



# REVISÃO DO PDM PENALVA DO CASTELO

## Reserva Agrícola Nacional

Relatório de Fundamentação das Propostas de Desafetação

Fase | Versão Final de Plano

Revisão 02  
Dezembro2013

**CÂMARA MUNICIPAL DE PENALVA DO CASTELO**

Avenida Castendo • 3550-185 PENALVA DO CASTELO

Tel.: (+351) 232 640 020

Fax: (+351) 232 640 021/22

[geral@cm-penalvadocastelo.pt](mailto:geral@cm-penalvadocastelo.pt)

<http://www.cm-penalvadocastelo.pt>



# ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>2</b>
<b>2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA REVISÃO DO PDM</b> .....	<b>2</b>
<b>3. DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS EDIFICADAS E CONSOLIDADAS NO ÂMBITO DA REVISÃO DO PDM</b> .....	<b>4</b>
3.1. Introdução .....	4
3.2. Metodologia .....	4
3.3. Padrões de Povoamento .....	5
3.4. Comparação das áreas Edificadas com os Perímetros Urbanos em Vigor .....	7
<b>4. CONFLITOS DA PROPOSTA DE ORDENAMENTO COM A RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL</b> .....	<b>10</b>
4.1. Perímetro Urbano da Vila de Penalva do Castelo .....	12
4.1.1. Enquadramento .....	12
4.1.1. Desafetação do Regime da RAN .....	13
4.2. Perímetro Urbano de Germil .....	16
4.2.1. Desafetação do Regime da RAN .....	16
4.3. Perímetro Urbano de Matela .....	17
4.3.1. Desafetação do Regime da RAN .....	17
4.4. Perímetro Urbano de Antas .....	18
4.4.1. Desafetação do Regime da RAN .....	18
<b>5. CONCLUSÕES</b> .....	<b>19</b>
<b>6. ANEXO I – PEÇA DESENHADA – RAN “BRUTA” VERSUS ÁREAS EDIFICADAS E CONSOLIDADAS</b> .....	<b>20</b>

# 1. INTRODUÇÃO

O presente documento tem por principal objetivo apresentar uma breve análise às opções de desenvolvimento territorial definidas no âmbito da revisão do PDM de Penalva do Castelo, que sustentam e fundamentam as propostas de desafetação de um conjunto reduzido de áreas que foram integradas na Reserva Agrícola Nacional “Bruta” conforme disponibilizada pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro, em 2006.

## 2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA REVISÃO DO PDM

O concelho de Penalva do Castelo apresenta atualmente uma tendência positiva de evolução socioeconómica perspetivada pelo elevado nível de investimento ao nível da infraestruturização efetuado pela autarquia na última década e por um crescimento, ainda que ténue, do setor industrial.

A situação favorável da melhoria da acessibilidade no concelho, e em particular a sua localização face a eixos de polarização como é o caso da A25 bem como face a Viseu, favorece esta evolução.

Perante esta conjuntura, torna-se necessário potenciar as tendências em curso, aproveitar o potencial endógeno e reforçar as relações exógenas existentes, e sobretudo orientar o próprio processo de desenvolvimento em benefício da comunidade.

Constitui pois uma ambição do Plano Diretor Municipal de Penalva do Castelo a adoção de estratégias credíveis que contribuam para a construção de consensos mais responsáveis na sociedade civil e para a afirmação da identidade do território concelhio.

Constituem assim objetivos da Revisão do PDM os seguintes:

- a) Compatibilização de conteúdos com o Plano de Bacia Hidrográfica do Rio Mondego;
- b) Definição de critérios e mecanismos de gestão fundiária;
- c) **Redefinição das áreas sujeitas aos regimes legais da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional;**
- d) **Proteção, valorização e promoção do Património Natural (albufeiras e respetivas faixas de proteção, maciços arbóreos com valor patrimonial, paisagens envolventes e sistemas altimétricos) e Cultural (património urbanístico, arquitetónico e arqueológico);**
- e) Restruturação espacial do território municipal, atendendo à evolução das dinâmicas de povoamento, por forma a evitar a fragmentação territorial (definição de uma nova hierarquia de sistemas de povoamento urbano visando a redução do fenómeno de dispersão);
- f) Redefinição do papel da atividade industrial no concelho, tendo por base a aferição das delimitações da Zona Industrial de Sezures e da Zona Industrial de Servum, bem como a criação da Zona Industrial/Oficinal de Germil;

- g) Fomento da atividade extrativa no concelho, mediante regulamentação e delimitação de áreas específicas para o efeito;
- h) Aposta na diversificação da mancha florestal (visando a proteção da mesma) e na valorização das culturas agrícolas importantes no contexto económico e social do concelho como é, a título de exemplo, a vinha;
- i) Fomento da atividade turística através da valorização do povoamento e arquitetura beirã, da gastronomia e do artesanato, visando a oferta de produtos e serviços integrados no âmbito do alojamento em espaço rural, do desporto, do ambiente e da natureza;
- j) Redefinição da rede viária nacional que atravessa o concelho através da incorporação do projeto da variante às estradas EN329/ EN329-1;
- k) Redefinição da rede viária municipal através da sua reestruturação e hierarquização (retificação de traçados e promoção de novas ligações), com vista a melhorar a acessibilidade interna e externa;
- l) Compatibilização das principais redes de infraestruturas urbanas e melhoria dos níveis de serviço prestados, nomeadamente no âmbito do abastecimento de água.

