitações, estruturas de apoio agrícola, comércio tradicional, pequenas unidades de transformação de produtos agrícolas, empreendimentos de turismo no espaço rural, serviços e armazéns.

Estes espaços, de um modo geral, distribuem-se de modo uniforme por todo o concelho. No entanto, é possível aferir um certo tipo de padrões de localização. Em Mangualde existem 67 áreas de edificação dispersa, distribuídas por todas as freguesias, como se pode verificar na figura 52. No entanto, destacamos a União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta, sendo a unidade administrativa com mais espaços de edificação dispersa, 16, e no inverso

as freguesias de Cunha Baixa e Freixiosa, com apenas uma área cada. Nota-se uma leve discrepância entre a parte oeste e central do concelho, que reúnem mais áreas de edificação dispersa do que o setor este do território municipal.

Verifica-se alguma correlação entre a localização destes espaços e a proximidade a eixos rodoviários, nomeadamente estradas nacionais e caminhos municipais. Conclui-se, portanto, que estas áreas adotam características de unidades populacionais que se desenvolveram ao longo das vias rodoviárias e se enquadraram nos usos de solos contíguos.

Tabela 2- Distribuição (nº) das Áreas de Edificação Dispersa, por Freguesia, no Concelho de Mangualde

Freguesia	Áreas de Edificação Dispersa
Abrunhosa-a-Velha	6
Alcafache	5
Cunha Baixa	1
Espinho	3
Fornos de Maceira Dão	4
Freixiosa	1
Quintela de Azurara	2
São João da Fresta	3
União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta	16
União de Freguesias de Moimenta de Maceira Dão e Lobelhe do Mato	5
União de Freguesias de Santiago de Cassurães e Póvoa de Cervães	13
União de Freguesias de Tavares(Chãs, Várzea e Travanca)	8
Total	67

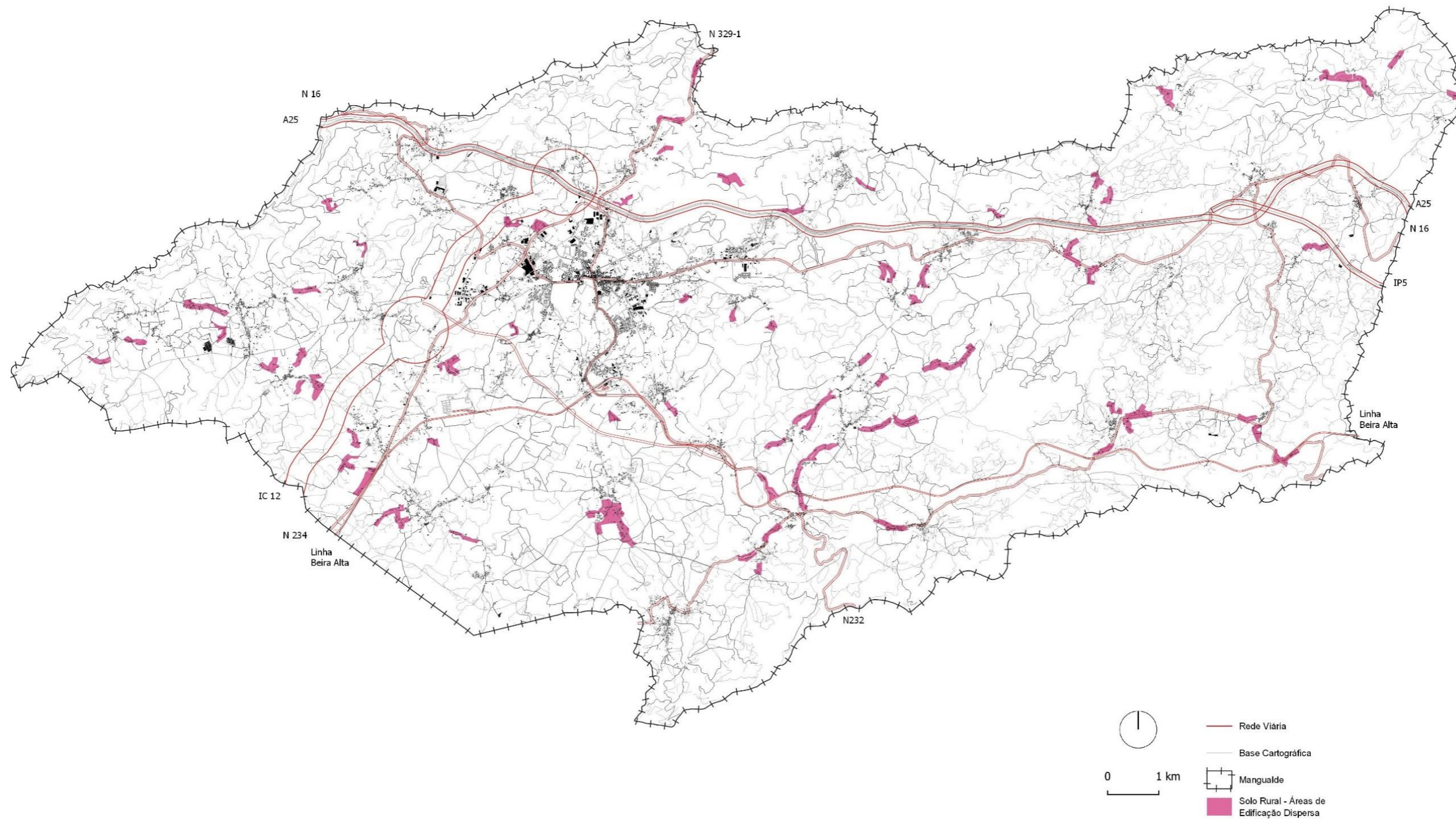


Figura 52- Áreas de Edificação Dispersa no Concelho de Mangualde

As áreas de edificação dispersa do concelho de Mangualde são, maioritariamente, contíguas a solo urbano de baixa densidade e também apresentam um bom nível de infraestruturas de saneamento, água e eletricidade. Nestes casos, considerou-se que os espaços que se integram nas condições referidas anteriormente, devem ser alterados para a categoria de solo urbano de baixa densidade.

Por outro lado, quando se verificou a existência de unidades de edificação dispersa contíguas a solo rural, nas categorias de aglomerado rural, espaço agrícola de produção, espaço florestal de produção e espaços florestal de conservação e, adicionalmente, não apresentando um nível de infraestruturas condizente com a categoria de solo urbano, ou uma área edificada relevante, considerou-se que estes espaços deveriam ser alterados para a categoria de solo rústico-aglomerado rural.

Em Mangualde, do total das 67 áreas de edificação dispersa, cumprem com os critérios definidos anteriormente para a alteração para solo urbano de baixa densidade 43 dessas áreas. Pelo contrário, 24 áreas de edificação dispersa não cumprem com o estabelecido para a sua alteração para solo urbano, pelo que, foram ainda considerados 19 zonas como solo rústico-aglomerado rural, 4 mantiveram-se qualificadas com áreas de edificação dispersa e 1 foi qualificada como Espaço agrícola de produção.

Estas, além de não apresentarem uma base de infraestruturas mínimas coincidente com a categoria de solo urbano, tal como o estabelecido no Decreto Regulamentar nº 15/2015, são contíguas a solo rural e nas proximidades não existe nenhum aglomerado urbano significativo. Pelas razões acima referidas, propõe-se que estas áreas mantenham a sua classificação como solo rústico, já que não se verifica a possibilidade de estas se enquadrarem no prolongamento de solo urbano, para além de não serem dotadas de redes de infraestruturas.

Os espaços de edificação dispersa restantes, já que se inserem no prolongamento de aglomerados urbanos de baixa densidade, possuem rede de infraestruturas mínimas e uma área edificada relevante, reúnem todas as condições para serem alterados para solo urbano.

4.2 ZONAMENTO ACÚSTICO

O Regulamento Geral do Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 16 de março e pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto, enquadra e dá resposta ao problema do ruído ambiental, na sequência do regime jurídico estabelecido na Lei de Bases do Ambiente na sua atual redação, e da transposição da diretiva n.º 2002/49/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de junho para o direito interno (Decreto-Lei n.º 146/2006, de 31 de julho).

De acordo com o disposto no art.º 4.º do RGR, “compete ao Estado, às Regiões Autónomas, às autarquias locais e às demais entidades públicas, no quadro das suas atribuições e das competências dos respetivos órgãos, promover as medidas de carácter administrativo e técnico adequadas à prevenção e controlo da poluição sonora, nos limites da lei e no respeito do interesse público e dos direitos dos cidadãos”.

Este diploma considera três áreas de aplicação, designadamente: Planeamento Municipal, Regulação da Produção de Ruído, e Fiscalização e Regime Contraordenacional. Neste sentido, a elaboração do presente estudo enquadra-se essencialmente na área do planeamento municipal,

Assim, para efeitos de regime legal relativo à poluição sonora, no município de Mangualde foram identificadas como Zonas Mistas, todas as categorias afetas ao solo urbano e aglomerados rurais, com exceção dos espaços de atividades económicas. Por outro lado, foram identificadas como Zonas Sensíveis apenas quatro áreas, sendo três na cidade de Mangualde, e que correspondem a espaços de uso especial, além de que foi identificada também uma zona sensível no aglomerado de Espinho, que corresponde por sua vez a um espaço de equipamento em solo rústico (figura 54)

