



seia

PDM

Município de Seia

ANEXO II

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO
DA ALTERAÇÃO DOS PERÍMETROS
URBANOS

setembro de 2023

ÍNDICE

1. NOTA INTRODUTÓRIA	1
2. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DOS PERÍMETROS URBANOS	2
2.1. A Situação de Referência	2
2.1.1. O Modelo de Ordenamento	2
2.1.2. O Sistema Urbano	3
2.1.3. A Reclassificação do Solo	4
2.1.4. A Redefinição dos Perímetros Urbanos no âmbito da Primeira Revisão do PDM de Seia – Situação Existente e Proposta	7
2.2. Aspetos Metodológicos	17
2.3. Redefinição dos Perímetros Urbanos - Fundamentação	22
2.3.1. Aguincho	27
2.3.2. Aldeia da Serra	31
2.3.3. Aldeia de São Miguel	35
2.3.4. Alvoco da Serra	39
2.3.5. Arcozelo	44
2.3.6. Arrifana	48
2.3.7. Baiol	53
2.3.8. Balocas	57
2.3.9. Baloquinhas	61
2.3.10. Barriosa	65
2.3.11. Cabeça	69
2.3.12. Cabeça de Eiras	73
2.3.13. Carragozela	77
2.3.14. Carvalhal da Loiça	83
2.3.15. Casal de Travancinha	88
2.3.16. Casal do Rei	93

2.3.17. Casas Figueiras	97
2.3.18. Catraia de São Romão	101
2.3.19. Chaveiral	107
2.3.20. Cide	112
2.3.21. Corgas	116
2.3.22. Coucedeira	120
2.3.23. Eirô	124
2.3.24. Figueiredo	128
2.3.25. Folgosa da Madalena	133
2.3.26. Folgosa do Salvador	138
2.3.27. Folhadosa	144
2.3.28. Fontão	148
2.3.29. Frádigas	152
2.3.30. Furtado	156
2.3.31. Girabolhos	160
2.3.32. Gondufo	165
2.3.33. Lajes	169
2.3.34. Lapa de Tourais	174
2.3.35. Lapa dos Dinheiros	179
2.3.36. Loriga	184
2.3.37. Maceira	189
2.3.38. Maceirinha	193
2.3.39. Malhada das Cilhas	197
2.3.40. Muro	201
2.3.41. Ortigueira	205
2.3.42. Outeiro da Vinha	209
2.3.43. Paranhos da Beira	213
2.3.44. Pereiro	220

2.3.45. Pinhanços.....	225
2.3.46. Póvoa Nova.....	230
2.3.47. Póvoa Velha.....	234
2.3.48. Pradinho.....	238
2.3.49. Ribeira.....	242
2.3.50. Rodeado.....	246
2.3.51. Sabugueiro.....	250
2.3.52. Sameice.....	255
2.3.53. Sandomil.....	260
2.3.54. Santa Comba.....	265
2.3.55. Santa Eulália.....	270
2.3.56. Santa Marinha.....	275
2.3.57. Santiago.....	280
2.3.58. São Martinho.....	286
2.3.59. São Romão.....	291
2.3.60. Sazes da Beira.....	298
2.3.61. Seia.....	303
2.3.62. Senhora do Desterro.....	311
2.3.63. Silvadal.....	316
2.3.64. Teixeira de Baixo.....	320
2.3.65. Teixeira de Cima.....	324
2.3.66. Torrozelo.....	328
2.3.67. Tourais.....	333
2.3.68. Travancinha.....	339
2.3.69. Vale André.....	344
2.3.70. Vale da Igreja.....	348
2.3.71. Vales.....	353
2.3.72. Valezim.....	358

2.3.73. Várzea de Meruge.....	363
2.3.74. Vasco Esteves de Baixo.....	368
2.3.75. Vasco Esteves de Cima	373
2.3.76. Vide	377
2.3.77. Vila Chã.....	382
2.3.78. Vila Cova à Coelheira.....	389
2.3.79. Vila Verde.....	394
2.3.80. Vodra.....	399

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - Delimitação de perímetros urbanos - aspetos metodológicos.....	8
Quadro 2 - Avaliação do grau de consolidação dos perímetros urbanos em vigor (PDM1997)	9
Quadro 3 - Critérios de integração / exclusão de áreas em perímetros urbanos.....	11
Quadro 4 - Perímetro urbano existente (PDM de 1997) e proposto (PDM de 2015) - aferição por aglomerado.....	12
Quadro 5 - Perímetro urbano existente (PDM de 1997) e proposto (PDM de 2015) - aferição global	14
Quadro 6 - Perímetro urbano existente (PDM1997) e proposto (PDM2015) - aferição por aglomerado.....	15
Quadro 7 - Critérios que fundamentam a manutenção de áreas em solo urbano	19
Quadro 8 - Proposta de redelimitação dos perímetros urbanos - quadro síntese	20
Quadro 9 - Fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos nos termos do disposto no artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto	23

ANEXOS

Anexo A – Delimitação dos Perímetros Urbanos

1. NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento enquadra o Anexo II ao Relatório do Plano e assume a designação de Relatório de Fundamentação da Alteração dos Perímetros Urbanos realizado no âmbito 2.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Seia, adiante designado de PDM Seia, resultando esta alteração da necessidade de adaptação e adequação da classificação e qualificação do solo com o atual quadro legal em matéria de ordenamento do território.

As alterações realizadas observam sobretudo relação com a necessidade de adequação aos atuais critérios de classificação do solo urbano e da supressão da categoria operativa de solo urbanizável, considerando igualmente a adequação dos atuais limites dos perímetros urbanos e das nomenclaturas associadas às categorias de solo rústico e solo urbano, de forma a dar cumprimento aos critérios uniformes, aplicáveis a todo o território nacional, estabelecidos pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

As alterações descritas no presente documento apresentam-se devidamente fundamentadas e produzem efeitos ao nível de alguns elementos escritos e desenhados que compõem o conteúdo documental do Plano, estando as mesmas devidamente identificadas no Relatório de Fundamentação das Alterações do Plano, do qual o presente documento faz parte integrante.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DOS PERÍMETROS URBANOS

2.1. A SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA

A situação de referência em matéria de classificação e qualificação do solo e, em particular, no que observa relação direta com a delimitação dos perímetros que fazem parte integrante do sistema urbano municipal resulta na relação direta com a proposta da 1.º Revisão do PDM de Seia, aprovada pela Assembleia Municipal de Seia, sob proposta da CMS, na sua reunião ordinária realizada em 25 de junho, e posteriormente publicada a 27 de agosto de 2015, na 2.ª série do Diário da República, n.º 167, através do Aviso n.º 9736/2015.

Esta situação de referência considerou igualmente a 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PDM de Seia (alteração por adaptação), que procedeu à transposição das normas do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE) e foi publicada pelo Aviso n.º 13424, de 15 de julho, Diário da República, 2.ª Série, n.º 136.

2.1.1. O MODELO DE ORDENAMENTO

O modelo de ordenamento previamente representado na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo traduz o modelo de organização territorial que se pretendia ver implementado no território concelhio ao longo do período previsto para a vigência do PDM, correspondendo o mesmo à proposta preconizada e posteriormente aprovada no âmbito do procedimento da 1.º Revisão do PDM de Seia. As regras de ocupação subjacentes à concretização deste mesmo modelo de organização territorial resultaram, então, em conformidade com o conjunto de disposições e normativas que assumem expressão no regulamento do plano, considerando o quadro legal vigente à data.

O modelo de ordenamento preconizado surgiu em resultado da conjugação do diagnóstico desenvolvido na fase inicial do processo técnico de revisão do plano com os cenários e visão estratégicas então assumidas pelo município para um horizonte temporal de médio e longo prazos, tendo como premissa a intenção de alcançar um desenvolvimento sustentado e sustentável e equilibrado para todo o território concelhio, promover o reforço do papel de Seia enquanto concelho atrativo e competitivo a nível empresarial e logístico, promover a valorização dos recursos e potenciar o aproveitamento dos pontos fortes e potencialidades existentes no território, e, em última análise, contribuir para o reforço da qualidade de vida da sua população.

Recentemente, O PDM de Seia foi objeto de alteração, de forma a assegurar a integração das normas estabelecidas no âmbito do Plano de ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE), considerando-se, para o efeito, as orientações emanadas pelas CCDRC e o acompanhamento por parte do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF), uma vez que o concelho de Seia é um dos seis concelhos que faz parte integrante do âmbito territorial do POPNSE.

2.1.2. O SISTEMA URBANO

O sistema urbano do concelho de Seia assumido aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia foi entendido enquanto elemento determinante ao suporte da organização do seu território, em conformidade com as funções que cada aglomerado exerce, gerando entre eles relações de complementaridade.

Tendo em presença as funções exercidas em cada aglomerado que integra o sistema urbano concelhio, nomeadamente quanto ao tipo e respetivo âmbito espacial, o sistema urbano então estabelecido para o concelho viria a integrar 80 aglomerados, os quais configuram e definem entre si uma rede de complementaridades e interdependências, na qual se apresentam definidos os seguintes níveis de aglomerados:

1. Centro Urbano de Nível 1, que corresponde à área central do concelho e que inclui a sede de concelho, a cidade de Seia e também São Romão. Estes núcleos urbanos revelam uma elevada dinâmica em termos sociais e urbanísticos, que se traduz numa maior concentração de população residente e uma maior diversificação das funções urbanas. É nestes dois núcleos que se encontra presente um grande parte dos equipamentos e serviços com área de influência municipal, designadamente ao nível administrativo, com a presença da sede do município e dos serviços públicos concelhios, finanças, segurança social, tribunal, ao nível do setor da educação, com a presença de estabelecimentos associados ao ensino secundário, superior e profissional, ao nível da saúde, com a presença do Hospital de Seia, sendo igualmente notória uma forte presença de funções de comércio e serviços que atuam como polos geradores de emprego;

2. Centro Urbano de Nível 2, que compreende os centros urbanos de Paranhos da Beira e Loriga, que assumem uma significativa relevância funcional para os territórios envolventes, designadamente ao nível das funções de comércio e serviços, assim como ao nível da geração de emprego. A relevância destes centros urbanos extravasa os limites das respetivas freguesias, assumindo importância nos setores norte e sul do concelho, respetivamente;

3. Centro Urbano de Nível 3, que assume correspondência com as restantes sedes de freguesia, e que, em algumas situações, apresentam uma polarização que abrange vários lugares urbanos e pequenos aglomerados rurais, de entre os quais se destaca o caso significativo de Vide, que estabelece uma rede com um vasto conjunto de lugares e que, atendendo à localização periférica que observa relativamente à sede de concelho, também possui serviços que podem ser incluídos no nível 2, nomeadamente ao nível do ensino, comunicações (correios) e saúde (posto médico e parafarmácia).

Integravam ainda o sistema urbano concelhio algumas áreas (existentes e previstas) que eram tidas como relevantes do ponto de vista económico e do emprego, e que assumem correspondência com espaços de atividades económicas e espaços de ocupação turística, estes últimos localizados em solos classificadas como solo rústico.

Enquadravam-se nestes espaços de atividades económicas a Zona Industrial de Seia e os Espaços Industriais da Vila Chã (Abrunheira), de Paranhos da Beira, Carragosela, São Romão, Folgosa do Salvador e Quinta da Veiga (Seia), e nos espaços de ocupação turística a Jagunda, Mata de Santana; Senhora do Espinheiro, Quinta do Crestelo e Senhora do Desterro.

O sistema urbano do concelho integrou ainda sistemas territoriais de características diferenciadoras e que importa ver desenvolvidos, nomeadamente a rede de Aldeias de Montanha, que compreende os aglomerados localizados na zona Sul do concelho e que se apresentam integrados na área de abrangência territorial do Parque Natural da Serra da Estrela.

2.1.3. A RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO

A classificação e qualificação do solo operadas aquando do procedimento da 1.^a Revisão do PDM de Seia foram operadas em momento anterior à entrada em vigor do atual quadro legal, considerando para o efeito os critérios de classificação e reclassificação do solo então estabelecidos pelo Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 19 de maio, segundo o qual “A classificação do solo traduz a opção de planeamento territorial que determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre as classes de solo rural e de solo urbano”¹.

Enquadravam-se, assim, na classificação de solo rural os solos destinados ao aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos, a espaços naturais de protecção ou de lazer ou a outros tipos de ocupação humana que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano, sendo os terrenos que se classificam como solo urbano os terrenos destinados à urbanização e à edificação urbana.

Nos termos do disposto no Decreto Regulamentar n.º 11/2009, a classificação do solo como rural assumia por objetivo “proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas afectas a usos agrícolas e florestais, à exploração de recursos geológicos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”².

A classificação dos solos como solo rural teve então em consideração a atual ocupação dos solos e a verificação de um dos seguintes critérios³:

1. Reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos;

¹ Vd. n.º 1 do art.º 4.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009.

² Vd. n.º 1 do art.º 5º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009.

³ Vd. n.º 2 do art.º 5º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009.

2. Ocorrência de recursos e valores naturais, ambientais, culturais ou paisagísticos, designadamente os que se encontravam identificados e salvaguardados ao abrigo dos planos regionais ou dos planos especiais de ordenamento do território, bem como os que se encontravam protegidos ao abrigo dos regimes territoriais definidos nos termos de lei especial, que justificavam ou beneficiavam de um estatuto de protecção, conservação ou valorização assumidamente incompatível com o processo de urbanização e edificação;
3. Ocorrência de riscos naturais ou tecnológicos ou de outros factores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;
4. Localização de equipamentos, estruturas, infraestruturas e sistemas considerados indispensáveis à defesa nacional, segurança e protecção civil tidos como incompatíveis com a integração em solo urbano;
5. Afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não conferissem o estatuto de solo urbano.

Igualmente nos termos definidos no Decreto Regulamentar n.º 11/2009, nomeadamente no seu artigo 6º, “a *classificação do solo como urbano, visa a sustentabilidade, a valorização e o pleno aproveitamento das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais*”.

Nos termos do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, o solo urbano integrava os terrenos urbanizados e aqueles cuja urbanização fosse possível programar (solos urbanizáveis), nele se incluindo ainda as áreas afetadas à estrutura ecológica consideradas como necessárias ao equilíbrio dos espaços urbanos.

A classificação dos solos como solo como urbano assumia fundamento na indispensabilidade e adequação quantitativa e qualitativa de solo para implementar a estratégia de desenvolvimento local, devendo observar, cumulativamente os critérios seguintes⁴:

1. Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal;
2. Existência ou previsão de aglomeração de edifícios, população e atividades geradora de fluxos significativos de população, bens e informação;
3. Existência ou garantia de provisão, no horizonte previsto para a vigência do plano municipal de ordenamento do território, de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações;
4. Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva capazes de satisfazer as suas necessidades coletivas fundamentais.

Atendido o conjunto de princípios subjacente à classificação dos solos como solo rural e como solo urbano, foi assumida a relevância da reflexão em torno dos processos de reclassificação de solo rural como solo urbano e de solo urbano como solo rural, ações que não poderiam ser dissociadas do procedimento de revisão do PDM de Seia, no decurso do qual viria a ser

⁴ Vd. n.º 4 do art.º 6º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009.

assumida uma regularização efetiva ou redefinição dos perímetros urbanos que haviam sido anteriormente estabelecidos no âmbito do PDM elaborado em 1997.

Foi, então, assumido, no âmbito do procedimento da 1.º Revisão do PDM de Seia, que a reclassificação do solo rural como solo urbano poderia ser concretizada através deste mesmo procedimento de revisão, sendo que reclassificação assumiria sempre um caráter de excecionalidade e dependeria da comprovação da sua necessidade face à dinâmica demográfica, ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, obedecendo aos pressupostos que orientam a classificação dos solos como solo urbano e ainda aos critérios complementares seguintes⁵:

1. Fundamentação na avaliação da dinâmica urbanística e da execução do Plano Diretor Municipal em vigor, suportada em indicadores de execução física da urbanização e da edificação e na quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes;
2. Aferição do grau de aproveitamento e da disponibilidade de áreas urbanas suscetíveis de reabilitação, renovação e reestruturação ou de maior densificação e consolidação urbana, suportada em indicadores demonstrativos da situação, devendo o aproveitamento das mesmas prevalecer sobre a ampliação do solo urbano;
3. Aferição da indispensabilidade de estruturação do aglomerado urbano, em resultado da ocorrência de fatores de mudança da organização do território ou da necessidade de integração de solo a afetar à estrutura ecológica municipal tida como necessária ao equilíbrio dos espaços urbanos;
4. Compatibilidade com os planos setoriais com incidência territorial e com as orientações dos planos regionais de ordenamento do território, bem como conformidade com os limiares máximos de expansão do solo urbano nestes estabelecidos;
5. Programação da execução da urbanização e da edificação do solo a reclassificar;
6. Necessidade de realocação ou redistribuição de áreas de urbanização programada sem acréscimo da superfície total do perímetro urbano.

A reclassificação do solo urbano como solo rural concretizava-se igualmente através de procedimentos de alteração ou de revisão de plano municipal de ordenamento do território. Este tipo de reclassificação obedecia então aos critérios que se encontram estabelecidos para a classificação do solo como solo rural e ocorria nas situações seguintes⁶:

1. Quando assim resulte dos instrumentos de gestão territorial em vigor;
2. Quando da atualização das previsões de evolução demográfica, económica e social do município e da avaliação da execução do plano municipal de ordenamento do território em vigor se conclua, com fundamento nos critérios definidos no decreto regulamentar, que a área urbanizável prevista no plano é excessiva;
3. No âmbito da realocação ou redistribuição previstas no âmbito da reclassificação do solo rural como solo urbano.

⁵ Vd. art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009.

⁶ Vd. n.º 1 do art.º 8.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009.

A adequação do “novo” modelo de organização territorial proposto para o concelho no âmbito da 1.º Revisão do PDM de Seia teve por base uma reformulação pontual da delimitação dos solos classificados como solo rural e como solo urbano. Estes acertos pontuais, associados a algumas das expansões urbanas assumidas no âmbito da revisão do PDM, estiveram na génese da redefinição dos perímetros urbanos então estabelecido para o concelho, resultando, no seu conjunto, numa necessidade de proceder à reclassificação dos solos, seja ao nível da reclassificação do solo rural como solo urbano, seja ao nível da reclassificação do solo urbano como solo rural.

Tendo em consideração os modelos de ordenamento assumidos para o território concelhio, quer no momento da elaboração do PDM de 1997, quer no âmbito desta sua primeira revisão, pode-se concluir que se observam algumas diferenças, nomeadamente em termos de qualificação dos solos e ao nível das nomenclaturas das categorias de uso do solo presentemente assumidas, embora se possa assumir que em termos de gestão territorial propriamente dita as diferenças não assumam uma expressão significativa.

Tidos em consideração os diversos critérios que orientaram a classificação do solo como solo rural ou solo urbano, a reclassificação do solo urbano como solo rural e de solo rural como solo urbano aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia, foi então assumida a explicitação da redefinição dos perímetros urbanos que se encontram associados aos diversos aglomerados que integraram o sistema urbano do concelho de Seia, estando a mesma em conformidade com o que se desenvolve ao longo da secção seguinte.

2.1.4. A REDEFINIÇÃO DOS PERÍMETROS URBANOS NO ÂMBITO DA PRIMEIRA REVISÃO DO PDM DE SEIA – SITUAÇÃO EXISTENTE E PROPOSTA

A ocupação do território no concelho de Seia caracterizava-se (e caracteriza-se) por uma forte dispersão do povoamento, estando os diversos aglomerados que fazem parte integrante da rede urbana ou sistema urbano concelhio presentes ao longo dos principais eixos que configuram a estrutura viária que serve o concelho. Trata-se de uma distribuição de população que se dispersa por um numeroso conjunto de lugares. Acresce a este fator de dispersão, a significativa expressão territorial do concelho e os constrangimentos decorrentes da presença da orografia acidentada que caracteriza o território concelhio.

A dimensão dos lugares ou aglomerados integrantes da rede urbana concelhia estabelecida aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia é variável, sendo, no entanto, de registar que, na sua generalidade, se encontram associados a volumes populacionais pouco expressivos, assumindo-se mesmo, de forma expressa, que a maioria dos aglomerados considerados apresenta uma população residente inferior a 350 habitantes.

A análise da distribuição populacional numa perspetiva de polarização em torno da sede de concelho permitiu, no entanto, verificar que uma grande maioria da população (85,6%) residia num círculo de 10 Km de raio, apresentando-se este a sua origem na cidade de Seia.

Uma análise estabelecida em torno dos perímetros urbanos anteriormente sido definidos no âmbito do PDM1997 permitiu verificar que a área total dos espaços urbanos (urbanos + urbanizável) assumia uma expressão territorial da ordem dos 2578 hectares. Esta área correspondia, em termos relativos, a cerca de 6 % da área total do concelho de Seia, o que assume de facto uma expressão reduzida, sobretudo quando comparada com a expressão territorial assumida pelos perímetros urbanos em concelhos localizados ao longo da Orla Litoral.

No sentido de verificar o nível de consolidação dos perímetros urbanos estabelecidos e delimitados aquando da elaboração do PDM1997, e de forma a sustentar uma identificação formal das áreas urbanas consolidadas, nas quais se incluem as áreas legalmente construídas, licenciadas ou autorizadas com alvarás emitidos, foi estabelecido um método expedito, através do qual se recorreu à definição de “buffer’s” às edificações existentes, tendo igualmente sido incluídas algumas áreas não edificadas, nas quais se incluíram as praças e jardins públicos, equipamentos desportivos (campos de futebol, ringues), cemitérios.

Os aspetos subjacentes à metodologia assumida aquando da proposta da 1.ª Revisão do PDM de Seia observam conformidade com o seguidamente descrito, importando relevar que situações relativas a áreas / edifícios objeto de licenciamento / autorização, mas ainda não construídas ou cartografadas não foram abrangidas nesta delimitação das áreas urbanas consolidadas.

Quadro 1 - Delimitação de perímetros urbanos - aspetos metodológicos

Delimitação de perímetros urbanos - aspetos metodológicos

Para a determinação do dimensionamento adequado do “buffer” à realidade territorial urbana do concelho, foram assumidas simulações, utilizando 15 metros, 20 metros e 25 metros.

Das simulações realizadas, verificou-se que o buffer com dimensão de 20 metros, era aquele que, de forma mais adequada, assumia uma correspondência com a correta delimitação das áreas urbanas consolidadas, tendo em consideração as seguintes razões:

1. Nos tecidos urbanos relacionados com áreas sujeitas a grandes densidades de implantação do edificado não se verifica a ocorrência de diferenças significativas entre as áreas determinadas pela utilização dos buffer’s de 15, 20 ou 25 metros;
2. Nas áreas urbanas associadas a menores densidades de edificado, geralmente nas áreas periféricas às áreas centrais dos aglomerados e que, regra geral, têm na “moradia unifamiliar isolada”, a tipologia mais frequente, a área de espaço urbano afeta a um único edifício aumenta consideravelmente, pela maior dimensão que as parcelas possuem, pela existência de uma maior área de espaço público viário afeto e ainda pela presença frequente parcelas com formatos que apresentam pequenas frentes mas grandes profundidades ou formatos irregulares que impedem a otimização do aproveitamento edificável da frente do arruamento;
3. O buffer de 20 metros demonstra, na larga maioria das situações, corresponder de facto, às áreas em que a urbanização e edificação atingiram um estado maioritário de consolidação.

Através da adoção e utilização desta metodologia, procedeu-se à delimitação das áreas urbanas consolidadas em todos os aglomerados que integraram a rede urbana concelhia

Fonte: CMS, 2015 - 1.ª Revisão do PDM de Seia - Vol. II.2 - Relatório de Fundamentação das Opções do Plano

Em resultado do conjunto de análises desenvolvido tornou-se possível verificar, ainda que em termos globais, que o nível de consolidação dos perímetros urbanos estabelecidos no âmbito do PDM de 1997 se situava em torno de um valor da ordem

dos 60 %, permanecendo ainda livres aproximadamente 1042 hectares de áreas integradas em perímetros urbanos livres de ocupação ou aos quais não se encontrava associada qualquer tipo de programação de urbanização / edificação.

Quadro 2 - Avaliação do grau de consolidação dos perímetros urbanos em vigor (PDM1997)

	Espaço Urbano	Espaço Urbanizável	Espaço Industrial	Espaço Verde	Total
Perímetro urbano (ha)	1667	585	135	191	2578
Áreas urbanas consolidadas ⁷ (ha)	1075	368	53	40	1536
Áreas Livres (ha)	593	217	91	151	1042
Consolidação (%)	64,49	62,91	39,23	20,94	59,58

Fonte: CMS, 2015 - 1.ª Revisão do PDM de Seia - Vol. II.2 - Relatório de Fundamentação das Opções do Plano

Resultou da análise da informação sumarizada no quadro apresentado que os níveis de execução assumiam uma expressão variável nas diferentes tipologias de solo urbano então consideradas, sendo que os níveis de execução mais elevados ocorrem nas áreas associadas a espaços urbanos e espaços urbanizáveis, que denotam níveis de superiores a 60%, registo que se afigura ligeiramente superior ao grau de consolidação que se verificava em termos globais.

Tornou-se, assim, possível inferir, em razão dos valores em análise, que a dinâmica urbana propriamente dita se apresentava superior à dinâmica observada em torno dos espaços empresariais / industriais, que apenas registaram um índice de execução da ordem dos 39 % da área total de espaço industrial que havia sido delimitada no território concelhio aquando da elaboração do PDM de 1997.

As áreas livres associadas aos espaços verdes assumiam uma expressão bastante significativa, traduzindo um índice de concretização destes espaços que se quedava em torno de um valor da ordem dos 21 pontos percentuais, não sendo alheio a este reduzido índice de concretização o facto de não terem sido concretizadas ao longo da vigência do PDM as intervenções previstas ao nível de alguns parques verdes urbanos que haviam sido assumidos enquanto Unidades Operativas de Gestão na Planta de Unidades Operativas de Gestão do PDM / Planta de Ordenamento da Cidade de Seia.

Será, no entanto, de salientar que a percentagem de áreas livres para utilização urbana não traduz a real oferta de solo disponível para esse efeito. Sobre esta questão, importará referir que na aferição das áreas ocupadas/comprometidas, não foram tidas em consideração eventuais servidões e restrições de utilidade pública, como sejam as que decorrem da rede viária ou da rede elétrica. Acresce que algumas das áreas então consideradas correspondiam, em algumas situações, a áreas urbanas residuais, não confinantes com arruamentos públicos e sem qualquer possibilidade de acesso, a logradouros ou faixas de terreno com uma profundidade significativa aos quais não está associada necessariamente aptidão edificatória. Por último, e não menos importante, foi igualmente considerada a existência de algumas áreas urbanas livres, que correspondem a bolsas de terrenos expectantes, cujos proprietários não tencionam colocá-las no mercado de solos.

⁷ Inclui áreas legalmente comprometidas.

Observava-se a existência de uma diferença ao nível das características do povoamento e urbanização entre os aglomerados que se localizam nos setores sul e norte do concelho. No setor sul do concelho a urbanização apresentava-se mais densa ou mais concentrada, o que se deve à presença de um relevo mais declivoso e mais acidentado nesta zona do concelho, enquanto na zona norte, que se caracteriza por um relevo mais plano, se constatava a presença de uma ocupação urbana mais estendida e mais difusa.

A evolução da ocupação urbana dos aglomerados teve, em regra, a sua génese a partir de pequenos núcleos centrais que se caracterizavam pela presença de um tecido denso e constituído por pequenas edificações. Estes tecidos urbanos mais densos, expandiam-se ao longo da estrutura viária, onde se observava uma presença mais ou menos dispersa de edifícios de maior dimensão, e onde assumiam claro predomínio as tipologias unifamiliares isoladas, persistindo nessas áreas de expansão, espaços urbanizados / construídos e áreas agrícolas ou sem utilização definida.

No âmbito do exercício de identificação das áreas livres e consolidadas dos perímetros urbanos estabelecidos no âmbito do PDM de 1997, anteriormente referenciado, resultou assim em termos concelhios, que cerca de 40% da área dos atuais perímetros urbanos então delimitados, não registava qualquer ato de urbanização ou edificação.

Este facto observava uma relação direta, quer com a ausência de uma dinâmica significativa de urbanização / edificação, quer com fatores extrínsecos, estando estes relacionados com as restrições de disponibilização dos solos para a urbanização/edificação dos respetivos proprietários. Nesta perspetiva, da área resultante da definição do limite do perímetro urbano não resultava efetivamente a definição de uma disponibilidade real de solo urbanizável/edificável, mas apenas, em inúmeras circunstâncias, uma mera possibilidade de realizar operações de urbanização ou edificação.

Resulta das considerações anteriormente formuladas a inferência que os níveis de consolidação do espaço urbano / urbanizável que havia então sido definido no âmbito do PDM de 1997 era de apenas 60%, ficando aquém dos limites estabelecidos no âmbito da proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), que fixava na sua Norma Específica de Base Territorial TG.9 um limiar de 70% de área consolidada para que possa haver lugar a aumentos globais de área de solo urbano concelhio, conforme seguidamente se transcreve.

2. Classificação/reclassificação do solo

a) A criação de novas áreas urbanas ou a expansão dos perímetros urbanos existentes deverá ser demonstrada tendo em conta os seguintes critérios cumulativos:

i. A avaliação da dinâmica urbanística e da execução do plano diretor municipal em vigor, suportada no relatório sobre o estado do ordenamento do território a nível municipal e sustentado em indicadores de execução física da urbanização e da edificação, níveis de infraestruturação, equipamentos, acessibilidades, quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes, reservas disponíveis de solo urbano e outros critérios relevantes para o município;

ii. O somatório das áreas urbanas consolidadas e legalmente comprometidas, incluindo a estrutura ecológica municipal, tenham atingido um valor igual ou superior a 70% dos perímetros urbanos atuais;

iii. O somatório das áreas livres dos atuais perímetros urbanos, mais a ampliação proposta, não exceda 40% do perímetro urbano atual (não contabilizando as áreas de estrutura ecológica municipal e as zonas industriais/empresariais);

Fonte: CMS, 2015 - 1.ª Revisão do PDM de Seia - Vol. II.2 - Relatório de Fundamentação das Opções do Plano

Atendidas as premissas anteriormente assumidas, assim como os critérios determinados pelo PROT-C, a reconfiguração dos perímetros urbanos que haviam sido estabelecidos pelo PDM de 1997 viria a assumir por premissa e a procurar sustentação nos critérios que se encontravam referenciados no artigo 4º do Decreto Lei n.º 46/2009, de 22 de fevereiro, e no artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio, daí resultando a definição de critérios de integração de áreas em solo urbano, assim como a de exclusão de áreas de solo urbano, as quais viriam a resultar em conformidade com o sumariado no quadro que se apresenta.

Quadro 3 - Critérios de integração / exclusão de áreas em perímetros urbanos

Critérios de Integração	Critérios de exclusão
Áreas efetivamente já comprometidas (legalmente construídas, licenciadas ou autorizadas), que por fatores variados, designadamente por imprecisão cartográfica à data de elaboração do PDM de 1997, não foram consideradas na delimitação do perímetro urbano.	Exclusão de áreas de expansão urbana que durante a vigência do PDM de 1997, não registaram qualquer registo ou programação de urbanização e/ou edificação, nem sejam entendidas como fundamentais ou estratégicas para dar resposta às dinâmicas de procura de solos urbanos.
Áreas necessárias à satisfação de carências existentes, designadamente em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas, que em algumas circunstâncias se justificam pela necessidade de garantir coerência na delimitação e forma do perímetro urbano, em função do interesse de otimização de aproveitamento de infraestruturas urbanas já existentes ou a adequada forma urbana dos aglomerados.	Áreas marginais dos perímetros ou frentes urbanas que, por adoção de critérios urbanísticos na fixação da profundidade de lotes/parcelas, em função das morfotipologias propostas, serão de excluir.

Do conjunto de orientações então emanado pela proposta do PROT-C, designadamente ao nível do que observava relação direta com as Normas Específicas de Base Territorial (TG9 - Classificação e Qualificação do Solo), resultava ainda que a definição de novas áreas urbanas / expansão dos perímetros urbanos existentes deveria ser objeto de demonstração, tendo para o efeito em observação e consideração, de forma cumulativa, os critérios seguidamente elencados, alguns dos quais já anteriormente referenciados:

1. A avaliação da dinâmica urbanística ocorrida e dos níveis de execução do PDM em vigor;
2. O somatório das áreas urbanas consolidadas⁸ e legalmente comprometidas, incluindo a estrutura ecológica municipal, tenham atingido um valor igual ou superior a 70% dos perímetros urbanos atuais;

⁸ Área urbana consolidada - Área de solo urbanizado que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana e infraestruturas e está edificada em pelo menos 2/3 da área total do solo destinado a edificação. Integram também as áreas urbanas consolidadas, a estrutura ecológica municipal desde que delimitada como tal e as áreas onde subsistam atos de licenciamento ou de admissão de comunicações prévias de operações urbanísticas de edificação, loteamento ou obras de urbanização, validamente constituídos e em vigor, bem como informações prévias válidas, projetos de arquitetura aprovados ou projetos com DIA favorável ou favorável condicionada, desde que essa condição não se reporte à alteração da classificação do solo prevista no plano.

3. O somatório das áreas livres⁹ dos atuais perímetros urbanos, acrescidas da ampliação proposta, não exceda 40% do perímetro urbano atual (não contabilizando para o efeito as áreas de estrutura ecológica municipal e as zonas industriais/empresariais);
4. Nas situações em que se observa a redefinição do perímetro urbano, implicando a reclassificação de solo urbano para rural, os parâmetros supra mencionados referem-se ao perímetro urbano proposto;
5. Para efeito de expansão urbana, o cálculo das áreas deve ser feito perímetro a perímetro;
6. Nos aglomerados urbanos que o justifiquem, poder-se-á exceder o valor previsto, desde que seja efetuada a compensação noutros aglomerados, não devendo ser excedido o valor acumulado das áreas de expansão para a totalidade do território municipal;
7. Para o somatório das áreas urbanas consolidadas podem ser incluídos na Estrutura Ecológica Municipal, parques e jardins (públicos ou privados), linhas de água e respetivas margens, hortas ou quintas, matas, espaços verdes educativos e desportivos, entre outros.

Resulta dos critérios anteriores, designadamente o fato de apenas se ter verificado ao nível do território concelhio um registo global de consolidação da área dos perímetros urbanos que se centrava em torno de um valor da ordem dos 60 pontos percentuais, conforme anteriormente exposto, fixando-se assim uma restrição à expansão destes mesmos perímetros, no sentido de não ser admitido o aumento da área global do solo urbano (excluindo áreas a integrar na reserva ecológica municipal).

Tendo em observação as considerações anteriormente formuladas, no âmbito da 1.ª Revisão do PDM de Seia houve lugar a uma reclassificação do solo, tendo esta reclassificação por base o perímetro urbano que havia sido previamente delimitado no âmbito da proposta do PDM em vigor (PDM de 1997). Resultou desta reclassificação uma diminuição efetiva do perímetro urbano que havia sido inicialmente estabelecido, estando a informação associada à redelimitação dos perímetros urbanos operada em torno dos 80 aglomerados considerados no concelho de Seia sumariada no quadro que se apresenta.

Quadro 4 - Perímetro urbano existente (PDM de 1997) e proposto (PDM de 2015) - aferição por aglomerado

ID	Aglomerado	Perímetro Urbano - PDM 1997 (m ²)	Proposta de redefinição do perímetro urbano (m ²)			Perímetro Urbano PDM 2015	
			Expansão	Retração	Diferencial	(m ²)	(ha)
1	Aguincho	39043,95	4191,9	7097,9	-2906,0	36137,9	3,6
2	Aldeia da Serra	122757,31	38566,0	23340,0	15225,9	137983,2	13,8
3	Aldeia de São Miguel	216888,1	31519,2	80174,0	-48654,8	168233,3	16,8
4	Alvoco da Serra	239094,37	42801,6	48183,3	-5381,7	233712,7	23,4
5	Arcozelo	56509,77	10511,3	8041,3	2469,9	58979,7	5,9
6	Arrifana	162468,04	107732,0	13311,4	94420,6	259669,9	26,0
7	Baiol	46136,58	1820,1	13156,5	-11336,4	34800,2	3,5
8	Balocas	100373,26	1832,8	22956,1	-21123,3	79250,0	7,9
9	Baloquinhas	32955,66	9257,8	3163,7	6094,1	39049,7	3,9
10	Barriosa	158548,59	33825,6	11948,4	21877,2	180425,8	18,0
11	Cabeça	154579,06	21962,3	13280,5	8681,8	163261,0	16,3
12	Cabeça de Eiras	66010,47	35420,5	10052,7	25367,7	91378,2	9,1
13	Carragozela	518862,73	310864,9	94252,6	216612,3	735475,1	73,5

⁹ Áreas urbanas livres – São as áreas remanescentes do perímetro urbano

ID	Aglomerado	Perímetro Urbano - PDM 1997 (m ²)	Proposta de redefinição do perímetro urbano (m ²)			Perímetro Urbano PDM 2015	
			Expansão	Retração	Diferencial	(m ²)	(ha)
14	Carvalhal da Loíça	226812,6	29629,1	41114,3	-11485,2	215327,4	21,5
15	Casal de Travancinha	180013,13	17877,8	17625,8	252,0	180265,1	18,0
16	Casal do Rei	23654,15	26352,4	2329,8	24022,5	47676,7	4,8
17	Casas Figueiras	30823,80	185,0	7958,2	-7773,2	23050,6	2,3
18	Catraia de São Romão	195923,17	184229,1	22849,1	161380,0	357303,2	35,7
19	Chaveiral	201595,49	27719,4	42185,4	-14466,0	187129,5	18,7
20	Cide	62402,09	11574,2	1915,2	9659,0	72061,0	7,2
21	Corgas	106506,65	29643,9	1030,6	28613,3	135119,9	13,5
22	Couceira	33151,39	2038,5	12384,6	-10346,1	22805,2	2,3
23	Eirô	111634,99	47250,4	8496,0	38754,4	150389,4	15,0
24	Figueiredo	270230,00	34543,7	13988,8	20554,8	290784,7	29,1
25	Folgosa da Madalena	298531,16	157807,4	28560,9	129246,5	427774,7	42,8
26	Folgosa do Salvador	286702,34	162195,3	33033,3	129162,0	415913,5	41,6
27	Folhadosa	337222,40	21006,1	109363,4	-88357,3	248865,1	24,9
28	Fontão	31695,59	7433,5	2295,7	5137,8	36833,4	3,7
29	Frádigas	85864,37	5671,6	37687,1	-32015,5	53848,9	5,4
30	Furtado	37741,11	5344,3	6637,8	-1293,6	36447,5	3,6
31	Girabolhos	395920,40	27806,0	65409,9	-37604,0	358316,4	35,8
32	Gondufo	44226,87	2708,9	8634,9	-5926,0	38300,9	3,8
33	Lajes	449688,48	47144,2	91272,4	-44128,1	405560,4	40,6
34	Lapa de Tourais	128464,44	44290,9	23331,5	20959,5	149423,9	14,9
35	Lapa dos Dinheiros	194307,18	22105,6	21414,7	690,9	194998,2	19,5
36	Loriga	478327,19	120393,1	45617,3	74775,8	553103,0	55,3
37	Maceira	44525,55	1160,6	13856,0	-12695,4	31830,2	3,2
38	Maceirinha	94299,78	10044,2	34540,8	-24496,6	69803,2	7,0
39	Malhada Cilhas	42587,15	15054,3	3864,4	11189,9	53777,1	5,4
40	Muro	77205,80	4796,8	12039,8	-7243,1	69962,8	7,0
41	Ortigueira	83263,07	11827,9	12198,7	-370,8	82892,3	8,3
42	Outeiro da Vinha	54823,27	237,6	9857,3	-9619,8	45203,6	4,5
43	Paranhos da Beira	1389873,83	190077,0	106168,1	83908,9	1429435,4	142,9
44	Pereiro	170476,68	25932,1	40038,6	-14106,5	178558,4	17,9
45	Pinhaços	724219,72	151503,2	67938,7	83564,5	785596,3	78,6
46	Póvoa Nova	100960,34	39898,3	15763,1	24135,2	125095,5	12,5
47	Póvoa Velha	30975,48	19341,0	4374,3	14966,7	45942,2	4,6
48	Pradinho	39645,14	12664,9	9483,9	3180,9	42826,1	4,3
49	Ribeira	66217,61	8760,0	18782,6	-10022,6	56195,0	5,6
50	Rodeado	21550,59	26,9	7890,6	-7863,7	13687,0	1,4
51	Sabugueiro	318109,22	47304,0	24188,9	23115,0	341224,3	34,1
52	Sameice	630857,51	58644,8	135800,8	-77156,1	553701,4	55,4
53	Sandomil	253958,87	101500,0	60962,5	40537,5	294496,4	29,4
54	Santa Comba	475912,23	61575,9	146354,1	-84778,1	391134,1	39,1
55	Santa Eulália	454950,43	6631,9	48122,0	-41490,1	413460,3	41,3
56	Santa Marinha	569584,74	121615,1	74913,4	46701,7	616286,5	61,6
57	Santiago	777831,21	72896,1	104502,9	-31606,9	746178,1	74,6
58	São Martinho	358211,76	38619,2	91857,8	-53238,6	304973,1	30,5
59	São Romão	2114325,02	141762,5	750827,0	-609064,5	1505169,5	150,5
60	Sazes da Beira	189809,01	46417,1	6694,3	39722,8	229531,8	23,0
61	Seia	5073186,97	132491,0	1583043,7	-1450552,8	3619852,9	362,0
62	Senhora do Desterro	67989,64	38549,7	20427,8	18121,9	86202,6	8,6
63	Silvadal	31487,62	32533,5	10285,5	22248,0	53735,7	5,4
64	Teixeira de Baixo	76580,41	4759,6	7925,4	-3165,8	73414,7	7,3
65	Teixeira de Cima	139368,08	2585,0	66119,4	-63534,4	75833,8	7,6
66	Torrezelo	630252,3	28322,1	101444,1	-73121,9	557130,5	55,7
67	Tourais	1114506,82	99048,2	192030,0	-92981,8	1065872,4	106,6
68	Travancinha	342548,95	86677,2	65773,8	20903,4	363452,3	36,3
69	Vale André	25942,85	1218,5	10809,0	-9590,6	16352,3	1,6
70	Vale da Igreja	232619,75	25202,5	91007,4	-65804,9	166814,9	16,7
71	Vales	123636,93	43749,7	21269,9	22479,7	146116,7	14,6
72	Valezim	224840,69	43651,6	34988,6	8663,0	233503,7	23,4
73	Várzea de Meruge	227043,44	43645,9	49767,2	-6121,3	220922,2	22,1
74	Vasco Esteves de Baixo	179171,48	5357,7	56227,1	-50869,4	128302,1	12,8
75	Vasco Esteves de Cima	93554,61	7565,5	22061,3	-14495,8	79058,9	7,9
76	Vide	346762,31	65874,9	25285,3	40589,6	387351,9	38,7
77	Vila Chã	484206,00	271163,4	53295,7	217867,7	702073,7	70,2
78	Vila Cova à Coelheira	243300,98	76114,4	38674,9	37439,5	280740,6	28,1
79	Vila Verde	657385,48	127806,6	172244,7	-44438,1	612947,3	61,3

ID	Aglomerado	Perímetro Urbano - PDM 1997 (m ²)	Proposta de redefinição do perímetro urbano (m ²)			Perímetro Urbano PDM 2015	
			Expansão	Retração	Diferencial	(m ²)	(ha)
80	Vodra	255889,02	47254,2	43755,7	3498,5	259387,6	25,9
	Total (m ²)	25780115,18	4001679,69	5467060,26	-1465380,57	24375682,3	
	Total (ha)	2578,01	400,17	546,71	-146,54	2437,57	

Fonte: CMS, 2015 - 1.ª Revisão do PDM de Seia - Vol. II.2 - Relatório de Fundamentação das Opções do Plano

A aferição global estabelecida em torno da proposta conducente ao perímetro urbano do concelho estabelecido no âmbito da 1.ª Revisão do PDM de Seia veio a resultar em conformidade com o constante do quadro seguinte.

Quadro 5 - Perímetro urbano existente (PDM de 1997) e proposto (PDM de 2015) - aferição global

Perímetro urbano existente (ha)	PDM 1997			PDM 2015 Perímetro urbano proposto (ha)	Reclassificação de solos e verificação das orientações do PROT-C		
	Áreas urbanas consolidadas (ha)	Áreas livres (ha)	% de Consolidação (Área urbana consolidada / Área do perímetro urbano)		Variação do perímetro urbano (1997/2015)		Áreas livres + ampliação proposta / área do perímetro urbano 1997 (excluindo áreas da EEM - espaços verdes) (%)
					(ha)	(%)	
2578	1536	1042	60	2.437,6	-139,33	-5,7%	27,2

Fonte: CMS, 2015 - 1.ª Revisão do PDM de Seia - Vol. II.2 - Relatório de Fundamentação das Opções do Plano

Em resultado da análise do quadro apresentado e da aferição global desenvolvida, tornou-se possível verificar que no âmbito da proposta da 1.ª Revisão do PDM de Seia houve um decréscimo de cerca de 5,7 % da área de solo urbano inicialmente proposta aquando da elaboração do PDM de 1997, ocorrendo igualmente algumas reclassificações de solos, uma vez que a delimitação do solo urbano inicialmente estabelecida pelo PDM de 1997 se encontrava desajustada face a realidade da área edificada do concelho de Seia.

Neste contexto, a proposta de delimitação de novos perímetros realizada no âmbito da 1.ª Revisão do PDM de Seia veio assumir como propósito enquadrar os espaços já edificados, de forma a potenciar a consolidação em detrimento da dispersão urbana. Neste pressuposto, e para além de se promover a integração do edificado já existente, a proposta realizada aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia procurou igualmente contribuir para a estruturação dos aglomerados, conferindo-lhe, sempre que possível, uma malha urbana nuclear.

No que observa relação com os perímetros em vigor, procedeu-se à sua redelimitação, procurando-se integrar as áreas edificadas já assumidamente consolidadas e assegurar a correção de desfasamentos existentes entre estes e a realidade do território, quer em termos físicos, quer em termos da estrutura urbana preexistente.

Em razão da consideração dos critérios supra referenciados, pode-se inferir que a proposta da 1.ª Revisão do PDM de Seia se compatibiliza, em termos globais, com o PROT-C, designadamente em matéria de áreas livres do perímetro urbano proposto, uma vez que é assegurado o cumprimento do limiar estabelecido para a totalidade do território municipal, ou seja, o valor acumulado das áreas livres do perímetro proposto de cerca de 27 %, apresentava-se e manifestamente inferior ao valor limite que se encontrava determinado pelo PROT-C, que correspondia a um valor de 40 pontos percentuais.

A análise global anteriormente desenvolvida foi objeto de desagregação, tendo para o efeito em consideração os 80 aglomerados que faziam parte integrante do sistema urbano do concelho de Seia. A análise que sustenta a aferição dos critérios do PROT-C por aglomerado observa conformidade com o apresentado no quadro seguinte.

Quadro 6 - Perímetro urbano existente (PDM1997) e proposto (PDM2015) - aferição por aglomerado

ID	Aglomerado	PDM de 1997				PDM de 2015	Reclassificação de solos e verificação das orientações do PROTC			
		Perímetro urbano existente	Áreas urbanas consolidadas - Total	Áreas livres	% de Consolidação (Área urbana consolidada / Área do perímetro urbano)		Perímetro urbano proposto	Variação PU 1997 - 2015 (%)	Variação PU 1997 - 2015 (valor área absoluto)	Áreas livres + ampliação proposta / área do perímetro urbano 1997 (excluindo áreas de PDM anteriores)
1	Aguincho	3,90	2,76	1,14	70,7%	3,61	-8,04%	-0,29	21,82%	
2	Aldeia da Serra	12,28	8,27	4,01	67,4%	13,80	11,0%	1,52	41,03%	
3	Aldeia de São Miguel	21,69	9,11	12,58	42,0%	16,82	-28,9%	-4,87	35,60%	
4	Alvoco da Serra	23,91	15,88	8,03	66,4%	23,37	-2,3%	-0,54	13,63%	
5	Arcozelo	5,65	3,87	1,78	68,5%	5,90	4,2%	0,25	35,83%	
6	Arrifana	16,25	13,86	2,39	85,3%	25,97	37,4%	9,72	74,55%	
7	Baiol	4,61	3,26	1,36	70,7%	3,48	-32,6%	-1,13	4,82%	
8	Balocas	10,04	6,02	4,02	60,0%	8,02	-20,1%	-2,01	19,99%	
9	Baloquinhas	3,30	2,82	0,48	85,6%	3,90	15,6%	0,61	33,03%	
10	Barriosa	15,85	10,54	5,32	66,5%	18,04	12,1%	2,19	28,44%	
11	Cabeça	15,46	11,37	4,09	73,6%	9,05	-41,5%	-6,41	15,00%	
12	Cabeça de Eiras	6,60	5,04	1,56	76,4%	9,14	27,8%	2,54	62,0%	
13	Carragozela	51,89	10,75	41,14	20,7%	72,87	29,5%	20,99	115,71%	
14	Carvalho da Loíça	22,68	12,07	10,61	53,2%	21,53	-5,3%	-1,15	34,58%	
15	Casal de Travancinha	18,00	10,90	7,10	60,6%	18,03	0,1%	0,03	39,61%	
16	Casal do Rei	2,37	2,25	0,12	94,7%	4,77	50,4%	2,40	21,25%	
17	Casas Figueiras	3,08	2,55	0,53	83,1%	2,31	-33,7%	-0,78	-8,15%	
18	Catraia de São Romão	19,59	13,85	5,74	70,7%	35,73	45,2%	16,14	111,10%	
19	Chaveiral	20,16	13,23	6,93	65,6%	18,71	-7,7%	-1,45	27,18%	
20	Cide	6,24	4,11	2,13	65,9%	7,21	13,4%	0,97	49,58%	
21	Corgas	10,65	10,24	0,41	96,1%	13,51	21,2%	2,86	30,71%	
22	Couceira	3,32	2,08	1,24	62,7%	2,28	-45,4%	-1,03	0,20%	
23	Eirô	11,16	10,16	1,01	91,0%	15,04	25,8%	3,88	40,50%	
24	Figueiredo	27,02	15,77	11,25	58,4%	29,08	7,1%	2,06	46,00%	
25	Folgosa da Madalena	29,85	20,78	9,07	69,6%	42,78	30,2%	12,92	67,70%	
26	Folgosa do Salvador	28,67	17,66	11,01	61,6%	41,59	45,06%	12,92	52,4%	
27	Folhadosa	33,72	21,13	12,59	62,7%	24,89	-35,5%	-8,84	8,78%	
28	Fontão	3,17	2,91	0,26	91,8%	3,68	13,9%	0,51	24,27%	
29	Frádigas	8,59	5,00	3,59	58,2%	5,38	-59,5%	-3,20	4,48%	
30	Furtado	3,77	2,33	1,44	62,0%	3,64	-3,5%	-0,13	34,60%	
31	Girabolhos	39,59	27,15	12,44	68,6%	35,83	-10,5%	-3,76	19,23%	
32	Gondufo	4,42	3,53	0,89	79,8%	3,83	-15,0%	-0,59	6,76%	
33	Lajes	44,97	29,94	15,03	66,6%	40,56	-11%	-4,41	16,30%	
34	Lapa de Tourais	12,85	9,92	2,93	77,2%	14,94	14%	2,10	34,60%	
35	Lapa dos Dinheiros	19,43	13,7	5,73	70,5%	19,50	0%	0,07	8,62%	
36	Loriga	47,83	39,03	8,8	81,6%	55,31	14%	7,48	9,67%	
37	Maceira	4,45	3,67	0,78	82,4%	3,18	-17,5%	-1,27	-10,9%	
38	Maceirinha	9,43	5,79	3,64	61,4%	6,98	-26,0%	-2,45	12,65%	
39	Malhada Cilhas	4,26	3,1	1,15	72,8%	5,38	26,3%	1,12	53,38%	
40	Muro	7,72	5,8	1,92	75,1%	7,00	-9,3%	-0,72	15,53%	
41	Ortigueira	8,33	5,92	2,41	71,1%	8,29	0%	-0,04	28,45%	
42	Outeiro da Vinha	5,48	3,73	1,75	68,0%	4,52	-17,5%	-0,96	14,37%	
43	Paranhos da Beira	138,99	83,76	55,23	60,3%	142,94	2,8%	3,95	26,86%	
44	Pereiro	17,05	12,19	4,86	71,4%	15,64	-8,3%	-1,41	20,25%	
45	Pinhaços	72,42	50,77	21,65	70,1%	78,56	8,5%	6,14	38,40%	
46	Póvoa Nova	10,10	9,24	0,86	91,5%	12,51	23,9%	2,41	31,00%	

ID	Agglomerado	PDM de 1997				PDM de 2015	Reclassificação de solos e verificação das orientações do PROT-C			
		Perímetro urbano existente	Áreas urbanas consolidadas - Total	Áreas livres	% de Consolidação (Área urbana consolidada / Área do perímetro urbano)		Perímetro urbano proposto	Variação PU 1997 - 2015 (%)	Variação PU 1997 - 2015 (valor área absoluto)	Áreas livres + ampliação proposta / área do perímetro urbano 1997 (excluindo áreas de EEM)
47	Póvoa Velha	3,10	2,42	0,68	78,1%	4,59	48,1%	1,49	52,86%	
48	Pradinho	3,96	2,39	1,57	60,5%	4,28	8,1%	0,32	47,60%	
49	Ribeira	6,62	4,44	2,18	67,1%	5,62	-15,1%	-1,00	9,57%	
50	Rodeado	2,16	1,4	0,76	65,0%	1,37	-36,57%	-0,79	-1,35%	
51	Sabugueiro	31,81	24,65	7,16	77,5%	34,12	7,3%	2,31	28,92%	
52	Sameice	63,09	32,35	30,74	51,3%	55,37	-12,2%	-7,72	36,02%	
53	Sandomil	25,40	17,94	7,46	70,6%	29,45	15,9%	4,05	37,61%	
54	Santa Comba	47,59	25,2	22,39	53,0%	39,11	-17,82%	-8,48	25,20%	
55	Santa Eulália	45,50	22,31	23,19	49,0%	41,35	-9,1%	-4,15	37,86%	
56	Santa Marinha	56,96	43,82	13,14	76,9%	61,63	8,2%	4,67	30,90%	
57	Santiago	77,78	43,28	34,50	55,6%	74,62	-4,06%	-3,16	28,44%	
58	São Martinho	35,82	24,23	11,59	67,7%	30,50	-14,9%	-5,32	17,48%	
59	São Romão	211,43	107,81	103,62	51,0%	150,52	-28,8%	-60,91	9,00%	
60	Sazes da Beira	18,98	17,72	1,26	93,4%	22,95	20,92%	3,97	5,21%	
61	Seia	507,32	236,06	270,16	46,6%	361,99	-28,7%	-145,33	13,20%	
62	Senhora do Desterro	6,80	5,49	1,31	80,7%	8,63	26,9%	1,32	39,4%	
63	Silvadal	3,15	2,12	1,03	67,3%	5,37	70,5%	2,22	54,15%	
64	Teixeira de Baixo	7,66	6,04	1,62	78,9%	7,34	-4,2%	-0,32	17,00%	
65	Teixeira de Cima	13,94	7,6	6,34	54,5%	7,58	-45,6%	-6,36	-1,50%	
66	Torrozeiro	63,03	41,23	21,80	65,4%	55,71	-11,61%	-7,32	19,6%	
67	Tourais	111,45	63,65	47,80	57,1%	106,59	-4,4%	-4,86	32,3%	
68	Travancinha	34,25	22,83	11,42	66,6%	36,35	6,1%	2,10	33,58%	
69	Vale André	2,59	1,67	0,92	64,8%	1,64	-36,7%	-0,95	-1,53%	
70	Vale da Igreja	23,26	9,43	13,83	40,5%	16,68	-28,3%	-6,58	31,19%	
71	Vales	12,36	9,41	2,95	76,2%	14,61	18,2%	2,25	38,56%	
72	Valezim	22,48	16,18	6,3	72,0%	23,35	3,9%	0,87	28,78%	
73	Várzea de Meruge	22,70	10,83	11,87	47,7%	22,09	-2,7%	-0,61	49,62%	
74	Vasco Esteves de Baixo	17,92	10,45	7,47	58,3%	12,83	-28,4%	-5,09	3,92%	
75	Vasco Esteves de Cima	9,36	5,95	3,41	63,6%	7,91	-15,5%	-1,45	20,93%	
76	Vide	34,68	18,63	16,05	53,7%	39,90	15,1%	5,22	47,75%	
77	Vila Chã	48,42	26,55	21,87	54,8%	70,21	45,0%	21,79	81,20%	
78	Vila Cova á Coelheira	24,33	20,37	3,96	83,7%	28,07	15,4%	3,74	26,60%	
79	Vila Verde	65,74	34,47	31,27	52,4%	61,29	6,8%	-4,45	35,10%	
80	Vodra	25,59	19,97	5,62	78,0%	25,94	1,4%	0,35	16,58%	
	Total	2.578,02	1.516,70	1.060,24	59,6%	2428,66	-5,79%	-149,84	27,20%	

Fonte: CMS, 2015 - 1.ª Revisão do PDM de Seia - Vol. II.2 - Relatório de Fundamentação das Opções do Plano

Como se pode depreender através da análise da informação constante do quadro apresentado, as propostas assumidas ao nível dos perímetros urbanos dos aglomerados que integram o sistema urbano concelhio não satisfaziam, em algumas situações, os critérios constantes do PROT-C, designadamente ao nível das áreas urbanas consolidadas (valor igual ou superior a 70% dos perímetros urbanos atuais) e das áreas livres dos “novos” perímetros urbanos propostos (valor igual ou inferior a 40% do perímetro urbano atual acrescido da expansão proposta), estando estas situações devidamente identificadas.