Neste sentido, e à semelhança do Plano Diretor Municipal vigente, o atual processo de Revisão define, no âmbito do ordenamento do território, grandes premissas, essenciais para o alcance de um desenvolvimento integrado e sustentável, através da interligação de aspetos sectoriais examinados e ponderados, e suportados por uma coordenação transdisciplinar dos vários ramos do saber. São eles:

- a) Melhoria da qualidade de vida das populações;
- b) Desenvolvimento socioeconómico integrado;
- c) Conservação e valorização do património ambiental e paisagístico.

No que diz respeito aos objetivos traçados pelo PDM em vigor é de salientar que, em termos globais, são válidos, embora tenha existido a necessidade de ponderar a importância de cada um deles no panorama concelhio atual, procurando aqueles que, atuando diretamente sobre a qualidade de vida das populações, possam assegurar a médio/ longo prazo, um controlo mais eficaz e eficiente sobre os processos de uso e transformação do solo, numa perspetiva de gestão racional dos recursos e de preservação do património histórico, cultural e natural.

Desta aferição resultou uma abordagem que incidiu ao nível da classificação e qualificação do solo sobre as seguintes questões:

- Aferição/ redefinição dos perímetros urbanos;
- Aferição/ revisão de alguns parâmetros urbanísticos;
- A estruturação espacial da indústria transformadora e extrativa;
- A estruturação espacial do turismo;
- Salvaguarda dos recursos naturais existentes, assim como dos sítios e elementos com relevante valor paisagístico, histórico e patrimonial.

## 3. DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS EDIFICADAS E CONSOLIDADAS NO ÂMBITO DA REVISÃO DO PDM

### 3.1. INTRODUÇÃO

A redelimitação dos atuais perímetros urbanos do concelho de Penalva do Castelo deve-se a situações de incorreta delimitação de perímetros urbanos no PDM de 1997 e a constrangimentos que se sentiram ao longo da vigência deste instrumento, relativos à construção no interior dos mesmos, com impactes significativos para as empresas e para a população em geral, nomeadamente:

- Perímetros urbanos desajustados das necessidades e ansiedades das populações, o que se traduziu não apenas num aumento da especulação fundiária, mas também num aumento dos custos das infraestruturas;
- Tendência de ocupação do território num sentido diferente ao delimitado nos atuais perímetros urbanos;
- A construção dispersa fora dos Espaços Urbanos e Espaços Urbanizáveis;
- A profundidade do perímetro urbano desajustada do tipo de ocupação existente. Em algumas freguesias do concelho, com alguma tradição na área da agricultura, a maioria das construções preexistentes destinadas a anexos com finalidade agrícola encontram-se localizados para lá dos 50 metros definidos pelo PDM como perímetro urbano, existindo ainda inúmeras situações onde as próprias habitações já se encontravam para lá deste limite.

### 3.2. METODOLOGIA

A metodologia de identificação e delimitação dos perímetros urbanos teve diversas fases escalonadas no tempo, em cada fase, foram definidos um conjunto de critérios chave de análise de forma à obtenção de uma maior coerência nas propostas de redelimitação dos perímetros urbanos, agora apresentados.

Assim, os critérios foram, numa 1ª Fase a:

- Avaliação do número total de pedidos existentes para cada freguesia, aquando do PROCESSO DE AUDIÇÃO PRÉVIO AO PÚBLICO. Tal representa um indicador de pressão urbanística a ter em conta na reavaliação dos perímetros, já que existiam áreas urbanas sem propensão para edificação que foram eliminadas em prol de outras onde efetivamente existe uma necessidade de edificação, comprovada em parte pela pressão urbanística sobre essa mesma área;
- Identificação de tipologias de áreas e de Padrões de Povoamento de acordo com os critérios que o PROT-Centro define;
- Delimitação de áreas consolidadas nos perímetros urbanos em vigor, assim como a sua estrutura ecológica;

Numa 2ª Fase:

- Comparação das áreas atualmente edificadas com os perímetros urbanos em vigor, assim como as áreas consolidadas exteriores aos atuais perímetros urbanos;
- A interceção dos perímetros urbanos propostos com a existência de infraestruturas ou a previsão das mesmas (como todo o concelho é serviço por energia elétrica, considerou-se apenas o abastecimento de água, o saneamento e os arruamentos);
- Análise e verificação da dinâmica populacional de cada aglomerado, nas últimas décadas;
- Avaliação da existência ou não de atividades económicas nos atuais aglomerados e urbanos, assim como nos propostos;
- Verificação/cumprimento das Normas do PROT-Centro, nomeadamente ao nível quantitativo do uso do solo, que justificam a delimitação dos perímetros urbanos e a sua classificação do solo rural como solo urbano.