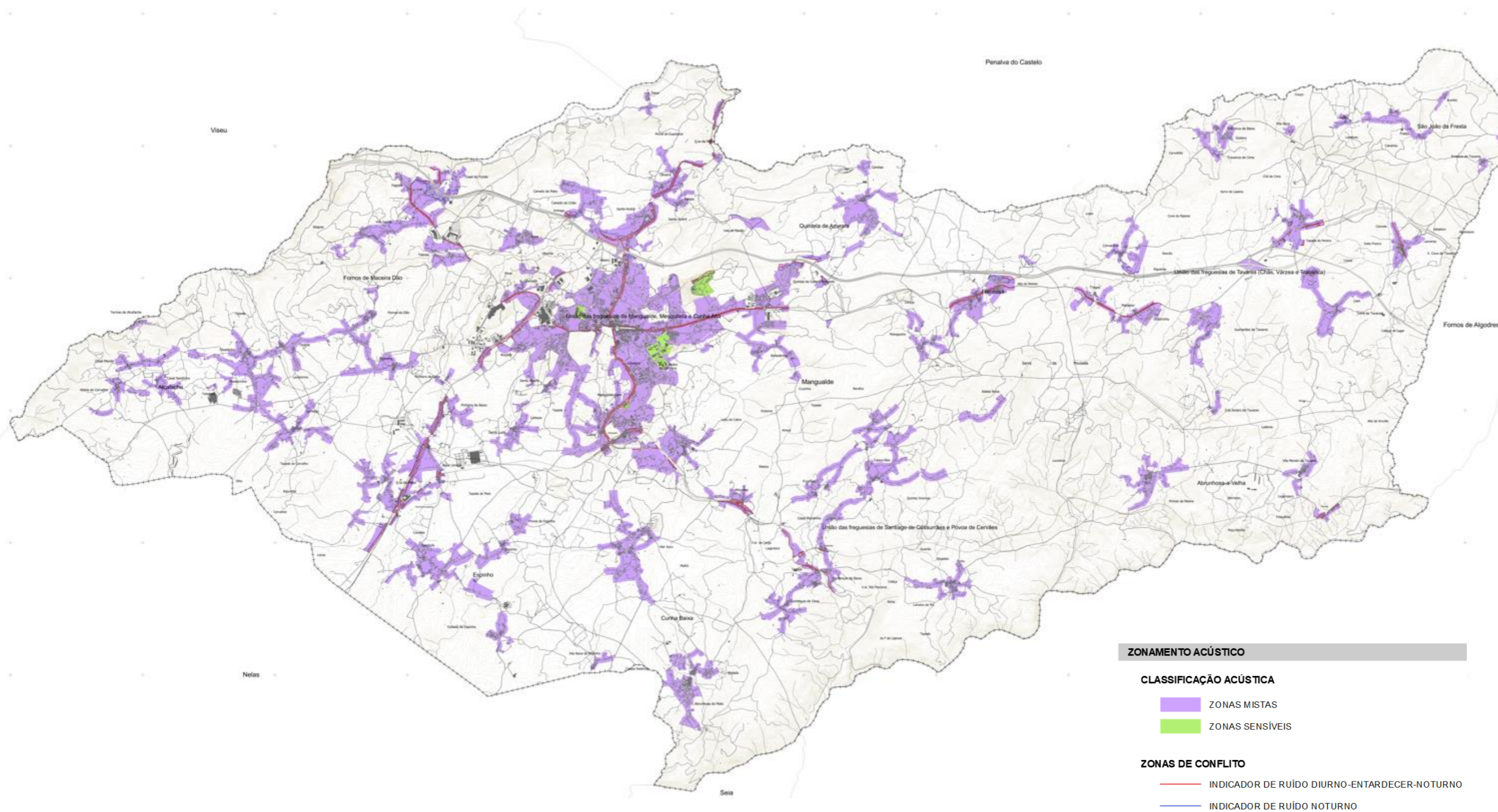


Figura 53- Zonamento Acústico no Concelho de Mangualde

4.3 COMPROMISSOS

Segundo o artigo 97º do Decreto-Lei 80/2015 de 14 de maio, os Planos Diretores Municipais são acompanhados por planta e relatório dos alvarás de licença e títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor. Assim, são apresentadas neste documento informações que dizem respeito ao conjunto de operações urbanísticas registadas pela Câmara Municipal de Mangualde, tendo por base o quadro legal existente e as definições retratadas no Plano Diretor Municipal em vigor.

O dinamismo urbano é bastante influído pelas operações urbanísticas registadas no município. Posto isto, a análise das características dos compromissos edificatórios revela-se essencial para a identificação dos núcleos territoriais onde a dinâmica urbanística é mais intensa.

O município estruturou uma base de dados de suporte à gestão urbanística, corporizada através de tabelas, onde estão referenciadas as operações urbanísticas, os diferentes atos administrativos, a identificação do número de processo e do requerente, a data, a localização, assim como demais informações que dizem respeito ao acompanhamento dos processos. Estas apreciações revelam-se de grande valor para a perceção das pretensões relativas a operações urbanísticas, sendo que identificam os importantes núcleos territoriais onde a dinâmica urbana mais se verificou, determinando de igual maneira os segmentos territoriais de atividade socioeconómica e que apresentam atratividade no concelho.

Deste modo, foram consideradas todas as pretensões urbanísticas registadas pelo município até ao ano de 2019, mais concretamente:

- a) Pedidos de Licenciamento
- b) Comunicações Prévias
- c) Pedidos de Autorização
- d) Loteamentos

LICENCIAMENTOS

Relativamente aos processos de licenciamento, nota-se que estes foram registados em maior número nos anos de 2017 e 2018. Os licenciamentos são titulados por alvará, sendo que a emissão do alvará é condizente com a condição de eficácia da licença ou autorização das obras de urbanização, estando dependente do pagamento das taxas devidas pelo requerente.

Importa notar que a maioria dos licenciamentos dizem respeito a construções, ampliações, reconstruções e legalizações. Os procedimentos encontram-se distribuídos em maior escala na União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta, onde se situa o centro urbano de Mangualde. Pelo contrário, nas freguesias de Abrunhosa-a-Velha e São João da Fresta o número de registos é muito mais reduzido.

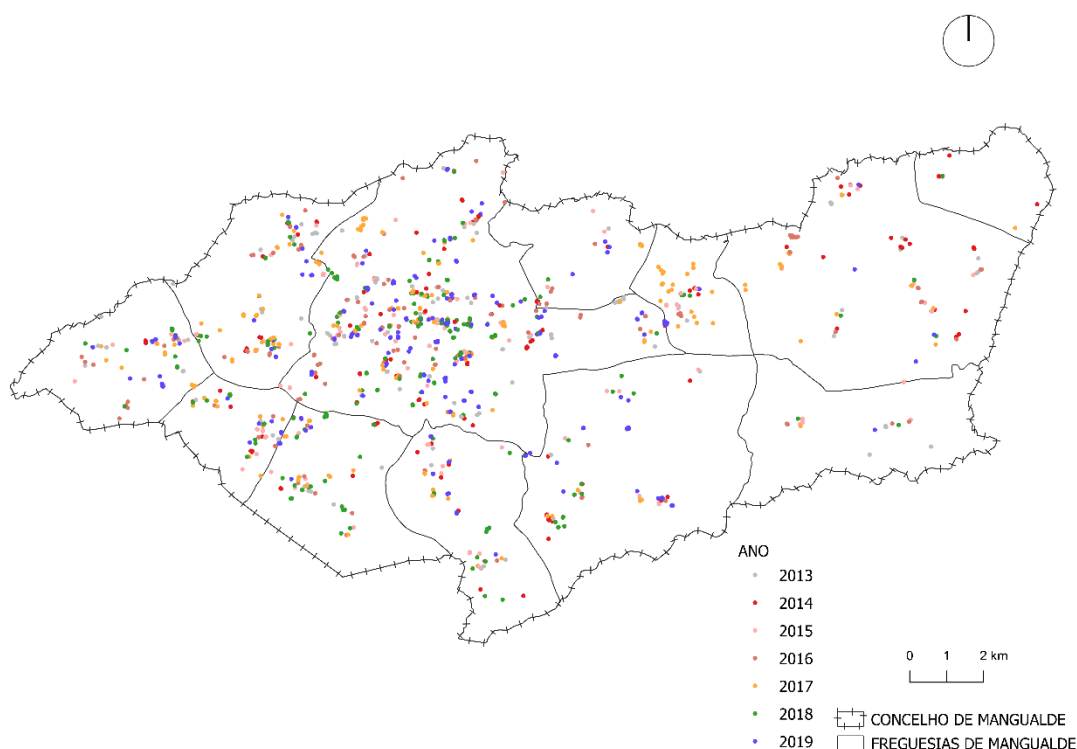


Figura 54- Pedidos de Licenciamento no Concelho de Mangualde entre 2013 e 2019

Entre 2013, após a última revisão do Plano Diretor Municipal, e 2019 verificou-se uma alteração significativa do número de registos de pedidos de licenciamento, oscilando entre 143 e 222.

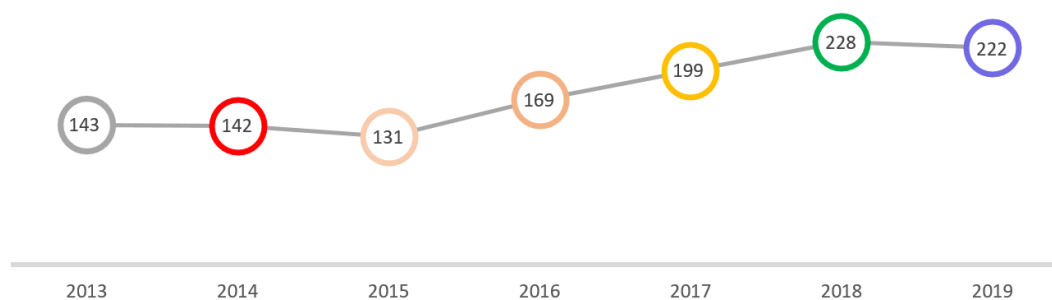


Gráfico 1- Pedidos de Licenciamento no Concelho de Mangualde, entre 2013 e 2019

No que concerne aos processos de licenciamento por freguesia no período de 2013 a 2019, através da tabela 3 e gráfico 2 verifica-se que a União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta concentra o maior número de processos, 47 %, e apresenta uma larga vantagem relativamente às restantes freguesias, apresentando estas valores residuais. A freguesia de São da Fresta apresenta o valor mais baixo de licenciamentos, oito, e apenas 1%.