Não obstante, foi entendido e reconhecido por parte das entidades que aprovaram a proposta das 1.ª Revisão do PDM de Seia que estas situações não comprometiam a viabilidade das propostas assumidas no âmbito desta mesma revisão do PDM, uma vez que a própria proposta do PROT-C assumia que poderiam ser excedidos os valores previstos, desde que se

verificasse uma correspondente compensação noutros aglomerados, não devendo, contudo, ser excedido o valor acumulado das áreas de expansão para a totalidade do território municipal, o que viria, de facto, a ser assegurado, uma vez que, se verifica uma retração efetiva do perímetro urbano que havia sido definido pelo PDM de 1997.

No sentido de melhor sustentar a compreensão e o alcance das propostas de redefinição (expansões / retrações) dos perímetros urbanos que haviam sido assumidos aquando da elaboração do PDM de 1997, no âmbito da proposta da 1.º Revisão do PDM de Seia foram elaboradas fichas individualizadas para cada um dos aglomerados que integravam o sistema urbano do concelho de Seia.

Cada uma das fichas então submetidas a apreciação por parte das entidades que asseguraram o acompanhamento e a subsequente proposta da 1.º Revisão do PDM de Seia incluía uma avaliação das áreas incluídas (expansões) e excluídas (retrações) de cada um dos aglomerados identificados, assim como um extrato do ortofotomapa do concelho, tornando possível avaliar a expressão territorial e a extensão das expansões e retrações propostas no âmbito da revisão do PDM de Seia.

2.2. ASPETOS METODOLÓGICOS

O RJGT estabelece no seu artigo 97.º (Conteúdo documental) que o PDM é constituído, entre outros elementos, pela Planta de Ordenamento, na qual se *“representa o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação dos solos, as unidades operativas de planeamento e gestão definidas e, ainda, a delimitação das zonas de proteção e de salvaguarda dos recursos e valores naturais”*.¹⁰

Enquadrado neste princípio, e tendo em presença o atual quadro legal, em matéria de ordenamento do território, e, em particular, o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que veio estabelecer os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional, procedeu-se a uma adequação do solo rústico e solo urbano, assumindo-se para o efeito a definição de diversas categorias e subcategorias de espaço, acompanhadas de regulamentação específica que visa a compatibilização do Plano com as atuais orientações nacionais e regionais de ordenamento do território que observam presentemente eficácia legal.

Neste pressuposto, e observada a necessidade de adequação da classificação e qualificação do solo aos atuais critérios de classificação e reclassificação do solo o, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional, preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, procedeu-se à análise dos perímetros urbanos delimitados no âmbito do procedimento relativo à 2.ª Alteração à 1.ª

¹⁰ Vd. alínea b) do n.º 1 do art.º 97º do Decreto-Lei n.º 80/2015.

Revisão do PDM de Seia, de forma a avaliar o seu grau de consolidação e os compromissos urbanísticos em presença e verificar a sua compatibilidade com os critérios que regem presentemente a classificação do solo como solo urbano.

No âmbito desta análise, procedeu-se a uma análise e avaliação dos perímetros urbanos que integravam o sistema urbano estabelecido para o concelho de Seia no âmbito da 1.º Revisão do PDM de Seia, tendo por base os critérios fixados no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, designadamente os constantes do n.º 3 do seu artigo 7.º, que seguidamente se elencam:

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

Neste enquadramento, e no âmbito da proposta de redelimitação dos perímetros urbanos, foram igualmente atendidas as premissas de ordem metodológica seguidamente elencadas:

1. Avaliação do modelo de ordenamento estabelecido pelo PDM em vigor e do conjunto de aglomerados que integram solos urbanos nas categorias operativas de solos urbanizados e solos urbanizáveis;
2. Avaliação da necessidade de promover eventuais acertos e/ou ajustes necessários à concretização das expansões e retrações aos perímetros urbanos existentes e à sua adequação e compatibilização com o modelo de ordenamento estabelecido;
3. Avaliação dos compromissos existentes que motivem a continuidade do estatuto de solo urbano em algumas áreas que não cumpram com os atuais critérios de classificação do solo como urbano;
4. Sistematização da fundamentação que sustenta, em linhas gerais, as propostas de delimitação dos “novos” perímetros urbanos, tendo presentes os critérios e os critérios de classificação preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

Com base nestas premissas, procedeu-se a uma reavaliação áreas atualmente classificadas como solo urbano, produzindo as alterações à classificação destes solos efeitos ao nível da delimitação dos atuais perímetros urbanos do concelho de Seia.

De forma a assegurar uma melhor perceção das propostas formuladas, e tendo consideração que a redelimitação dos perímetros urbano teve por base os perímetros existentes delimitados no âmbito da 1.ª Revisão do PDM, em 2015, foram ainda considerados os seguintes critérios na fundamentação dos acertos aos limites dos perímetros urbanos presentemente em vigor.

Quadro 7 - Critérios que fundamentam a manutenção de áreas em solo urbano

Critério	Fundamentação
Preexistências	Quando os ajustamentos e acertos do perímetro urbano estão associadas à necessidade de integração de áreas associadas à presença de preexistências de edificado.
Compromissos	Quando os ajustes ao perímetro urbano resultam em razão da existência de compromisso urbanísticos com eficácia legal.
Colmatação	Quando se pretende promover a correção dos perímetros urbanos, integrando parte de arruamentos já considerado urbanos ou manutenção do estatuto de solo urbano de algumas áreas, com reduzida expressão territorial, que não se apresentam totalmente comprometidas em termos de ocupações de natureza edificada. Procura-se, assim, garantir a rentabilização de infraestruturas urbanas preexistentes e definir critérios perceptíveis por todos e que garantam uma continuidade e estruturação urbana legíveis.
Conformação	Integram as correções ou ajustamentos ao perímetro urbano e procuram promover uma leitura coerente e adaptada ao cadastro, a limites físicos e às ocupações urbanas já existentes e/ou programadas, elementos que sustentam uma identificação clara e objetiva do perímetro urbano.
Acerto/Cadastro	Integram pequenos acertos ou ajustamentos por razões cadastrais e por razões de garantir uniformidade na representação da profundidade dos perímetros urbanos, bem como a realização de correções aos perímetros urbanos, tendo por premissa a integração de uma propriedade como um todo.

Complementarmente, procedeu-se também à exclusão de algumas áreas dos atuais perímetros urbanos, que passarão a integrar o solo rústico, uma vez que não reúnem as características nem asseguram o cumprimento dos critérios que superintendem a sua classificação como solo urbano.

Procura-se, desta forma, contribuir para uma maior coerência urbana dos aglomerados, evitar a fragmentação do solo urbano e, complementarmente, minimizar os custos execução e gestão de infraestruturas urbanas em áreas que, face às dinâmicas registadas, não justificam uma inclusão em solo urbano e a adoção de regimes de edificabilidade com solos com tal estatuto.

No âmbito do processo de classificação do solo urbano foram igualmente aferidas as características físicas e funcionais dos aglomerados, bem como critérios demográficos¹¹ e de infraestruturacão, resultando uma clara perceção das existência de alguns aglomerados de dimensão reduzida, não apenas em termos de número de edifícios e de alojamentos, mas também em termos de população residente, relevando-se, contudo, o facto que estes aglomerados, se apresentam totalmente ou parcialmente urbanizados e/ou edificados

Em resultado da avaliação inicial do sistema urbano em presença no Municípios de Seia resultou uma primeira proposta de alteração / redefinição dos limites dos perímetros urbanos estabelecidos no âmbito da 1.º Revisão do PDM de Seia. Esta primeira proposta de alteração incidiu sobretudo na avaliação do cumprimento dos atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, em acordo com o determinado no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, importando relevar que a mesma se destina unicamente a sustentar um primeiro momento do processo de tomada de decisão que envolve, imperativamente, a Unidade de Planeamento da Câmara Municipal de Seia e o Executivo Municipal.

¹¹ A avaliação deste critério foi assumida conjuntamente entre a equipa técnica do plano, a Unidade de Planeamento da Câmara Municipal de Seia e o Executivo, tendo por base os dados referentes aos Censos de 2011, pelo que esta avaliação será devidamente reformulada assim que os dados referentes Resultados Definitivos dos Censos de 2021 por aglomerados sejam disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística.

Importará, no entanto, relevar que a avaliação desta proposta de alteração / redefinição dos limites dos perímetros urbanos, assumida conjuntamente entre a equipa técnica do plano, a Unidade de Planeamento da Câmara Municipal de Seia e o Executivo, poderá ser reformulada, não apenas em razão da atualização da informação estatística referente aos Censos de 2021, mas também, e sobretudo, na sequência dos contributos a assumir pelas diversas entidades envolvidas no acompanhamento do Plano, e, em particular, do contributo da CCDRC.

Esta informação estatística é, de resto, tida como determinante para o processo de tomada de decisão, não apenas em termos técnicos, mas também, e sobretudo, em termos políticos, uma vez que disponibilizará informação relativa a alguns indicadores que permitirão reforçar as análises já desenvolvidas para os diversos aglomerados que fazem atualmente parte integrante do sistema urbano municipal, nomeadamente alguns indicadores que permitirão aferir sobre as dinâmicas demográficas e construtivas que têm vindo a manifestar-se num passado recente em torno destes aglomerados.

Em razão do exposto, apresenta-se, seguidamente, um quadro-resumo que reflete uma abordagem sumária em torno da proposta de alteração / redefinição dos limites dos perímetros urbanos atualmente existentes em Seia, sendo que a fundamentação desenvolvida para cada um dos aglomerados em presença resulta em conformidade com o exposto na secção seguinte do presente documento.

Quadro 8 - Proposta de redelimitação dos perímetros urbanos - quadro síntese¹²

Ref.ª	Aglomerado	Perímetro Urbano		Perímetro Urbano (PDM 1997/2015)		Proposta de redefinição do perímetro urbano (PDM 2022)			Perímetro urbano (PDM 2022) ha
		PDM 1997 (ha)	PDM 2015 (ha)	Δ (ha)	Δ (%)	Expansão (m²)	Retração (m²)	Diferencial (m²)	
1	Aguincho	3,90	3,61	-0,29	-8,04%	0	0	0	3,61
2	Aldeia da Serra	12,28	13,80	1,52	11,0%	0	-1289,35	-1289,35	13,67
3	Aldeia de São Miguel	21,69	16,82	-4,87	-28,9%	0	0	0	16,82
4	Alvoco da Serra	23,91	23,37	-0,54	-2,3%	0	0	0	23,37
5	Arcozelo	5,65	5,90	0,25	4,2%	0	0	0	5,90
6	Arrifana	16,25	25,97	9,72	37,4%	0	-25870,87	-25870,87	23,38
7	Baiol	4,61	3,48	-1,13	-32,6%	0	0	0	3,48
8	Balocas	10,04	8,02	-2,01	-20,1%	0	0	0	8,02
9	Baloquinhas	3,30	3,90	0,61	15,6%	0	0	0	3,90
10	Barriosa	15,85	18,04	2,19	12,1%	0	0	0	18,04
11	Cabeça	15,46	9,05	-6,41	-41,5%	0	0	0	9,05
12	Cabeça de Eiras	6,60	9,14	2,54	27,8%	0	-3383,42	-3383,42	8,80
13	Carraozela	51,89	72,87	20,99	29,5%	0	-28893,36	-28893,36	69,98
14	Carvalhal da Loíça	22,68	21,53	-1,15	-5,3%	0	0	0	21,53
15	Casal de Travancinha	18,00	18,03	0,03	0,1%	0	0	0	18,03
16	Casal do Rei	2,37	4,77	2,40	50,4%	0	0	0	4,77
17	Casas Figueiras	3,08	2,31	-0,78	-33,7%	0	0	0	2,31
18	Catraia de S. Romão	19,59	35,73	16,14	45,2%	67823,37	0	67823,37	42,51
19	Chaveiral	20,16	18,71	-1,45	-7,7%	0	-22744,41	-22744,41	16,44
20	Cide	6,24	7,21	0,97	13,4%	0	0	0	7,21
21	Corgas	10,65	13,51	2,86	21,2%	0	0	0	13,51
22	Couceideira	3,32	2,28	-1,03	-45,4%	0	0	0	2,28
23	Eirô	11,16	15,04	3,88	25,8%	0	0	0	15,04
24	Figueiredo	27,02	29,08	2,06	7,1%	0	0	0	29,08
25	Folgosa da Madalena	29,85	42,78	12,92	30,2%	0	0	0	42,78
26	Folgosa do Salvador	28,67	41,59	12,92	45,06%	0	0	0	41,59
27	Folhadosa	33,72	24,89	-8,84	-35,5%	0	0	0	24,89
28	Fontão	3,17	3,68	0,51	13,9%	0	0	0	3,68
29	Frádigas	8,59	5,38	-3,20	-59,5%	0	0	0	5,38
30	Furtado	3,77	3,64	-0,13	-3,5%	0	0	0	3,64

¹² A informação disponibilizada reflete unicamente uma proposta inicial de alteração dos perímetros urbanos, carecendo a mesma de uma avaliação conjunta entre a equipa técnica do plano, a Unidade de Planeamento da Câmara Municipal de Seia e o Executivo. Esta análise será assumida num momento posterior à análise da primeira proposta de alteração dos perímetros urbanos explanada no presente documento e após a disponibilização por parte do Instituto Nacional de Estatística dos Resultados Definitivos dos Censos de 2021 por aglomerados.

Ref.ª	Aglomerado	Perímetro Urbano		Perímetro Urbano (PDM 1997/2015)		Proposta de redefinição do perímetro urbano (PDM 2022)			Perímetro urbano (PDM 2022) ha
		PDM 1997 (ha)	PDM 2015 (ha)	△ (ha)	△ (%)	Expansão (m²)	Retração (m²)	Diferencial (m²)	
31	Girabolhos	39,59	35,83	-3,76	-10,5%	0	0	0	35,83
32	Gondufo	4,42	3,83	-0,59	-15,0%	0	0	0	3,83
33	Lajes	44,97	40,56	-4,41	-11%	0	0	0	40,56
34	Lapa de Tourais	12,85	14,94	2,10	14%	0	0	0	14,94
35	Lapa dos Dinheiros	19,43	19,50	0,07	0%	0	0	0	19,50
36	Loriga	47,83	55,31	7,48	14%	0	0	0	55,31
37	Maceira	4,45	3,18	-1,27	-17,5%	0	0	0	3,18
38	Maceirinha	9,43	6,98	-2,45	-26,0%	0	0	0	6,98
39	Malhada Cilhas	4,26	5,38	1,12	26,3%	0	0	0	5,38
40	Muro	7,72	7,00	-0,72	-9,3%	0	0	0	7,00
41	Ortigueira	8,33	8,29	-0,04	0%	0	0	0	8,29
42	Outeiro da Vinha	5,48	4,52	-0,96	-17,5%	0	0	0	4,52
43	Paranhos da Beira	138,99	142,94	3,95	2,8%	0	-38758,50	-38758,50	139,06
44	Pereiro	17,05	15,64	-1,41	-8,3%	0	0	0	15,64
45	Pinhanços	72,42	78,56	6,14	8,5%	0	0	0	78,56
46	Póvoa Nova	10,10	12,51	2,41	23,9%	0	0	0	12,51
47	Póvoa Velha	3,10	4,59	1,49	48,1%	0	0	0	4,59
48	Pradinho	3,96	4,28	0,32	8,1%	0	0	0	4,28
49	Ribeira	6,62	5,62	-1,00	-15,1%	0	0	0	5,62
50	Rodeado	2,16	1,37	-0,79	-36,57%	0	0	0	1,37
51	Sabuqueiro	31,81	34,12	2,31	7,3%	0	-22300,53	-22300,53	31,89
52	Sameice	63,09	55,37	-7,72	-12,2%	0	0	0	55,37
53	Sandomil	25,40	29,45	4,05	15,9%	0	0	0	29,45
54	Santa Comba	47,59	39,11	-8,48	-17,82%	0	0	0	39,11
55	Santa Eulália	45,50	41,35	-4,15	-9,1%	0	-32370,76	-32370,76	38,11
56	Santa Marinha	56,96	61,63	4,67	8,2%	0	-7549,14	-7549,14	60,88
57	Santiago	77,78	74,62	-3,16	-4,06%	0	-46764,20	-46764,20	69,94
58	São Martinho	35,82	30,50	-5,32	-14,9%	0	0	0	30,50
59	São Romão	211,43	150,52	-60,91	-28,8%	0	-76509,85	-76509,85	142,87
60	Sazes da Beira	18,98	22,95	3,97	20,92%	0	0	0	22,95
61	Seia	507,32	361,99	-145,33	-28,7%	0	0	0	361,99
62	Senhora do Desterro	6,80	8,63	1,32	26,9%	0	0	0	8,63
63	Silvadal	3,15	5,37	2,22	70,5%	0	0	0	5,37
64	Teixeira de Baixo	7,66	7,34	-0,32	-4,2%	0	0	0	7,34
65	Teixeira de Cima	13,94	7,58	-6,36	-45,6%	0	0	0	7,58
66	Torrezelo	63,03	55,71	-7,32	-11,61%	0	0	0	55,71
67	Tourais	111,45	106,59	-4,86	-4,4%	0	-47021,51	-47021,51	101,89
68	Travancinha	34,25	36,35	2,10	6,1%	0	0	0	36,35
69	Vale André	2,59	1,64	-0,95	-36,7%	0	0	0	2,59
70	Vale da Igreja	23,26	16,68	-6,58	-28,3%	0	-21095,03	-21095,03	14,57
71	Vales	12,36	14,61	2,25	18,2%	0	0	0	14,61
72	Valezim	22,48	23,35	0,87	3,9%	0	-20117,01	-20117,01	21,34
73	Várzea de Meruge	22,70	22,09	-0,61	-2,7%	0	0	0	22,09
74	Vasco Esteves de Baixo	17,92	12,83	-5,09	-28,4%	0	-6733,41	-6733,41	12,16
75	Vasco Esteves de Cima	9,36	7,91	-1,45	-15,5%	0	-17443,86	-17443,86	6,17
76	Vide	34,68	39,90	5,22	15,1%	0	0	0	39,90
77	Vila Chã	48,42	70,21	21,79	45,0%	0	-17174,88	-17174,88	68,49
78	Vila Cova à Coelheira	24,33	28,07	3,74	15,4%	0	0	0	28,07
79	Vila Verde	65,74	61,29	-4,45	-6,8%	0	0	0	61,29
80	Vodra	25,59	25,94	0,35	1,4%	2741,64	0	2741,64	26,21
Total		2578,02	2428,66	-149,36	-5,79	70565,01	-436020,10	-365455,09	2393,06

Constata-se, de imediato, que a redefinição dos limites dos perímetros urbanos resulta numa retração da área de solo urbano estabelecida aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia, assumindo esta perda de área urbana uma expressão territorial da ordem dos 35,6 ha.

Na sua essência, as propostas de redefinição que resultaram em alterações aos perímetros inicialmente estabelecidos considerara a retração de algumas áreas que não reuniam as condições necessárias à continuidade do seu estatuto de solo urbano, havendo, por esta razão, lugar à sua desclassificação e subsequente classificação como Solo Rústicos e qualificação como Espaços Agrícolas e/ou Espaços Florestais.

Constituem exceção ao suprarreferido a ampliação dos perímetros urbanos de Catraia de São Romão (6,78) e Vodra (0,27 ha), resultando esta situação da necessidade de assegurar a qualificação de algumas áreas como Espaços de Atividades Económicas, tendo por objetivo o enquadramento de algumas preexistências de edificado associadas a este tipo de funções.

Como anteriormente referido, a fundamentação das alterações produzidas em torno dos diversos perímetros urbanos do concelho de Seia resulta em conformidade com o exposto na secção seguinte do presente documento.

2.3. REDEFINIÇÃO DOS PERÍMETROS URBANOS - FUNDAMENTAÇÃO

A presente proposta de redefinição dos perímetros dos aglomerados que fazem parte integrante do sistema urbano estabelecido no âmbito da 1.ª Revisão do PDM de Seia assume por objetivo sustentar uma análise ponderada em torno do estatuto dos solos do concelho de Seia, não apenas em termos técnicos, mas também em termos políticos, de forma a sustentar a sua programação no horizonte previsto para a vigência do Plano sem comprometer a sustentabilidade económica e financeira da Câmara Municipal de Seia.

Esta primeira proposta de redefinição dos perímetros dos aglomerados, a submeter a apreciação por parte das diversas entidades envolvidas no acompanhamento do Plano, refere, no momento presente, uma análise meramente técnica e de sustentação do enquadramento dos atuais perímetros urbanos relativamente ao cumprimento dos atuais critérios de classificação e qualificação dos solos que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Esta proposta traduz, em grande medida, um contributo efetivo dos técnicos da Câmara Municipal de Seia envolvidos no planeamento e ordenamento do território municipal, assim como do Executivo Municipal, uma vez que as opções a assumir no âmbito da proposta de alteração do PDM resultarão, futuramente, em encargos para o erário público, com reflexos objetivos ao nível dos orçamentos municipais a executar ao longo do período previsto para a vigência do Plano.

Numa fase subsequente dos trabalhos, esta análise inicial será complementada e reformulada com base nos contributos internos da Câmara Municipal de Seia e das entidades envolvidas no acompanhamento do Plano, recorrendo-se também, caso estes sejam disponibilizados em tempo útil, aos elementos estatísticos a disponibilizar pelo Instituto Nacional de Estatística, nomeadamente os elementos referentes aos Resultados Definitivos dos Censos de 2021 que integrem indicadores estatísticos ao nível da subunidade estatística capazes de sustentar a caracterização dos aglomerados.

Em razão do exposto, apresenta-se, seguidamente, um quadro-resumo que reflete um enquadramento genérico da fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos no concelho de Seia, tendo para o efeito em consideração os critérios que sustentam a classificação do solo como urbano, em conformidade com o disposto no artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, importando relevar que esta análise, de cariz mais genérico, é desenvolvida nas secções seguintes do presente documento, que enquadram as análises desenvolvidas para cada um dos diversos aglomerados que integram atualmente o sistema urbano municipal.

Quadro 9 - Fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos nos termos do disposto no artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto

1 - A classificação do solo como urbano visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais (cfr. n.º 1 do art.º 7º do DR 15/20115)

A classificação do solo urbano e a subsequente delimitação dos perímetros urbanos dos aglomerados que integram o sistema urbano concelhio foi desenvolvida com base na estrutura de espaços urbanos e urbanizáveis estabelecida no âmbito da 1.ª Revisão do PDM de Seia, considerando-se no momento presente os novos critérios de classificação e qualificação dos solos decorrentes do atual quadro legal em vigor em articulação com o modelo de ordenamento existente e previsto, não omitindo em momento algum as dinâmicas ocorridas ao nível do concelho desde a entrada em vigor do PDM.

Procura-se sobretudo assumir um contributo efetivo para a concretização do quadro estratégico de desenvolvimento territorial do **Município de Seia** e das grandes linhas de orientação estratégica que a ele se encontram subjacentes, fomentando a criação de condições para a fixação de população no concelho e para o fomento de uma base económica diversificada e sustentada, em consonância com as perspetivas de investimento ao longo do período previsto para a vigência do PDM.

2 - O solo urbano compreende: (cfr. n.º 2 do art.º 7º do DR 15/20115)

a) O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação

Todos os aglomerados que integram o sistema urbano assumem uma relação inequívoca com áreas que se apresentam, na sua generalidade, total ou parcialmente urbanizadas ou edificadas, variando, no entanto, o grau de consolidação urbana em função das dinâmicas que têm vindo a ocorrer e também em função da hierarquia que estes aglomerados assumem no sistema urbano definido para o concelho e que se constitui enquanto elemento de suporte à organização do seu território.

b) Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano

Os aglomerados integrados no sistema urbano estabelecido para o concelho integram no seu perímetro áreas que, independentemente da sua expressão territorial são consideradas como essenciais ao equilíbrio do sistema urbano, assumindo particular relevância alguns cursos de água e espaços verdes incluídos nos perímetros urbanos, elementos incluídos as áreas de conectividade ecológica que integram e estrutura ecológica municipal.

3 - A classificação do solo como urbano observa, cumulativamente, os seguintes critérios: (cfr. n.º 3 do art.º 7º do DR 15/20115)

a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal

Todos os aglomerados associados a áreas delimitadas como solo urbano fazem parte integrante do sistema urbano estabelecido para o concelho.

A hierarquização assumida em torno do sistema urbano concelhio teve em consideração uma classificação adequada à estratégia de desenvolvimento e ao reforço da coesão territorial, considerando para o efeito a definição de 3 níveis, estabelecida em conformidade com as funções que cada aglomerado exerce e gerando entre eles relações de complementaridade.

Resulta da hierarquia definida ao nível do sistema urbano o estabelecimento dos seguintes níveis, estruturados em função da relevância da cidade de Seia, do papel que assume enquanto sede de concelho, e das acessibilidades que em torno dela estão estruturadas:

a) **Centro Urbano de Nível 1** - Corresponde à área central do território concelhio e inclui a sede de concelho, a cidade de Seia e também São Romão. Estes núcleos urbanos caracterizam-se por uma elevada dinâmica em termos sociais e urbanísticos, que se traduz numa maior concentração de população residente e diversificação das funções urbanas. É nestes dois núcleos que se concentra grande parte dos equipamentos e serviços com área de influência municipal, designadamente ao nível administrativo, com a presença da sede do município e dos serviços públicos concelhios, finanças, segurança social, tribunal, ao nível do setor da educação, com a presença de estabelecimentos associados ao ensino secundário, superior e profissional, ao nível da saúde, com a presença do Hospital de Seia, sendo igualmente notória uma forte presença de funções de comércio e serviços que atuam como polos geradores de emprego;

b) **Centro Urbano de Nível 2** - Compreende os centros urbanos de Paranhos da Beira e Loriga, que assumem relevância funcional para os territórios envolventes, designadamente ao nível das funções de comércio e serviços, assim como ao nível da geração de emprego. A relevância destes centros urbanos extravasa os limites das respetivas freguesias, assumindo importância nos setores Norte e Sul do concelho, respetivamente;

c) **Centro Urbano de Nível 3** - Corresponde às restantes sedes de freguesia, que, em algumas situações apresentam uma polarização que abrange vários lugares urbanos e pequenos aglomerados rurais, de entre os quais se destaca o caso significativo de Vide, que estabelece uma rede com um vasto conjunto de lugares e que, atendendo à localização periférica que observa relativamente à sede de concelho, também possui serviços que podem ser incluídos no nível 2, nomeadamente ao nível do ensino, comunicações (correios) e saúde (posto médico e parafarmácia).

O sistema urbano do concelho integra ainda alguns sistemas territoriais de características diferenciadoras e que importa ver desenvolvidos, nomeadamente a rede de Aldeias de Montanha, que compreende os aglomerados localizados na zona Sul do concelho e que se apresentam integrados na área de abrangência territorial do Parque Natural da Serra da Estrela.

	<p>Fazem ainda parte integrante do sistema urbano concelhio algumas áreas, existentes e previstas, tidas como relevantes do ponto de vista económico e do emprego, e que compreendem os espaços de atividades económicas e espaços de ocupação turística, ainda que estes últimos se desenvolvem em solos classificadas como solo rústico.</p> <p>Podem enquadrar-se nestes espaços de atividades económicas a Zona Industrial de Seia e Espaços Industriais da Vila Chã (Abrunheira), de Paranhos da Beira, Carragosela, São Romão, Folgosa do Salvador e Quinta da Veiga, em Seia, e, nos espaços de ocupação turística, a Jagunda, Mata de Santana, Senhora do Espinheiro (UOPG 3), Quinta do Crestelo, Senhora do Desterro.</p>
<p>b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação</p>	<p>O território caracteriza-se pela presença de um modelo de ocupação territorial disperso, ainda que claramente centralizado em torno da sua sede de concelho, que tem vindo a assumir, de forma crescente, um papel de elemento polarizador do desenvolvimento concelhio e de concentração populacional.</p> <p>De facto, a distribuição da população no concelho mostra claramente uma concentração nos principais aglomerados urbanos do concelho, de entre os quais se destacam Seia e São Romão, e ainda Paranhos da Beira e Loriga, resultando numa ocupação claramente marcada pela centralidade da sede de concelho e por uma configuração de povoamento disperso, ainda concentrado em aglomerados de pequena dimensão e cuja presença observa uma relação direta com a estruturação viária, mas também com a própria morfologia e configuração do território.</p> <p>É na sede de concelho que se observa um maior grau de consolidação urbana quer em termos de ocupação do território, quer em termos de oferta de atividades geradoras de fluxos significativos em termos de bens e de pessoas, assumindo particular relevância o facto de ser na cidade que se observa uma forte concentração de atividades terciárias geradoras de emprego e de fluxos populacionais.</p> <p>A dinâmica económica e populacional que se verifica na cidade surge ainda reforçada pela presença de uma significativa diversidade de equipamentos de utilização coletiva, cuja presença, um pouco pro toda a cidade, assume um contributo determinante na geração de fluxos de população.</p> <p>A dinâmica dos fluxos observados em torno da cidade é ainda reforçada pela presença da Zona Industrial de Seia. Este espaço de atividades económicas, que se apresenta integrada no perímetro urbano da sede de concelho, constitui o principal polo empresarial do concelho, apresentando ainda alguma capacidade para reforçar as dinâmicas económicas e empresariais do concelho.</p> <p>A centralidade funcional presente na cidade de Seia em São Romão é suportada no restante território, ainda que a um nível manifestamente inferior, através da presença de um significativo conjunto de aglomerados urbanos de dimensão variável. Estes aglomerados, que integram o sistema urbano estabelecido para o concelho de Seia, assumem uma expressão mais notória nos aglomerados que possuem um estatuto de sede de freguesia.</p> <p>São essencialmente os aglomerados urbanos que assumem no sistema urbano estabelecido para o concelho uma classificação de Centro Urbano de Nível 2, designadamente Paranhos da Beira e Loriga, bem como os aglomerados de Pinhaços, Sandomil e Santa Marinha, que assumem uma maior expressão em termos populacionais e que desempenham um importante papel ao nível da geração de fluxos de natureza diversa, sobretudo à escala da freguesia, com influência ao nível dos aglomerados urbanos que observam uma menor expressão territorial e funcional e também nos aglomerados rurais e população dispersa que se encontra presente um pouco por todo o território concelhio.</p> <p>Importa relevar que o modelo de ordenamento estabelecido no âmbito da 1.ª Revisão do PDM de Seia salvaguarda ao nível dos perímetros urbanos delimitados a definição de normativas regulamentares que induzem e viabilizam o surgimento de atividades complementares e compatíveis com o uso habitacional dominante que se encontra geralmente associado às áreas que possuem um estatuto de solo urbano.</p> <p>O surgimento destas atividades é determinante para o reforço da dinâmica económica destes aglomerados, resultando num potencial reforço das condições atração e fixação de população e para a minimização dos efeitos decorrentes do processo de desertificação que o concelho tem vindo a manifestar-se num passado recente, sobretudo nas áreas mais rurais do concelho e que tem vindo a resultar também na sua crescente concentração em torno das duas principais centralidades urbanas do concelho, designadamente Seia e São Romão.</p>
<p>c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos</p>	<p>A generalidade dos aglomerados que integram o sistema urbano concelhio encontra-se servida total ou parcialmente por redes de infraestruturas urbanas, resultando esta análise em conformidade com a análise desenvolvida no presente documento (vd. secções referentes às análises desenvolvidas para cada aglomerado).</p> <p>Mais do que promover a ampliação das infraestruturas existentes e a supressão de carências pontuais, que poderão ser através da realização de operações urbanísticas promovidas por particulares, importará dar continuidade aos investimentos que têm vindo a ser assumidos pelo município, não só ao nível do reforço do grau de cobertura de algumas redes, mas também, e sobretudo, promover a adoção de soluções alternativas ao nível de algumas edificações dispersas que ainda marcam presença no território concelhio.</p> <p>Importa, contudo, relevar a existência de algumas áreas com estatuto de solo urbano que não se encontram servidas pela rede de abastecimento de água. Nestas situações, ainda que residuais, o abastecimento através da ligação à rede pública será assegurado gratuitamente, sempre que as edificações se localizem a menos de 20 metros do sistema infraestrutural, sendo este serviço igualmente assegurado em edificações implantadas a uma distância superior a 20 metros do sistema infraestrutural, ainda que com custos para os municípios, nos termos previstos no Regulamento do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.</p>

<p>planos de atividades e nos orçamentos municipais</p>	<p>Este posicionamento é igualmente assumido pela entidade gestora (Empresa APSE - Águas Públicas da Serra da Estrela, E. I. M., S. A.) nas situações em que se verifica a existências de áreas com estatuto de solo urbano que não se encontram servidas pela rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais. Nestas situações, a ligação à rede pública será assegurada gratuitamente, sempre que as edificações se localizem a menos de 20 metros do sistema infraestrutural, sendo este serviço igualmente assegurado em edificações implantadas a uma distância superior a 20 metros do sistema infraestrutural, nomeadamente através da recolha e transporte das lamas da respetiva fossa séptica individual por parte da entidade gestora, igualmente nos termos do regulamento suprarreferido.</p> <p>Em matéria de transportes públicos, importa observar a subjetividade desta componente, uma vez que as redes que asseguram este tipo de transporte não estão geralmente dependentes de uma ação municipal direta.</p> <p>O sistema de transportes que serve o concelho apresenta-se claramente estruturado em função da sede de concelho, nomeadamente no que observa relação direta com o transporte (rodoviário) público de passageiros.</p> <p>A organização deste sistema, quer ao nível da definição dos trajetos, quer ao nível da definição dos horários das carreiras regulares, constitui um ónus para alguns aglomerados de menor relevância, entre os quais se incluem, de acordo com o Plano de Mobilidade e Transportes do Município de Seia, os aglomerados de Balocas, Casal do Rei, Casas Figueiras, Fontão, Furtado, Gondufo, Muro, Póvoa Nova, Póvoa Velha, Sazes Velho, Vales e Vales de Baixo, induzindo uma maior dependência do transporte privado, embora o serviço de táxi seja assegurado na generalidade das freguesias do concelho.</p> <p>Importa relevar que na sede de concelho o transporte rodoviário coletivo é complementado através de um serviço de transporte urbano designado por VaieVem, assegurado por um miniautocarro, e que reforça a mobilidade dos municípios dentro da cidade e em São Romão.</p> <p>Em matéria de transporte ferroviário, o Municípios de Seia não é servido por qualquer infraestrutura de transporte ferroviário, pelo que o acesso da população a este meio de transporte é essencialmente assegurado nos concelhos vizinhos de Mangualde e Nelas, ambos servidos pela Linha da Beira Alta (ligação entre a Pampilhosa e Vilar Formoso) e no concelho da Covilhã, servido pela Linha da Beira Baixa (ligação entre o Entroncamento e a Guarda).</p>
<p>d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais</p>	<p>Embora não se verifique a existência de equipamentos de utilização coletiva num significativo número de aglomerados do concelho, sobretudo nos aglomerados de menor dimensão e com um efetivo de residentes pouco expressivo, importa relevar que a satisfação das necessidades da população residente nestes aglomerados é assegurada em alguns aglomerados de proximidade e/ou nas respetivas sedes de freguesia.</p> <p>A garantia de acesso da população aos equipamentos de utilização coletiva é ainda complementarmente, e sobretudo, assegurada na sede de concelho, que agrega grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamentos, entre as quais se incluem os equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.</p> <p>De facto, a cidade de Seia (e também São Romão) reúne no seu perímetro uma significativa oferta ao nível do acesso a equipamentos de utilização coletiva, assegurando uma oferta reforçada, não apenas em termos de quantidade, mas também em termos de diversidade, não sendo alheio a esta oferta o facto ser nos núcleos urbanos de Seia e São Romão que tem vindo a assistir-se a uma crescente concentração da população residente no concelho, justificando-se, nesta medida, um reforço da procura e, conseqüentemente, da oferta de equipamentos de tipologias diversas.</p> <p>Esta crescente concentração de residentes na cidade de Seia e em São Romão constitui um paradigma das dinâmicas de localização de pessoas, bens e serviços no território concelhio, contribuindo de forma inequívoca para uma tendência de desinvestimento na criação de novas unidades de equipamentos de utilização coletiva, situação que poderá mesmo vir a acontecer em alguns dos aglomerados de maior relevância no sistema urbano municipal.</p> <p>Importará, por último, relevar que o acesso aos equipamentos de utilização coletiva por parte da população residente em aglomerados onde esta oferta não existe é assegurado através da rede de carreiras de transportes públicos e, em alternativa, através do serviço de táxis, disponível em todos os aglomerados do concelho, sendo ainda, em última instância, assegurado através do recurso ao transporte particular.</p>
<p>e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial</p>	<p>A delimitação dos perímetros urbanos teve como critério fundamental a consideração que o solo urbano compreende os solos total ou parcialmente urbanizados ou edificados, em cumprimento do disposto na legislação em vigor, pelo que metodologia adotada teve como elemento de base os espaços urbanos e urbanizáveis definidos no âmbito da 1.ª Revisão do PDM de Seia (2015).</p> <p>A delimitação operada no âmbito da 2.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM de Seia teve em consideração os diversos critérios que regem a classificação dos solos como urbano, assumindo como premissa o princípio da salvaguarda da contenção urbana e da fragmentação territorial.</p> <p>Resultou desta metodologia uma redelimitação dos perímetros tendo por base a realização de acertos pontuais em torno dos perímetros definidos anteriormente estabelecidos no âmbito da 1.ª Revisão do Plano, recorrendo-se para o efeito, sempre que necessário, à realização de alguns acertos, suportados através da inclusão e exclusão de algumas áreas, tendo por base critérios objetivos e facilmente verificáveis e que orientaram a realização destes acertos, em conformidade com o explicitado no presente documento.</p> <p>A delimitação dos perímetros urbanos assume, assim, uma retração dos perímetros inicialmente estabelecidos no âmbito da 1.ª Revisão do PDM de Seia, limitando-se o conferimento do estatuto de solo urbano ao essencial para a</p>

prossecução dos objetivos do Plano e ao cumprimento dos critérios de classificação e reclassificação, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

A coerência dos aglomerados foi alcançada através de uma delimitação dos perímetros urbanos sustentada em limites físicos claramente assumidos, procurando-se assim produzir realidades urbanas compactas e contribuir de forma efetiva para a contenção da fragmentação territorial e para uma maior operacionalização da gestão urbana, nomeadamente através da redução dos custos que se encontram geralmente associados à execução e posterior manutenção de infraestruturas urbanas.

4 - Na aplicação dos critérios referidos nas alíneas c) e d) do número anterior devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano (cfr. n.º 4 do art.º 7º do DR 15/20115)

Da análise e interpretação do supra disposto torna-se perceptível que o modelo de ordenamento proposto para o território procura salvaguardar a contenção dos perímetros urbanos, reduzindo ao mínimo a sua expressão territorial. Esta opção decorre sobretudo da necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos (e rurais) e promover uma efetiva contenção da fragmentação territorial e uma minimização dos custos de gestão urbana, sobretudo em matéria de infraestruturas urbanas.

Procura-se igualmente assegurar níveis de serviço capazes de garantir uma boa vivência urbana e a qualidade de vida das populações, promovendo a adoção de soluções adequadas às características e funcionalidades presentes em cada aglomerado urbano.

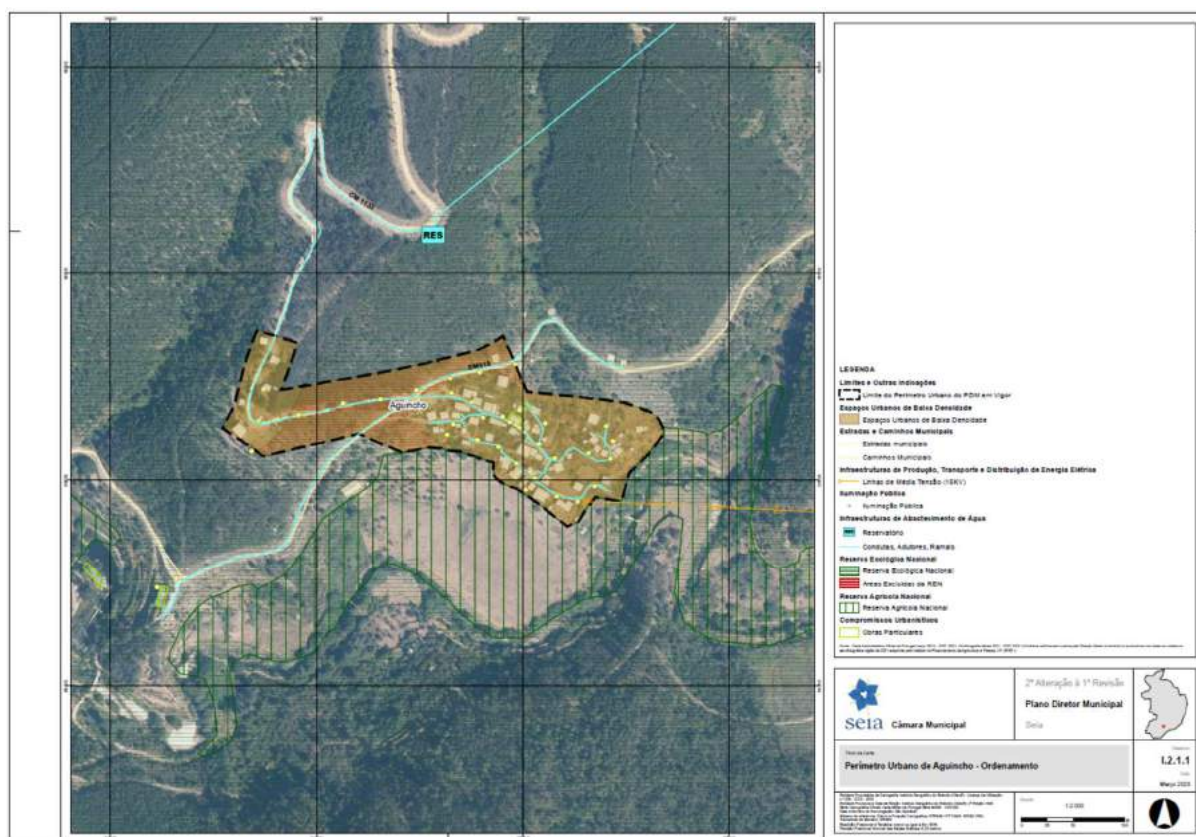
A adoção destas medidas é extensível aos aglomerados rurais que, embora não assumam um estatuto de solo urbano, correspondem a espaços associados a utilização predominantemente habitacional e que têm por objetivo o suporte e apoio às atividades presentes e a desenvolver em solo rústico.

Procura-se que estes espaços assumam uma dupla função, quer ao nível do apoio das atividades em solo rústico, quer ao nível do seu papel enquanto elementos de defesa do território aos efeitos da desertificação, neles se promovendo a defesa de uma infraestruturização compatível com as necessidades em presença, nomeadamente através do recurso a soluções apropriadas às suas características.

2.3.1. AGUINCHO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Aguincho** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma revisão dos respetivos limites com pequenos acertos (retração de 8% da área do perímetro urbano inicial) e estabelecido a categoria **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
1	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona nascente. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e localiza-se na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da EM 519. Pelo posicionamento que apresenta, **Aguincho** integra a freguesia de Alvoco da Serra e denota uma relação de proximidade física e funcional com alguns aglomerados de proximidade, nomeadamente

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (3,617 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado 38 edifícios, aos quais se encontram associados 39 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 16 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 37 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Aguincho** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Alvoco da Serra).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Aguincho** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia**.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que observa relação direta com o **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

Não obstante **Aguincho** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado no aglomerado vizinho de Vasco Esteves de Baixo, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis. De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrado nos circuitos de recolha de resíduos que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Aguincho** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Não obstante, importará relevar a proximidade de Aguincho a alguns outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, designadamente **Vasco Esteves de Baixo** (Campo de futebol de Vasco Esteves de Baixo) e **Vasco Esteves de Cima** (Campo de futebol de Vasco Esteves de Cima). Em razão da **proximidade à sede de freguesia (Alvoco da Serra)**, a população de Aguincho tem igualmente um acesso de proximidade a dois outros equipamentos, nomeadamente o Campo de futebol de Alvoco da Serra e a Piscina ao Ar Livre de Alvoco da Serra.

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de Aguincho procura promover a contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente, assumindo um contributo para uma efetiva contenção da sua fragmentação territorial, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado principal (nascente) e o conjunto edificado preexistente na zona poente, permitindo a consolidação das ocupações de natureza edificada ao longo de um arruamento que se apresenta já parcialmente urbanizado (Rua da Escola).

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a Aguincho uma classificação de Solo Urbano, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de Aguincho.

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes na zona poente do aglomerado, garantindo-se, desta forma, a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial.

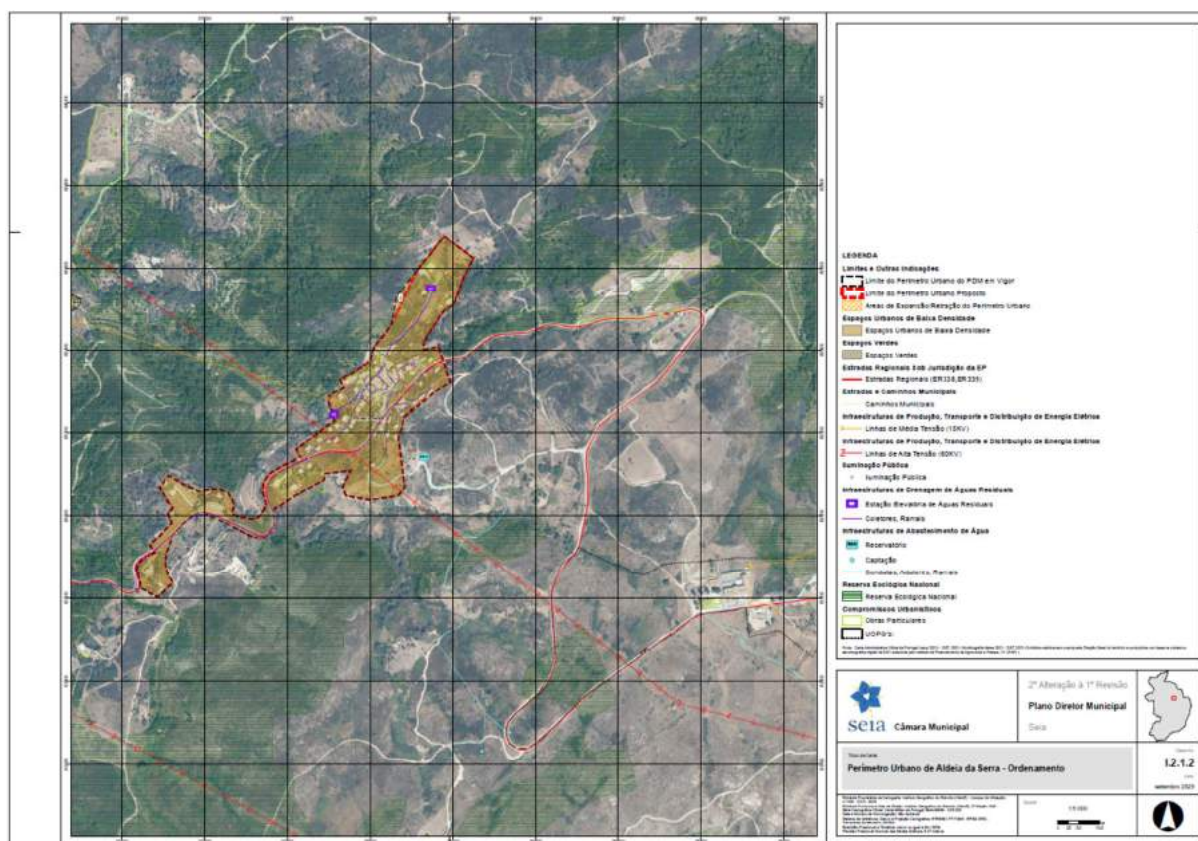
A proposta de ordenamento em torno deste aglomerado, determina, assim, criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento do edificado existente, suportado em torno da estrutura viária existente, em ambos os lados destes arruamentos, em acordo com as características morfotológicas do edificado em presença e com a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução de algumas redes de infraestruturas.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado.