A metodologia para a delimitação das áreas efetivamente ocupadas no interior dos perímetros urbanos em vigor considerou 3 pressupostos:

- O conceito de área consolidada, que emana da legislação vigente, e no presente quadro de revisão é operacionalizada através da delimitação de *buffers* exteriores ao edificado (25 metros) que expressa a dimensão média da parcela edificável, que na ausência de cadastro, baseou-se em amostragem por ortofotointerpretação bem como pelos limites dos muros constantes na cartografia vetorial de base, que serviram, posteriormente, de limite aos polígonos obtidos por via dos *buffers*. Para além da delimitação de *buffers* ao edificado, recorreu-se a uma análise morfológica dos aglomerados incluindo-se igualmente áreas onde se verificasse um uso urbano estabilizado;
- As áreas alvo de compromissos urbanísticos válidos;
- As áreas afetas à estrutura ecológica – como no caso do PDM em vigor não existe o conceito de estrutura ecológica municipal considerou-se todas as áreas afetas ao domínio hídrico, nomeadamente leitos dos cursos de água e respetivas margens e áreas ocupadas por espaços verdes.

### 3.3. PADRÕES DE POVOAMENTO

O PROT-Centro define critérios de identificação de tipologias de áreas e introduz o conceito de Padrões de Povoamento, que traduzem a morfologia e/ou o carácter do edificado. Esta classificação permite evidenciar a estrutura de povoamento e as suas principais tipologias, bem como, as formas de apropriação e exploração do espaço decorrentes das suas características morfológicas e biofísicas.

As classificações que constam do PROT-Centro deverão ser entendidas como uma base de caracterização, que partem da análise das atuais densidades de ocupação edificada do território para a definição e delimitação de diferentes tipologias de áreas, que em sede do PDM, são objeto de políticas e práticas de qualificação emanadas da lei.

Em seguida são apresentados os Padrões de Povoamento de articulação com o PROT-Centro, e seus critérios de identificação, destacando-se, entre estes, os que se aplicam ao território de Penalva do Castelo:

- **Áreas edificadas com densidades de ocupação superior a 7 edifícios por hectare:** são áreas em que a edificação tem um carácter compacto e contínuo e que possuem uma estrutura urbana consolidada. Correspondem a uma concentração de edificações destinadas a residência e/ou funções e usos urbanos, afastadas entre si a menos de 50 m, em áreas com densidade superior a 7 edifícios/ha. A sua morfologia é definida por uma rede viária hierarquizada e por edifícios e áreas destinadas aos diferentes usos e funções urbanas. Podem incluir áreas não totalmente consolidadas mas em que os vazios urbanos não ultrapassem 20% do total da área.

No caso do município, a maioria das áreas edificadas delimitadas apresentam esta densidade de ocupação, não obstante a sua morfologia e funcionalidade diferirem do exposto. Tal decorre essencialmente dos critérios utilizados para a delimitação das áreas edificadas, que grosso modo, correspondem ao conceito de áreas consolidadas, pelo que procuraram fazer a circunscrição do que efetivamente está ocupado, ou estando livre não seja suscetível de ocupação autónoma (ex. casos de logradouros). Em termos morfológicos só a vila de Penalva do Castelo e algumas sedes de freguesia é que são dotadas dessas funções urbanas e é perceptível uma rede viária hierarquizada. Nesse sentido, dentro deste padrão de densidade, só se consideraram como perímetros urbanos, os aglomerados sedes de freguesia e os demais que possuíssem algumas funções urbanas (serviços ou equipamentos coletivos).

- **Áreas edificadas de baixa densidade, entre 4 e 7 edifícios por hectare:** correspondem a uma concentração de edificações destinadas a residência e/ou funções e usos urbanos, afastadas entre si a menos de 50m e que concentrem um conjunto significativo de funções urbanas, apoiadas numa rede viária hierarquizada.

Com exceção das que se apresentam na tipologia anterior, somente a sede de freguesia de Lusinde é a que corresponde a todos aos critérios, pois é a que apresenta uma maior concentração de funções urbanas, dada em parte pela sua natureza administrativa. Os restantes aglomerados que apresentam uma densidade entre 4 e 7 edifícios, são aglomerados monofuncionais, primordialmente habitacionais. Salienta-se ainda o aglomerado de Roriz, que embora não seja sede de freguesia é o que apresenta maior dinâmica construtiva e funcional deste grupo. Nesse sentido, para além dos citados os demais foram incluídos na categoria de aglomerado rural.

- **Áreas de edificação dispersa,** que correspondem a áreas de uso misto, sem funções urbanas prevaletentes e que apresentem uma densidade superior a 1 edifício por hectare. Este tipo de povoamento reporta a territórios onde a estrutura agrícola ainda é evidente, mas onde a ocorrência de edifícios isolados, ou em grupo, constitui já o padrão dominante da paisagem, resultando assim de uma passagem de uma estrutura agrícola evidente a um mosaico residual.

À luz dos critérios definidos pelo PROT-Centro, não são muito significativas as áreas de edificação dispersa no município de Penalva do Castelo, não obstante, em termos morfológicos alguns dos lugares existentes (sobretudo nas áreas de expansão mais recente) apresentarem uma fraca consolidação do seu tecido. Por esse motivo, a leitura na demarcação das áreas de edificação dispersa atendeu sobretudo à forma de ocupação do território em detrimento do critério de contiguidade, pelo que acabaram por ter expressão em matéria de proposta de ordenamento, estando frequentemente associadas a áreas imediatamente adjacentes a aglomerados rurais.



### 3.4. COMPARAÇÃO DAS ÁREAS EDIFICADAS COM OS PERÍMETROS URBANOS EM VIGOR

Para a análise da estrutura de povoamento do concelho de Penalva do Castelo considera-se fundamental a conjugação entre o suporte físico e o seu potencial humano, como entidade transformadora da realidade económica, social e cultural.