Tabela 3- Distribuição dos Pedidos de Licenciamento no Concelho de Mangualde, por Freguesia

Freguesia	Licenciamentos Nº	Licenciamentos %
Abrunhosa-a-Velha	21	2%
Alcafache	74	6%
Cunha Baixa	62	5%
Espinho	80	6%
Fornos de Maceira Dão	131	11%
Freixiosa	32	3%
Quintela de Azurara	22	2%
São João da Fresta	8	1%
União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta	586	47%
União de Freguesias de Moimenta de Maceira Dão e Lobelhe do Mato	58	5%
União de Freguesias de Santiago de Cassurães e Póvoa de Cervães	77	6%
União de Freguesias de Tavares(Chãs, Várzea e Travanca)	86	7%
Total	1237	100%

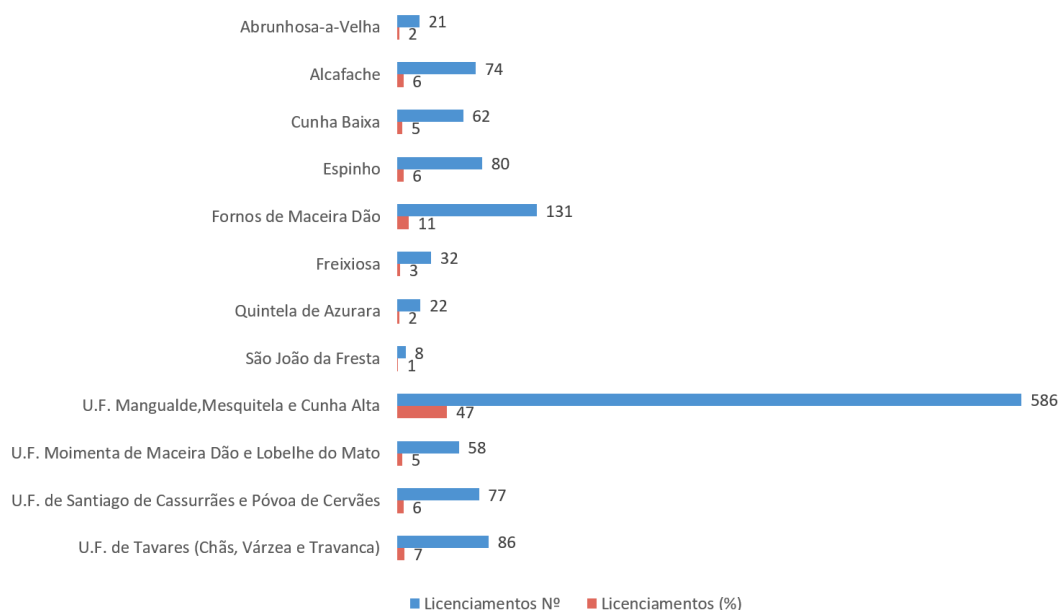


Gráfico 2- Distribuição dos Pedidos de Licenciamento no Concelho de Mangualde, por Freguesia

COMUNICAÇÕES PRÉVIAS

Relativamente às comunicações prévias tem existido alguma inconstância e oscilação nos seus valores entre 2013 e 2019, atingindo o seu mínimo no ano de 2015, com apenas seis processos, e o seu máximo no ano de 2018, com 28 processos. O corrente ano de 2019 apresentou 17 processos.

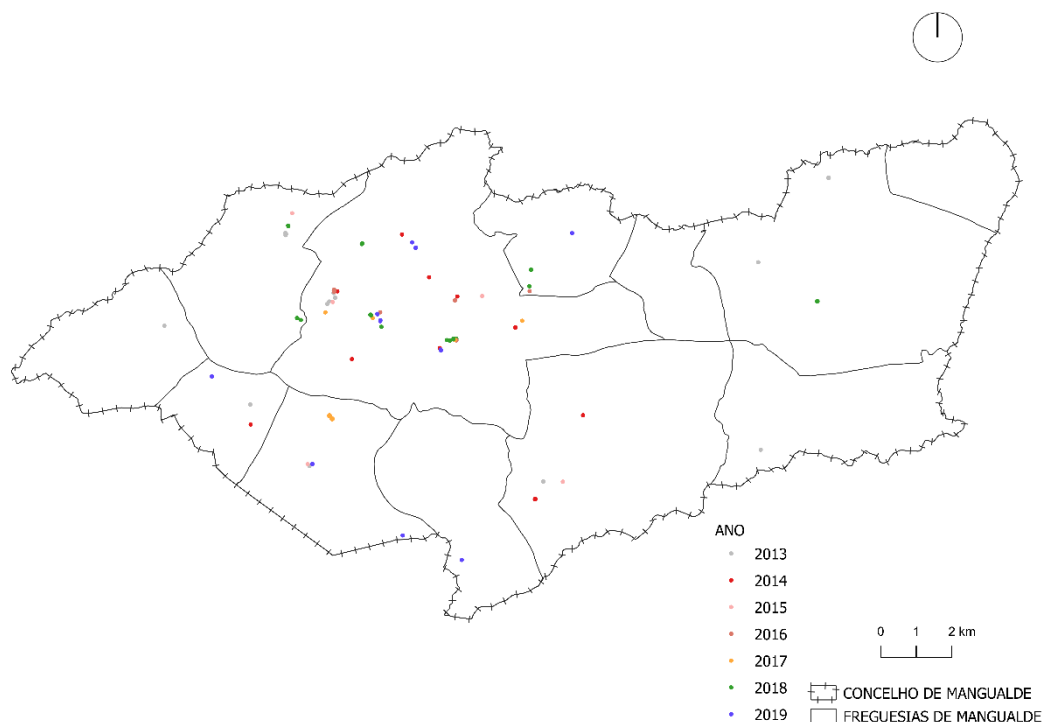


Figura 55- Pedidos de Comunicação Prévia no Concelho de Mangualde, entre 2013 e 2019

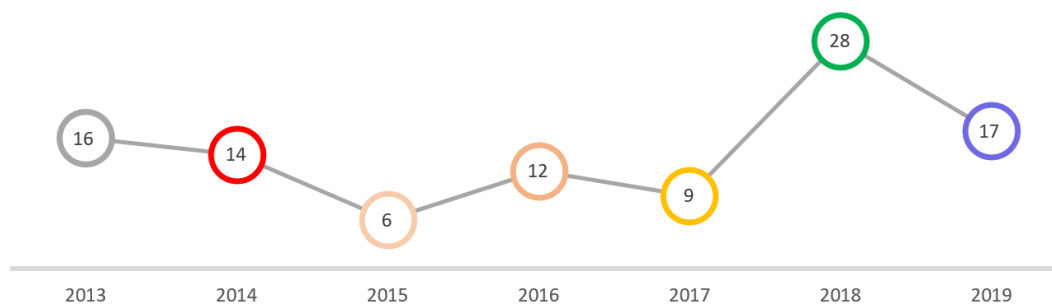


Gráfico 3- Pedidos de Comunicação Prévia no Concelho de Mangualde, entre 2013 e 2019

É na União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta que se dá a maior percentagem de processos de comunicação prévia, 59%. As restantes freguesias apresentam valores bastante residuais, com destaque para Cunha Baixa e Freixiosa, que não registaram qualquer tipo de comunicação prévia.

Tabela 4- Distribuição dos Pedidos de Comunicação Prévia no Concelho de Mangualde, por Freguesia

Freguesia	Comunicações Prévias Nº	Comunicações Prévias %
Abrunhosa-a-Velha	1	1%
Alcafache	1	1%
Cunha Baixa	1	1%
Espinho	7	7%
Fornos de Maceira Dão	9	9%
Freixiosa		0%
Quintela de Azurara	6	6%
São João da Fresta		0%
União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta	63	61%
União de Freguesias de Moimenta de Maceira Dão e Lobelhe do Mato	3	3%
União de Freguesias de Santiago de Cassurães e Póvoa de Cervães	6	6%
União de Freguesias de Tavares(Chãs, Várzea e Travanca)	6	6%
Total	103	100%

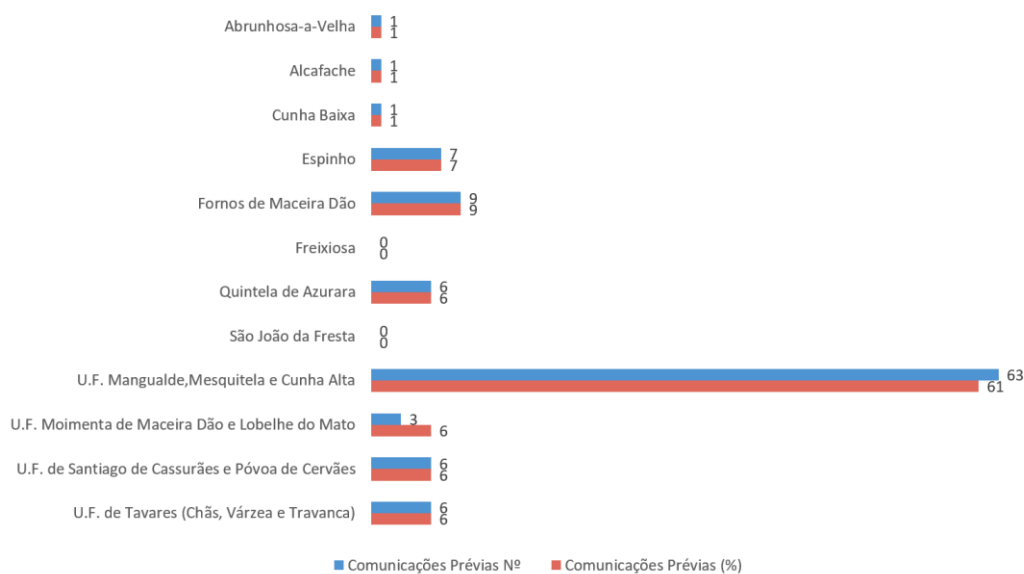


Gráfico 4- Distribuição dos Pedidos de Comunicação Prévia no Concelho de Mangualde, por Freguesia

PEDIDOS DE AUTORIZAÇÃO

A figura 56 e o gráfico 5 representam os Pedidos de Autorização registados pelo município entre os anos de 2013 e 2019.

Note-se a existência de um pico dos valores no ano de 2014, em que os registos alcançaram o número de 31 registos, assim como também o inverso ocorreu no ano de 2016, com a verificação de apenas dois pedidos.

