

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

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO AOS  
PARECERES EMITIDOS PELAS  
ENTIDADES

CÂMARA MUNICIPAL DE MANGUALDE  
Setembro de 2022



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

Relatório de Ponderação aos Pareceres Emitidos pelas Entidades

**Câmara Municipal de Mangualde | setembro 2022**

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



No âmbito da 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Mangualde e na sequência da Reunião de Conferência Procedimental realizada por videoconferência em 31 de agosto de 2021, foi emitida a respetiva ata elaborada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) contendo os pareceres das entidades que se pronunciaram sobre a proposta de alteração. Deste modo, o presente documento constituiu o relatório de ponderação aos pareceres emitidos após a realização da referida reunião, bem como aos resultantes das subseqüentes reuniões de concertação.

Para a Conferência Procedimental foram convocadas as seguintes entidades que emitiram pareceres sobre a proposta de alteração do PDM:

- Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARH Centro);
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC);
- Administração Regional de Saúde do Centro (ARSC);
- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC);
- Direção Geral de Energia e Geologia (DGEG);
- Direção Geral do Território (DGT);
- Direção Regional de Cultura do Centro (DRCC);
- Infraestruturas de Portugal (IP);
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF).

Das entidades supracitadas, duas emitiram pareceres desfavoráveis, a ARSC e a DGT, seis pronunciaram-se com pareceres favoráveis condicionados, incluindo a CCDRC, e uma com parecer favorável, a IP.

Na sequência da análise e ponderação aos referidos pareceres, a Câmara Municipal de Mangualde (CMM), procedeu às alterações dos diversos elementos que constituem o plano, de modo a acautelar todas as matérias inerentes ao procedimento em curso e promoveu a realização de três reuniões de concertação com as entidades que emitiram parecer desfavorável e com a CCDRC.

As alterações supracitadas incidiram sobre todas as peças escritas e desenhadas, tendo sido também apresentados novos elementos que constituem a instrução processual da proposta de alteração do plano

e que se encontravam em falta, designadamente o Programa de Execução e Plano de Financiamento, o Relatório Não Técnico no âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica e a Ficha de Dados Estatísticos.

Cumpre ainda referir que o processo de concertação com a CCDRC promoveu discussões relevantes, cujos resultados se refletiram principalmente na planta de ordenamento e no regulamento, pelo que se apresenta abaixo a ponderação ao parecer da referida entidade decorrente da Reunião de Concertação, realizada no dia 26 de maio de 2022, onde também são acauteladas as questões apresentadas no parecer emitido pela CCDRC em 31 de agosto de 2021, no âmbito da conferência procedimental.

Assim, temos:

## PONDERAÇÃO AO PARECER DA CCDR

### 1. ENQUADRAMENTO

O presente documento constitui o relatório de análise e ponderação ao parecer Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) à proposta da 1.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal no âmbito da Reunião de Concertação, realizada no dia 26 de maio de 2022, por meio de videoconferência.

A entidade emitiu parecer **favorável condicionado**, em maio de 2022, pelo que este relatório decorre, assim, da ponderação efetuada pela Câmara Municipal (CM) que, sem prejuízo da devida ponderação holística ao parecer, tomou em consideração a globalidade das apreciações, conforme será evidenciado, pelo que são remetidos os elementos e conteúdos alterados da proposta do plano.

Cumprindo ainda referir que este relatório também acautela as questões apresentadas no parecer da CCDR emitido em 31 de agosto de 2021, no âmbito da conferência procedimental.

#### 1.1. INSTRUÇÃO PROCESSUAL

O presente processo de concertação referente aos pareceres enviados pela CCDR é instruído pelos seguintes elementos:

- Relatório de Ponderação – Pós Reunião de Concertação;
- Regulamento;
- Alterações ao regulamento;
- Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo;
- Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico;
- Planta de Condicionantes – Perigosidade de incêndio rural.

## **2. PROPOSTA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

---

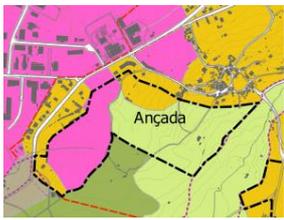
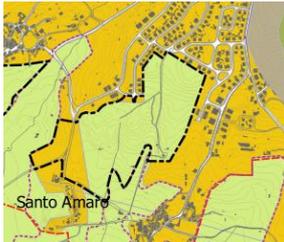
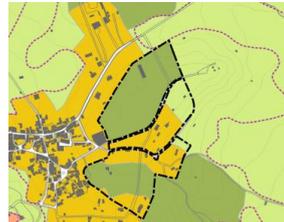
Tendo em consideração as áreas do território que obtiveram parecer desfavorável ou favorável condicionado no parecer emitido pela entidade após a Reunião de Concertação, foram novamente analisadas individualmente cada uma, de modo a apresentar novas opções de ordenamento ou novas justificações que explicitem a necessidade da manutenção da proposta.

### **2.1. PROPOSTA PARA AS ÁREAS URBANIZÁVEIS**

Na sequência das considerações expressas pela entidade às propostas de classificação e qualificação das áreas de solos urbanizáveis, foram reelaborados os quadros de análise, de modo a atender às solicitações apresentadas. Deste modo, no Quadro 1 apresenta-se novamente as propostas de ordenamento para as Áreas Urbanizáveis – Espaços Urbanos de baixa densidade e adicionam-se as respetivas áreas em hectares.

## RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO

Quadro 1 - Proposta para as Áreas Urbanizáveis – Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Nº	PROPOSTA	ÁREA (ha)	FUNDAMENTAÇÃO
2	 Solo urbano - Espaços urbanos de baixa densidade	2,976	Área apoiada por arruamento infraestruturado com interesse para um investimento que necessitará da profundidade de frente urbana que esta área oferece.
	Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas	6,521	
	Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	9,99	
3	 Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	3,232	Existe a decorrer um processo de loteamento com o n.º 02/2020/2 e um processo de destaque 05/2020/4, para o qual vão dar entrada de um processo de licenciamento. Aliado a estes compromissos, encontra-se apoiada em arruamento pavimentado e servido de rede elétrica, rede de água e rede de drenagem de águas residuais
	Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	14,1	
5 e 6	 Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção	9,067	Área apoiada por duas grandes avenidas infraestruturadas, a avenida Sra. do Castelo e a Avenida Tojal D' Anta. Ainda a salientar que esta, é uma área abrangida por vários compromissos, aonde se destacam diversos loteamentos.
	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	7,679	
	Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	10,5831	
12, 13 e 14	 Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção	4,919	Área apoiada por arruamento infraestruturado e com compromissos, nas quais, as áreas propostas para solo Urbano - Baixa Densidade, nos últimos anos deram entrada os processos 01/2018/05, 01/2020/31, 01/2021/119, 01/2022/32, estando algumas obras já em andamento.
	Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	2,719	
	Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	0,753	

Ao realizar uma análise estatística das opções adotadas na proposta de ordenamento para as áreas representadas no quadro suprarreferido, evidenciou que apenas 32% destas áreas urbanizáveis mantiveram classificadas como solo urbano enquanto 68% foram reclassificadas como solo rústico, tendo a sua classificação distribuída percentualmente como se representa no Gráfico 1.

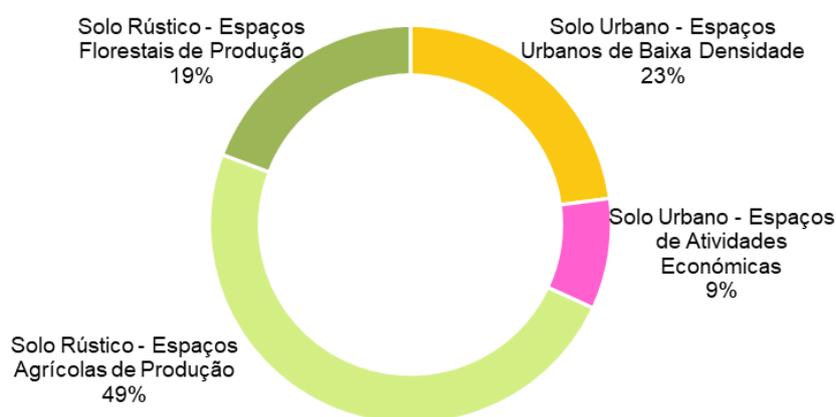


Gráfico 1 - Categorização da proposta de classificação e qualificação do solo para as áreas urbanizáveis – espaço urbano de baixa densidade.

Ainda relativamente às áreas urbanizáveis, no que diz respeito à proposta para a área identificada com o número 10, qualificada como espaços de atividades económicas, para a qual a entidade manteve a sua posição ao emitir o parecer favorável condicionado, optou-se por reduzir as suas dimensões significativamente, passando de 21,5 hectares para apenas 2,9 hectares (Figura 1), o que consiste numa redução de 86,5%, de modo a manter como espaços de atividades económicas somente a área mais consolidada do território.

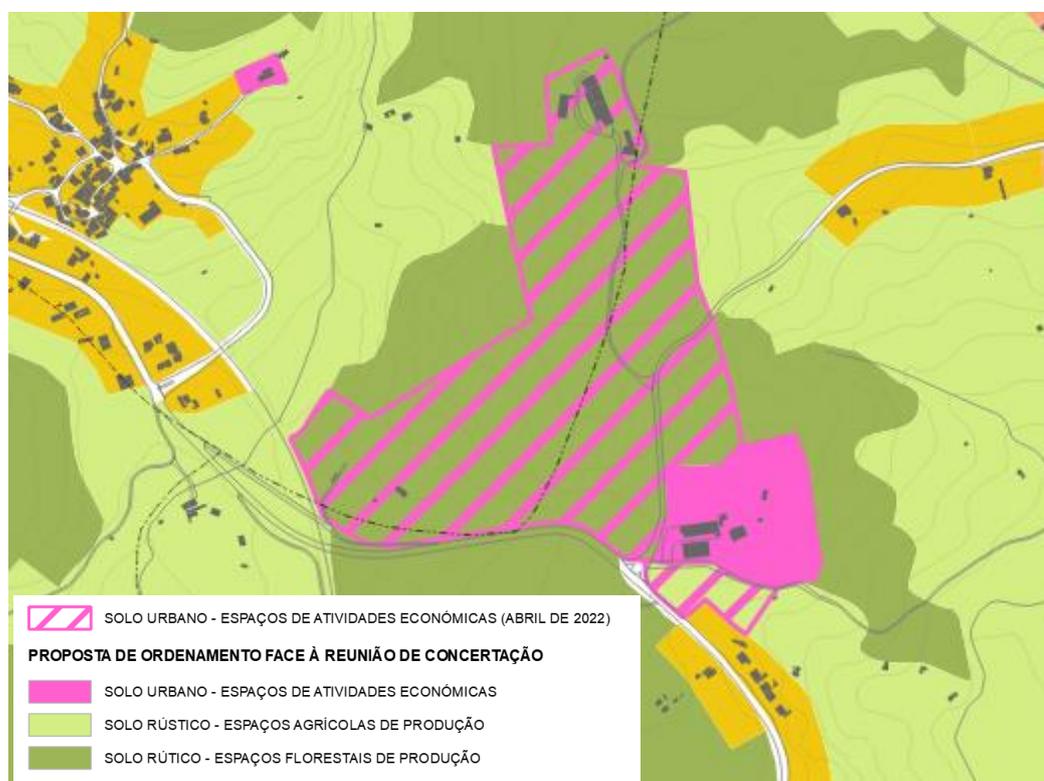


Figura 1 - Solo urbanizável - Espaço de Atividades Económicas (Área 10)

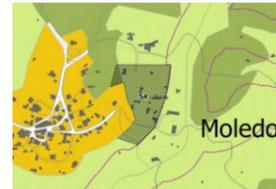
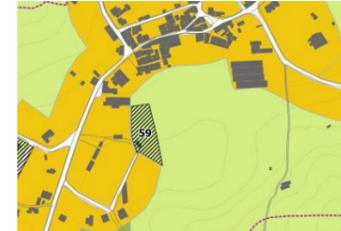
Cumprir referir que a área mantida está infraestruturada, possui compromissos e beneficia de linha de transporte coletivo rodoviário, encontrando-se próxima da estação de comboios de Contenças Gare, na linha da Beira Alta. As demais áreas foram reclassificadas como solo rústico, seguindo a classificação e qualificação dos terrenos adjacentes.

