



1ª REVISÃO DO
**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
DE VILA VELHA DE RÓDÃO**

**ANEXO AO RELATÓRIO DE
PROPOSTA
DESCRIÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA
METODOLOGIA ADOTADA PARA A
DELIMITAÇÃO DOS PERÍMETROS
URBANOS**
Volume II

FEVEREIRO DE 2015



1ª REVISÃO DO
**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
DE VILA VELHA DE RÓDÃO**

**ANEXO AO RELATÓRIO DE
PROPOSTA
DESCRIÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA
METODOLOGIA ADOTADA PARA A
DELIMITAÇÃO DOS PERÍMETROS
URBANOS**
Volume II

FEVEREIRO DE 2015

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VELHA DE RÓDÃO

Na capa: (1) Vista panorâmica sobre o Porto do Tejo, (2) Nora em Monte Fidalgo, (3) Imóveis com interesse na Foz do Cibrão, (4) Conjunto de casas de xisto em Vale do Homem, (5) Cruzeiro de Fratel, (6) Anta em Vilar de Boi, (7) Ponte ferroviária sobre o Tejo, em Vila Velha de Ródão, (8) Castelo do Rei Wamba, (9) Oliveira secular em Vila Velha de Ródão, (10) Portas de Ródão

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. BREVE CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO EXISTENTE	4
3. AVALIAÇÃO DO GRAU DE EXECUÇÃO DOS PERÍMETROS URBANOS EM VIGOR	7
4. FUNDAMENTAÇÃO DOS PERÍMETROS URBANOS PROPOSTOS	10
4.1 FREGUESIA DE SARNADAS DE RÓDÃO	17
4.1.1 CARAPETOSA	19
4.1.2 AMARELOS	20
4.1.3 SARNADAS DE RÓDÃO	21
4.1.4 CEBOLAIS DE BAIXO	22
4.1.5 ATALAIA	24
4.1.6 RODEIOS	24
4.1.7 VALE DO HOMEM	25
4.2 FREGUESIA DE PERAIS	27
4.2.1 BALSINHA	29
4.2.2 ALFRÍVIDA	30
4.2.3 VALE DE POUSADAS	31
4.2.4 MONTE FIDALGO	32
4.2.5 PERAIS	33
4.3 FREGUESIA DE VILA VELHA DE RÓDÃO	35
4.3.1 TOJEIRINHA	38
4.3.2 SERRASQUEIRA	38
4.3.3 COXERRO	40
4.3.4 SALGUEIRAL	41
4.3.5 FOZ DO COBRÃO	41
4.3.6 VALE DO COBRÃO	43
4.3.7 CHÃO DAS SERVAS	44
4.3.8 SARNADINHA	45
4.3.9 ALVAIADE	46
4.3.10 CEREJAL	47
4.3.11 TAVILA	48
4.3.12 TOSTÃO	49
4.3.13 GAVIÃO DE RÓDÃO	49
4.3.14 VILA VELHA DE RÓDÃO	51
4.3.15 VILAS RUIVAS	54
4.4 FREGUESIA DE FRATEL	55
4.4.1 LADEIRA	57
4.4.2 PERDIGÃO	58
4.4.3 VALE DA FIGUEIRA	59
4.4.4 MARMELAL	60
4.4.5 MONTINHO	61
4.4.6 VALE DA BEZERRA	62
4.4.7 VILAR DO BOI	63
4.4.8 PEROLEDO	64
4.4.9 FRATEL	65
4.4.10 CAREPA	67
4.4.11 VERMUM	67
4.4.12 JUNCAL	68
4.4.13 RISCADA	69

4.4.14 SILVEIRA	70
4.4.15 GARDETE	71
4.5 CONCELHO	73
5. DESAFECTAÇÕES DOS REGIMES DA REN E DA RAN	74
6. ANEXOS	75

1. INTRODUÇÃO

Este Relatório tem como objetivo a descrição da metodologia adotada para a definição dos perímetros urbanos previstos na proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Velha de Ródão e a identificação das áreas urbanas consolidadas e livres, com suporte numa avaliação crítica dos aglomerados definidos no PDM em vigor, da sua atual implantação no território e da atividade construtiva expressada pelo regime de licenciamentos municipais relacionados com a edificação.

Em primeiro lugar, importará referir que o atual PDM, em vigor desde 1994, apresenta vários problemas que prejudicam uma correta interpretação gráfica, particularmente no que respeita às áreas urbanas, e que têm condicionado a sua leitura e induzido dificuldades na aplicação prática das suas disposições regulamentares.

Para além dos meios e condições em que foi elaborada a cartografia temática desse plano, regista-se a existência de erros na delimitação de alguns perímetros urbanos, nuns casos por não terem abrangido a totalidade dos espaços já urbanizados nessa altura e, noutros casos, por não coincidirem mesmo com a estrutura urbana existente, resultando num desfasamento entre os dois.

Torna-se assim necessária, atualmente, e no contexto do processo de revisão do plano, uma análise de cada um dos casos e uma reflexão sobre as características, potencialidades e debilidades de cada aglomerado, tomando como base a sua situação atual e as perspetivas de futuro.

2. BREVE CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO EXISTENTE

O concelho de Vila Velha de Ródão apresenta, tal como a grande maioria dos concelhos do interior do país, sérios problemas relacionados com a fixação de população, principalmente em idade ativa, tendo assistido, nas últimas décadas, a um acentuado despovoamento.

A redução drástica do setor económico primário, as alterações dos hábitos de vida, aliadas a maiores exigências socioculturais e à maior capacidade económica/aumento do poder de compra, bem como a atratividade exercida pelos centros urbanos de maior dimensão, têm levado ao abandono do mundo rural, assistindo-se a um crescente esvaziamento dos pequenos aglomerados urbanos do interior, principalmente dos que apresentam menores condições de infraestruturação e de oferta de serviços/comércio.

A situação é verdadeiramente grave sob esse ponto de vista, crendo-se que, em muitos casos e a médio prazo, poderão existir diversos aglomerados sem qualquer população permanente. Apenas o apego às raízes e a vontade de conservar os bens familiares ancestrais ainda motiva algumas pessoas a investir alguns recursos nesses locais, a maioria das vezes criando condições para uma permanência esporádica durante as férias ou na aposentação.

Numa região em que os municípios se assumem como o principal agente de desenvolvimento, tanto na procura de soluções que promovam o investimento económico e a criação de emprego, como na melhoria das condições de vida e na fixação de população, o certo é que as atribuições e competências autárquicas não se revelam suficientes, por si e apenas, para conseguir atingir os objetivos desejados.

O problema coloca-se na dificuldade de captação e envolvimento de agentes económicos que, nestas regiões, pudessem protagonizar esse desenvolvimento, através de investimento e geração de sinergias, sendo que apenas pela criação de emprego e de condições sustentáveis para as economias locais se poderá conseguir uma base que propicie uma melhoria da situação. Atualmente, e com a inibição provocada pela crise económica, mais se agravam as dificuldades a este nível.

De uma forma genérica, os 41 aglomerados urbanos existentes no concelho de Vila Velha de Ródão apresentam-se como concentrados, embora, num ou noutro caso, alguma expansão urbanística tenha resultado do aproveitamento de faixas marginais a estruturas viárias, quer já infraestruturadas, quer em perspetivas de o ser.

Particulariza-se ainda a existência de uma área identificada como Balsinha, integrada no concelho de Vila Velha de Ródão, e que resulta da separação deste com o concelho vizinho de Castelo Branco, sendo que o limite, coincidente com um arruamento infraestruturado, originou não um aglomerado propriamente dito, mas uma faixa de terreno classificado como urbana onde, ao longo dos tempos, se tem vindo a edificar, embora separada

administrativamente da povoação de Cebolais de Cima (freguesia de Cebolais de Cima, concelho de Castelo Branco), que se desenvolve a partir do outro lado do arruamento.

Sendo todos os aglomerados de génese antiga, a avaliar pelos materiais e processos construtivos das suas edificações, a sua organização foi meramente espontânea, acrescentando-se recentemente alguns casos de loteamentos, principalmente nas sedes de concelho e de freguesia. Por motivos orográficos, de cadastro ou pela existência e distribuição de solos mais produtivos na sua envolvência, torna-se normalmente possível, em cada um deles, a identificação de um núcleo mais antigo, com maior densidade construtiva, e de várias etapas de expansão.

Embora ocorram ocupações esporádicas isoladas, através da edificação em terrenos marginais ao aglomerado, estas resultaram de opções recentes pela procura de maior área disponível, para a implantação de uma maior superfície construída (quer em termos da própria habitação, quer de áreas de apoio ou recreio), para maior privacidade e para a prática de atividades agrícolas de proximidade.

Normalmente, e resultado das condições precárias da generalidade das populações, os edifícios mais antigos, situadas nas zonas centrais dos aglomerados, apresentam uma área de construção reduzida, muitas vezes insuficiente para, em situações de restauro ou reconstrução, cumprir com os critérios e disposições técnicas legais e regulamentares vigentes.

De acordo com as suas características, poderá estabelecer-se alguma diferenciação entre os aglomerados, a qual possibilitará, de alguma forma, justificar as opções das propostas de delimitação os novos perímetros.

Vila Velha de Ródão é o aglomerado com maior organização e população, com o nível de equipamentos, serviços e atividade comercial comuns numa sede de concelho desta dimensão.

Trata-se do único aglomerado do concelho com características assumidamente urbanas, aqui se concentrando igualmente a quase totalidade da atividade industrial concelhia, com a particularidade de a área industrial existente ser superior à área residencial, onde se incluem duas unidades de grande dimensão, relacionadas com o fabrico e transformação de pasta de papel.

Fratel, Sarnadas de Ródão e Perais (sedes de freguesia) têm sofrido níveis de despovoamento significativos, embora ainda mantenham alguma dinâmica, do ponto de vista urbanístico, considerando que possuem um bom nível de infraestruturção e organização, bem como alguma oferta ao nível do comércio e de equipamentos de apoio às comunidades locais.

Os restantes aglomerados apresentam-se com uma forte ligação ao espaço rural, com pouca ou nenhuma atividade económica, para além do sector primário (agricultura e pecuária). Embora apresentem características similares, convirá estabelecer igualmente alguma diferenciação entre eles.

Particularmente, destaca-se um conjunto que, pela sua localização próxima da capital de distrito (Castelo Branco) e beneficiando de bons acessos viários (eixos viários estruturantes a nível regional), têm vindo a ser alvo de alguma procura para edificação de habitações. Incluem-se aqui alguns aglomerados da freguesia de Sarnadas de Ródão, mais concretamente, e para além da própria sede de freguesia, as povoações de Rodeios, Amarelos e Cebolais de Baixo.

3. AVALIAÇÃO DO GRAU DE EXECUÇÃO DOS PERÍMETROS URBANOS EM VIGOR

De acordo com as disposições constantes na proposta do PROT-Centro, a criação de novas áreas urbanas ou a expansão dos perímetros urbanos existentes deverá ser demonstrada tendo em conta, nomeadamente, a avaliação da dinâmica urbanística e da execução do PDM vigente.

Para o efeito, e de acordo com as orientações do “Revisão do PDM - Guia orientador” (CCDRC, 2012), efetuou-se a identificação das áreas edificadas, em cada aglomerado, a partir da qual foi definido um “buffer” de 15 metros. Dessa identificação, procedeu-se à delimitação dos espaços ocupados, correspondentes às áreas consolidadas.

Calculadas essas áreas consolidadas foram as mesmas comparadas com as áreas dos perímetros urbanos em vigor, a fim de se avaliar o seu grau de execução.

As referidas delimitações gráficas são apresentadas nas plantas anexas, constando as áreas correspondentes na seguinte tabela:

Tabela 1 - Taxa de ocupação por aglomerado e freguesia

Freguesia	Aglomerado	Área existente (m ²)	Área consolidada (m ²)	Taxa de ocupação
		1	2	(2/1)
Sarnadas	Carapetosa	31.288,00	31.409,00	100,39%
	Amarelos	55.215,00	50.694,00	91,81%
	Sarnadas de Ródão	429.322,00	366.125,00	85,28%
	Cebolais de Baixo	157.650,00	146.033,00	92,63%
	Atalaia	115.072,00	53.380,00	46,39%
	Rodeios	89.633,00	83.382,00	93,03%
	Vale do Homem	111.827,00	51.646,00	46,18%
Total freguesia		990.007,00	782.669,00	79,06%
Perais	Balsinha	73.156,00	39.407,00	53,87%
	Alfrívada	190.868,00	97.083,00	50,86%
	Vale de Pousadas	27.479,00	110.249,00	401,21%
	Monte Fidalgo	160.195,00	121.915,00	76,10%
	Perais	242.809,00	191.832,00	79,01%
Total freguesia		694.507,00	560.486,00	80,70%
Vila Velha de Ródão	Tojeirinha	88.313,00	54.873,00	62,13%
	Serrasqueira	121.734,00	101.655,00	83,51%
	Coxerro	34.964,00	64.561,00	184,65%
	Salgueiral	18.096,00	15.131,00	83,62%
	Foz do Cobreão	111.132,00	64.567,00	58,10%
	Vale do Cobreão	24.233,00	34.829,00	143,73%
	Chão das Servas	59.602,00	36.153,00	60,66%

	Sarnadinha	181.086,00	118.733,00	65,57%
	Alvaiade	261.817,00	144.366,00	55,14%
	Cerejal		39.044,00	
	Tavila	88.094,00	64.267,00	72,95%
	Tostão	125.057,00	81.487,00	65,16%
	Gavião	183.778,00	117.516,00	63,94%
	Vila Velha de Ródão	2.824.024,00	1.119.881,00	39,66%
	Vilas Ruivas	150.163,00	83.458,00	55,58%
	Herdade do Tojeira	15.392,17		
Total freguesia		4.287.485,17	2.140.521,00	49,92%
Fratel	Ladeira	86.462,00	76.946,00	88,99%
	Perdigão	143.496,00	108.918,00	75,90%
	Vale da Figueira	35.108,00	26.924,00	76,69%
	Marmelal	100.779,00	71.042,00	70,49%
	Montinho	41.193,00	40.543,00	98,42%
	Vale da Bezerra	49.461,00	39.147,00	79,15%
	Vilar do Boi	140.491,00	105.118,00	74,82%
	Peroledo	15.383,00	40.935,00	266,11%
	Fratel	460.852,00	295.187,00	64,05%
	Carepa	24.875,00	24.390,00	98,05%
	Vermum	50.585,00	12.064,00	23,85%
	Juncal	60.928,00	30.792,00	50,54%
	Riscada	49.532,00	38.707,00	78,15%
	Silveira	125.161,00	56.073,00	44,80%
	Gardete	113.415,00	47.713,00	42,07%
Total freguesia		1.497.721,00	1.014.499,00	67,74%
	Totais	7.469.720,17	4.498.175,00	60,22%

Os resultados permitem concluir que a ocupação das áreas urbanas se processou de forma diferenciada, assinalando-se alguns aglomerados onde se atingiu uma consolidação bastante acima dos 70% e outros onde essa dinâmica terá ficado nitidamente abaixo das expectativas. Abaixo dos 70% encontram-se 45% dos aglomerados.

Nuns casos será evidente a existência de incoerências entre os perímetros em vigor e a situação real existente, como são os exemplos de Vale de Pousadas, Coxerro, Vale do Cobrão e Peroledo, cuja taxa de ocupação ultrapassou largamente a área urbana definida, sendo que tal resultado corresponderá ao facto de os perímetros urbanos terem sido definidos de forma incorreta, não contemplando algumas áreas já ocupadas nessa altura.

Por outro lado, aglomerados como Atalaia, Vale do Homem, Vermum, Silveira e Gardete apresentam mesmo taxas de ocupação inferiores a 50%.

O caso de Vila Velha de Ródão, com uma taxa de 39,7%, deve-se ao facto de a área indicada como consolidada não incluir as áreas verdes de enquadramento e recreio e lazer. Considerando estas áreas a taxa de ocupação passará a ser de 59,4%.

4. FUNDAMENTAÇÃO DOS PERÍMETROS URBANOS PROPOSTOS

Após a delimitação das áreas urbanas consolidadas, procedeu-se igualmente à identificação de áreas urbanas que, apesar de ainda não se encontrarem estabilizadas, possuem já as infraestruturas que permitem, em qualquer momento, essa consolidação, sem que tenha que ocorrer mais investimento público para o efeito. Essas áreas coincidem, em parte, com áreas sobrantes dos perímetros urbanos em vigor (espaços classificados atualmente como urbanos, mas não ocupados).

A opção de não se considerarem as áreas sobrantes dos perímetros urbanos em vigor como áreas livres, na perspetiva de se poderem assumir como espaços urbanos ainda disponíveis para edificação/urbanização, resultou da avaliação das características desses perímetros, os quais se revelam atualmente, e em grande medida, desfasados da situação existente. Tal desfasamento terá resultado, em parte e como já referido, da existência de alguns erros e incongruências na delimitação cartográfica desses perímetros, bem como do facto de se tratarem de espaços que não se apresentam suficientemente atrativos, de forma a justificar uma procura para este tipo de utilização, ou até de não possuírem uma efetiva aptidão para tal.

Por esse motivo, foi decidido não considerar parte dessas áreas sobrantes para efeito da nova delimitação dos perímetros urbanos, assumindo-se que tais áreas não apresentam condições que justifiquem a sua infraestruturização, nem se esperará que ocorra essa necessidade.

Assim, e procurando-se uma melhor aproximação à realidade, para efeito do cálculo da relação entre o somatório das áreas livres e das ampliações propostas com as áreas dos perímetros urbanos em vigor, foram consideradas as áreas identificadas em planta como “Áreas urbanas não estabilizadas, mas já infraestruturadas”.

Os resultados obtidos foram registados na tabela seguinte:

Tabela 2 - Relação entre Área livre e Ampliação com a Área existente

Freguesia	Aglomerado	Área existente (m2)	Área livre (m2)	Ampliação proposta (m2)	Área livre + Ampliação (m2)	Relação
		1	2	3	4	4/1
Sarnadas	Carapetosa	31.288,00	5.116,00	0	5.116,00	16,35%
	Amarelos	55.215,00	4.961,00	46.207,00	51.168,00	92,67%
	Sarnadas de Ródão	429.322,00	24.631,00	67.867,00	92.498,00	21,55%
	Cebolais de Baixo	157.650,00	27.506,00	32.630,00	60.136,00	38,15%
	Atalaia	115.072,00	16.392,00	0	16.392,00	14,24%
	Rodeios	89.633,00	8.219,00	0	8.219,00	9,17%
	Vale do Homem	111.827,00	12.730,00	0	12.730,00	11,38%
Total freguesia		990.007,00	99.555,00	146.704,00	246.259,00	24,87%
Perais	Balsinha	73.156,00	7.948,00	34.603,00	42.551,00	58,16%

	Alfrívada	190.868,00	27.998,00	0	27.998,00	14,67%
	Vale de Pousadas	27.479,00	32.205,00	0	32.205,00	117,20%
	Monte Fidalgo	160.195,00	26.676,00	0	26.676,00	16,65%
	Perais	242.809,00	62.124,00	33.918,00	96.042,00	39,55%
Total freguesia		694.507,00	156.951,00	68.521,00	225.472,00	32,47%
Vila Velha de Ródão	Tojeirinha	88.313,00	3.664,00	0	3.664,00	4,15%
	Serrasqueira	121.734,00	20.513,00	0	20.513,00	16,85%
	Coxerro	34.964,00	11.616,00	0	11.616,00	33,22%
	Salgueiral	18.096,00	0	0	0,00	0,00%
	Foz do Cobrão	111.132,00	11.458,00	0	11.458,00	10,31%
	Vale do Cobrão	24.233,00	0	0	0,00	0,00%
	Chão das Servas	59.602,00	11.323,00	0	11.323,00	19,00%
	Sarnadinha	181.086,00	14.074,00	0	14.074,00	7,77%
	Alvaiade	261.817,00	14.975,00	0	14.975,00	5,72%
	Cerejal		7.987,00	0	7.987,00	100,00%
	Tavila	88.094,00	17.010,00	0	17.010,00	19,31%
	Tostão	125.057,00	0	0	0,00	0,00%
	Gavião	183.778,00	24.001,00	21.403,00	45.404,00	24,71%
	Vila Velha de Ródão	2.824.024,00	701.743,00	986.023,00	1.687.766,00	59,76%
	Vilas Ruivas	150.163,00	23.161,00	0	23.161,00	15,42%
Herdade do Tojeira	15.392,17			0,00	0,00%	
Total freguesia		4.287.485,17	861.525,00	871.009,00	1.732.534,00	40,57%
Fratel	Ladeira	86.462,00	13.479,00	0	13.479,00	15,59%
	Perdigão	143.496,00	35.321,00	0	35.321,00	24,61%
	Vale da Figueira	35.108,00	0	0	0,00	0,00%
	Marmelal	100.779,00	21.374,00	9.746,00	31.120,00	30,88%
	Montinho	41.193,00	0	0	0,00	0,00%
	Vale da Bezerra	49.461,00	0	0	0,00	0,00%
	Vilar do Boi	140.491,00	27.680,00	0	27.680,00	19,70%
	Peroledo	15.383,00	0	0	0,00	0,00%
	Fratel	460.852,00	40.793,00	80.423,00	121.216,00	26,30%
	Carepa	24.875,00	0	0	0,00	0,00%
	Vermum	50.585,00	0	0	0,00	0,00%
	Juncal	60.928,00	0	0	0,00	0,00%
	Riscada	49.532,00	0	0	0,00	0,00%
	Silveira	125.161,00	0	0	0,00	0,00%
	Gardete	113.415,00	0	0	0,00	0,00%
Total freguesia		1.497.721,00	138.647,00	90.169,00	228.816,00	15,28%
	Totais	7.469.720,17	1.256.678,00	1.176.403,00	2.433.081,00	32,57%

Da análise dos dados da tabela, salientam-se os casos de Amarelos, Balsinha, Vale de Pousadas e Vila Velha de Ródão, os quais ultrapassam os 40% referidos como limite pela proposta do PROTCentro (pág. 124 do documento).