Assim, a base de análise da estrutura de povoamento consistiu, numa fase inicial, na delimitação dos perímetros das áreas edificadas, que decorreu dos seguintes procedimentos:

- Análise da cartografia digital à escala 1/10 000, tendo em consideração a escala de apresentação do PDM, 1/25 000;
- Comparação com o sistema urbano definido no PDM em vigor (análise dos atuais perímetros urbanos) tendo em consideração os erros/ distorções verificados na sua delimitação);
- O grão de análise das áreas edificadas é a parcela, considerando-se tanto as que incluem edificações, como as ainda livres de construção na sua proximidade imediata (35/ 50 metros).

Para a delimitação das áreas edificadas recorreu-se ainda a um conjunto de regras, de forma a garantir o maior rigor possível, e para que não restem dúvidas face aos critérios de delimitação. Consideraram-se então os seguintes critérios:

- A profundidade considerada é de 50 metros, atendendo a uma métrica baseada na relação de proximidade e de vizinhança, contabilizada a partir do eixo da via que margina as parcelas a considerar; para parcelas de profundidade inferior, considera-se a profundidade da parcela;
- Nas áreas de nucleação primária (núcleo de formação do lugar), a profundidade considerada é de 35 metros, atendendo à malha consolidada, apertada e irregular que caracteriza estas áreas;
- A largura da frente da última parcela, a considerar dentro do perímetro, é igualmente de 50 metros; para parcelas cuja largura da frente seja inferior, considera-se a largura da frente da parcela;
- Nas áreas de nucleação primária, a largura da frente da última parcela, a considerar dentro do perímetro, é igualmente de 35 metros (igual à profundidade);
- Incluem-se dentro das áreas edificadas os conjuntos edificados com mais de 5 edificações, que obedeçam aos requisitos anteriores;
- Incluem-se dentro do perímetro das áreas edificadas os espaços não edificados que sejam jardins, hortas, pomares ou quintais integrados nas parcelas com construções, considerando-se apenas os que sejam inferiores a 1 ha e os que não tenham representação à escala 1/25000;
- Incluem-se dentro do perímetro das áreas edificadas as indústrias existentes, quando não integradas em núcleos industriais e contíguas às áreas habitacionais e compatíveis com estas;
- Incluem-se dentro do perímetro das áreas edificadas as áreas ocupadas com equipamentos, mesmos que não constituam edificações e desde que impliquem alguma impermeabilização do solo; para parcelas de equipamentos de profundidade superior a 50 metros também se considera a profundidade da parcela;

- Incluem-se dentro do perímetro das áreas edificadas as parcelas que regularizem a forma dos mesmos, por forma a evitar reentrâncias injustificadas;
- Incluem-se dentro do perímetro das áreas edificadas as áreas já infraestruturadas que obedecem aos requisitos anteriores;
- Incluem-se dentro do perímetro das áreas edificadas as áreas afectas a compromissos urbanísticos;
- Excluem-se do perímetro da área edificada as parcelas que fiquem do lado oposto do arruamento, livres de construções, e ainda as áreas que se localizam na proximidade de linhas de água importantes, pelo que o limite do perímetro é demarcado 10 metros a partir da linha de água;

As parcelas que não obedeciam a estes pressupostos não foram incluídas nos perímetros edificados, sendo consideradas como isoladas.

Da delimitação elaborada, e com base no levantamento de campo, identificaram-se várias aglomerações, de pequena dimensão, que apesar de obedecerem a alguns dos critérios acima descritos, não obedecem a nenhuma tipologia de povoamento e estão localizados em zonas ecologicamente sensíveis (áreas de vale, proximidade/ sobreposição com cursos de água, áreas de máxima infiltração), pelo que não foram consideradas como perímetros edificados.

No entanto, e atendendo ao nível de infraestruturação e de concentração de edificações, assim como, tendo em atenção o descontentamento de inúmeros residentes de algumas destas áreas, demonstrado na fase de audição prévia, considera-se pertinente, foi necessário no âmbito do presente trabalho, garantir a melhoria das condições de habitabilidade destas pequenas aglomerações enquadrando-as em alguma tipologia possível de ocupação, tendo ficado a maioria associadas a áreas de edificação dispersa.

Da delimitação inicial dos perímetros das áreas edificados resultaram vários conjuntos de edificações, na grande maioria de pequena dimensão, correspondendo aos vários lugares que compõem o território municipal. Numa fase posterior, baseada na delimitação inicial das áreas edificadas e da análise da morfologia do povoamento do concelho de Penalva do Castelo resultaram várias “unidades” que representam a união de dois ou mais perímetros, assim designadas por várias questões, designadamente, por proximidade, por intercomplementariedade funcional, ou por apresentarem características semelhantes.

Considera-se que por se tratar de conjuntos complexos, que integram vários tipos morfológicos de ocupação e obedecem a um conjunto de normas e princípios, e porque apresentarem características que os individualiza, será correto entendê-los como “sistemas de povoamento”.

Na delimitação dos diversos sistemas, tomou-se como princípio que a distância máxima entre dois perímetros, que integrem o mesmo sistema, não excedesse 100 metros. Tiveram-se igualmente em consideração os seguintes critérios:

- Interdependência funcional;
- Dinâmica populacional;

- Dinâmica construtiva;
- Critérios empíricos (resultantes da observação in loco/ trabalho de campo).