## **2.2. PROPOSTAS DECORRENTES DE PARTICIPAÇÕES EM ÁREAS INFRAESTRUTURADAS**

Tendo em consideração o parecer apresentado posterior à reunião de concertação, foi alterado o quadro relativamente às participações públicas que incidem sobre áreas já infraestruturadas, de modo a demonstrar as novas opções ao ordenamento, ou ainda a apresentar o reforço da justificação daquelas que foram consideradas de fundamental importância e que cumprem os requisitos para serem classificadas como urbanas (Quadro 2). Foram considerados apenas as áreas que obtiveram parecer desfavorável ou favorável condicionado, sendo estas espacializadas na figura 2 para melhor leitura da proposta.

Quadro 2 - Participações para espaços urbanos de baixa densidade - áreas infraestruturadas

Nº	PROPOSTA DE ORDENAMENTO DE ABRIL DE 2022			PROPOSTA DE ORDENAMENTO DECORRENTE DA REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO			
	EXTRATO DO ORDENAMENTO	ÁREA (ha)	FUNDAMENTAÇÃO	EXTRATO DO ORDENAMENTO	CLASSIFICAÇÃO - QUALIFICAÇÃO	ÁREA (ha)	JUSTIFICAÇÃO
21		1	Na continuidade do solo urbano existente, encontra-se apoiada em arruamento pavimentado e servido de rede elétrica, rede de água e rede de drenagem de águas residuais. Para ter profundidade em solo urbano que permita instalar um investimento ligado à área da saúde, que já se encontra em projeto a aguardar esta alteração, dada a proximidade do centro de saúde, que está do outro lado da avenida.		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	0,664	O pedido de reclassificação dá-se pelo pedido realizado por tratar-se de um terreno que foi adquirido por um valor significativo, dada a sua localização e para onde existe uma proposta de instalação de uma farmácia, em que tem que cumprir 100m de afastamento ao centro de saúde e 350m da farmácia mais próxima.
				Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção	0,562		
24		0,03	Na continuidade do solo urbano existente, encontra-se apoiada em arruamento pavimentado e servido de rede elétrica, rede de água e rede de drenagem de águas residuais. Para incluir os 10m de frente do terreno em urbano, possibilitando a construção de duas edificações.		Manter-se-á a classificação em vigor		
38		0,8	Na continuidade do solo urbano existente, encontra-se apoiada em arruamento pavimentado e servido de rede elétrica, rede de água e a câmara faz a recolha ao nível do esgoto. Para permitir construção de 2 edificações uma de cada lado da rua.		Manter-se-á a classificação em vigor		
40		0,1	Na continuidade do solo urbano existente, encontra-se apoiada em arruamento pavimentado e servido de rede elétrica, rede de água e rede de drenagem de águas residuais. Para permitir a ampliação de uma construção que se encontra aprovada pelo processo 01/2018/158.		Manter-se-á a classificação em vigor		
44		0,3	Na continuidade do solo urbano existente, encontra-se apoiada em arruamento pavimentado e servido de rede elétrica, rede de água e rede de drenagem de águas residuais. Visa construir duas edificações.		Manter-se-á a classificação em vigor		
51		0,1	Na continuidade do solo urbano existente, encontra-se apoiada em arruamento pavimentado e servido de rede elétrica, rede de água e rede de drenagem de águas residuais. Existe o processo de obras 18/2003/48, que serviu de base para o destaque 05/2003/19, que se encontra registado, feito à luz do PDM de 1995 e o requerente na altura não construiu porque entramos em crise e agora parte do terreno está fora do solo urbano e não consegue cumprir índices.		Manter-se-á a classificação em vigor		

Nº	PROPOSTA DE ORDENAMENTO DE ABRIL DE 2022			PROPOSTA DE ORDENAMENTO DECORRENTE DA REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO				
	EXTRATO DO ORDENAMENTO	ÁREA (ha)	FUNDAMENTAÇÃO	EXTRATO DO ORDENAMENTO	CLASSIFICAÇÃO - QUALIFICAÇÃO	ÁREA (ha)	JUSTIFICAÇÃO	
52		0,3	Na continuidade do solo urbano existente, encontra-se apoiada em arruamento pavimentado e servido de rede elétrica, rede de água e rede de drenagem de águas residuais. Para o terreno ter profundidade e permitir a construção.		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	0,131	Reclassifica-se parcialmente por se tratar de um terreno de herança com pretensões claras de fixação de população jovem na aldeia. Sua reclassificação tem impactos demográficos e sociais positivos e trata-se de dar continuidade da possibilidade construtiva ao longo da via, sendo assim também uma questão de colmatação e coerência territorial	
					Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	0,186		
53		0,1	Na continuidade do solo urbano existente, encontra-se apoiada em arruamento pavimentado e servido de rede elétrica, rede de água e rede de drenagem de águas residuais. Área de um destaque que pretendem construir e está fora de solo urbano.		Manter-se-á a classificação em vigor			
54		1,8	Na continuidade do solo urbano existente, encontra-se apoiada em arruamento servido de rede elétrica, rede de água e a câmara faz a recolha das águas residuais. Existência de várias construções e permitir a sua regularização/ ampliação.		Manter-se-á a classificação em vigor			
59		0,3	Na continuidade do solo urbano existente, encontra-se apoiada em arruamento pavimentado e servido de rede elétrica, rede de água e rede de drenagem de águas residuais. Terreno da paroquia de Santiago de Cassurrães, junto à igreja, campo de jogos, onde pretendem edificar.		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	0,173	Foi realizada uma reclassificação parcial para atender ao pedido de participação pública.	
					Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	0,169		
60		0,2	Na continuidade do solo urbano existente, encontra-se apoiada em arruamento pavimentado e servido de rede elétrica, rede de água e rede de drenagem de águas residuais. Incluir construção existe na continuidade de um lagar do azeite.		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	0,035	Foi realizada uma reclassificação parcial para atender ao pedido de participação pública.	
					Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	0,117		