2.3.2. ALDEIA DA SERRA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Aldeia da Serra** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma revisão dos respetivos limites com pequenos acertos (expansão de 11% da área do perímetro urbano inicial) e incluído alguns conjuntos edificados periféricos, estabelecendo a categoria **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)									
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)		
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel	
2	-	Urbano	EUBD / EV	Urbano	EUBD / EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓
2.1	1289,35	Urbano	EUBD	Rústico	EAGr	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e localiza-se na zona central do concelho, na periferia da sede de concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através do traçado da ER 339, que constitui a via preferencial de ligação à cidade de Seia.

Em razão do seu posicionamento, o aglomerado de Aldeia da Serra faz parte integrante da União das Freguesias de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros e assume uma clara relação de dependência funcional da cidade de Seia, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva e das funções terciárias presentes no concelho, sendo igualmente notória a sua relação de proximidade com os aglomerados de Póvoa Velha e Vale.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 13,80 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 110 edifícios, aos quais se encontram associados 120 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 61 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 143 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente relativamente reduzida, **Aldeia da Serra** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de concelho, sendo evidente o seu carácter de periferia e a sua dependência funcional relativamente à cidade de Seia.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Aldeia da Serra** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede

viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à globalidade das preexistências de edificado.

No que observa relação direta com o **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Aldeia da Serra** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis. De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Aldeia da Serra** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Não obstante, importará relevar a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Aldeia da Serra** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado principal (zona central) e algumas preexistências de natureza edificada existentes na sua envolvente imediata e próxima e cujas implantações marcam presença em torno da Estrada da Serra (zonas poente e sul do aglomerado) e da Rua da Escola Nova (zona nascente do aglomerado), sendo que estes arruamentos assumem um papel determinante na estruturação do aglomerado e já se encontram dotados com as principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Aldeia da Serra** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**,

apesar de se assumir uma ligeira retração do seu atual perímetro, em razão da necessidade de proceder a uma regularização da profundidade do atual perímetro urbano.

A retração proposta resulta na alteração da classificação de uma pequena mancha de solos (**Área I**), inicialmente classificada como **Solo Urbanizado** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, sendo agora assumida o seu estatuto de Solo Rústico e a sua qualificação como **Espaços Agrícolas** e **Espaços Florestais do Tipo I**.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Aldeia da Serra**, nela se identificando igualmente alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo em torno do traçado da ER 339, e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, procurando-se, assim, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial, sendo de relevar que o aglomerado se apresenta servido por todas as infraestruturas urbanas.

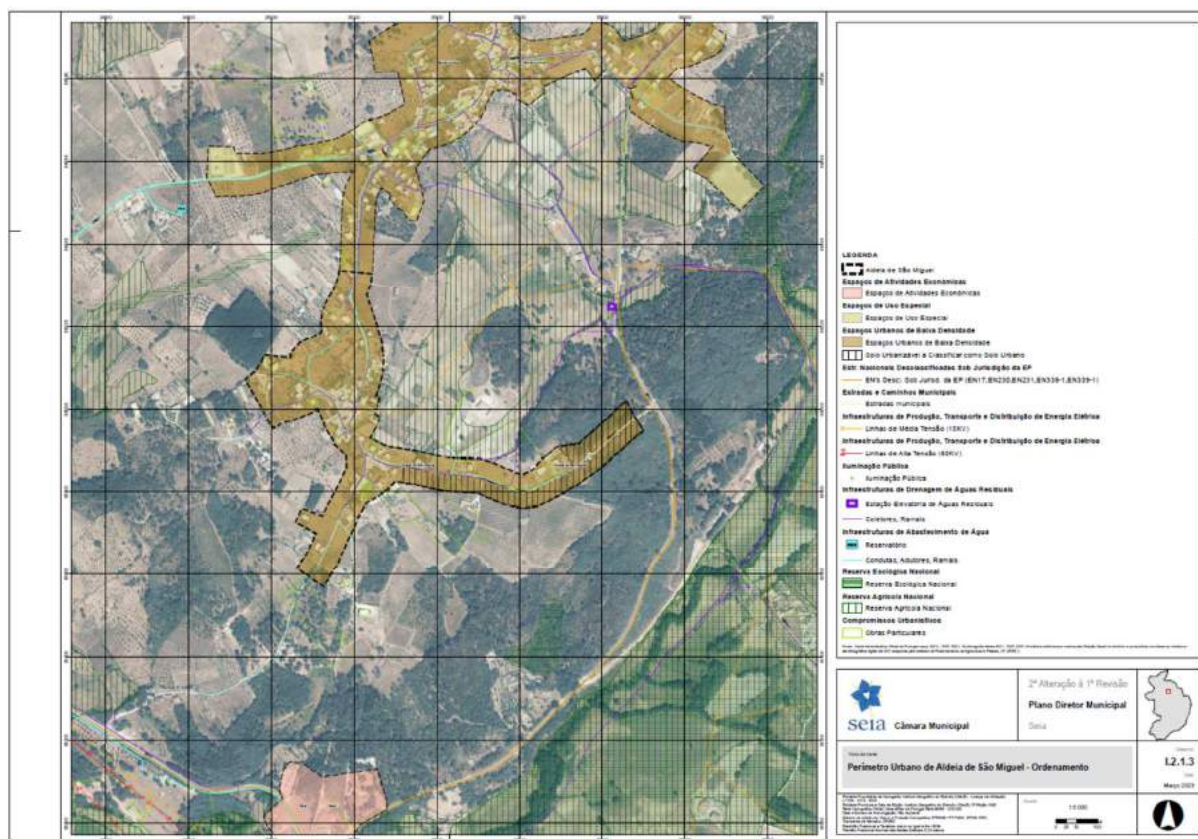
A proposta de ordenamento assumida em torno deste aglomerado determina a criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento das preexistências de edificado, sendo este estruturado em torno da estrutura viária existente e dos principais núcleos de edificado, em acordo com as características morfotipológicas do edificado em presença, procurando-se assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas em presença.

Apesar do aglomerado se apresentar servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.3. ALDEIA DE SÃO MIGUEL

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado da **Aldeia de São Miguel** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 optado por excluir algumas áreas integradas no perímetro urbano inicialmente estabelecido pelo PDM de 1997 que não apresentavam qualquer possibilidade edificatória (retração de 28,9 % da área do perímetro urbano inicial) e estabelecido a categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)									
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)		
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel	
3	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓
3.1	34148,73	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona central do concelho, na periferia da sede de concelho, sendo de relevar que as suas principais acessibilidades são asseguradas através do traçado da EN 17, que constitui a via preferencial de ligação à cidade de Seia, e também pela EM 521 e da EM 521-1.

Pelo posicionamento que apresenta, o aglomerado de **Aldeia de São Miguel** faz parte integrante da União das Freguesias de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros e assume uma clara relação de dependência funcional da cidade de Seia, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva e das funções terciárias presentes no concelho, sendo igualmente de evidenciar a sua relação de proximidade com os aglomerados de Santa Comba, Arrifana, Vila Chã e Santiago.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 16,82 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 93 edifícios, aos quais se encontram igualmente associados 93 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 51 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 123 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente relativamente reduzida, **Aldeia de São Miguel** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de concelho, sendo evidente o seu carácter de periferia e a sua dependência funcional relativamente à cidade de Seia.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Aldeia de São Miguel** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão

da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

No que observa relação direta com o **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Aldeia de São Miguel** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis. De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Aldeia de São Miguel** apenas possui no seu perímetro um equipamento de utilização coletiva (Campo de futebol da Aldeia de São Miguel).

Não obstante, importará relevar a proximidade de Aldeia de São Miguel a alguns outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, designadamente **Santa Comba** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Santa Comba e um equipamento que assegura resposta social de apoio à população idosa – Estrutura Residencial para Idosos - A Casa dos Meus Avós (ERPI) e **Santiago** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Santiago, Campo de jogos de Santiago; Jardim de Infância de Santiago e ainda um equipamento da Santa Casa da Misericórdia de Seia que integra as valências de Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos).

De relevar igualmente a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Aldeia de São Miguel** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado principal (zona central) e algumas preexistências de natureza edificada e compromissos urbanísticos existentes na sua envolvente imediata e próxima, designadamente na zona sul, e cujas implantações marcam presença ao longo da Rua dos Ferreiros e da Rua Pedro Manuel Simões Henriques, sendo de relevar que estes arruamentos assumem um papel determinante na estruturação de toda a zona sul do aglomerado e já se encontram dotados com algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Aldeia de São Miguel** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Aldeia de São Miguel**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem nas zonas norte e nascente (na envolvente do traçado da EM 521-1) e também na zona poente do aglomerado, assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e do núcleo de edificado que marca presença na zona central do aglomerado, tendo em consideração as características morfológicas do edificado, visando a garantia da rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas já em funcionamento.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**) que se localiza na zona nascente do aglomerado em torno do traçado da EM 521-1.

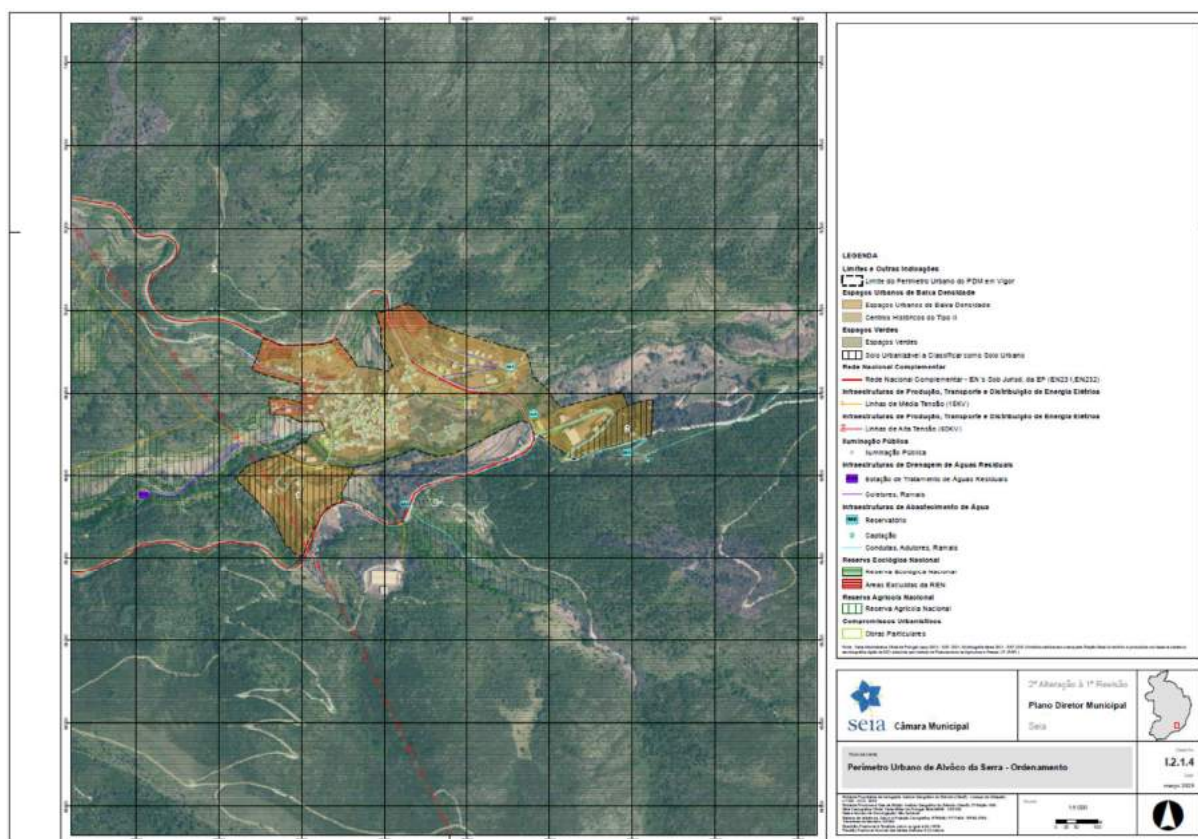
Esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, denota já algumas preexistências de edificado e compromisso urbanísticos, estando já servida, em grande parte da sua extensão, pelas principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que se assume a continuidade da sua classificação como **Solo Urbano** e a subsequente qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, devendo esta ação privilegiar as carências de serviço identificadas em algumas preexistências e ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação, sobretudo na zona nascente do aglomerado, nomeadamente no âmbito das operações urbanísticas a realizar na mancha de solos (**Área 1**) anteriormente referida.

2.3.4. ALVOCO DA SERRA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de Alvoco da Serra foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 mantido, ainda que com pequenos acertos, o perímetro inicialmente estabelecido (retração de 2% da área do perímetro urbano inicial) e estabelecido as categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado** e **Espaços Verdes - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEN			Tel
4	-	Urbano/Urbanizável	EUBD/EV	Urbano	EUBD/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.1	35801,61	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
4.2	12932,49	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

A únicas propostas assumidas no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (manchas 4.1 e 4.2) observam relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que, em ambos os casos, não se verifica qualquer interferência com as linhas de água supramencionadas.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

De relevar, também, que os solos associados ao regime da REN se apresentam integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona sul do concelho, o aglomerado de **Alvoco da Serra** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através do traçado da EN231, que se assume como sendo uma das principais vias do concelho e denota uma relação de proximidade física e funcional com alguns aglomerados, designadamente Loriga (igualmente sede de freguesia), Outeiro da Vinha e Vasco Esteves de Baixo.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 23,37 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 264 edifícios, aos quais estão associados 272 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 78 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 166 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente relativamente reduzida, **Alvoco da Serra** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, assumindo um estatuto de sede de freguesia.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Alvoco da Serra** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia**, sendo estes serviços assegurados à generalidade das preexistências de edificado em presença.

Não obstante o aglomerado ainda apresentar **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais** incipiente, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia. Em matéria de **serviço de telecomunicações**, e apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade, este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Alvoco da Serra** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis. De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Alvoco da Serra** possui no seu perímetro alguns equipamentos de utilização coletiva (Campo de futebol de Alvoco da Serra, Piscina ao Ar Livre de Alvoco da Serra e ainda um equipamento afeto ao Centro de Assistência Paroquial de Alvoco da Serra que integra a valência de Serviço de Apoio Domiciliário).

Importará, no entanto, salientar a proximidade de Alvoco da Serra a alguns outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, designadamente **Vasco Esteves de Baixo** (Campo de futebol de Vasco Esteves de Baixo) e, sobretudo, **Loriga**, onde se observa já uma significativa oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (EB Dr. Reis Leitão, JI do Centro de Assistência Paroquial de Loriga (privado), Campo de futebol de Loriga, Campo de jogos de Santa Eulália, Campo de jogos da EB23 de Loriga, Extensão Saúde de Loriga, duas farmácias, Quartel dos Bombeiros Voluntários de Loriga, Centro de Assistência Paroquial de Loriga (que integra as valências de Creche, Jardim de Infância + Centro de Dia e ERPI), Jardim de Infância da EB Dr. Reis Leitão (JI) e ainda um equipamento afeto à Associação Louriguense que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Alvoco da Serra** promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado principal (zona central) e algumas preexistências de natureza edificada existentes na sua envolvente imediata e próxima e cujas implantações marcam presença em torno dos traçados da Rua do Bairro da Corte de Soito (zona nascente) e da Avenida do Progresso (zona poente), arruamentos que se encontram já servidos por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas, não descurando a integração de algumas áreas na zona norte do aglomerado que apresentam igualmente algumas preexistências de edificado, nomeadamente na proximidade do traçado da EN 231.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Alvoco da Serra** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e **Espaços Verdes** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Alvoco da Serra**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo na zona central do aglomerado, assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, sobretudo nas zonas norte, nascente e poente, de forma a salvaguardar a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta servido por algumas das principais redes de todas as infraestruturas urbanas, registando ainda carências evidentes em matéria de rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias

existentes e dos núcleos de edificado que marcam já presença no aglomerado, tendo em consideração as características morfológicas do edificado, tendo em vista a garantia da rentabilização dos investimentos já realizados com a execução de algumas das redes de infraestruturas urbanas já em funcionamento.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a duas manchas de solos (**Área 1 e Área 2**) que se localizam, respetivamente, nas zonas poente e nascente do aglomerado.

A **Área 1**, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, denota já algumas preexistências de edificado, estando já servida, ainda que parcialmente, por algumas das principais redes de infraestruturas, ainda que com carências em matéria de **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**. Dada a relação que estes solos observam relativamente à zona central do aglomerado, e considerando que os mesmos se apresentam já total ou parcialmente urbanizados ou edificados, assume-se a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

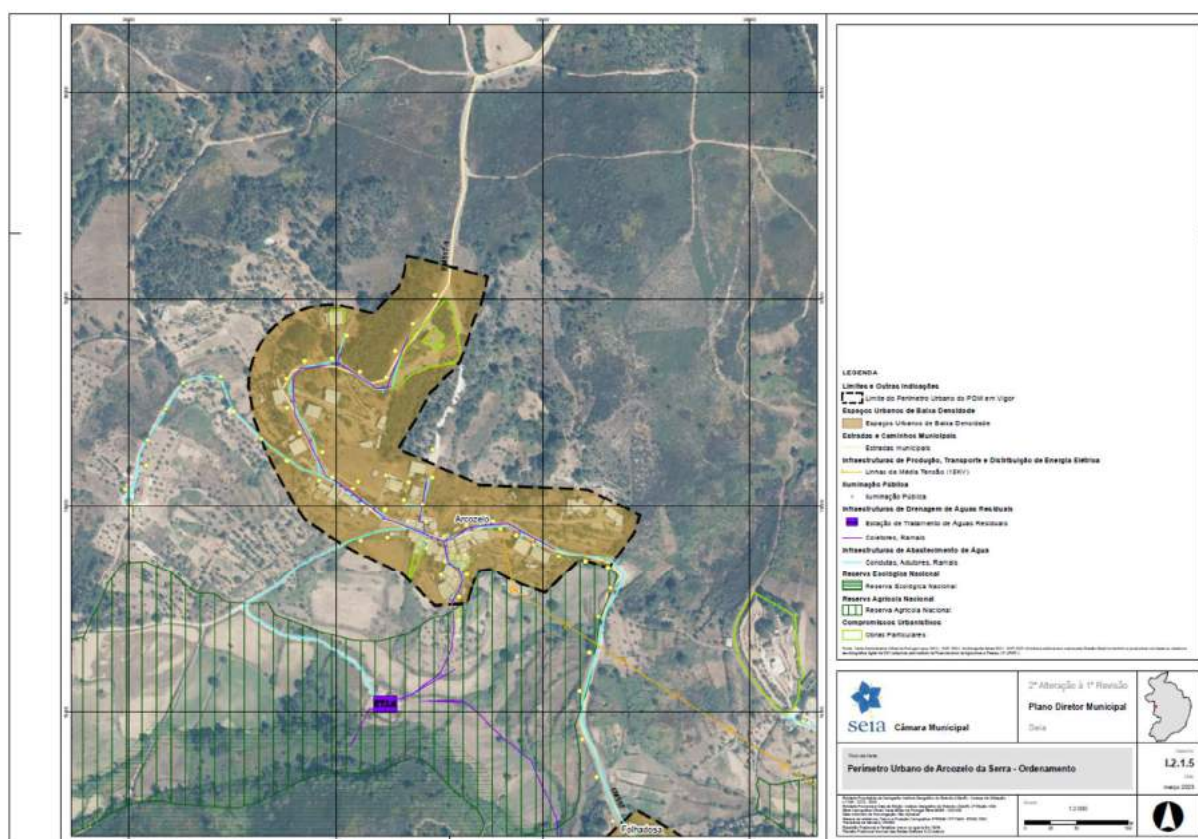
Relativamente à **Área 2**, também inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, verifica-se que esta se apresenta igualmente servida, ainda que parcialmente, por algumas das principais redes de infraestruturas, denotando, tal como a Área 1, carências em matéria de **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**. Considerando que estes solos se apresentam já total ou parcialmente urbanizados ou edificados, assume-se igualmente a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais nas diversas zonas do aglomerado onde a **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais** ainda não se encontra presente, sendo de privilegiar a zona central do aglomerado, onde o grau de consolidação urbana é mais evidente, bem como as ações a realizar nas áreas 1 e 2, a promover em articulação com a o desenvolvimento de operações urbanísticas futuras a realizar nestas áreas.

2.3.5. ARCOZELO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de Arcozele foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 mantido, ainda que com pequenos acertos, o perímetro urbano inicialmente estabelecido pelo PDM de 1997 (expansão de 4% da área do perímetro urbano inicial) e estabelecido a categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)									
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel			
5	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona nascente. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2- Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona poente do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da EM 517, que assegura a ligação ao traçado da EN 17, uma das principais vias de atravessamento do concelho. Pelo posicionamento que apresenta, **Arcozelo** integra a freguesia de Carragozela e denota uma relação de proximidade física e funcional com alguns aglomerados de proximidade, nomeadamente Folhadosa, Torrozelo e Várzea de Meruge.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (5,90 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 30 edifícios, aos quais estão igualmente associados 30 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 18 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 47 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Arcozelo** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Carragozela).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Arcozelo** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

No que observa relação direta com o **serviço de telecomunicações**, e, não obstante não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade, este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis. Não obstante **Arcozelo** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado nos aglomerados vizinhos de Folhadosa e Várzea de Meruge, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Arcozelo** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Não obstante, importará relevar a proximidade que o aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, designadamente **Carragozela** (Campo de futebol de Carragozela e Pavilhão Polidesportivo de Carragozela), **Folhadosa** (Campo de futebol de Folhadosa e Casa de Repouso Nossa Senhora do Socorro - ERPI) e ainda, **Torrozelo** (Junta de Freguesia, Biblioteca da EB de Tourais / Paranhos, Campo de futebol de Torrozelo, Pavilhão Polidesportivo de Torrozelo, Extensão Saúde de Torrozelo e o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Solidariedade de Torroselo, que integra as valências de Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Arcozelo** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado principal (zona central) e algumas preexistências de natureza edificada existentes na sua envolvente imediata e próxima, designadamente na zona norte, e cujas implantações marcam presença ao longo do traçado da Rua da Liberdade / EM 517-1, arruamento que se encontra já servido, ainda que parcialmente, com algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Arcozelo** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Arcozelo**, nela se identificando igualmente alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo em torno do traçado da EM 517, e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, procurando-se, assim, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial, sendo de relevar que o aglomerado se apresenta, na sua quase totalidade, servido por todas as infraestruturas urbanas.

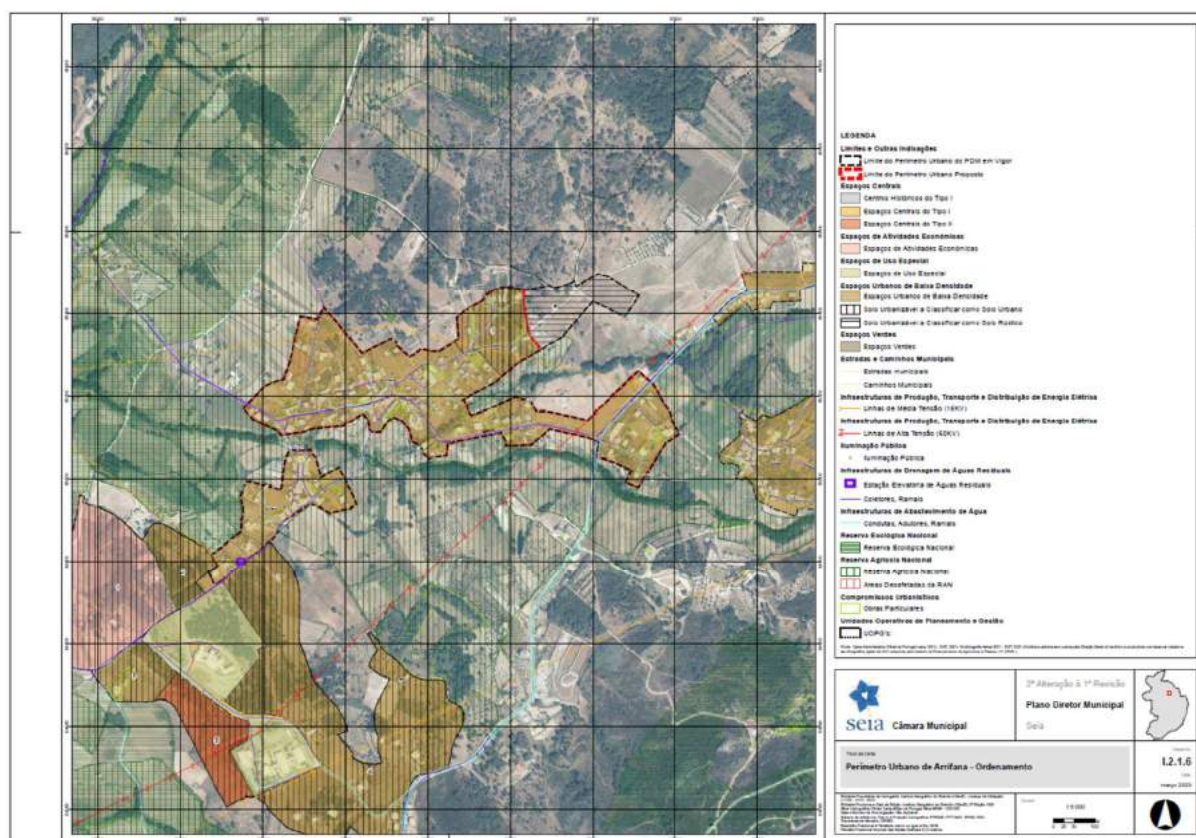
A proposta de ordenamento assumida em torno deste aglomerado determina a criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento das preexistências de edificado, sendo estando os seus limites articulados com a estrutura viária existente e os principais núcleos de edificado, em acordo com as características morfotípicas do edificado em presença, procurando-se assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas já existentes.

Apesar do aglomerado se apresentar servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a sua estruturação urbana, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.6. ARRIFANA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Arrifana** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 tendo sido integradas no perímetro urbano inicialmente proposto pelo PDM de 1997 algumas áreas já edificadas e urbanizadas (expansão de 37% da área do perímetro urbano inicial) e estabelecidas as categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado S Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**. O aumento significativo da área de solo urbano inicialmente existente foi justificado pelas referidas inclusões, as quais serviram igualmente o propósito de sustentar a consolidação de uma urbanização difusa que se verificava neste aglomerado.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
6	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EUE	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.1	27516,43	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.A	25870,87	Urbanizável	EUBD/EUE	Rústico	EAgr	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona central. Não obstante, a única proposta efetiva de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia está diretamente relacionada com a classificação de uma área (mancha 6.A) como solo rústico.

Complementarmente, importa relevar que a proposta relacionada com a mancha 6.1 decorre unicamente da necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que não se verifica qualquer interferência com a linha de água supramencionada.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona central do concelho, na periferia norte da sede de concelho, sendo de relevar que as suas principais acessibilidades são asseguradas através do traçado da EM 522-4 e da EN 17, que constitui a via preferencial de ligação à cidade de Seia.

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Arrifana** integra a União das Freguesias de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros e evidencia uma forte relação de dependência funcional da cidade de Seia, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva e das funções terciárias presentes no concelho, sendo igualmente de relevar a sua relação de proximidade com os aglomerados de Seia, São Martinho, Vodra, Vale, Aldeia de São Miguel e São Martinho.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 25,97 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 187 edifícios, aos quais estão associados 202 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 119 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 294 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, **Arrifana** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo notório o seu caráter de periferia e a sua dependência funcional relativamente à cidade de Seia.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Arrifana** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

Em matéria de **serviço de telecomunicações**, e, não obstante não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade, este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Arrifana** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis. De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Arrifana** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva. Importará, no entanto, observar a proximidade que o aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, designadamente **Aldeia de São Miguel** (Campo de futebol da Aldeia de São Miguel), **São Martinho** (Campo de futebol de São Martinho) e **Vodra** (Campo de futebol de Vodra).

De relevar igualmente a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Arrifana** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez

que potencia a articulação entre o núcleo edificado principal (zona central) e algumas preexistências de natureza edificada e compromissos urbanísticos existentes na sua envolvente próxima, nomeadamente a nascente, em torno do traçado da Rua 13 de maio e da Rua da Quinta das Carumas, arruamentos que se encontram já servidos por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

O perímetro estabelecido acautela igualmente a integração de um núcleo edificado já existente a poente e que se apresenta estruturado em torno da Rua da Capela, núcleo este que para além de integrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos se apresenta igualmente servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Arrifana** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, assistindo-se, no entanto, a uma retração do seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Arrifana**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo ao longo das áreas marginantes do traçado da EM 522-4 assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, de forma a salvaguardar a coerência dos dois núcleos de edificado que compõem o aglomerado urbano existente e assegurar a contenção da sua fragmentação territorial, sendo de relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua estrutura viária, denotando, no entanto, algumas carências, ainda que pontualmente, em matéria de rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e tendo em consideração as características morfotipológicas do edificado em presença e a importância de garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que já se encontram em funcionamento.

Tendo com o pressuposto a importância da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**) que se localiza no quadrante nordeste do aglomerado.

Esta **Área 1**, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, localiza-se, como referido, no quadrante nordeste do aglomerado, nele se observando algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos, assim como a presença das principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da

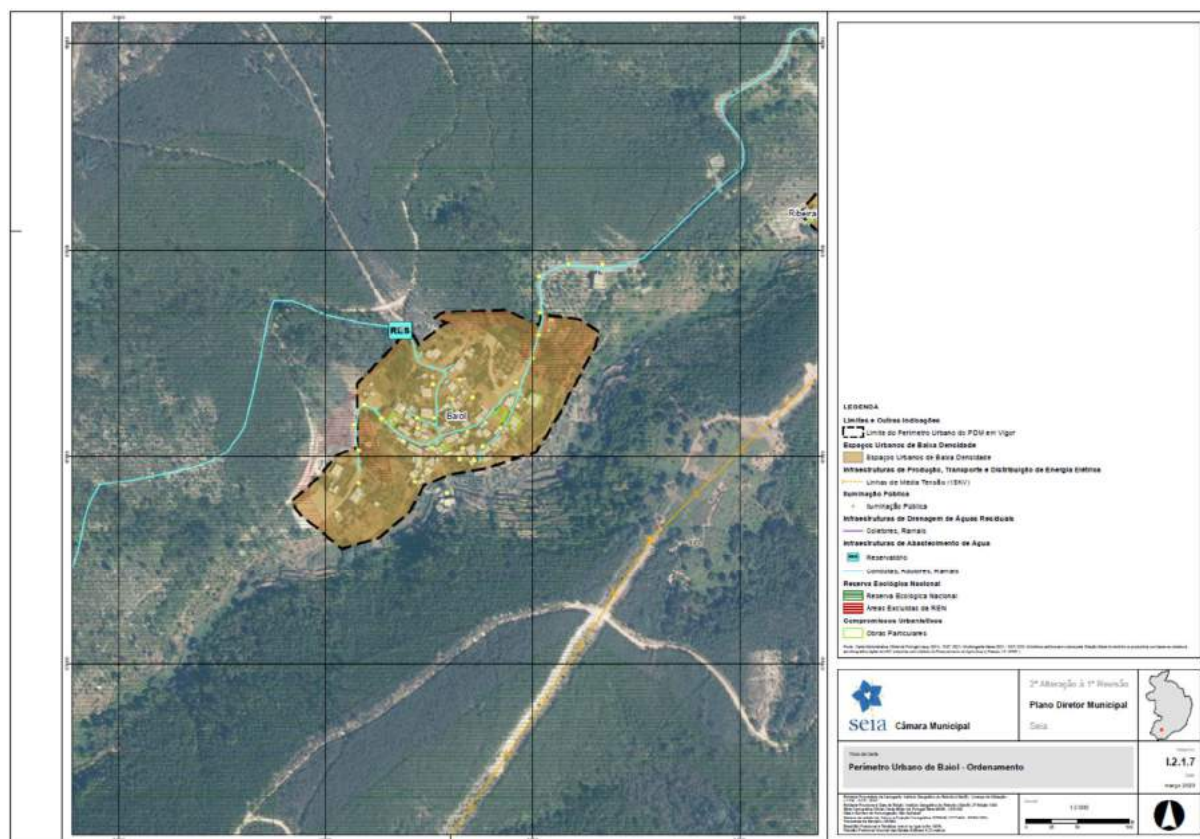
extensão dos arruamentos que serve as acessibilidades viárias no local. Neste pressuposto, considera-se que esta área pode ser considerada como uma área total ou parcialmente urbanizada ou edificada, assumindo-se a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Tendo igualmente presentes os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a delimitação operada em torno do perímetro do aglomerado de **Arrifana** considerou a reclassificação como solo rústico de uma mancha de solos (**Área A**), por incumprimento dos critérios de classificação como solo urbano. Esta área, que se desenvolve a nascente da Área 1, anteriormente referenciada, foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaço de Uso Especial**, a ela se atribuindo, em função do seu uso dominante e do uso dominante observado na envolvente imediata e próxima, um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Agrícolas**.

2.3.7. BAIOL

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Baiol** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 33% da área do perímetro urbano inicial), excluindo a área urbana na margem direita da linha de água que limita o aglomerado a nascente e estabelecido a categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
7	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona poente. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e localiza-se na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da EN 230, uma das principais vias que serve o concelho de Seia. Em razão do posicionamento que apresenta, **Baiol** faz parte integrante da freguesia de Vide e denota uma relação de proximidade física e funcional com alguns aglomerados de proximidade, nomeadamente Ribeira, Barriosa, Frádigas, Balocas.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (3,48 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 35 edifícios, aos quais estão associados 39 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 11 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 24 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Baiol** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Vide).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Baiol** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia**, sendo estes serviços assegurados à globalidade das preexistências de edificado em presença.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que concerne ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Baiol** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis. De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Baiol** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Não obstante, importará relevar a proximidade que o aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Vide** (Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos (ERPI)), que se assume como sede da freguesia.

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de Baiol procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado consolidado que se encontra presente na zona central do aglomerado e algumas preexistências de natureza edificada e alguns espaços livres existentes na sua envolvente próxima, nomeadamente nas zonas nascente e poente do aglomerado, e que se desenvolvem em torno das principais acessibilidades viárias que servem o aglomerado e que se apresentam já servidas, ainda que parcialmente, por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Baiol** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Baiol**, nela se identificando igualmente alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes no quadrante sudoeste do aglomerado, garantindo-se, desta forma, a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial.

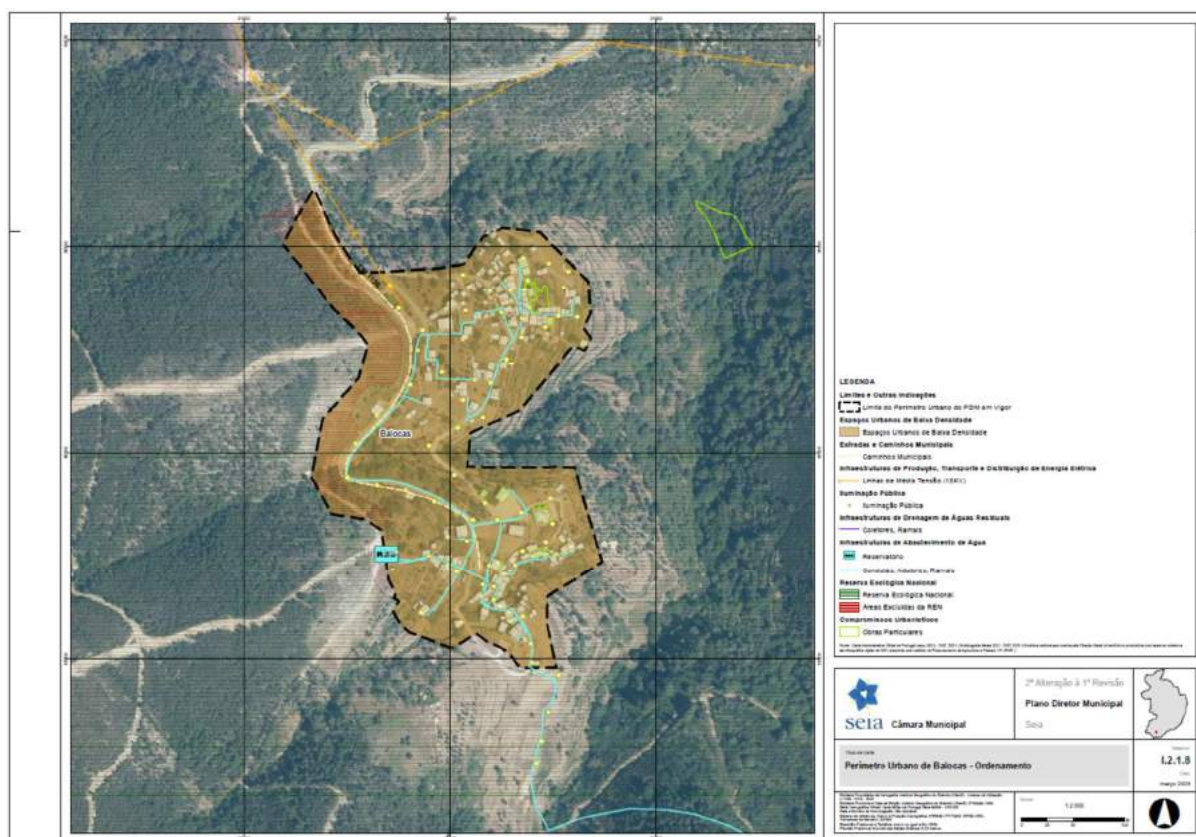
A proposta de ordenamento em torno deste aglomerado, determina, assim, criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento do edificado existente, suportado em torno da estrutura viária existente, em ambos os lados destes arruamentos, tendo em consideração as características morfotipológicas do edificado em presença e a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução de algumas redes de infraestruturas.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado, bem como a expansão das redes de abastecimento de água e distribuição de energia, sempre que tal se justifique, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.8. BALOCAS

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Balocas** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 25% da área do perímetro urbano inicial), assente em algumas exclusões de áreas urbanas que não possuíam capacidade edificatória, e estabelecido a categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel
8	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, designadamente na zona central e na zona sul. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e localiza-se na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da CM 1136, que assegura a ligação ao traçado da EN 230, uma das principais vias que serve o concelho de Seia. Pelo posicionamento que apresenta, **Balocas** faz parte integrante da União de Freguesias de Vide e Cabeça, evidenciando uma relação de proximidade física e funcional com alguns aglomerados de proximidade, nomeadamente Baiol, Ribeira, Gondufo e Teixeira de Cima.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (8,02 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 61 edifícios, aos quais estão igualmente associados 61 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 18 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 40 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Balocas** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Vide), sendo igualmente de relevar a sua proximidade ao aglomerado de Teixeira de Cima (sede da freguesia de Teixeira).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Balocas** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia**, sendo estes serviços assegurados à globalidade das preexistências de edificado em presença.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de

Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia. Relativamente ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

Apesar de **Balocas** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado nos aglomerados vizinhos de Teixeira de Cima e Teixeira de Baixo, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis. De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Balocas** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que o aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Teixeira de Cima** (Campo de futebol de Teixeira e Piscina ao Ar Livre de Teixeira) e **Vide** (Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos (ERPI)), que se assume como sede da freguesia.

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Balocas** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre os dois núcleos edificados com maior grau de consolidação (zonas norte e sul do aglomerado) e algumas preexistências de edificado e áreas descomprometidas que se desenvolvem na envolvente poente da via que sustenta a estruturação do aglomerado (CM 1136), via esta que se apresenta já servida por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Balocas** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Balocas**, nela se identificando também alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo em torno do traçado da CM 1136, e da necessidade de assegurar o enquadramento de algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, procurando-se, assim, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial.

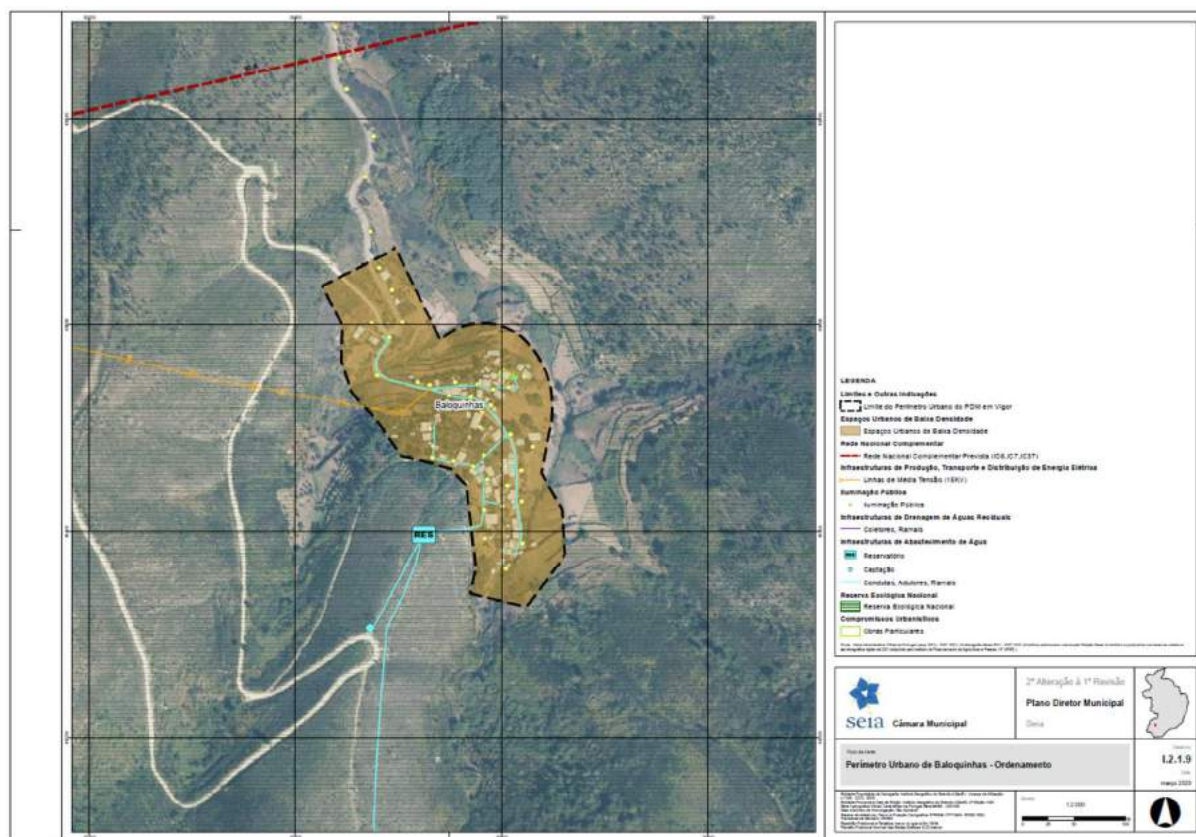
A proposta de ordenamento assumida em torno deste aglomerado determina a criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento das preexistências de edificado, sendo este estruturado em torno da estrutura viária existente e dos principais núcleos de edificado e algumas preexistências de periferia, em acordo com as características morfotopológicas do edificado em presença, procurando-se assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas em presença.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado.

2.3.9. BALOQUINHAS

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Baloquinhas** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (expansão de 16% da área do perímetro urbano inicial), suportada em algumas de áreas urbanas que não possuíam capacidade edificatória, e estabelecido a categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel
9	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado **por algumas linhas de água**. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e localiza-se na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através do traçado da EN 230, uma das principais vias que serve o concelho de Seia.

Em razão da sua localização, **Baloquinhas** faz parte integrante da União de Freguesias de Vide e Cabeça, evidenciando uma relação de proximidade física e funcional com a sede de freguesia (Vide) e com alguns outros aglomerados de proximidade, nomeadamente Barriosa, Rodeado, Malhada das Cilhas, Silvadal e Muro.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (3,90 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 31 edifícios, aos quais estão associados 32 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 12 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 19 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Baloquinhas** denota uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, assim como com a sede de freguesia em que se integra (Vide).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Baloquinhas** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia**, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado em presença.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se relaciona com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será legítimo afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis. Não obstante **Baloquinhas** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado nos aglomerados vizinhos de Barriosa e Vide, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis. De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Baloquinhas** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Não obstante, importará relevar a proximidade que o aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Vide** (Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos (ERPI)), que se assume como sede da freguesia.

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Baloquinhas** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que apresenta um maior grau de consolidação (zona central e sul do aglomerado) e algumas preexistências de natureza edificada que marcam já presença a norte, nomeadamente na envolvente da via que sustenta a ligação do aglomerado ao traçado da EN 230.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Baloquinhas** uma classificação de

Solo Urbano, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Baloquinhas**.

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes na zona norte do aglomerado, garantindo-se, desta forma, a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial.

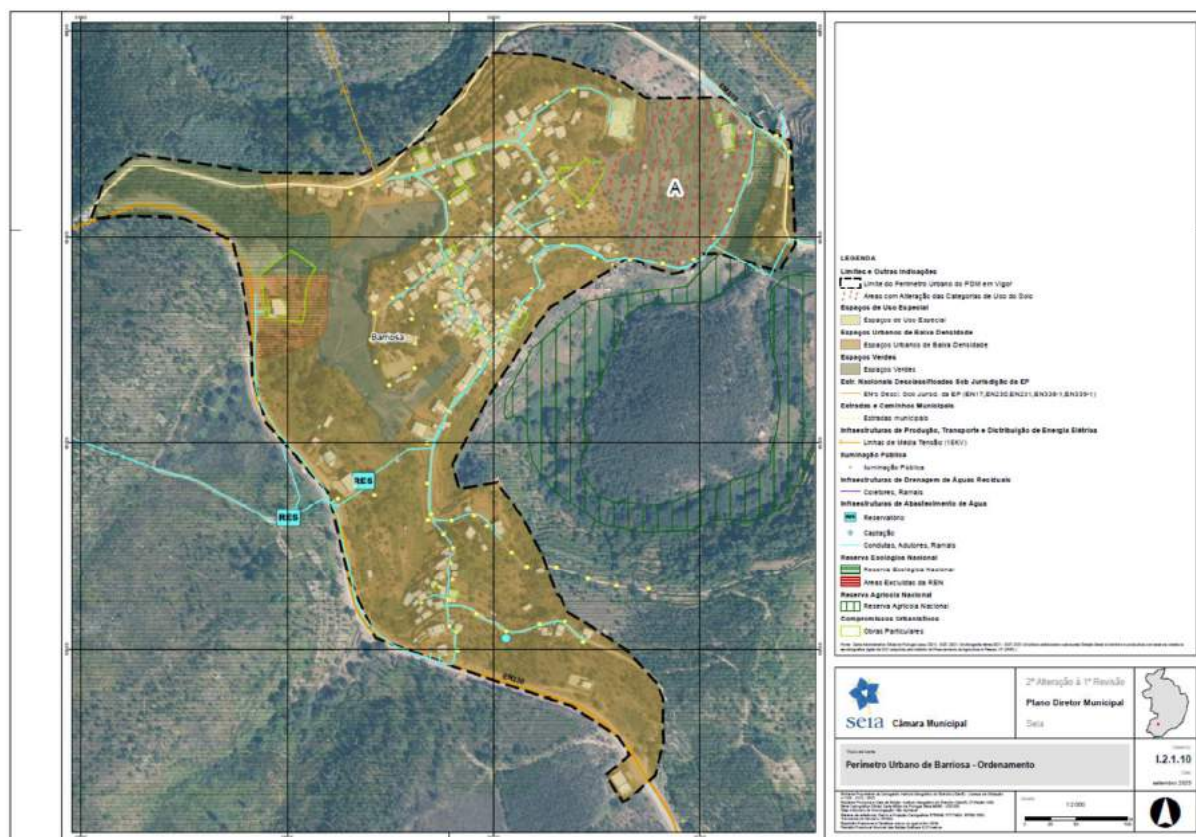
A proposta de ordenamento em torno deste aglomerado, determina, assim, criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento do edificado existente, suportado em torno da estrutura viária existente, em ambos os lados destes arruamentos, tendo em consideração as características morfotípicas do edificado em presença e a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução de algumas redes de infraestruturas.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado, sendo igualmente de promover a expansão das redes de abastecimento de água e distribuição de energia, sempre que tal se justifique, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.10. BARRIOSA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Barriosa** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (expansão de 12% da área do perímetro urbano inicial) e estabelecido as categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado** e **Espaços Verdes - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn			Tel
10	-	Urbano	EUBD/EV	Urbano	EUBD/EV	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓
10.A	47835,93	Urbano	EUBD	Urbano	EV	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

De relevar, também, que os solos associados ao regime da REN se apresentam integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e localiza-se na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da EM519, que estabelece a ligação à EN 230, uma das principais vias que serve o concelho de Seia.

Em razão do seu posicionamento, **Barriosa** faz parte integrante da União de Freguesias de Vide e Cabeça, evidenciando uma relação de proximidade física e funcional com a sede de freguesia (Vide) e com alguns outros aglomerados de proximidade, nomeadamente Frádigas, Muro, Ribeira, Baiol, Baloquinhas e Muro.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 18,04 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 101 edifícios, aos quais estão associados 101 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 31 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 62 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Barriosa** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Vide).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Barriosa** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia**, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado em presença.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será legítimo afirmar que este serviço se encontra assegurado, na sua generalidade, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Barriosa** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis. De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Barriosa** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Não obstante, importará relevar a proximidade que o aglomerado de Barriosa apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Vide** (Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos (ERPI)), que se assume como sede da freguesia.

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Barriosa** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez

que potencia a articulação entre o núcleo edificado principal, presente na zona norte do aglomerado e algumas preexistências de natureza edificada e compromissos urbanísticos que se observam já na sua envolvente imediata e próxima, não só a nascente, mas também, e sobretudo, nas zonas sul e poente do aglomerado, assumindo de forma clara o limite físico conformado pelo traçado da EN 230 como limite poente do aglomerado e a integração de uma mancha verde assume uma forte expressão territorial no seu quadrante nordeste.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Barriosa** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços Verdes** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Barriosa**, nela se identificando igualmente alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de assegurar o enquadramento de algumas preexistências de edificado que se encontram presentes na zona sul do aglomerado, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial.

A proposta de ordenamento em torno deste aglomerado, determina, assim, criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento do edificado existente, suportado em torno da estrutura viária existente, em ambos os lados destes arruamentos, tendo em consideração as características morfotopológicas do edificado em presença e a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução de algumas redes de infraestruturas.