Parece lógico afirmar que o concelho assistiu a um aumento exponencial dos pedidos de autorização após a aprovação do PDM em 2013, passado de 114 registos nesse ano, para 277, no ano de 2019.

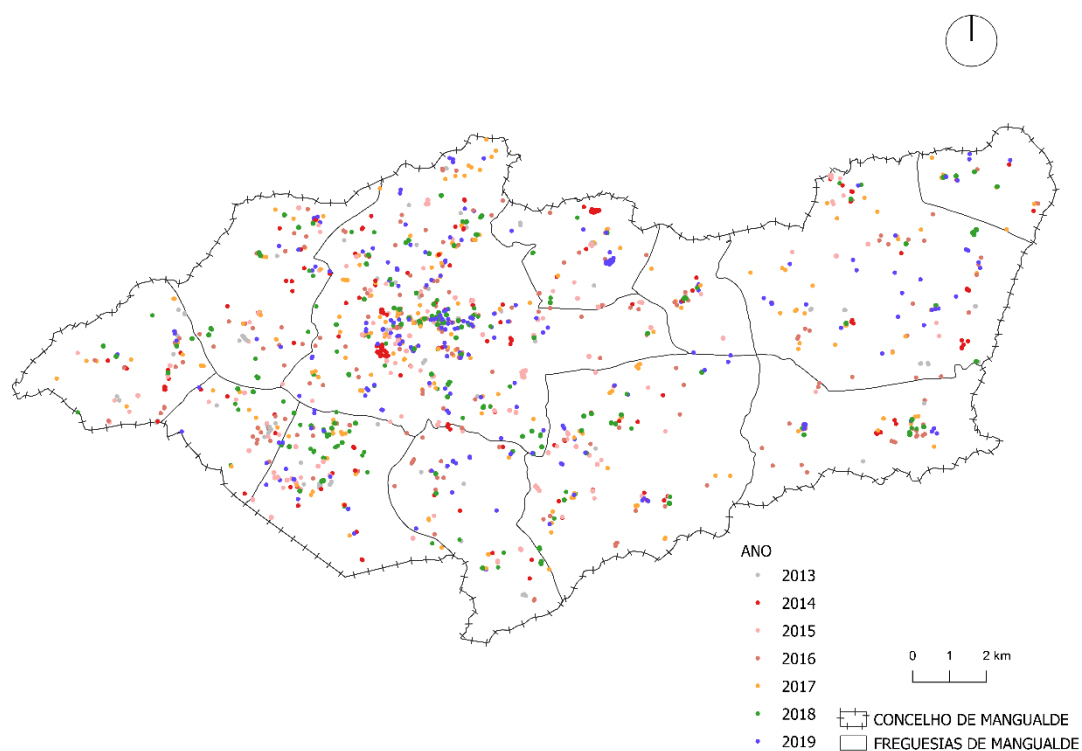


Figura 56- Pedidos de Autorização no Concelho de Mangualde, entre 2013 e 2019

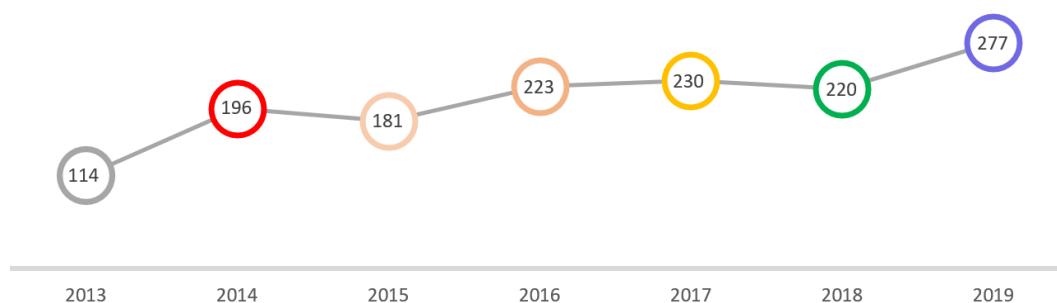


Gráfico 5- Pedidos de Autorização no Concelho de Mangualde, entre 2013 e 2019

A partir da análise da tabela 5 e do gráfico 6, é possível aferir que a União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta é aquela que concentra a maior parte dos Pedidos de Informação Prévia, com 568 registos, correspondentes a 41 % do total.

Tabela 5- Distribuição de Pedidos de Autorização no Concelho de Mangualde, por Freguesia

Freguesia	Pedidos de Autorização-Nº	Pedidos de Autorização-%
Abrunhosa-a-Velha	59	4%
Alcafache	69	5%
Cunha Baixa	67	5%
Espinho	129	9%
Fornos de Maceira Dão	48	3%
Freixiosa	30	2%
Quintela de Azurara	100	7%
São João da Fresta	23	2%
União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta	568	41%
União de Freguesias de Moimenta de Maceira Dão e Lobelhe do Mato	58	4%
União de Freguesias de Santiago de Cassurães e Póvoa de Cervães	111	8%
União de Freguesias de Tavares(Chãs, Várzea e Travanca)	129	9%
Total	1391	100%

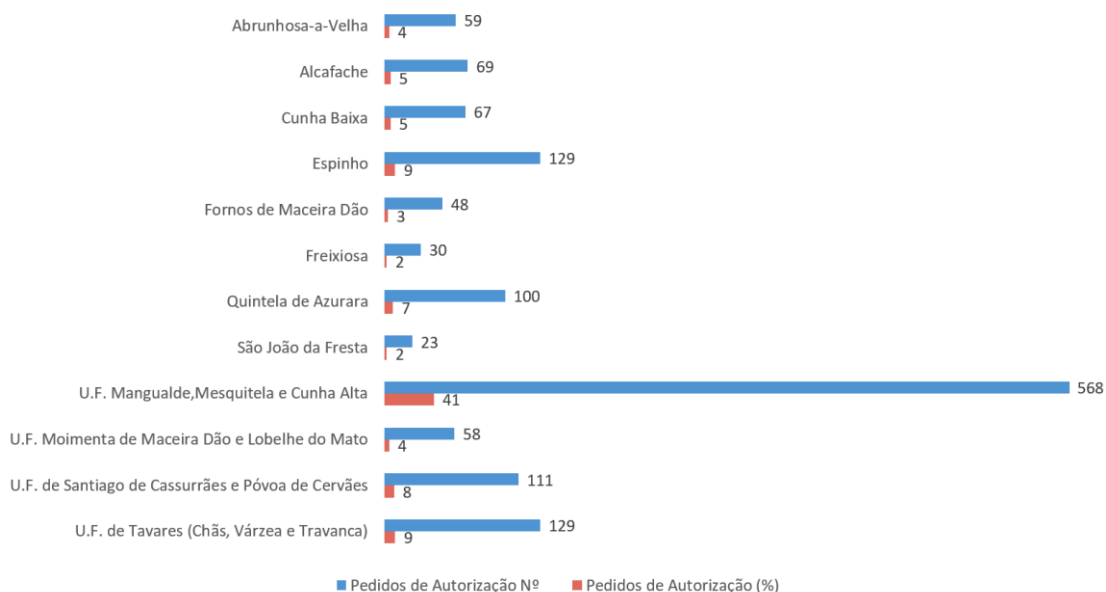


Gráfico 6- Distribuição de Pedidos de Autorização no Concelho de Mangualde, por Freguesia

LOTEAMENTOS

Os processos de loteamentos concretizam e consubstanciam as diretrizes contidas nos instrumentos de gestão territorial. Estes tipos de operações têm como objetivo a constituição de um ou mais lotes destinados à edificação, resultando da divisão de um ou vários prédios, ou do seu reparcelamento.

Ao analisar a figura 57, a tabela 7 e gráfico 9, onde estão representados todos os loteamentos registados em Mangualde, entre os anos de 1972 e 2019, verificamos que a União de Freguesias de Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta regista 307 loteamentos, representando 63% do total do concelho. No inverso importa referir a freguesia de São João da Fresta, que registou apenas dois loteamentos, que perfazem 0.4%.

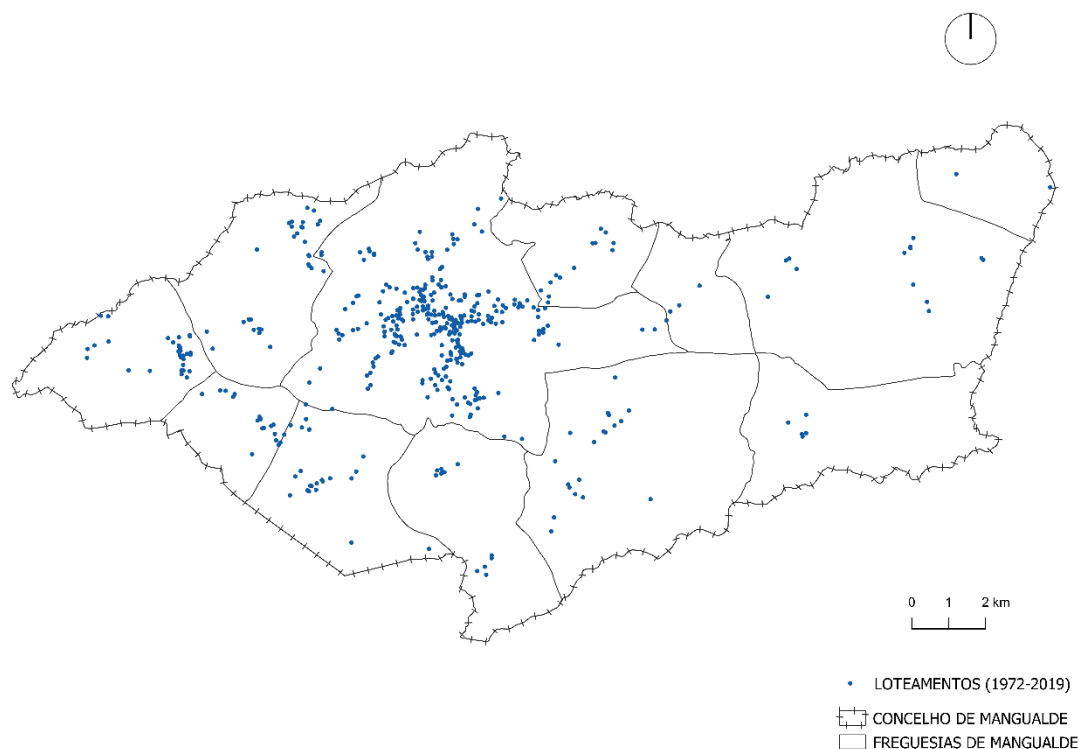


Figura 57- Loteamentos no Concelho de Mungalde entre 1972 e 2019

Tabela 6- Distribuição dos Loteamentos no Concelho de Mungalde, por Freguesia

Freguesia	Loteamentos Nº	Loteamentos %
Abrunhosa-a-Velha	7	1%
Alcáface	31	6%
Cunha Baixa	11	2%
Espinho	26	5%
Fornos de Maceira Dão	33	7%
Freixiosa	4	1%
Quintela de Azurara	13	3%
São João da Fresta	2	0,4%
União de Freguesias de Mungalde, Mesquitela e Cunha Alta	307	63%
União de Freguesias de Moimenta de Maceira Dão e Lobelhe do Mato	17	4%
União de Freguesias de Santiago de Cassurães e Póvoa de Cervães	19	4%
União de Freguesias de Tavares(Chãs, Várzea e Travanca)	14	3%
Total	484	100%