Nos casos de Amarelos e Balsinha, o resultado reflete uma intenção deliberada do Município em proceder à urbanização programada de algumas áreas de ampliação, com vista a proporcionar condições para a fixação de mais população naqueles aglomerados. Essa decisão relaciona-se, no primeiro caso, com o facto do aglomerado possuir condições bastante atrativas, do ponto de vista geográfico e topográfico, e de se registar uma procura efetiva para o efeito. No segundo caso, trata-se apenas de procurar harmonizar a área urbana marginal a um arruamento infraestruturado que já possui, na parte pertencente a Cebolais de Cima, uma área classificada como urbana, apresentando assim as mesmas condições para o efeito.

O caso de Vale de Pousadas resulta diretamente do facto de o perímetro urbano vigente ter sido delimitado de forma deficiente, não envolvendo todas as áreas já construídas nessa altura, o que acarretou situações problemáticas para os proprietários. Pretende-se, desta forma, corrigir esse problema.

Quanto a Vila Velha de Ródão, na perspetiva de que o desenvolvimento do concelho se encontra seriamente condicionado pela dificuldade em conseguir investimento e, conseqüentemente, em gerar fluxos económicos que permitam, numa escala abrangente, garantir condições de fixação de população, é intenção do Município proceder à criação de uma grande área destinada à implantação de empresas capazes de responder a esses requisitos, nomeadamente indústrias relacionadas com o tipo de produção já instalado (fileira do papel), aproveitando o conjunto de sinergias e condições já existentes. Tal intenção traduziu-se assim na proposta de delimitação de uma área de expansão para atividades económicas, situada a nascente do aglomerado e na sequência de toda a zona já existente para esse tipo de utilização, onde se incluem os perímetros da “Celtejo” e da nova fábrica de papel “AMS”.

Pode referir-se que não se esperará constituir, com a proposta de delimitação dos novos perímetros urbanos, uma resposta a uma procura evidenciada por factos concretos, até porque, em termos demográficos, existe a consciência de que a perda de população é um fenómeno de difícil resolução, nem constituir uma base especulativa para a atividade imobiliária.

Por um lado, da experiência detida na gestão dos processos de licenciamento urbanístico, pode constatar-se que a grande dificuldade existente, por parte de muitos proprietários de terrenos situados nas zonas centrais dos aglomerados, com imóveis em condições físicas deficientes e área disponível reduzida, associadas aos critérios técnicos e regulamentares que se obrigam a cumprir, os dissuade muitas vezes da vontade de construir e intervir, resultando assim na perda de oportunidades concretas de aumento da população residente.

Por outro lado, e atendendo igualmente às dificuldades económicas atualmente sentidas, julga-se que a criação de algumas áreas urbanizadas não resultará num aumento de ocupação urbanística sem sentido nem

consequências práticas de ocupação, mas apenas na criação de condições para aproveitamento de algumas oportunidades, já que os preços de solo urbanizado no concelho vizinho de Castelo Branco são bastante superiores, levando a que exista a tendência para, numa área geográfica próxima, se opte por procurar alternativas.

A proposta de delimitação dos novos perímetros urbanos visa assim uma solução baseada na lógica de ocupação dos espaços em cada aglomerado, em função das condições existentes, das perspetivas de curto e médio prazo, resultantes da procura sentida, e da estratégia da Câmara Municipal.

Foram auscultadas as Juntas de Freguesia, que se pronunciaram acerca das expectativas de ocupação urbana em cada aglomerado.

Em termos demográficos, segundo os últimos três Censos realizados pelo Instituto Nacional de Estatística, podem resumir-se os dados relativos à população residente, por freguesia, da seguinte forma:

Tabela 3 - População residente, por freguesia¹

Freguesia	Censos 1991	Censos 2001	Censos 2011	Variação média
Fratel	945	760	608	-19,79%
Perais	769	589	510	-18,41%
Sarnadas de Ródão	810	693	637	-11,26%
Vila Velha de Ródão	2436	2056	1766	-14,85%
Totais	4960	4098	3521	-15,73%

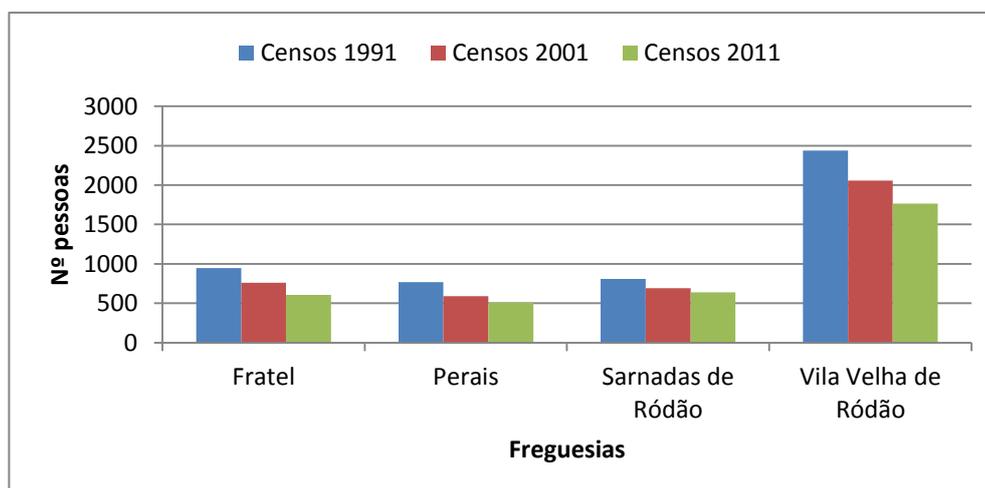


Figura 1 - Evolução da população residente, por freguesia

¹ Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Verificando-se, no concelho, uma variação média negativa aproximada de 16%, diferenciam-se duas freguesias cuja redução de população foi abaixo da média (Sarnadas e Vila Velha de Ródão) e duas claramente acima (Fratel e Perais), relevando-se o facto de a freguesia de Sarnadas apresentar uma variação menos acentuada entre 2001 e 2011, da ordem dos -8%, o que poderá indiciar a existência de uma certa tendência de estabilização desse ciclo de despovoamento.

A partir dos mesmos censos, foi registada a informação relativa ao número de edifícios e de alojamentos em cada freguesia:

Tabela 4 - Património edificado, por freguesia²

Freguesia	Censos 1991	Censos 2001	Censos 2011	Variação média
Fratel	894	820	849	-2,37%
Perais	569	452	474	-7,85%
Sarnadas de Ródão	607	632	555	-4,03%
Vila Velha de Ródão	1383	1430	1489	3,76%
Totais	3453	3334	3367	-1,23%

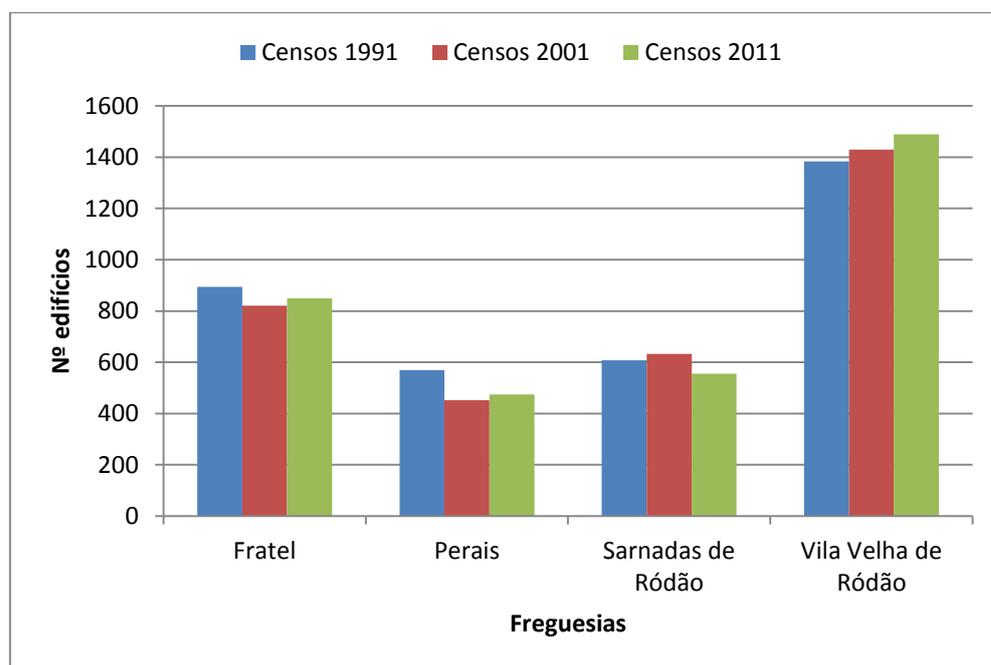


Figura 2 - Evolução do património edificado, por freguesia

² Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Tabela 5 - Alojamentos, por freguesia³

Freguesia	Censos 1991	Censos 2001	Censos 2011	Variação média
Fratel	896	826	851	-2,39%
Perais	579	465	488	-7,37%
Sarnadas de Ródão	614	638	561	-4,08%
Vila Velha de Ródão	1470	1536	1523	1,82%
Totais	3559	3465	3423	-1,93%

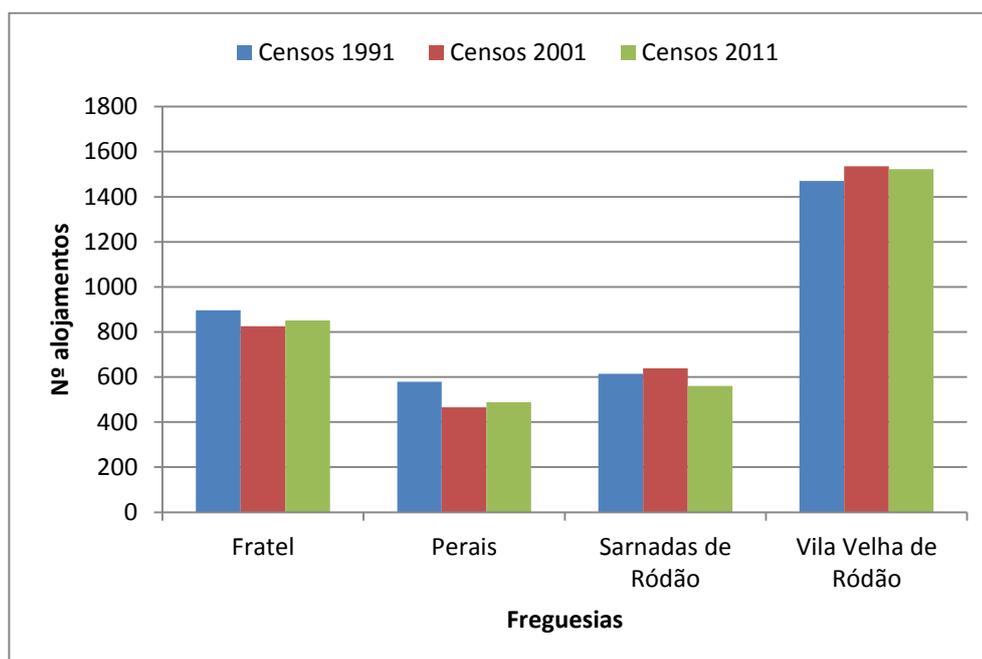


Figura 3 - Evolução do nº de alojamentos, por freguesia

Em todo o concelho, apenas a freguesia de Vila Velha de Ródão apresenta um aumento de edificações e alojamentos. A freguesia de Perais foi aquela que sofreu maior redução média ao longo desse período de tempo, originada pela queda do primeiro decénio. Apesar disso, no segundo decénio já ocorreu uma inversão dessa acentuada descida.

Em termos médios, desde 1991 ocorreu uma ligeira redução do número de edifícios e alojamentos recenseados.

Para uma melhor perceção de cada caso, será desenvolvida uma descrição da proposta por freguesia e por aglomerado, baseada na comparação entre as áreas urbanas existentes com as áreas urbanizadas e as ampliações propostas, e no número de processos de licenciamento relativos a edificações para habitação

³ Fonte: Instituto Nacional de Estatística

(incluindo novas construções, reconstruções ou ampliações), para comércio e serviços, para indústria e para anexos/garagens e arrecadações.

De acordo com o tipo de classificação do solo urbano, a proposta de plano prevê a existência de duas categorias: Solos Urbanizados e Solos Urbanizáveis, ambos destinados predominantemente a funções habitacionais e outros usos compatíveis, caracterizando-se os primeiros pela maior concentração de edificações e servidas por infraestruturas, e os segundos pelo facto de ainda não possuírem as características dos anteriores, mas para onde se prevê que as venham a adquirir.

Os Solos urbanizados subdividem-se em Espaços Centrais (níveis I e II, associados à sede de concelho e às restantes sedes de freguesia, respetivamente), Espaços residenciais urbanizados, com três tipologias diferenciadas (tipos I, II e III, a que correspondem regimes de edificabilidade igualmente diferentes), em Espaços de atividades económicas, em Espaços de uso especial, em Espaços verdes de proteção e enquadramento e em Espaços verdes de recreio e lazer.

Os Solos urbanizáveis apresentam o mesmo tipo de subdivisão, no que respeita aos Espaços residenciais, não se prevendo a existência de Espaços verdes de proteção e enquadramento, embora com critérios de ocupação dependentes do necessário planeamento e programação, nos termos previstos na proposta de regulamento do plano.

4.1 FREGUESIA DE SARNADAS DE RÓDÃO

Dos aglomerados da freguesia de Sarnadas prevê-se, em três deles, uma expansão da área urbana, através da definição de áreas urbanizáveis, ou seja, de áreas onde o Município irá programar a sua infraestruturização, com vista a permitir um aumento de oferta para habitação. São os casos de Amarelos, Sarnadas e Cebolais de Baixo e esta opção, como já anteriormente referido, justifica-se pelo facto de se tratarem de aglomerados que apresentam boas condições para o efeito, com uma topografia favorável, próximos de Castelo Branco e com bons acessos viários.

Já nos casos de Atalaia e Vale do Homem se prevê uma substancial redução da área urbana, resultado da fraca taxa de ocupação e de dinamismo construtivo.

Tabela 6 - Relação Área total proposta / Área existente – freguesia de Sarnadas

Freguesia	Aglomerados	Área existente (m ²) 1	Área urbanizada (m ²) 2	Ampliação proposta (m ²) 3	Relação 3/2	Área total proposta (m ²) 4	Relação 4-1 (m ²)	Relação 4/1
Sarnadas	Carapetosa	31.288,00	36.525,00			36.525,00	5.237,00	16,74%
	Amarelos	55.215,00	55.655,00	46.207,00	83,02%	101.862,00	46.647,00	84,48%
	Sarnadas de Ródão	429.322,00	417.449,00	67.867,00	16,26%	485.316,00	55.994,00	13,04%
	Cebolais de Baixo	157.650,00	179.256,00	32.630,00	18,20%	211.886,00	54.236,00	34,40%
	Atalaia	115.072,00	69.837,00			69.837,00	-45.235,00	-39,31%
	Rodeios	89.633,00	91.521,00			91.521,00	1.888,00	2,11%
	Vale do Homem	111.827,00	64.384,00			64.384,00	-47.443,00	-42,43%
Total freguesia		990.007,00	914.627,00	146.704,00	16,04%	1.061.331,00	71.324,00	7,20%

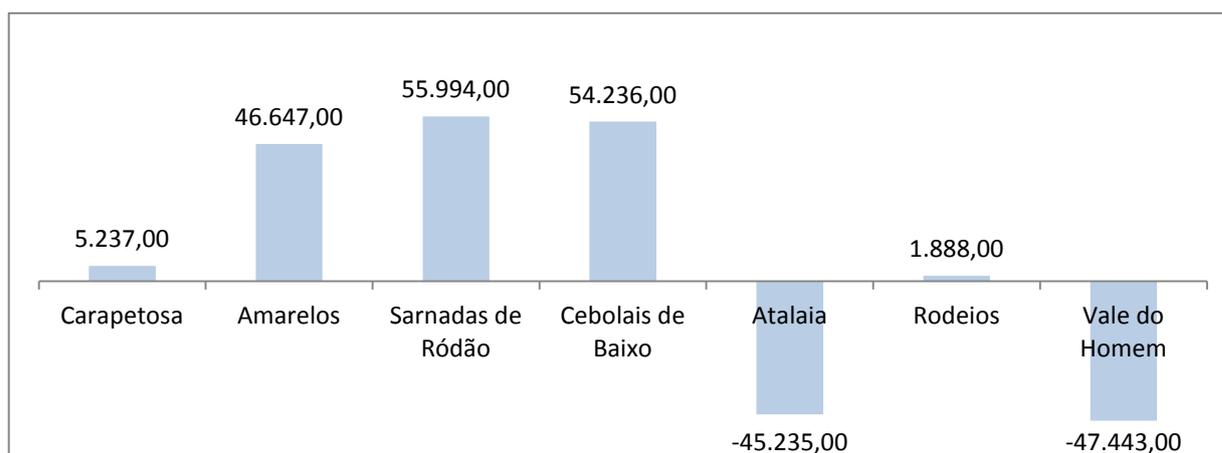


Figura 4 - Variação da área urbana na freguesia de Sarnadas - diferença entre Área proposta e Área existente (m²)

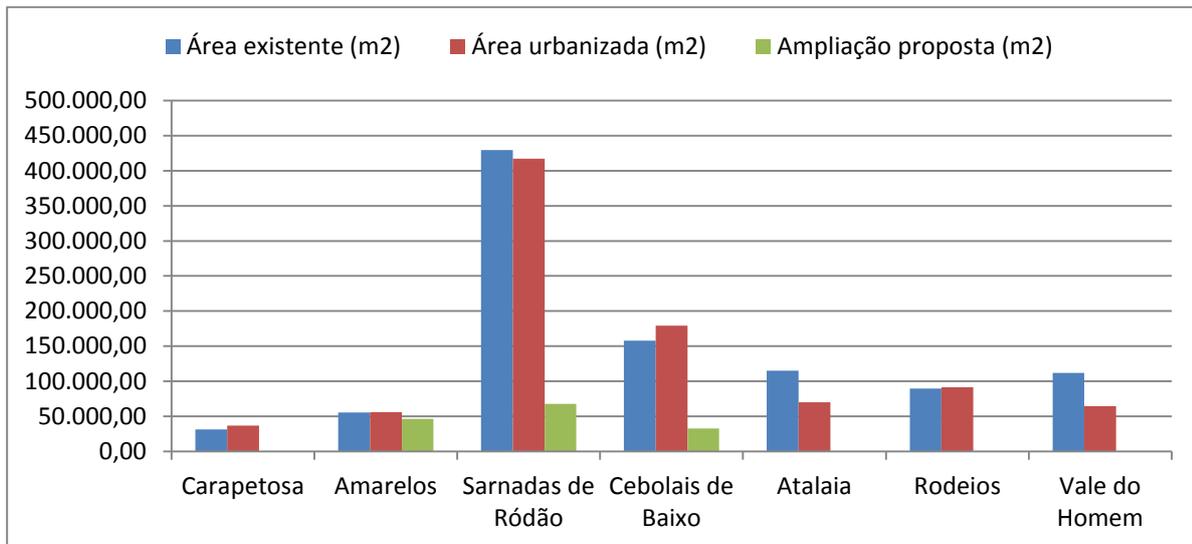


Figura 5 - Relação entre áreas existente, urbanizada e de ampliação na freguesia de Sarnadas

Procede-se, em seguida, à abordagem caso a caso, relativamente à classificação dos espaços urbanos para cada aglomerado presente na proposta de ordenamento.

4.1.1 Carapetosa

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor ligeiramente superior a 100%, a nova delimitação procurou apenas aproveitar uma área compreendida entre o limite sul atual e o reservatório municipal existente para abastecimento público de água, dado que se trata de uma zona já servida por infraestruturas. Essa área foi assim considerada como livre, mas urbanizada, pelo que se integrou na área urbana proposta, significando uma acréscimo de área urbana da ordem dos 16,7%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 7 - Processos de licenciamento em Carapetosa

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	2	2	1
Anexos/Garagens/Arrecadações	1	1	1

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento. No entanto, durante o período de auscultação pública concedida no âmbito do processo de revisão do PDM, foram apresentados quatro pedidos para reclassificação de espaços florestais para urbanos, no sentido de permitir a edificação nessas áreas.