Nº	PROPOSTA DE ORDENAMENTO DE ABRIL DE 2022			PROPOSTA DE ORDENAMENTO DECORRENTE DA REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO				
	EXTRATO DO ORDENAMENTO	ÁREA (ha)	FUNDAMENTAÇÃO	EXTRATO DO ORDENAMENTO	CLASSIFICAÇÃO - QUALIFICAÇÃO	ÁREA (ha)	JUSTIFICAÇÃO	
81		0,1	Na continuidade do solo urbano existente, encontra-se apoiada em arruamento pavimentado e servido de rede elétrica, rede de água e rede de drenagem de águas residuais. Para incluir parte de uma edificação existente com o processo 01/2016/106 e para construir uma garagem junto à mesma.		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	0,049	A edificação já está implantada e possui um processo para construir uma garagem, de modo que pede-se a reclassificação parcial	
					Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	0,088		
86		0,6	Na continuidade do solo urbano existente, encontra-se apoiada em arruamento pavimentado e servido de rede elétrica, rede de água e rede de drenagem de águas residuais. Investimento na área da saúde mental, que deu entrada para a área de solo urbano existente com os processos 05/2021/11 e 01/2022/12 e precisa de mais área de solo urbano para se ampliar e ser rentável, sem esta área não consegue cumprir índices e afastamentos face ao solo rural.		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	0,404	Reforça-se a necessidade da área para a implantação do projeto que é uma mais valia para a localidade pois vai gerar emprego, numa zona onde existem poucas oportunidades, além de se tratar de uma área da saúde muito importante e com muita lacuna na região e no país.	
					Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção	0,212		
87		0,4	Na continuidade do solo urbano existente, encontra-se apoiada em arruamento pavimentado e servido de rede elétrica, rede de água e rede de drenagem de águas residuais. Inclui uma parcela destacada, de um destaque feito à luz do PDM de 1995, com o processo 05/2011/9, que se encontra registado como artigo urbano e a pagar IMI. A parcela em causa foi adquirida na altura por um casal jovem que emigrou para ir ganhar para a edificação e agora veio com esse propósito e não é possível se não for solo urbano, pois não tem área e afastamentos face ao solo rural.		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	0,209	O terreno foi parcialmente reclassificado seguindo os limites do lote em questão	
					Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	0,214		