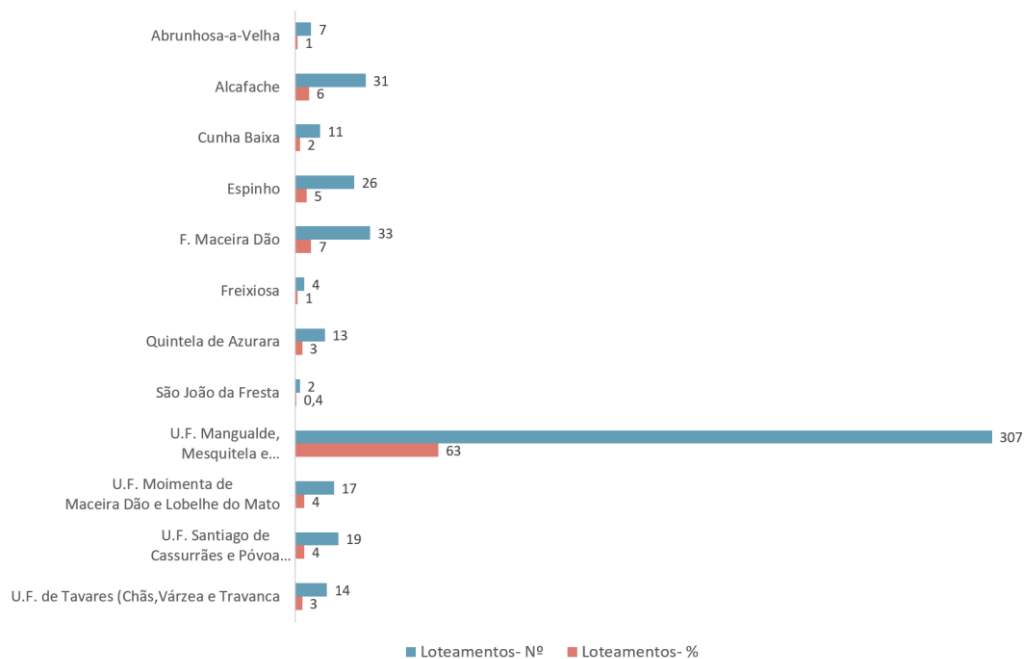


Gráfico 7- Distribuição dos Loteamentos no Concelho de Mangualde, por Freguesia

5. REGULAMENTO

Nos termos do disposto da alínea a), do n.º 1, do artigo 97º do RJIGT, o Regulamento é um dos documentos que constituem o PDM e cumulativamente com a Planta de Ordenamento, estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território municipal e os critérios a utilizar na execução do plano.

O Plano Diretor Municipal de Mangualde estabelece a classificação do solo municipal, definindo as classes de solo rústico e de solo urbano, de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Assim, classifica-se como solo rústico aquela “que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação e valorização de recursos naturais, à exploração de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo e recreio, e aquele que não seja classificado como urbano”, e como solo urbano aquele que “está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação”.

A classificação do solo como rústico será estabelecida de acordo com um dos seguintes critérios, sendo ainda ponderada a atual ocupação do solo:

- a) Reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal;
- b) Reconhecida potencialidade para a exploração de recursos geológicos e energéticos;
- c) Conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação;
- d) Prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;
- e) Afetação a espaços culturais, de turismo, de recreio ou de lazer que não seja classificado como solo urbano, ainda que ocupado por infraestruturas;

- f) Localização de equipamentos, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil, incompatíveis com a integração em solo urbano;
- g) Afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmam o estatuto de solo urbano;
- h) Afetação a atividades industriais ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos;
- i) Os solos que não sejam classificados como solo urbano, ainda que não preencham nenhum dos critérios anteriores.

A qualificação de solo rústico organizar-se-á com base nas categorias seguintes:

- a) Espaços agrícolas de produção;
- b) Espaços florestais de produção
- c) Espaços florestais de conservação
- d) Espaços afetos à exploração de recursos geológicos;
- e) Espaços afetos a atividades industriais
- f) Aglomerados rurais
- g) Espaços de equipamentos

A classificação do solo como urbano será estabelecida de acordo com um dos seguintes critérios, sendo ainda ponderada a atual ocupação do solo:

- a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;

- d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

A qualificação de solo urbano organizar-se-á com base nas categorias seguintes:

- a) Espaços centrais, correspondendo a áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade;
- b) Espaços habitacionais, correspondendo a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional;
- c) Espaços de atividades económicas, correspondendo a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços;
- d) Espaços verdes, correspondendo a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal;
- e) Espaços urbanos de baixa densidade, correspondendo a áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de carácter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de equipamentos e infraestruturas, às quais o plano territorial atribui funções urbanas prevaletentes e que são objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas.
- f) Espaços de uso especial, correspondentes a áreas destinadas a equipamentos coletivos de dimensão relevante.

No âmbito do enquadramento e cumprimento do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, e de acordo com as respetivas definições das categorias e subcategorias de espaço definidas, as alterações mais imediatas ao regulamento são:

Na classificação do solo

- A categoria de solo rural é agora, à luz da nova legislação designada como solo rústico.
- A categoria de solo urbanizável é eliminada.

Na qualificação do solo

- Na categoria de solo urbano, as áreas que se destinem preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional, anteriormente qualificadas como Espaços Residenciais, são designados como Espaços Habitacionais.

Em função da classificação e qualificação do solo definidas e no âmbito das opções da Câmara Municipal de Mangualde, relativas ao Plano Diretor Municipal, o regulamento sofreu as seguintes alterações:

- No TÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS acrescentado ARTIGO 5º com as definições de cave, número de pisos e superfície de pavimento
- No TÍTULO V – SOLO RÚSTICO, CAPÍTULO II – EDIFICABILIDADE EM SOLO RÚSTICO, foi alterado o ARTIGO 41º, de acordo com o Decreto de Lei Nº 124/2006, de 28 de junho, que estabelece as medidas e ações a desenvolver no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios.
- No TÍTULO V – SOLO RÚSTICO, CAPÍTULO II – EDIFICABILIDADE EM SOLO RÚSTICO, SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS foram retirados os artigos relativos à edificabilidade em solo rústico de construções de apoio às atividades agrícolas, empreendimentos turísticos, estabelecimentos industriais e outros usos admitidos, passando estes conteúdos a estarem vertidos no ARTIGO 49º.

- No TÍTULO V – SOLO RÚSTICO, CAPÍTULO III – ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO, ARTIGO 49º foram aumentados os valores dos índices de ocupação do solo, índice de utilização do solo e índice de impermeabilização.

- No TÍTULO V – SOLO RÚSTICO, CAPÍTULO VII – AGLOMERADOS RURAIS, ARTIGO 64º foram aumentados os valores dos índices de ocupação do solo, índice de utilização do solo e índice de impermeabilização.

- No TÍTULO V – SOLO RÚSTICO, CAPÍTULO VIII – ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS, ARTIGO 65º foi acrescentada a caracterização da atividade agrícola, pecuária e florestal como uso complementar.

- No TÍTULO VI – SOLO URBANO, CAPÍTULO II – SOLO URBANO. SECÇÃO III – ESPAÇOS HABITACIONAIS, ARTIGO 74º foi acrescentada nos números 1, 2, 3, 4 e 5 a frase “...ou os necessários para garantir o número de estacionamento.”

- No TÍTULO VI – SOLO URBANO, CAPÍTULO II – SOLO URBANO. SECÇÃO IV – ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS, ARTIGO 76º o conteúdo relativo a legalizações de edifícios passou a estar vertido no artigo 104º.

- No TÍTULO VI – SOLO URBANO, CAPÍTULO II – SOLO URBANO. SECÇÃO VIII – ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE, ARTIGO 73º foram aumentados os valores de ocupação do solo, índice de utilização do solo e índice de impermeabilização.

- No TÍTULO IX – DISPOSIÇÕES FINAIS, ARTIGO 102º, número 2, foi aumentado o índice de impermeabilização para 60%

- No TÍTULO IX – DISPOSIÇÕES FINAIS, ARTIGO 102º, número 5, alínea d), foi alterado o termo “...na data da respetiva construção.” para “...à data da sua construção”.

- No TÍTULO IX – DISPOSIÇÕES FINAIS foi acrescentado o ARTIGO 106º, relativo a ajustamentos.

6. CONDICIONANTES

Nos termos do disposto da alínea c) do n.º 1 do artigo 97º do RJIGT, a Planta de Condicionantes é constituída pelas “servidões e restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento do território”.