A área urbana de Carapetosa foi assim proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

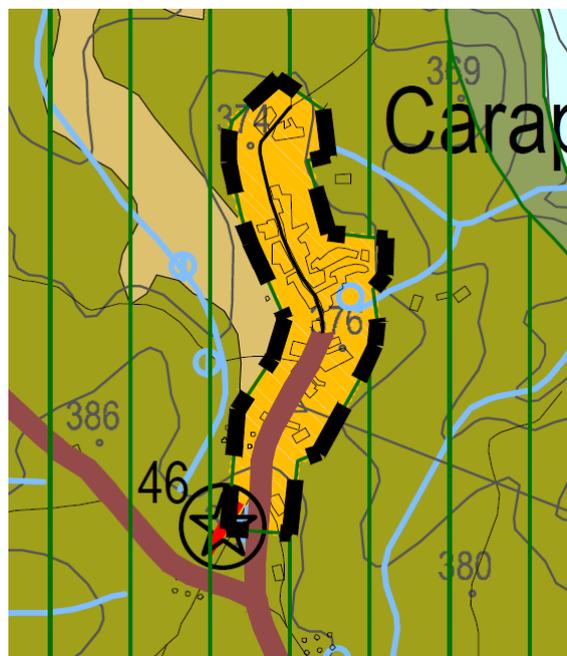


Figura 6 - Proposta do perímetro urbano de Carapetosa (extrato da Carta de Ordenamento)

4.1.2 Amarelos

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor ligeiramente superior a 90%, a nova delimitação teve em conta, pelas razões já referidas, a intenção de ampliação pretendida pelo Município para o aglomerado, ampliação essa que corresponde a um aumento em cerca de 84% da área urbana existente.

As áreas previstas para ampliação apresentam boas condições topográficas para a utilização pretendida (residencial), podendo ocorrer facilmente a execução da sua infraestruturação.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos, salientando-se o aumento registado na última década:

Tabela 8 - Processos de licenciamento em Amarelos

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	1	1	6
Comércio/Serviços	0	1	0
Industria	0	0	1
Anexos/Garagens/Arrecadações	1	0	5

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento. No entanto, durante o período de auscultação pública concedida no âmbito do processo de revisão do PDM, foi apresentado um abaixo-assinado, com 92 subscritores, no qual era solicitada a reclassificação de espaços agrícolas para urbanos, no sentido de permitir a edificação nessas áreas.

A área urbana de Amarelos foi assim proposta como Espaço residencial urbanizado de tipo III e como Espaços residenciais urbanizáveis de tipo III, com os regimes definidos em regulamento:



Figura 7 - Proposta do perímetro urbano de Amarelos (extrato da Carta de Ordenamento)

4.1.3 Sarnadas de Ródão

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor de 85%, a nova delimitação teve em conta a existência de algumas áreas livres, mas já infraestruturadas, localizadas na periferia do aglomerado, a norte, a poente e a sul. Foram ainda consideradas duas áreas de ampliação (expansão), uma no interior do atual perímetro urbano e outra a nascente deste, confinando com a estrada Nacional 18 que, nesta zona, apresenta já uma pequena frente urbana existente desde há muitos anos, nomeadamente junto a uma das entradas na povoação.

As áreas previstas para ampliação apresentam boas condições topográficas para a utilização pretendida (residencial), podendo ocorrer facilmente a execução da sua infraestruturção.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 9 - Processos de licenciamento em Sarnadas de Ródão

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	26	31	26
Comércio/Serviços	3	2	1
Indústria	0	1	0
Anexos/Garagens/Arrecadações	9	5	6

Em 2010 foram apresentados dois processos de licenciamento para habitação e um em 2011, para além de outro relativo a anexo/garagem/arrecadação. Em 2012 apenas ocorreu um pedido de licenciamento para anexo/garagem/arrecadação.

Durante o período de auscultação pública concedida no âmbito do processo de revisão do PDM, foram apresentados sete pedidos para reclassificação de espaços agrícolas e florestais para urbanos, no sentido de permitir a edificação nessas áreas.

A área urbana de Sarnadas de Ródão foi assim proposta com as seguintes tipologias: Espaço Central, Espaço residencial urbanizado de tipo II, Espaços residenciais urbanizáveis de tipo II e como Espaço de uso especial (cemitério), com os regimes definidos em regulamento:

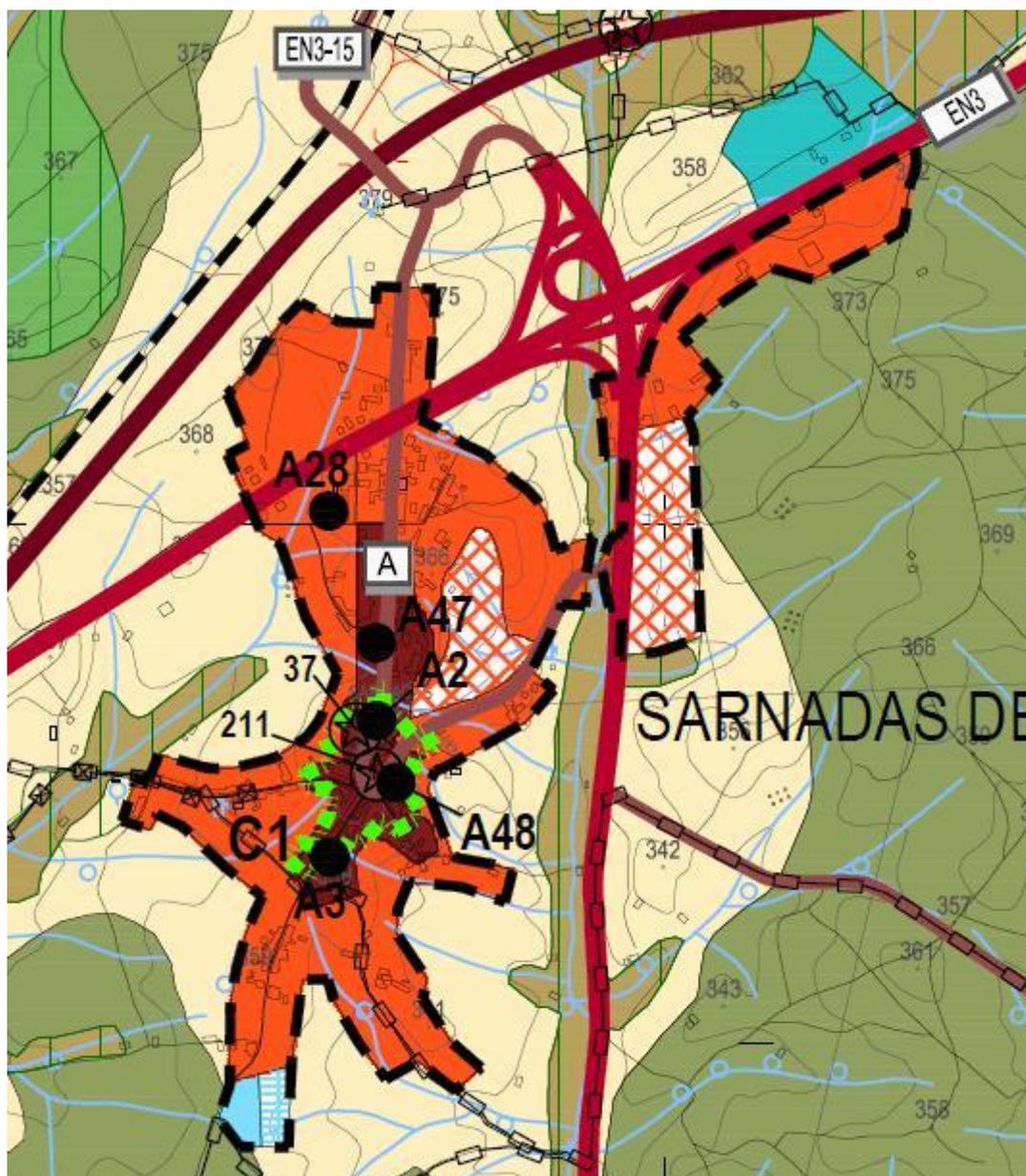


Figura 8 - Proposta do perímetro urbano de Sarnadas (extrato da Carta de Ordenamento)

4.1.4 Cebolais de Baixo

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor superior a 90%, a nova delimitação teve em conta a existência de ocupações recentes, resultantes da construção de algumas habitações, a norte do aglomerado, e que motivaram a execução de infraestruturas nessa zona. Tratando-se assim de uma área urbanas não estabilizada, mas infraestruturada, foi a mesma considerada como áreas urbanizada.

Foram ainda consideradas duas áreas de ampliação (expansão), localizadas no interior do atual perímetro urbano, as quais apresentam boas condições topográficas para a utilização pretendida (residencial), podendo ocorrer facilmente a execução da sua infraestruturação.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos, salientando-se o aumento registado na última década:

Tabela 10 - Processos de licenciamento em Cebolais de Baixo

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	8	4	11
Comércio/Serviços	1	1	0
Anexos/Garagens/Arrecadações	9	1	1

Nos últimos três anos, apenas em 2011 foram apresentados dois processos de licenciamento, para habitação.

Em termos de compromissos, salienta-se a existência de um loteamento aprovado em 1989 (Alvará 1/90), que envolveu a constituição de 9 lotes urbanos, ainda não edificados. Da consulta da carta cadastral, constatou-se que toda a área lotada se encontra já classificada como urbana.

Desta forma, revelou-se necessário considerar a inclusão da área em causa no perímetro urbano de Cebolais de Baixo. Tal significou um acréscimo de cerca de 5.735,00 m² à área urbana anteriormente considerada.

Durante o período de auscultação pública concedida no âmbito do processo de revisão do PDM, foi apresentado um pedido para reclassificação de espaço agrícola para urbano, no sentido de permitir a edificação nessas áreas.

A área urbana de Cebolais de Baixo foi assim proposta como Espaço residencial urbanizado de tipo III e como Espaços residenciais urbanizáveis de tipo III, com os regimes definidos em regulamento:

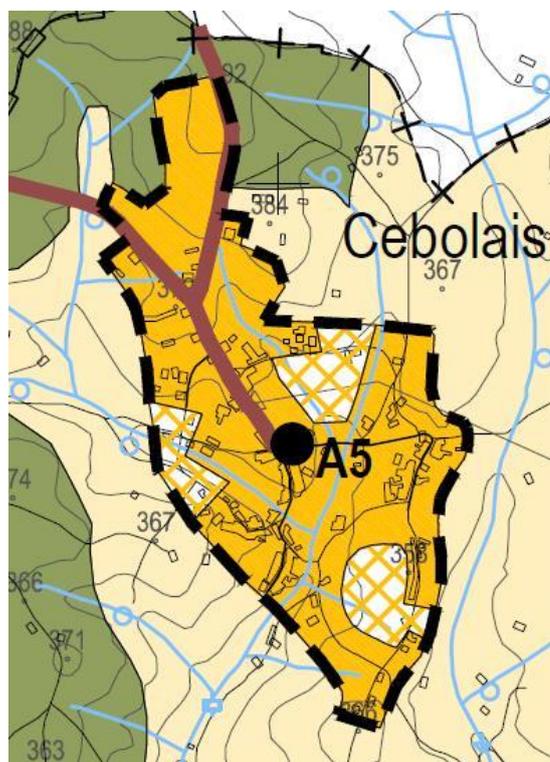


Figura 9 - Proposta do perímetro urbano de Cebolais de Baixo (extrato da Carta de Ordenamento)

4.1.5 Atalaia

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor inferior a 50%, a nova delimitação prevê uma redução do espaço urbano da ordem dos 39%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 11 - Tabela 10-Processos de licenciamento em Atalaia

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	1	1	6
Anexos/Garagens/Arrecadações	1	0	1

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Atalaia foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

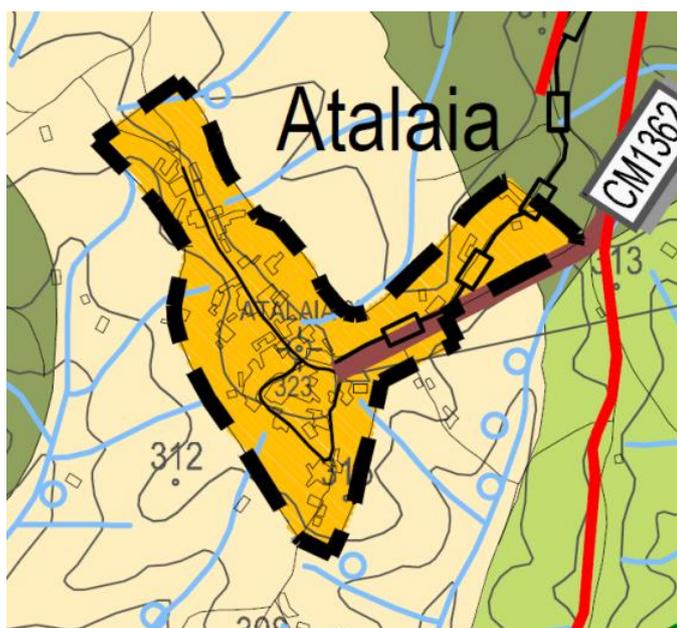


Figura 10 - Proposta do perímetro urbano de Atalaia (extrato da Carta de Ordenamento)

4.1.6 Rodeios

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor ligeiramente superior a 90%, a nova delimitação procurou apenas aproveitar uma área existente a norte do aglomerado, dado que se trata de uma zona já servida por infraestruturas. Essa área foi assim considerada como livre, mas urbanizada, pelo que se integrou na área urbana proposta, significando uma acréscimo de área urbana da ordem dos 2%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 12 - Processos de licenciamento em Rodeios

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	5	5	5
Anexos/Garagens/Arrecadações	5	2	1

Nos últimos três anos, apenas em 2010 ocorreu um pedido de licenciamento para habitação.

A área urbana de Rodeios foi assim proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

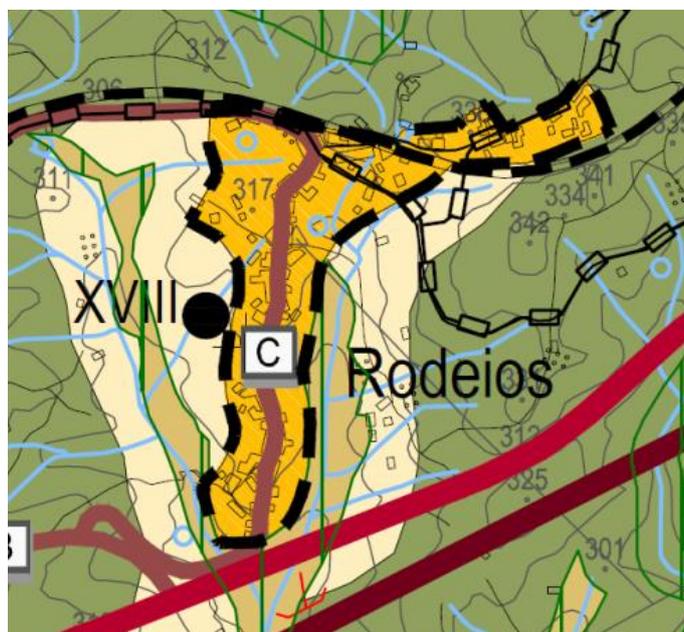


Figura 11 - Proposta do perímetro urbano de Rodeios (extrato da Carta de Ordenamento)

4.1.7 Vale do Homem

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor ligeiramente superior a 50%, a nova delimitação prevê uma redução do espaço urbano da ordem dos 42%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 13 - Processos de licenciamento em Vale do Homem

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	2	1	2
Anexos/Garagens/Arrecadações	2	0	0

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Vale do Homem foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

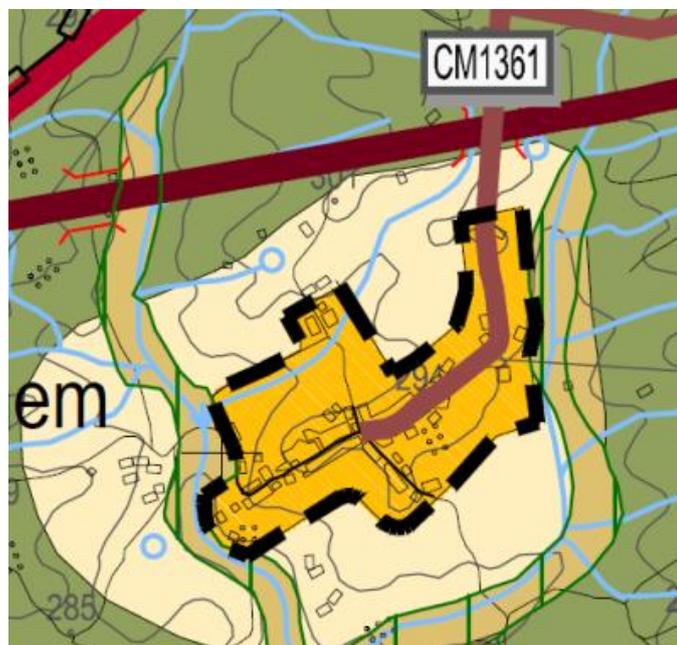


Figura 12 - Proposta do perímetro urbano de Vale do Homem (extrato da Carta de Ordenamento)

4.2 FREGUESIA DE PERAIS

Dos aglomerados da freguesia de Perais prevê-se, em dois deles, uma expansão da área urbana, através da definição de áreas urbanizáveis, ou seja, de áreas onde o Município irá programar a sua infraestruturização, com vista a permitir um aumento de oferta para habitação. São os casos de Balsinha e Perais e esta opção justifica-se, no caso da Balsinha, pelo facto de se pretender harmonizar a área urbana existente com a de Cebolais de Baixo, no concelho de Castelo Branco, e, no caso de Perais, pelo facto de se revelar necessária a existência de possibilidades de expansão para uso residencial na sede de freguesia, face a alguma procura registada.

Num e noutro caso, tratam-se de aglomerados que apresentam boas condições para o efeito, com uma topografia favorável e servidos por uma boa rede de infraestruturas básicas.

Quanto a Vale de Pousadas, o aumento proposto superior a 400% da área urbana justifica-se pela necessidade de correção ao perímetro urbano, que, no atual PDM, não abrangia a totalidade da área construída existente já nessa altura.

Já no caso de Alfrívada prevê-se uma redução da área urbana em cerca de 34%, resultado da fraca taxa de ocupação e de dinamismo construtivo.

Tabela 14 - Relação Área total proposta / Área existente – freguesia de Perais

Freguesia	Aglomerados	Área existente (m ²)	Área urbanizada (m ²)	Ampliação proposta (m ²)	Relação 3/2	Área total proposta (m ²)	Relação 4-1 (m ²)	Relação 4/1
		1	2	3		4		
Perais	Balsinha	73.156,00	47.354,00	34.603,00	73,07%	81.957,00	8.801,00	12,03%
	Alfrívada	190.868,00	126.096,00			126.096,00	-64.772,00	-33,94%
	Vale de Pousadas	27.479,00	142.479,00			142.479,00	115.000,00	418,50%
	Monte Fidalgo	160.195,00	148.579,00			148.579,00	-11.616,00	-7,25%
	Perais	242.809,00	273.379,00	33.918,00	13,36%	307.297,00	64.488,00	26,56%
Total freguesia		694.507,00	737.887,00	68.521,00	9,29%	806.408,00	111.901,00	16,11%

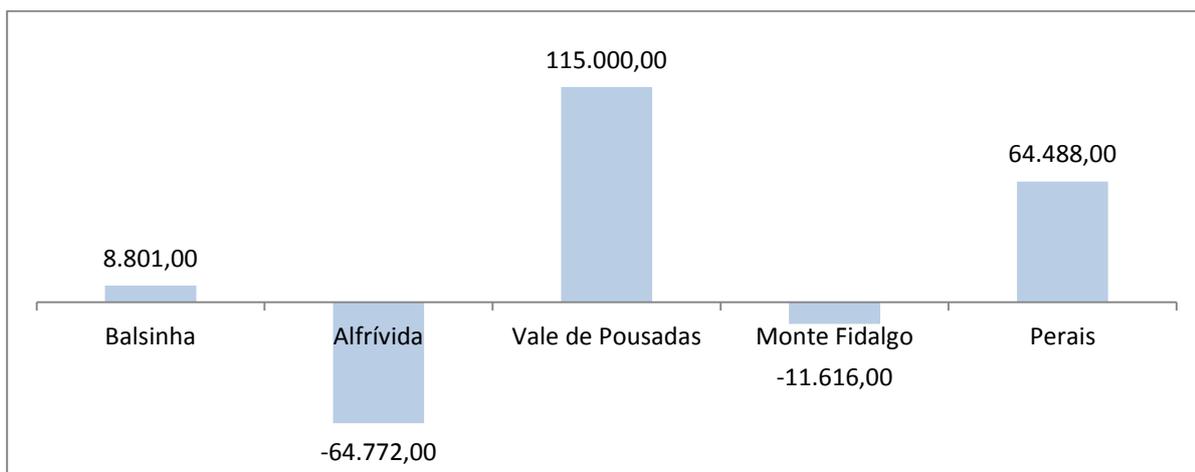


Figura 13 - Variação da área urbana na freguesia de Perais - diferença entre Área proposta e Área existente (m²)

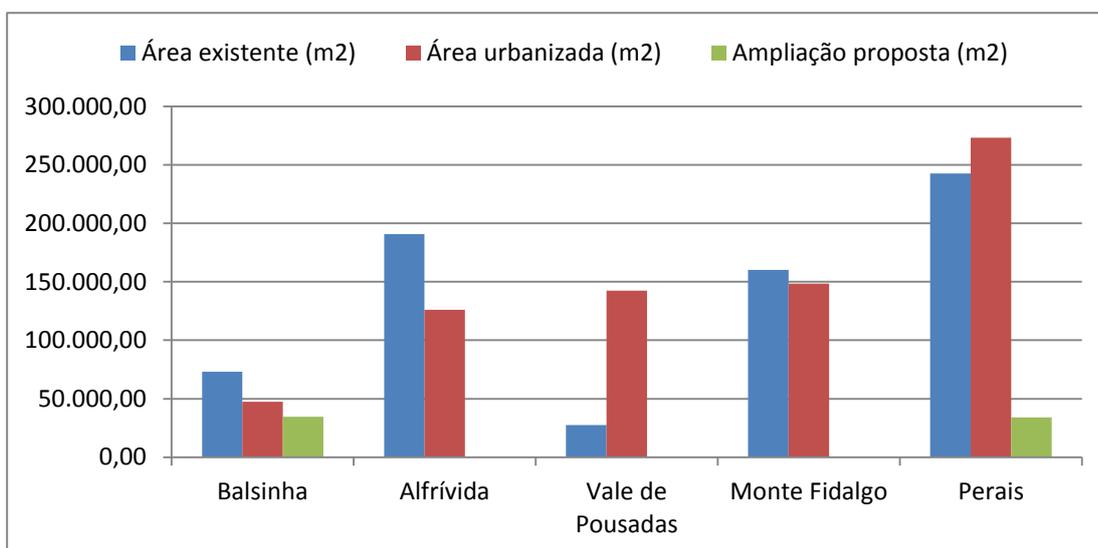


Figura 14 - Relação entre áreas existente, urbanizada e de ampliação na freguesia de Perais

Procede-se, em seguida, à abordagem caso a caso, relativamente à classificação dos espaços urbanos para cada aglomerado presente na proposta de ordenamento.