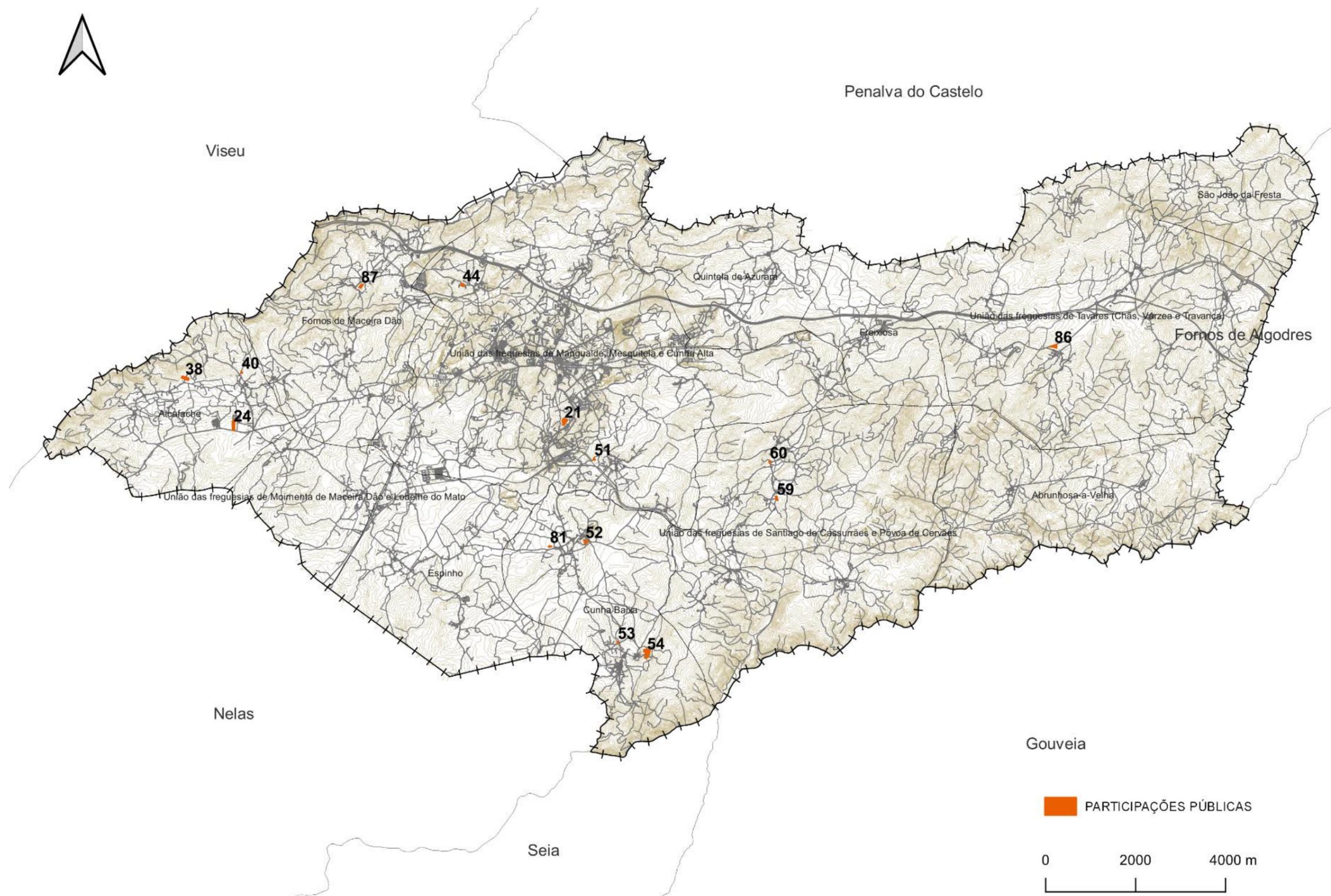


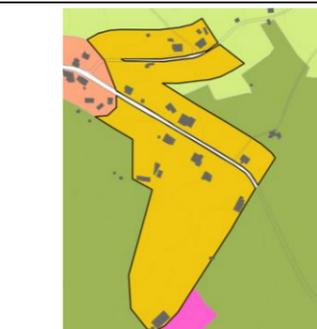
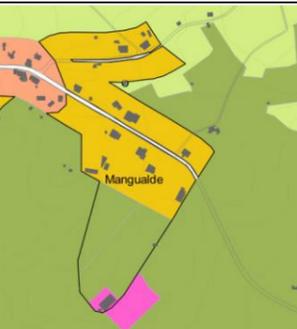
Figura 2 - Localização dos Pedidos de participação revistos.

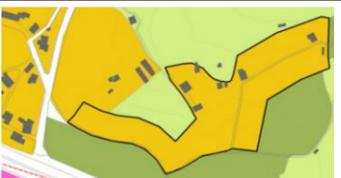
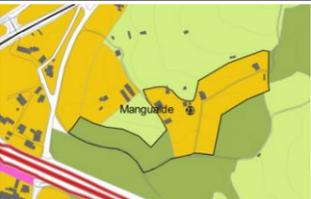
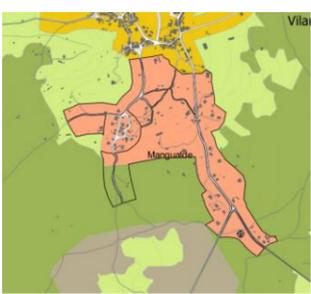
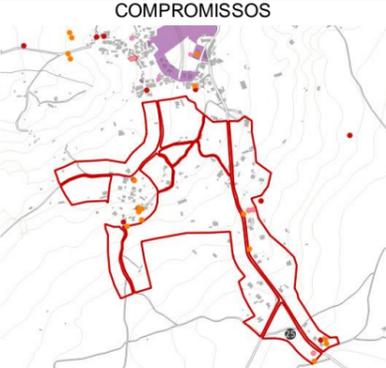
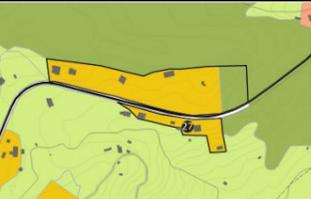
Entre os 14 pedidos de participação pública que foram revistos, 7 mantiveram a classificação como solo rústico, enquanto os restantes foram parcialmente classificados como urbano e devidamente justificados, como foi apresentado no quadro 2. Da totalidade dos 6,13 hectares analisados, apenas 1,66 hectares foram classificados como solo urbano, representando uma percentagem inferior a 37% relativamente a área solicitada no âmbito da participação pública.

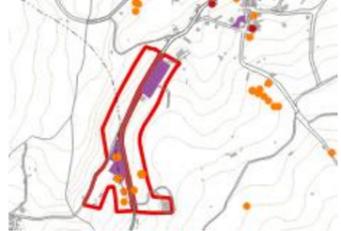
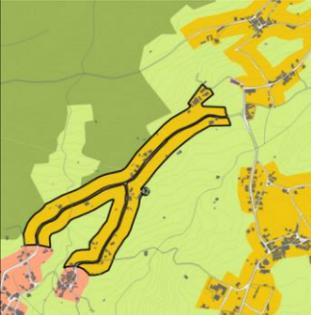
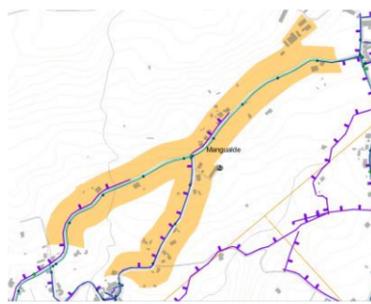
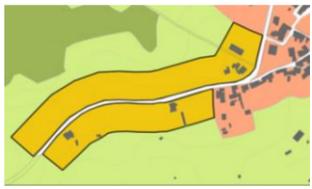
### **2.3. PROPOSTAS PARA AS ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA**

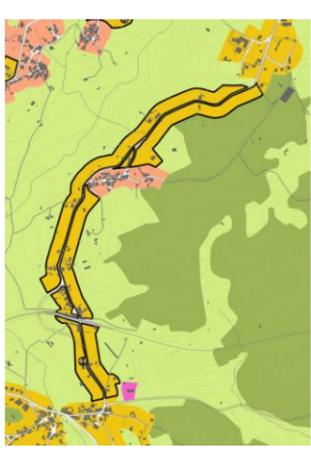
No que diz respeito às propostas para as Áreas de Edificação Dispersa, foi utilizada a mesma metodologia aplicada às Participações públicas em áreas infraestruturadas. Deste modo, as situações a rever no âmbito dos comentários da CCDR durante a reunião de concertação, refletidos em ata, encontram-se detalhadas no Quadro 3 deste relatório. As sugestões apresentadas pela entidade foram ponderadas, pelo que no quadro seguinte ilustram-se as opções assumidas, quer pela aceitação integral dos contributos, quer pela elaboração de propostas distintas que apresentam maior coerência dentro dos objetivos propostos pelo PDM, considerando ainda as condicionantes e níveis de infraestruturação. A localização destes casos é apresentada no mapa da Figura 3.