O processo de delimitação baseou-se num padrão de continuidade, assente maioritariamente na linearidade ao longo das vias, interrompida pontualmente por barreiras. Entenderam-se como barreiras as áreas agrícolas, florestais ou vales proeminentes, sempre que a distância entre construções fosse superior a 100 metros.

Na Carta de Áreas Edificadas Versus Perímetros Urbanos em Vigor), apresentada em sede da 1ª fase do processo de revisão do PDM, onde são identificados os sistemas de povoamento, optou-se por apresentar para efeitos de comparação os perímetros urbanos atuais<sup>1</sup>, apesar da identificação de distorções nestes elementos face ao desenhado no PDM em vigor. Desta sobreposição observa-se que as áreas de perímetro urbano são, na generalidade, inferiores às áreas edificadas. Esta situação resulta, na maioria dos casos, dos seguintes aspetos:

- Atualização da cartografia e o facto de esta ser digital permitir identificar com mais precisão as edificações existentes;
- Haver efetivamente áreas em fase de consolidação avançada não incluídas nos atuais perímetros urbanos;
- Ligações que se estabeleceram entre perímetros desde a aprovação do PDM em vigor;
- Distorção da medida em relação ao eixo da via ser menor do que 50 metros, ou 35 metros (nas áreas de nucleação primária); verifica-se um afastamento quase sempre menor;
- Construção de equipamentos (na generalidade, de dimensão assinalável – cemitério, campo de jogos, etc...), nas zonas contíguas ao limite dos perímetros urbanos;
- Áreas afetas a compromissos urbanísticos assumidos pelo município

Com exceção dos fatores acima mencionados, verifica-se que a maioria dos Perímetros Urbanos em vigor sofreu ao longo dos últimos anos uma ocupação exterior aos seus limites definidos.

Com efeito, a comparação das áreas edificadas com os perímetros urbanos em vigor demonstra-nos em quase todos os casos um extravasar dos limites das primeiras em relação aos segundos, sendo particularmente evidente em lugares como Aldeia das Posses, Codornelas, Abogões, Pindo de Cima, Casal Diz/Quinta do Giestal/Aldeia de Casal Diz, entre outros, onde a área edificada é em termos percentuais acima da área contida em perímetro urbano.

Em termos globais, as áreas edificadas delimitadas no âmbito da presente análise, abrangem uma superfície de 798 hectares, enquanto a área afeta a perímetros urbanos totaliza os 761 hectares.

Das áreas delimitadas, em termos médios apenas 53% encontra-se contida em perímetro urbano, estando o remanescente fora. Tal situação implicou uma redefinição criteriosa dos limites dos perímetros urbanos existentes, por forma a se adequarem à situação presente do território.

---

<sup>1</sup>Perímetros urbanos (Aglomerados Urbanos, segundo o PDM em vigor) fornecidos pela CMPC em formato digital/vetorial

## 4. CONFLITOS DA PROPOSTA DE ORDENAMENTO COM A RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

A Reserva Agrícola Nacional cujo regime jurídico encontra-se estabelecido no Decreto – Lei nº 73/2009, de 31 de Março corresponde ao *conjunto de áreas que em termos agro-climáticos, geomorfológicos e pedológicos apresentam maior aptidão para a atividade agrícola.* (artigo 2º do DL 73/2009). A RAN constitui assim *uma restrição de utilidade pública, à qual se aplica um regime territorial especial, que estabelece um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo, identificando quais as permitidas tendo em conta os objetivos do presente regime nos vários tipos de terras e solos* (idem).

Desta forma não integram a RAN o solo urbanizado ou cuja urbanização seja possível programar, bem como o afeto à estrutura ecológica necessária ao equilíbrio do sistema urbano.

A delimitação da RAN deve atentar a necessidade de exclusão de áreas com edificações legalmente licenciadas ou autorizadas, bem como destinadas à satisfação das carências existentes em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas.

A RAN base para o presente trabalho foi disponibilizada pela Direção Regional de Agricultura e Pescas em 2006, em formato vetorial. Como foi disponibilizada no sistema de coordenadas *Hayford-Gauss Datum* Lisboa, foi necessário converter essa informação para o sistema de coordenadas *Hayford-Gauss Datum 73*, conforme a cartografia vetorial da presente revisão do PDM. Apesar da conversão da informação ser automática, com recurso às ferramentas de Sistemas de Informação Geográfica (SIG), subsistem distorções e afastamentos que foram necessário corrigir, nomeadamente quando na presença de elementos lineares como estradas, que claramente serviram de limite à RAN enviada, bem como quando confrontada com os perímetros urbanos em vigor, onde foi necessário garantir que não existiam sobreposições, já que estes serviram de limite de corte à informação enviada.

Na sequência do parecer emitido pela DRAPC no âmbito da 4ª reunião plenária da Comissão de Acompanhamento, verificou-se, igualmente, a necessidade de fazer alguns ajustes da RAN junto dos limites de alguns perímetros urbanos. Estas aferições decorrem de situações onde se verificou a retração dos limites dos perímetros urbanos em vigor face a esta nova proposta de ordenamento, pelo que se propôs a reintegração de alguns terrenos na RAN, sobretudo e só em situações em que estes já não estivessem ocupados por edificações legalmente construídas.