4.2.1 Balsinha

A taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor, ligeiramente superior a 50% reflete, em parte, o facto de esse perímetro se encontrar definido de forma desfasada com a estrutura urbana existente, a qual se desenvolve principalmente ao longo de um arruamento infraestruturado, que apresenta a particularidade de servir um outro aglomerado pertencentes a uma freguesia do concelho de Castelo Branco (Cebolais de Cima).

A nova delimitação teve em conta, pelas razões já referidas, o aproveitamento da existência de infraestruturas no arruamento que divide as duas freguesias, de forma a harmonizar a estrutura urbana dos dois lados dessa via. A intenção de ampliação pretendida pelo Município para o aglomerado corresponde a um aumento em cerca de 12% da área urbana existente.

A área prevista para ampliação apresenta boas condições topográficas para a utilização pretendida (residencial), podendo ocorrer facilmente a execução da sua infraestruturção.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos, salientando-se o aumento registado na última década:

Tabela 15 - Processos de licenciamento em Balsinha

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	1	0	1

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

Durante o período de auscultação pública concedida no âmbito do processo de revisão do PDM, foram apresentados quatro pedidos para reclassificação de espaços agrícolas para urbanos, no sentido de permitir a edificação nessas áreas.

A área urbana de Balsinha foi assim proposta como Espaço residencial urbanizado de tipo III e como Espaços residenciais urbanizáveis de tipo III, com os regimes definidos em regulamento:

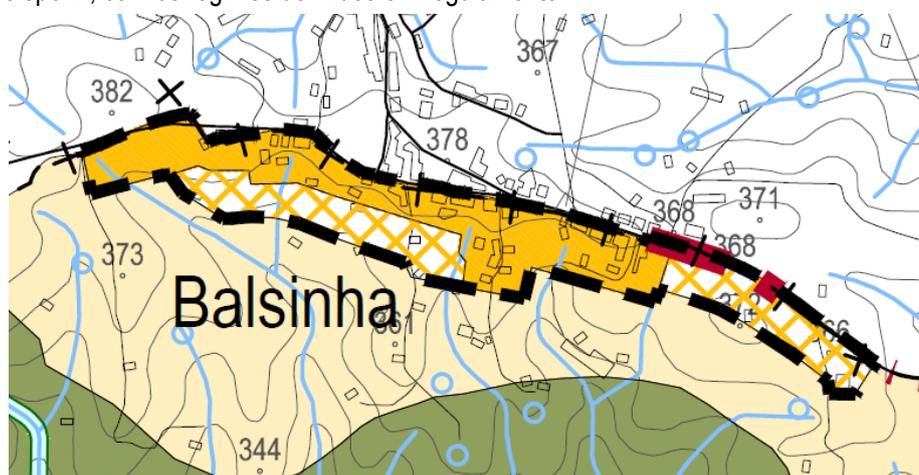


Figura 15 - Proposta do perímetro urbano de Balsinha (extrato da Carta de Ordenamento)

4.2.2 Alfrívada

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor ligeiramente superior a 50%, a nova delimitação prevê uma redução do espaço urbano da ordem dos 34%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 16 - Processos de licenciamento em Alfrívada

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	12	9	4
Comércio/Serviços	1	3	0
Industria	0	1	1
Anexos/Garagens/Arrecadações	10	3	8

Em 2011 foram apresentados dois processos de licenciamento, um destinado a uso industrial e outro relativo a anexo/garagem/arrecadação.

A área urbana de Alfrívada foi assim proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:



Figura 16 - Proposta do perímetro urbano de Alfrívada (extrato da Carta de Ordenamento)

4.2.3 Vale de Pousadas

A taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor indicada, ligeiramente superior a 400%, resulta, como já referido anteriormente, do facto de esse perímetro se encontrar definido de forma incompleta, uma vez que não abrangeu toda a estrutura urbana existente já nessa altura.

A nova delimitação teve ainda em conta a existência de três áreas ainda não consolidadas, mas já servidas por infraestruturas, a norte, a nascente e a poente, áreas essas consideradas assim como urbanizadas e integradas na área urbana proposta.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 17 - Processos de licenciamento em Vale de Pousadas

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	8	3	5
Comércio/Serviços	1	1	0
Anexos/Garagens/Arrecadações	11	1	1

Em 2012 foi apresentado um processo de licenciamento para habitação.

Durante o período de auscultação pública concedida no âmbito do processo de revisão do PDM, foram apresentados dois pedidos para reclassificação de espaços agrícolas e florestais para urbanos, no sentido de permitir a edificação nessas áreas.

A área urbana de Vale de Pousadas foi assim proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

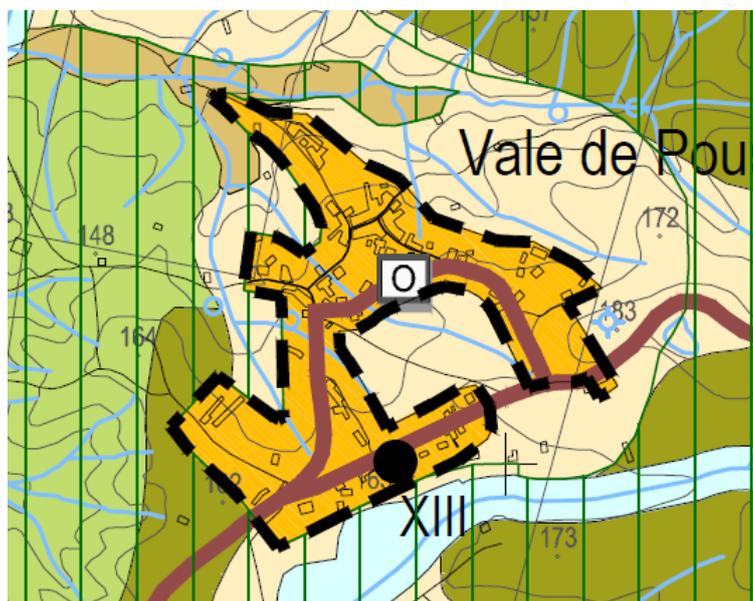


Figura 17 - Proposta do perímetro urbano de Vale de Pousadas (extrato da Carta de Ordenamento)

4.2.4 Monte Fidalgo

Embora apresente uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor superior a 70%, a nova delimitação prevê apenas um ajustamento à estrutura urbana existente, resultando numa redução do espaço urbano da ordem dos 7%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 18 - Processos de licenciamento em Monte Fidalgo

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	8	2	1
Anexos/Garagens/Arrecadações	22	5	1

Posteriormente, foram apresentados dois processos de licenciamento para habitação, um em 2010 e outro em 2011, para além de outro relativo a anexo/garagem/arrecadação, em 2010.

A área urbana de Monte Fidalgo foi assim proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:



Figura 18 - Proposta do perímetro urbano de Monte Fidalgo (extrato da Carta de Ordenamento)

4.2.5 Perais

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor de 79%, a nova delimitação teve em conta a existência de algumas áreas livres, mas já infraestruturadas, localizadas na periferia do aglomerado, junto à entrada poente e a nascente. Foram ainda consideradas três áreas de ampliação (expansão), uma no interior do atual perímetro urbano, outra a norte e outra a sul deste, resultando, em síntese, numa ampliação do espaço urbano em cerca de 26%.

As áreas previstas para ampliação apresentam boas condições topográficas para a utilização pretendida (residencial), podendo ocorrer facilmente a execução da sua infraestruturção.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 19 - Processos de licenciamento em Perais

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	43	13	12
Comércio/Serviços	1	3	1
Anexos/Garagens/Arrecadações	32	8	16

Em 2010 foram apresentados dois processos de licenciamento, sendo um para habitação e outro para comércio/serviços e, em 2011, apenas ocorreu um processo para comércio/serviços.

Em 2012 foram apresentados dois processos de licenciamento, sendo um para habitação e outro para anexo/garagem/arrecadação. Durante o período de auscultação pública concedida no âmbito do processo de revisão do PDM, foram apresentados dois pedidos para reclassificação de espaços agrícolas e florestais para urbanos, no sentido de permitir a edificação nessas áreas.

A área urbana de Perais foi assim proposta com as seguintes tipologias: Espaço Central, Espaço residencial urbanizado de tipo II, Espaços residenciais urbanizáveis de tipo II e como Espaço de uso especial, com os regimes definidos em regulamento:

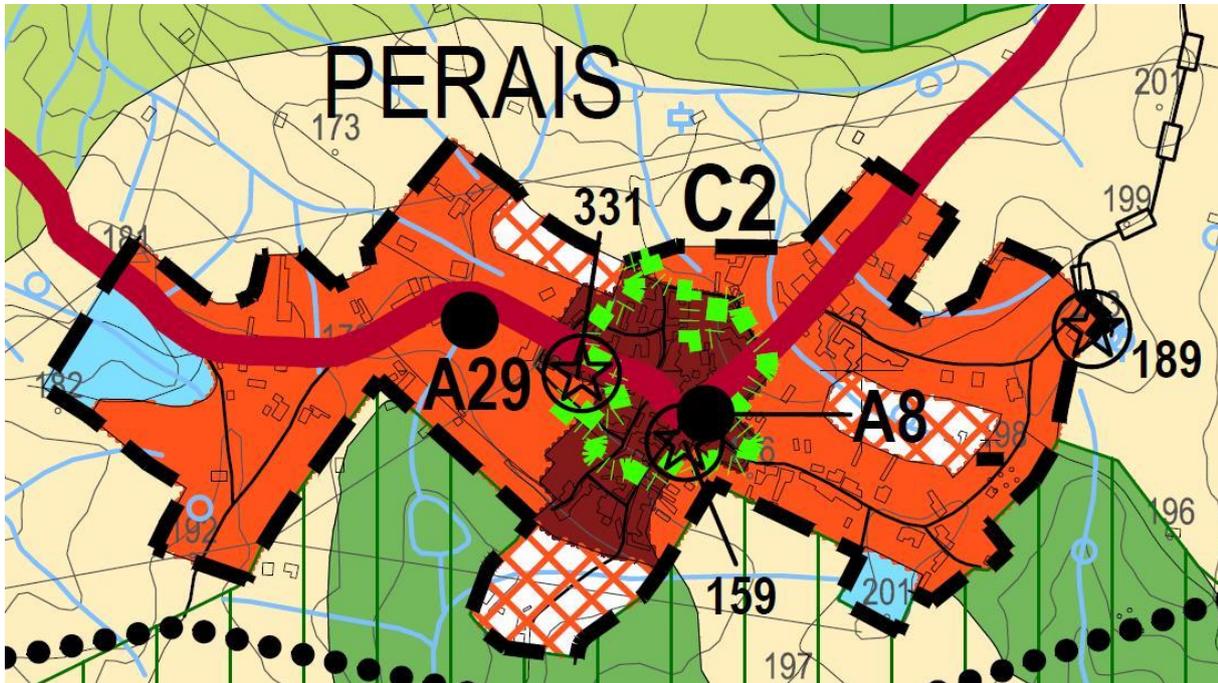


Figura 19 - Proposta do perímetro urbano de Perais (extrato da Carta de Ordenamento)

4.3 FREGUESIA DE VILA VELHA DE RÓDÃO

Dos aglomerados da freguesia de Vila Velha de Ródão, apenas na sede de concelho e Gavião se prevê uma expansão da área urbana, através da definição de áreas urbanizáveis, ou seja, de áreas onde o Município irá programar a sua infraestruturização.

No caso de Vila Velha de Ródão, onde a proposta de ampliação da área urbana, da ordem dos 14,4%, se deve fundamentalmente à intenção do Município em prever uma significativa expansão de área para atividades económicas, e no caso de Gavião, onde se prevê um aproveitamento das faixas marginais a uma via que já inclui parte das infraestruturas necessárias a uma consolidação urbana para uso residencial, via essa que se constitui como o arruamento principal desse aglomerado.

Da observação direta do gráfico constata-se um aumento da área de Cerejal, mas tal deve-se ao facto de se ter decidido considerar este aglomerado de forma separada de Alvaiade, sendo que, no atual PDM, os dois perímetros se encontravam associados. Desta forma, registou-se o aumento resultante da criação deste novo perímetro e o correspondente decréscimo do perímetro de Alvaiade.

Também em Coxerro e Vale do Cobrão se regista um significativo aumento da área urbana, pelo facto de, e tal como em Vale de Pousadas, os seus perímetros, para além de se encontrarem deslocados em relação aos aglomerados, se encontrarem definido de forma incompleta, não abrangendo todas as estruturas urbanas existentes já nessa altura.

Por outro lado, existem casos, como a Tojeirinha, Salgueiral, Chão das Servas, Sarnadinha, Tostão e Vilas Ruivas, onde se prevê uma redução significativa da área urbana, resultado da fraca taxa de ocupação e de dinamismo construtivo.

A área anteriormente classificada como urbana correspondente ao Monte do Tojeira, nas imediações do Salgueiral, não foi agora considerada como tal, dado que, efetivamente, se trata de um conjunto de edificações tipicamente rurais, associadas a um espaço de quinta de produção agrícola.

A redução da área do perímetro urbano de Foz do Cobrão não se deve às razões atrás referidas, mas ao facto de o perímetro urbano em vigor incidir nalgumas áreas consideradas como sem aptidão para construção.

Na abordagem da relação entre as áreas urbanas existentes e propostas, optou-se por considerar o caso de Vila Velha de Ródão em separado, atendendo a que a grandeza dos valores em análise não permite uma correta comparação com os restantes aglomerados.

Tabela 20 - Relação Área total proposta / Área existente – freguesia de Vila Velha de Ródão

Freguesia	Aglomerados	Área existente (m2) 1	Área urbanizada (m2) 2	Ampliação proposta (m2) 3	Relação 3/2	Área total proposta (m2) 4	Relação 4-1 (m2)	Relação 4/1
Vila Velha de Ródão	Tojeirinha	88.313,00	58.537,00			58.537,00	-29.776,00	-33,72%
	Serrasqueira	121.734,00	123.435,00			123.435,00	1.701,00	1,40%
	Coxerro	34.964,00	76.351,00			76.351,00	41.387,00	118,37%
	Salgueiral	18.096,00	15.145,00			15.145,00	-2.951,00	-16,31%
	Foz do Cobreão	111.132,00	77.994,00			77.994,00	-33.138,00	-29,82%
	Vale do Cobreão	24.233,00	30.426,00			30.426,00	6.193,00	25,56%
	Chão das Servas	59.602,00	47.476,00			47.476,00	-12.126,00	-20,34%
	Sarnadinha	181.086,00	132.807,00			132.807,00	-48.279,00	-26,66%
	Alvaiade	261.817,00	159.340,00			159.340,00	-102.477,00	-39,14%
	Cerejal	0	47.030,00			47.030,00	47.030,00	100,00%
	Tavila	88.094,00	83.730,00			83.730,00	-4.364,00	-4,95%
	Tostão	125.057,00	81.487,00			81.487,00	-43.570,00	-34,84%
	Gavião	183.778,00	141.516,00	21.404,00	15,14%	162.920,00	-20.858,00	-11,35%
	Vilas Ruivas	150.163,00	106.620,00			106.620,00	-43.543,00	-29,00%
Monte do Tojeira	15.392,00				0,00	-15.392,00	-100,00%	
Total freguesia		1.463.461,00	1.181.894,00	21.404,00	1,81%	1.203.298,00	-260.163,00	-17,78%

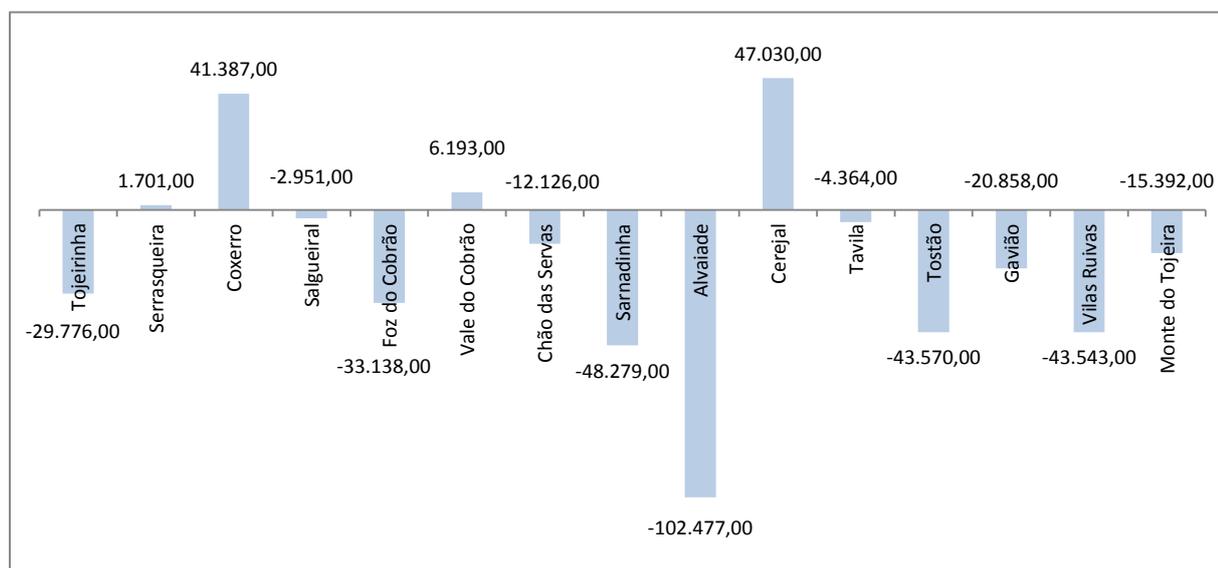


Figura 20 - Variação da área urbana na freguesia de Vila Velha de Ródão - diferença entre Área proposta e Área existente (m²)

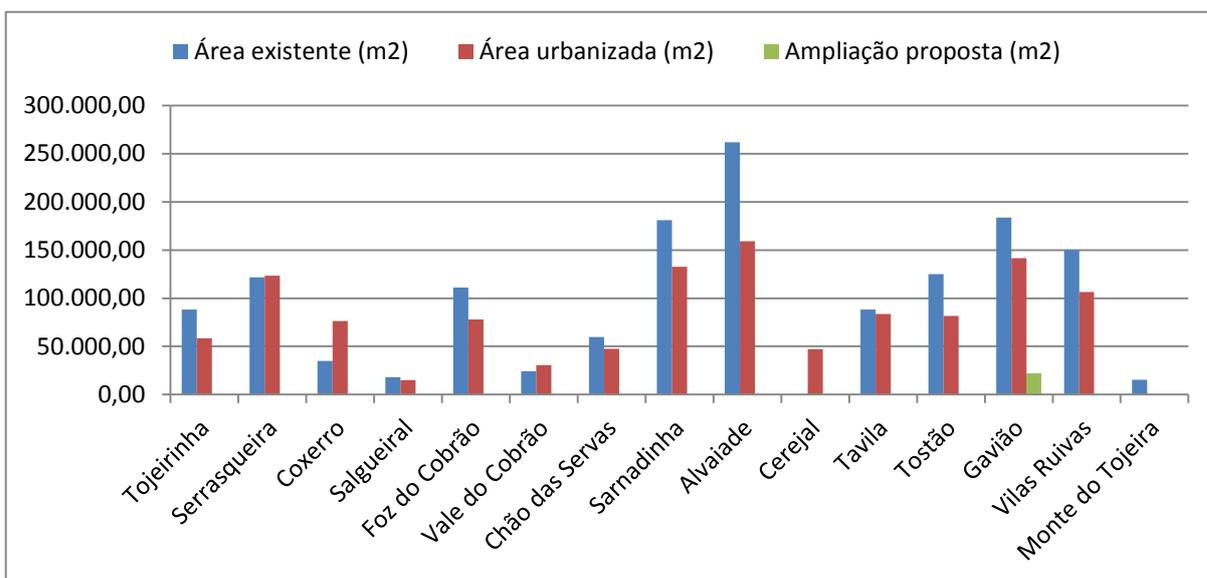


Figura 21 - Relação entre áreas existente, urbanizada e de ampliação na freguesia de Vila Velha de Ródão

Em Vila Velha de Ródão convirá salientar que a contabilização da área urbanizada e da ampliação proposta incluiu as áreas correspondentes aos espaços verdes, quer os de recreio e lazer, quer os de enquadramento.