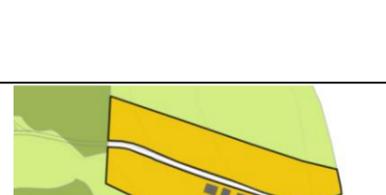
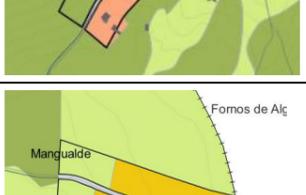
Quadro 3 - Propostas de ordenamento para as áreas de edificação dispersa do PDM em vigor

Nº	PROPOSTA DE ABRIL DE 2022		PROPOSTA DE ORDENAMENTO DECORRENTE DA REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO					
	EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO	ÁREA (ha)	EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO	CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO	ÁREA (ha)	FUNDAMENTAÇÃO	INFORMAÇÃO ADICIONAL	
3		4,4		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	4,4	Sem prejuízo do proposto pela entidade e face à impossibilidade de no âmbito do procedimento de alteração haver lugar a pedidos de exclusão da RAN, bem como considerando que a área não atende todos os critérios para ser classificada como solo urbano, manter-se-á a proposta de ordenamento anterior, e mantendo também a suas dimensões por ser uma área já consolidada e coesa que estabelece relações com o outro aglomerado urbano à oeste, consolidado, compartilhando equipamentos urbanos.	RAN SOBRE ORTOFOTOMAPA 	
8		3,1		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção	1,665 0,435 0,978	Foi feita a redefinição tendo em conta a RAN e o compromisso de licenciamento nº 01/2017/138, existente a oeste.	COMPROMISSOS SOBRE ORDENAMENTO 	
9		8,1		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção	5,77 0,147 2,136	Foi feita a redefinição tendo em conta a ocupação e os compromissos existentes. A sul houve uma requalificação devido a existência de armazéns, pelo qual se propõe a sua inclusão na mancha 77 dos espaços de atividades económicas que está do outro lado do arruamento.	ORDENAMENTO SOBRE ORTOFOTOMAPA 	
10		4,2		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	4,2	Sem prejuízo do proposto pela entidade e face à impossibilidade de no âmbito do procedimento de alteração haver lugar a pedidos de exclusão da RAN, bem como considerando que a área não atende todos os critérios para ser classificada como solo urbano, manter-se-á a proposta de ordenamento anterior, e mantendo também a suas dimensões por ser uma área já consolidada e coesa, com compromissos urbanísticos referentes a licenças e que possui um equipamento religioso	RAN SOBRE ORTOFOTOMAPA 	COMPROMISSOS 
11		2,7		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	2,49 0,217	Foi feita a redefinição sugerida pela entidade, tendo em conta os compromissos referente a licenças e procurando não colidir com a RAN.	RAN SOBRE ORTOFOTOMAPA 	COMPROMISSOS 

Nº	PROPOSTA DE ABRIL DE 2022		PROPOSTA DE ORDENAMENTO DECORRENTE DA REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO				
	EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO	ÁREA (ha)	EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO	CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO	ÁREA (ha)	FUNDAMENTAÇÃO	INFORMAÇÃO ADICIONAL
18		3,6		Solo Rústico - Aglomerados Rurais	11,995	Feita a redefinição para aglomerado rural de acordo com as orientações.	
22		2,9		Solo Rústico - Área de Edificação Dispersa	2,876	Feita a reclassificação para Área de Edificação Dispersa de acordo com as sugestões da entidade.	
23		3,3		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	2,367	Foi feita a redefinição da área de acordo com as orientações.	
				Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção	0,918		
25		30,5		Solo Rústico - Aglomerados Rurais	28,362	Foi redefinido, tendo em consideração que a área, na EM 645, à saída para Abrunhosa do Mato, já tem os compromissos 01/20219/90 e 01/2019/ 109, os quais já se encontram em construção, tendo em vista a manutenção da coesão territorial.	
				Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção	2,138		
26		4,6		Solo Rústico - Área de Edificação Dispersa	4,579	Foi feita a requalificação para Área de Edificação Dispersa de acordo com as sugestões da entidade.	
27		7		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	2,998	Foi incluída em Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade, foi feita a redefinição tendo em conta os compromissos.	
				Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção	0,471		

Nº	PROPOSTA DE ABRIL DE 2022		PROPOSTA DE ORDENAMENTO DECORRENTE DA REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO				
	EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO	ÁREA (ha)	EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO	CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO	ÁREA (ha)	FUNDAMENTAÇÃO	INFORMAÇÃO ADICIONAL
28		7,9		Solo Rústico - Aglomerados Rurais	9,685	Foi feita a redefinição tendo em conta as pré-existências, tal como sugerido, buscando promover a dinâmica territorial, face ao investimento em atividades turísticas que vem sendo implantado por jovens empreendedores na referida zona.	
38		7,6		Solo Rústico - Área de Edificação Dispersa	7,6	Foi feita a reclassificação para Área de Edificação Dispersa de acordo com as sugestões da entidade.	
39		5,5		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	5,5	Optou-se por manter a classificação como solo urbano - espaços de baixa densidade, por se tratar de uma área que cumpre os requisitos para o mesmo, estando esta na contiguidade de solo urbano e possuindo diversos compromissos, incluindo loteamentos urbanos.	
42		14,7		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	14,7	Optou-se por manter a classificação como solo urbano - espaços de baixa densidade, por se tratar de uma área que cumpre os requisitos para o mesmo, possuindo rede de abastecimento de água e rede de saneamento. A classificação integral da área trata-se de dar resposta aos investimentos ali já despendidos, aproveitando a capacidade construtiva ao longo de toda a via e garantindo a coesão territorial e fixação populacional. Ressalta-se também a existência de compromissos ao longo do território em questão e a presença de outros espaços urbanos consolidados a volta.	<p>COMPROMISSOS</p>  <p>INFRAESTRUTURAS</p> 
43		4,1		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	2,568	Retificou-se a área, reclassificando para rústico as áreas não consolidadas e que apresentavam essa atividade e manteve como urbano aquelas áreas já infraestruturadas e com compromissos que cumprem os requisitos de tal classificação. Procurando obter assim um maior aproveitamento do potencial construtivo do local e do que já foi investido.	<p>COMPROMISSOS</p>  <p>INFRAESTRUTURAS</p> 
				Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	1,532		