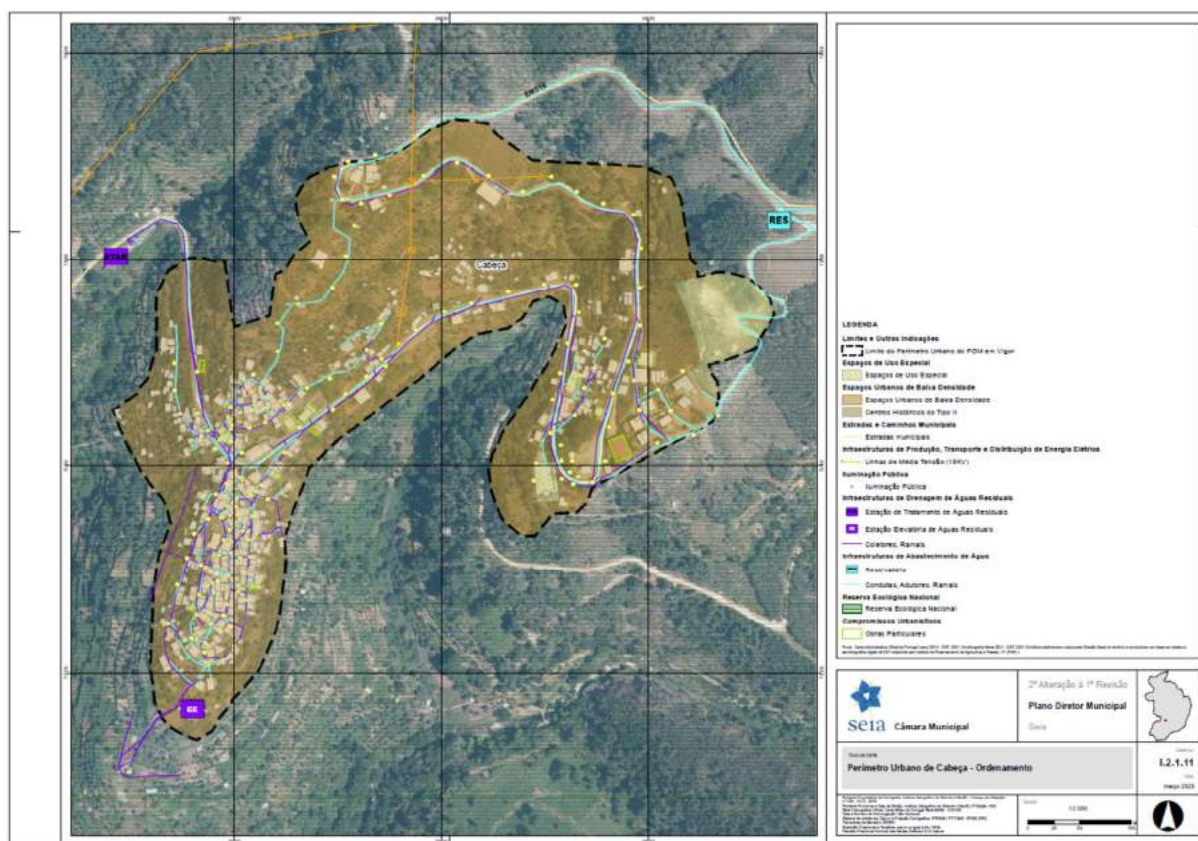
Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado, devendo ser igualmente promovida a expansão das redes de abastecimento de água e distribuição de energia, sempre que tal se justifique, ação a articular com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

Em razão da topografia presente no local (socalcos) e das carências de infraestruturas que se observam no local, foi considerada uma alteração da qualificação dos solo no setor nordeste (**Área A**) do aglomerado, passando a ser assumida a qualificação desta área como **Espaços Verdes**, ao invés da qualificação inicialmente atribuída de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

2.3.11. CABEÇA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Cabeça** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 41,5% da área do perímetro urbano inicial), nele se integrando algumas áreas contíguas e de consolidação do limite do perímetro urbano inicialmente proposto e estabelecido a categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado** e **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel
11	-	Urbano	EUBD/EUE	Urbano	EUBD/EUE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, estando as suas principais acessibilidades asseguradas através da EM518, que estabelece a ligação à ER 338, uma das principais acessibilidades à escala concelhia.

Em razão do seu posicionamento, **Cabeça** faz parte integrante da União de Freguesias de Vide e Cabeça, evidenciando uma relação de proximidade física e funcional com Loriga (sede de freguesia) e com Casal do Rei.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 9,05 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 208 edifícios, aos quais estão associados 212 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 88 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 176 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, **Cabeça** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Vide), sendo igualmente de relevar a sua proximidade ao aglomerado de Loriga, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Cabeça** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

Em matéria de **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade, este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

Não obstante o aglomerado de **Cabeça** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado nos aglomerados vizinhos de Casal do Rei e Loriga, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Cabeça** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Não obstante, importará relevar a proximidade que o aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Vide** (Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos (ERPI)), que se assume como sede da freguesia, e também **Loriga**, igualmente sede de freguesia, onde se observa já uma significativa oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (EB Dr. Reis Leitão, JI do Centro de Assistência Paroquial de Loriga (privado), Campo de futebol de Loriga, Campo de jogos de Santa Eulália, Campo de jogos da EB23 de Loriga, Extensão Saúde de Loriga, duas farmácias, Quartel dos Bombeiros Voluntários de Loriga, Centro de Assistência Paroquial de Loriga (que integra as valências de Creche, Jardim de Infância + Centro de Dia e ERPI), Jardim de Infância da EB Dr. Reis Leitão (JI) e ainda um equipamento afeto à Associação Louriguense que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário.

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Cabeça** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre os dois núcleos edificados que apresentam já um maior grau de consolidação em termos de ocupações de natureza edificada (zonas nascente e poente) e a algumas preexistências de edificado e áreas

descomprometidas que se desenvolvem entre estes dois núcleos de edificado, nomeadamente ao longo do traçado a via que sustenta a estruturação do próprio aglomerado (EM 518) e que se encontra já servida por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Cabeça** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Uso Especial** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Cabeça**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo em torno do traçado da EM 518, e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, procurando-se, assim, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial, sendo de relevar que o aglomerado se apresenta servido, na sua quase totalidade, por todas as redes de infraestruturas urbanas.

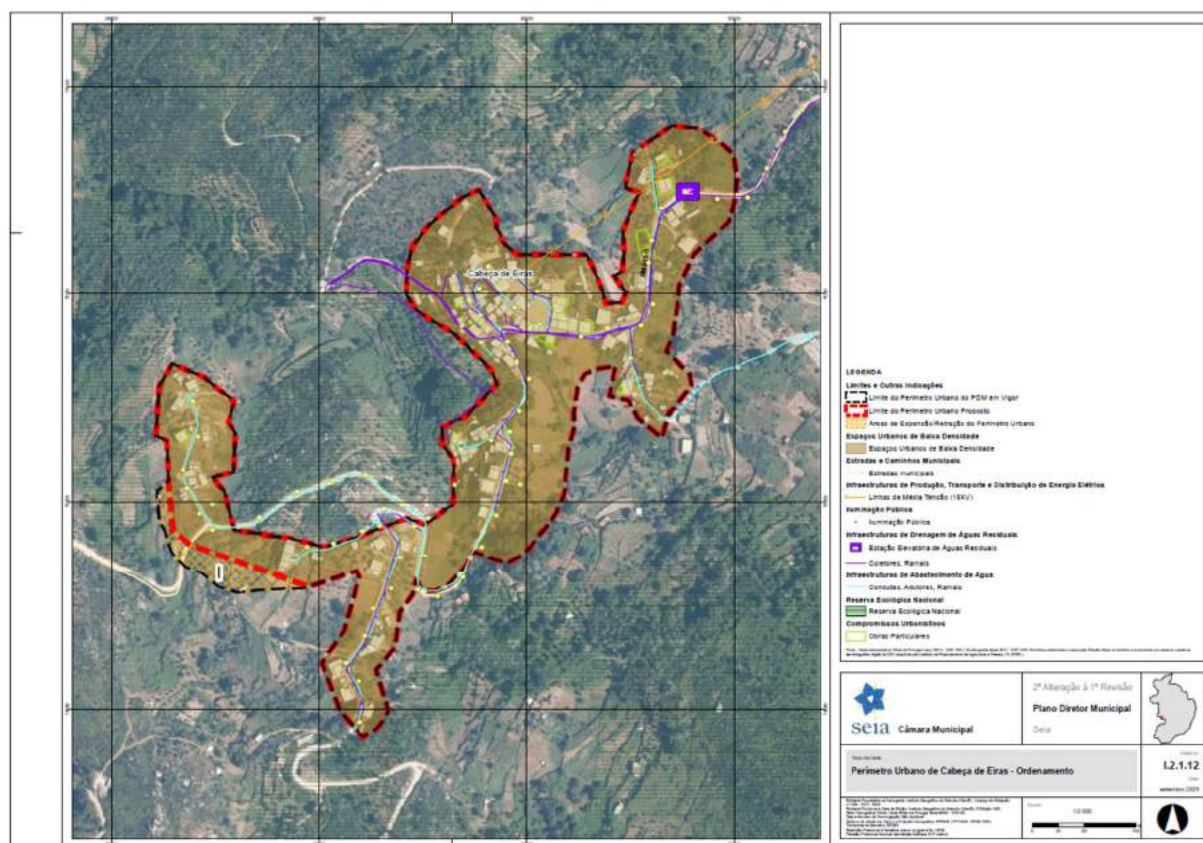
A proposta de ordenamento assumida em torno deste aglomerado determina a criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento das preexistências de edificado, sendo este estruturado em torno da estrutura viária existente e dos principais núcleos de edificado, tendo presentes as características morfotipológicas do edificado, procurando-se garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas em presença.

Apesar do aglomerado se apresentar servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.12. CABEÇA DE EIRAS

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Cabeça de Eiras** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, nele se incluindo um núcleo edificado que não fazia parte integrante do perímetro urbano inicialmente proposto pelo PDM de 1997 (expansão de 27,8% da área do perímetro urbano inicial) e sido estabelecida a categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
12	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓
12.I	3383,42	Urbano	EUBD	Rústico	EAGr	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da EM 515, que estabelece a ligação à ER 338, uma das principais acessibilidades à escala concelhia.

Em razão do seu posicionamento, **Cabeça de Eiras** integra a freguesia de Sandomil, evidenciando uma relação de proximidade física e funcional com a sede de freguesia (Sandomil) e com o aglomerado de Corgas.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 9,14 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 71 edifícios, aos quais estão associados 72 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 43 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 107 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente relativamente reduzida, **Cabeça de Eiras** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Sandomil), sendo igualmente de relevar a sua proximidade ao aglomerado de Sazes da Beira, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Cabeça de Eiras** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

De relevar, contudo, que parte da zona poente do aglomerado não se encontra ainda totalmente servida pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, sendo este serviço periodicamente assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

Em matéria de **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade, este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

Não obstante o aglomerado de **Cabeça de Eiras** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado nos aglomerados vizinhos de Corgas e Sandomil, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Cabeça de Eiras** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Não obstante, importará relevar a proximidade que o aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Corgas** (Campo de futebol de Corga) e **Sandomil** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Sandomil, Extensão Saúde de Sandomil, Farmácia e um equipamento afeto à Associação Humanitária de Sandomil, que integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Cabeça das Eiras** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado principal que apresenta um grau de consolidação mais evidente (zona norte do aglomerado) e alguns núcleos edificados de menos expressão que se desenvolvem a poente e cujas implantações marcam presença na envolvente do traçado da Rua das Regaleiras, via que assume um papel determinante na

estruturação de toda a zona poente do aglomerado e que se apresenta já servida, ainda que parcialmente, pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Cabeça de Eiras** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, apesar de se assumir uma ligeira retração do seu atual perímetro, em razão da necessidade de proceder a uma regularização da profundidade deste mesmo perímetro urbano.

A retração proposta resulta na alteração da classificação de uma pequena mancha de solos (**Área I**) na zona poente do aglomerado, inicialmente classificada como **Solo Urbanizado** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, sendo agora assumida o seu estatuto de Solo Rústico e a sua qualificação como **Espaços Agrícolas**.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Cabeça de Eiras**, nela se identificando também de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo em torno do traçado da EM 515, e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial, sendo de relevar que o aglomerado se apresenta servido, ainda que parcialmente, por todas as redes de infraestruturas urbanas.

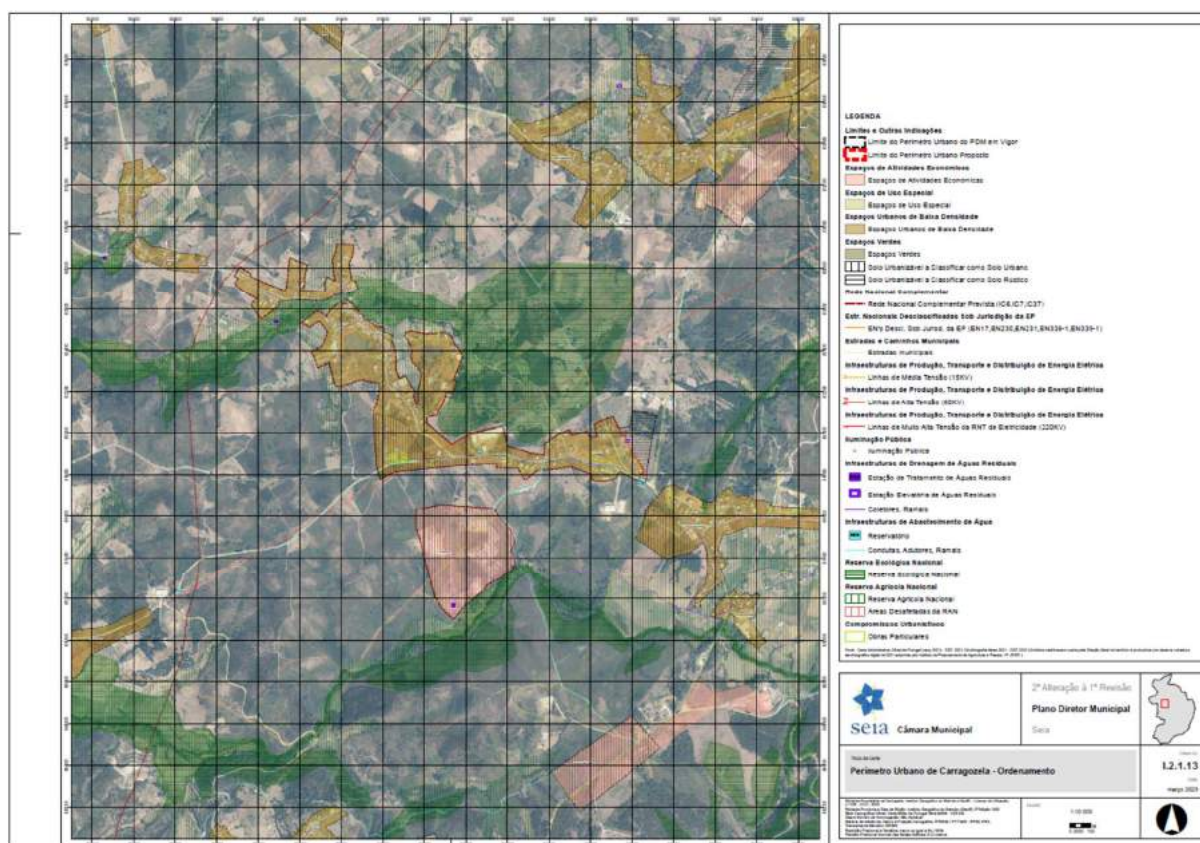
A proposta de ordenamento assumida em torno deste aglomerado determina a criação de um perímetro urbano que promove o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno da estrutura viária existente e dos principais núcleos de edificado, tendo em consideração as características morfotípicas do edificado, procurando-se assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas que servem já o aglomerado.

Apesar do aglomerado se apresentar servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.13. CARRAGOZELA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Carragozela** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (expansão de 29% da área do perímetro urbano inicial) e estabelecido as categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**, **Espaços de Atividades Económicas - Solo Urbanizado**, **Espaços Verdes - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade – Solo Urbanizável**. O acréscimo significativo do perímetro urbano resultou sobretudo da delimitação de um espaço de atividades económicas, na envolvente sul do aglomerado.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
13	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EAE/EUE/EV	Urbano	EUBD/EAE/EUE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13.1	4676,72	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
13.2	62006,52	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13.3	181204,47	Urbanizável	EAE	Urbano	EAE	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓
13.A	28893,36	Urbanizável	EUBD	Rústico	EAgr	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✗

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água. Não obstante, a única proposta efetiva de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia está diretamente relacionada com a classificação de uma área (mancha 13.A) como solo rústico.

Importa relevar que a proposta relacionada com a mancha 13.1 decorre unicamente da necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que não se verifica qualquer interferência com a linha de água supramencionada.

Complementarmente, importa igualmente salientar que as propostas associadas às manchas 13.2 e 13.3 estão igualmente associadas à fundamentação da continuidade do seu estatuto de solo urbano, não se verificando quaisquer alterações ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da Revisão do PDM de Seia. Verifica-se, contudo, a presença de linhas de águas em ambas as manchas, pelo que qualquer operação urbanística futura deverá assegurar o cumprimento das restrições decorrentes das servidões legalmente instituídas

De relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona poente do concelho, o aglomerado de **Carragozela** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da EM 503-1 / EM 504-2, que asseguram a ligação ao traçado da EN 17, que se assume como sendo uma das principais vias do concelho.

Em razão do seu posicionamento, Carragozela denota uma relação de proximidade física e funcional com alguns aglomerados, designadamente Catraia de São Romão, Várzea de Meruge, Torrozelo, Maceirinha, Folgosa da Madalena.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 72,87 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 188 edifícios, aos quais estão associados 188 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 138 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 385 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que denota já alguma expressão, face à realidade concelhia, **Carragozela** assume um estatuto de sede de freguesia e revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo igualmente de evidenciar a sua proximidade ao aglomerado de Torrozelo, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Carragozela** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

De relevar, contudo, que em algumas áreas da zona norte do aglomerado não se encontram ainda totalmente servidas pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, sendo este serviço periodicamente assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que concerne ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será legítimo afirmar que este serviço se encontra assegurado, na sua generalidade, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Carragozela** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Carragozela** possui no seu perímetro alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente a sede da Junta de Freguesia, o Campo de futebol de Carragozela e o Pavilhão Polidesportivo de Carragozela.

Importará igualmente salientar a proximidade de Carragozela a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, designadamente **Torrozelo** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Torrozelo, Pavilhão Polidesportivo de Torrozelo, Extensão Saúde de Torrozelo e ainda o equipamento de apoio à população idosa afeto à Associação de Beneficência e Solidariedade de Torroselo, que integra as valências de Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos.

De relevar igualmente a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Carragozela** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (presente no quadrante nordeste do aglomerado) e alguns núcleos de edificado que marcam presença na zona sul do aglomerado, nomeadamente ao longo do traçado da via que sustenta a estruturação de toda esta zona do aglomerado (EM 504-2) e assegura a ligação ao traçado da EN 17. A conformação de toda a zona sul do perímetro de Carragozela surge, assim, ancorada no traçado da EM 504-2 e da EM 503-1, vias que se encontram já dotadas com as principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Carragozela** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Atividades Económicas, Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes**, assistindo-se, no entanto, a uma retração do seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Carragozela**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo no quadrante nordeste do aglomerado e na envolvente do traçado da EM 503-1 e da EM 504-2, assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, de forma a salvaguardar a sua coerência e a contenção da sua fragmentação territorial, sendo de relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em grande parte da

extensão da sua estrutura viária, denotando, no entanto, algumas carências em matéria de rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura, assim, assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e tendo em consideração as características morfotípicas do edificado em presença e a importância de garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que já se encontram em funcionamento.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a três manchas de solos (**Área 1, Área 2 e Área 3**) que se localizam, respetivamente, na zona nascente, na zona poente e num núcleo edificado que se desenvolve a sul do núcleo edificado principal do aglomerado.

A **Área 1**, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, apresenta uma preexistência de edificado e já é servida por algumas das principais redes de infraestruturas, ainda que denote carências em matéria de rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, pelo que se entende que configura uma área que se pode considerar parcialmente urbanizada ou edificada e se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Relativamente à **Área 2**, também inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, constata-se que esta observa já a presença de preexistências de edificado e de alguns compromissos urbanísticos, estando já servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que se entende que a mesma se pode considerar como sendo uma área parcialmente urbanizada ou edificada e reúne condições para garantir a continuidade do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

No que observa relação com a **Área 3**, esta assume correspondência com um núcleo edificado que agrega as instalações de algumas empresas que desenvolvem a sua atividade na área industrial, pelo que se assumiu aquando da Revisão do PDM de Seia a sua classificação como **Solo Urbanizável** e uma qualificação de **Espaços de Atividades Económicas**. Em razão das atuais ocupações e do facto desta área se apresentar já servida pelas principais redes de infraestruturas, entende-se que a mesma apresenta características de área parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que reúne condições para garantir a continuidade do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços de Atividades Económicas**.

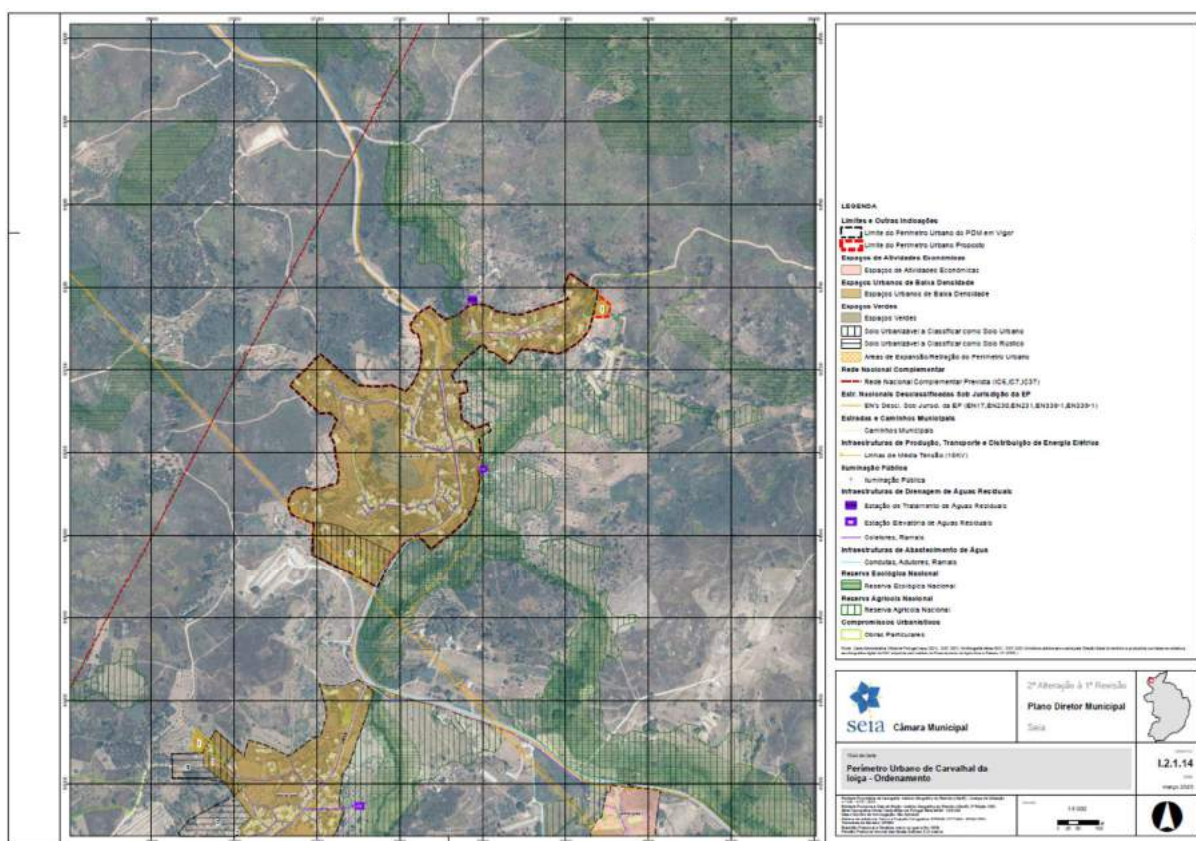
Tendo igualmente presentes os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a delimitação operada em torno do perímetro do aglomerado de **Carragozela** considerou a reclassificação como solo rústico de uma mancha de solos (**Área A**), por incumprimento dos critérios de classificação como solo urbano. Esta área, que se desenvolve na zona nascente, na contiguidade da Área 1 e a norte do traçado da EM 503-1, foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, para ela se estabelecendo, em função do seu uso dominante e do uso dominante observado na envolvente imediata e próxima, um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Agrícolas**.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais em algumas zonas do aglomerado onde a rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais ainda não se encontra presente.

2.3.14. CARVALHAL DA LOIÇA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Carvalho da Loíça** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 5% da área do perímetro urbano inicial). A proposta do PDM de 2015 manteve-se, em linhas gerais, o perímetro urbano inicialmente estabelecido pelo PDM de 1997, ainda que com a inclusão de algumas pequenas áreas contíguas edificadas, sendo estabelecidas as categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado, Espaços Verdes - Solo Urbanizado e Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
14	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EV	Urbano	EUBD/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
14.1	17768,64	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
14.1	1655,04	Rústico	EFlo-I	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona nascente, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN, sendo de referir a existência de uma proposta que resultará numa pequena ampliação do perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

A proposta em causa (mancha 14.I) resulta da necessidade de integrar um compromisso urbanístico em solo urbano, não se verificando, contudo, qualquer interferência com as condicionantes suprarreferidas.

De referir a existência de uma outra proposta (mancha 14.1), que observa relação direta com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que, não se verifica igualmente qualquer interferência com as condicionantes suprarreferidas.

Importa, no presente contexto, referir que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

De relevar, igualmente, que os solos associados ao regime da REN em presença estão integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado no quadrante noroeste do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da EN 231, via que se assume como sendo uma das principais acessibilidades do concelho.

Em razão do seu posicionamento, **Carvalhal da Loíça** integra a freguesia de Paranhos da Beira, evidenciando uma relação de proximidade física e funcional com a sede de freguesia (Paranhos da Beira) e com o aglomerado de Vale da Igreja.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 21,53 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 150 edifícios, aos quais estão igualmente associados 150 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 94 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 239 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que denota já alguma expressão, face à realidade concelhia, **Carvalhal da Loíça** denota uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua proximidade à sede de freguesia em que se integra (Paranhos da Beira).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Carvalhal da Loíça** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

Importará, no entanto, referir que algum edificado, ainda que com um carácter pontual, ainda não é servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, sendo que nestas situações este serviço periodicamente assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia. No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será legítimo afirmar que este serviço se encontra assegurado, na sua generalidade, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Carvalhal da Loíça** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis. De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Carvalhal da Loíça** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Não obstante, importará relevar a sua proximidade a alguns outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Paranhos da Beira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Paranhos da Beira, Extensão Saúde de Paranhos da Beira, Farmácia, o equipamento afeto ao Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de Tempos Livres) e o equipamento afeto à Associação Humanitária de Paranhos da Beira, que integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos.

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Carvalhal da Loíça** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (presente na zona central e no quadrante nordeste do aglomerado) e alguns núcleos de edificado que marcam presença nas zonas sul e poente do aglomerado, nomeadamente ao longo do traçado de algumas vias que sustentam a estruturação do aglomerado a partir do traçado da EN 231.

e relevar a articulação que se pretende ver efetivada com as preexistências de edificado que se observam já na zona poente do aglomerado, nomeadamente em torno da Rua da Fonte Velha e Rua da Escola e também na zona sul, sobretudo em, torno do traçado da Rua de São Marco, sendo que estas vias, ainda que parcialmente, se encontram já servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Carvalhal da Loíça** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços Verdes**, ainda que com uma ligeira ampliação do seu atual perímetro, que não assume uma expressão territorial digna de registo.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Carvalhal da Loíça**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem na envolvente imediata e próxima do traçado da EN 231 e também no quadrante nordeste do aglomerado, assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que pretende assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e dos núcleos de edificado que apresentam já um elevado grau de consolidação urbana, tendo em consideração as características morfotológicas do edificado e a importância de garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas já em funcionamento.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**) que se localiza na zona sul do aglomerado e que se desenvolve na contiguidade do traçado da EN 231.

Esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, denota já algumas preexistências de edificado e um compromisso urbanístico, estando já servida, em grande parte da sua extensão, pelas principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que, considerando que se apresenta já total ou parcialmente urbanizada ou edificada, se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

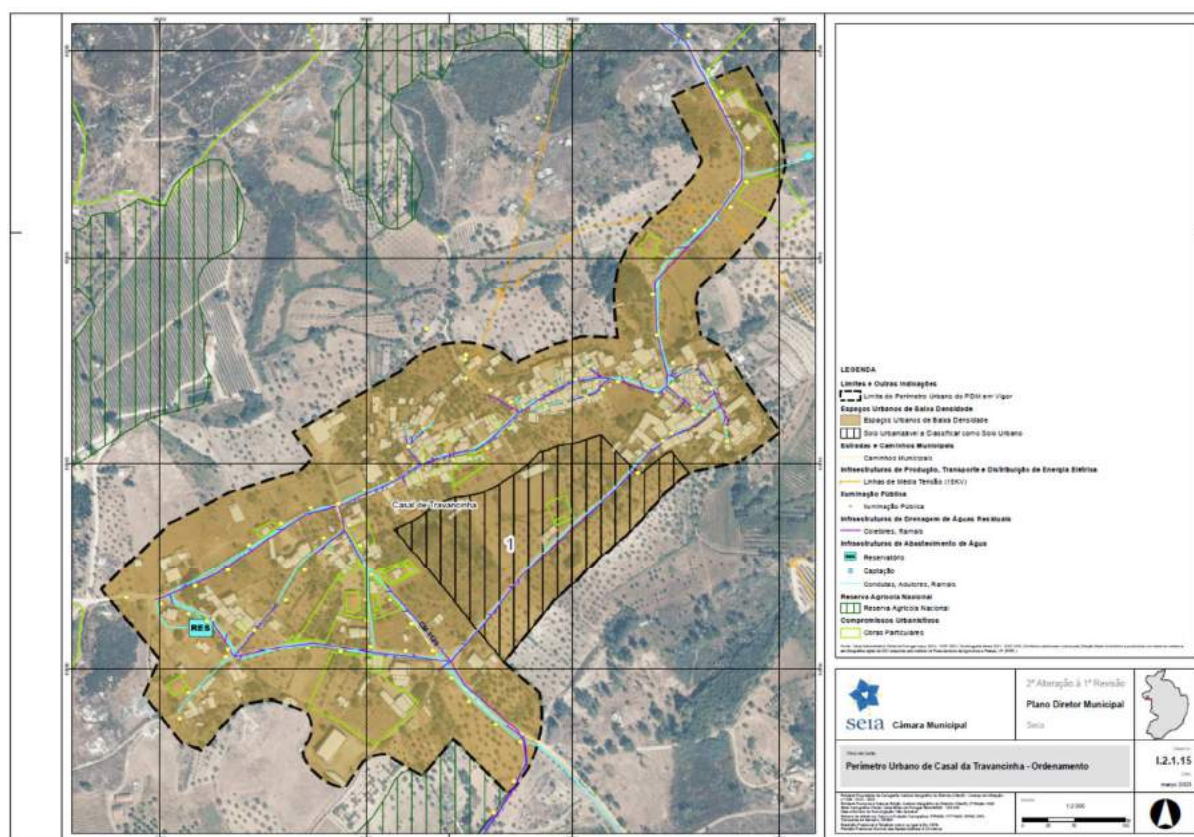
Importa igualmente assumir uma referência expressa à integração de uma pequena área no perímetro urbano do aglomerado. A área em causa (**Área I**) assume uma expressão territorial de apenas 1655,04 m², localizando-se no quadrante nordeste do aglomerado. A área em causa possui um compromisso urbanístico e regista já uma **preexistência de edificado**, justificando-se, assim, em razão das suas características e da presença das necessárias infraestruturas urbanas na sua envolvente imediata, a sua inclusão no perímetro urbano de **Carvalho da Loíça** e a sua qualificação como Espaços Urbanos de Baixa Densidade, categoria de solo comum à quase totalidade dos solos que integram este perímetro urbano.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas que ainda não se encontram abrangidas pela totalidade das redes em presença, devendo esta ação privilegiar as carências de serviço identificadas em algumas preexistências e ser articulado, nas áreas que ainda denotam capacidade de edificação, com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.15. CASAL DE TRAVANCINHA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Casal da Travancinha** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, mantendo-se, em linhas gerais, o perímetro urbano inicialmente estabelecido pelo PDM de 1997 (expansão de 0,2% da área do perímetro urbano inicial), ainda que com a inclusão de algumas pequenas áreas contíguas edificadas. A proposta do PDM de 2015 estabeleceu para o aglomerado as categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
15	-	Urbano/Urbaniz	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓
15.1	28303,38	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona sul. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

A única propostas assumidas no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (mancha 15.1) observa relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que não se verifica qualquer interferência com a linha de água supramencionada.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona poente do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da CM 1120 e EM 504.

Em razão do seu posicionamento, **Casal de Travancinha** integra a freguesia de Travancinha, evidenciando uma relação de proximidade física e funcional com a sede de freguesia (Travancinha) e com os aglomerados de Santa Eulália e Vale André.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 18,03 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 103 edifícios, aos quais estão igualmente associados 103 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 56 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 144 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Casal da Travancinha** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Travancinha), sendo igualmente de relevar a sua proximidade ao aglomerado de Sameice, sede da União de Freguesias de Sameice e Santa Eulália.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Casal de Travancinha** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água**,

rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

De referir, contudo, a existência de algum edificado, ainda que com um caráter pontual, que ainda não é servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, sendo que nestas situações este serviço periodicamente assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

o que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será legítimo afirmar que este serviço se encontra assegurado, na sua generalidade, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Casal de Travancinha** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis. De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Casal de Travancinha** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que apresenta relativamente a alguns outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Santa Eulália** (Campo de futebol de Santa Eulália e Campo de jogos de Santa Eulália) e, também, á sede de freguesia, **Travancinha** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Travancinha e o equipamento afeto à Fundação Angelina Ferreira Moutinho, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário.

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Casal de Travancinha** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (presente na zona

central do aglomerado) e alguns núcleos de edificado e alguns compromissos urbanísticos que se verificam já a sul e a poente, nomeadamente na envolvente da Rua da Câmara, e também na envolvente da Rua das Relvas, Rua Carreira Alvas e Rua do Soito, sendo que estas vias se apresentam já total ou parcialmente servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

De relevar igualmente a articulação que se pretende ver assegurada com as preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos no quadrante nordeste do aglomerado, designadamente ao longo dos traçados da Rua das Almas e Rua da Igreja, vias que se apresentam igualmente servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Casal de Travancinha** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Casal de Travancinha**, nela se identificando igualmente alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem na zona central do aglomerado, na envolvente imediata e próxima do traçado da CM 1120, e também nas suas zona poente, assim como como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua estrutura viária.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e do núcleo de edificado que marca presença na zona central do aglomerado, tendo em consideração as características morfológicas do edificado, de forma a garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**) que se localiza na zona central do aglomerado, a nascente do traçado da CM 1120.

Esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, denota já algumas preexistências de edificado e um compromisso urbanísticos, estando já servida em toda a sua zona sul pelas principais redes de infraestruturas urbanas, considerando-se que se apresenta já total ou parcialmente urbanizada ou

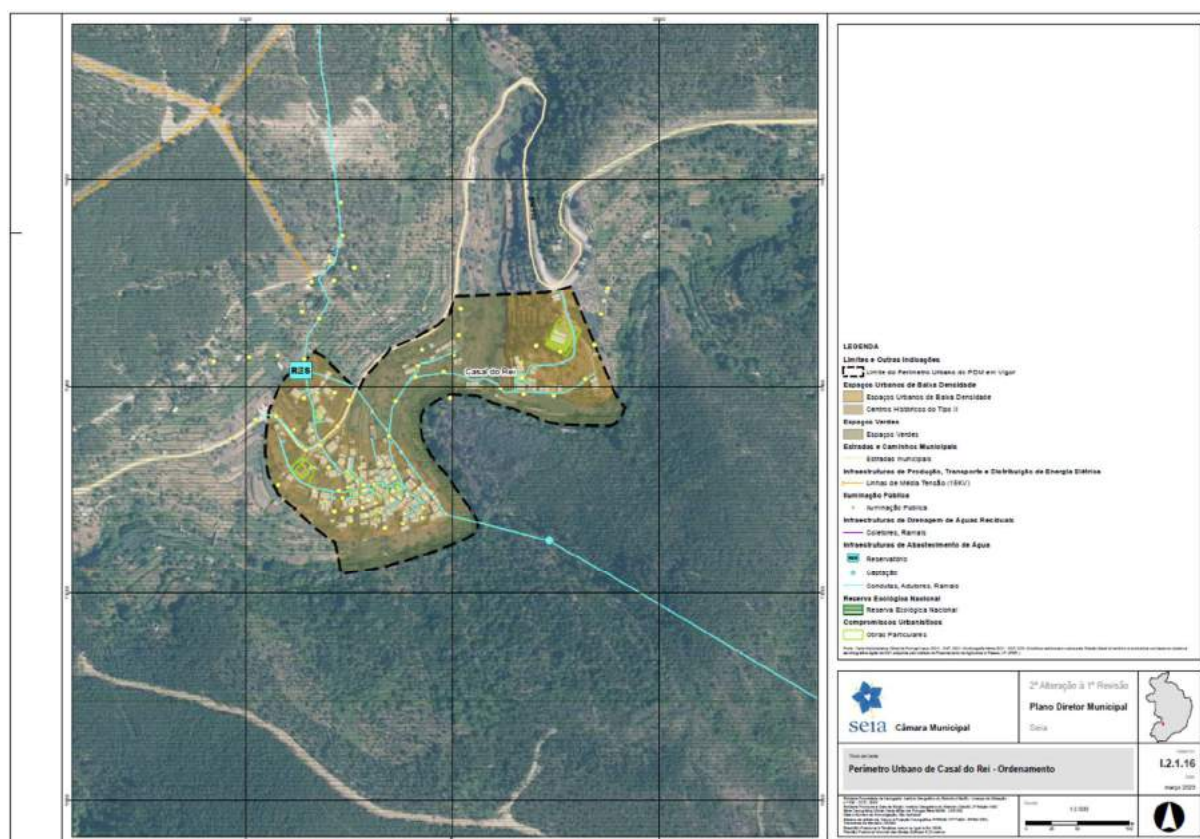
edificada, pelo que se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas que ainda não se encontram abrangidas pela totalidade das redes em presença, devendo esta ação privilegiar as carências de serviço identificadas em algumas preexistências e ser articulado, nas áreas que ainda denotam capacidade de edificação, com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.16. CASAL DO REI

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Casal do Rei** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, que determinou um aumento do perímetro urbano inicialmente proposto pelo PDM de 1997 (expansão de 50% da área do perímetro urbano inicial), em resultado da opção de incluir um núcleo edificado a nascente, de génese mais recente. A proposta do PDM de 2015 estabeleceu para o aglomerado as categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado** e **Espaços Verdes - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
16	-	Urbano	EUBD/EV	Urbano	EUBD/EV	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

Importa, igualmente, relevar que os solos associados ao regime da REN estão integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da EM 518, que estabelece a ligação à ER 338 e à EN 230, duas das principais vias que asseguram a mobilidade viária no concelho.

Em razão do seu posicionamento, **Casal do Rei** faz parte integrante da União de Freguesias de Vide e Cabeça e evidencia uma relação de proximidade física e funcional com a sede de freguesia (Vide) e com os aglomerados de Cabeça, Muro, Barriosa e Silvadal.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (4,77 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 77 edifícios, aos quais estão igualmente associados 77 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 19 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 34 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Casal do Rei** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e, em particular, com a sede de freguesia em que se integra (Vide) e também com o Loriga, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Casal do Rei** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia**. Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se refere ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Casal do Rei** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Casal do Rei** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Não obstante, importará relevar a proximidade que o aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Cabeça** (Campo de futebol de Cabeça e o Centro de Apoio à 3.ª Idade de Cabeça, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário) e **Vide** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos (ERPI)), que se assume como sede da freguesia.

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Casal do Rei** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona poente do aglomerado) e um núcleo de edificado e alguns compromissos urbanísticos que se verificam já na zona nascente, considerando para o efeito a estruturação do aglomerado em torno do traçado da EM 518 e a integração de uma área a afetar a espaços verde que observa uma relação direta com a presença de algumas linhas de água, concretizando, desta forma, a contenção de uma indesejada fragmentação territorial.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Casal do Rei** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços Verdes** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Casal do Rei**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes sobretudo na zona sul do aglomerado e em torno do traçado da EM 518, de forma, a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial.

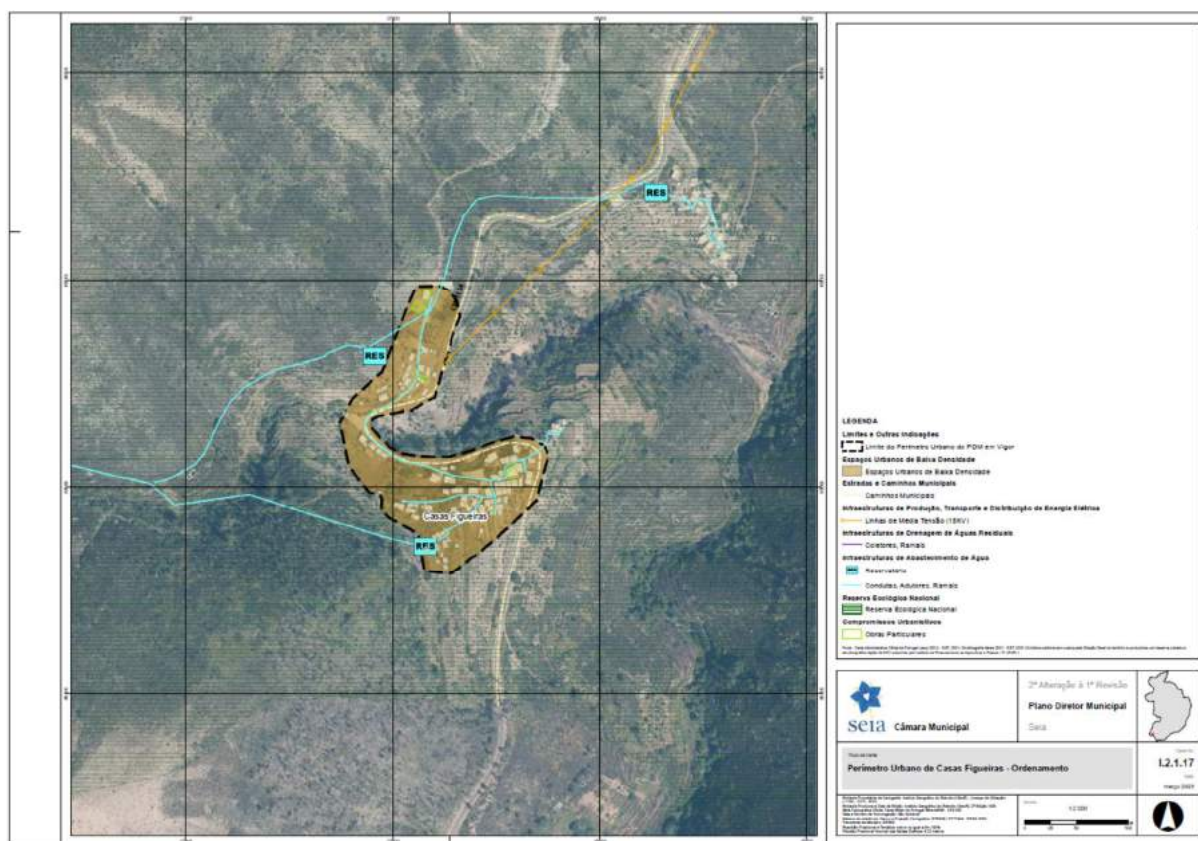
A proposta de ordenamento em torno deste aglomerado, determina, assim, criação de um perímetro urbano que promove o enquadramento do edificado existente, sendo suportado em torno da estrutura viária existente, em ambos os lados destes arruamentos, em acordo com as características morfotológicas do edificado em presença e com a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas que servem atualmente o aglomerado.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado, assim como a expansão das redes de abastecimento de água e distribuição de energia, sempre que tal se justifique, ação que deverá ser articulada com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.17. CASAS FIGUEIRAS

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Casas Figueiras** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, suportada através da contenção do perímetro urbano inicialmente estabelecido pelo PDM de 1997 à área edificada e/ou com possibilidade edificatória (retração de 50% da área do perímetro urbano inicial) e do estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel
17	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona central. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da CM 1134, que estabelece a ligação à EN 230, uma das principais vias que sustenta a mobilidade viária no concelho.

Em razão do seu posicionamento, **Casas Figueiras** a faz parte integrante da União de Freguesias de Vide e Cabeça e evidencia uma relação de proximidade física e funcional com os aglomerados de Cide, Coucedeira, Gondufo, Malhada das Cilhas, Rodeado.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (2,31 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 39 edifícios, aos quais estão igualmente associados 39 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de apenas 4 famílias, que refletem a presença de uma população residente de apenas 7 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Casal Figueiras** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Vide).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Casas Figueiras** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia**.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que concerne ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

Apesar de **Casas Figueiras** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado no aglomerado de Vide, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis. De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Casas Figueiras** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Não obstante, importará relevar a proximidade que o aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Vide** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos (ERPI)), que se assume como sede da freguesia.

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Casas Figueiras** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona sul do aglomerado) e um conjunto de preexistências de edificado e alguns compromissos urbanísticos que marcam presença na zona norte do aglomerado, nomeadamente ao longo do traçado da via (CM 1134 / Rua das Espardinhas) que sustenta a estruturação das ocupações em todo o aglomerado, via esta que se encontra já servida por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que está assegurado o cumprimento dos requisitos que permitem conferir a **Casas Figueiras** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Casas Figueiras**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes na zona norte do aglomerado, nomeadamente ao longo da CM 1134, garantindo-se, desta forma, a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial.

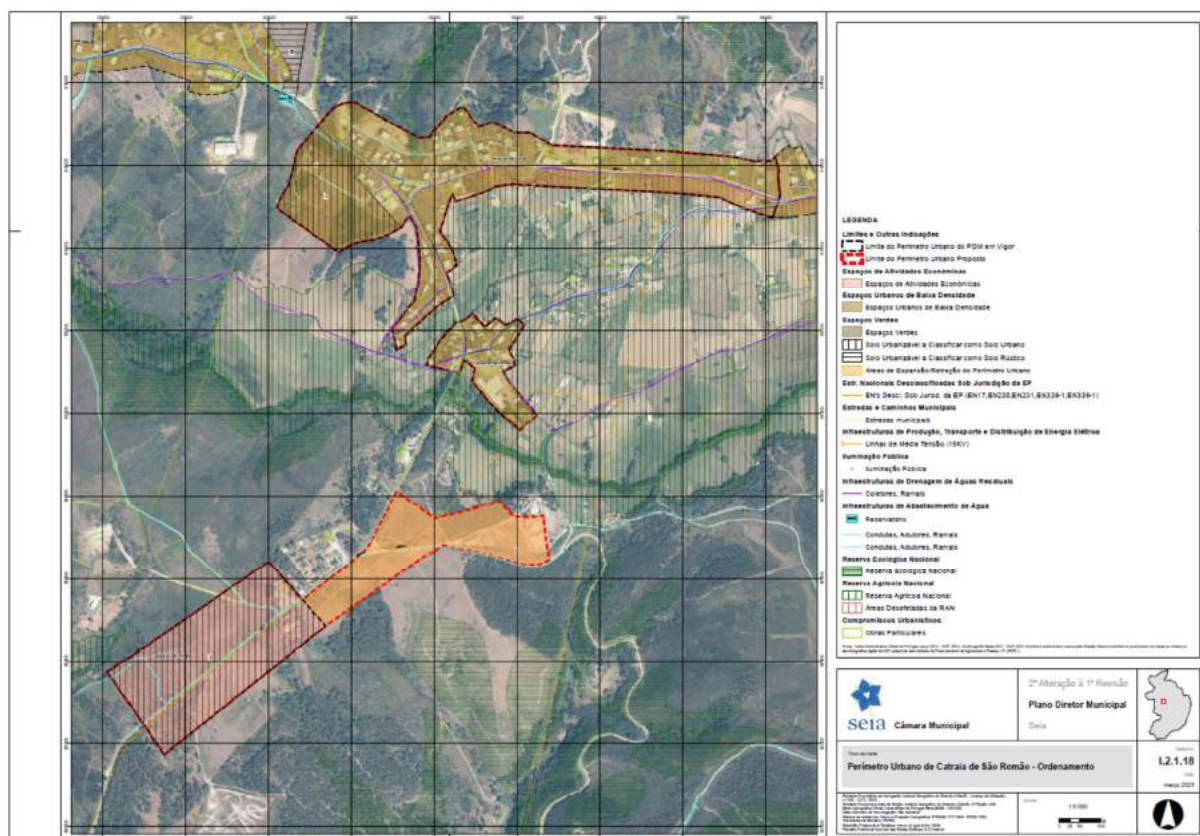
A proposta de ordenamento em torno deste aglomerado, determina, desta forma, criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento do edificado existente, suportado em torno do traçado da CM 1134 e arruamentos marginantes, em ambos os lados destes arruamentos, tendo em consideração as características morfotipológicas do edificado em presença e a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já assumidos na execução das redes de infraestruturas que servem atualmente o aglomerado.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado.

2.3.18. CATRAIA DE SÃO ROMÃO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Catraia de São Romão** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, suportada através da realização de alguns ajustamentos à realidade edificada existente e da inclusão de um espaço de destinado à instalação de atividades económicas a sudoeste do aglomerado, em torno do traçado da EN 17, resultando numa expansão da área do perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997 em cerca de 45%. A proposta do PDM de 2015 estabeleceu para o aglomerado as categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável** e **Espaços de Atividades Económicas - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
18	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EAE	Urbano	EUBD/EAE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
18.1	108268,10	Urbanizável	EAE	Urbano	EAE	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
18.2	47544,69	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
18.I	67823,37	Rústico	EFlo-I-EFlo-III	Urbano	EAE	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que se verifica a interferência de alguns troços de linhas de água com o perímetro urbano do aglomerado. Não obstante, a única proposta efetiva de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia está diretamente relacionada com a classificação de uma área (mancha 18.I) como Espaço de Atividades Económicas.

Complementarmente, importa relevar que a proposta relacionada com as manchas 18.1 e 18.2 decorre unicamente da necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos.

Verifica-se, contudo, a presença de linhas de águas nos solos associados às manchas 18.1 e 18.I, sendo que a realização de qualquer operação urbanística futura deverá assegurar o cumprimento das restrições decorrentes das servidões legalmente instituídas em torno destas linhas de água.

De relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e localiza-se na zona central do concelho, na periferia da sede de concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através do traçado da EM 513, que estabelece a ligação ao traçado da EN 17, que constitui a via preferencial de ligação à cidade de Seia.

Em razão do seu posicionamento, o aglomerado de **Catraia de São Romão** faz parte integrante da União das Freguesias de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros e assume uma clara relação de dependência funcional da cidade de Seia, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva e das funções terciárias presentes no concelho, sendo igualmente notória a sua relação de proximidade com os aglomerados de São Romão, Carragozela (sede de freguesia), Torrozelo (sede de freguesia), Vila Cova à Coelheira (sede de freguesia).

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 35,73 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 95 edifícios, aos quais estão igualmente associados 105 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 66 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 175 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, **Catraia de São Romão** denota uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo evidente a sua relação de dependência funcional relativamente à sede concelho.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Catraia de São Romão** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

De referir, contudo, a existência de algum edificado, ainda que com um carácter pontual, que ainda não é servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, nomeadamente na zona poente do aglomerado, sendo que nestas situações este serviço periodicamente assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

Em matéria de acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será legítimo afirmar que este serviço se encontra assegurado, na sua generalidade, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Catraia de São Romão** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Catraia de São Romão** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Não obstante, importará relevar a centralidade do aglomerado e a proximidade que este posicionamento lhe confere relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Carragozela** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Carragozela e Pavilhão Polidesportivo de Carragozela), **Torrozelo** (Junta de Freguesia, Biblioteca da EB de Tourais / Paranhos, Campo de futebol de Torrozelo, Pavilhão Polidesportivo de Torrozelo, Extensão Saúde de Torrozelo e o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Solidariedade de Torroselo, que integra as valências de Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos), **Vila Cova à Coelheira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vila Cova à Coelheira, Pavilhão Polidesportivo de Vila Cova à Coelheira e o Centro de Solidariedade Social de Vila Cova à Coelheira, que integra a valência de Centro de Dia) e **São Romão** (Centro Escolar de São Romão, Escola Evaristo Nogueira (Ensino profissional), Museu Natural da Eletricidade de Seia, Campo de futebol de São Romão, Pavilhão Gimnodesportivo de São Romão, Extensão Saúde de São Romão, Farmácia, Quartel dos Bombeiros Voluntários de São Romão, Jardim de Infância da EB de São Romão, Solar do Mimi (Centro de Acolhimento Temporário), Centro Social do Monterroso (que integra as valências de Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos), Casa de Santa Isabel (que integra as valências de Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão e Lar Residencial).

De relevar igualmente a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Catraia de São Romão** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (presente na zona poente do aglomerado) e algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos que se verificam já a sul e a nascente, nomeadamente na envolvente de duas das principais vias que sustenta a estruturação do aglomerado, respetivamente a EN 17 e a EM 513, sendo que ambas as vias se encontram já dotadas com as principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Catraia de São Romão** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Atividades Económicas** e considerada a ampliação da área afeta a esta última categoria de solos.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Catraia de São Romão**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo ao longo das áreas marginantes do traçado da EM 513 que configuram a presença do núcleo edificado norte do aglomerado, assim como a criação de uma área com apetência para a instalação de novas atividades económicas associadas à indústria. A delimitação operada procurou enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos em algumas localizações, de forma a salvaguardar a coerência do aglomerado urbano existente e assegurar a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta servido por algumas das principais redes de todas as infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária, denotando, no entanto, algumas carências em matéria de rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e dos núcleos de edificado que marcam já presença no aglomerado, tendo em consideração as características morfotológicas do edificado e a importância de garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas já em funcionamento.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a duas manchas de solos (**Área 1 e Área 2**) que se localizam, respetivamente, a sul do núcleo edificado principal, em torno do traçado da EN 17, e no quadrante nordeste deste mesmo núcleo edificado, igualmente em torno do traçado da EN 17.