Tabela 21-Relação Área total proposta com Área existente – Vila Velha de Ródão

Freguesia	Aglomerado	Área existente (m2) 1	Área urbanizada (m2) 2	Ampliação proposta (m2) 3	Relação 3/2	Área total proposta (m2) 4	Relação 4-1 (m2)	Relação 4/1
Vila Velha de Ródão	Vila Velha de Ródão	2.822.874,00	1.819.548,00	851.655,00	46,81%	3.228.341,00	405.467,00	14,36%

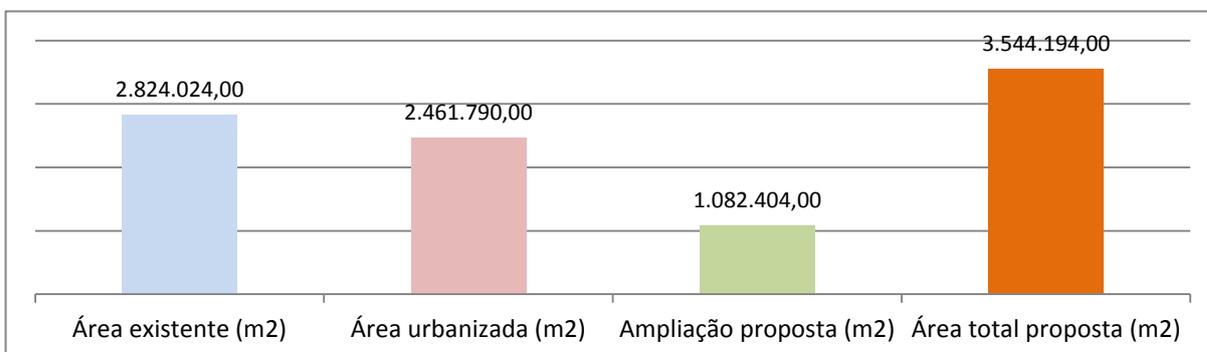


Figura 22 - Relação entre áreas existente, urbanizada e de ampliação, em Vila Velha de Ródão

4.3.1 Tojeirinha

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor ligeiramente superior a 60%, a nova delimitação prevê uma redução do espaço urbano da ordem dos 33%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 22 - Processos de licenciamento em Tojeirinha

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	2	1	2

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Tojeirinha foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

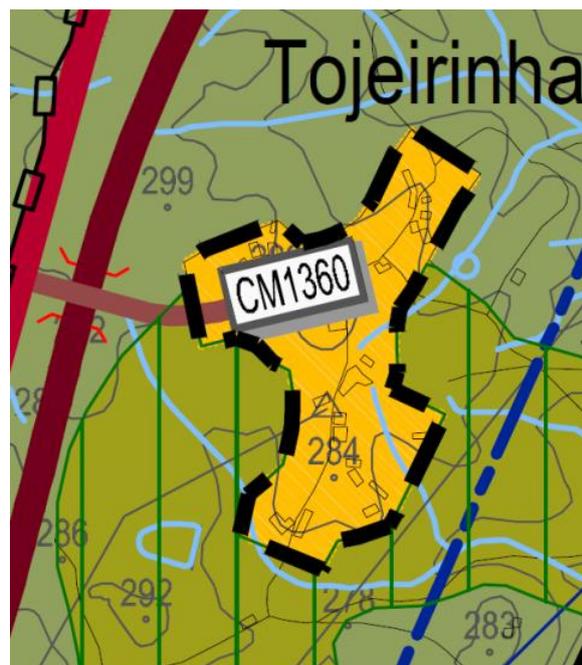


Figura 23 - Proposta do perímetro urbano de Tojeirinha
(extrato da Carta de Ordenamento)

4.3.2 Serrasqueira

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor superior a 80%, a nova delimitação procurou apenas aproveitar três áreas já servidas por infraestruturas, nos extremos norte e sul do aglomerado. Essas áreas foram assim consideradas como livres, mas urbanizadas, pelo que se integraram na área urbana proposta, resultando, da proposta final, uma área urbana equivalente à existente.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 23 - Processos de licenciamento em Serrasqueira

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	12	4	8
Comércio/Serviços	0	0	1
Anexos/Garagens/Arrecadações	10	2	4

Após esses períodos, apenas em 2011 foram apresentados três processos de licenciamento, destinados a anexo/garagem/arrecadação.

Em termos de compromissos, salienta-se a existência de um loteamento aprovado em 1993 (Alvará 2/94), que envolveu a constituição de três lotes urbanos, dois dos quais ainda não edificados. Da consulta da carta cadastral, constatou-se que toda a área lotada se encontra já classificada como urbana.

Desta forma, revelou-se necessário considerar a inclusão da área em causa no perímetro urbano de Cebolais de Baixo. Tal significou um acréscimo de cerca de 1.268,00 m² à área urbana anteriormente considerada.

A área urbana de Serrasqueira foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

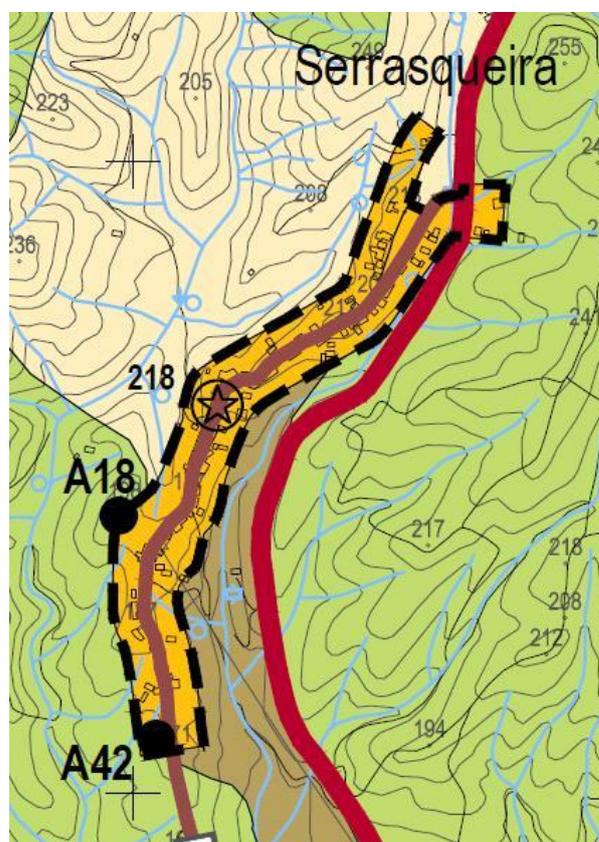


Figura 24 - Proposta do perímetro urbano de Serrasqueira (extrato da Carta de Ordenamento)

4.3.3 Coxerro

A taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor indicada, ligeiramente superior a 180%, resulta, como já referido anteriormente, do facto de esse perímetro se encontrar definido de forma incompleta, uma vez que não abrangeu toda a estrutura urbana existente já nessa altura.

A nova delimitação teve ainda em conta a existência de uma área ainda não consolidada, mas já servida por infraestruturas, a nascente, área essa considerada assim como urbanizada e integrada na área urbana proposta.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 24 - Processos de licenciamento em Coxerro

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	12	4	5
Anexos/Garagens/Arrecadações	10	5	1

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

Durante o período de auscultação pública concedida no âmbito do processo de revisão do PDM, foram apresentados dois pedidos para reclassificação de espaços agrícolas para urbanos, no sentido de permitir a edificação nessas áreas.

A área urbana de Coxerro foi assim proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

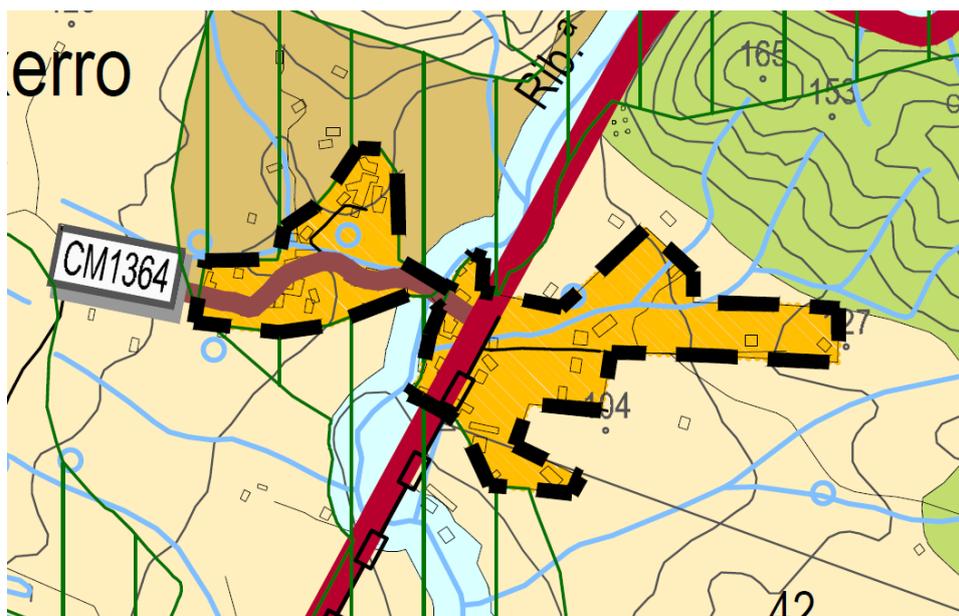


Figura 25 - Proposta do perímetro urbano de Coxerro (extrato da Carta de Ordenamento)

4.3.4 Salgueiral

Embora com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor ligeiramente superior a 80%, a nova delimitação prevê, mesmo assim, uma redução do espaço urbano da ordem dos 16%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 25 - Processos de licenciamento em Salgueiral

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	1	2	0
Anexos/Garagens/Arrecadações	1	1	0

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Salgueiral foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

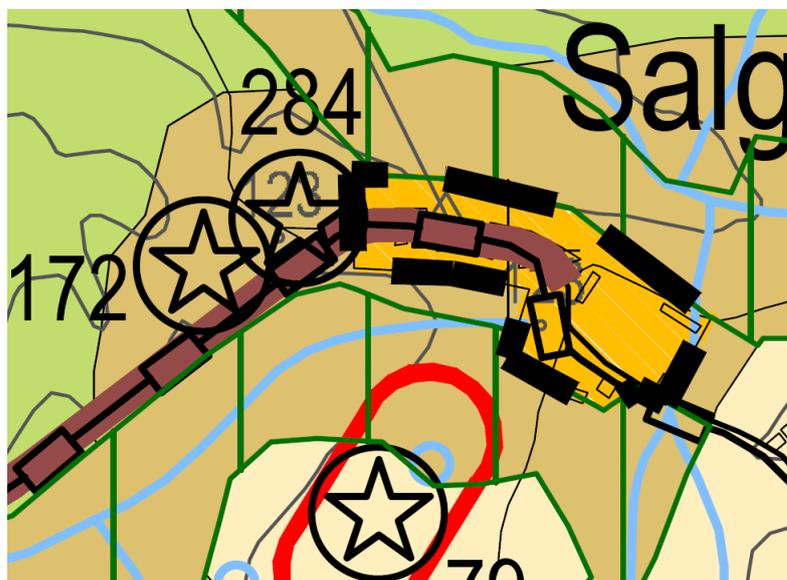


Figura 26 - Proposta do perímetro urbano de Salgueiral (extrato da Carta de Ordenamento)

4.3.5 Foz do Cobrão

A Foz do Cobrão constitui-se e é assumido como o aglomerado concelhio com maior potencial do ponto de vista turístico, pelas características do seu espaço urbano, património edificado e, sobretudo, paisagem envolvente e alguns ecossistemas presentes, apresentando, por isso, um razoável dinamismo construtivo. Contudo, a

topografia da zona em que se localiza dificulta ou impede a edificação em algumas áreas classificadas atualmente como urbanas. É por isso que apresenta uma baixa taxa de ocupação, inferior a 60%.

Pelo mesmo motivo, e após avaliação do perímetro urbano e condições existentes, foi proposta uma nova delimitação que prevê uma redução do espaço urbano da ordem dos 29%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 26 - Processos de licenciamento em Foz do Cobrão

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	8	7	19
Comércio/Serviços	0	1	1
Anexos/Garagens/Arrecadações	7	8	2

Em 2010 foi apresentado apenas um processo de licenciamento, para anexo/garagem/arrecadação, em 2011 quatro, para comércio/serviços e, em 2012, um para habitação. Durante o período de auscultação pública concedida no âmbito do processo de revisão do PDM, foi apresentado um pedido para reclassificação de espaços florestais para urbanos, no sentido de permitir a edificação nessas áreas.

A área urbana de Foz do Cobrão foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

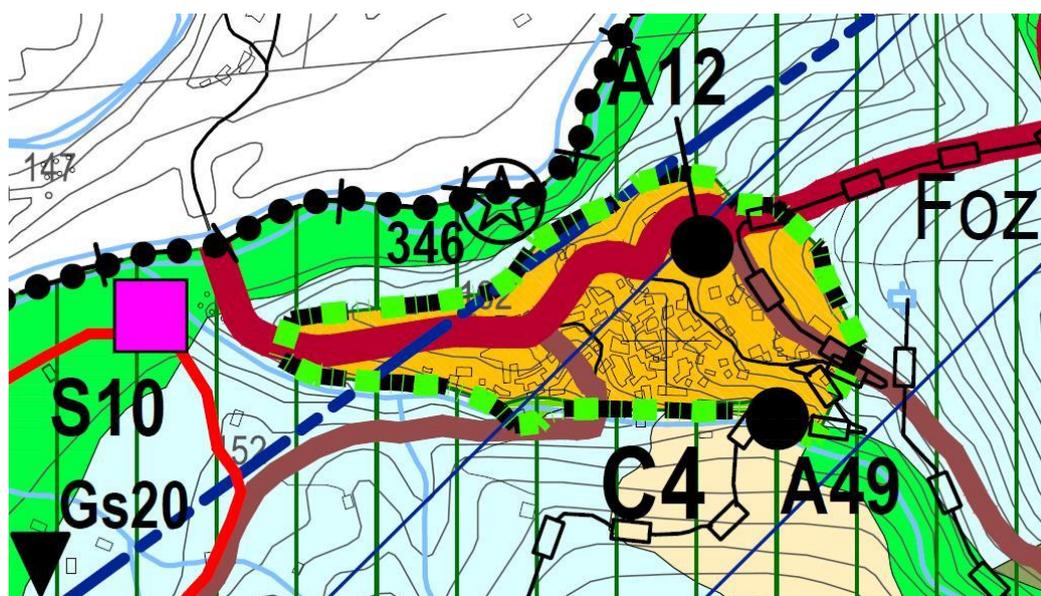


Figura 27 - Proposta do perímetro urbano de Foz do Cobrão (extrato da Carta de Ordenamento)

4.3.6 Vale do Cobreão

A taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor indicada, ligeiramente superior a 140%, resulta, como já referido anteriormente, do facto de esse perímetro se encontrar definido de forma desfasada da estrutura urbana existente e incompleta, uma vez que não abrangeu todas as edificações existentes já nessa altura. O simples ajustamento da área urbanizada significou, assim, um aumento da área do perímetro urbano em cerca de 26%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 27 - Processos de licenciamento em Vale do Cobreão

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	0	1	3
Anexos/Garagens/Arrecadações	2	0	0

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Vale do Cobreão foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:



Figura 28 - Proposta do perímetro urbano de Vale do Cobreão (extrato da Carta de Ordenamento)

4.3.7 Chão das Servas

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor ligeiramente superior a 60%, a nova delimitação prevê uma redução do espaço urbano da ordem dos 20%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 28 - Processos de licenciamento em Chão das Servas

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	0	0	3
Anexos/Garagens/Arrecadações	1	0	0

Após esse período, apenas em 2010 foi apresentado um processo de licenciamento, para habitação.

A área urbana de Chão das Servas foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

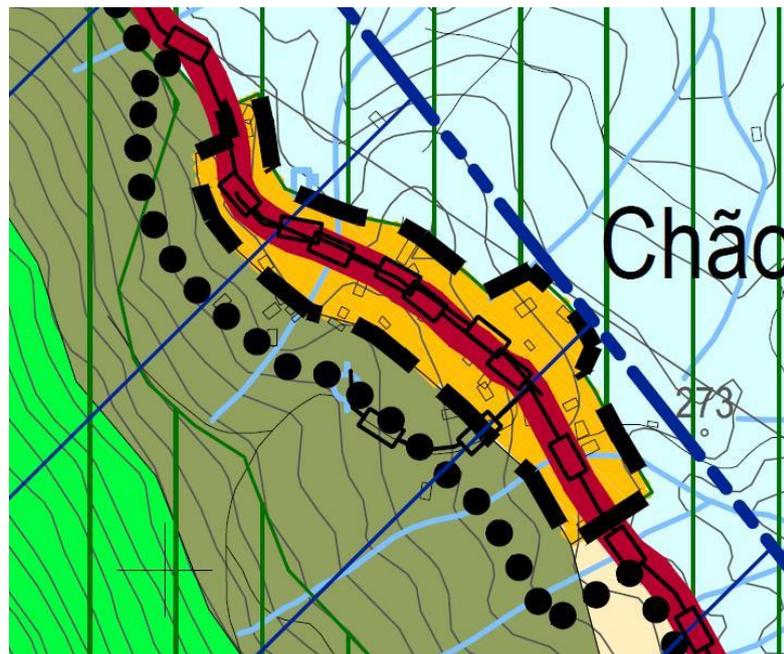


Figura 29 - Proposta do perímetro urbano de Chão das Servas (extrato da Carta de Ordenamento)

4.3.8 Sarnadinha

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor relativamente baixa (cerca de 65%), a nova delimitação procurou um ajustamento à estrutura existente.

As áreas livres identificadas já se encontram servidas por infraestruturas, pelo que se integraram na área urbana proposta. Mesmo considerando essas áreas livres, a proposta da nova delimitação do perímetro prevê uma redução da área urbana em cerca de 27%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 29 - Processos de licenciamento em Sarnadinha

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	5	7	1
Industria	0	1	0
Anexos/Garagens/Arrecadações	5	2	4

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Sarnadinha foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

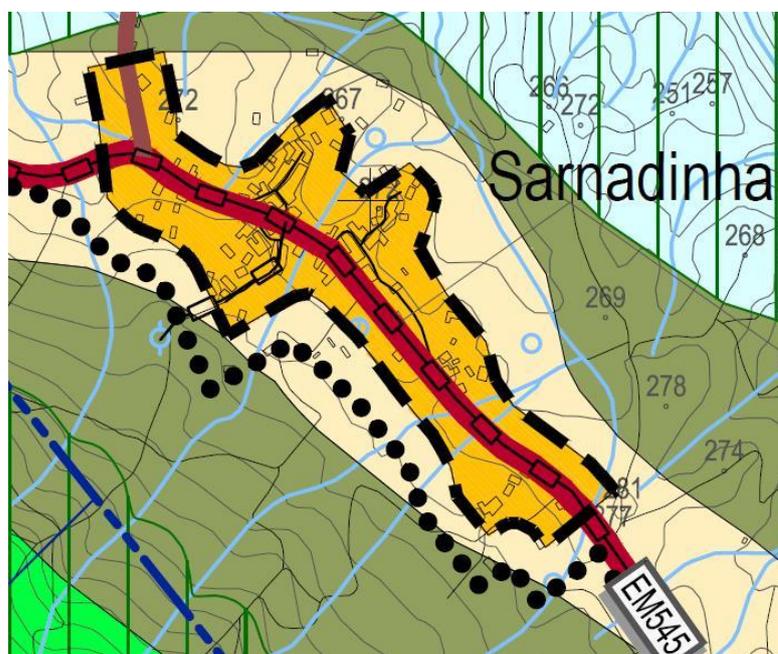


Figura 30 - Proposta do perímetro urbano de Sarnadinha (extrato da Carta de Ordenamento)

4.3.9 Alvaiade

A taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor de 55% não reflete corretamente a situação existente, dado que parte da área classificada como urbana se encontra sobreposta à área de influência da plataforma de uma rodovia (antigo IP2) e do nó de ligação ao acesso à povoação e à sede de concelho. Também a interligação com o aglomerado de Cerejal influencia este resultado, já que parte deste também não foi ocupado.

Procurando-se adequar a nova delimitação do perímetro à estrutura urbana existente, foi também assumida a separação do perímetro de Cerejal, o que resultou numa redução de área urbana superior a 39%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 30 - Processos de licenciamento em Alvaiade

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	10	4	10
Comércio/Serviços	1	2	0
Anexos/Garagens/Arrecadações	14	3	6

Em 2010 foram apresentados dois processos de licenciamento, destinados a habitação.