Nº	PROPOSTA DE ABRIL DE 2022		PROPOSTA DE ORDENAMENTO DECORRENTE DA REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO					
	EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO	ÁREA (ha)	EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO	CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO	ÁREA (ha)	FUNDAMENTAÇÃO	INFORMAÇÃO ADICIONAL	
44		17,4		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	17,4	Optou-se por manter a classificação como solo urbano - espaços de baixa densidade, por se tratar de uma área que cumpre os requisitos para o mesmo, possuindo rede de abastecimento de água e rede de saneamento. A classificação integral da área trata-se de dar resposta aos investimentos ali já despendidos, aproveitando a capacidade construtiva ao longo de toda a via e garantindo a coesão territorial, uma vez que situa-se entre duas áreas de solo urbano, a qual deverá promover a fixação populacional. Tem-se ainda em consideração que a aldeia de Casal Mundinho encontra-se saturada e existe nesta área o loteamento 02/1995/334, que ficaria impedido de possíveis alterações necessária se classificado como AED. O mesmo se aplica à povoação de Contenças Gare, onde também existe o loteamento 02/2000/5, que já teve aditamentos por questões de áreas, o que ficaria também impossibilitado.	<p>COMPROMISSOS</p> 	<p>INFRAESTRUTURAS</p> 
47		7,7		Solo Rústico - Área de Edificação Dispersa	7,7	Foi feita a reclassificação para Área de Edificação Dispersa de acordo com as sugestões da entidade.		
48		6,6		Solo Rústico - Aglomerados Rurais	5,877	Foi feita a redefinição tendo em conta os compromissos e classificado como Aglomerado Rural		
				Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção	0,745			
49		14,7		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	13,27	Foi feita a redefinição tendo em conta as pré-existências e os compromissos.		
				Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção	1,43			
51		4,3		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	3,245	Foi feita a redefinição tendo em conta as pré-existências e os compromissos.		
				Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção	0,928			
				Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	0,127			
56				Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	6,943	Foi feita a reclassificação para Espaço Urbano de Baixa Densidade de acordo com as sugestões da entidade.		

Nº	PROPOSTA DE ABRIL DE 2022		PROPOSTA DE ORDENAMENTO DECORRENTE DA REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO				
	EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO	ÁREA (ha)	EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO	CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO	ÁREA (ha)	FUNDAMENTAÇÃO	INFORMAÇÃO ADICIONAL
58		3,8		Solo Rústico - Aglomerados Rurais	2,569	Foi feita a redefinição, tal como sugerido, tendo em conta os compromissos existentes.	
				Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	1,231		
59		3,9		Solo Rústico - Aglomerados Rurais	3,573	Foi feita a redefinição, tal como sugerido, tendo em conta os compromissos existentes.	
				Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção	0,283		
60		6,1		Solo Rústico - Aglomerados Rurais	5,529	Foi feita a redefinição, tal como sugerido, tendo em conta os compromissos existentes.	
				Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção	0,571		
61		4,3		Solo Rústico - Aglomerados Rurais	3,488	Foi feita a redefinição, tal como sugerido, tendo em conta os compromissos existentes.	
				Solo Rústico - Espaços Florestais de Produção	0,812		
62		3,7		Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade	2,928	Foi feita a redefinição, tal como sugerido, tendo em conta os compromissos existentes.	
				Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção	0,772		