A Planta de Condicionantes deve ter em consideração as servidões e restrições de utilidade pública em vigor, que se apliquem ao território de Mangualde, nomeadamente:

- a) Reserva Ecológica Nacional
- b) Reserva Agrícola Nacional
- c) Risco de Incêndio
- d) Outras Condicionantes

Sem prejuízo da alteração em curso se refletir nas plantas enumeradas, de um modo inicial, verificam-se algumas alterações que deverão desde já ser acauteladas nas servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente nas seguintes plantas:

- a) Outras Condicionantes- foram atualizadas várias servidões e restrições de utilidade pública, que desde a revisão do Plano Diretor Municipal sofreram alterações:
 - i) **Recursos Naturais – Recursos Geológicos**- foram atualizadas as Concessões Mineiras de Depósitos Minerais e as Concessões Mineiras de Depósitos Minerais para recuperação. Adicionou-se ainda as pedreiras licenciadas localizadas dentro do concelho.
 - ii) **Património Classificado e em Vias de Classificação** – ocorreram várias alterações, incluindo nas respetivas zonas de proteção, entre as quais: o Santuário da Nossa Senhora do Castelo, anteriormente em Vias de Classificação, é agora Monumento de Interesse Público; a Casa e Capela de José Guilherme Pessoa e Pereira, anteriormente em Vias de Classificação, é agora Monumento de Interesse Público; o Palácio dos Condes de Anadia, anteriormente Imóvel de Interesse Públicos, e a Mata e Jardins Anexos, anteriormente em Vias de Classificação, são agora Conjunto

de Interesse Público; a Citânia da Raposeira, anteriormente em Vias de Classificação, é agora Sítio de Interesse Público; Quinta de Alpoim é agora Imóvel de Interesse Municipal; a Janela Manuelina e Casa de Canelas é agora Imóvel em Vias de Classificação; as localizações do Pelourinho de Abrunhosa-a-Velha e de Chãs de Tavares encontravam-se incorretas na Planta de Condicionantes do PDM em vigor, pelo que procedeu-se à sua devida correção.

iii) **Infraestruturas - Gasoduto** – foi adicionado o gasoduto de alta pressão da Rede Nacional de Transporte de Gás, pertencente à concessionária Redes Energéticas Nacionais (REN) Gasodutos (Gasoduto Mangualde Celorico Guarda – Linha 13000), que não estava representado na planta do Plano Diretor Municipal em vigor.

iv) **Infraestruturas – Rede Rodoviária** – ocorreram várias alterações, entre as quais: o troço do Antigo IP5 passou para a gestão da Câmara Municipal de Mangualde, sendo agora classificado como Estrada Municipal; as Estradas Nacionais 329-1 (entre a ex EN16 e nó de Mangualde) e 232 (entre a Mesquitela e a Cidade) passaram para a gestão da Câmara Municipal de Mangualde, sendo agora classificadas como Estradas Municipais; a variante Sul proposta à estrada nacional 232, foi retirada da Planta de Condicionantes, já que o seu processo não foi concluído nem o estudo publicado em Diário da República, não sendo legalmente constituída qualquer servidão; foi incluída a nova zona de servidão non-aedificandi do traçado proposto do IC12, publicada pela Declaração nº 69/2020, de 20 de agosto.

b) Risco de Incêndio - foi atualizada com a cartografia do Plano de Defesa da Floresta contra Incêndio, 2022-2031, considerando apenas as classes de perigosidade “alta” e “muito alta”, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 82/2021. Foi ainda adicionada a rede primária das Faixas de Gestão de Combustível a essa planta.

c) Reserva Ecológica Nacional – As alterações promovidas ao ordenamento levaram ainda a uma análise sobre a Reserva Ecológica Nacional (REN), concluindo assim que não há nenhuma área de interceção em que o uso de solo proposto seja incompatível com o regime desta.

Porém, devido à reclassificação parcial de solo urbanizável para solo rústico, os pedidos de exclusão E5 e E8 deverão ser revistos, dado que serão reduzidos, o que deverá subdividir o pedido E5 (E5-A e E5-B) conforme Figura 58, aferindo-os à tipologia de Cabeceira de Linha de Água, totalizando assim uma devolução de 10,56 hectares à Reserva Ecológica Nacional, como consta em planta.

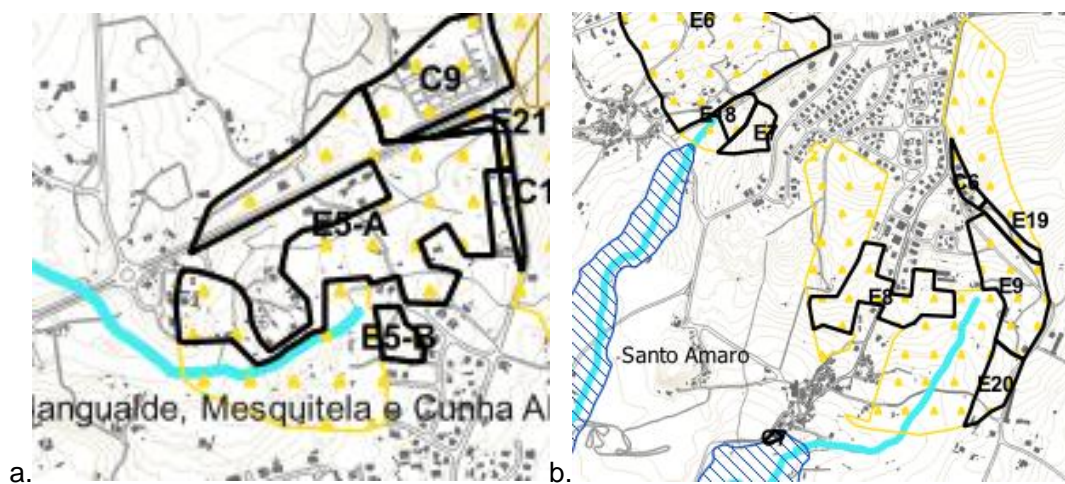


Figura 58 - Extrato da planta de exclusões da reserva ecológica nacional

Mais se acrescenta que devido a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 82/2021 a “planta de condicionantes: áreas florestais percorridas por incêndios” foi revogada.

7. PLANOS E PROGRAMAS

Os Planos Municipais de Ordenamento do Território, PMOT, devem, no âmbito da sua elaboração, traduzir ou incorporar o quadro de desenvolvimento do território estabelecido nos instrumentos de natureza estratégica de âmbito nacional e regional, tal como previsto na alínea a) do artigo 75.º do RJIGT.

A elaboração dos PMOT obriga a identificar e a ponderar os planos, programas e projetos com incidência na área em estudo, considerando aqueles que existam e os que se encontrem em preparação, de forma a assegurar as necessárias compatibilizações, facto que é mencionado no n.º 4 do artigo 76.º do RJIGT.

De acordo com a LBGPPSOTU, o ordenamento do território organiza-se num quadro de interação coordenada dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal, em função da natureza e da incidência territorial dos interesses públicos prosseguidos.

Assim, no desenvolvimento da alteração do PDM foram devidamente ponderados os seguintes planos:

- Plano Nacional da Água
- Plano De Gestão Da Região Hidrográfica Do Vouga, Mondego E Lis
- Plano Regional De Ordenamento Florestal – Centro Litoral

7.1 PLANO NACIONAL DA ÁGUA

O Plano Nacional da Água, PNA, define a estratégia nacional para a gestão integrada da água. Estabelece as grandes opções da política nacional da água e os princípios e regras de orientação a aplicar pelos Planos de Gestão de Regiões Hidrográficas, PGRH, e por outros instrumentos de planeamento das águas.

O primeiro PNA foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 112/2002 de 17 de abril. Este plano, elaborado no quadro legal definido pelo Decreto-Lei n.º 45/94 de 22 de fevereiro, visava a implementação de uma gestão equilibrada e racional dos recursos hídricos.

Nos termos da Lei n.º 58/2005 de 29 de dezembro, alterada e republicada pelo Decreto-Lei n.º 130/2012 de 22 de junho, foi desenvolvida a revisão do PNA, onde se definiram as grandes opções estratégicas da política nacional da água, a aplicar pelos PGRH para o período 2016-2021 e ainda os programas de medidas que lhes estão associados. Apontou-se também as grandes linhas prospetivas daquela política para o período 2022-2027, que corresponde ao 3.º ciclo de planeamento da Diretiva Quadro da Água, DQA.

O Decreto-Lei n.º 76/2016 de 9 de novembro aprovou o PNA, nos termos do n.º 4 do artigo 28.º da Lei da Água, aprovada pela Lei n.º 58/2008 de 31 de maio, e criou a Comissão Interministerial de Coordenação da Água.

Assim, o PNA, instrumento de política sectorial de âmbito nacional, prossegue três objetivos fundamentais para a gestão das águas, designadamente:

- 1. A proteção e requalificação do estado dos ecossistemas aquáticos e também dos ecossistemas terrestres e das zonas húmidas que deles dependem, no que respeita às suas necessidades de água;*
- 2. A promoção do uso sustentável, equilibrado e equitativo de água de boa qualidade, com a sua afetação aos vários tipos de usos tendo em conta o seu valor económico, baseada numa proteção a longo prazo dos recursos hídricos disponíveis;*
- 3. A mitigação dos efeitos das inundações e das secas.*

Neste contexto, importa referir que a Lei da Água, no artigo 17.º, refere que o PNA deve ser coordenado e articulado com o PNPOT, uma vez que este estabelece o RJGT, desenvolve as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo e define o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional e municipal do sistema de gestão territorial.

Aliás, também afirma que medidas preconizadas nos PS, PEOT e PMOT devem ser compatibilizadas e articuladas com os instrumentos de planeamento das águas.

7.2 PLANO DE GESTÃO DE REGIÃO HIDROGRÁFICA DO VOUGA, MONDEGO E LIS

A Lei da Água n.º 58/2005 de 29 de dezembro, alterada e republicada pelo Decreto-Lei n.º 130/2012 de 22 de junho, transpõe a DQA n.º 2000/60/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho de 23 de outubro, alterada e republicada pelo Decreto-Lei n.º 130/2012 de 22 de junho, de modo a estipular os objetivos ambientais para a proteção das águas superficiais interiores, de transição, costeiras e subterrâneas, através da aplicação dos programas de medidas especificados nos PGRH, sendo a competência da sua elaboração atribuída à Agência Portuguesa do Ambiente, APA.