A área urbana de Alvaiade foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

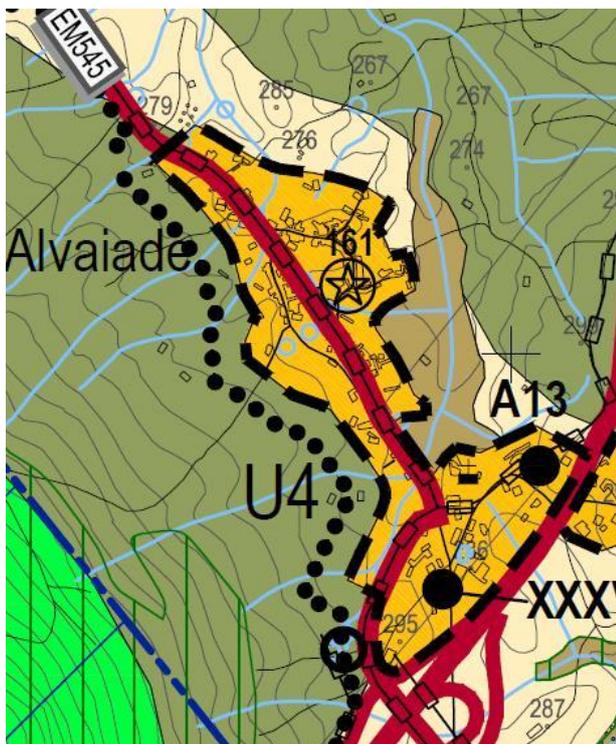


Figura 31 - Proposta do perímetro urbano de Alvaiade
(extrato da Carta de Ordenamento)

4.3.10 Cerejal

Tal como referido no caso de Alvaiade, o perímetro urbano de Cerejal foi considerado de forma individualizada, pelo que não foi indicada a taxa de ocupação.

A proposta prevê apenas a delimitação da área consolidada existente, que se desenvolve ao longo de um arruamento já infraestruturado.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 31 - Processos de licenciamento em Cerejal

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	3	0	1
Anexos/Garagens/Arrecadações	6	1	1

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Atalaia foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

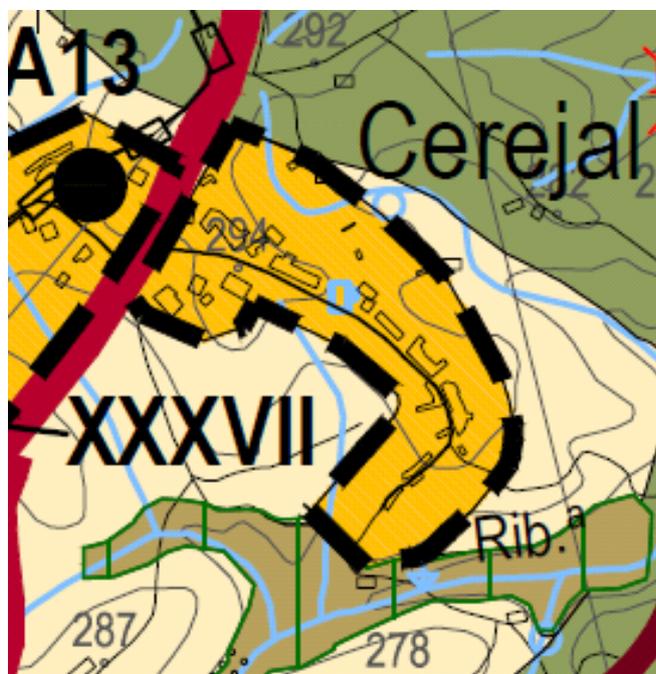


Figura 32 - Proposta do perímetro urbano de Cerejal
(extrato da Carta de Ordenamento)

4.3.11 Tavila

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor ligeiramente superior a 70%, a nova delimitação procurou apenas aproveitar as faixas marginais a um arruamento já infraestruturado, que liga o aglomerado a um conjunto de edificações existentes a norte, articulando depois com a rodovia que estabelece um dos acessos a Vila Velha de Ródão a partir da A23.

Salienta-se que a implantação do nó da autoestrada junto a Tavila proporciona condições de localização privilegiadas, em termo de acessibilidades, a este aglomerado.

De qualquer forma, a nova delimitação do perímetro urbano significa mesmo uma ligeira redução da sua área.

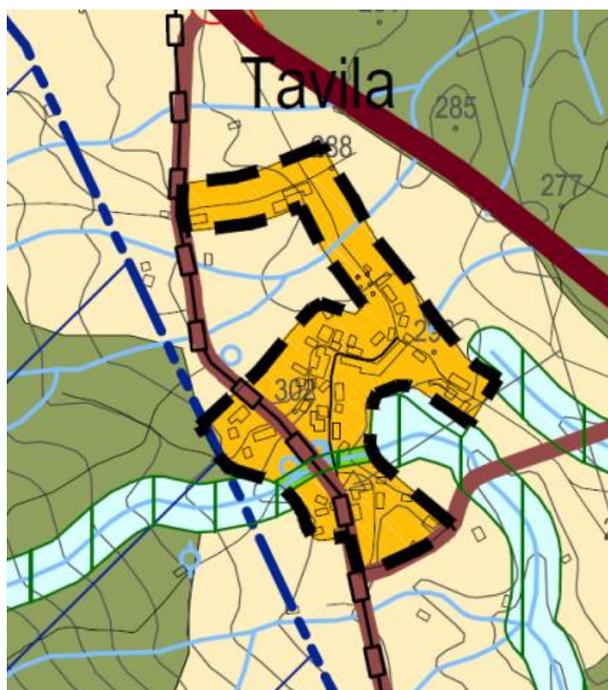
Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 32 - Processos de licenciamento em Tavila

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	1	0	2
Anexos/Garagens/Arrecadações	2	1	0

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Tavila foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:



**Figura 33 - Proposta do perímetro urbano de Tavila
(extrato da Carta de Ordenamento)**

4.3.12 Tostão

Com uma taxa de ocupação de 65%, o Tostão apresenta um perímetro urbano considerado como excessivo para a procura atual e a expectativa de urbanização das áreas não infraestruturadas do aglomerado.

Por esse motivo, e após avaliação das condições existentes, foi proposta uma nova delimitação que prevê uma redução do espaço urbano da ordem dos 35%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 33 - Processos de licenciamento em Tostão

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	5	4	2
Comércio/Serviços	0	1	0
Indústria	0	2	0
Anexos/Garagens/Arrecadações	2	1	1

Após os períodos em causa, e até ao momento, foram apresentados dois processos de licenciamento, destinados a habitação, ocorrendo um em 2010 e o outro em 2012.

A área urbana de Tostão foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

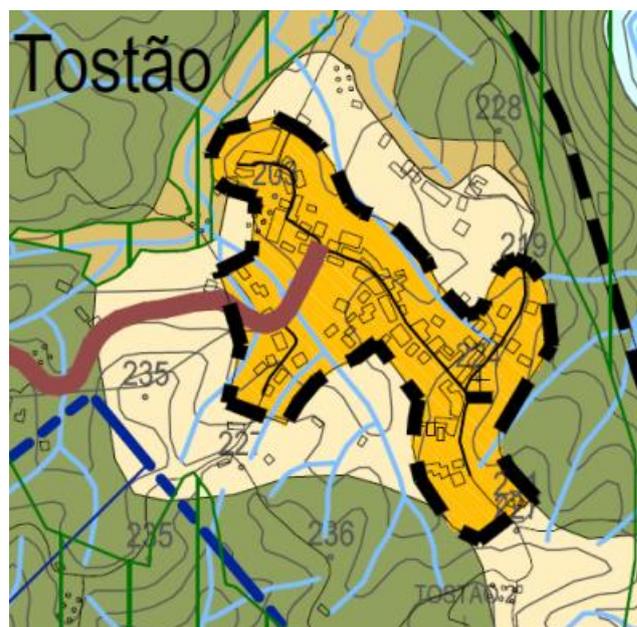


Figura 34 - Proposta do perímetro urbano de Tostão (extrato da Carta de Ordenamento)

4.3.13 Gavião de Ródão

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor ligeiramente superior a 60%, a nova delimitação baseou-se na adequação dos espaços que apresentam efetivamente condições para ocupação urbana, já que

certas áreas atualmente classificadas como tal não detêm essa aptidão, principalmente pelas suas características topográficas.

Desse modo, foi considerada como urbanizada uma área compreendida entre o limite norte do aglomerado e o edifício da antiga escola primária, onde hoje funciona uma associação florestal, e um prolongamento de uma via que acede a algumas habitações que existem a nascente, uma vez que estas áreas se encontram infraestruturadas.

Por outro lado, foi decidido considerar igualmente uma área de ampliação, a sul, correspondente às faixas marginais da estrada que se constitui, no interior do aglomerado, como o seu arruamento principal.

Da nova delimitação resulta uma redução da área urbana em cerca de 11%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 34 - Processos de licenciamento em Gavião de Ródão

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	8	4	7
Comércio/Serviços	0	1	0
Industria	0	1	0
Anexos/Garagens/Arrecadações	11	6	7

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Gavião foi assim proposta como Espaço residencial urbanizado de tipo III e como Espaços residenciais urbanizáveis de tipo III, com os regimes definidos em regulamento:

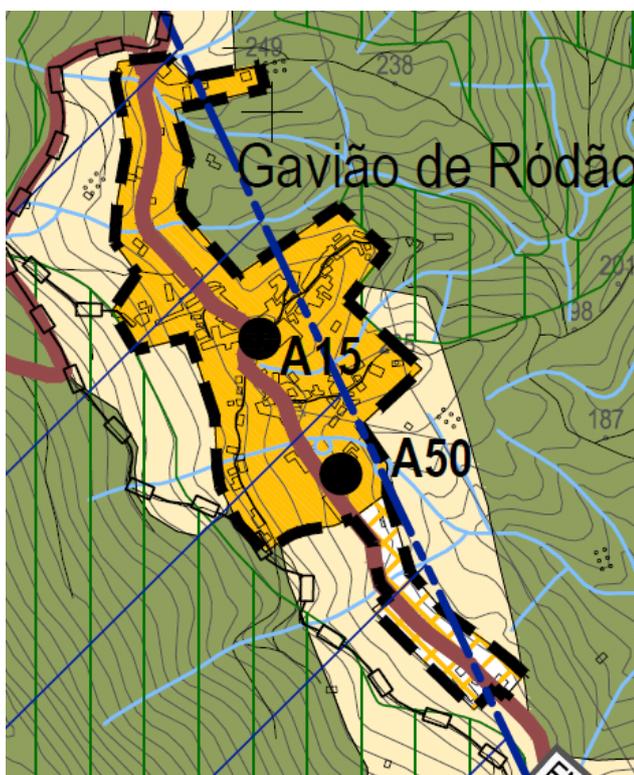


Figura 35 - Proposta do perímetro urbano de Gavião de Ródão (extrato da Carta de Ordenamento)

4.3.14 Vila Velha de Ródão

De acordo com a tabela 1, a sede de concelho apresenta uma baixa taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor (39,7%). Contudo, e como já referido, tal deveu-se ao facto de não terem sido aqui consideradas as áreas verdes existentes, passando esse valor para 59,4% com a sua inclusão.

O aglomerado de Vila Velha de Ródão encontra-se numa zona que apresenta fortes condicionantes naturais à construção, particularmente no seu limite poente (serra das Talhadas), sul (rio Tejo/albufeira do Fratel) e poente (ribeira do Açafal). Para além disso, é ainda atravessado pelo ribeiro do Enxarrique e pela linha ferroviária da Beira Baixa.

Por outro lado, a organização do espaço urbano foi realizada de forma a incorporar duas áreas destinadas a atividades económicas (incluindo pequenas e médias indústrias), de iniciativa municipal, localizando-se uma delas numa área relativamente central, e dois polígonos industriais correspondentes a duas unidades de grande dimensão: a “Celtejo”, com implantação nos anos 70, e a “AMS”, implantada há cerca de três anos.

Pelas razões já expostas, o Município entendeu propor a classificação de uma área de ampliação destinada a atividades económicas, de forma a permitir o enquadramento de mais investimentos e, conseqüentemente, a criação de mais postos de trabalho. Trata-se de uma área com cerca de 67,4ha, a constituir junto à E.N. 241, eixo rodoviário que se constitui como o principal acesso à localidade e que estabelece igualmente a ligação à A23, cerca de 3,2km a norte.

A nova delimitação proposta para o perímetro urbano contempla ainda uma nova área de expansão, a norte (junto à estrada de acesso a Gavião), com vista a uma utilização residencial.

De uma forma geral, a proposta de ordenamento do espaço urbano corresponde à estrutura já definida no Plano de Urbanização (PU) em vigor para este aglomerado, o qual se pretende revogar com a atual revisão do PDM. Apenas se prevê, nalguns casos, o aproveitamento de algumas áreas ainda livres, a fim de permitir uma utilização residencial e de uso especial.

Assumindo-se uma relação de complementaridade com as existências, as áreas previstas para ampliação apresentam boas condições para as utilizações pretendidas, podendo ocorrer facilmente a execução da sua infraestruturacão.

A decisão de revogaão do PU justifica-se pelo facto de o mesmo se encontrar já desajustado da realidade, para além de conter alguns erros e inconsistências que, por si, deveriam motivar uma revisão do plano.

O espaço urbano de Vila Velha de Ródão não foi incluído no PDM em vigor, em virtude de, na altura em que este foi elaborado, já existir um Plano Geral de Urbanizaão, pelo que não se tornava possível relacionar as disposiões regulamentares desse PDM com a sua representaão gráfica.

Posteriormente, o Plano de Urbanização foi objeto de uma revisão e de uma alteração, mas a sua articulação com o PDM resultou sempre com alguns problemas de compatibilização.

Atualmente, e revelando-se necessária a aplicação do PDM a todo o território concelhio, materializada graficamente a sua representação na carta de ordenamento, o resultado esperado seria a persistência de algumas desconformidades entre a atual proposta de revisão e o PU, sendo espectável assim que se procedesse a uma revisão do plano de hierarquia inferior.

Tendo em conta a forma como se estabeleceu a proposta de ordenamento urbano de Vila Velha de Ródão, bem como a possibilidade de utilização de meios e recursos tecnológicos que permitem uma maior rigor de análise, crê-se que não se justificará, a breve prazo, a revisão do PU em vigor, pelo que foi entendido proceder-se à sua revogação, sem prejuízo de, a médio prazo, se resolver a elaboração de um novo plano desse tipo.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 35 - Processos de licenciamento em Vila Velha de Ródão

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	70	56	49
Comércio/Serviços	6	14	13
Industria	4	15	6
Anexos/Garagens/Arrecadações	86	24	26

Em 2010 foram apresentados seis processos de licenciamento para habitação, um para comércio/serviços, um para indústria e dois para anexos/garagens/arrecadações. Em 2011 foram apresentados três processos de licenciamento para habitação, dois para comércio/serviços, um para indústria e um para anexos/garagens/arrecadações. Em 2012 apenas ocorreu um pedido de licenciamento para comércio/serviços.

Durante o período de auscultação pública concedida no âmbito do processo de revisão do PDM, foram apresentados três pedidos para reclassificação de espaços agrícolas e florestais para urbanos, no sentido de permitir a edificação nessas áreas, sendo dois deles relativos a uso industrial.

A área urbana de Vila Velha de Ródão foi assim proposta considerando várias tipologias de espaços, com os regimes definidos em regulamento: Espaços centrais, Espaços residenciais urbanizados de tipo I e II, Espaços residenciais urbanizáveis de tipo I e II, Espaços urbanizados de atividades económicas, Espaços urbanizáveis para atividades económicas, Espaços de uso especial, Espaços verdes de proteção e enquadramento e Espaços verdes de recreio e lazer.

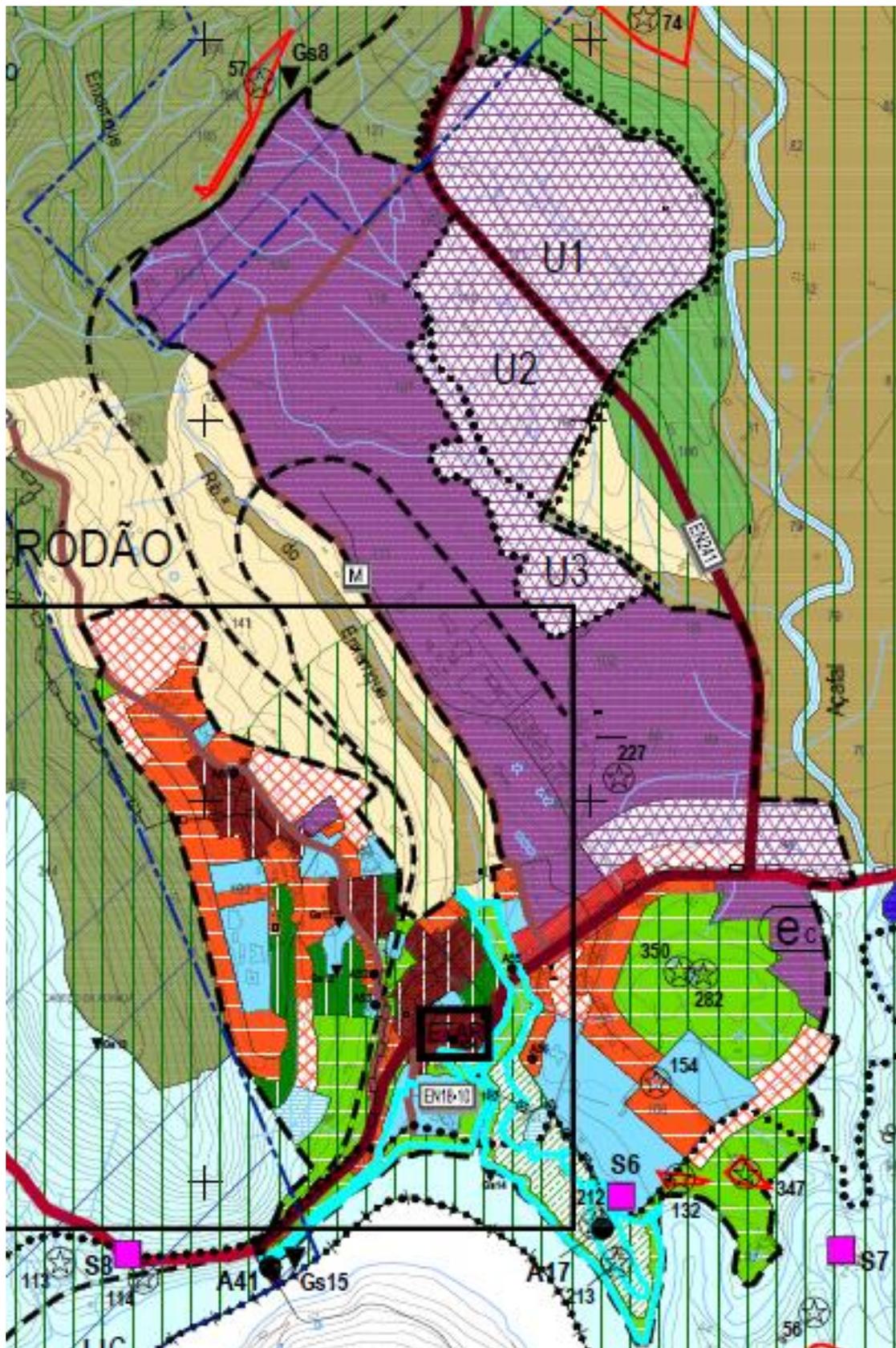


Figura 36 - Proposta do perímetro urbano de Vila Velha de Ródão (extracto da Carta de Ordenamento)

4.3.15 Vilas Ruivas

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor inferior a 60%, a nova delimitação prevê uma redução do espaço urbano da ordem dos 29%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 36 - Processos de licenciamento em Vilas Ruivas

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	8	1	7
Comércio/Serviços	0	0	1
Anexos/Garagens/Arrecadações	6	0	0

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Vilas Ruivas foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

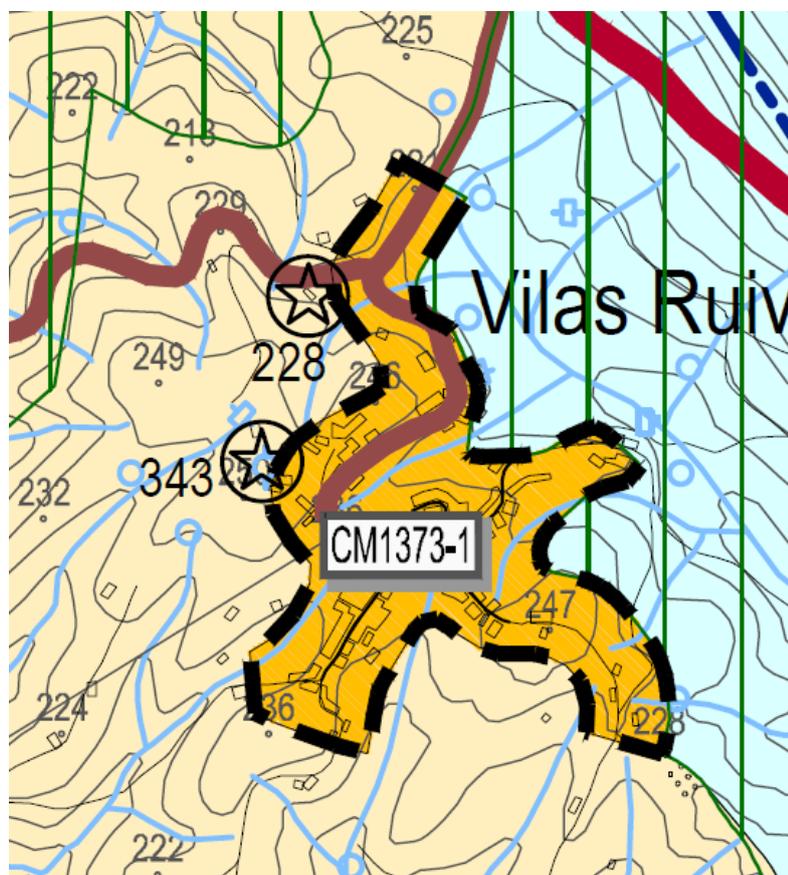


Figura 37 - Proposta do perímetro urbano de Vilas Ruivas (extrato da Carta de Ordenamento)

4.4 FREGUESIA DE FRATEL

Dos aglomerados da freguesia de Fratel, apenas em dois deles se prevê uma expansão da área urbana através da definição de áreas urbanizáveis, ou seja, de áreas onde o Município irá programar a sua infraestruturção, com vista a permitir um aumento de oferta para habitação.