A **Área 1**, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços de Atividades Económicas**, denota ainda uma elevada capacidade para a instalação de atividade de cariz industrial, estando já servida, ainda que parcialmente, por algumas das principais redes de infraestruturas, embora denote carências em matéria de **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**. Dada a relação que estes solos observam relativamente à estrutura do aglomerado e considerando que os mesmos permitem reforçar a base económica local através da instalação de novas atividades de cariz industrial na envolvente próximas de algumas áreas associadas a zonas residenciais, e ainda o facto que esta área se apresentar já parcialmente urbanizada ou edificada, assume-se a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços de Atividades Económicas**.

Relativamente à **Área 2**, também inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, verifica-se que esta se apresenta igualmente servida, ainda que parcialmente, por algumas das principais redes de infraestruturas, denotando, tal como a Área 1, carências em matéria de **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**. Considerando que estes solos apresentam igualmente preexistências de edificado, poder-se-á ser de assumir que esta área configura uma área parcialmente urbanizada ou edificada, garantindo-se, assim, a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Para além destas duas áreas, importa igualmente assumir uma referência expressa à integração de uma nova área (**Área I**) no perímetro urbano do aglomerado de **Catraia de São Romão**. Esta área resultará numa ampliação de aproximadamente

6,78 ha da área atualmente qualificada como Espaços de Atividades Económicas, tendo por base a importância da integração de algumas empresas já instaladas na envolvente e que, por força de não estarem integradas em solo urbano, estão condicionadas no seu processo de reestruturação e ampliação.

Cumulativamente, a integração desta área em perímetro urbano resulta do interesse em abordar de forma mais abrangente e integrada toda aquela área que revela um significativo interesse para a fixação e instalação de empresas que pretendem beneficiar das boas condições de localização e acessibilidade.

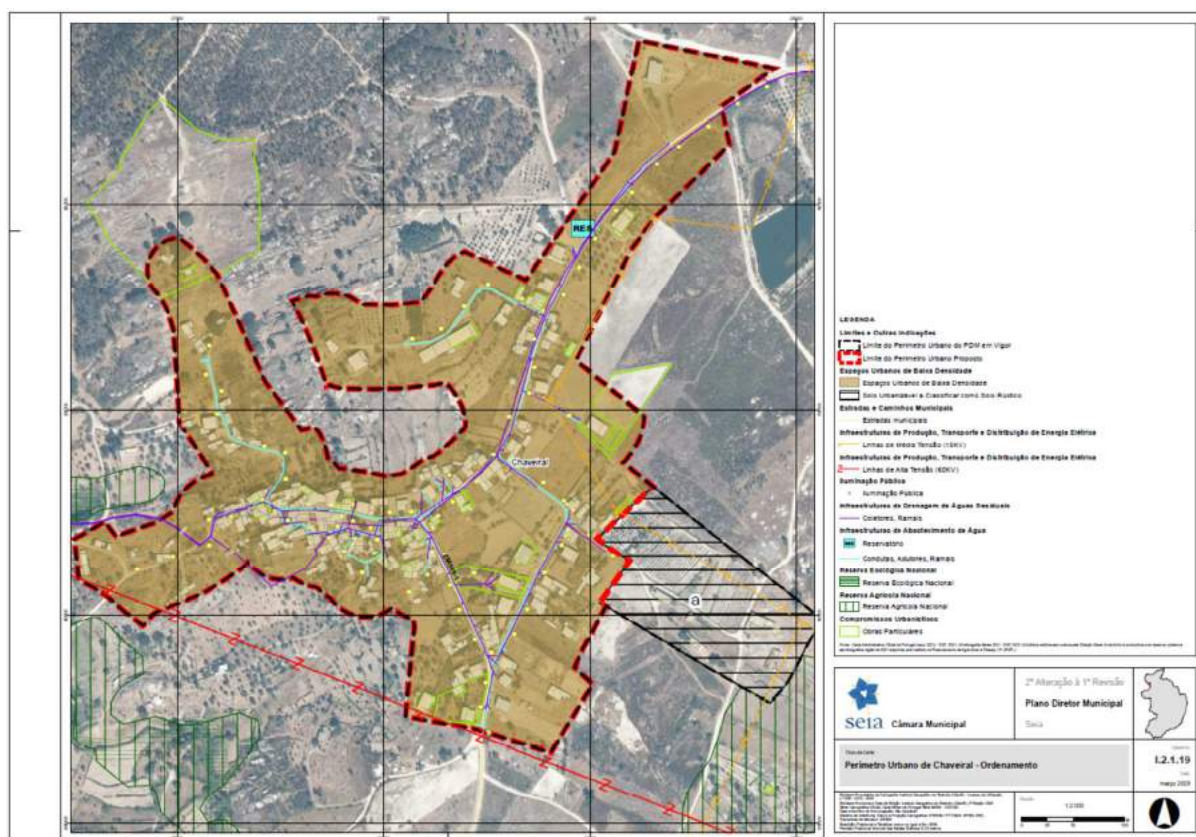
De relevar que esta área se desenvolve na contiguidade do Espaço de Atividades Económicas existente e que nela se encontram presentes algumas preexistências de edificado afetas a unidades de cariz económico, sendo, no entanto, de considerar que as infraestruturas urbanas em falta deverão ser objeto de programação, devendo a sua subsequente execução ser promovida por parte da Câmara Municipal de Seia.

Complementarmente, e apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais nas diversas zonas do aglomerado onde a **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais** ainda não se encontra presente, nomeadamente no quadrante nordeste do aglomerado (onde se inclui a **Área 2** anteriormente referenciada), assim como na **Área 1**, sendo que neste caso, esta ação poderá ser articulada com a realização das respetivas operações urbanísticas associadas à instalação de futuras atividades económicas.

2.3.19. CHAVEIRAL

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Chaveiral** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, mantendo, ainda que com ligeiros acertos, o perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997 (retração de 8% da área do perímetro urbano inicial) e estabelecendo as categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)									
		Atual		Proposta		Alinea a)	Alinea b)	Alinea c)				Alinea d)	Alinea e)		
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn			Tel	
19	-	Urbano/Urbaniz	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓
19.A	22744,41	Urbanizável	EUBD	Rústico	EAg	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, designadamente na sua zona poente. Não obstante, a única proposta efetiva de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia está diretamente relacionada com a classificação de uma área (mancha 19.A) como solo rústico.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e localiza-se no quadrante noroeste do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através do traçado da EM 505-1, que estabelece a ligação ao traçado da EN 231, assumida como um dos principais eixos da estrutura viária concelhia.

Em razão do seu posicionamento, o aglomerado de **Chaveiral** faz parte integrante da freguesia de Paranhos da Beira e assume, pela proximidade que apresenta, uma clara relação de dependência funcional da sede de freguesia (Paranhos), revelando igualmente uma relação de proximidade com os aglomerados de Tourais, Figueiredo, Vila Verde.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 18,71 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 91 edifícios, aos quais estão igualmente associados 91 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 54 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 122 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente relativamente reduzida, **Chaveiral** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Paranhos da Beira), sendo igualmente de relevar a sua proximidade ao aglomerado de Tourais da Beira, sede da União de Freguesias de Tourais e Lajes.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Chaveiral** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede

viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

De referir, contudo, a existência de algum edificado, ainda que com um caráter pontual, que ainda não é servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, nomeadamente no quadrante nordeste do aglomerado, sendo que nestas situações este serviço periodicamente assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será legítimo afirmar que este serviço se encontra assegurado, na sua generalidade, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Chaveiral** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Chaveiral** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Vila Verde** (Campo de futebol de Vila Verde), **Paranhos da Beira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Paranhos da Beira, Extensão Saúde de Paranhos da Beira, Farmácia, o equipamento afeto ao Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de Tempos Livres) e o equipamento afeto à Associação Humanitária de Paranhos da Beira, que integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos) e **Tourais** (Junta de Freguesia, EB Tourais / Paranhos, Campo de jogos da EB 23 Tourais / Paranhos, Extensão Saúde de Tourais, o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Social e Cultural de Tourais (integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário) e a Casa do Divino Salvador (integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Chaveiral** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (presente na zona central do aglomerado) e algumas preexistências de edificado que se observam já no quadrante nordeste e na zona sul do aglomerado, respetivamente, em torno do traçado da Rua Nossa Senhora de Fátima, que se apresentam servida pela globalidade das redes de infraestruturas urbanas, e também do traçado da Rua Direita / Rua das Póvoa Nova, que se encontram igualmente servidas por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Chaveiral** uma classificação de **Solo Urbano**. Apesar de se manter a qualificação de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** no aglomerado, verifica-se uma retração do seu perímetro, uma vez que se encontra prevista a reclassificação parcial do solo urbano como rústico, incidindo esta numa mancha de solos que se localiza no quadrante sudeste do aglomerado.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Chaveiral**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem nas zonas central e poente do aglomerado, a norte do traçado da EM 501-1, e também no seu quadrante nordeste, igualmente em torno do traçado deste eixo viário que sustenta a estruturação do aglomerado, resultando no enquadramento das preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos. Procura-se desta forma garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta já servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e dos núcleos de edificado mais consolidado presente na zona central do aglomerado, tendo em consideração as características morfológicas do edificado e a salvaguarda da rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas já em funcionamento.

Tendo em presença os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a delimitação operada em torno do perímetro do aglomerado de **Chaveiral** considerou a reclassificação como solo rústico de uma mancha de solos (**área A**), por incumprimento dos critérios de classificação como solo urbano. A área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços**

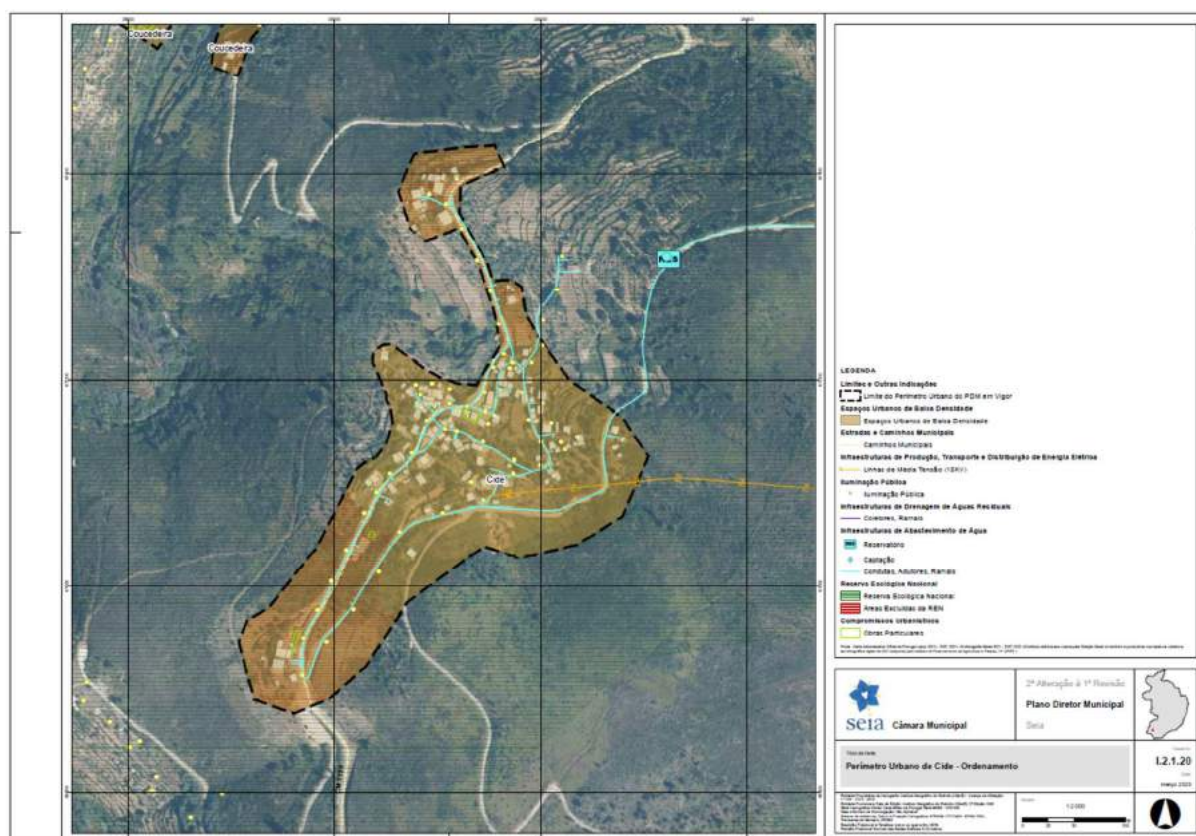
Urbanos de Baixa Densidade, atribui-se um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Agrícolas**, resultando esta qualificação em função do seu uso dominante e do uso dominante observado na envolvente imediata e próxima.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.20. CIDE

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Cide** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 13% da área do perímetro urbano inicial) concretizado através da inclusão de um núcleo edificado existente a norte do aglomerado que não fazia parte integrante do perímetro urbano inicialmente estabelecido pelo PDM de 1997. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
20	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona central. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da CM 1135, que estabelece a ligação à EN 230, uma das principais vias que sustenta a mobilidade viária no concelho.

Em razão do seu posicionamento, **Cide** faz parte integrante da União de Freguesias de Vide e Cabeça e evidencia uma relação de proximidade física e funcional com os aglomerados de Coucedeira, Malhada das Cilhas, Rodeado, Casas Figueiras e Gondufo.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (7,21 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 52 edifícios, aos quais estão igualmente associados 52 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 24 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 59 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Cide** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Vide) e também com Teixeira de Cima, sede da freguesia de Teixeira.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Cide** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia. No que observa relação direta com o **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

Apesara de **Cide** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado nos aglomerados de Barriosa e Vide, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Cide** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Vide** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos (integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos)).

acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Cide** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (presente na zona central do aglomerado) e algumas preexistências de edificado que se observam já na zona sul do aglomerado, em torno do traçado da CM 1135, via que sustenta a estruturação de todo o aglomerado e que se encontra já servida por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

A delimitação do perímetro do aglomerado considerou igualmente a inclusão de um pequeno núcleo de edificado na zona norte, sendo a articulação com o núcleo de edificado já existente na zona central de Cide assegurada através do traçado da via suprarreferida.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Cide** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Cide**, assim como alguns compromissos urbanísticos já assumidos.

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes na zona sul do aglomerado, sobretudo ao longo da CM 1135, salvaguardando-se, assim, a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial.

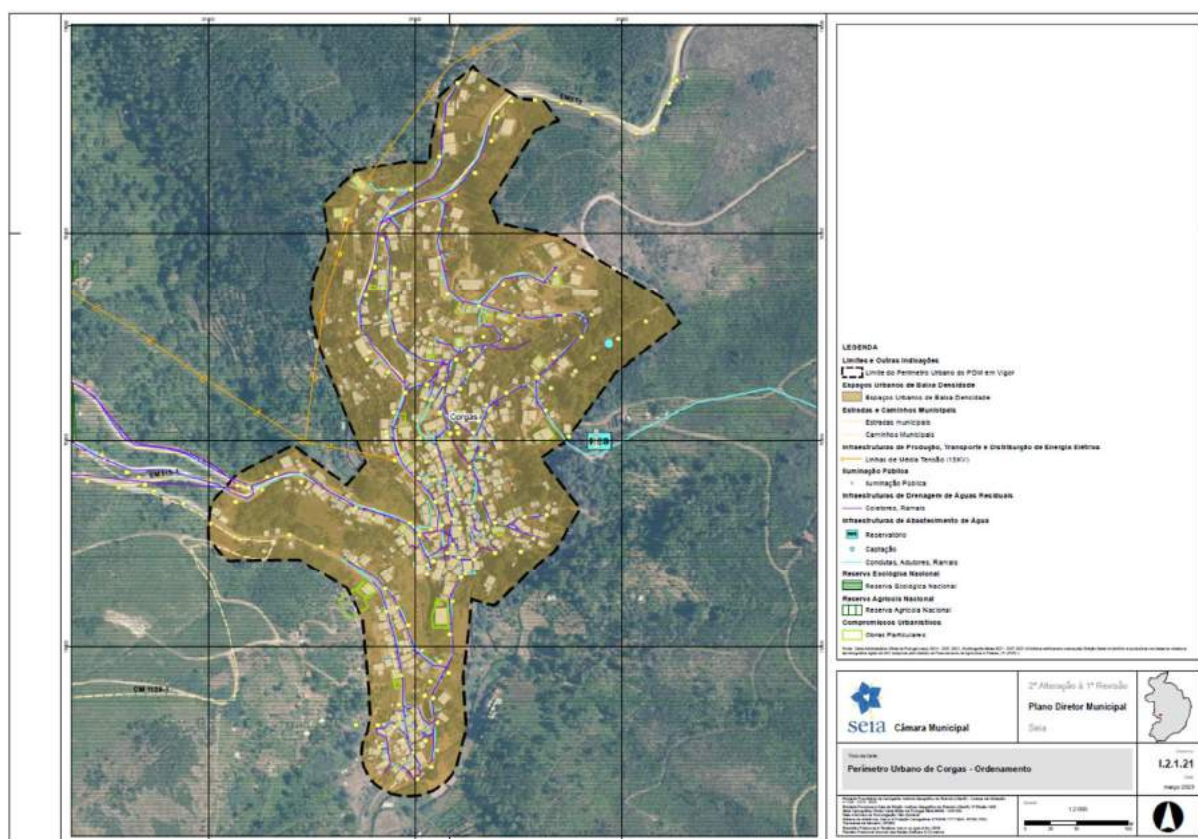
A proposta de ordenamento em torno do aglomerado, determina, assim, criação de um perímetro urbano que promove o enquadramento da estrutura edificada, suportada em torno da estrutura viária existente, em ambos os lados destes arruamentos, em acordo com as características morfotológicas do edificado em presença e com a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas que servem atualmente o aglomerado.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado, bem como a expansão das redes de abastecimento de água e distribuição de energia, sempre que tal se justifique, ação que deverá ser articulada com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.21. CORGAS

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Corgas** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 21% da área do perímetro urbano inicial), concretizado através da inclusão de algumas preexistências de edificado implantadas imediatamente nascente e a norte do perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
21	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da EM 515, que estabelece a ligação à ER 338, uma das principais vias que sustenta a mobilidade viária no concelho.

Em razão do seu posicionamento, **Corgas** a integra a freguesia de Sandomil e evidencia uma relação de proximidade física e funcional com a sede de freguesia (Sandomil) e também com os aglomerados de Sazes da Beira (freguesia), Cabeça das Eiras e Furtado.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 13,51 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 189 edifícios, aos quais estão igualmente associados 189 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 89 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 186 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão, **Corgas** possui uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, e denota uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Sandomil), sendo igualmente de relevar a sua proximidade a Sazes da Beira, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Corgas** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede

viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Corgas** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Corgas** apenas não possui no seu perímetro um equipamento de utilização coletiva, nomeadamente o Campo de futebol de Corga.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Sandomil** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Sandomil, Extensão Saúde de Sandomil, Farmácia e um equipamento afeto à Associação Humanitária de Sandomil, que integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos), e também **Sazes da Beira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Sazes da Beira, Piscina ao Ar Livre de Sazes da Beira, Centro Paroquial de Sazes da Beira (integra as valências de Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos)).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Corgas** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado principal, que abrange toda a zona central do aglomerado, e as preexistências de edificado e alguns compromissos urbanísticos que se desenvolvem na sua envolvente imediata, sendo de relevar a articulação pretendida com as ocupações associadas ao quadrantes noroeste e à zona poente do aglomerado.

A consolidação do edificado no aglomerado de Corgas deverá ocorrer, sobretudo, em torno do traçado da Rua do Outeiro e da Rua da Catraia (zona poente do aglomerado) e, no quadrante nordeste, em torno do traçado da Rua dos Barreirinhos e da Rua Barrocas da Eira, sendo de relevar que estes arruamentos se encontram já servidos pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Corgas** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Corgas**, nela se identificando igualmente alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo em torno do traçado da **EM 515**, e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, procurando-se, assim, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial, sendo de relevar que o aglomerado se apresenta servido por todas as infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua estrutura viária.

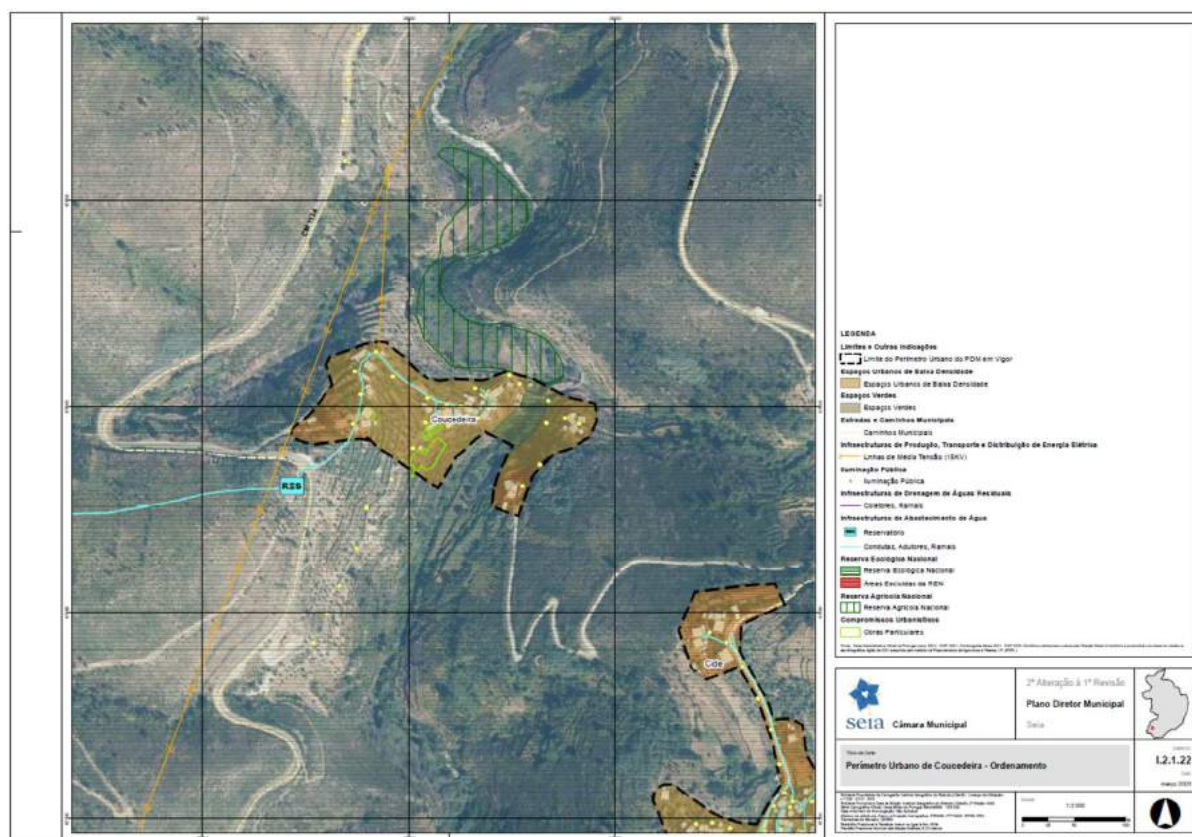
A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado determina a criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento das preexistências de edificado, sendo este estruturado em torno da estrutura viária existente e dos núcleos de edificado de maior dimensão, tendo em consideração as características morfotipológicas do edificado em presença, de forma a assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que servem o aglomerado.

Apesar do aglomerado se apresentar servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação do aglomerado, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.22. COUCEDEIRA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Couceadeira** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 45% da área do perímetro urbano inicial), concretizando esta a intenção de contenção da expansão da edificação. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado** e **Espaços Verdes - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel
22	-	Urbano	EUBD/EV	Urbano	EUBD/EV	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, nomeadamente na sua zona poente, sendo de referir a presença de alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

Importará, contudo, relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

De relevar, também, que os solos em presença que se encontram associados ao regime da REN estão integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da CM 1134, que estabelece a ligação à EN 230, uma das principais vias que sustenta a mobilidade viária no concelho.

Em razão do seu posicionamento, **Coucedeira** faz parte integrante da União de Freguesias de Vide e Cabeça e evidencia uma relação de proximidade física e funcional com os aglomerados de Cide, Malhada das Cilhas, Rodeado, Casas Figueiras e Gondufo.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (2,28 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 18 edifícios, aos quais estão igualmente associados 18 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de apenas 7 famílias, que refletem a presença de uma população residente de apenas 16 habitantes.

Apesar de se considera que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Coucedeira** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e também com a sede de freguesia em que se integra (Vide).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Coucedeira** se apresenta parcialmente servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia**, sendo evidente a existência de um reduzido número de edificações na zona nascente do aglomerado que ainda não se apresenta coberto pela rede de abastecimento de água.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se refere ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

Apesar de **Coucedeira** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado nos aglomerados de Vide e Barriosa, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Coucedeira** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Vide** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos (integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos)).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Coucedeira** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona central do aglomerado) e dois pequenos núcleos de edificado que se desenvolvem a nascente e a poente, ainda que estes careçam da execução de algumas obras de infraestruturação.

A delimitação operada considera igualmente a integração de uma área a afetar a espaços verdes que se desenvolve em tornos de um afluente da Ribeira Vale Cide, contribuindo, desta forma, para evitar a uma indesejada fragmentação territorial deste pequeno aglomerado.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Coucedeira** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços Verdes** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Coucedeira**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano deste aglomerado, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes a nascente e a poente do núcleo edificado central do aglomerado, de forma a garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial.

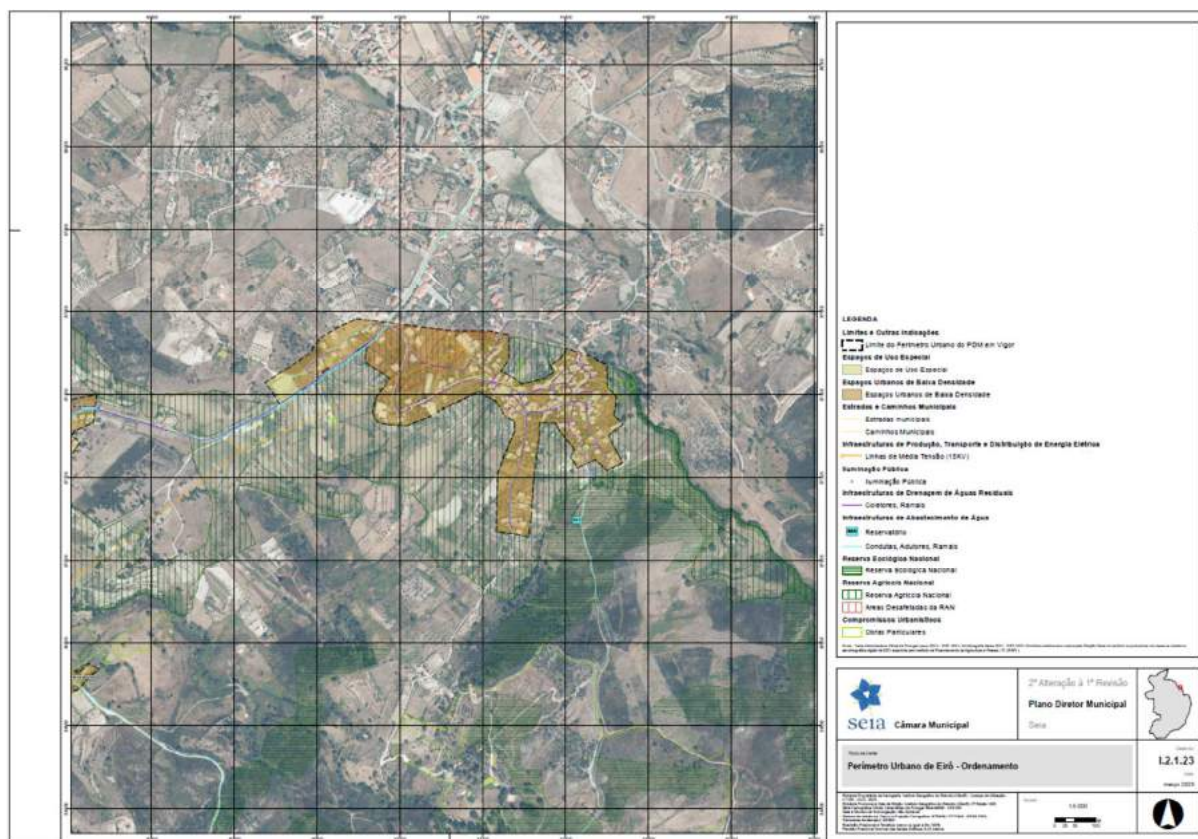
A proposta de ordenamento preconizada para este aglomerado, estabelece a delimitação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento do edificado existente, suportado em torno da estrutura viária existente, em ambos os lados destes arruamentos, em acordo com as características morfotipológicas do edificado em presença e com a necessidade de rentabilizar os investimentos já realizados com a execução de algumas redes de infraestruturas.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado, assim como a expansão das redes de abastecimento de água e distribuição de energia, sempre que tal se justifique, ação que deverá ser articulada com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.23. EIRÓ

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Eiró** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 26% da área do perímetro urbano inicial), concretizada através da integração de algumas áreas edificadas que não faziam parte integrante do perímetro do PDM de 1997. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado** e **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
23	-	Urbano	EUBD/EUE	Urbano	EUBD/EUE	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, e embora se verifique a presença de algumas linhas de água na envolvente imediata e próxima, não se verifica qualquer interferência destes elementos com o perímetro urbano estabelecido para este aglomerado.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e localiza-se no quadrante nordeste do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através do traçado da CM 1123, que estabelece a ligação à EM 522, via preferencial de ligação à sede de concelho.

Em razão do seu posicionamento, o aglomerado de **Eirô** faz parte integrante da União das Freguesias de Santa Marinha e São Martinho e denota uma clara relação de dependência funcional da sede de freguesia (Santa Marinha), revelando igualmente uma relação de proximidade com os aglomerados de São Martinho e Pinhanços (sede de freguesia).

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 15,04 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 167 edifícios, aos quais estão igualmente associados 189 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 104 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 274 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão, **Eirô** apresenta uma população residente que, face à realidade concelhia, revela já alguma expressão, e revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua proximidade à sede da freguesia em que se integra (Santa Marinha) e também a Pinhanços, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Eirô** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

No que observa relação direta com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Eirô** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Eirô** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Pinhanços** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Pinhanços, Extensão Saúde de Pinhanços; Farmácia, Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de Tempos Livres); Associação Humanitária de Paranhos da Beira (integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos), **Santa Marinha** (Junta de Freguesia, Fundação Aurora Borges (integra as valências de Creche + Jardim de Infância, Centro de Atividades de Tempos Livres, Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário, Estrutura Residencial para Idosos, Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão e Lar Residencial) e Centro Paroquial de Santa Marinha (integra a valência de Serviço de Apoio Domiciliário) e ainda **São Martinho** (Campo de futebol de São Martinho).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Eirô** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado principal (localizado na zona nascente do aglomerado) e as preexistências de natureza edificada que já marcam presença na sua envolvente, nomeadamente na envolvente dos traçados da Rua Duessa, Rua da Marinheira e EM 522 (zona poente) e da Rua da Lameira (zona sul), importando evidenciar quer estes arruamentos se apresentam já totalmente servidos pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Eirô** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e **Espaços de Uso Especial** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Eirô**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

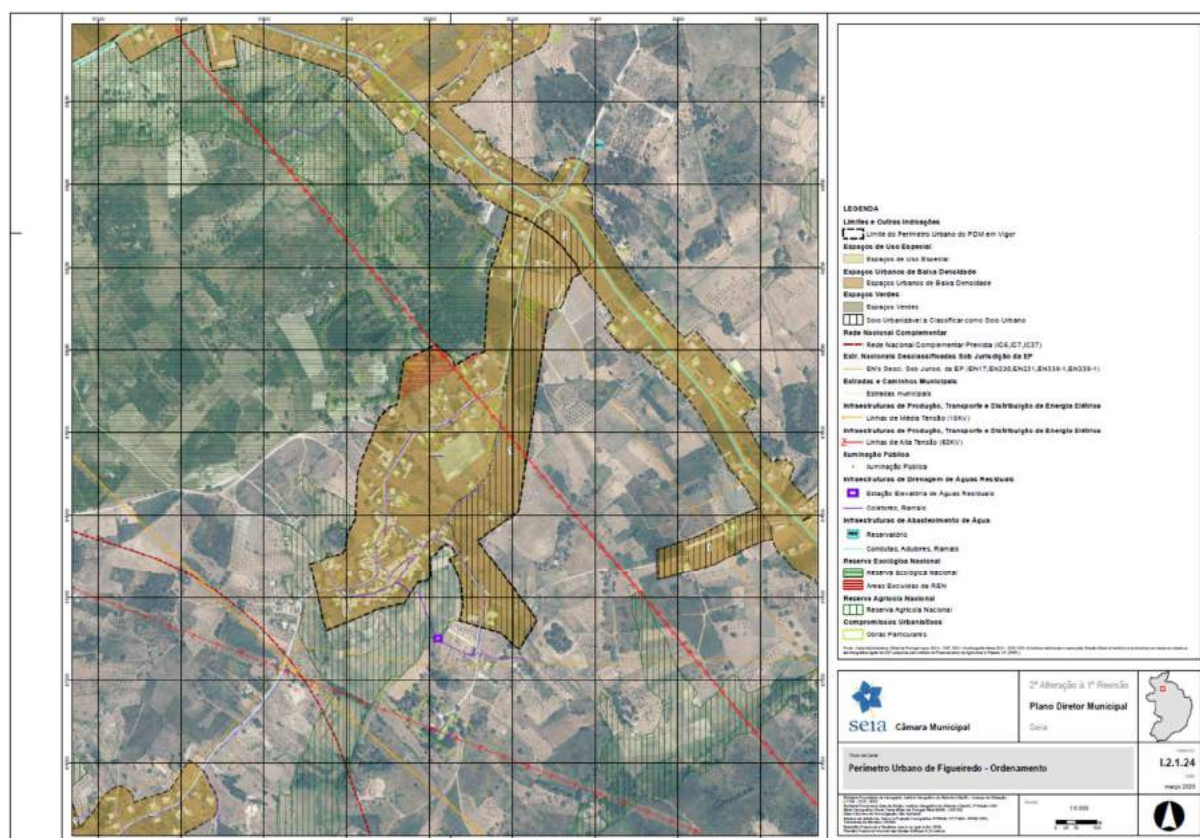
A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem na envolvente sul e poente do núcleo edificado principal mais consolidado, e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, procurando-se, assim, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, sendo de relevar que praticamente todo o aglomerado se apresenta servido por todas as redes de infraestruturas urbanas.

A proposta de ordenamento assumida para o aglomerado determina o estabelecimento de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno da estrutura viária existente e dos núcleos de edificado de maior dimensão, tendo em consideração as características morfotipológicas do edificado em presença, de modo a assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que servem atualmente o aglomerado.

2.3.24. FIGUEIREDO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Figueiredo** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, mantendo-se, ainda que com alguns acertos, o perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997, que foi ligeiramente ampliado (ampliação de 7,1% da área do perímetro urbano inicial), de forma a integrar no perímetro urbano algumas preexistências de edificado. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)									
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel			
24	-	Urbano/Urbanizável	EUBD/EUE	Urbano	EUBD/EUE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
24.1	98671,64	Urbano/Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona sul. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

A única proposta assumida no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (mancha 24.1) observa relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que se verifica a presença de uma linha de água cujo curso interfere, ainda que parcialmente, com a zona sul desta mancha de solos, pelo que qualquer operação urbanística futura deverá assegurar o cumprimento das restrições decorrentes das servidões legalmente instituídas.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona norte do concelho e denota alguma relação de proximidade com a sede de concelho, sendo de relevar que as suas principais acessibilidades são asseguradas através do traçado da EM 504, que estabelece a ligação à EN 231, uma das principais acessibilidades viárias do concelho.

Devido ao seu posicionamento, o aglomerado de **Figueiredo** faz parte integrante da União de Freguesias de Tourais e Laje e evidencia uma forte relação de proximidade com a sede de freguesia (Tourais), sendo igualmente de relevar a sua relação de proximidade com os aglomerados de Vila Chã, Pereiro, Vila Verde, Lapa de Tourais e Paranhos da Beira (sede de freguesia).

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 29,08 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 114 edifícios, aos quais estão igualmente associados 114 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 74 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 192 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, **Figueiredo** revela uma relação com os aglomerados

de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Tourais), sendo igualmente de relevar a sua proximidade ao aglomerado de Paranhos da Beira, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Figueiredo** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

De relevar, contudo, a existência de algumas edificações na zona norte do aglomerado que ainda não se encontram abrangidas pela rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, sendo que nestas situações, ainda que em número reduzido, o serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que observa relação direta com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Figueiredo** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Figueiredo** apenas possui no seu perímetro um equipamento de utilização coletiva, nomeadamente o Campo de futebol de Figueiredo.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Paranhos da Beira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Paranhos da Beira, Extensão Saúde de Paranhos da Beira, Farmácia, o equipamento afeto ao Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de Tempos Livres) e o equipamento afeto à Associação Humanitária de Paranhos da Beira, que integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos), **Tourais** (Junta de Freguesia, EB Tourais / Paranhos, Campo de jogos da EB 23 Tourais / Paranhos, Extensão Saúde de Tourais, o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Social e Cultural de Tourais (integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário) e a Casa do Divino Salvador (integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos), e também **Vila Verde** (Campo de futebol de Vila Verde).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Figueiredo** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona poente do aglomerado) e algumas áreas que já denotam a presença de preexistências de edificado e alguns compromisso urbanísticos, nomeadamente a norte e a nascente do núcleo edificado que maior grau de consolidação apresenta.

De evidenciar a importância da consolidação futura a operar em torno do traçado da Rua do Cruzeiro / EM 504 e da Rua do Chafariz, vias que se encontram já servidas pela totalidade das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Figueiredo** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Uso Especial** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Figueiredo**, dela constando identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem a poente do traçado da EM 504, bem como da necessidade de enquadrar as preexistências de edificado e alguns compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da estrutura viária que assegura as acessibilidades várias.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e dos núcleos de edificado em presença, tendo em consideração as características morfotipológicas do edificado,

de forma a garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**) que abrange toda a zona nascente do aglomerado e se desenvolve na contiguidade do traçado da EM 504.

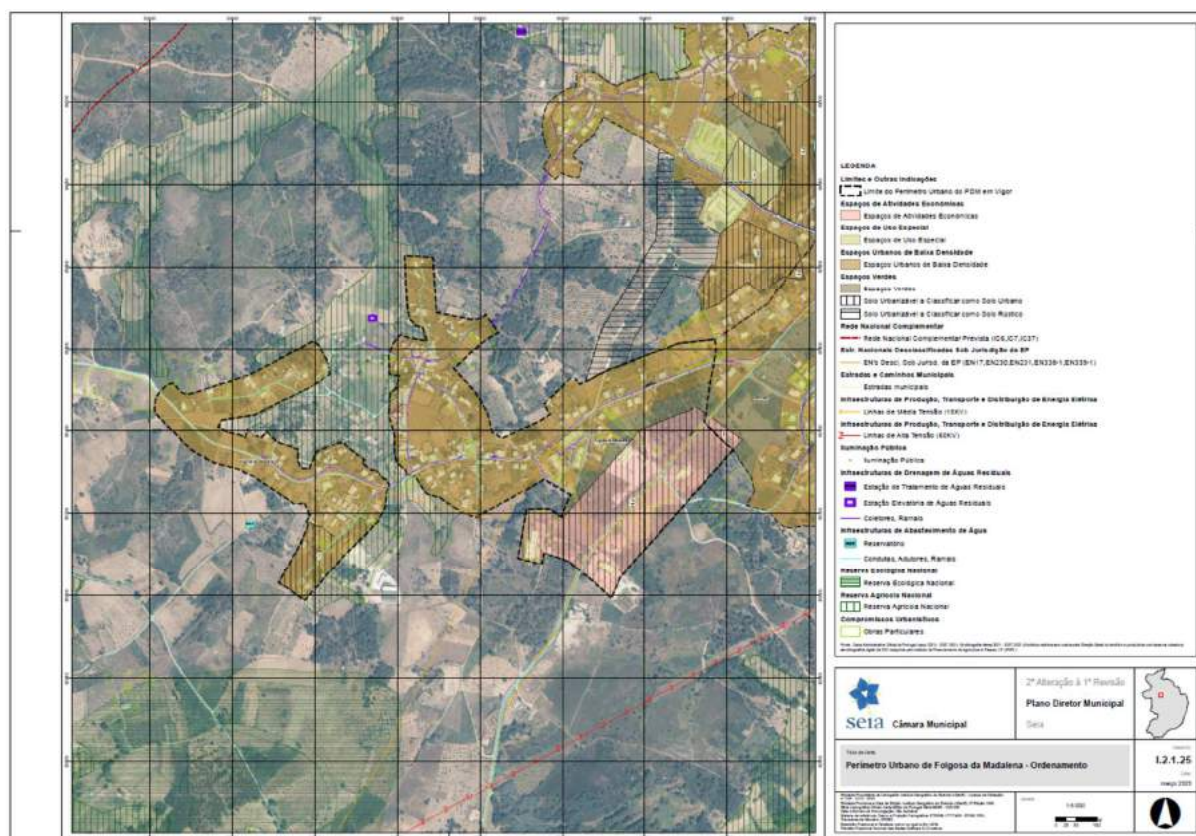
Esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, denota já algumas preexistências de edificado e um compromisso urbanísticos, estando já integralmente servida em praticamente toda a sua extensão pelas principais redes de infraestruturas urbanas, considerando-se que se apresenta já total ou parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas que ainda não se encontram abrangidas pela totalidade das redes em presença, nomeadamente no troço norte da EM 504 que configura o limite poente da **Área 1** anteriormente referida, ação que deverá ser articulada com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.25. FOLGOSA DA MADALENA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Folgosa da Madalena** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 30,2 % da área do perímetro urbano inicial), concretizada através da inclusão de algumas preexistências de edificado (zona sul do núcleo edificado poente) e de uma área destinada à instalação de atividades económicas em torno do traçado da EN e que registava já algumas preexistências. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado, Espaços Verdes - Solo Urbanizado e Espaços de Atividades Económicas - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)									
		Atual		Proposta		Alinea a)	Alinea b)	Alinea c)					Alinea d)	Alinea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel			
25	-	Urbano/Urbanizável	EUBD/EAE/EV	Urbano	EUBD/EAE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓
25.1	19359,90	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓
25.2	101203,16	Urbanizável	EAE	Urbano	EAE	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

A únicas propostas assumidas no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (manchas 25.1 e 25.2) observam relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que se verifica a presença de linhas de água na mancha 25.2, pelo que qualquer operação urbanística futura deverá assegurar o cumprimento das restrições decorrentes das servidões legalmente instituídas.

De referir que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e localiza-se na zona central do concelho, na periferia da sede de concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através do traçado da EM 504-1, que estabelece a ligação ao traçado da EN 17, que constitui a via preferencial de ligação à cidade de Seia.

Em razão do seu posicionamento, o aglomerado de **Folgosa da Madalena** faz parte integrante da freguesia de Santiago e assume uma clara relação de dependência funcional com a sede de freguesia (Santiago) e com a própria sede de concelho, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva e das funções terciárias presentes no concelho.

O carácter locativo deste aglomerado determina igualmente uma relação de proximidade com os aglomerados de Folgosa do Salvador, Maceira, Carragozela (sede de freguesia), Catraia de São Romão e São Romão.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 42,78 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 159 edifícios, aos quais estão associados 178 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 108 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 254 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, **Folgosa da Madalena** revela uma relação com os

aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Santiago), sendo igualmente de relevar a sua proximidade ao aglomerado de Carragozela, sede da freguesia com o mesmo nome e a sua relação de proximidade e dependência funcional relativamente à sede concelho.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Folgosa da Madalena** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia** em toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

O aglomerado é ainda servido, ainda que parcialmente, pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, sendo notória a presença de algumas áreas onde esta infraestrutura ainda não se encontra presente, pelo que nestas situações o serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Folgosa da Madalena** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Folgosa da Madalena** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Carragozela** (Campo de futebol de Carragozela e Pavilhão Polidesportivo de Carragozela), **Santiago** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Santiago, Campo de jogos de Santiago; Jardim de Infância de Santiago e ainda um equipamento da Santa Casa da Misericórdia de Seia que integra as valências de Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos) e **São Romão** (Centro Escolar de São Romão, Escola Evaristo Nogueira (Ensino profissional), Museu Natural da Eletricidade de Seia, Campo de futebol de São Romão, Pavilhão Gimnodesportivo de São Romão, Extensão Saúde de São Romão, Farmácia, Quartel dos Bombeiros Voluntários de São Romão, Jardim de Infância da EB de São Romão, Solar do Mimi (Centro de Acolhimento Temporário), Centro Social do

Monterroso (que integra as valências de Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos), Casa de Santa Isabel (que integra as valências de Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão e Lar Residencial).

De relevar igualmente a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Folgosa da Madalena** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre os dois núcleos de edificado que apresentam um maior grau de consolidação e algumas áreas que já denotam a presença de preexistências de edificado e alguns compromisso urbanísticos, nomeadamente nas áreas a sudeste, na Urbanização Vale do Melo e em torno da EN 17, onde se observam, já algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos associados a atividades de cariz industrial, estando estas áreas já parcialmente servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

De relevar, igualmente, a importância de consolidação de algumas áreas que se desenvolvem a noroeste do núcleo edificado mais consolidado, nomeadamente na envolvente do traçado da Avenida Doutor Dr. Alfredo Rasteiro, Rua do Carvalho e também da EM 503-1, vias que se encontram igualmente dotadas com algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Folgosa da Madalena** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Atividades Económicas e Espaços Verdes** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Folgosa da Madalena**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo ao longo das áreas marginantes do traçado da EM 504-1, assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos em algumas localizações, de forma a salvaguardar a coerência do aglomerado urbano existente e assegurar a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta servido por algumas das principais redes de todas as infraestruturas urbanas em grande parte da

extensão da sua estrutura viária, denotando, no entanto, algumas carências em matéria de rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e dos núcleos de edificado que marcam já presença no aglomerado, tendo em consideração as características morfológicas do edificado e a importância de garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas já em funcionamento.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a duas manchas de solos (**Área 1 e Área 2**) que se localizam, respetivamente, no núcleo edificado poente e na zona sul do núcleo edificado nascente do aglomerado.

A **Área 1**, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, denota já algumas preexistências de edificado e também alguns compromissos urbanísticos, estando já servida, ainda que parcialmente, por algumas das principais redes de infraestruturas, ainda que denote carências em matéria de **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**. Dada a relação que estes solos observam relativamente à estrutura do aglomerado e considerando que os mesmos se apresentam já total ou parcialmente urbanizados ou edificados, assume-se a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

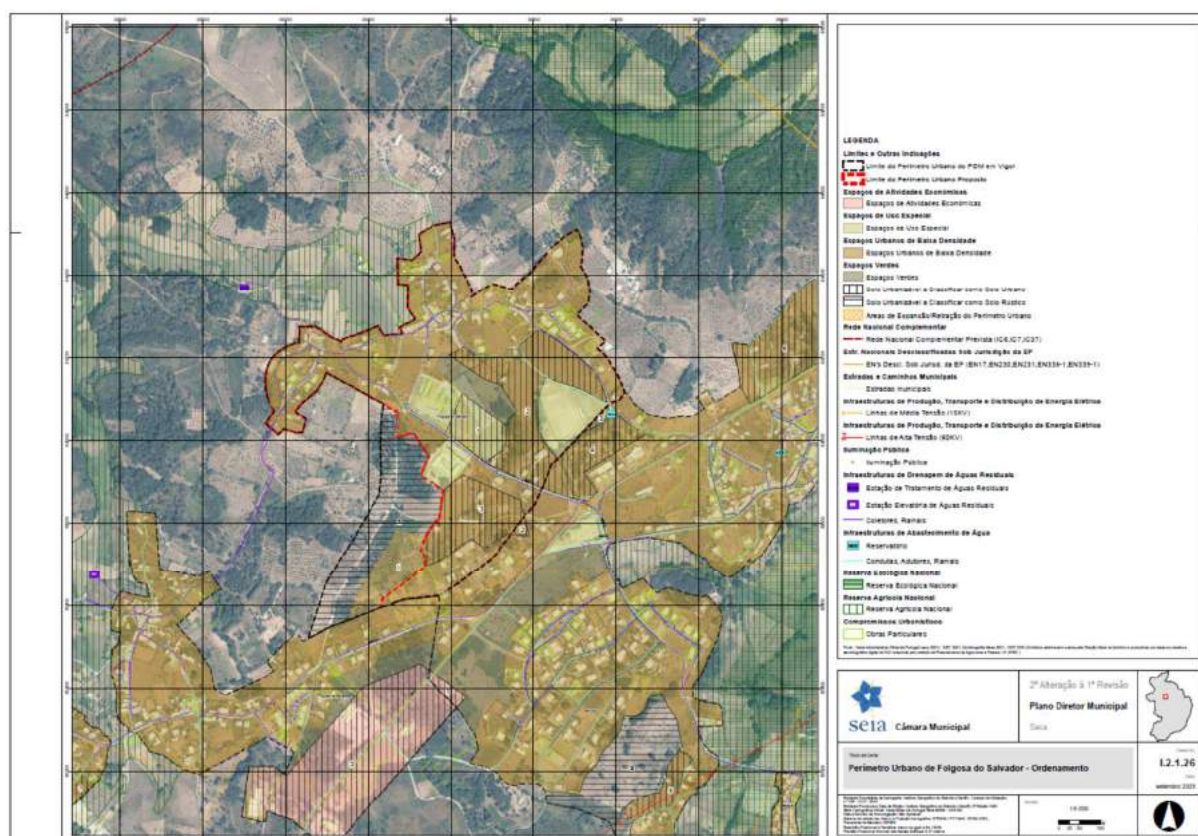
Relativamente à **Área 2**, também inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços de Atividades Económicas**, verifica-se que esta se apresenta igualmente servida, ainda que parcialmente, por algumas das principais redes de infraestruturas, denotando, tal como a Área 1, carências em matéria de **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**. Considerando que estes solos apresentam já algumas preexistências associadas a atividades de cariz industrial, será de assumir que a mesma configura uma área parcialmente urbanizada ou edificada, garantindo-se, assim, a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços de Atividades Económicas**.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais nas diversas zonas do aglomerado onde a **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais** ainda não se encontra presente, sendo de privilegiar algumas áreas associadas ao núcleo edificado poente, onde se integra a **Área 1**, e também ao longo do traçado da EN17, em torno do qual se desenvolve a **Área 2** anteriormente referenciada.

2.3.26. FOLGOSA DO SALVADOR

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Folgosa do Salvador** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 31,1 % da área do perímetro urbano inicial), de forma a evitar a criação de áreas residuais na zona central do aglomerado integrar áreas que já denotavam a presença de algumas preexistências de edificado, nomeadamente nos quadrantes nordeste e sudoeste. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços Verdes - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**, **Espaços Verdes - Solo Urbanizado**, **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável** e **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)									
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel			
26	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EUE/EV	Urbano	EUBD/EUE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
26.1	13723,94	Urbanizável	EUE	Urbano	EUE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
26.2	48968,76	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
26.3	30285,48	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓
26.I	17477,12	Urbanizado	EV	Rústico	EAgr	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗
26.A	55127,39	Urbanizável	EUBD	Rústico	EAgr	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona norte. Não obstante, as únicas propostas efetivas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia estão diretamente relacionadas com a classificação de duas áreas (manchas 26.A e 26.I) como solo rústico.

Complementarmente, importa relevar que as propostas relacionadas com as manchas 26.1, 26.2 e 26.3 decorrem unicamente da necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que se verifica a interferência da linha de água suprarreferida com parte da área abrangida pela mancha 26.1, pelo que a realização de qualquer operação urbanística futura deverá assegurar o cumprimento das restrições decorrentes das servidões legalmente instituídas.

De referir, ainda, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e localiza-se na zona central do concelho, na periferia da sede de concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através do traçado da EM 512, que estabelece a ligação ao traçado da EN 17 e que constitui a via preferencial de ligação à cidade de Seia.