Nestes termos, o PGRH está estruturado em ciclos de 6 anos. Atualmente está em vigor o 2.º ciclo de planeamento referente ao período 2016-2021, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016 de 20 de setembro, retificado e republicado pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016 de 18 de novembro.

O concelho de Mangualde é compreendido pelo Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis- RH4.

O PGRH, apresenta uma área total de 12 144 km², integrando as bacias hidrográficas dos rios Vouga, Mondego e Lis e ribeiras adjacentes e respetivas águas subterrâneas e costeiras adjacentes⁷. A RH4 engloba 65 concelhos sendo que 39 estão totalmente englobados e 26 estão parcialmente abrangidos.

⁷ Decreto-Lei n.º 347/2007, de 19 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 117/2015, de 23 de junho.

Na RH4 são consideradas cinco sub-bacias hidrográficas que integram as principais linhas de água afluentes aos rios Vouga, Mondego, Alva, Dão e Lis e ainda as bacias costeiras associadas a pequenas linhas de água que drenam diretamente para o Oceano Atlântico.

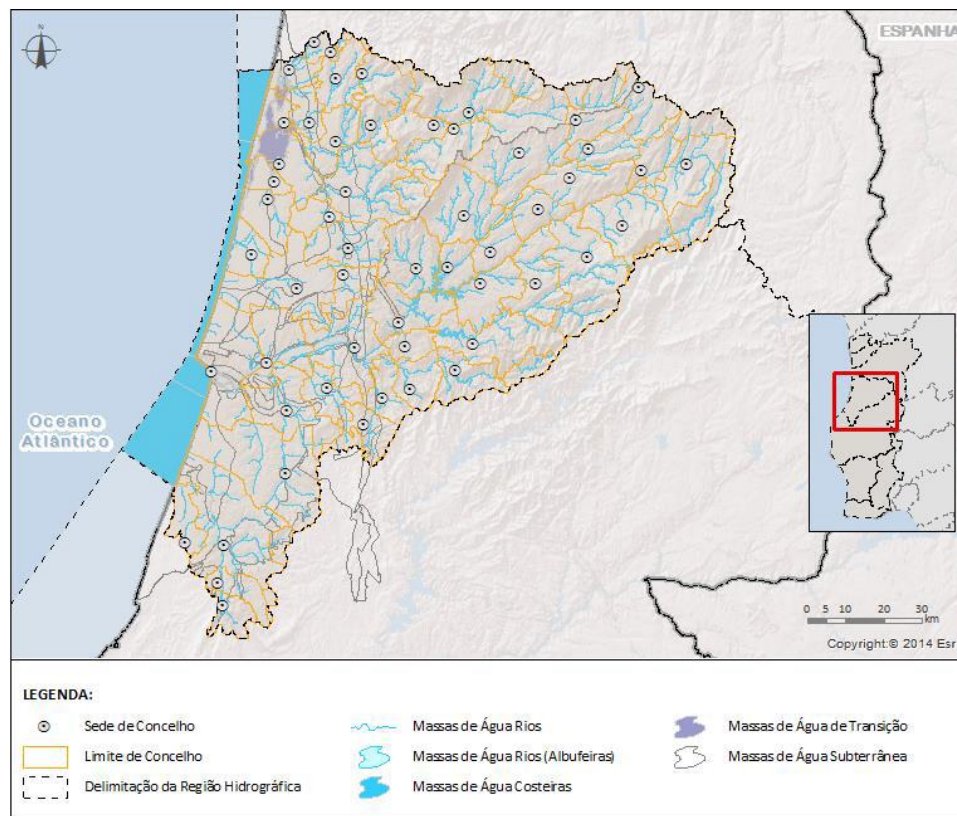


Figura 59- Delimitação da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis- RH4

Fonte: PGRH Vouga, Mondego e Lis (2016)

Assim, na tabela 7 apresentam-se as medidas destinadas ao concelho de Mangualde, que se associam essencialmente ao eixo 1 da redução ou eliminação de cargas poluentes, com o intuito de realizar intervenções nos sistemas de saneamento municipais, mais concretamente na construção de estações de tratamento de águas residuais.

As intervenções direcionadas para as ETAR são particularmente importantes, já que as situações consideradas como não cumpridoras com os requisitos da Diretiva de Águas Residuais Urbanas podem constituir um risco para os recursos hídricos. Nestas situações

convém eliminar ou corrigir os problemas registados, de maneira a melhorar a qualidade ambiental e de saúde da população.

Eixo	Designação	Tipologia	Natureza	Prioridade	Objetivos Operacionais	Estado da Execução
Eixo 1 Redução ou Eliminação de Cargas Poluentes	Construção da Etar da Lavandeira (Poente Mangualde) e Emissário	Medida Base	Corretiva	4	OO2,2- Atingir e manter o bom estado das massas de água reduzindo os impactes através da gestão das pressões	Em curso
	Construção da Etar de Santa Luzia	Medida Base	Corretiva	4	OO2,2- Atingir e manter o bom estado das massas de água reduzindo os impactes através da gestão das pressões	Efetuada

Tabela 7- Medidas Específicas do Plano de Gestão de Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis para o Concelho de Mangualde.

Fonte: PGRH Vouga, Mondego e Lis (2016)

Neste sentido, o PDM de Mangualde deverá evidenciar uma preocupação de antepor uma política de desenvolvimento e crescimento do concelho que assente numa estrutura harmoniosa, capaz de garantir a concretização, a coerência e a consistência da aplicação dos objetivos indicados no PGRH do Vouga, Mondego e Lis, pelo que atualmente já tem em funcionamento a ETAR que constituía uma das medidas anteriormente enunciadas.

A construção da ETAR da Lavandeira, atualmente designada de ETAR Poente de Mangualde/Tabosa, já está executada e em funcionamento desde 2020 e serve 11200 habitantes-equivalentes (hab. eq.). Na globalidade, o concelho de Mangualde tem atualmente em funcionamento as seguintes ETARs:

- ETAR de Almeidinha (2014): 1 000 hab. eq.
- ETAR de Pinheiro de Baixo (2005): 400 hab. eq.
- ETAR de Contenças de Baixo (2007): 800 hab. eq.
- ETAR de Quintela de Azurara 1 (2012): 420 hab. eq.
- ETAR de Quintela de Azurara 2 (2012): 540 hab. eq.
- ETAR de Póvoa de Cervães (2000): 250 hab. eq.
- ETAR de Fagilde (2011): 600 hab. eq.
- ETAR de Fundões (2006): 800 hab. eq.

- ETAR de Tibalde (2005): 500 hab. eq.
- ETAR de Água-Levada (2000): 300 hab. eq.
- ETAR Sul/Poente de Mangualde/Santa Luzia (2015): 3000 hab. eq.
- ETAR de Cubos (1998): 5000 hab. eq.
- ETAR de Abrunhosa-A-Velha (2020): 300 hab. eq.
- ETAR de Freixiosa (2020): 400 hab. eq.
- ETAR de Chãs de Tavares (2020): 350 hab. eq.
- ETAR de Gandufe (2020): 500 hab. eq.
- ETAR de Lobelhe do Mato (2020): 300 hab. eq.
- ETAR de Tibaldinho (2020): 500 hab. eq.
- ETAR Poente de Mangualde/Tabosa (2020): 11.200 hab. eq.

7.3 PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO CENTRO LITORAL

O concelho de Mangualde apresenta uma forte componente de solo florestal no seu território, abrangendo cerca de 54 % do total dos valores do ordenamento, distribuindo-se por 12029 hectares. Segundo o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, PROF-CL⁸, as espécies florestais mais comuns no município são o carvalho, o eucalipto, o pinheiro-bravo, o pinheiro-manso e o sobreiro.

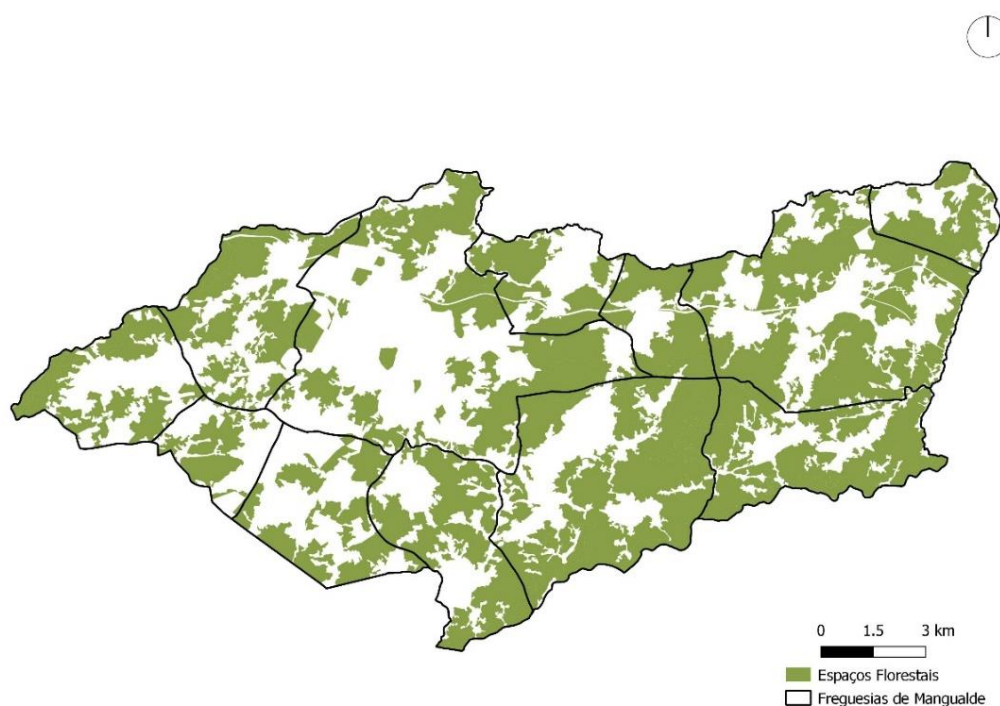


Figura 60- Área Florestal do Concelho de Mangualde

O PROF-CL estabelece normas específicas de utilização e exploração dos espaços florestais, com a finalidade de garantir a produção sustentada do conjunto de bens e serviços a eles associados. Assim, o PROF-CL, do qual Mangualde faz parte, inclui as sub-regiões homogêneas indicadas no mapa da figura 61.