Um deles é a sede de freguesia, Fratel, onde essas áreas resultam de meros acertos, na periferia do perímetro urbano e confinantes com espaços do mesmo tipo já anteriormente classificados como urbanos.

O outro é o aglomerado de Marmelal, onde se identificou uma área com condições favoráveis para o efeito, a sul, já que se encontra estruturada por vários caminhos e se articula favoravelmente com uma área urbanizada. De qualquer modo, entende-se esta ampliação como uma compensação por outra área atualmente classificada como urbana, mas que, pelo facto de não ter sido ocupada até ao momento, nem apresentar as mesmas condições, não foi assumida como tal na nova delimitação do perímetro.

No Fratel foi igualmente considerada uma área a norte do aglomerado que, apesar de não se encontrar já consolidada, já se encontra devidamente infraestruturada, pelo que foi considerada como urbanizada.

No caso de Peroledo, o aumento proposto de área urbana justifica-se pela necessidade de correção ao perímetro urbano, que, no atual PDM, não abrangia a totalidade da área construída existente já nessa altura.

Já nos casos de Vale da Figueira, Vale da Bezerra, Vermum, Juncal, Riscada, Silveira e Gardete se prevê uma substancial redução da área urbana, resultado da fraca taxa de ocupação e de dinamismo construtivo.

Tabela 37-Relação Área total proposta / Área existente – freguesia de Fratel

Freguesia	Aglomerados	Área existente (m ²)	Área urbanizada (m ²)	Ampliação proposta (m ²)	Relação 3/2	Área total proposta (m ²)	Relação 4-1 (m ²)	Relação 4/1
		1	2	3		4		
Fratel	Ladeira	86.462,00	90.420,00			90.420,00	3.958,00	4,58%
	Perdigão	143.496,00	144.237,00			144.237,00	741,00	0,52%
	Vale da Figueira	35.108,00	26.924,00			26.924,00	-8.184,00	-23,31%
	Marmelal	100.779,00	93.337,00	9.746,00	10,55%	103.083,00	2.304,00	2,29%
	Montinho	41.193,00	40.543,00			40.543,00	-650,00	-1,58%
	Vale da Bezerra	49.461,00	39.147,00			39.147,00	-10.314,00	-20,85%
	Vilar do Boi	140.491,00	132.798,00			132.798,00	-7.693,00	-5,48%
	Peroledo	15.383,00	40.935,00			40.935,00	25.552,00	166,11%
	Fratel	460.852,00	391.767,00	80.423,00	27,49%	472.190,00	11.338,00	2,46%
	Carepa	24.875,00	24.390,00			24.390,00	-485,00	-1,95%
	Vermum	50.585,00	12.064,00			12.064,00	-38.521,00	-76,15%
	Juncal	60.928,00	30.792,00			30.792,00	-30.136,00	-49,46%

	Riscada	49.532,00	38.707,00			38.707,00	-10.825,00	-21,85%
	Silveira	125.161,00	56.073,00			56.073,00	-69.088,00	-55,20%
	Gardete	113.415,00	47.713,00			47.713,00	-65.702,00	-57,93%
Total freguesia		1.497.721,00	1.209.847,00	90.169,00	7,45%	1.300.016,00	-197.705,00	-13,20%

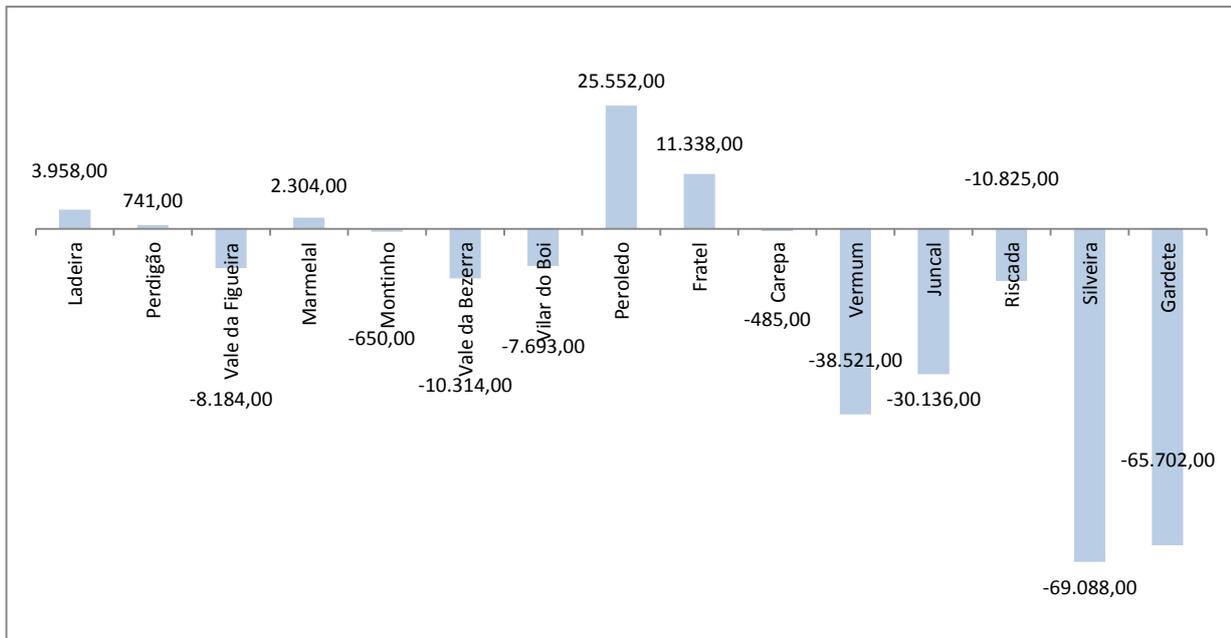


Figura 38 - Variação da área urbana na freguesia de Fratel - diferença entre Área proposta e Área existente (m²)

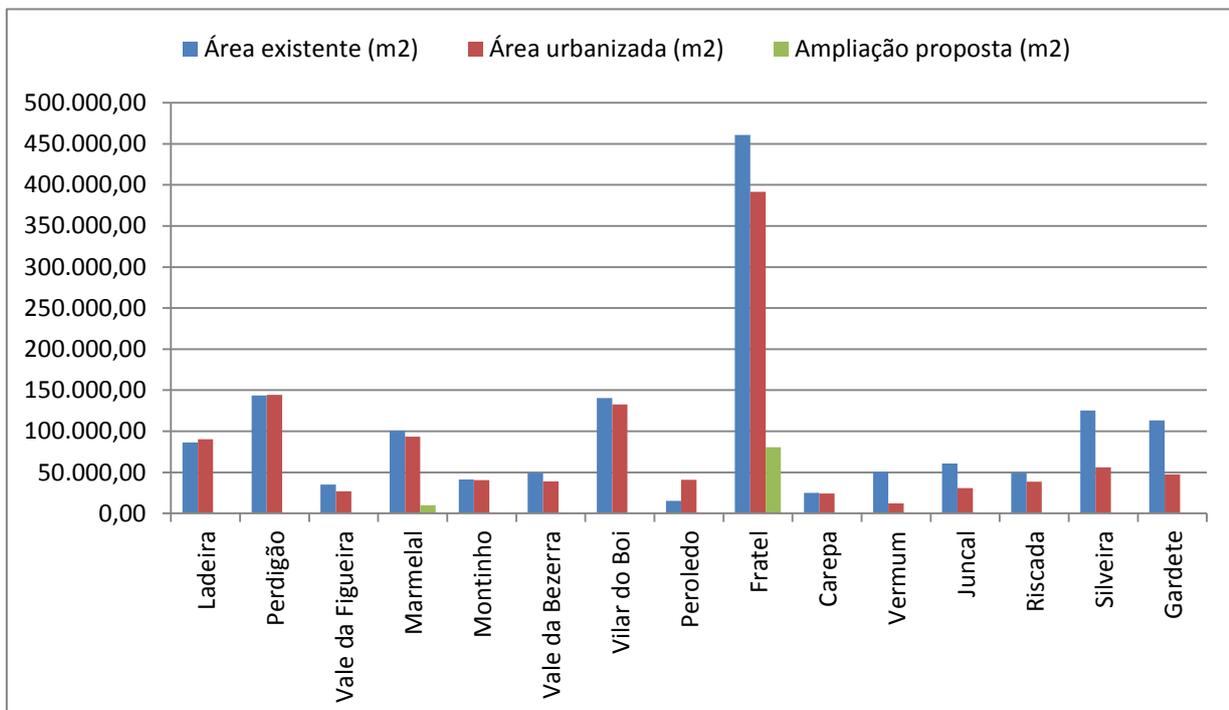


Figura 39 - Relação entre áreas existente, urbanizada e de ampliação na freguesia de Fratel

4.4.1 Ladeira

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor de 89%, a nova delimitação procurou apenas aproveitar uma área compreendida ao longo do arruamento de entrada na povoação, a partir do seu limite sul, dado que se trata de uma zona já servida por infraestruturas e onde já se implantaram algumas construções. Essa área foi assim considerada como livre, mas urbanizada, pelo que se integrou na área urbana proposta.

As alterações propostas resultam num ligeiro acréscimo de área urbana, da ordem dos 4,5%.

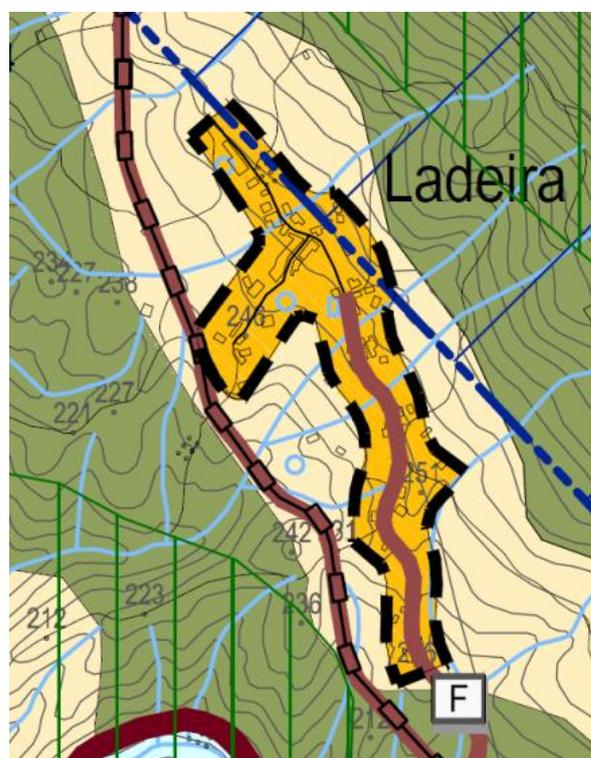
Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 38 - Processos de licenciamento em Ladeira

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	2	0	2
Comércio/Serviços	1	0	0
Anexos/Garagens/Arrecadações	1	0	2

Após os períodos em causa, e até ao momento, apenas em 2011 foram apresentados dois processos de licenciamento, destinados um a habitação e o outro a Anexo/garagem/arrecadação.

A área urbana de Ladeira foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:



**Figura 40 - Proposta do perímetro urbano de Ladeira
(extrato da Carta de Ordenamento)**

4.4.2 Perdigão

Este aglomerado integrava dois perímetros urbanos dissociados, entre os quais se estabeleceram dois arruamentos.

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor próxima de 76%, a nova delimitação pretendeu unificar essas duas áreas urbanas através de uma faixa ao longo de um dos arruamentos existentes.

Também se procurou adequar os espaços à estrutura urbana existente, envolvendo duas áreas, a norte e a sul, que, embora integradas no perímetro existente, ainda não se encontravam consolidadas. De qualquer forma, tratando-se de espaços já servidos por infraestruturas foram os mesmos tidos como urbanizados.

As alterações propostas resultam num ligeiro acréscimo de área urbana, da ordem dos 0,5%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 39 - Processos de licenciamento em Perdigão

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	2	6	10
Comércio/Serviços	0	0	1
Anexos/Garagens/Arrecadações	2	1	1

Em 2010 foi apresentado um processo de licenciamento para habitação e um para anexo/garagem/arrecadação. Para esta utilização foram igualmente apresentados mais dois processos em 2011 e um em 2012.

Durante o período de auscultação pública concedida no âmbito do processo de revisão do PDM, foram apresentados dois pedidos para reclassificação de espaço agrícola para urbanos, no sentido de permitir a edificação nessas áreas.

A área urbana de Perdigão foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

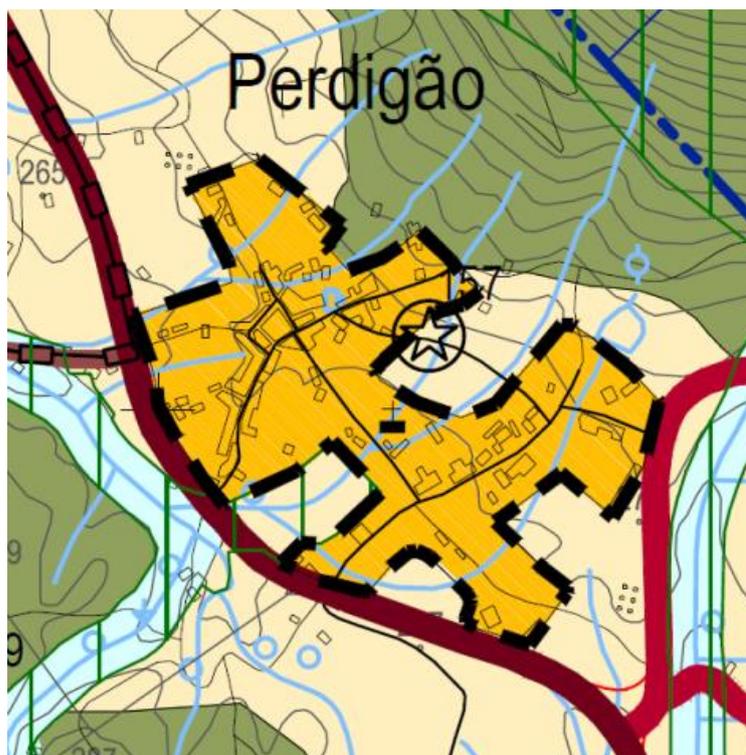


Figura 41 - Proposta do perímetro urbano de Perdigão (extrato da Carta de Ordenamento)

4.4.3 Vale da Figueira

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor próxima de 77%, a nova delimitação prevê, contudo, uma redução do espaço urbano da ordem dos 23%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 40 - Processos de licenciamento em Vale da Figueira

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	0	0	1

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Vilas Ruivas foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

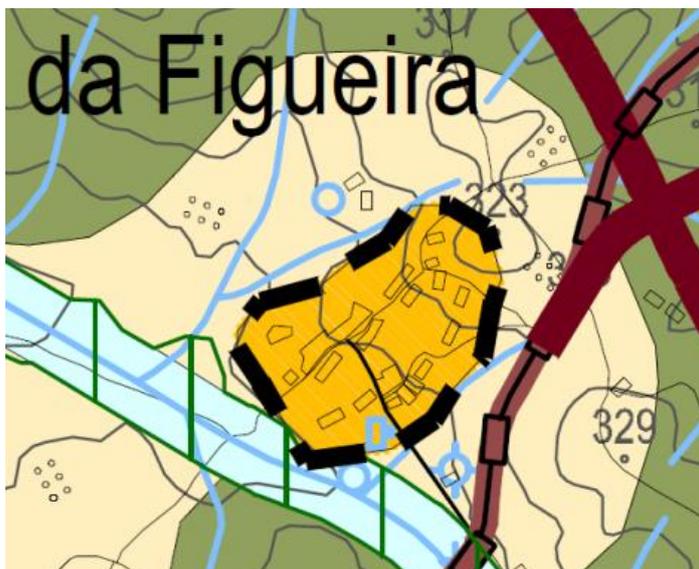


Figura 42 - Proposta do perímetro urbano de Vale da Figueira (extrato da Carta de Ordenamento)

4.4.4 Marmelal

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor de 70%, a nova delimitação prevê, sobretudo, uma adequação desse perímetro à estrutura urbana existente, através da inclusão de duas áreas localizadas ao longo dos dois acessos viários principais à povoação, as quais, embora ainda não se encontrem estabilizadas, já possuem infraestruturas. Também nessas áreas se encontram já implantadas algumas construções, nomeadamente uma residência e o recinto de festas, com a sede da associação local e respetivos apoios, pelo que as mesmas foram assim consideradas como áreas urbanizadas.

É ainda proposta uma ampliação, a sul do aglomerado, correspondente a uma área com boas condições para construção, que já possui estrutura viária e se articula com uma zona já urbanizada, podendo assim ser facilmente infraestruturada. Como já referido, entende-se a criação desta área como uma compensação por outras, atualmente incluídas no perímetro urbano, mas que não serão agora consideradas, por não apresentarem boas condições para o efeito.

Como resultado, a área do perímetro urbano sofreu um ligeiro acréscimo, de 2,3%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 41 - Processos de licenciamento em Marmelal

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	6	3	5
Anexos/Garagens/Arrecadações	2	3	2

De 2010 até ao momento apenas foi apresentado um processo de licenciamento, em 2011, para anexo/garagem/arrecadação.

A área urbana de Marmelal foi assim proposta como Espaço residencial urbanizado de tipo III e como Espaços residenciais urbanizáveis de tipo III, com os regimes definidos em regulamento:

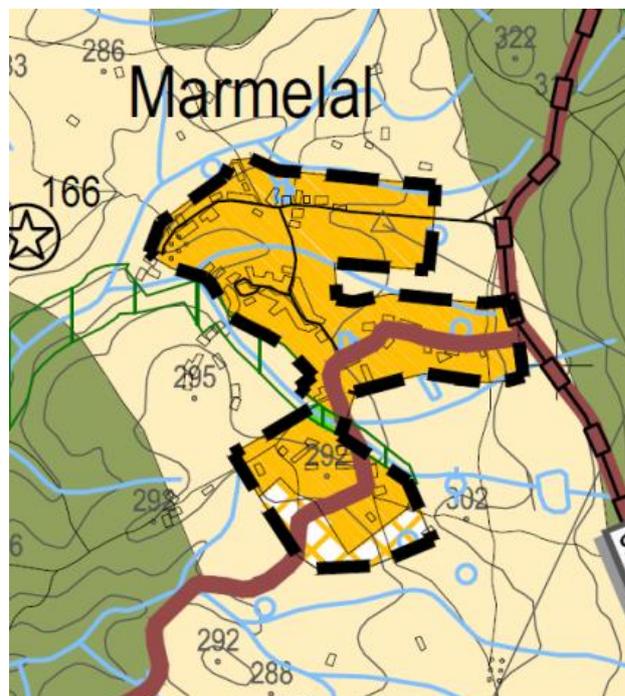


Figura 43 - Proposta do perímetro urbano de Marmelal (extrato da Carta de Ordenamento)

4.4.5 Montinho

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor de 98%, a nova delimitação prevê, contudo, uma redução do espaço urbano da ordem dos 1,6%.

A nova delimitação do perímetro urbano, para além de não incluir áreas sem interesse para o efeito, procurou também corrigir o seu traçado, uma vez que o perímetro em vigor não abrangia a frente construída existente, já nessa altura, junto à estrada que atravessa a aldeia, a nascente

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 42 - Processos de licenciamento em Montinho

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	2	0	3
Anexos/Garagens/Arrecadações	1	1	1

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Vilas Ruivas foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

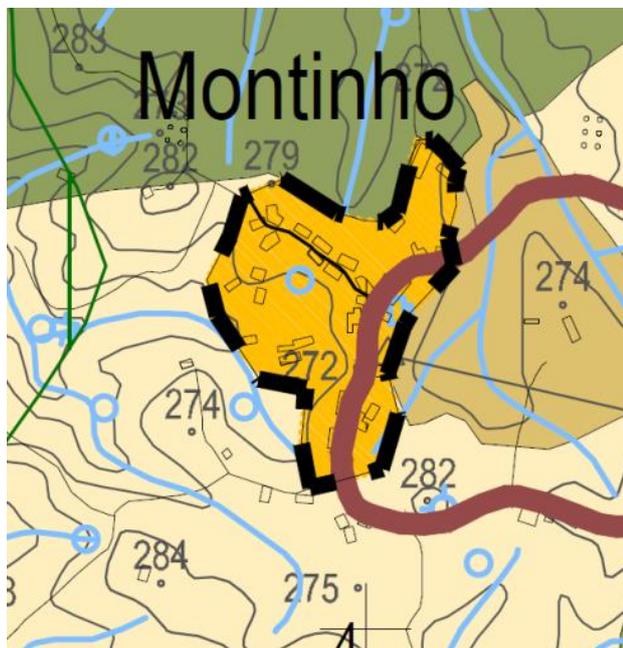


Figura 44 - Proposta do perímetro urbano de Montinho (extrato da Carta de Ordenamento)

4.4.6 Vale da Bezerra

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor próxima de 79%, a nova delimitação prevê, contudo, uma redução do espaço urbano da ordem dos 21%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 43 - Processos de licenciamento em Vale da Bezerra

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Anexos/Garagens/Arrecadações	1	0	0

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Vilas Ruivas foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:



Figura 45 - Proposta do perímetro urbano de Vale da Bezerra (extrato da Carta de Ordenamento)

4.4.7 Vilar do Boi

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor próxima de 75%, a nova delimitação prevê o aproveitamento de uma área, a sul, que já se encontra infraestruturada e onde se encontravam já, na altura em que esse perímetro foi definido, algumas edificações. Essa área coincide com um arruamento existente, que se constitui como um dos acessos à povoação.