Em razão do seu posicionamento, o aglomerado de **Folgosa do Salvador** faz parte integrante da freguesia de Santiago e assume uma clara relação de dependência funcional com a sede de freguesia (Santiago) e com a própria sede de concelho, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva e das funções terciárias presentes no concelho.

O caráter locativo deste aglomerado determina igualmente uma relação de proximidade com os aglomerados de Folgosa da Madalena e Maceira.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 41,59 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 124 edifícios, aos quais estão associados 126 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 87 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 290 habitantes.

Apesar de se poder considerar que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, **Folgosa do Salvador** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Santiago), sendo igualmente de relevar a sua relação de proximidade e dependência funcional relativamente à sede concelho.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Folgosa do Salvador** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

De relevar, no entanto, a existência de algumas áreas no quadrante sudoeste do aglomerado que não se encontram ainda abrangidas pela rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, sendo que nestas situações, ainda que em número reduzido, o serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia sempre que se observe a presença de preexistências de edificado.

No que observa relação com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Folgosa do Salvador** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Folgosa do Salvador** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Santiago** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Santiago, Campo de jogos de Santiago; Jardim de Infância de Santiago e ainda um equipamento da Santa Casa da Misericórdia de Seia que integra as valências de Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos)).

De relevar igualmente a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Folgosa do Salvador** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre as preexistências de edificado que surgem de forma linear ao longo do conjunto de vias que sustenta a estruturação do aglomerado a partir do traçado da EM 512 com algumas áreas já afetas a equipamentos de utilização coletiva e outras, que embora denotem um caráter de centralidade, não se encontram ainda significativamente comprometidas em termos de edificação.

Estas áreas, na sua generalidade, apresentam-se já parcial ou totalmente servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que a sua consolidação futura assumirá um contributo determinante para a afirmação de uma noca centralidade funcional no aglomerado de Folgosa da Madalena.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Folgosa do Salvador** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes**, assistindo-se, no entanto, a uma retração do seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Folgosa do Salvador**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo ao longo das áreas marginantes do traçado da EM 512, assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, de forma a salvaguardar a coerência do aglomerado urbano existente e assegurar a contenção da sua fragmentação territorial, sendo de relevar que o aglomerado se apresenta servido por algumas das principais redes de todas as infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária, denotando, no entanto, algumas carências em matéria de rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e das áreas associadas a alguns equipamentos de utilização coletiva com alguma expressão territorial, tendo em consideração as características morfológicas do edificado em presença e a importância de garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que já se encontram em funcionamento.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a três manchas de solos (**Área 1, Área 2 e Área 3**) que se localizam nas zonas central e sul do aglomerado.

A **Área 1**, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços de Uso Especial**, localiza-se na zona central do aglomerado, a nascente do traçado da EM 512, em articulação com alguns equipamentos de utilização coletiva estruturantes, nomeadamente a norte de um equipamento da Santa Casa da Misericórdia de Seia que integra as valências de Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos. Embora ainda não observe preexistências de edificado, esta área apresenta-se servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que se entende que se pode considerar como uma área total ou parcialmente urbanizada ou edificada, assumindo-se a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços de Uso de Especial**.

Relativamente à **Área 2** (inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**), que se desenvolve na envolvente nascente da Área 1, e que se apresenta igualmente confinante com a EM 512, constata-se que esta denota já a presença de algumas preexistências de edificado e se encontra igualmente servida pelas principais redes de infraestruturas, não apenas a poente (EM 512), mas também a nascente (Rua Direita). Com base nas características de urbanidade que esta área apresenta, entende-se que a mesma se pode considerar enquanto área parcialmente urbanizada ou edificada, garantindo-se, assim, a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

No que observa relação direta com a **Área 3**, que se localiza na envolvente sul do equipamento da Santa Casa da Misericórdia de Seia, verifica-se que este observa já a presença de algumas preexistências de edificado e é servido por algumas redes de infraestruturas, embora revela carências em matéria de **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**. Não obstante, entende-se, em razão das suas características, que esta área se poderá assumir como estando total ou parcialmente urbanizada ou edificada, garantindo-se, assim, a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, não se alterando a classificação e qualificação anteriormente assumidas.

Tendo em presença os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a delimitação operada em torno do perímetro do aglomerado de **Folgosa do Salvador** considerou a reclassificação como solo rústico de uma mancha de solos (**área A**), por incumprimento dos critérios de classificação como solo urbano. Esta área, que se desenvolve na contiguidade da Área 3, foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, a ela se atribuindo, em função do seu uso dominante e do uso dominante observado na envolvente imediata e próxima, um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Agrícolas**.

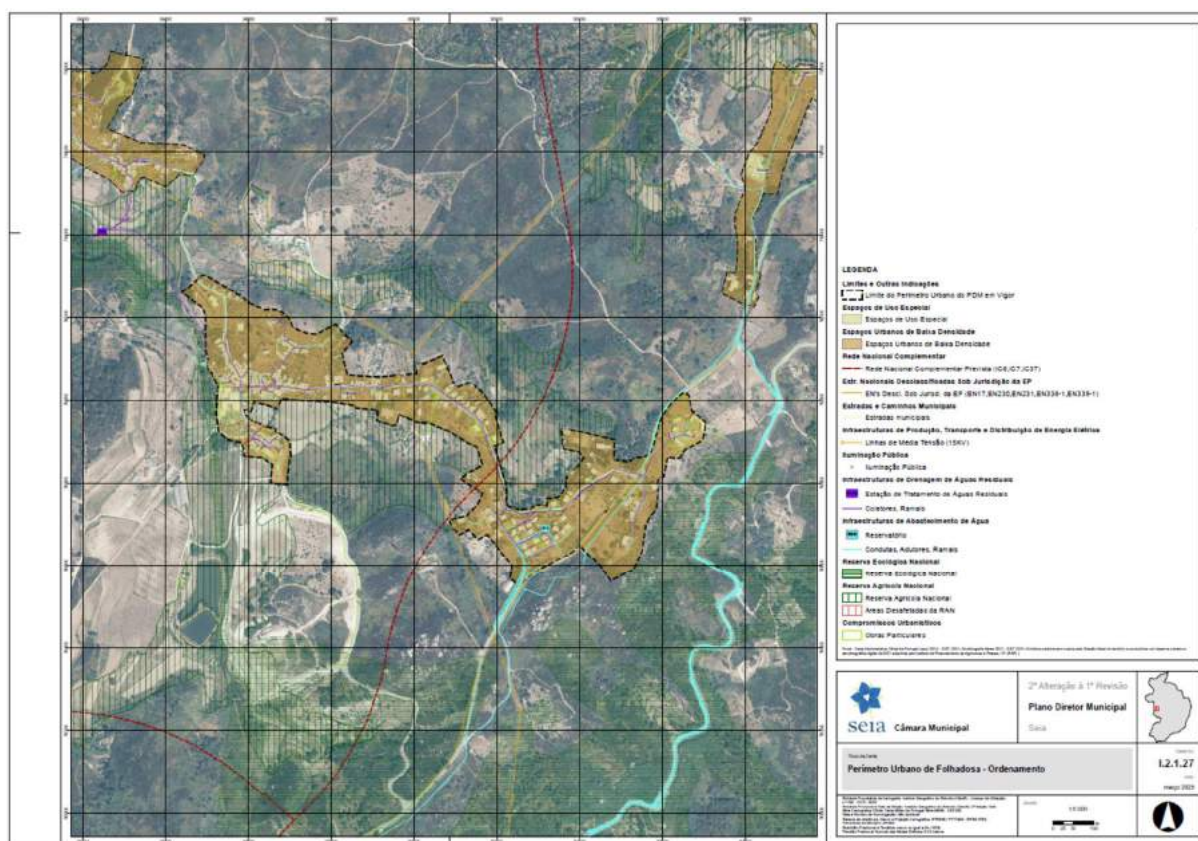
Com base em igual argumento, encontra-se igualmente prevista a desclassificação de uma outra mancha de solos (**Área I**), ainda que com uma expressão territorial inferior. A esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizado** e qualificada como **Espaços Verdes**, atribui-se um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação idêntica à assumida para a área A (**Espaços Agrícolas**).

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais em algumas zonas do aglomerado onde a rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais ainda não se encontra presente, sendo de privilegiar as áreas anteriormente referenciadas e para as quais se pretende manter um estatuto de solo urbano.

2.3.27. FOLHADOSA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Folhadosa** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, nela se considerado uma retração efetiva do perímetro urbano inicialmente proposto (retração de 36 % da área do perímetro urbano inicial), concretizada através da exclusão de algumas áreas que não registavam qualquer possibilidade de edificada e da inclusão de algumas áreas infraestruturadas. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado** e **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
27	-	Urbano	EUBD/EUE	Urbano	EUBD/EUE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e localiza-se na zona central do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através do traçado da EM 517, que estabelece a ligação ao traçado da EN 17, uma das principais vias de atravessamento do concelho e que sustenta a ligação à cidade de Seia.

O aglomerado de **Folhadosa** constitui-se como sede da União das Freguesias de Torrozel e Folhadosa, denotando uma relação de proximidade com os aglomerados de Arcozelo, Torrozel (sede de freguesia), Sandomil (sede de freguesia) e Várzea de Meruge (sede de freguesia).

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 24,89 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 215 edifícios, aos quais estão associados 223 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 117 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 344 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, o aglomerado de **Folhadosa** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Torrozel), sendo igualmente de relevar a sua relação de proximidade com o aglomerado de Sandomil, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Folhadosa** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede

viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

De relevar, no entanto, a existência de algumas edificações no quadrante nordeste do aglomerado que não se encontram ainda abrangidas pela rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, sendo que nestas situações, ainda que em número reduzido, o serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Folhadosa** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Folhadosa** possui no seu perímetro alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente o Campo de futebol de Folhadosa e a Casa de Repouso Nossa Senhora do Socorro, que integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos.

Importará, no entanto, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Sandomil** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Sandomil, Extensão Saúde de Sandomil, Farmácia e um equipamento afeto à Associação Humanitária de Sandomil, que integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos) e **Torrozelo** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Torrozelo, Pavilhão Polidesportivo de Torrozelo, Extensão Saúde de Torrozelo e o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Solidariedade de Torroselo, que integra as valências de Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Folhadosa** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre as preexistências de edificado que se apresentam fortemente ancoradas em torno do traçado da EM 517, via que sustenta a estruturação de todo o aglomerado e assegura a ligação ao traçado da EN17.

Considerou-se, nesta medida, a inclusão de algumas áreas onde o grau de consolidação urbana não se manifesta de forma tão evidente, nomeadamente em torno do traçado da EN 17 (quadrante sudeste) e, no quadrante noroeste do aglomerado, em torno do traçado da EM 517, sendo de relevar que estas áreas se apresentam servidas por vias que se encontram já servidas por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Folhadosa** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Uso Especial** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Folhadosa**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem na zona nascente (na envolvente da EM 517 e da EN 17) e no quadrante nordeste (na envolvente da EM 517), e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta servido por todas as infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária.

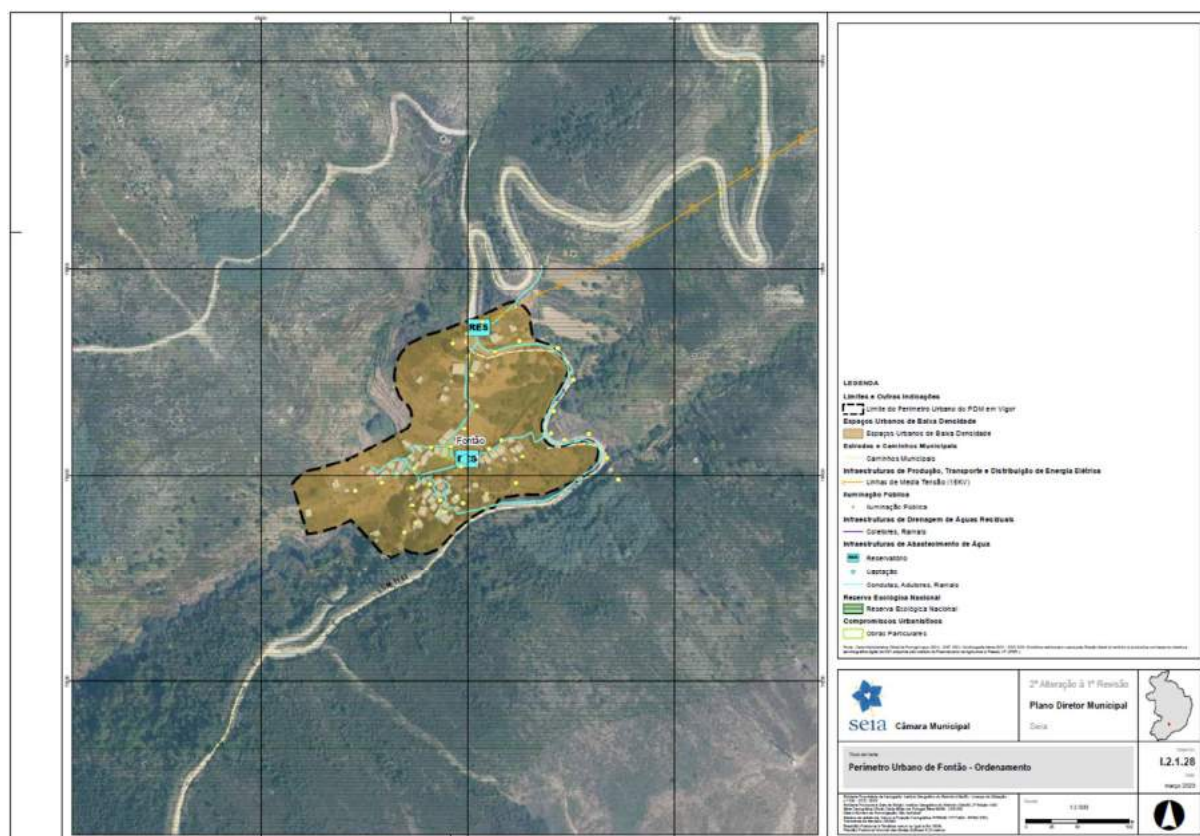
A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e dos núcleos de edificado de maior dimensão, tendo em consideração as características morfotipológicas do edificado, visando a garantia da rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas já em funcionamento.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.28. FONTÃO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Fontão** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 14 % da área do perímetro urbano inicial), sendo esta concretizada, designadamente na zona nascente, com base na definição dos limites do aglomerado em função da via que sustenta o estabelecimento da acessibilidade viária ao exterior. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
28	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, importando relevar que não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da CM 1133, que estabelece a ligação à EN 231, uma das principais vias que sustenta a mobilidade viária no concelho.

Em razão do seu posicionamento, o aglomerado de **Fontão** faz parte integrante da freguesia de Loriga e evidencia uma relação de proximidade física e funcional com os aglomerados de Frádigas, Aguincho e Vasco Esteves de Baixo.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (3,68 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 26 edifícios, aos quais estão igualmente associados 26 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de apenas 1 família, que reflete a presença de uma população residente de apenas 2 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Fontão** denota uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Loriga) e também com o aglomerado de Alvoco da Serra, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Fontão** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia**, sendo que estes serviços são assegurados praticamente à totalidade das preexistências de edificado em presença.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que concerne ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

Apesar de **Fontão** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado nos aglomerados de Loriga e Alvoco da Serra, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Fontão** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Loriga**, onde se observa já uma significativa oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (EB Dr. Reis Leitão, JI do Centro de Assistência Paroquial de Loriga (privado), Campo de futebol de Loriga, Campo de jogos de Santa Eulália, Campo de jogos da EB23 de Loriga, Extensão Saúde de Loriga, duas farmácias, Quartel dos Bombeiros Voluntários de Loriga, Centro de Assistência Paroquial de Loriga (que integra as valências de Creche, Jardim de Infância + Centro de Dia e ERPI), Jardim de Infância da EB Dr. Reis Leitão e ainda um equipamento afeto à Associação Louriguense que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário) e também o aglomerado de **Vasco Esteves de Baixo** (Campo de futebol de Vasco Esteves de Baixo).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Fontão** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona central) e algumas preexistências

de edificado que se verificam na sua envolvente imediata, e, em particular, a norte deste núcleo de edificado que apresenta um maior grau de consolidação, e que marcam presença em torno do traçado da CM 1133. A ocupação em torno do traçado da CM 1133, que se encontra já servida por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas, contribuirá de forma efetiva para o reforço da coerência deste pequeno aglomerado.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem atribuir a **Fontão** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Fontão**.

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes a norte do núcleo edificado principal, de forma a garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial.

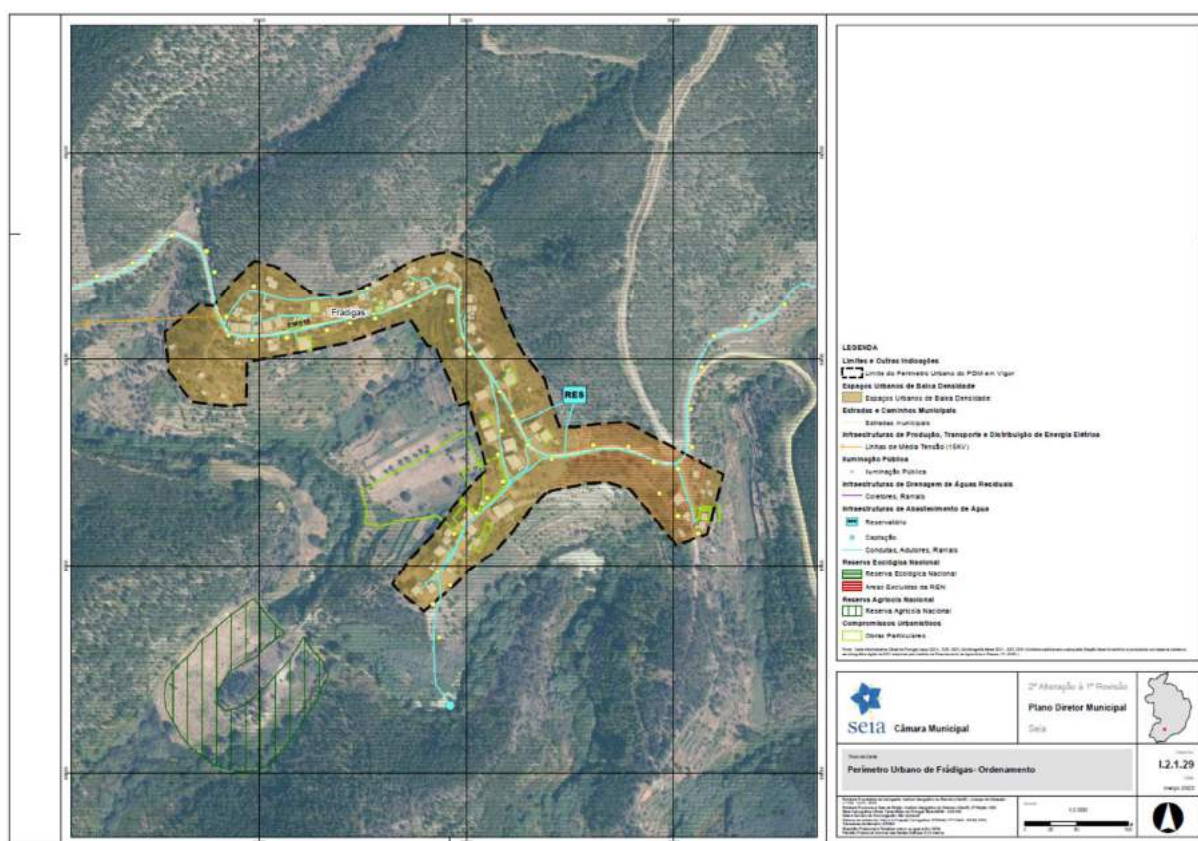
A proposta de ordenamento em torno deste aglomerado, determina, assim, criação de um perímetro urbano que promove o enquadramento do edificado existente, suportado em torno da estrutura viária existente, em ambos os lados destes arruamentos, em acordo com as características morfotológicas do edificado em presença e com a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas atualmente em serviço no aglomerado.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado, assim como a expansão das redes de abastecimento de água e distribuição de energia, sempre que tal se justifique, ação que deverá ser articulada com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.29. FRÁDIGAS

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Frádigas** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 59 % da área do perímetro urbano inicial), sendo esta concretizada através da exclusão de algumas áreas integradas no perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997 que não apresentavam possibilidade de edificação. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
29	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona central. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da EN 519, que estabelece a ligação à EN 230, uma das principais vias que sustenta a mobilidade viária no concelho.

Em razão do seu posicionamento, o aglomerado de **Frádigas** faz parte integrante da União de Freguesias de Vide e Cabeça e evidencia uma relação de proximidade física e funcional com os aglomerados de Aguincho e Barriosa.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (5,38 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 48 edifícios, aos quais estão igualmente associados 48 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 11 famílias, que refletem a presença de uma população residente de apenas 22 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Frádigas revela** uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e também com a sede de freguesia em que se integra (Vide), sendo ainda de relevar a sua proximidade a Alvoco da Serra, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Frádigas** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia** em toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que observa relação direta com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

Apesar de **Frádigas** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado no aglomerado vizinho de Barriosa, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Frádigas** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Vide** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos, que integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Frádigas** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre as preexistências de edificado que configuram um povoamento linear concentrado ao longo do traçado da via que sustenta a estruturação (EM 519).

Considerou-se, assim, a inclusão de duas áreas (nascente e poente) que apresentam já algumas preexistências de edificado, ainda que o seu grau de consolidação seja manifestamente inferior ao observado na zona mais central do aglomerado, uma vez que estas preexistências apresentam uma relação direta com a EM 519 e podem ser servidas pelas redes de infraestruturas já existentes

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem atribuir a **Frádigas** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Frádigas**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano deste aglomerado, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes na envolvente do traçado da EM 519, sobretudo nos quadrantes noroeste e sudeste do aglomerado, de forma a garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial.

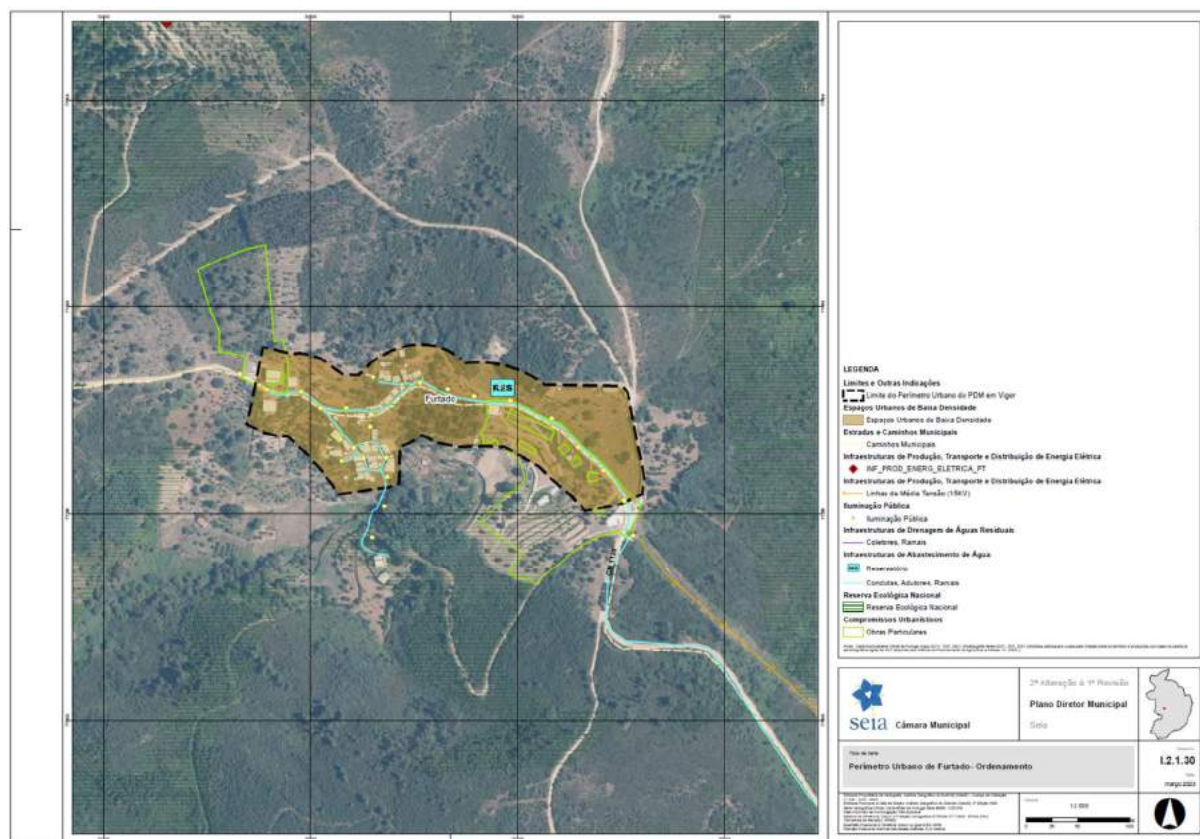
A proposta de ordenamento para este aglomerado, determinou o estabelecimento um perímetro urbano que promove o enquadramento da estrutura edificada existente em estreita articulação com as acessibilidades viárias, tendo em consideração as características morfotipológicas do edificado em presença e a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas atualmente em serviço no aglomerado.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado, assim como a expansão das redes de abastecimento de água e distribuição de energia, sempre que tal se justifique, ação que deverá ser articulada com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.30. FURTADO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Furtado** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, mantendo-se, ainda que com pequenos acertos, o perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997 (retração de 4 % da área do perímetro urbano inicial). A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
30	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona nascente. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e localiza-se na zona central do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da CM 1128, que sustenta a ligação à EN 231, um dos principais eixos viários que atravessa o concelho.

Em razão do seu posicionamento, o aglomerado de **Furtado** integra a freguesia de Sandomil e denota uma forte relação de dependência com a sede da freguesia (Sandomil), sendo igualmente de relevar a sua relação de proximidade com os aglomerados Valezim (sede de freguesia), Sazes da Beira (sede de freguesia), Corgas, Vila Cova à Coelheira, Cabeças

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (3,64 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 21 edifícios, aos quais estão igualmente associados 21 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 8 famílias, que refletem a presença de uma população residente de apenas 12 habitantes.

Apesar de poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Furtado** denota uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de relevar a sua relação e proximidade com alguns aglomerados que se assumem enquanto sedes das respetivas freguesias.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Furtado** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia** em toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado. Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade

gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que observa relação direta com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

Não obstante o aglomerado de **Furtado** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado nos aglomerados vizinhos de Valezim, Sazes da Beira e Corgas, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Furtado** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Corgas** (Campo de futebol de Corga), **Sandomil** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Sandomil, Extensão Saúde de Sandomil, Farmácia e um equipamento afeto à Associação Humanitária de Sandomil, que integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos), **Sazes da Beira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Sazes da Beira, Piscina ao Ar Livre de Sazes da Beira e Centro Paroquial de Sazes da Beira, que integra as valências de Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos), **Valezim** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Valezim, Piscina ao Ar Livre de Valezim, Associação Valesinense de Apoio 3ª Idade (integra a valência de Serviço de Apoio Domiciliário) e ainda **Vila Cova à Coelheira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vila Cova à Coelheira, Pavilhão Polidesportivo de Vila Cova à Coelheira e o Centro de Solidariedade Social de Vila Cova à Coelheira, que integra a valência de Centro de Dia).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Furtado** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez

que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona poente) e algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos na zona nascente do aglomerado, nomeadamente em torno do traçado da CM 1128, via que se encontra já dotada com algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem atribuir a **Furtado** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Furtado**, nela se identificando igualmente alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano deste aglomerado, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes na envolvente do traçado da CM 1128, de forma a garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial.

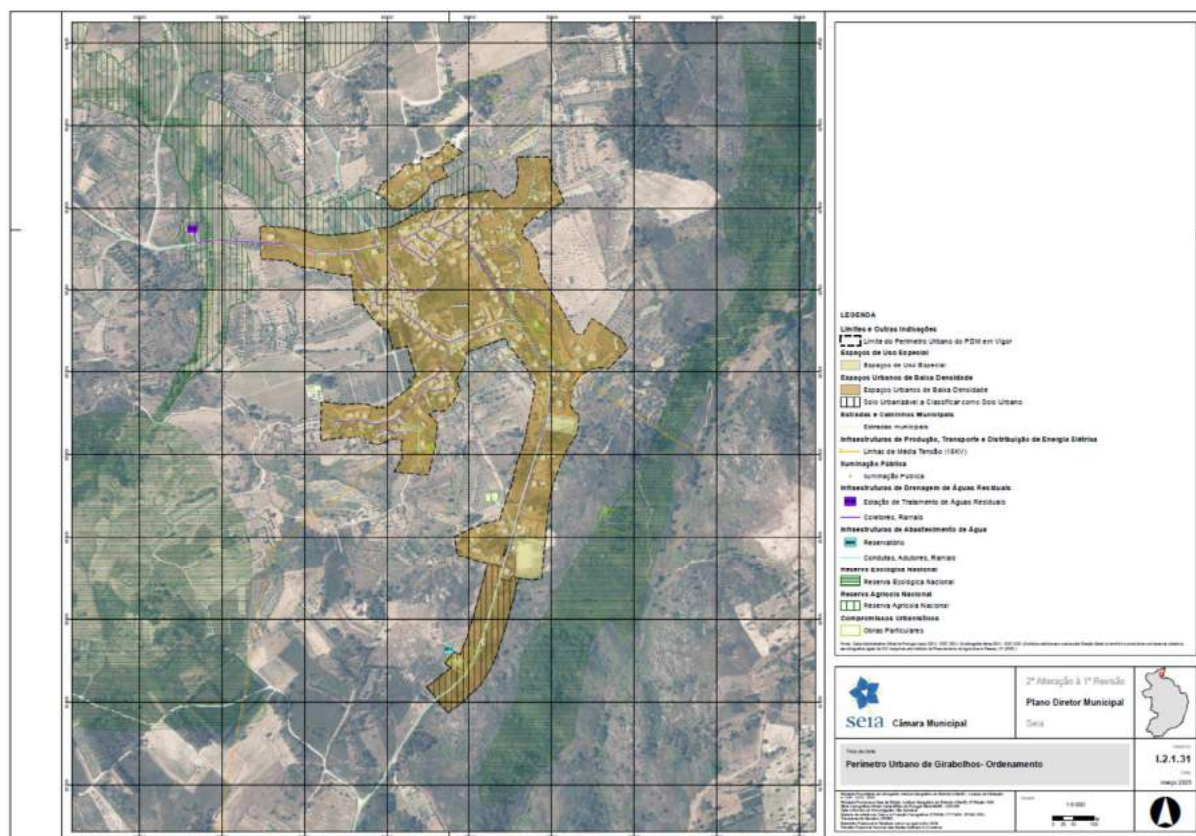
A proposta de ordenamento para este aglomerado, determinou o estabelecimento um perímetro urbano que promove o enquadramento da estrutura edificada existente em estreita articulação com as acessibilidades viárias que servem o aglomerado, tendo em consideração as características morfotipológicas do edificado em presença e a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que servem atualmente o aglomerado.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado.

2.3.31. GIRABOLHOS

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Girabolhos** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites. A redelimitação operada no âmbito do PDM de 2015 manteve, ainda que com alguns acertos o perímetro urbano inicialmente proposto pelo PDM de 1997 (retração de 10% da área do perímetro urbano inicial), considerando para o efeito a exclusão de algumas áreas não comprometidas e a inclusão de algumas áreas que já apresentavam algumas preexistências de edificado, preconizando-se assim a colmatção urbana de algumas áreas periféricas da área central do aglomerado. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
31	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EUE	Urbano	EUBD/EUE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
31.1	29864,03	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona norte. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

A única proposta assumida no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (manchas 31.1) observa relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que não se verifica qualquer interferência com a linha de água supramencionada.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona norte do concelho, o aglomerado de **Girabolhos** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da EM 502-1, que estabelece a ligação ao traçado da EN231, que se assume como sendo uma das principais vias do concelho.

Em razão da sua localização, Girabolhos apresenta uma relação de proximidade física e funcional com alguns aglomerados, designadamente Ortigueira, Lajes (sede de freguesia), Tourais (sede de freguesia), Lapa de Tourais e Paranhos da Beira (sede de freguesia).

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 35,83 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 318 edifícios, aos quais estão igualmente associados 318 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 120 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 246 habitantes. A

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, o aglomerado de Girabolhos assume um estatuto de sede de freguesia e revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo igualmente de evidenciar a sua proximidade aos aglomerados de Torrozele e Paranhos da Beira, que se assumem enquanto sedes das freguesias com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Girabolhos** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

De evidenciar, contudo, a existência de algumas áreas do aglomerado (zonas nascente e sul) que ainda não se encontra servidas pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, sendo que nestas situações este serviço periodicamente assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia, sempre que verificada a presença de edificações que careçam deste serviço.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Girabolhos** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Girabolhos** possui no seu perímetro alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente a Junta de Freguesia, Campo de futebol de Girabolhos.

Importará igualmente relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Lajes** (Campo de futebol de Lajes, Associação de Beneficência e Solidariedade de Lajes (integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário), **Paranhos da Beira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Paranhos da Beira, Extensão Saúde de Paranhos da Beira, Farmácia, o equipamento afeto ao Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro

de Atividades de Tempos Livres) e o equipamento afeto à Associação Humanitária de Paranhos da Beira, que integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos) e **Tourais** (Junta de Freguesia, EB Tourais / Paranhos, Campo de jogos da EB 23 Tourais / Paranhos, Extensão Saúde de Tourais, o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Social e Cultural de Tourais (integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário) e a Casa do Divino Salvador (integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Girabolhos** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona norte do aglomerado) e algumas áreas que já denotam a presença de preexistências de edificado, nomeadamente na zona sul do aglomerado, ao longo da EM 502-1, via que sustenta a estruturação urbana do aglomerado e se encontra já servida por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

A articulação que se pretende ver formalizada considerou igualmente a integração de uma área no quadrante noroeste do aglomerado (igualmente em torno traçado da EM 502-1) que se encontra já infraestruturada com as principais redes de infraestruturas urbanas, bem como uma área no quadrante nordeste que se desenvolve em torno da Rua do Pinheiro Manso e que se encontra igualmente servida por algumas das principais redes de infraestruturas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Girabolhos** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Uso Especial** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Girabolhos**, dela constando identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem no quadrante nordeste do aglomerado e em torno do traçado da EM 502-1, assim

como da necessidade de enquadrar as preexistências de edificado e alguns compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, sendo importante relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da estrutura viária que assegura as acessibilidades várias ao edificado existente.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e dos núcleos de edificado que denotam um maior grau de consolidação urbana, tendo em consideração as características morfotípicas do edificado, de forma a garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**), presente na zona sul, e que se desenvolve de forma linear ao longo do traçado da EM 502-1.

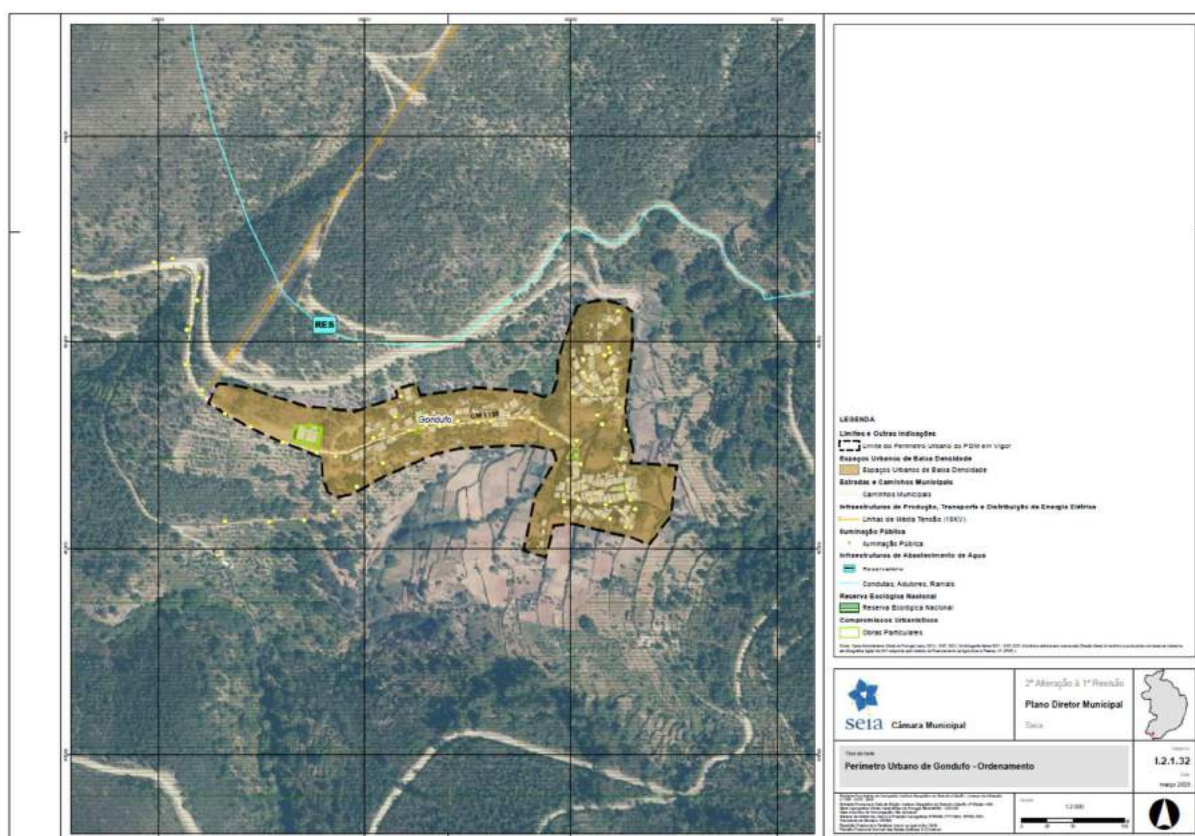
Esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, embora se apresente ainda fortemente descomprometida em termos de ocupações de natureza edificada, já é servida em toda a sua extensão por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas, considerando-se que se apresenta já total ou parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, ainda que pontuais, que ainda não se encontram abrangidas pela totalidade das redes em presença, sendo de evidenciar a Área 1 anteriormente referida, ação que, neste caso concreto, deverá ser articulada com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.32. GONDUFO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Gondufo** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites. A redelimitação operada no âmbito do PDM de 2015 manteve, ainda que com alguns acertos o perímetro urbano inicialmente proposto pelo PDM de 1997 (retração de 15% da área do perímetro urbano inicial), considerando para o efeito a inclusão de uma área que não havia sido incluída no perímetro urbano inicial, nomeadamente na zona central, de forma a assegurar uma leitura de continuidade, garantir a coerência do aglomerado e a conter a fragmentação territorial. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
32	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	x	x	x	✓	✓	x	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e localiza-se na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da CM 1135, que sustenta a ligação à EN 230, um dos principais eixos viários que atravessa o concelho.

Em razão do seu posicionamento, o aglomerado de **Gondufo** faz parte integrante da União de Freguesias de Vide e Cabeça e denota uma relação proximidade com os aglomerados de Balocas, Casas Figueiras, Cide e Coucedeira.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (3,83 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 64 edifícios, aos quais estão igualmente associados 64 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de apenas 8 famílias, que refletem a presença de uma população residente de apenas 8 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Gondufo** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo igualmente de evidenciar a sua relação de proximidade com a sede de freguesia em que se integra (Vide).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Gondufo** se apresenta apenas servido pela **rede de distribuição de energia**. Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de abastecimento de água** e pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, estes serviços são assegurados pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se refere ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

Não obstante **Gondufo** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado no aglomerado de Teixeira de Cima, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis. D

e referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Gondufo** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Vide** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos, que integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Gondufo** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez

que potencia a articulação entre as preexistências de edificado que configuram um povoamento linear concentrado ao longo do traçado da CM 1135, sobretudo na zona nascente do aglomerado e algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos na zona central e nascente, igualmente em torno do traçado da via suprarreferida, ainda que esta não se apresente ainda servida por algumas das redes de infraestruturas urbanas usualmente presentes em áreas marcadamente urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Gondufo** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Gondufo**, dela constando também a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

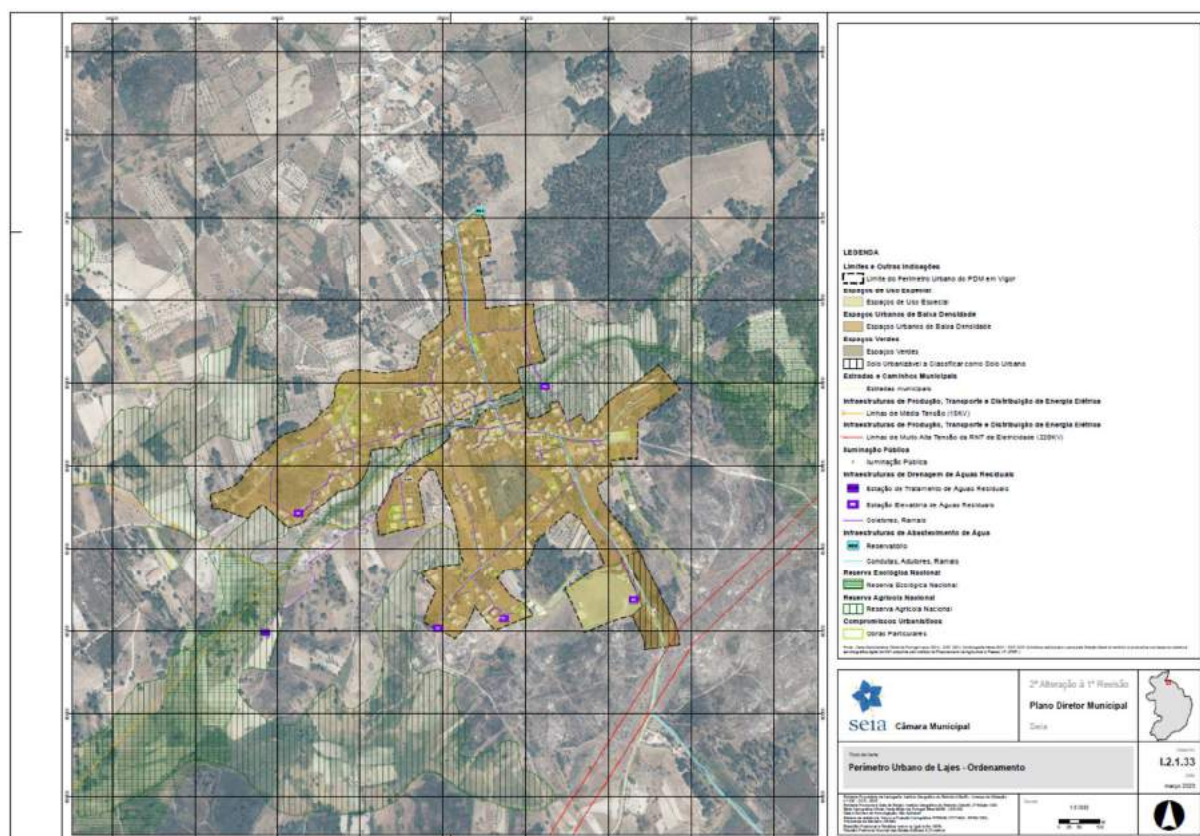
A delimitação do perímetro urbano deste aglomerado, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes na zona poente do aglomerado, ao longo do traçado da CM 1135, de forma garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial.

A proposta de ordenamento em torno deste aglomerado, determina, assim, criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento do edificado existente, suportado em torno do traçado da CM 1135, em ambos os lados desta via, em acordo com as características morfotológicas do edificado em presença e com a necessidade de assegurar futuramente a minimização dos investimentos a realizar com a execução das redes de infraestruturas urbanas necessárias, nomeadamente a rede de abastecimento de água e a rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, sendo determinante que a execução destas redes se possa ver concretizada num horizonte temporal de curto / médio prazo.

2.3.33. LAJES

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Lajes** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites. A redelimitação operada no âmbito do PDM de 2015 manteve, ainda que com alguns acertos o perímetro urbano inicialmente proposto pelo PDM de 1997 (retração de 11% da área do perímetro urbano inicial), considerando para a inclusão de algumas áreas que já registavam ocupações de natureza edificada a exclusão de alguns solos que não se apresentavam comprometidos, de forma a assegurar a contenção da dispersão urbana. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**, **Espaços Verdes - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
33	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EUE/EV	Urbano	EUBD/EUE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
33.1	15682,23	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, e embora se verifique a presença de algumas linhas de água na envolvente imediata e próxima, assim como a presença de solos integrados no regime da REN, não se verifica qualquer interferência destes elementos com o perímetro urbano estabelecido para este aglomerado.

A única proposta assumida no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (manchas 33.1) observa relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que não se verifica qualquer interferência com linhas de água e o solos integrados no regime da REN.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado de **Lajes** integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona norte do concelho, constituindo-se como sendo a sede da União de Freguesias de Tourais e Lajes.

Em razão da sua localização, pode-se assumir que o aglomerado ainda denota alguma relação de proximidade com a sede de concelho, sendo de relevar que as suas principais acessibilidades são asseguradas através da EM 506, que estabelece a ligação à EN 231, uma das principais acessibilidades viárias do concelho.

Devido ao seu posicionamento, o aglomerado de Lajes evidencia uma relação de proximidade com a aglomerados vizinhos, nomeadamente Pinhanços (sede de freguesia), Lapa de Tourais, Tourais (sede de freguesia), Paranhos da Beira (sede de freguesia) e Figueiredo.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 40,56 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 207 edifícios, aos quais estão associados 208 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 114 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 267 habitantes.

Apesar de se poder considerar que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, **Lajes** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo sobretudo de evidenciar a sua relação de proximidade com a sede de 3

freguesia em que o aglomerado se integra (Tourais) e com os aglomerados de Pinhanços e Paranhos da Beira, aglomerados que se assumem enquanto sedes das respetivas freguesias.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Lajes** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

No que observa relação direta com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Lajes** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Lajes** possui no seu perímetro alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente o Campo de futebol de Lajes e a Associação de Beneficência e Solidariedade de Lajes (integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário).

Importará igualmente relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Figueiredo** (Campo de futebol de Figueiredo), **Paranhos da Beira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Paranhos da Beira, Extensão Saúde de Paranhos da Beira, Farmácia, o equipamento afeto ao Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de Tempos Livres) e o equipamento afeto à Associação Humanitária de Paranhos da Beira, que integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos), **Pinhanços** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Pinhanços, Extensão Saúde de Pinhanços; Farmácia, Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de Tempos Livres); Associação Humanitária de Paranhos da Beira (integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos) e também **Tourais** (Junta de Freguesia, EB Tourais / Paranhos, Campo de jogos da EB 23 Tourais / Paranhos, Extensão Saúde de Tourais, o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Social e Cultural de Tourais (integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário) e a Casa do Divino Salvador (integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Lajes** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona central do aglomerado, estruturado em torno do traçado da EM 506) e algumas áreas que já denotam a presença de preexistências de edificado e/ou compromissos urbanísticos, nomeadamente na zona norte, ao longo do traçado da Rua Principal / EM 506, num troço que se apresenta já servido pela totalidade das redes de infraestruturas urbanas.

Considerou-se igualmente a inclusão de algumas áreas onde o grau de consolidação urbana não se manifesta de forma tão evidente, nomeadamente na zona sul do aglomerado, igualmente em torno do traçado da Rua Principal / EM 506, onde a infraestruturização se encontra igualmente assegurada, assim como uma área que se desenvolve na zona poente e que integra alguns arruamentos que se encontram igualmente servidos pelas principais redes de infraestruturas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Lajes** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Lajes**, nela se identificação igualmente alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem na zona central e na zona norte do aglomerado, sobretudo em torno da EM 506, assim como da necessidade de enquadrar as preexistências de edificado e alguns compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, sendo importante relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em grande parte da extensão das vias que asseguram as acessibilidades várias ao edificado existente.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento do edificado em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e dos núcleos de edificado que denotam um maior grau de consolidação urbana, tendo em consideração as características morfotológicas do edificado, tendo sempre presente a importância da rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**), presente na zona sul, e que se desenvolve de forma linear ao longo do traçado da EM 506.

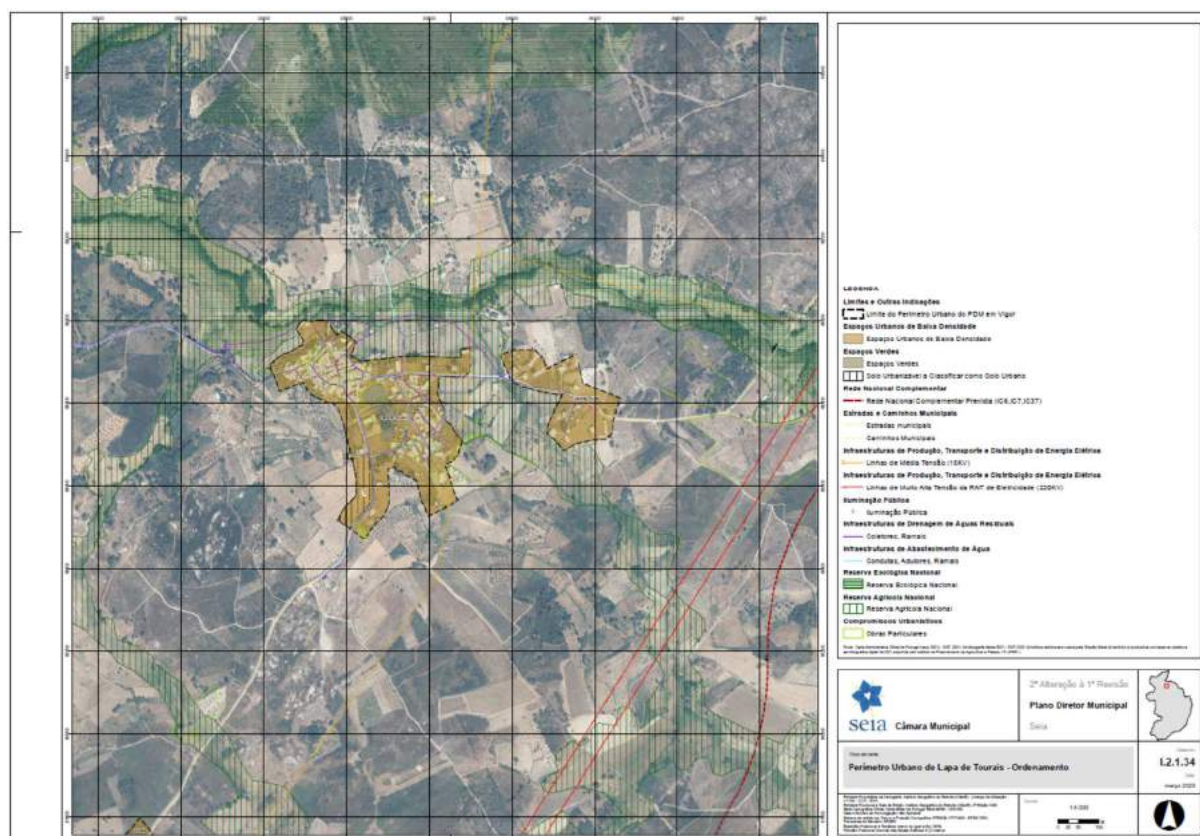
Esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, embora se apresente ainda totalmente descomprometida em termos de ocupações de natureza edificada, apresenta-se confinante com uma área afeta a um equipamento de utilização coletiva (Campo de futebol de Lajes), sendo já servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, ainda que parcialmente, entendendo-se que configura uma área que se apresenta já total ou parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, ainda que pontuais, que ainda não se encontram abrangidas pela totalidade das redes em presença, nomeadamente em algumas áreas da zona norte do aglomerado, sendo também de evidenciar a Área 1, anteriormente referida, ação que, neste caso concreto, deverá ser articulada com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.34. LAPA DE TOURAIS

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Lapa de Tourais** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (aumento de 14% da área do perímetro urbano inicial). A redelimitação operada no âmbito do PDM de 2015 assumiu a exclusão de algumas áreas não comprometidas em termos de edificado e a consolidação dos troços de crescimento linear periféricos, nomeadamente na zona sul do aglomerado, considerando ainda a inclusão de um núcleo edificado a nascente que não havia sido incluído no perímetro urbano inicialmente estabelecido pelo PDM de 1997. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços Verdes - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)									
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel			
34	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EV	Urbano	EUBD/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓
34.1	7310,51	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, e embora se verifique a presença de algumas linhas de água na envolvente imediata e próxima, assim como a presença de solos integrados no regime da REN, não se verifica qualquer interferência destes elementos com o perímetro urbano estabelecido para este aglomerado.