Após este trabalho de aferição, confrontaram-se as propostas de ordenamento com a RAN, subsistindo algumas situações onde se verifica a necessidade de desafetação, conforme apresentado nos pontos seguintes.

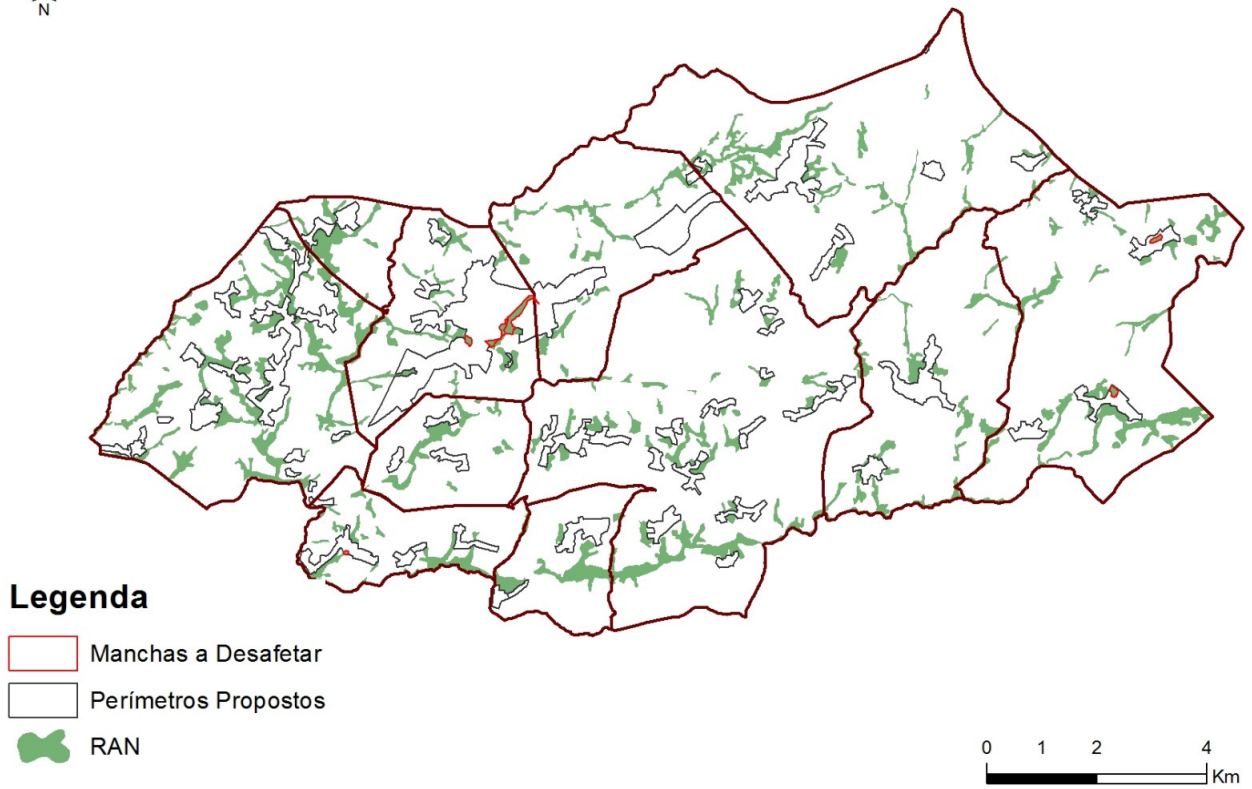


Figura 1 – RAN Bruta, Perímetros Propostos e Manchas a desafetar

## 4.1. PERÍMETRO URBANO DA VILA DE PENALVA DO CASTELO

### 4.1.1. ENQUADRAMENTO

A vila de Penalva do Castelo enquanto sede concelhia funciona como o núcleo urbano chave do Concelho, através da sua dominância administrativa, da concentração funcional, da imagem de marca que representa, pelo que o seu desenvolvimento tem de ser cuidado e balizado por um conjunto de vetores de abrangência e alcance diferenciados, mas complementares, nomeadamente:

- Afirmação como centro urbano de importância supramunicipal através da qualificação da sua imagem urbana: espaços urbanos como imagem de marca, apelativos e de excelência ao nível do desenho urbano e das suas funcionalidades;
- Dotação de infraestruturas e equipamentos coletivos de influência municipal e supramunicipal. Para além da diversificação da oferta e das possibilidades permitidas, esse fator constitui-se como catalisador para o desenvolvimento urbano, acrescentando valor e novos padrões de exigência, e impulsionando intervenções privadas. A este propósito saliente-se a dinâmica já instalada com a construção do espaço urbano em torno da Avenida Castendo e a sua polarização funcional, no prolongamento para a área das Escolas (Básica Integrada e 3º Ciclo e Secundária).
- Responder às diferentes solicitações e necessidades das atividades humanas, da residência (das diferentes tipologias), e das atividades económicas (tipologias de espaços, e áreas de atividade, comerciais, logísticas, de serviços, etc), quer socioculturais (atividades reprodutivas: complementos educativos, serviços sociais e culturais, e de lazer), providenciando unidades de intervenção inclusivas e integradoras, ora concentrando e densificando, ora permitindo ocupações mais desafogadas.
- Evidenciar o carácter urbano pela intervenção e qualificação dos espaços públicos, enquanto elementos de ligação e de relacionamento entre as várias partes da vila.
- Qualificação intensiva e extensiva dos espaços públicos de circulação, de permanência, e dos espaços abertos, bem como dos espaços de recreio e lazer.
- Adequar os espaços públicos às novas necessidades e padrões de circulação e mobilidade.
- Qualificação do sistema de mobiliário e acessórios urbanos e do sistema de sinalética.