Também neste caso se optou por considerar a inclusão desta área, por compensação da não inclusão de outras (a ponte) que, pelas suas características, não possuem a mesma aptidão para o efeito. Mesmo assim, a solução proposta prevê uma redução do espaço urbano da ordem dos 5,5%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 44 - Processos de licenciamento em Vilar do Boi

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	8	3	6
Comércio/Serviços	1	0	0
Anexos/Garagens/Arrecadações	12	1	0

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Vilas Ruivas foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

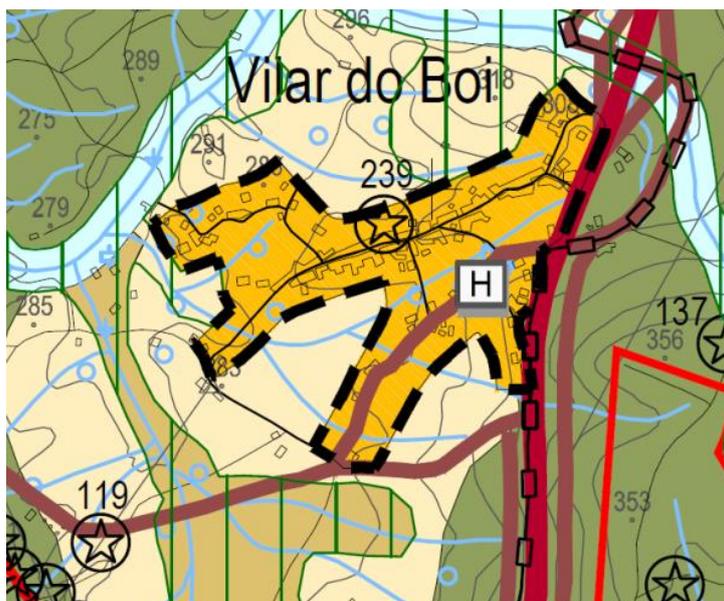


Figura 46 - Proposta do perímetro urbano de Vila do Boi (extrato da Carta de Ordenamento)

4.4.8 Peroledo

A taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor indicada, ligeiramente superior a 260%, resulta, como já referido anteriormente, do facto de esse perímetro se encontrar definido de forma incompleta, uma vez que não abrangeu todas as edificações existentes já nessa altura. O simples ajustamento da área urbanizada significou, assim, um aumento da área do perímetro urbano em cerca de 166%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 45 - Processos de licenciamento em Peroledo

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	4	2	1
Comércio/Serviços	0	0	1
Industria	0	1	0
Anexos/Garagens/Arrecadações	0	0	1

Posteriormente, foram apresentados dois processos de licenciamento para habitação, sendo um em 2011 e outro em 2012.

Durante o período de auscultação pública concedida no âmbito do processo de revisão do PDM, foram apresentados dois pedidos para reclassificação de espaço agrícola para urbanos, no sentido de permitir a edificação nessas áreas.

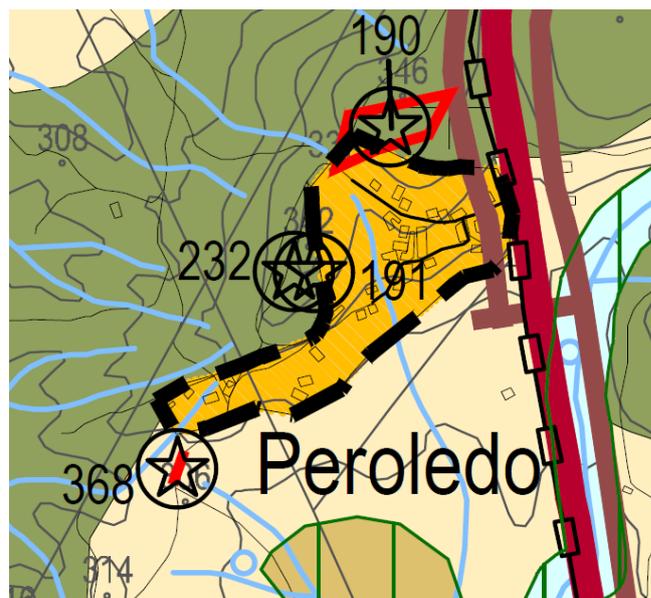


Figura 47 - Proposta do perímetro urbano de Peroledo (extrato da Carta de Ordenamento)

4.4.9 Fratel

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor de 64%, a nova delimitação teve em conta a existência de algumas áreas livres, mas já infraestruturadas e inseridas nesse perímetro.

Foram ainda consideradas três áreas de ampliação (expansão), a norte, a noroeste e a sul, todas já inseridas, quase totalmente, no atual perímetro urbano. Como referido essas áreas resultam de acertos na periferia do aglomerado, apresentando boas condições topográficas para a utilização pretendida (residencial), podendo ocorrer facilmente a execução da sua infraestruturção.

Por outro lado, e atendendo à implantação da zona industrial existente a poente e do nó rodoviário da A23, foi efetuado um ajustamento da área classificada como industrial, resultando na sua redução.

Apesar dessa alteração, optou-se por não considerar esta área industrial, para efeitos da avaliação da relação entre a área do perímetro urbano existente e do perímetro urbano proposto.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 46 - Processos de licenciamento em Fratel

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	18	26	43
Comércio/Serviços	4	10	10
Industria	0	1	2
Anexos/Garagens/Arrecadações	19	7	19

Posteriormente, em 2010 ocorreu a apresentação de um processo de licenciamento para habitação e, em 2011, de um processo para habitação, outro para comércio/serviços e outro para anexo/garagem/arrecadação.

Durante o período de auscultação pública concedida no âmbito do processo de revisão do PDM, foram apresentados três pedidos para reclassificação de espaços agrícolas e florestais para urbanos, no sentido de permitir a edificação nessas áreas.

A área urbana de Fratel, para além do já existente Espaço de atividades económicas, foi assim proposta com as seguintes tipologias: Espaço Central, Espaço residencial urbanizado de tipo II, Espaços residenciais urbanizáveis de tipo II e como Espaço de uso especial, com os regimes definidos em regulamento:

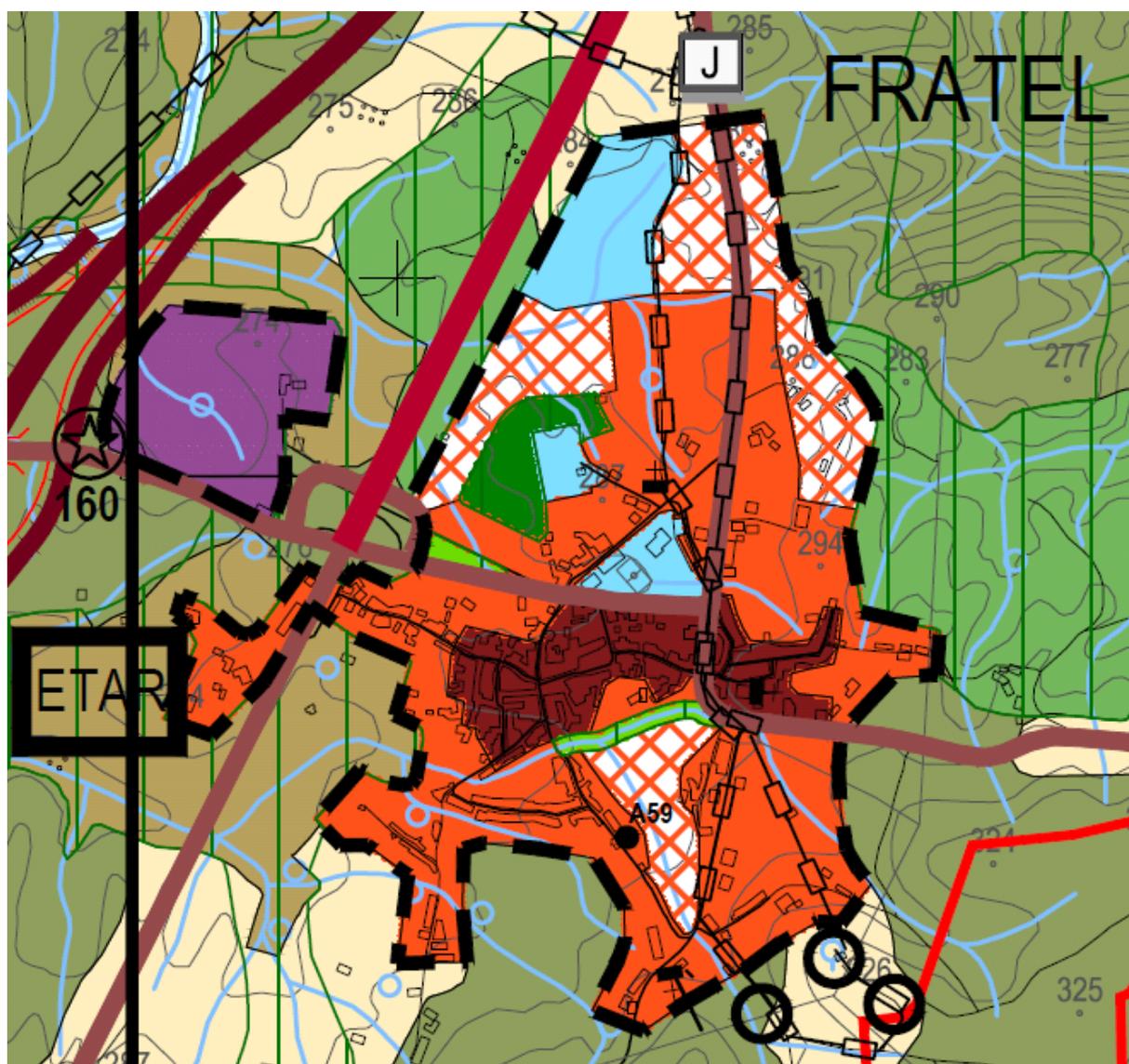


Figura 48 - Proposta do perímetro urbano de Fratel (extrato da Carta de Ordenamento)

4.4.10 Carepa

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor de 98%, a nova delimitação prevê, mesmo assim, uma ligeira redução da sua área, face à situação atual.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 47 - Processos de licenciamento em Carepa

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	2	0	0

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Carepa foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:



Figura 49 - Proposta do perímetro urbano de Carepa (extracto da Carta de Ordenamento)

4.4.11 Vermum

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor próxima de 24%, a nova delimitação, atendendo à situação atual, prevê uma redução do espaço urbano da ordem dos 76%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 48 - Processos de licenciamento em Vermum

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	0	0	2

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Vermum foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:



Figura 50 - Proposta do perímetro urbano de Vermum (extrato da Carta de Ordenamento)

4.4.12 Juncal

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor de 50,5% a nova delimitação, atendendo à situação atual, prevê uma redução do espaço urbano da ordem dos 49,5%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 49 - Processos de licenciamento em Juncal

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	0	0	1
Anexos/Garagens/Arrecadações	0	1	0

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Juncal foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

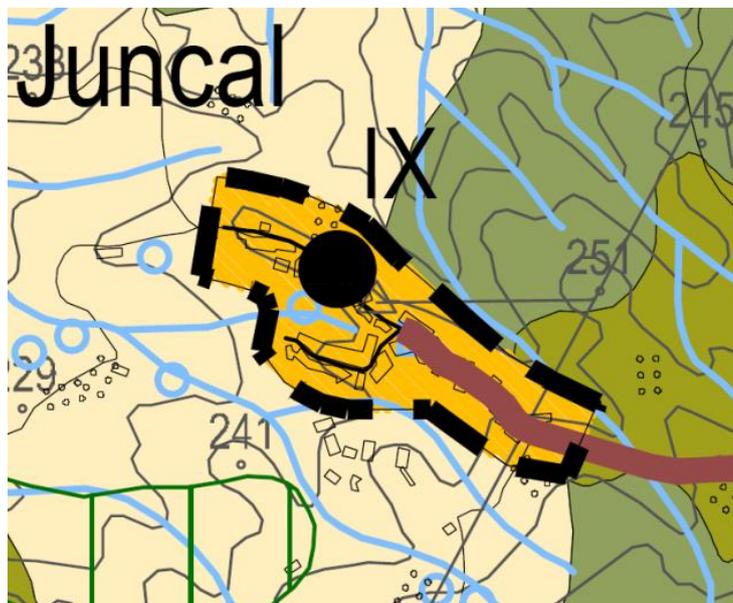


Figura 51 - Proposta do perímetro urbano de Juncal (extrato da Carta de Ordenamento)

4.4.13 Riscada

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor próxima de 78%, a nova delimitação prevê, e face à situação atual, uma redução do espaço urbano da ordem dos 22%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 50 - Processos de licenciamento em Riscada

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	0	0	2
Anexos/Garagens/Arrecadações	0	0	2

Posteriormente, em 2010 e 2011 ocorreu a apresentação de três processos de licenciamento para anexo/garagem/arrecadação.

A área urbana de Riscada foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

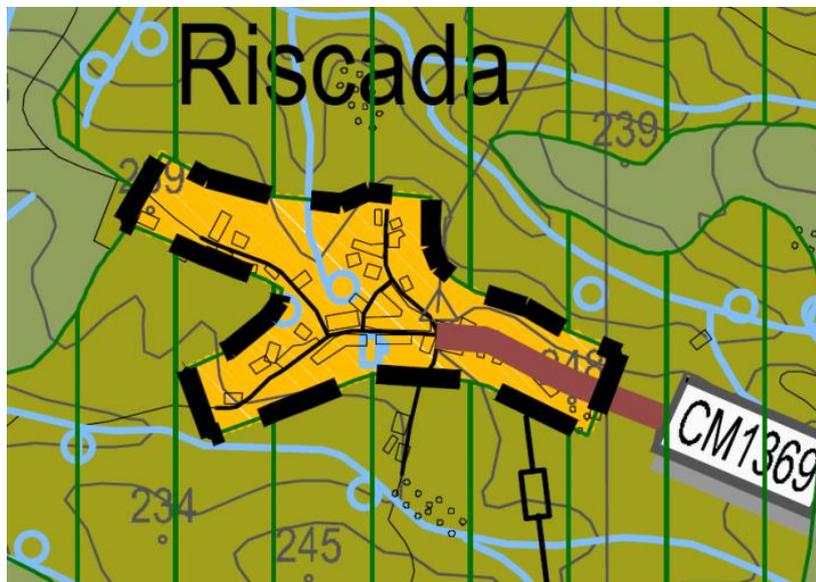


Figura 52 - Proposta do perímetro urbano de Riscada (extrato da Carta de Ordenamento)

4.4.14 Silveira

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor próxima de 45%, a nova delimitação prevê, e face à situação atual, uma redução do espaço urbano da ordem dos 55%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 51 - Processos de licenciamento em Silveira

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	0	0	3
Anexos/Garagens/Arrecadações	0	0	2

De 2010 até ao momento não ocorreu qualquer pedido de licenciamento.

A área urbana de Silveira foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:



Figura 53 - Proposta do perímetro urbano de Silveira (extrato da Carta de Ordenamento)

4.4.15 Gardete

Com uma taxa de ocupação do perímetro urbano em vigor próxima de 42%, a nova delimitação prevê, e face à situação atual, uma redução do espaço urbano da ordem dos 58%.

Da verificação dos registos dos processos de licenciamento, foi constatada a existência dos seguintes processos:

Tabela 52 - Processos de licenciamento em Gardete

Usos	1980-1989	1990-1999	2000-2009
Habitação	1	1	1
Comércio/Serviços	1	0	0
Anexos/Garagens/Arrecadações	1	0	0

Após esse período, apenas em 2011 foi apresentado um processo de licenciamento, para habitação.

A área urbana de Gardete foi proposta, na sua totalidade, como Espaço residencial urbanizado de tipo III, com o regime definido em regulamento:

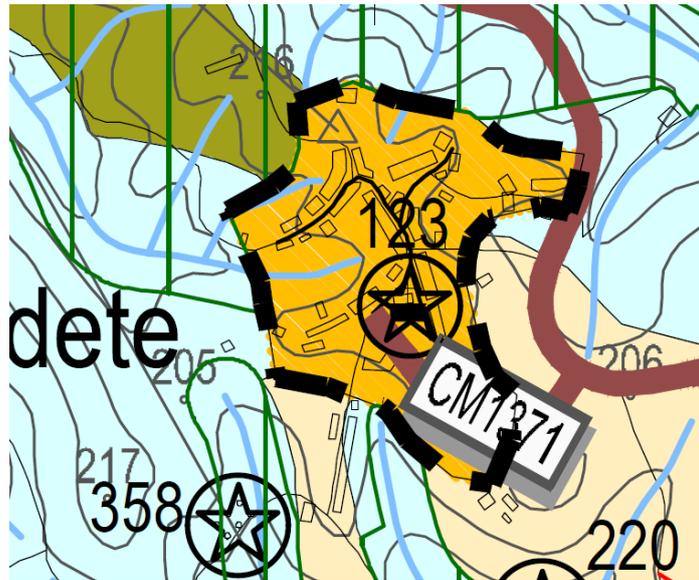


Figura 54 - Proposta do perímetro urbano de Gardete (extrato da Carta de Ordenamento)

4.5 CONCELHO

Em síntese, e de acordo com a descrição efetuada, verifica-se que a proposta de delimitação dos perímetros urbanos do concelho de Vila Velha de Ródão representa um aumento de área urbana de, aproximadamente, 5,9%, relativamente aos perímetros existentes. Salienta-se, neste contexto, o caso da freguesia de Perais, com um acréscimo de 16,11%, devido à necessidade de adaptação do perímetro de Vale de Pousadas.

Tabela 53 - Relação Área total proposta / Área existente – concelho

Freguesia	Área existente (m ²) 1	Área urbanizada (m ²) 2	Ampliação proposta (m ²) 3	Relação 3/2	Área total proposta (m ²) 4	Relação 4-1 (m ²)	Relação 4/1
Sarnadas de Ródão	990.007,00	914.627,00	146.704,00	16,04%	1.061.331,00	71.324,00	7,20%
Perais	694.507,00	737.887,00	68.521,00	9,29%	806.408,00	111.901,00	16,11%
Vila Velha de Ródão	4.287.485,00	3.643.684,00	1.103.808,00	30,29%	4.747.492,00	460.007,00	10,73%
Fratel	1.497.721,00	1.209.847,00	90.169,00	7,45%	1.300.016,00	-197.705,00	-13,20%
Totais	7.469.720,00	6.506.045,00	1.409.202,00	21,66%	7.915.247,00	445.527,00	5,96%

Avaliando esse resultado com a perceção de que se regista um declínio demográfico no concelho, para além do acentuado abrandamento da atividade construtiva, poderá concluir-se como não justificado esse aumento.

No entanto, se se atender às razões que motivaram a proposta de classificação das áreas urbanas, deverá registar-se que esse aumento resulta, principal e diretamente, de três fatores:

- 1- A existência de perímetros urbanos, definidos no PDM em vigor, que não incluíram a totalidade das áreas existentes já urbanizadas e consolidadas de alguns aglomerados, principalmente como o caso de Vale de Pousadas (freguesia de Perais);
- 2- A intenção do Município em propor a criação de algumas áreas de ampliação em Amarelos, Sarnadas de Ródão (freguesia de Sarnadas) e Balsinha (freguesia de Perais), com a finalidade de constituir uma futura oferta de solo urbanizado para fins residenciais, numa zona com boas condições para o efeito (boas acessibilidades e proximidade de Castelo Branco) e onde se constata uma procura efetiva;
- 3- A intenção do Município em propor a criação de uma área destinada a atividades económicas, na sede de concelho, que se assume com um peso significativo, em termos de relação com a área existente e com a área urbanizada.

5. DESAFETAÇÕES DOS REGIMES DA REN E DA RAN

Após identificação dos casos onde se verifica sobreposição dos espaços urbanos propostos com a nova delimitação da Reserva Ecológica Nacional, e constatando-se que esses casos apenas ocorrem num sector do aglomerado de Vila Velha de Ródão, foi elaborado o processo com vista à proposta de exclusão dessas áreas, o qual é apresentado individualmente.

Da sobreposição das áreas classificadas como Reserva Agrícola Nacional, e de acordo com os elementos fornecidos pela Direção Regional da Agricultura e Pescas do Centro, com os perímetros urbanos propostos no âmbito do processo de revisão do PDM, constatou-se que não ocorrem quaisquer sobreposições entre eles, pelo que não se revela necessária, para o efeito, a apresentação de qualquer proposta de exclusão.

6. ANEXOS

PLANTAS DE IDENTIFICAÇÃO DOS PERÍMETROS URBANOS (EXISTENTES E PROPOSTOS), DAS ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS E DAS ÁREAS LIVRES (ÁREAS URBANAS NÃO ESTABILIZADAS, MAS INFRAESTRUTURADAS)

Fonte das imagens:

Ortofotomapas RGB, da cobertura aérea digital de 2012;

Georreferenciação: ETRS89/PT-TM06 e Hayford-Gauss / Datum Lisboa – Ponto fictício;

Suporte: digital / raster, formato TIF;

Entidade produtora: Direção-Geral do Território

Entidade proprietária: Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão (cedência onerosa de utilização, pela entidade produtora: Licença de utilização nº 260/2013, válida por 5 anos);