A única proposta assumida no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (manchas 34.1) observa relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que não se verifica qualquer interferência com linhas de água e o solos integrados no regime da REN.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona norte do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da EM 506, que assegura a ligação à EN 231, uma das principais vias que sustenta a mobilidade viária no concelho.

Em razão do seu posicionamento, o aglomerado de **Lapa de Tourais** faz parte da União de Freguesias de Tourais e Lajes e denota uma relação de proximidade física e funcional com a sede de freguesia (Tourais) e com a própria sede de concelho, sendo igualmente notória a sua proximidade aos aglomerados Paranhos da Beira (sede de freguesia), Figueiredo, Vila Chã e Lajes (sede de freguesia).

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 14,94 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 123 edifícios, aos quais estão igualmente associados 123 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 63 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 148 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente relativamente reduzida, o aglomerado de **Lapa de Tourais** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo sobretudo de evidenciar a sua relação de proximidade com a sede de freguesia em que o aglomerado se integra (Tourais) e também com Paranhos da Beira, aglomerados que se assume enquanto sede da respetiva freguesia.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Lapa de Tourais** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

No que concerne ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Lapa de Tourais** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Lapa de Tourais** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Figueiredo** (Campo de futebol de Figueiredo), **Lajes** (Campo de futebol de Lajes e Associação de Beneficência e Solidariedade de Lajes, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário), **Paranhos da Beira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Paranhos da Beira, Extensão Saúde de Paranhos da Beira, Farmácia, o equipamento afeto ao Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de Tempos Livres) e o equipamento afeto à Associação Humanitária de Paranhos da Beira, que integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos) e também **Tourais** (Junta de Freguesia, EB Tourais / Paranhos, Campo de jogos da EB 23 Tourais / Paranhos, Extensão Saúde de Tourais, o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Social e Cultural de Tourais (integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário) e a Casa do Divino Salvador (integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas

tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Lapa de Tourais** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (quadrante noroeste do aglomerado) e algumas áreas na sua envolvente sul que já observam a presença de preexistências de edificado e alguns compromissos urbanísticos e que se desenvolve em torno do traçado da Rua Principal / EM 506, ao longo de um troço que se encontra já servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

Complementarmente, e de forma a salvaguardar a coerência formal do aglomerado, foi igualmente considerada a inclusão de um pequeno núcleo de edificado a nascente do núcleo edificado principal de Lapa de Tourais e que se desenvolve em torno da Rua do Comércio (EM 502-2), estando o mesmo associado a uma estrutura viária que se encontra já dotada com as principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Lapa de Tourais** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços Verdes** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Lapa de Tourais**, sendo igualmente identificados alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem no núcleo edificado poente do aglomerado, sobretudo na envolvente do traçado da EM 506, assim como da necessidade de enquadrar as preexistências de edificado e alguns compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, procurando-se, assim, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, sendo importante relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em grande parte da extensão das vias que asseguram as acessibilidades várias ao edificado existente.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento do edificado em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e dos dois núcleos de edificado que compõem o aglomerado, tendo em consideração as características morfotológicas do

edificado e a importância da rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**), presente no quadrante sudoeste do aglomerado e que se desenvolve de forma linear ao longo do traçado da EM 506.

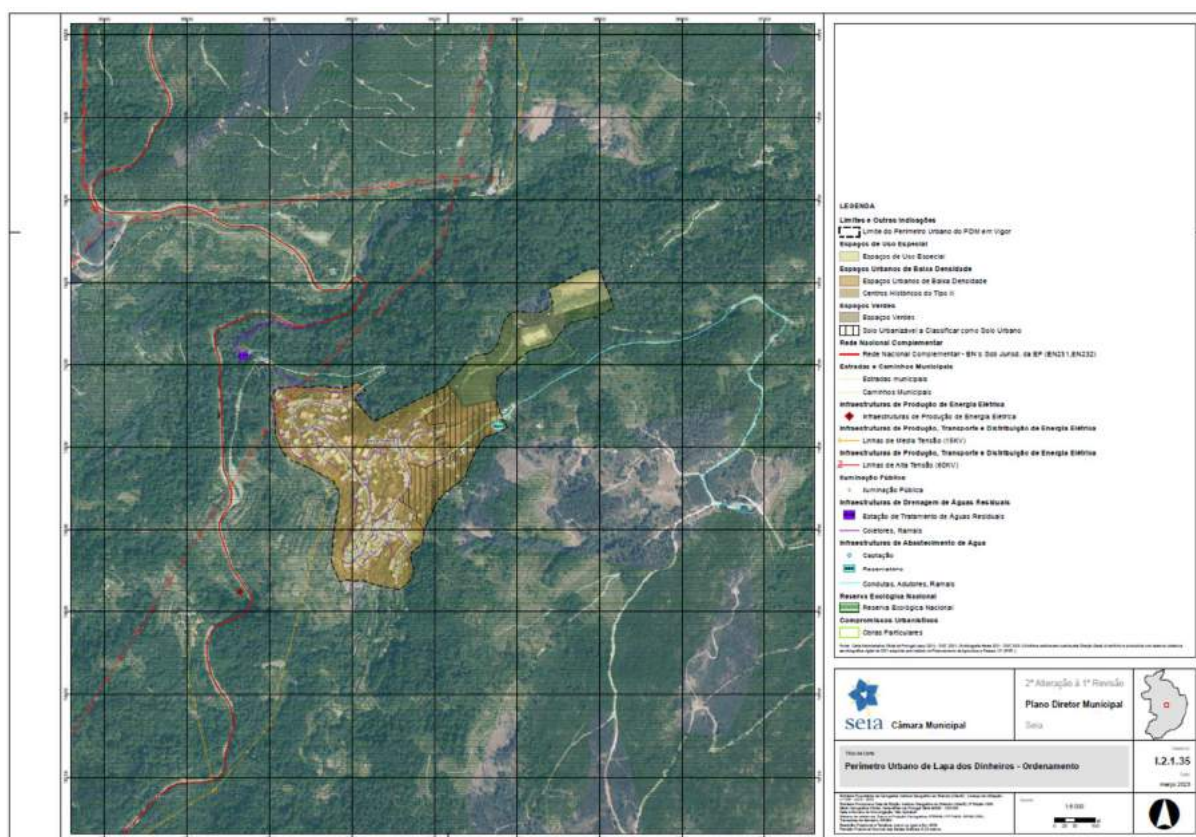
Esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, embora se apresente ainda totalmente descomprometida em termos de ocupações de natureza edificada, apresenta-se já servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas em toda a sua extensão, entendendo-se que configura uma área que se apresenta já total ou parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbano de Baixa Densidade**.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, ainda que pontuais, que ainda não se encontram abrangidas pela totalidade das redes em presença.

2.3.35. LAPA DOS DINHEIROS

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Lapa dos Dinheiros** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, mantendo-se, ainda que com pequenos acertos, o limite do perímetro urbano inicial (aumento de 0,4% da área do perímetro urbano inicial). A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**, **Espaços Verdes - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
35	-	Urbano/Urbanizável	EUBD/EUE/EV	Urbano	EUBD/EUE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
35.1	32338,39	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

A única proposta assumida no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (mancha 35.1) observa relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, verificando-se a presença de um pequeno troço de uma linha de água, pelo que a realização futura de qualquer operação urbanística terá de assegurar o cumprimento das restrições decorrentes das servidões legalmente instituídas.

De relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

De relevar, também, que os solos associados ao regime da REN em presença deste aglomerado estão integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona central do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da CM 1127 506, que assegura a ligação à EN 231, uma das principais vias que sustenta a mobilidade viária no concelho.

Em razão do seu posicionamento, o aglomerado de **Lapa dos Dinheiros** faz parte da União de Freguesias de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros e denota uma relação de proximidade física e funcional com a sede de freguesia e do concelho (Seia), sendo igualmente de relevar a sua proximidade aos aglomerados de Vila Cova à Coelheira, São Romão e Valezim (sede de freguesia).

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 19,50 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 233 edifícios, aos quais estão igualmente associados 236 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 127 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 294 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, o aglomerado de **Lapa dos Dinheiros** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo sobretudo de evidenciar a sua relação de proximidade com Vila Cova à Coelheira, que se assume enquanto sede da freguesia com o mesmo nome e também o seu carácter de periferia e a sua dependência funcional relativamente a São Romão e à cidade de Seia.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Lapa dos Dinheiros** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Lapa dos Dinheiros** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Lapa dos Dinheiros** apenas possui no seu perímetro um equipamento de utilização coletiva, nomeadamente o Campo de futebol de Lapa dos Dinheiros.

Importará, no entanto, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **São Romão** (Centro Escolar de São Romão, Escola Evaristo Nogueira (Ensino profissional), Museu Natural da Eletricidade de Seia, Campo de futebol de São Romão, Pavilhão

Gimnodesportivo de São Romão, Extensão Saúde de São Romão, Farmácia, Quartel dos Bombeiros Voluntários de São Romão, Jardim de Infância da EB de São Romão, Solar do Mimi (Centro de Acolhimento Temporário), Centro Social do Monterroso (que integra as valências de Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos), Casa de Santa Isabel (que integra as valências de Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão e Lar Residencial), **Valezim** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Valezim, Piscina ao Ar Livre de Valezim, Associação Valesinense de Apoio 3ª Idade (integra a valência de Serviço de Apoio Domiciliário) e **Vila Cova à Coelheira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vila Cova à Coelheira, Pavilhão Polidesportivo de Vila Cova à Coelheira e o Centro de Solidariedade Social de Vila Cova à Coelheira, que integra a valência de Centro de Dia).

De relevar igualmente a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Lapa dos Dinheiros** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona central e poente do aglomerado) e algumas preexistências que se observam já na sua envolvente nascente, tirando partido dos investimentos realizados na execução de algumas redes de infraestruturas ao longo do traçado da Rua da Couceladinha.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Lapa dos Dinheiros** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Lapa dos Dinheiros**, sendo igualmente identificados alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem na zona central do aglomerado, nomeadamente em torno do traçado da CM 1127, assim como da necessidade de enquadrar as preexistências de edificado e alguns compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, sendo importante relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais

redes de todas as infraestruturas urbanas em grande parte da extensão das vias que asseguram as acessibilidades várias ao edificado existente.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento do edificado em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e de um núcleo central de edificado que apresenta um elevado grau de consolidação urbana, tendo em presença as características morfotipológicas do edificado e a importância da rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**), presente ao longo do limite nascente do aglomerado e que se apresenta confinante com o traçado da CM 1127. Pela expressão territorial que esta área apresenta, importa assegurar a ampliação de algumas redes de infraestruturas já existentes no aglomerado, nomeadamente as redes de abastecimento de água e de saneamento.

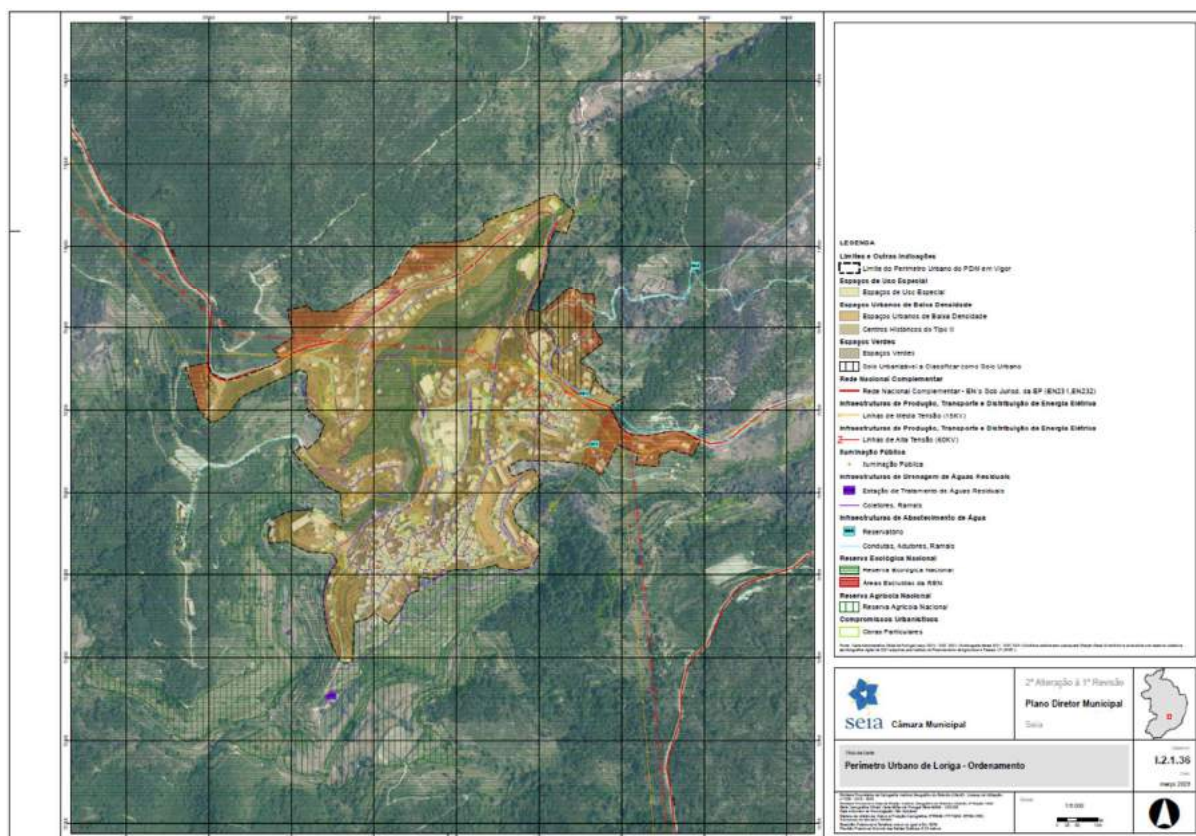
Esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, embora já observe algumas preexistências de edificado, ainda denota uma significativa capacidade de edificação, apresenta-se servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, ainda que parcialmente, entendendo-se que configura uma área que se apresenta já total ou parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, ainda que pontuais, que ainda não se encontram abrangidas pela totalidade das redes em presença, de entre elas se destacando a Área 1, anteriormente referida, ação que, neste caso concreto, deverá ser articulada com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.36. LORIGA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Loriga** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 14% da área do perímetro urbano inicial). A redelimitação operada no âmbito do PDM de 2015 assumiu a exclusão de algumas áreas não comprometidas em termos de edificado, sobretudo na zona sul do aglomerado, assim como a integração de um conjunto de preexistências implantadas ao longo da EN231, nomeadamente na zona norte do aglomerado. Complementarmente, foi ainda incluída uma extensão área que atravessa toda a zona central de Loriga, maioritariamente coincidente com solos integrados no regime da REN, sendo os mesmos assumidos enquanto parte determinante da estrutura ecológica necessária ao equilíbrio do aglomerado urbano. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**, **Espaços Verdes - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)									
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel			
36	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EUE/EV	Urbano	EUBD/EUE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
36.1	25526,78	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

A única proposta assumida no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (mancha 36.1) observa relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que não se verifica qualquer interferência com a linha de água supramencionada ou com áreas integradas no regime da REN.

De relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos estão salvaguardadas.

Importa também salientar que os solos associados ao regime da REN em presença deste aglomerado estão integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 2. Localizado na zona sul do concelho, o aglomerado de **Loriga** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através do traçado da EN 231, que se assume como sendo uma das principais vias do concelho.

Em razão da sua localização Loriga denota uma relação de proximidade com os aglomerados de Sazes da Beira (sede de freguesia), Cabeça, Alvoco da Serra (sede de freguesia).

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 55,31 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 592 edifícios, aos quais estão associados 867 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 428 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 1047 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que denota uma significativa expressão, face à realidade concelhia, **Loriga** assume um estatuto de sede de freguesia e revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua proximidade aos aglomerados de Sazes da Beira e Alvoco da Serra, que se assume enquanto sedes das respetivas freguesias.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Loriga** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado que se encontram presentes no aglomerado.

No que observa relação com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Loriga** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Loriga** já observa uma significativa oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (EB Dr. Reis Leitão, Campo de futebol de Loriga, Campo de jogos de Santa Eulália, Campo de jogos da EB23 de Loriga, Extensão Saúde de Loriga, duas farmácias, Quartel dos Bombeiros Voluntários de Loriga, Centro de Assistência Paroquial de Loriga (que integra as valências de Creche, Jardim de Infância, Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos), Jardim de Infância da EB Dr. Reis Leitão e ainda um equipamento afeto à Associação Louriguense que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário).

Importará igualmente relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Alvoco da Serra** (Campo de futebol de Alvoco da Serra, Piscina ao Ar Livre de Alvoco da Serra e ainda um equipamento afeto ao Centro de Assistência Paroquial de Alvoco da Serra que integra a valência de Serviço de Apoio Domiciliário) e **Sazes da Beira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Sazes da Beira, Piscina ao Ar Livre de Sazes da Beira e Centro Paroquial de Sazes da Beira, que integra as valências de Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Loriga** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que sustenta a articulação entre o núcleo edificado ancorado em torno do traçado da EN 231 e que maior consolidação apresenta (zona sul do aglomerado) e algumas áreas n sua envolvente, nomeadamente no seu quadrante nordeste, onde se observa já a presença de algumas preexistências de edificado a um nível de infraestruturação que justifica o seu estatuto de solo urbano.

A coerência do aglomerado justificou ainda a inclusão de um núcleo edificado a norte, que se desenvolve igualmente ao longo do traçado da EN 231. Embora o grau de consolidação deste edificado não assuma uma expressão tão elevada como a que se observa na zona central de Loriga, o registo de edificado em presença e o nível de infraestruturação presente ao longo das vias que sustentam a estruturação deste conjunto edificado justificam a sua inclusão no perímetro de Loriga.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Loriga** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes** se inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Loriga**, nela se identificando igualmente alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente de um aglomerado que já observa um significativo grau de consolidação urbana, sobretudo na zona sul e ao longo do traçado da EN 231, bem como da necessidade de enquadrar as preexistências de edificado e alguns compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, sendo importante relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão das vias que asseguram as acessibilidades várias ao edificado existente.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento do edificado em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e de um núcleo central de edificado que apresenta um elevado grau de consolidação urbana, tendo em presença as características morfológicas do edificado e a importância da rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**), que se localiza no quadrante nordeste do aglomerado e se apresenta confinante com o traçado da EN 231.

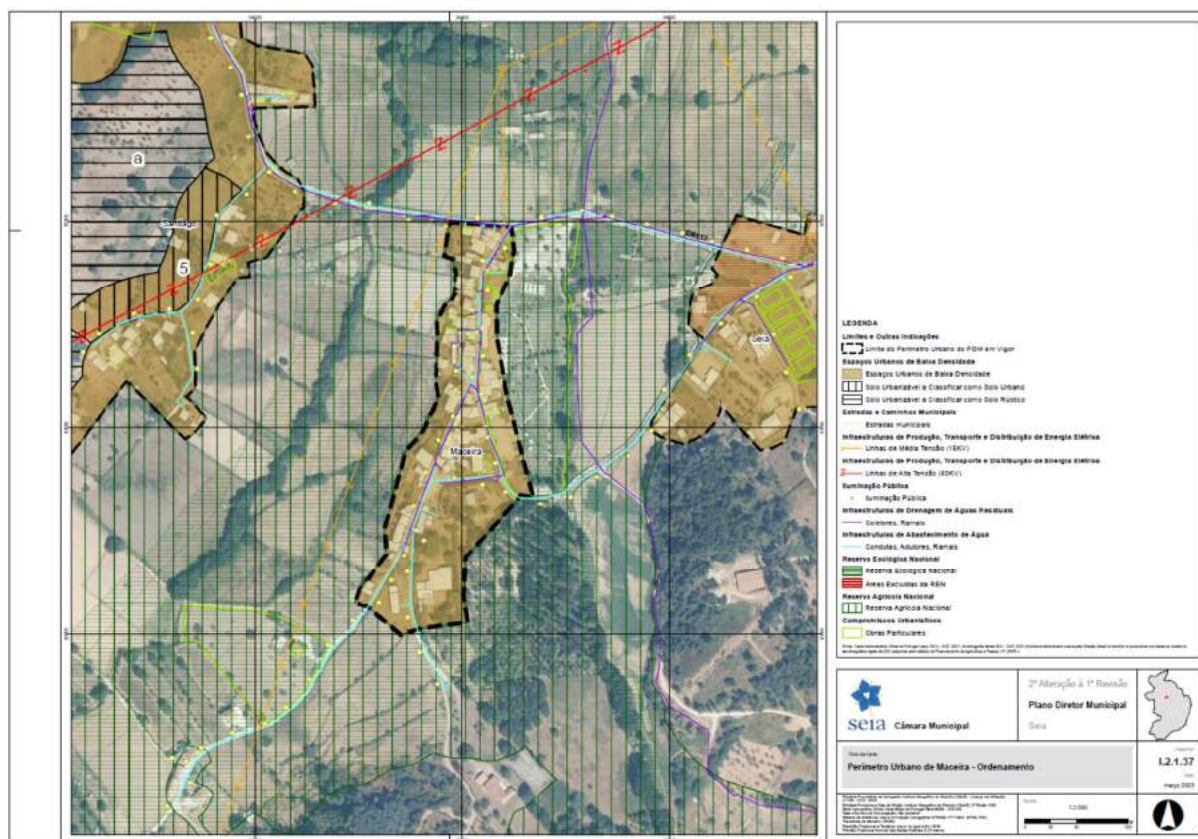
Esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, observa já a presença de um significativo número de preexistências de edificado, sobretudo na proximidade da EN 231, estando igualmente dotada com as principais redes de infraestruturas urbanas, configurando, assim, uma área já total ou parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, sobretudo ao nível da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, privilegiando a supressão das carências observadas na zona nascente do aglomerado e em alguns troços da estrutura viária existente na zona norte.

2.3.37. MACEIRA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Maceira** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, na qual se assumiu a contenção dos limites do perímetro urbano à área edificada existente (retração de 28,5 % da área do perímetro urbano inicial). A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
37	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, e embora se verifique a presença de algumas linhas de água na envolvente imediata e próxima, assim como a presença de solos integrados no regime da REN, não se verifica qualquer interferência destes elementos com o perímetro urbano estabelecido para este aglomerado.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e localiza-se na zona central do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da EM 512, que estabelece a ligação à sede de concelho.

Em razão do seu posicionamento, o aglomerado de **Maceira** faz parte integrante da freguesia de Santiago e denota uma clara relação de dependência funcional da sede de freguesia (Santiago) e da própria sede de concelho, sendo ainda de relevar a sua proximidade com os aglomerados de Folgosa da Madalena, Folgosa do Salvador, São Romão e Catraia de São Romão.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (3,18 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 46 edifícios, aos quais estão igualmente associados 46 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 24 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 55 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Maceira** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Santiago), sendo igualmente de evidenciar o seu caráter de periferia e a sua dependência funcional relativamente à cidade de Seia.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Maceira** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado que se encontram presentes no aglomerado.

De evidenciar apenas a existência de algumas preexistências de edificado na zona sul do aglomerado que não dispõem de acesso à **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, sendo o respetivo serviço assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que observa relação com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Maceira** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Maceira** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Santiago** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Santiago, Campo de jogos de Santiago; Jardim de Infância de Santiago e ainda um equipamento da Santa Casa da Misericórdia de Seia que integra as valências de Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos) e **São Romão** (Centro Escolar de São Romão, Escola Evaristo Nogueira (Ensino profissional), Museu Natural da Eletricidade de Seia, Campo de futebol de São Romão, Pavilhão Gimnodesportivo de São Romão, Extensão Saúde de São Romão, Farmácia, Quartel dos Bombeiros Voluntários de São Romão, Jardim de Infância da EB de São Romão, Solar do Mimi (Centro de Acolhimento Temporário), Centro Social do Monterroso (que integra as valências de Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos), Casa de Santa Isabel (que integra as valências de Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão e Lar Residencial).

De relevar igualmente a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Maceira** promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que se circunscreve a um núcleo edificado de pequena dimensão que se apresenta sobretudo estruturado em torno de um arruamento (Rua Direita) que assegura sua ligação ao traçado da EM518, que se desenvolve imediatamente a norte.

A delimitação do perímetro de Maceira considerou a inclusão de uma área de pequena dimensão, no quadrante sudeste do aglomerado, não apenas em razão da presença de algumas preexistências de edificado, mas também, e sobretudo, pelo nível de infraestruturação já observado no local.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Maceira** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Maceira**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem na zona sul do aglomerado e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta servido por todas as infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua estrutura viária.

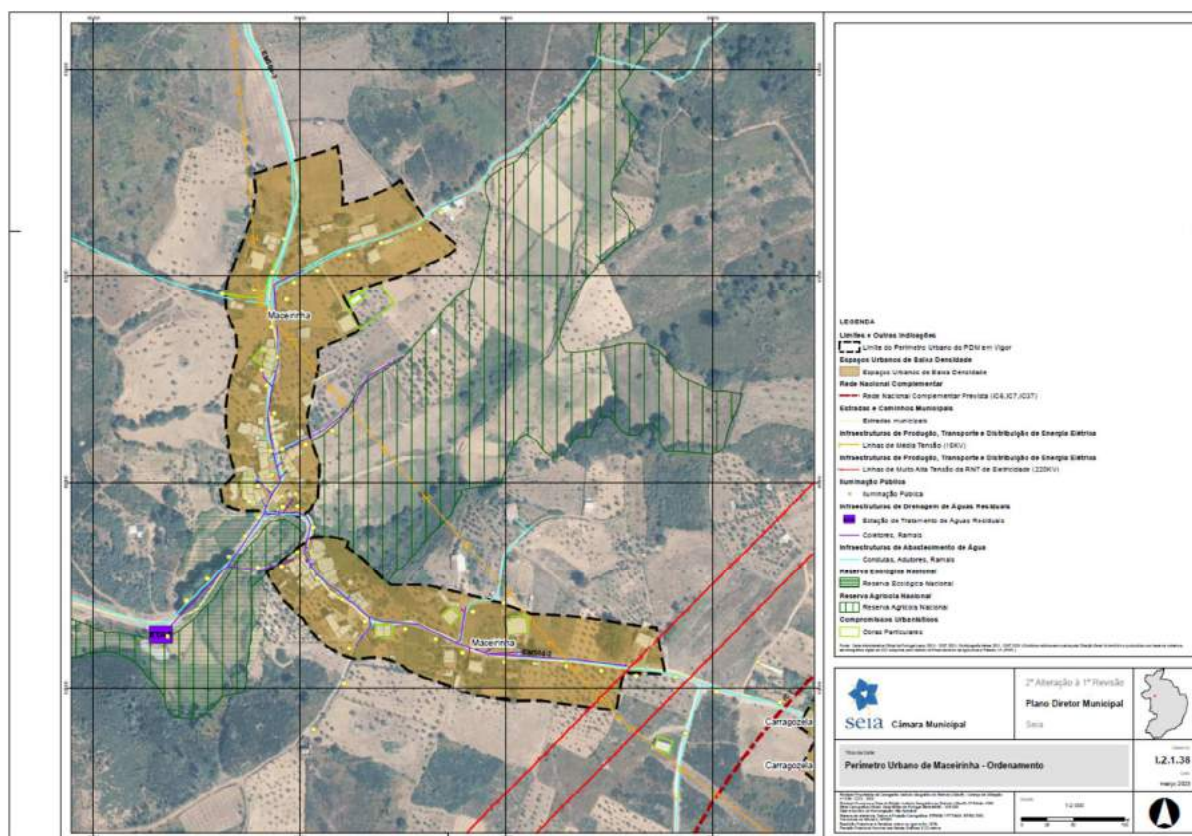
A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento de um núcleo edificado fortemente consolidado em torno das acessibilidades viárias existentes, tendo em consideração as características morfotípicas do edificado, de forma a garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais na zona sul do aglomerado.

2.3.38. MACEIRINHA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Maceirinha** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, na qual se assumiu sobretudo a contenção dos limites do perímetro urbano à área edificada existente (retração de 35 % da área do perímetro urbano inicial), ainda quer considerando a inclusão de algumas pequenas áreas na envolvente da via que atravessa o aglomerado, de forma a concretizar a colmatagem urbana e a contenção da eventual continuidade da expansão linear do aglomerado. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)									
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)		
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel	
38	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, e embora se verifique a presença de algumas linhas de água na envolvente imediata e próxima, assim como a presença de solos integrados no regime da REN, não se verifica qualquer interferência destes elementos com o perímetro urbano estabelecido para este aglomerado.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e localiza-se na zona central do concelho, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através da EM 504-3 e também da 504-2, que estabelece a ligação ao traçado da EN 17, uma das vias de maior importância nas acessibilidades do concelho.

Em razão do seu posicionamento, o aglomerado de **Maceirinha** faz parte integrante da União de Freguesias de Sameice e Santa Eulália e denota uma clara relação de proximidade com a sede de freguesia (Sameice) e com a própria sede de concelho, sendo igualmente de relevar a proximidade com os aglomerados de Carragozela (sede de freguesia), Santa Eulália e Folgosa da Madalena.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (6,98 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 42 edifícios, aos quais estão associados 43 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 23 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 56 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Maceirinha** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Sameice), sendo igualmente de evidenciar a sua proximidade ao aglomerado de Carragozela, que se assumem enquanto sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Maceirinha** apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado que se encontram presentes no aglomerado.

De evidenciar apenas a existência de algumas preexistências de edificado na zona norte do aglomerado que não dispõem de acesso à **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, sendo o respetivo serviço assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que observa relação com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Maceirinha** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Maceirinha** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Carragozela** (Campo de futebol de Carragozela e Pavilhão Polidesportivo de Carragozela) e **Sameice** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Sameice).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Maceirinha** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que sustenta a articulação entre os dois núcleos de edificado de pequena dimensão que constituem o aglomerado e que se encontram segmentados por uma linha de água.

Considerou-se, assim, a delimitação de um perímetro orientado a partir do núcleo edificado mais consolidado do aglomerado, que se desenvolve na proximidade da linha de água suprarreferida, e a inclusão de algumas preexistências de edificado que marcam presença em torno da Rua Nossa Senhora de Fátima / EM 504-3 (zona norte) e da Rua Principal / EM 504-2 (zona

sul), tendo em observação as preexistências e o fato que estas vias se apresentam já parcial ou totalmente servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Maceirinha** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Maceirinha**, nela se identificando também alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

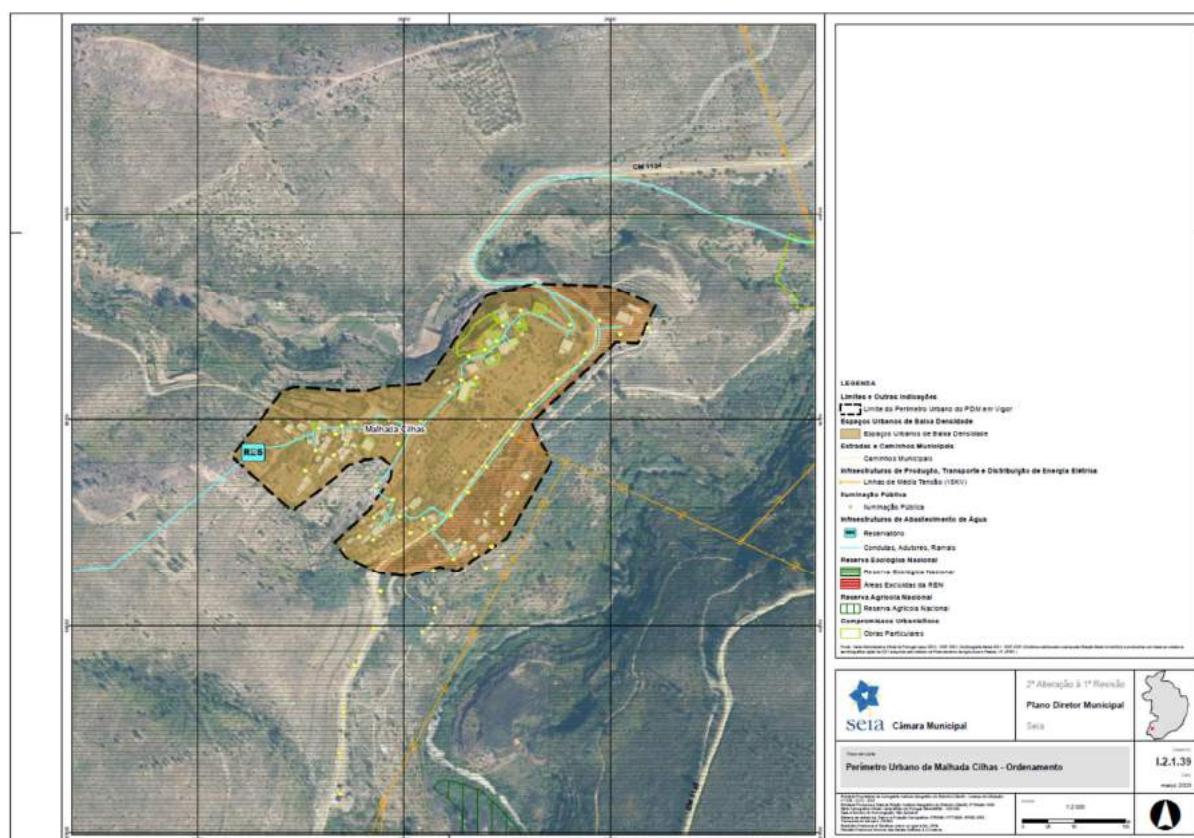
A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem na zona norte e no quadrante nordeste do aglomerado e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, de forma a garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta servido por todas as infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua estrutura viária, com exceção de alguns troços na zona norte.

A proposta de ordenamento estabelecida para este aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento de um núcleo edificado fortemente consolidado em torno do traçado da EM 504-2, tendo em consideração as características morfotipológicas do edificado, de forma a garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado, podendo estas ações articuladas com a realização das operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta à rede já em operação.

2.3.39. MALHADA DAS CILHAS

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Malhada das Cilhas** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, considerando para o efeito a integração de um núcleo edificado que não havia sido incluído no perímetro urbano inicial, nomeadamente a sul da via que estabelecia o limite sul do aglomerado proposto pelo PDM de 1997. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
39	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, e embora se verifique a presença de algumas linhas de água na envolvente imediata e próxima, assim como a presença de solos integrados no regime da REN, não se verifica qualquer interferência destes elementos com o perímetro urbano estabelecido para este aglomerado.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da CM 1134, que assegura a ligação à EN 230, uma das principais vias que sustenta a mobilidade viária no concelho.

Em razão do seu posicionamento, o aglomerado de **Malhada das Cilhas** faz parte da União de Freguesias de Vide e Cabeça, e denota uma clara relação de proximidade física e funcional com a sede de freguesia (Vide), sendo igualmente evidente a sua proximidade aos aglomerados de Coucedeira, Cide, Rodeado e Baloquinhas.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (5,38 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 31 edifícios, aos quais estão igualmente associados 31 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 9 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 19 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Malhada das Cilhas** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo sobretudo de evidenciar a sua proximidade à sede de freguesia em que se integra (Vide).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Malhada das Cilhas** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia**, sendo que estas redes se encontram presentes ao longo de praticamente todas as vias que orientam a estruturação do aglomerado.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que observa relação direta com o **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

Não obstante o aglomerado de **Malhada das Cilhas** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado no aglomerado vizinho de Vide, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Malhada das Cilhas** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Vide** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos, que integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Malhada das Cilhas** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que sustenta a articulação entre o núcleo edificado ancorado em torno do traçado da CM 1134 (quadrante sudeste do aglomerado) e algumas preexistências de edificado que marcam presença e já assumidos a norte e que se encontram já servidos por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas, configurado, assim, um perímetro que assume uma reduzida expressão territorial, mas que abrange a generalidade das ocupações de natureza edificada em presença.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Malhada das Cilhas** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Malhada das Cilhas**, nela se identificando também alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes na zona poente do aglomerado, garantindo-se, desta forma, a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial.

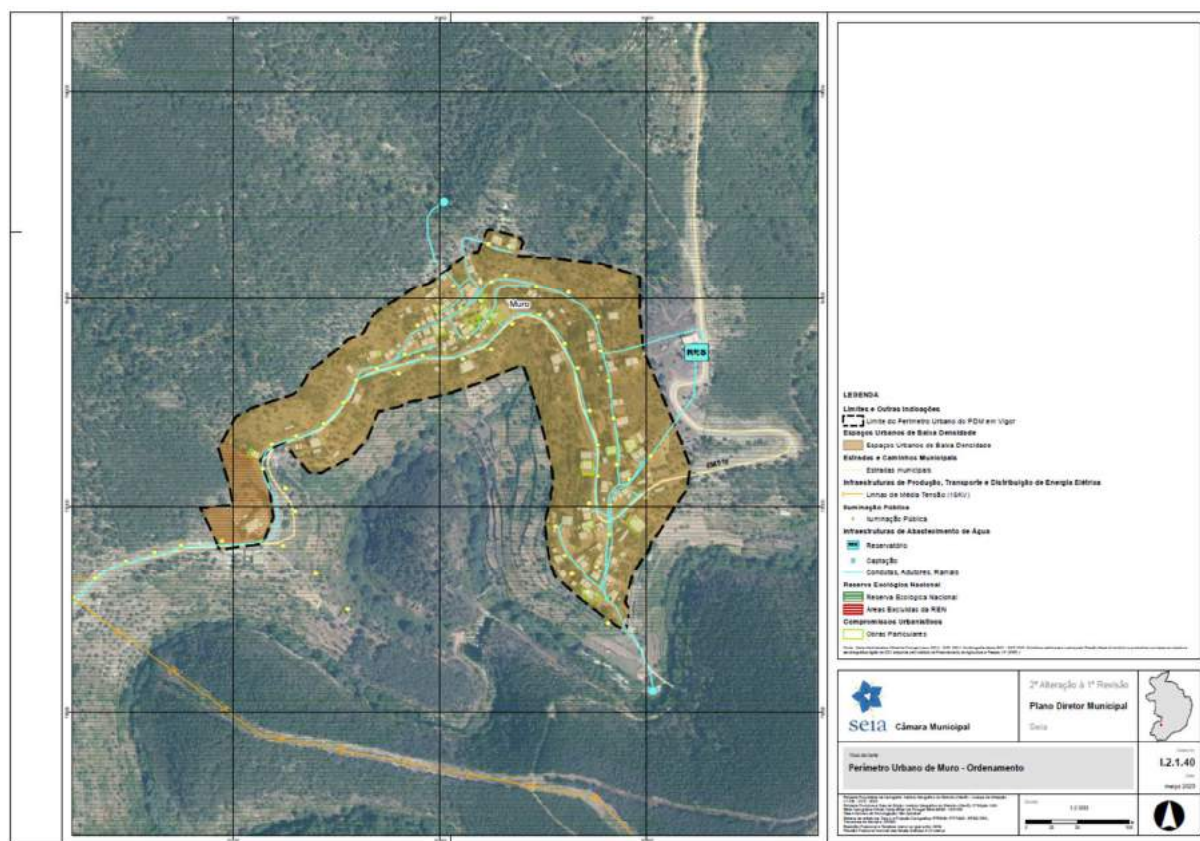
A proposta de ordenamento em torno deste aglomerado, determina, assim, criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento do edificado existente, suportado em torno da estrutura viária existente, sobretudo em torno do traçado da CM 1134, tendo em consideração as características morfotológicas do edificado em presença e a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução de algumas redes de infraestruturas.

apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado, assim como a expansão das redes de abastecimento de água e distribuição de energia, sempre que tal se justifique, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.40. MURO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Muro** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, considerando para o efeito a integração de uma preexistência de edificado na zona poente do aglomerado e a uniformização da profundidade do perímetro urbano a partir da via que atravessa o aglomerado (EM 518), resultando a proposta do limite proposto pelo PDM de 2015 numa retração de 10 % da área do perímetro urbano inicial. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel
40	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da EM 518, via que assegura a ligação à EN 230, uma das principais vias que sustenta a mobilidade viária no concelho.

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Muro** faz parte da União de Freguesias de Vide e Cabeça, e denota uma clara relação de proximidade física e funcional com a sede de freguesia (Vide), sendo igualmente evidente a sua proximidade aos aglomerados de Barriosa, Silvaldal, Casal do Rei

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (7,00 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 73 edifícios, aos quais estão igualmente associados 73 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 15 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 29 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, o aglomerado de **Muro** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo sobretudo de evidenciar a sua proximidade à sede de freguesia em que se integra (Vide).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Muro** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia**, sendo que estas redes se encontram presentes ao longo de praticamente todas as vias que asseguram a estruturação do aglomerado.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

Não obstante o aglomerado de **Muro** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado nos aglomerados vizinhos de Vide e Barriosa, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Muro** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Vide** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos, que integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Muro** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que sustenta a articulação entre dois núcleos de edificado (zona norte e quadrante nordeste do aglomerado) ancorados em torno do traçado da EM 518, bem como a inclusão de algumas preexistências de edificado que se localizam a poente, igualmente em torno do traçado da EM 518, sendo de relevar que as vias que sustentam a presença de ocupações de natureza de natureza edificada se apresentam, já servidas por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Muro** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Muro**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes na zona poente do aglomerado, de forma a garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial.

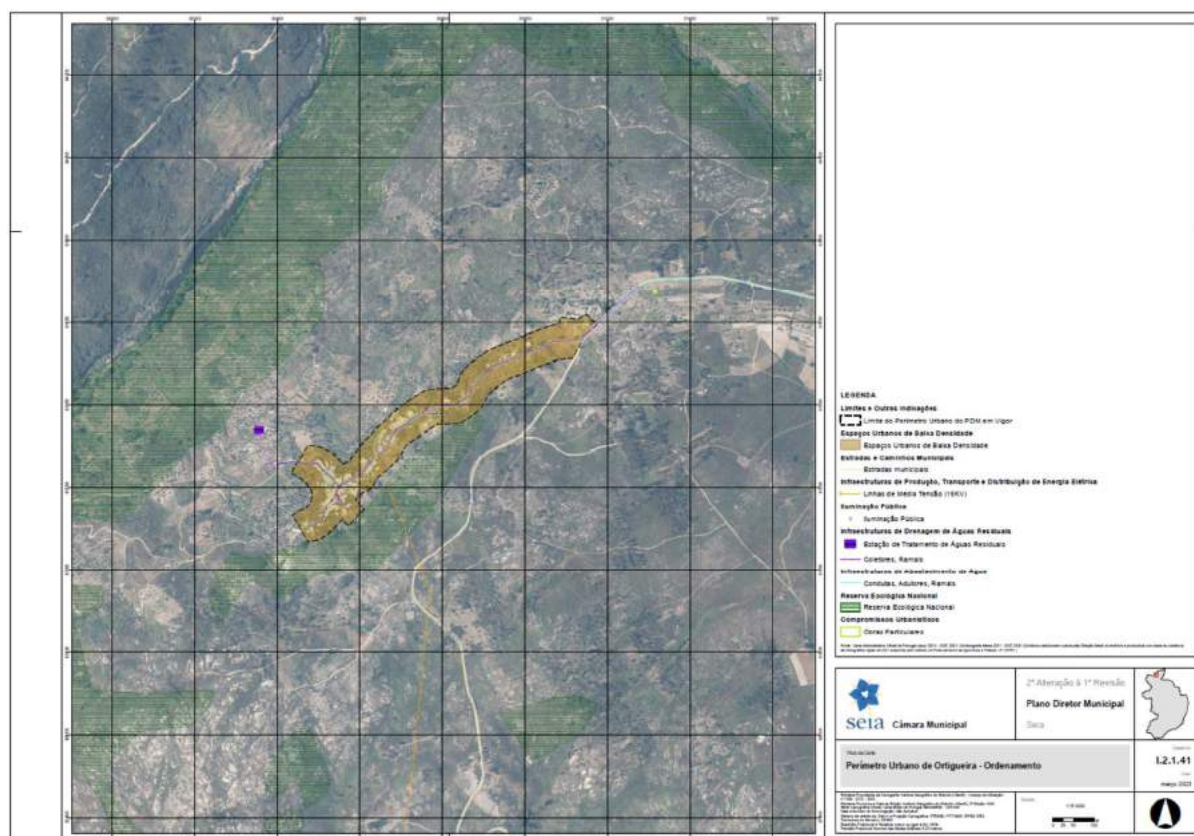
A proposta de ordenamento em torno deste aglomerado, determinou o estabelecimento de um perímetro urbano que assegura o enquadramento do edificado existente, suportado em torno da estrutura viária existente, sobretudo em torno do traçado da EM 518, tendo em consideração as características morfotopológicas do edificado em presença e a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução de algumas redes de infraestruturas.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado, assim como a expansão das redes de abastecimento de água e distribuição de energia, sempre que tal se justifique, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.41. ORTIGUEIRA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Ortigueira** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, mantendo-se, ainda que com pequenos acertos, o perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997 (retração de 0,5% da área do perímetro urbano inicial). A proposta de redefinição dos limites preconizada pelo PDM de 2015 considerou, sobretudo, a regularização da profundidade do perímetro urbano a partir da via que atravessa o aglomerado e a integração de algumas preexistências de edificado na zona nascente do aglomerado (na envolvente imediata da EM 502-1). A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)									
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)		
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel	
41	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, e embora se verifique a presença de algumas linhas de água na envolvente imediata e próxima, assim como a presença de solos integrados no regime da REN, não se verifica qualquer interferência destes elementos com o perímetro urbano estabelecido para este aglomerado.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona norte do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da EM 502-1, que assegura a ligação à EN 231, uma das principais vias que sustenta a mobilidade viária no concelho.

Em razão do seu posicionamento, o aglomerado de **Ortigueira** faz parte da freguesia de Girabolhos e apresenta uma estreita relação de proximidade com a sede de freguesia (Girabolhos), sendo igualmente evidente a sua proximidade aos aglomerados de Carvalho da Loíça, Paranhos da Beira (sede de freguesia) e Tourais (sede de freguesia).

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (8,29 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 59 edifícios, aos quais estão igualmente associados 59 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 29 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 62 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Ortigueira** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Girabolhos), sendo de relevar a sua relação e proximidade com Paranhos da Beira e Tourais, aglomerados que se assumem enquanto sedes das respetivas freguesias.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Ortigueira** apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à globalidade das preexistências de edificado que se encontram presentes no aglomerado.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Ortigueira** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Ortigueira** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Girabolhos** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Girabolhos), **Paranhos da Beira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Paranhos da Beira, Extensão Saúde de Paranhos da Beira, Farmácia, o equipamento afeto ao Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de Tempos Livres) e o equipamento afeto à Associação Humanitária de Paranhos da Beira, que integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos) e também **Tourais** (Junta de Freguesia, EB Tourais / Paranhos, Campo de jogos da EB 23 Tourais / Paranhos, Extensão Saúde de Tourais, o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Social e Cultural de Tourais (integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário) e a Casa do Divino Salvador (integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Ortigueira** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona poente do aglomerado) e as preexistências de edificado que configuram um povoamento linear ao longo do traçado da Rua Nova, sendo de relevar que esta via, assim como as vias que sustentam a estruturação do núcleo edificado poente, se apresenta já dotada com as principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Ortigueira** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Ortigueira**.

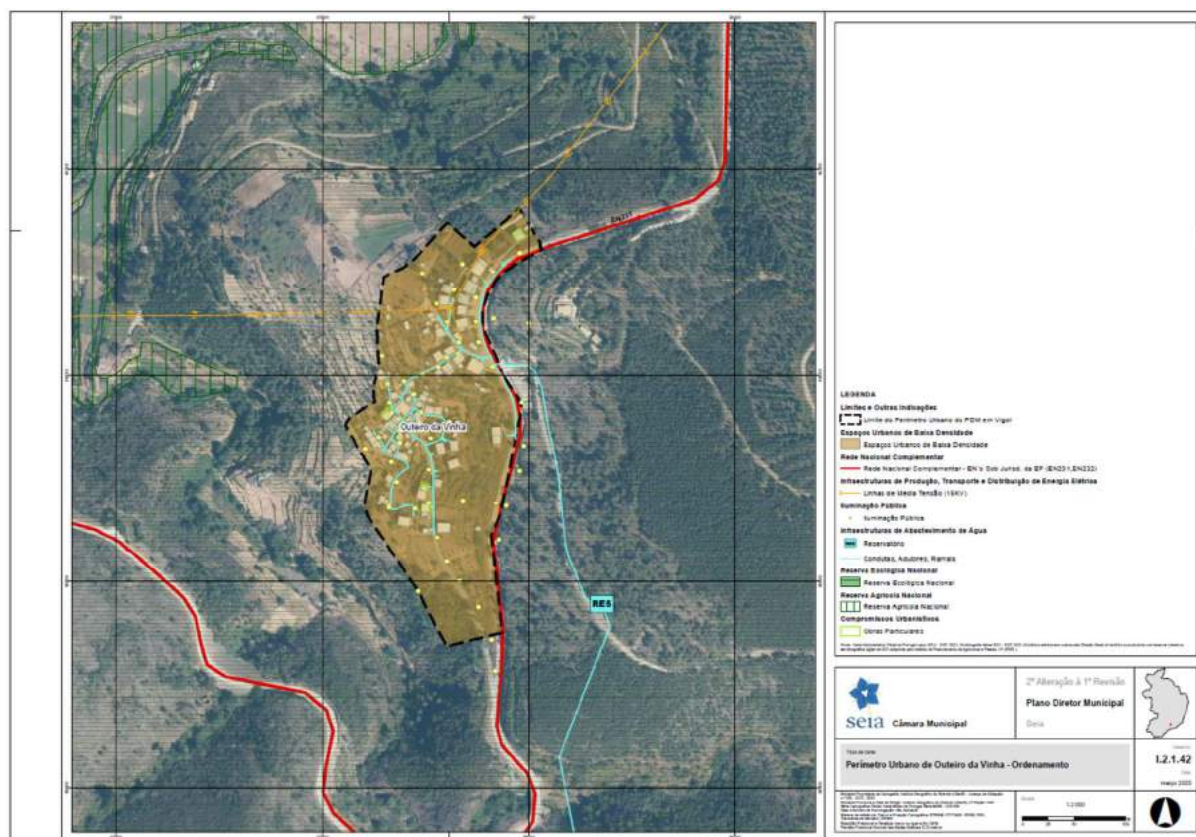
A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem na zona nascente do aglomerado e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta servido por todas as infraestruturas urbanas em toda a extensão da sua estrutura viária.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes, tendo em consideração as características morfotológicas do edificado, procurando garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas já em funcionamento no aglomerado.

2.3.42. OUTEIRO DA VINHA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Outeiro da Vinha** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, mantendo-se, ainda que com pequenos acertos, o perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997 (retração de 21% da área do perímetro urbano inicial). A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel
42	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona central. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da EN 231, via que se assume com sendo uma das principais vias que assegura a mobilidade viária no concelho.

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Outeiro da Vinha** integra a freguesia de Alvoco da Serra, denotando uma estreita relação de proximidade com a sede de freguesia (Alvoco da Serra) e também com Vasco Esteves de Baixo.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (4,52 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 50 edifícios, aos quais estão igualmente associados 50 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 21 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 58 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Outeiro da Vinha** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua relação de proximidade com a sede de freguesia (Alvoco da Serra).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Outeiro da Vinha** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo assegurada a disponibilização destes serviços à globalidade das preexistências de edificado que se encontram presentes no aglomerado.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que observa relação direta com o **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Outeiro da Vinha** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Outeiro da Vinha** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Alvoco da Serra** (Campo de futebol de Alvoco da Serra, Piscina ao Ar Livre de Alvoco da Serra e ainda um equipamento afeto ao Centro de Assistência Paroquial de Alvoco da Serra que integra a valência de Serviço de Apoio Domiciliário).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Outeiro da Vinha** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que sustenta a articulação entre os dois núcleos de edificado que maior consolidação de edificado apresentam (zona central / poente e zona norte, na envolvente imediata do traçado da EN 231) e algumas áreas que não se encontram ainda significativamente comprometidas em termos de ocupações de natureza edificada, mas que se apresentam já servidas por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas, sendo de destacar toda a área que se desenvolve imediatamente a poente do traçado da EN 231.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Outeiro da Vinha** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Outeiro da Vinha**.

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes a norte e a sul do núcleo edificado central, de forma, a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial.