Realça-se para a existência de um tecido histórico consolidado, ao longo da Rua 1º de Dezembro e sua área envolvente, que se distingue pelo seu património assim como a própria morfologia urbana; tratando-se de uma área onde se pretende potenciar a vertente turística ancorada no património em presença, e reforça-la como “centro de atividades” relevantes para o desenvolvimento do município e com capacidade de polarização à escala municipal onde se verifica uma elevada concentração de atividades e funções urbanas, assim como a componente habitacional. A concentração de equipamentos coletivos de escala municipal e supramunicipal vem ao encontro do desenvolvimento pretendido, enquanto que as restantes áreas contribuem para a consolidação da malha urbana da vila de Penalva do Castelo.

### 4.1.1. DESAFETAÇÃO DO REGIME DA RAN

QUADRO   ÁREA PROPOSTA PARA DESAFETAÇÃO DO REGIME DA RAN	
Área: <b>1,58 (ha)</b>	Código da Mancha: <b>E1</b>
Categoria Operativa do Solo: Urbanizado	Categoria Funcional do Solo: Espaço Central
<p>A mancha a propor excluir encontra-se na entrada poente da vila de Penalva do Castelo, uma área considerada estratégica na atual proposta de ordenamento dado que as intervenções em curso visam a criação de uma nova centralidade neste espaço na sua extensão e interligação com a Avenida Castendo onde atualmente se encontra a Câmara Municipal de Penalva do Castelo e os principais serviços administrativos e equipamentos coletivos. Por esse motivo qualificou-se toda esta área como espaço central, dadas as funções que desempenha atualmente e as morfotipologias em presença.</p> <p>Procura-se com a delimitação deste espaço garantir a qualificação da principal entrada na vila de Penalva do Castelo, cerzindo um conjunto de espaços que se encontram já construídos e onde existe pretensões para a edificação.</p> <p>De referir que a mancha atualmente ocupada pela RAN não detém qualquer ocupação agrícola, encontrando-se infraestruturada do ponto de vista urbanístico.</p>	

QUADRO | ÁREA PROPOSTA PARA DESAFETAÇÃO DO REGIME DA RAN

<p>Área: <b>3,81 (ha)</b></p>	<p>Código da Mancha: <b>E2</b></p>
<p>Categoria Operativa do Solo: Urbanizável</p>	<p>Categoria Funcional do Solo: Espaço Residencial</p>
<p>A mancha a propor excluir encontra-se na parte sul da vila de Penalva do Castelo, num espaço definido como urbanizável que abrange parcialmente o perímetro urbano existente que já se encontra comprometido. Com a construção da circular de Penalva afigura-se como a área preferencial para expansão da vila.</p> <p>A sua delimitação teve como referência os espaços atualmente construídos e os espaços imediatamente contíguos no sentido da conformação e colmatação da vila, que pela ocupação dos espaços intersticiais, na procura de continuidades urbanas, e pelas regras de edificação de baixa densidade, permitem simultaneamente a continuidade e o interrelacionamento com os espaços não construídos envolventes.</p> <p>Atualmente este espaço já se encontra ocupado por algumas edificações dispersas e possui infraestruturas urbanas, pelo que se optou por reorientar o crescimento da vila neste sentido em detrimento de uma expansão linear apoiada nos principais eixos de comunicação, que não favorecia o desenvolvimento de uma malha urbana organizada.</p> <p>A área urbanizável prevista parte de Sangemil, para o qual existe um compromisso urbanístico, e acompanha a circular (projeto em execução) até ao espaço da Feira, permitindo a criação de um espaço urbano qualificado e o completamento da malha urbana de Penalva do Castelo.</p>	



QUADRO | ÁREA PROPOSTA PARA DESAFETAÇÃO DO REGIME DA RAN

<p>Área: <b>8,74 (ha)</b></p>	<p>Código da Mancha: <b>E3</b></p>
<p>Categoria Operativa do Solo: Urbanizado</p>	<p>Categoria Funcional do Solo: Espaço Verde</p>
<p>A mancha a propor excluir encontra-se na continuidade da mancha E2 e pretende afetar o espaço atual ao uso verde urbano. Esta área abrange atualmente o espaço da feira, a qual já foi alvo de um parecer positivo por parte da entidade relativamente à RAN (espaço a sul da via existente).</p> <p>O espaço verde definido encontra-se associado a ocorrências biofísicas expressivas, estabelecendo áreas verdes nucleares capazes de contribuir para salvaguarda dos ecossistemas essenciais da paisagem urbana, constituindo-se como Espaços Verdes Urbanos de Recreio e Lazer para usufruto das comunidades locais. O espaço atualmente afeto à RAN propõe-se que seja integrado na subcategoria de Espaço Verde de Proteção e Enquadramento.</p> <p>Esta área encontra-se abrangida pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão definida, que prevê a elaboração de um Plano de Urbanização para a vila de Penalva do Castelo e constitui-se como um dos seus objetivos. Com efeito, procura-se com esta delinear uma estrutura verde, apoiada pela programação de equipamentos de utilização coletiva, que permita garantir a total eficiência social do tecido urbano e que garanta a valorização das áreas inseridas na Estrutura Ecológica Municipal, promovendo o desenvolvimento e articulação de um Parque Verde Urbano entre a Vila de Penalva e Fundo de Vila, necessário para a articulação e estruturação destas duas áreas.</p> <p>A natureza da regulamentação para esta categoria de espaço prevê a salvaguarda das atuais funções que lhe estão acometidas enquanto área inserida na RAN, estando igualmente integrada na Estrutura Ecológica Municipal proposta.</p>	