⁸ Publicado em Diário da República, 1.ª série – N.º 29 – Portaria n.º 56/2019 de 11 de fevereiro

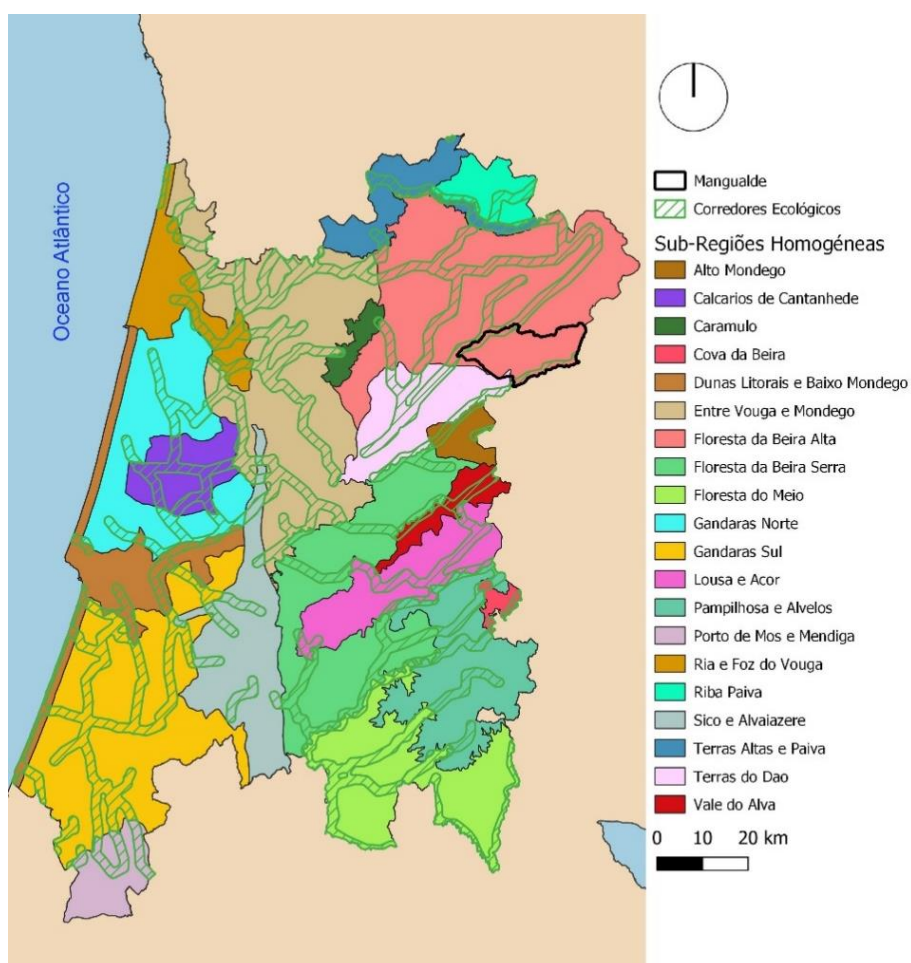


Figura 61- Sub-regiões homogéneas e corredores ecológicos - 2019

FONTE: PROF-CL (2019)

Neste contexto, foram identificadas as disposições dos planos territoriais preexistentes incompatíveis com o PROF-CL, evidenciando-se os artigos analisados neste âmbito, relativamente ao PDM de Mangualde, na tabela 8.

Conteúdo	Tipo	Alteração Mínima
Capítulo 4 – Espaços Florestais		
Seção I – Disposições Gerais		
Artigo 55.º - Identificação e Caraterização		
1- Os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde e do papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer da população do concelho, a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica.	Conforme	-
Seção II – Espaços Florestais de Produção		
Artigo 57.º - Identificação e Caraterização		
Os Espaços Florestais de Produção correspondem ao conjunto das áreas florestadas que apresentam condições naturais, tradicionais, sociais e históricas propícias para manter esta atividade produtiva, ainda que não inseridas em áreas classificadas de conservação da natureza e da biodiversidade.	Conforme	-
Título II		
Artigo 6.º - Identificação		
No território abrangido pelo presente plano são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, ainda que não estejam assinaladas na Planta de Condicionantes (...)	Omissão	Acrescentar as servidões associadas a recursos florestais; proteção do sobreiro e azinheira; árvores e povoamentos de interesse público; povoamentos florestais percorridos por incêndios

Tabela 8- Compatibilização do PDM de Mangualde com o PROF-CL

FONTE: PROF-CL (2019)

Após analisar a tabela acima verifica-se que existe apenas uma situação a ter em conta relativamente à compatibilização do Plano Diretor Municipal de Mangualde com o PROF-CL, concretamente o facto de existir no PDM de Mangualde uma omissão relativa ao acrescento de servidões associadas aos recursos florestais, à proteção do sobreiro e azinheira, à identificação de árvores e povoamentos de interesse público e também à identificação de povoamentos florestais percorridos por incêndios.

8. CONCLUSÃO

O Plano Diretor Municipal de Mangualde deve estabelecer o modelo de desenvolvimento e de organização espacial do território municipal assente na classificação e qualificação do solo. A classificação do solo determina os seus usos, estando a reclassificação do solo dependente do processo de revisão ou alteração do plano. A classificação do solo determina o destino dos terrenos, encontrando-se repartida em solo rústico e solo urbano.

A nível legislativo, tem particular relevância e impacte territorial o facto do atual quadro deixar de considerar a opção programática que a definição do solo urbanizável lhe conferia, conforme o artigo 121º, nº 1, alínea a) do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

O presente relatório da 1ª Alteração à 1ª Revisão do PDM de Mangualde teve como principal objetivo elaborar uma análise e um diagnóstico das áreas classificadas como solo urbanizável, no sentido de apurar o cumprimento dos critérios referidos no ponto 3 do artigo nº 7 do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, de modo a construir um modelo territorial adequado, vertendo-se os resultados deste trabalho na nova Planta de Ordenamento. Logicamente, a categoria de solo urbanizável foi eliminada, procedendo-se à classificação destas áreas como solo urbano ou rústico.

Ainda neste âmbito, foram também consideradas participações que configuraram pequenas alterações ao ordenamento, tendo sido também a Planta de Ordenamento alterada em conformidade.

Por outro lado, em virtude de decorridos sete anos desde a 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Mangualde, esta alteração surgiu como uma oportunidade de atualizar os conteúdos do Plano Diretor Municipal, em particular a Planta de Compromissos, Planta de Infraestruturas e Transportes, Planta de Outras Condicionantes e a Planta de Áreas Percorridas por Incêndios.

Por sua vez, constituindo-se o Regulamento como um dos documentos que integram o Plano Diretor Municipal, definindo as normas e regras a que devem cumprir a ocupação, o uso e a transformação do solo no território, no âmbito do enquadramento e cumprimento do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, e de acordo com as respetivas definições das categorias e subcategorias de espaço definidas, as alterações ao regulamento prenderam-se com a eliminação da categoria de solo urbanizável, a alteração da designação de solo rural para rústico e a alteração da designação de espaços habitacionais para espaços residenciais.

Neste contexto, em função do entendimento por parte da Câmara Municipal de a necessidade de atualizar diversos conteúdos do regulamento, por considerar serem importantes para a sua estratégia de execução do Plano, foram realizadas várias alterações.

Sem prejuízo da estratégia e os objetivos estabelecidos para a 1.ª revisão continuarem válidos e pertinentes, e não se pretendendo com esta alteração uma mudança da linha estratégica ou uma revisão crítica global, considera-se que as matérias abordadas neste relatório são uma oportunidade de melhorar os conteúdos sobre os quais incidiu o procedimento da 1ª Alteração à Primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de Mangualde.

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Agência Portuguesa do Ambiente. *Parte 6 – Programa de Medidas. Plano de Gestão da Bacia Hidrográfica I PGRH do Vouga, Mondego e Lis – RH4*. Maio de 2016.

CCDR-Centro. *Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro, PROT-C*. Maio de 2011.

Câmara Municipal de Mangualde. *Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios. Relatório do Plano*. 2014.

Câmara Municipal de Mangualde. *Revisão do Plano Director Municipal de Mangualde. Relatório do Plano*. Maio de 2013.

Direção-Geral do Território. *Carta Administrativa Oficial de Portugal*. 2018

Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas. *Programa Regional de Ordenamento Florestal Centro Litoral*. Documento Estratégico, Capítulo A - Z, 2019.

Direção-Geral do Território. *Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território*. 2019.

Sítios da Internet

Agência Portuguesa do Ambiente. <https://www.apambiente.pt>. Consultado a 21 de dezembro de 2019.

Agência Portuguesa do Ambiente. Plano Nacional da Água.

<https://www.apambiente.pt/?ref=16&subref=7&sub2ref=9&sub3ref=833>. Consultado a 15 de dezembro de 2019.

Câmara Municipal de Mangualde. <https://www.cmmangualde.pt/> Consultado a 15 de janeiro de 2020

Direção Geral do Património Cultural. <http://www.patrimoniocultural.gov.pt>. Consultado a 09 de fevereiro de 2020

Direção-Geral do Território. <http://www.dgterritorio.pt/>. Consultado a 05 de fevereiro de 2020

Infraestruturas de Portugal. <http://www.infraestruturasdeportugal.pt/>. Consultado a 08 de fevereiro de 2020

Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas. <http://www.icnf.pt/>. Consultado a 18 de fevereiro de 2020

10. ANEXOS

PLANTAS

- 1.1- Planta de Ordenamento;
- 1.2- Planta de Ordenamento: Zonamento Acústico;
- 2.1-Planta de Condicionantes: Outras Condicionantes;
- 2.2-Planta de Condicionantes: REN e RAN;
- 2.3- Planta de Condicionantes: Áreas Percorridas por Incêndios Rurais;
- 7.0- Planta de Infraestruturas e Transportes;
- 9.0- Planta de Compromissos.