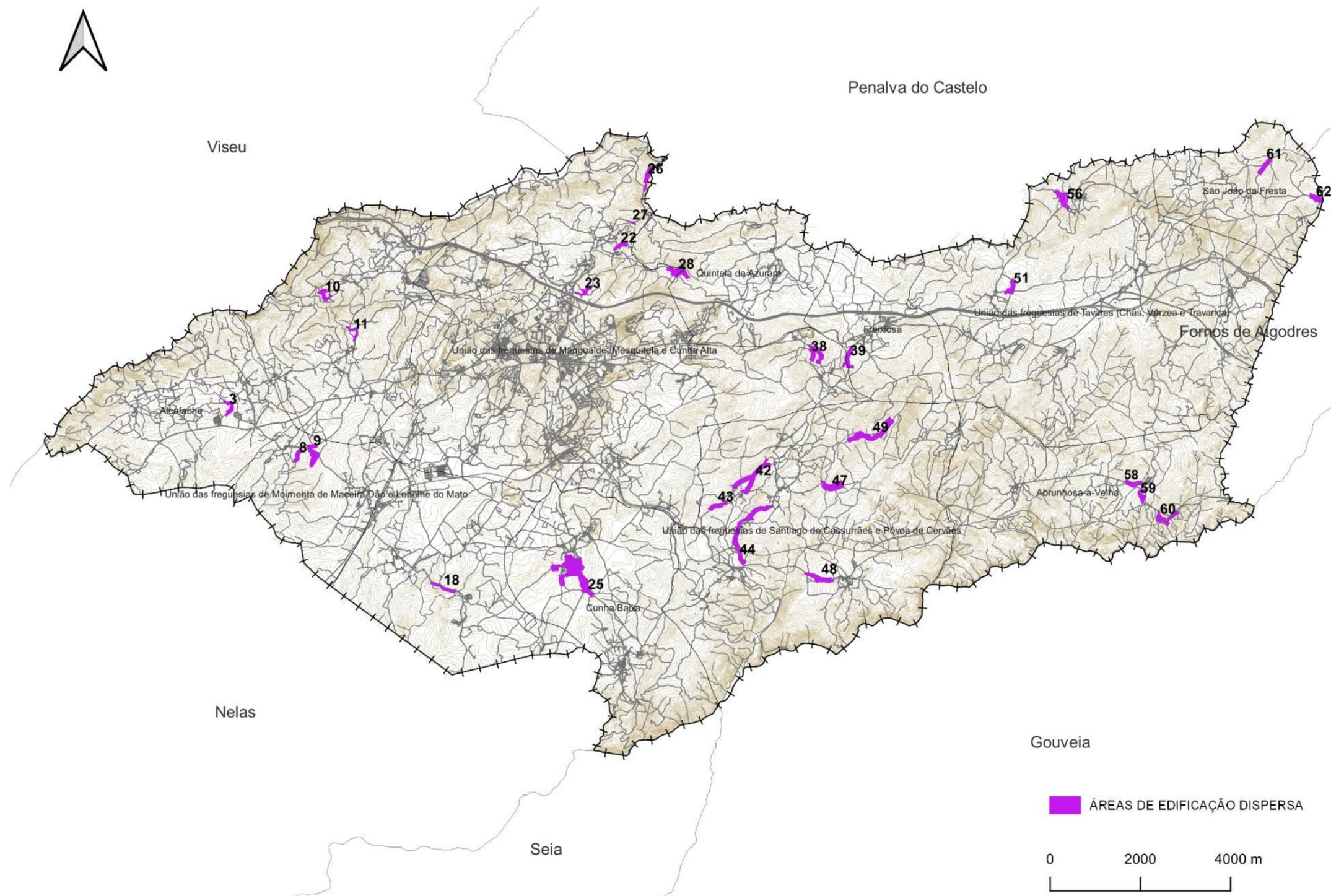


Figura 3 - Localização das Áreas de Edificação Dispersas revistas

## **2.4. CONCLUSÃO SOBRE A REVISÃO AO ORDENAMENTO**

As diversas análises sobre o território, refletidas no presente relatório, reforçam a necessidade de classificação como solo urbano de algumas áreas contempladas pela participação pública e de áreas de edificação dispersa, uma vez que a alteração à revisão do PDM deverá refletir os objetivos e estratégias para o território, tendo em vista as necessidades da população.

A classificação e qualificação do solo urbano – espaços urbanos de baixa densidade, contíguos à malha urbana atual tem como objetivo evitar a dispersão urbana e ter um melhor aproveitamento das infraestruturas já existentes, garantindo uma proposta mais sustentável.

Adicionalmente, anexam-se a este relatório a Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo e a Planta de Ordenamento: Zonamento acústico, contemplando as alterações supracitadas.

### 3. ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO

---

No que se refere ao regulamento, este foi readequado para atender as regras da logística, de modo a atender o constante do anexo II da Resolução do Conselho de Ministros nº. 77/2010, de 11 de outubro.

Face ao hiato decorrido entre a conferência procedimental e a reunião de concertação, a entidade sugere novas alterações regulamentares relacionadas com a habitação em solo rústico, que devem ser refletidas nomeadamente nos artigos 53º, 54º e 58º, cuja a redação se mantinha a mesma do PDM em vigor, não havendo sofrido nenhuma alteração até então, e que correspondiam respetivamente aos artigos 49º, 50º e 54º, na versão apresentada em abril de 2022.

Neste âmbito foram ponderadas as sugestões da entidade. Importando referir que atualmente estamos a fazer política pública municipal sem as diretrizes do PROT, que é intermediário entre PNPOT e PDM, pelo que não se considera a manutenção destas normas uma violação de lei. Aliás, o PNPOT é claro “segundo as diretrizes que, para o efeito, estejam contempladas nos Programas Regionais. Por outro lado, as novas construções destinadas a habitação, devem cingir-se ao solo urbano, aglomerados rurais ou áreas de edificação dispersa, nestas últimas nos termos das orientações dos Programas Regionais e salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, nomeadamente de incêndio, cheia e inundação e deslizamento de vertentes”. Em consonância com o exposto, o PROT assume-se sempre como intermediário.

Ademais, o uso preciso referido nos artigos 53.º e 58.º é indicado a título de compatibilidade e não dominante ou complementar.

Assim, face ao exposto optou-se por alterar a redação dos artigos 53º e 58º por forma a adquirirem um carácter de excecionalidade, como pode ser conferido no regulamento enviado em anexo. O Artigo 54º promoveu ainda o aumento da dimensão mínima da parcela, para 40.000m<sup>2</sup>, de modo a reforçar a excecionalidade destes casos.

## RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO

A CCDR sugeriu ainda, que fosse realizada a verificação dos artigos 21º e 40º (antigos 22º e 41º, respetivamente) devido às alterações mais recentes promovidas pela entrada em vigor do Decreto-lei nº 82/2021, de 13 de outubro. A CM considerou que as alterações decorrentes da nova legislação não afetam o que se apresenta no artigo 21º. Contudo, o artigo 40º é revogado decorrente da entrada em vigor do referido diploma. Houve ainda alteração do artigo 41º em detrimento também do referido decreto.

Acrescenta-se ainda que todas as alterações referentes ao regulamento do plano encontram-se apresentadas em documento em anexo seguindo as regras gerais da legística, retificando e substituindo o documento anterior.

#### **4. ALTERAÇÕES ÀS PLANTAS DE CONDICIONANTES**

---

No que se refere à Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio e Áreas Percorridas por Incêndios Rurais, esta foi revista em conformidade, apresentando atualmente a designação de Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Rural. Nesta, estão agora representadas as classes “Alta” e “Muito Alta” de perigosidade da Carta estrutural de perigosidade de incêndio rural, por forma a cumprir o disposto no Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro. A mesma compõe a instrução deste referido processo e encontra-se em anexo.

---

## **5. ELEMENTOS E CONTEÚDOS EM FALTA E OUTRAS ALTERAÇÕES**

---

A CCDR-C demonstrou ainda preocupação por não ter sido apresentado o Relatório Não Técnico da Avaliação Ambiental Estratégica, assim como a Ficha de dados estatísticos, pelo que cumpre referir que ambos foram elaborados e adequados à proposta do plano, sendo estes apresentados no âmbito da discussão pública.

## **6. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

---

Os pareceres emitidos pela CCDR, tanto no âmbito da conferência procedimental, como na reunião de concertação, foram devidamente ponderados e acautelados de forma holística. As sugestões e pedidos de alterações enquadrados no processo de alteração da Revisão do PDM de Mangualde e nos respetivos termos de referência, foram em sua maioria acatadas e justificadas, promovendo-se, no entanto, alterações e retificações em diferentes elementos do plano que substituem os anteriores.

Importa referir que foram alterados o Regulamento, Plantas de Ordenamento e Plantas de Condicionantes e seus respetivos desdobramentos.