## 4.2. PERÍMETRO URBANO DE GERMIL

### 4.2.1. DESAFETAÇÃO DO REGIME DA RAN

QUADRO   ÁREA PROPOSTA PARA DESAFETAÇÃO DO REGIME DA RAN	
Área: <b>0,51</b> (ha)	Código da Mancha: <b>E4</b>
Categoria Operativa do Solo: Urbanizado	Categoria Funcional do Solo: Espaço Residencial
<p>O perímetro urbano de Germil trata-se de um perímetro de nível III, sendo um aglomerado com características morfotopológicas, zonas verdes e funções de nível local (comércio, serviços e equipamentos de proximidade).</p> <p>A redefinição do perímetro urbano procurou a integração das construções existentes e o garantir de profundidade de 50 metros em relação à via para efeitos de edificação. O espaço onde recai a pretensão de desafetação é atualmente ocupado pelo equipamento de uma Associação de Solidariedade Social, nomeadamente um lar de idosos que obteve parecer favorável para utilização do solo de RAN.</p> <p>Nesse sentido, sem prejuízo do espaço integrar a categoria de solo espaço residencial, a pretensão recai sobre a totalidade do lote afeto à instituição de solidariedade social para que no futuro esta equipamento se possa ampliar, já que atualmente funciona com um número de utentes no limiar das capacidades.</p>	

## 4.3. PERÍMETRO URBANO DE MATELA

### 4.3.1. DESAFETAÇÃO DO REGIME DA RAN

QUADRO   ÁREA PROPOSTA PARA DESAFETAÇÃO DO REGIME DA RAN	
Área: <b>1,65 (ha)</b>	Código da Mancha: <b>E5</b>
Categoria Operativa do Solo: Urbanizável	Categoria Funcional do Solo: Espaço Residencial
<p>O perímetro urbano de Matela trata-se de um perímetro de nível III, sendo um aglomerado com características morfotipológicas, zonas verdes e funções de nível local (comércio, serviços e equipamentos de proximidade).</p> <p>A redefinição do perímetro urbano procurou a integração das construções existentes e o garantir de profundidade de 50 metros em relação à via para efeitos de edificação.</p> <p>Dada a morfologia mais linear do aglomerado procura-se a criação de um espaço de colmatação ao tecido urbano existente que integra a área ocupada pela Escola Básica de 1º Ciclo e por algumas habitações. Trata-se de uma área já infraestruturada do ponto de vista urbanístico.</p>	

## 4.4. PERÍMETRO URBANO DE ANTAS

### 4.4.1. DESAFETAÇÃO DO REGIME DA RAN

QUADRO   ÁREA PROPOSTA PARA DESAFETAÇÃO DO REGIME DA RAN	
Área: <b>1,80 (ha)</b>	Código da Mancha: <b>E6</b>
Categoria Operativa do Solo: Urbanizável	Categoria Funcional do Solo: Espaço Residencial
Área: <b>0,07 (ha)</b>	Código da Mancha: <b>E7</b>
Categoria Operativa do Solo: Urbanizado	Categoria Funcional do Solo: Espaço Residencial
<p>O perímetro urbano de Antas trata-se de um perímetro de nível III, sendo um aglomerado com características morfotipológicas, zonas verdes e funções de nível local (comércio, serviços e equipamentos de proximidade).</p> <p>A redefinição do perímetro urbano procurou a integração das construções existentes e a sua aferição pelo cadastro (objetivo da pretensão da mancha E7).</p> <p>Na área da pretensão da Mancha E6, procurou-se redefinir o perímetro urbano existente estendendo-o até aos arruamentos existentes, garantindo a profundidade de 50 metros para cada lado da via e beneficiando do facto destas áreas já possuírem infraestruturas urbanas, criando uma área que permita o fechar da malha entre o tecido urbano existente e a área de equipamentos, criando um pequena bolsa de solo urbanizável.</p>	

## 5. CONCLUSÕES

A área de RAN “bruta” proposta totaliza cerca de 1368 hectares. Do confronto desta condicionante com as propostas de ordenamento deteta-se a necessidade de desafetação de 18,16 hectares (cerca de 1,33% da área de RAN proposta), que se repartem da seguinte forma:

Categoria de Espaço	Área (ha)	Peso na área de RAN a desafetar (%)
Solo Urbanizado – Espaço Residencial	0,58	3,19
Solo Urbanizado – Espaço Central	1,58	8,70
Solo Urbanizado – Espaço Verde	8,74	48,13
Solo Urbanizável – Espaço Residencial	7,26	39,98
<b>Total de área a desafetar</b>	<b>18,16</b>	-

## **6. ANEXO I – PEÇA DESENHADA – RAN “BRUTA” *VERSUS* ÁREAS EDIFICADAS E CONSOLIDADAS**