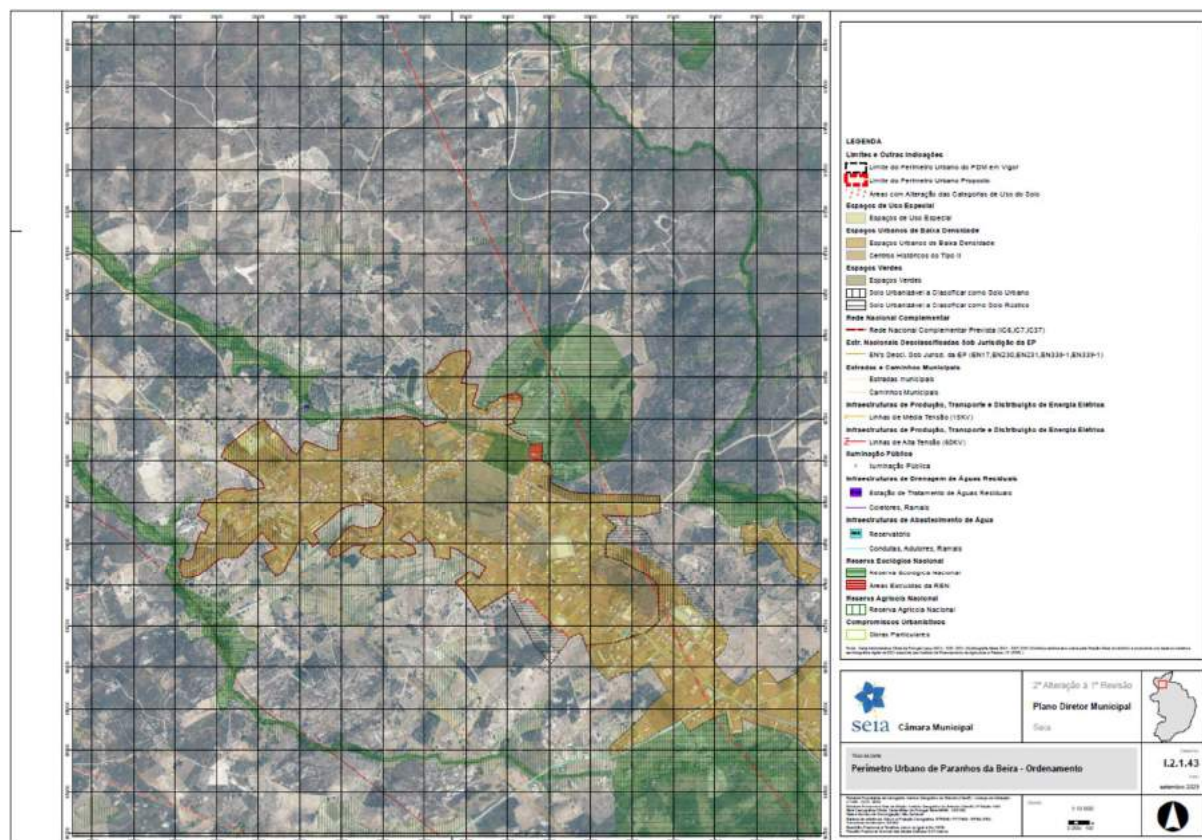
A proposta de ordenamento em torno deste aglomerado, determina, assim, criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento do edificado existente, suportado em torno do traçado da EN 231 e da estrutura viária interna existente, em ambos os lados destes arruamentos, em acordo com as características morfotipológicas do edificado em presença e com a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução de algumas redes de infraestruturas.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado, assim como a expansão da rede de abastecimento de água, sempre que tal se justifique, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.43. PARANHOS DA BEIRA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Paranhos da Beira** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (aumento de 3% da área do perímetro urbano inicial). A delimitação do perímetro urbano resultante da proposta do PDM de 2015 foi concretizada através de acertos no perímetro urbano em vigor, com inclusão e exclusão de áreas em função da sua possibilidade edificável, resultante do acesso às redes de infraestruturas. A delimitação de um espaço verde central resultou da natureza de urbanização linear que caracteriza o aglomerado, formando logradouros de quarteirões de dimensão considerável, onde a manutenção do uso agrícola enriquece o enquadramento paisagístico e ecológico do aglomerado. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**, **Espaços Verdes - Solo Urbanizado**, **Espaços Urbanos de Baixa Densidade – Solo Urbanizável** e **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
43	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EUE/EV	Urbano	EUBD/EUE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
43.1	23554,03	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
43.2	27131,61	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
43.3	50241,61	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
43.4	93103,89	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
43.5	11843,92	Urbanizável	EUE	Urbano	EUE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
43.a	38758,50	Urbanizável	EUBD	Rústico	EAgr	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗
43.A	47627,88	Urbano	EUBD	Urbano	EV	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, a única proposta efetiva de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia está diretamente relacionada com a classificação de uma área (mancha 6.A) como solo rústico.

De evidenciar, no entanto, a existência de algumas propostas assumidas no âmbito da presente alteração do PDM de Seia que estão diretamente relacionadas com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano de algumas manchas de solos (manchas 43.1 a 43.5), tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que, em ambos os casos, não se verifica qualquer interferência com as linhas de água supramencionadas.

De entre este conjunto de manchas, apenas se verifica a presença de uma linha de água que interfere, ainda que parcialmente, com a mancha 43.3, pelo que qualquer operação urbanística futura a realizar deverá assegurar o cumprimento das restrições decorrentes das servidões que se encontram legalmente instituídas.

Importa evidenciar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

Igualmente de relevar que os solos associados ao regime da REN presentes neste aglomerado estão qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 2. Localizado na zona norte do concelho, o aglomerado de Paranhos da Beira constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através das EM 502 e EM 505-1, e, em particular, pelo traçado da EN 231, que se assume como uma das principais vias do concelho e sustenta a ligação a Seia.

Em razão da sua localização **Paranhos da Beira** denota uma estreita relação de proximidade com os aglomerados de Tourais (sede de freguesia), Chaveiral, Pradinho e Vale da Igreja.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 142,94 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 604 edifícios, aos quais estão associados 639 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 369 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 1002 habitantes.

O aglomerado de **Paranhos da Beira** denota uma expressão territorial digna de registo e apresenta um registo populacional igualmente expressivo, assumindo-se igualmente como sede da freguesia com o mesmo nome, sendo de evidenciar a sua relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e, sobretudo, com Tourais, que se constitui igualmente enquanto sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Paranhos da Beira** apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em grande parte das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado que se encontram presentes no aglomerado.

Será, contudo, de evidenciar a existência de algumas áreas do aglomerado onde a **rede de abastecimento de água** e a **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais** ainda não se encontra disponíveis, assegurando a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia o respetivo serviço.

No que observa relação direta com o **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Paranhos da Beira** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Paranhos da Beira** observa já uma significativa oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Paranhos da Beira, Extensão Saúde de Paranhos da Beira, Farmácia, o equipamento afeto ao Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de Tempos Livres) e o equipamento afeto à Associação Humanitária de Paranhos da Beira, que integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos).

Importará igualmente relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Tourais** (Junta de Freguesia, EB Tourais / Paranhos, Campo de jogos da EB 23 Tourais / Paranhos, Extensão Saúde de Tourais, o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Social e Cultural de Tourais (integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário) e a Casa do Divino Salvador (integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Paranhos da Beira** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre uma estrutura de povoamento linear sustentada ao longo do traçado da EN 231 e que apresenta já alguns núcleos de edificado que com um maior grau de consolidação (zona norte e quadrante noroeste) e algumas áreas que registam algumas preexistências de edificado e, em alguns casos, com compromissos urbanísticos já assumidos.

A inclusão destas áreas periféricas das áreas urbanas mais consolidadas procura evitar a fragmentação territorial e contribuir para a ocupação de alguns espaços mais descomprometidos em termos de edificado, de forma a potenciar a rentabilização de investimentos assumidos com a execução de algumas redes de infraestruturas urbanas nestas áreas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Paranhos da Beira** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes**, assistindo-se, no entanto, a uma retração do seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Paranhos da Beira**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo na zona norte do aglomerado, nomeadamente na envolvente imediata e próxima dos principais eixos viários que sustentam a sua estruturação (EN 231, EM 502 e EM 505-1), assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, de forma a salvaguardar a sua coerência e a contenção da sua fragmentação territorial, importando evidenciar que o aglomerado se apresenta já servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária.

A proposta de ordenamento desenvolvida para este aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura, assim, assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo assumida a sua estruturação em torno das acessibilidades viárias existentes, com base na consideração das características morfotológicas do edificado em presença e da importância de garantir a rentabilização dos significativos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que já se encontram em funcionamento.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a cinco manchas de solos (**Áreas 1 a 5**), em conformidade com o seguidamente exposto.

A **Área 1**, que se localiza na zona nascente do aglomerado (a norte do traçado da Rua do Cambelho), foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e, embora ainda não observe preexistências de edificado, encontra-se já servida por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que poderá considerar uma área parcialmente urbanizada ou edificada e assumir a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, de modo a permitir a criação de um frente ativa de edificado que sustentará o remate urbano desta zona do aglomerado.

Relativamente à **Área 2**, também inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, constata-se que esta se desenvolve na zona central do aglomerado, a poente do traçado da EN 231. Apesar de apresentar um reduzido número de preexistências de edificado, esta área apresenta-se totalmente servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, sendo legítimo que a mesma possa ser considerada como uma área parcialmente urbanizada ou edificada, garantindo a continuidade do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

A **Área 3** apresenta-se localizada no quadrante noroeste do aglomerado e desenvolve-se a sul do traçado da EM 501-1. Embora ainda não se verifique nesta área a presença de um registo de edificado significativo, as principais redes de infraestruturas urbanas já marcam presença, entendendo-se que estão reunidas as condições para que esta área possa ser considerada como uma área parcialmente urbanizada ou edificada. A manutenção do atual estatuto de **Solo Urbano** e a qualificação desta área como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** possibilitará a criação de uma frente ativa de edificado e, conseqüentemente, o remate urbano desta zona do aglomerado.

No que observa relação direta com a **Área 4**, verifica-se que esta se desenvolve na zona norte do aglomerado, na envolvente imediata do Cemitério de Paranhos da Beira, sendo visível a sua relação com o traçado da EN 231. Esta área apresenta já um compromisso urbanístico e encontra-servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que será de considerar a mesma enquanto área parcialmente urbanizada ou edificada, justificando-se, assim, a continuidade do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

A **Área 5** desenvolve-se igualmente na zona norte do aglomerado e assume correspondência com a área associada ao Cemitério de Paranhos da Beira. Em razão do seu uso atual e do facto desta área se apresentar já dotadas com as necessárias infraestruturas urbanas, considera-se que a mesma se apresenta igualmente como uma área parcialmente urbanizada ou edificada, justificando-se, assim, a continuidade do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços de Uso Especial**.

Tendo igualmente presentes os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a delimitação operada em torno do perímetro do aglomerado de **Paranhos da Beira** considerou a reclassificação como solo rústico de uma mancha de solos (**Área a**), por incumprimento dos critérios de classificação como solo urbano. Esta área, que se desenvolve no quadrante sudoeste do aglomerado, a poente da EN 231, foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, não registando atualmente quaisquer preexistências de edificado e um nível de infraestruturização que justifique a continuidade do seu estatuto de solo urbano, pelo que para ela se assumiu, em função do seu uso dominante e do uso dominante observado na envolvente imediata e próxima, um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Agrícolas**.

Em razão da localização que apresenta e das carências de infraestruturas observadas no local, foi considerada uma alteração da qualificação dos solo no setor sudeste (**Área A**) do aglomerado, passando a ser assumida a qualificação desta área como **Espaços Verdes**, ao invés da qualificação inicialmente atribuída de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

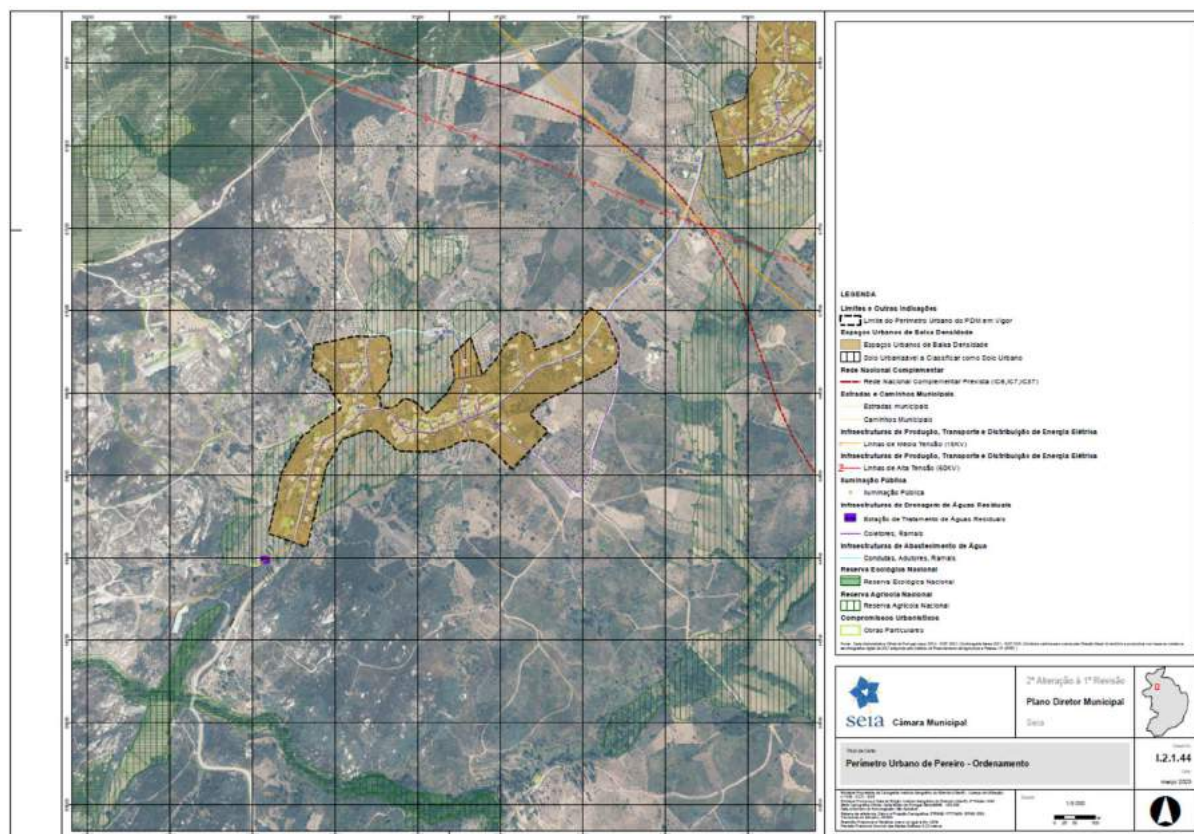
Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num

futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais nas diversas zonas do aglomerado onde a rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais ainda não se encontra presente.

2.3.44. PEREIRO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Pereiro** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 9% da área do perímetro urbano inicial). A proposta de redelimitação do perímetro urbano estabelecida pelo PDM de 2015 manteve, ainda que com pequenos acertos, o perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997, considerando a inclusão de algumas preexistências de edificado. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel
44	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
44.1	4732,42	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, designadamente nas zonas central e poente. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

A única proposta assumida no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (mancha 44.1) observa relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que não se verifica qualquer interferência com as linhas de água supramencionadas.

Importa, no presente contexto, relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona norte do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da EM 504, que assegura a ligação ao traçado da EN 231, via que se assume com sendo uma das principais vias que assegura a mobilidade viária no concelho e a ligação à sede de concelho.

Em razão da sua localização, o aglomerado de Pereiro faz parte integrante da União de Freguesias de Tourais e Lajes, denotando uma clara relação de proximidade com a sede de freguesia (Tourais) e também com os aglomerados de Vila Chã, Vila Verde e Figueiredo.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 15,64 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 101 edifícios, aos quais estão associados 102 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 54 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 157 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, o aglomerado de **Pereiro** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo sobretudo de evidenciar a sua relação de proximidade com a sede de freguesia (Tourais).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Pereiro** apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado que se encontram presentes no aglomerado.

No que concerne ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Pereiro** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Pereiro** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Tourais** (Junta de Freguesia, EB Tourais / Paranhos, Campo de jogos da EB 23 Tourais / Paranhos, Extensão Saúde de Tourais, o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Social e Cultural de Tourais (integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário) e a Casa do Divino Salvador (integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos) e também **Travancinha** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Travancinha e o equipamento afeto à Fundação Angelina Ferreira Moutinho, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Pereiro** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre uma estrutura de povoamento linear que se desenvolve ao longo do traçado da EM 504 e que apresenta já alguns núcleos de edificado que com um maior grau de consolidação (zonas central e poente) e algumas áreas que registam algumas preexistências de edificado e, em alguns casos, com compromissos urbanísticos já assumidos. São disso um exemplo uma pequena área a norte do traçado da EM 504, na envolvente imediata traçado da Rua da Quinta, que se encontra já servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, e também, a sul da EM 5404, na envolvente da Rua Raúl Pinto Pereira, que se apresenta igualmente dotada com as principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Pereiro** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Pereiro**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, que se apresenta claramente ancorada em torno do traçado da EM 504 e releva um elevado grau de consolidação urbana, assim como da necessidade de enquadrar as preexistências de edificado, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, sendo importante relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em toda a extensão das vias que asseguram as acessibilidades várias ao edificado existente.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento do edificado em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes, tendo em consideração as características morfotológicas do edificado e a importância da rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**), presente na zona central do aglomerado, a norte do traçado da EM 504.

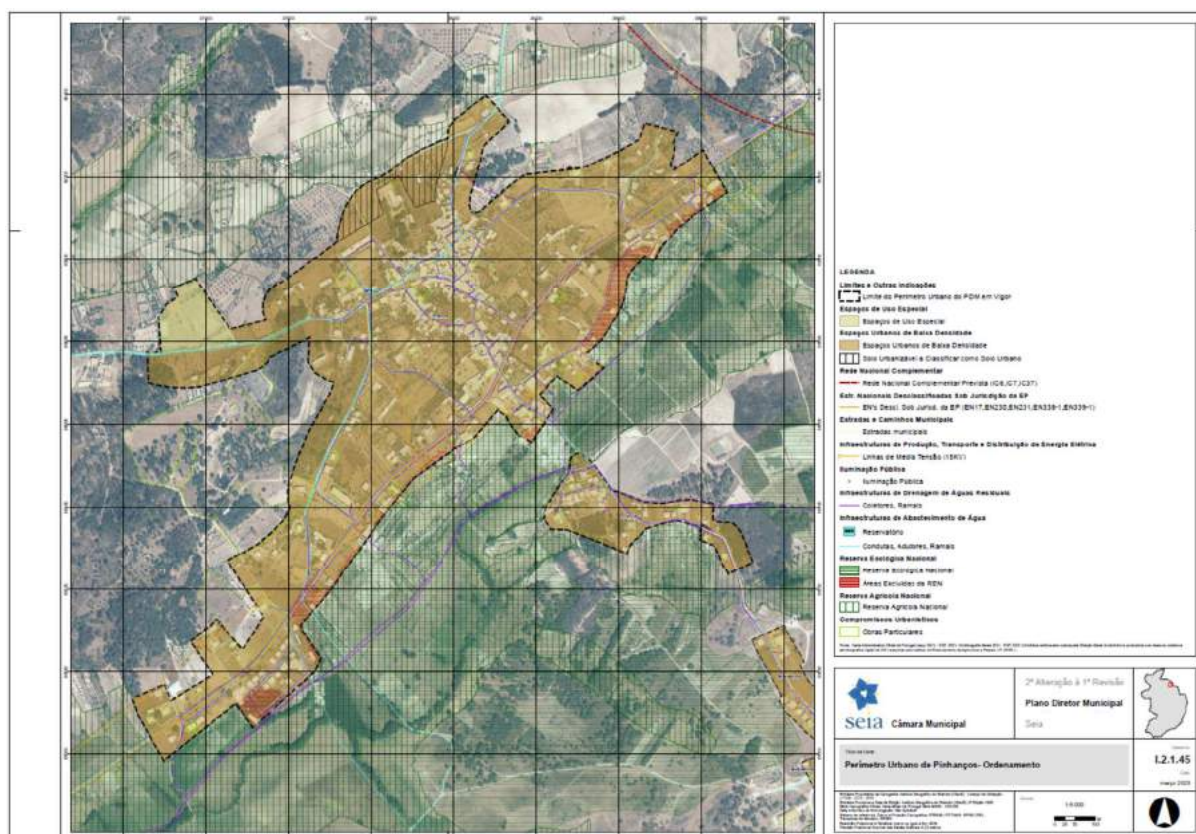
Esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, embora descomprometida em termos de edificado apresenta-se confinante com os limites da Reserva Agrícola Nacional

presente a norte do aglomerado e encontra-se já dotada com a globalidade das redes de infraestruturas. Em razão do exposto, considera-se que esta área se apresenta já como uma área total ou parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbano de Baixa Densidade**.

2.3.45. PINHANÇOS

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Pinhanços** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 8 % da área do perímetro urbano inicial). A delimitação do perímetro urbano resultante da proposta do PDM de 2015 foi concretizada através de acertos no perímetro urbano em vigor, com inclusão e exclusão de áreas em função da sua possibilidade edificável, resultante do acesso às redes de infraestruturas. No quadrante nascente/sul do aglomerado foi assumida a exclusão do regime da REN de uma área que anteriormente associadas a solos qualificados como Espaços de Indústria Extrativa. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
45	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EUE	Urbano	EUBD/EUE	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
45.1	27740,07	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, designadamente nas zonas central e poente. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano estabelecido aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

A única proposta assumida no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (mancha 45.1) observa relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, constatando-se que não existe qualquer interferência com as linhas de água suprarreferidas.

Importa, contudo, relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona norte do concelho, o aglomerado de **Pinhanços** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através das EM 508 e EM 522-2, e, em particular, pela EN 17, que se assume como sendo uma das principais vias do concelho e assegura a ligação a Seia.

Em razão da sua localização, **Pinhanços** denota uma relação de proximidade com os aglomerados de Santa Marinha (sede de freguesia), São Martinho, Aldeia de São Miguel.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 78,56 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 456 edifícios, aos quais estão associados 495 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 286 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 704 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente igualmente expressiva, **Pinhanços** assume um estatuto de sede de freguesia e revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo igualmente de evidenciar a sua proximidade com Santa Marinha, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Pinhanços** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em grande parte das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado em presença.

Importará, contudo, evidenciar a existência de algumas áreas do aglomerado (zonas nascente e poente) que não se encontram ainda abrangidas pela rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, sendo que nestas situações, e sempre que se verifiquem preexistência de edificado que careça destes serviços, o serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

Relativamente ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Pinhanços** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Pinhanços** observa já uma significativa oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Pinhanços, Extensão Saúde de Pinhanços; Farmácia, Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de Tempos Livres); Associação Humanitária de Paranhos da Beira (integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos).

De referir, igualmente, a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Aldeia de São Miguel** (Campo de futebol da Aldeia de São Miguel), **Santa Marinha** (Junta de Freguesia, Fundação Aurora Borges (integra as valências de Creche + Jardim de Infância,

Centro de Atividades de Tempos Livres, Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário, Estrutura Residencial para Idosos, Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão e Lar Residencial) e Centro Paroquial de Santa Marinha (integra a valência de Serviço de Apoio Domiciliário) e também **São Martinho** (Campo de futebol de São Martinho).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Pinhanços** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre uma estrutura de povoamento linear que se desenvolve ao longo do traçado da EN 17 (sobretudo a norte deste eixo viário estruturante) e que apresenta já um núcleo de edificado com um maior grau de consolidação (zonas central do aglomerado a norte da EN 17) e algumas áreas que se apresentam ainda descomprometidas em termos de edificado, sobretudo a norte da EN 17, mas que se apresentam já, na sua generalidade, total ou parcialmente servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Pinhanços** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Uso Especial** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Pinhanços**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo ao longo do traçado da EN 17, assim como como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua estrutura viária.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias

existentes e do núcleo de edificado que marca presença na zona central do aglomerado e se estende ao longo da EN 17, e considera as características morfológicas do edificado, assim como a importância de garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontra já em funcionamento.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**) que se localiza a norte do núcleo central do aglomerado.

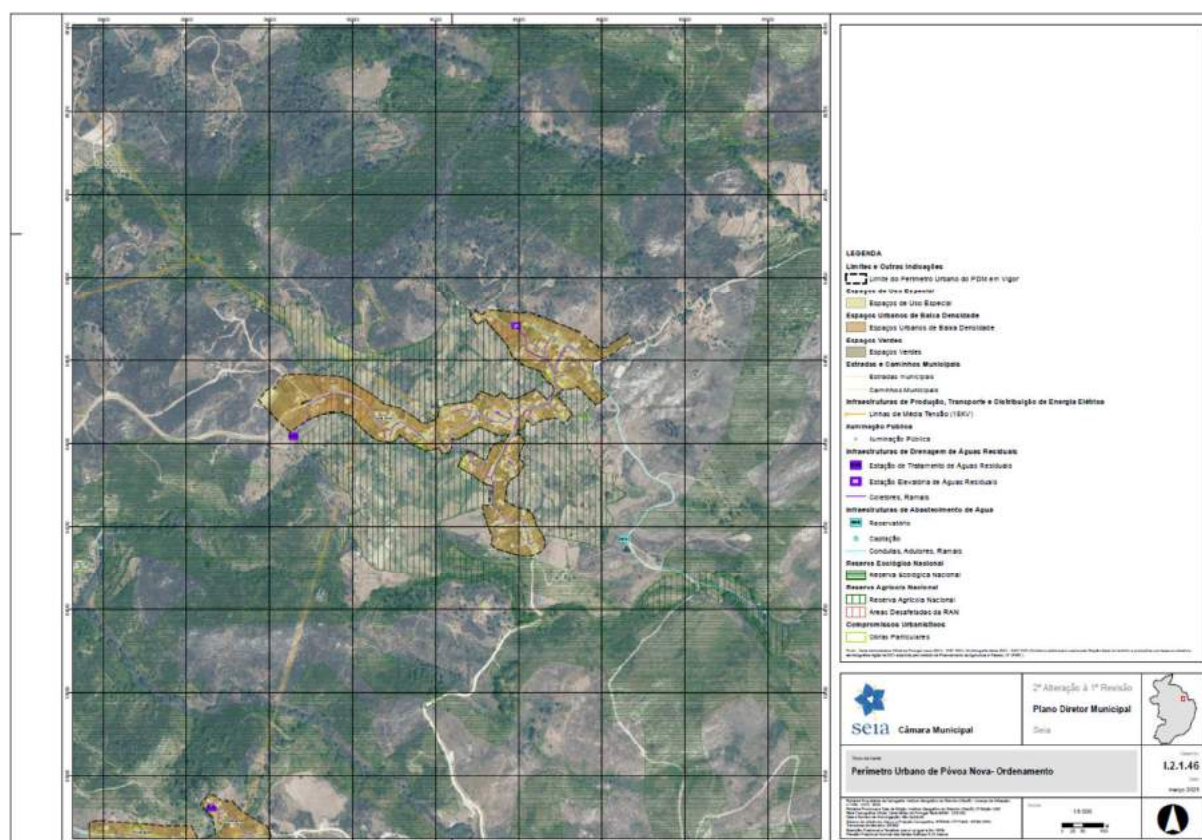
Esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, ainda que pouco comprometida em termos de edificado, apresenta-se já servida por algumas redes de infraestruturas, ainda que parcialmente, entendendo-se que a mesma configura uma área total ou parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços nas áreas que ainda não se encontram abrangidas pela rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, nomeadamente em alguns troços da estrutura viária que serve as edificações presentes nos quadrantes nordeste e noroeste do aglomerado, devendo esta ação ser igualmente assumida nomeadamente no âmbito das operações urbanísticas a realizar na mancha de solos (**Área 1**) anteriormente referida.

2.3.46. PÓVOA NOVA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Póvoa Nova** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 19% da área do perímetro urbano inicial). A delimitação do perímetro urbano no âmbito da proposta do PDM de 2015 foi concretizada através da realização de pequenos acertos ao perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997, considerando a extensão do perímetro até a entrada poente do aglomerado, onde existia uma área de equipamento (capela e cemitério), assim como a inclusão da um conjunto edificado no quadrante nordeste. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado, Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
46	-	Urbano	EUBD/EUE	Urbano	EUBD/EUE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, verifica-se que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de, designadamente nas zonas central e nascente. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona central do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da CM 1203, que assegura a ligação ao traçado da EM 522 (ligação à sede de concelho).

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Póvoa Nova** faz parte integrante da União de Freguesias de Santa Marinha e São Martinho, denotando uma relação de proximidade com a sede de freguesia (Santa Marinha), assim como com os aglomerados de Vale, Póvoa Velha, São Martinho, Vodra, Aldeia da Serra e também com a sede de concelho.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 12,51 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 128 edifícios, aos quais estão associados 129 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 60 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 141 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente relativamente reduzida, **Póvoa Nova** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo sobretudo de evidenciar o seu caráter de periferia e a sua dependência funcional relativamente à cidade de Seia.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Póvoa Nova** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** na globalidade das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado em presença.

No que observa relação direta com o **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

Não obstante o aglomerado de **Póvoa Nova** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado nos aglomerados vizinhos de Vodra e Aldeia da Serra, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Póvoa Nova** apenas possui um equipamento de utilização coletiva, nomeadamente o Campo de futebol da Póvoa Nova.

Importará, no entanto, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **São Martinho** (Campo de futebol de São Martinho) e **Vodra** (Campo de futebol de Vodra).

Será igualmente de relevar a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Póvoa Nova** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre uma estrutura de povoamento linear que se desenvolve ao longo do traçado da CM 1203 e que se apresenta já fortemente consolidada, e algumas áreas na zona poente do aglomerado que, embora registem já

algumas preexistência de edificado, ainda denotam alguma capacidade de edificação e se apresentam já servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

De forma a evitar a fragmentação territorial e salvaguardar a coerência do aglomerado existente, foi igualmente integrado no perímetro de Póvoa Nóvoa um núcleo edificado que se desenvolve a norte da estrutura de povoamento linear presente ao longo da CM 1203, sendo que este núcleo de edificado está igualmente servido pelas principais redes de infraestruturas e apresenta um grau de consolidação urbana digno de registo.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Póvoa Nova** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Uso Especial** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Póvoa Nova**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem na zona poente (em torno da EM 522-3) e no quadrante nordeste (em torno da CM 1203) do aglomerado e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, de forma a garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta servido por todas as infraestruturas urbanas praticamente em toda a extensão da sua estrutura viária.

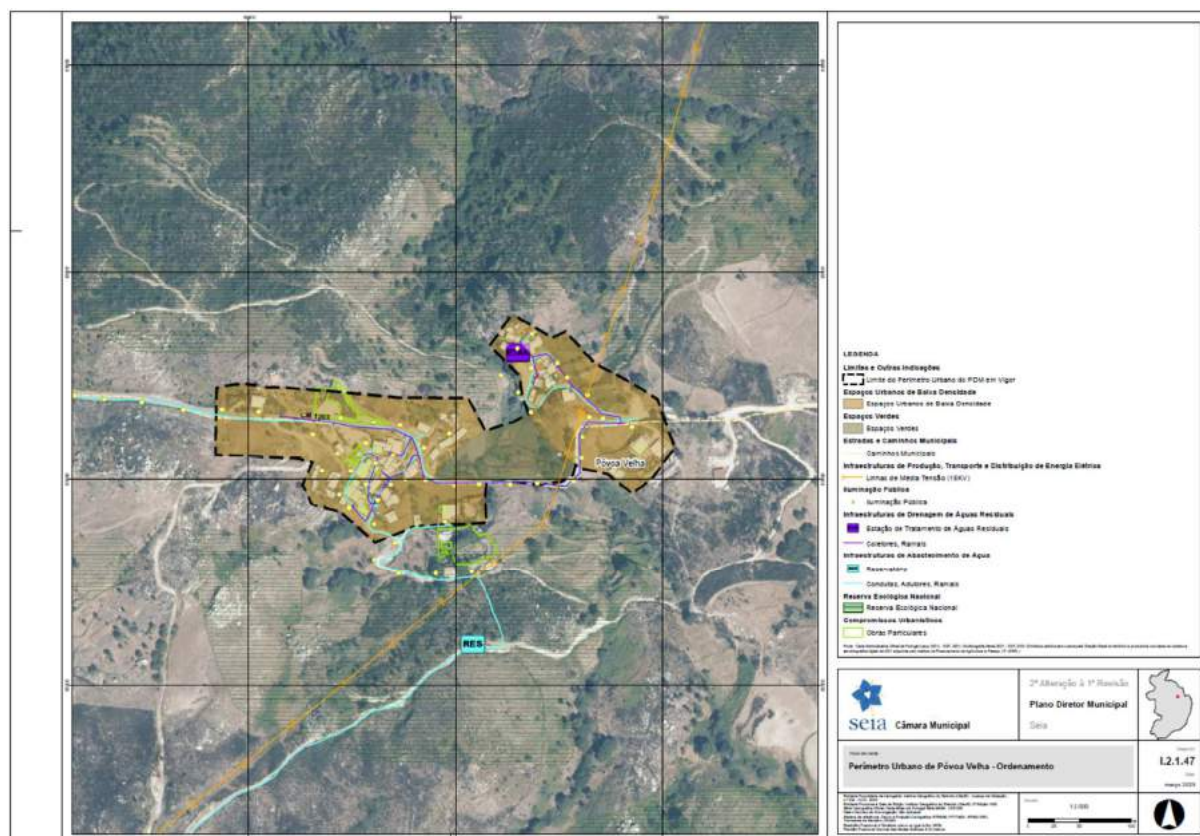
A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e dos núcleos de edificado que maior grau de consolidação apresentam, tendo em consideração as características morfotípicas do edificado, de forma garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram em funcionamento.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, ainda que residuais, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.47. PÓVOA VELHA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Póvoa Velha** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 33% da área do perímetro urbano inicial). A delimitação do perímetro urbano no âmbito da proposta do PDM de 2015 foi concretizada através da inclusão de algumas áreas urbanizadas/edificadas que não integravam o perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997, assim como a inclusão de uma área destinada a assegurar a coerência do aglomerado e a contenção da fragmentação territorial, nomeadamente na zona central, sustentando a articulação funcional entre os dois núcleos de edificado que configuravam o perímetro urbano inicial. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado** e **Espaços Verdes - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)									
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel			
47	-	Urbano	EUBD/EV	Urban	EUB/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, verifica-se que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, designadamente na sua zona central. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De evidenciar, no entanto, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona central do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da CM 1203, que assegura a ligação ao traçado da ER 339, uma das vias que maior relevância assume nas acessibilidades do concelho.

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Póvoa Velha** faz parte integrante da União de Freguesias de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros, denotando uma relação de proximidade com a sede de concelho e com os aglomerados de Póvoa Nova, Vale, Aldeia da Serra, São Martinho e Sabugueiro.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (4,59 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 31 edifícios, aos quais estão associados 37 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 10 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 25 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, o aglomerado de **Póvoa Velha** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo notório o seu caráter de periferia e a sua dependência funcional relativamente à cidade de Seia.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Póvoa Velha** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** na globalidade das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à globalidade das preexistências de edificado em presença.

Relativamente ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Póvoa Velha** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Póvoa Velha** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Póvoa Nova** (Campo de futebol da Póvoa Nova), **Sabugueiro** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Sabugueiro, Residência Sénior/Lar do Sabugueiro (integra as valências de Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos)) e também **São Martinho** (Campo de futebol de São Martinho).

De referir, igualmente, a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Póvoa Velha** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que sustenta a articulação entre os dois núcleos de edificado de pequena dimensão que constituem o aglomerado e que se encontram segmentados por uma linha de água.

Considerou-se, assim, a delimitação de um perímetro orientado a partir do núcleo edificado mais consolidado do aglomerado, que se desenvolve a poente da linha de água suprarreferida e a articulação com o núcleo edificado nascente através da criação de um espaço verde, sendo assumida uma delimitação que procura integrar a generalidade das preexistências de edificado e potenciar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas em presença.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Póvoa Velha** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços Verdes e** inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Póvoa Velha**, nela se identificando igualmente alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo em torno do traçado da CM 1203, e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, sobretudo na zona poente do aglomerado, procurando-se, assim, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial, sendo de relevar que o aglomerado se apresenta, em grande parte da extensão da sua estrutura, viária servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

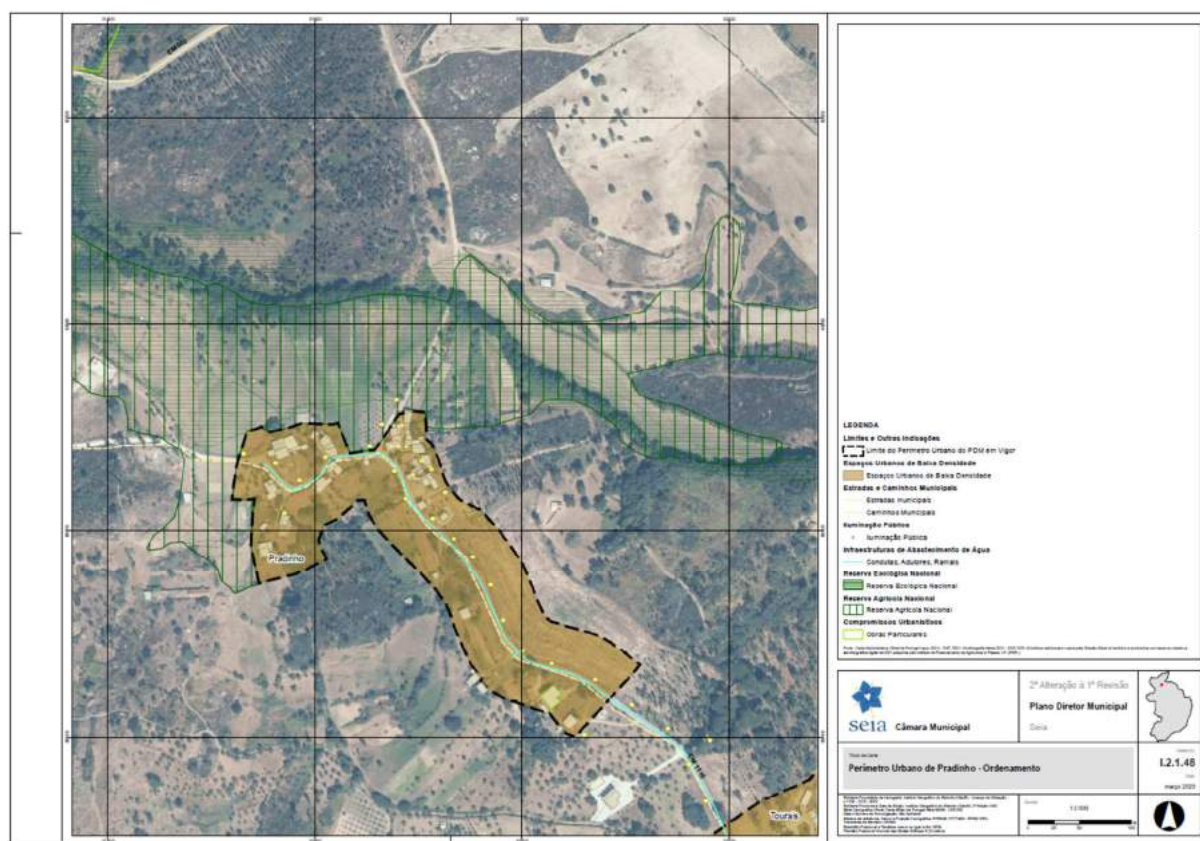
A proposta de ordenamento estabelecida para este aglomerado resultou na criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento das preexistências de edificado, sendo estando os seus limites articulados com a estrutura viária existente e os principais núcleos de edificado, em acordo com as características morfotológicas do edificado em presença, procurando-se assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas já existentes.

Apesar do aglomerado se apresentar servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a sua estruturação urbana, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, devendo esta ação ser articulada com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

2.3.48. PRADINHO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Pradinho** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 7% da área do perímetro urbano inicial). O perímetro urbano proposto pelo PDM de 2015 considerou a realização de pequenos acertos do perímetro urbano estabelecido pelo PDM1997, concretizando a extensão do perímetro até a entrada sul do aglomerado, de forma a assegurar a integração de algumas preexistências de edificado. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel
48	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, nomeadamente na sua zona nascente. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona norte do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da / CM 1116 e EM 502-2, que asseguram a ligação ao traçado da EN 231 (ligação a Seia), uma das vias de maior relevância nas acessibilidades do concelho.

Em razão da sua localização, o aglomerado de Pradinho faz parte integrante da União de Freguesias de Tourais e Lajes, denotando uma clara relação de proximidade com a sede de freguesia (Tourais) e com os aglomerados de Paranhos da Beira (sede de freguesia) e Figueiredo.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (4,28 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 21 edifícios, aos quais estão igualmente associados 21 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 11 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 21 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, o aglomerado de **Pradinho** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua proximidade com a sede da freguesia em que o aglomerado se integra (Tourais) e também com Paranhos da Beira, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Pradinho** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição**

de energia em praticamente todos os arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo assim garantido o acesso a estes serviços à generalidade das edificações existentes.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que observa relação com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Pradinho** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Pradinho** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Figueiredo** (Campo de futebol de Figueiredo), **Paranhos da Beira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Paranhos da Beira, Extensão Saúde de Paranhos da Beira, Farmácia, o equipamento afeto ao Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de Tempos Livres) e o equipamento afeto à Associação Humanitária de Paranhos da Beira, que integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos) e também **Tourais** (Junta de Freguesia, EB Tourais / Paranhos, Campo de jogos da EB 23 Tourais / Paranhos, Extensão Saúde de Tourais, o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Social e Cultural de Tourais (integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário) e a Casa do Divino Salvador (integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Pradinho** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre uma estrutura de povoamento linear que se desenvolve ao longo do traçado da CM 1136 e que denota já um grau de consolidação mais evidente na zona norte do aglomerado com algumas áreas na zona sul do aglomerado que, embora registem já algumas preexistências de edificado, ainda denotam alguma capacidade de edificação e se apresentam, já dotadas com algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Pradinho** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Pradinho**.

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes de forma dispersa na zona sul do aglomerado ao longo do traçado da CM 1116, procurando-se desta forma garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial.

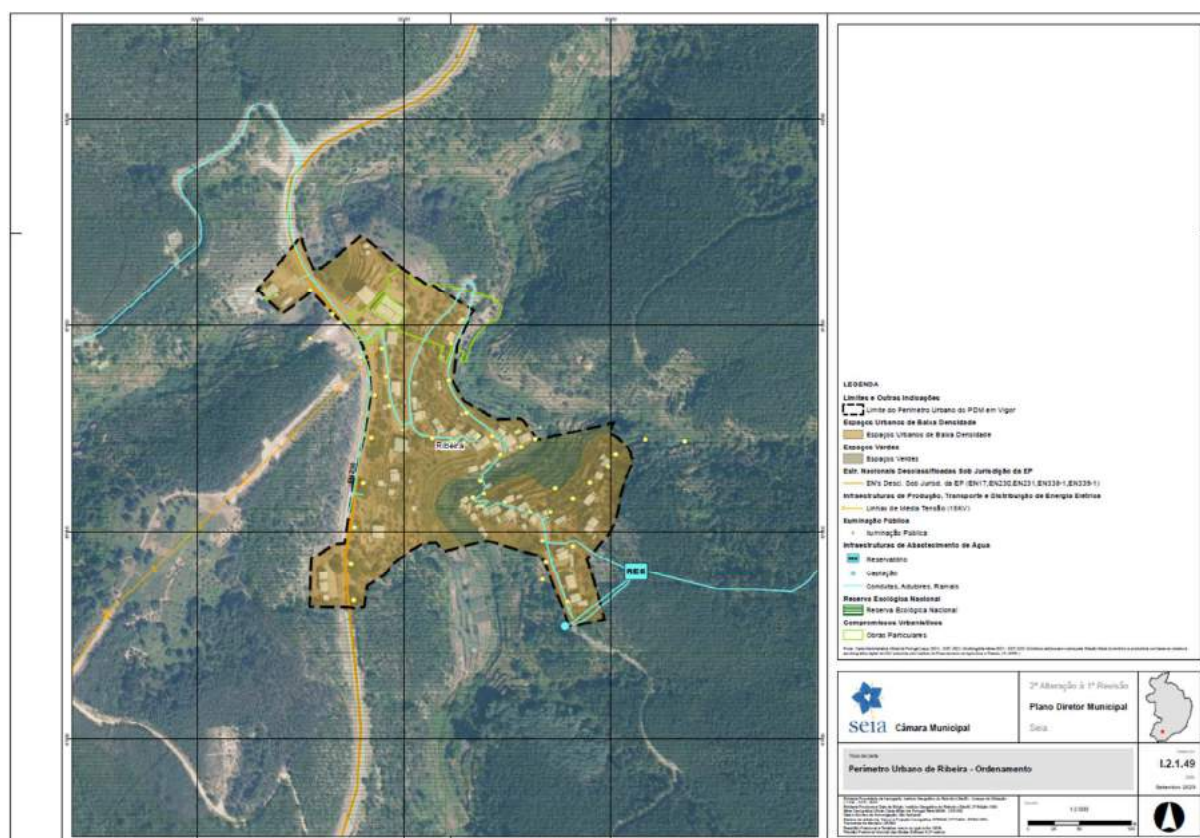
A proposta de ordenamento preconizada para este aglomerado determinou a criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento do edificado existente, suportado em torno de um eixo viário estruturante, em ambos os lados destes arruamentos, em acordo com as características morfotológicas do edificado em presença e com a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução de algumas redes de infraestruturas.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado.

2.3.49. RIBEIRA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Ribeira** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 18% da área do perímetro urbano inicial), mantendo-se, ainda que com alguns acertos, os limites do perímetro urbano proposto pelo PDM de 1997, garantindo-se, contudo, a integração no perímetro urbano de algumas preexistências de edificado. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado** e **Espaços Verdes - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
49	-	Urbano	EUBD/EV	Urban	EUBD/EV	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, no entanto, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

Igualmente de relevar o facto de os solos associados ao regime da REN estarem integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da EN 230, uma das vias com maior relevância nas acessibilidades do concelho.

m razão da sua localização, o aglomerado de **Ribeira** faz parte integrante da União de Freguesias de Vide e Cabeça e observa uma relação de proximidade com os aglomerados de Baiol, Balocas, Baloquinhas, Barriosa e Frádigas.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (5,62 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 27 edifícios, aos quais estão associados 28 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de apenas 6 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 22 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, o aglomerado de **Ribeira** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo igualmente de evidenciar a sua relação de proximidade relativamente a Vide, sede da freguesia em que o aglomerado se integra.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Ribeira** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia** em praticamente todos os arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo assim garantido o acesso a estes serviços à generalidade das edificações existentes.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Ribeira** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Ribeira** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Vide** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos, que integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Ribeira** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que sustenta a articulação entre os dois núcleos de edificado de pequena dimensão que constituem o aglomerado e que se encontram segmentados por uma linha de água.

Considerou-se, assim, a delimitação de um perímetro orientado a partir do núcleo edificado mais consolidado do aglomerado, que se desenvolve imediatamente a nascente do traçado da EN 230 e a sua articulação com um pequeno núcleo edificado existente a nascente da linha de água, sendo esta concretizada através da criação de um espaço verde. Foi assumida uma delimitação que procura integrar a generalidade das preexistências de edificado e potenciar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução de algumas redes de infraestruturas que já servem o aglomerado.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Ribeira** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços Verdes** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Ribeira**, nela se identificando igualmente alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes de forma dispersa um pouco por todo o aglomerado ao longo da estrutura viária que sustenta a estruturação do aglomerado, procurando-se desta forma garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial.

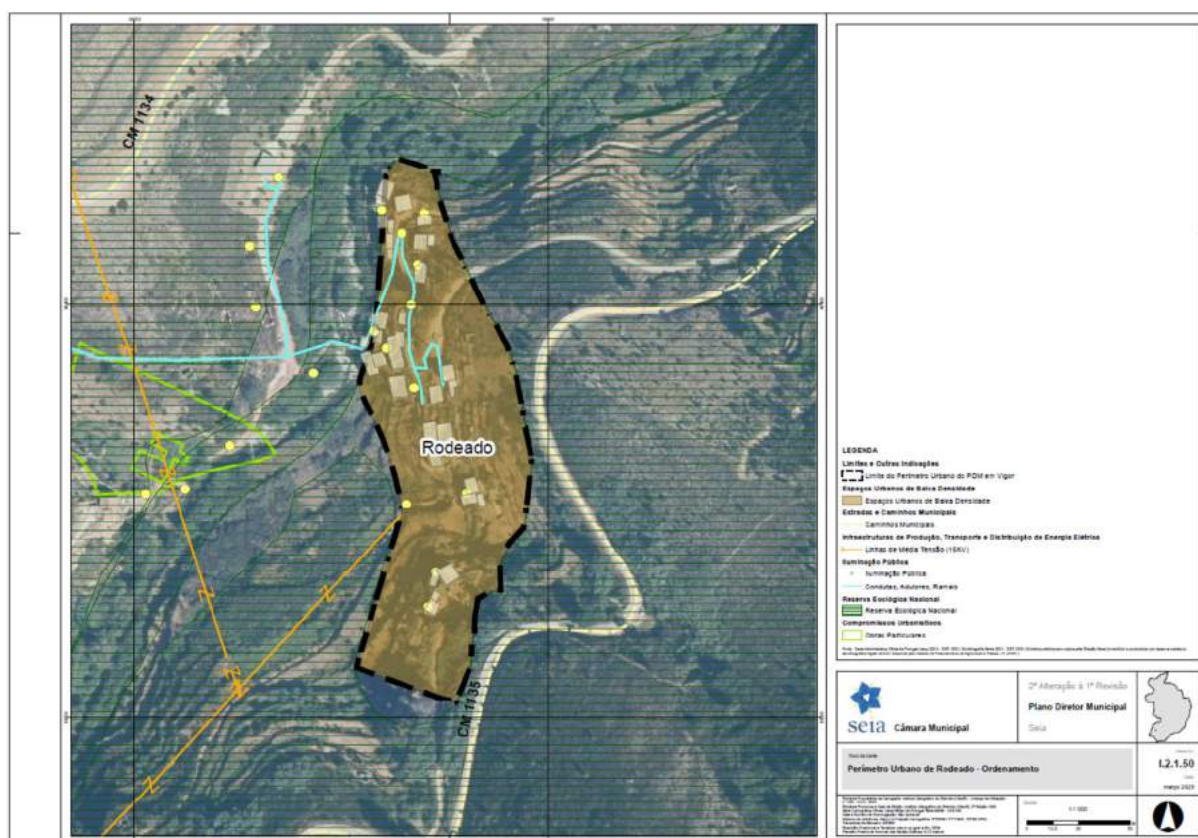
A proposta de ordenamento preconizada para este aglomerado determinou a criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento do edificado existente, suportado em torno de um eixo viário estruturante, em ambos os lados destes arruamentos, em acordo com as características morfotológicas do edificado em presença e com a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução de algumas redes de infraestruturas.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado, assim como a expansão da rede de abastecimento de água, de forma a assegurar o serviço a algumas edificações, sobretudo no quadrante sudeste do aglomerado e a poente do traçado da EN 230.

2.3.50. RODEADO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Rodeado** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, concretizada através da exclusão de algumas áreas que não apresentavam quaisquer compromissos de natureza edificada (retração de 57% da área do perímetro urbano inicial). A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
50	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona central. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

Importará, contudo, relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da CM 1135 e da EN 230, uma das vias com maior relevância nas acessibilidades do concelho.

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Rodeado** faz parte integrante da União de Freguesias de Vide e Cabeça e observa uma clara relação de proximidade física e funcional com a sede de freguesia (Vide) e, igualmente, uma relação de proximidade com os aglomerados de Malhada das Cilhas, Coucedeira, Cide, Baloquinhas e Silvadal.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (1,37 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes 7 edifícios, aos quais se encontram associados 7 alojamentos, sendo de evidenciar que a existência de apenas uma família e de uma população residente de apenas um único habitante.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de dimensão reduzida e com uma população residente praticamente nula, **Rodeado** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua proximidade a Vide, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Rodeado** se apresenta parcialmente servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia**, nomeadamente na zona norte do aglomerado.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de

Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia, sendo esta ação extensível ao nível do abastecimento de água.

No que observa relação com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

Apesar de **Rodeado** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado no aglomerado vizinho de Vide, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Rodeado** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Vide** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos, que integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Rodeado** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado principal (zona norte do aglomerado) e algumas preexistências de edificado que se encontram já presentes a sul, de forma a possibilitar a consolidação das ocupações de natureza edificada ao longo de um caminho que ainda denota um carácter urbano incipiente.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Rodeado** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Rodeado**.

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes de forma menos concentrada na zona sul do aglomerado, procurando-se desta forma garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial.

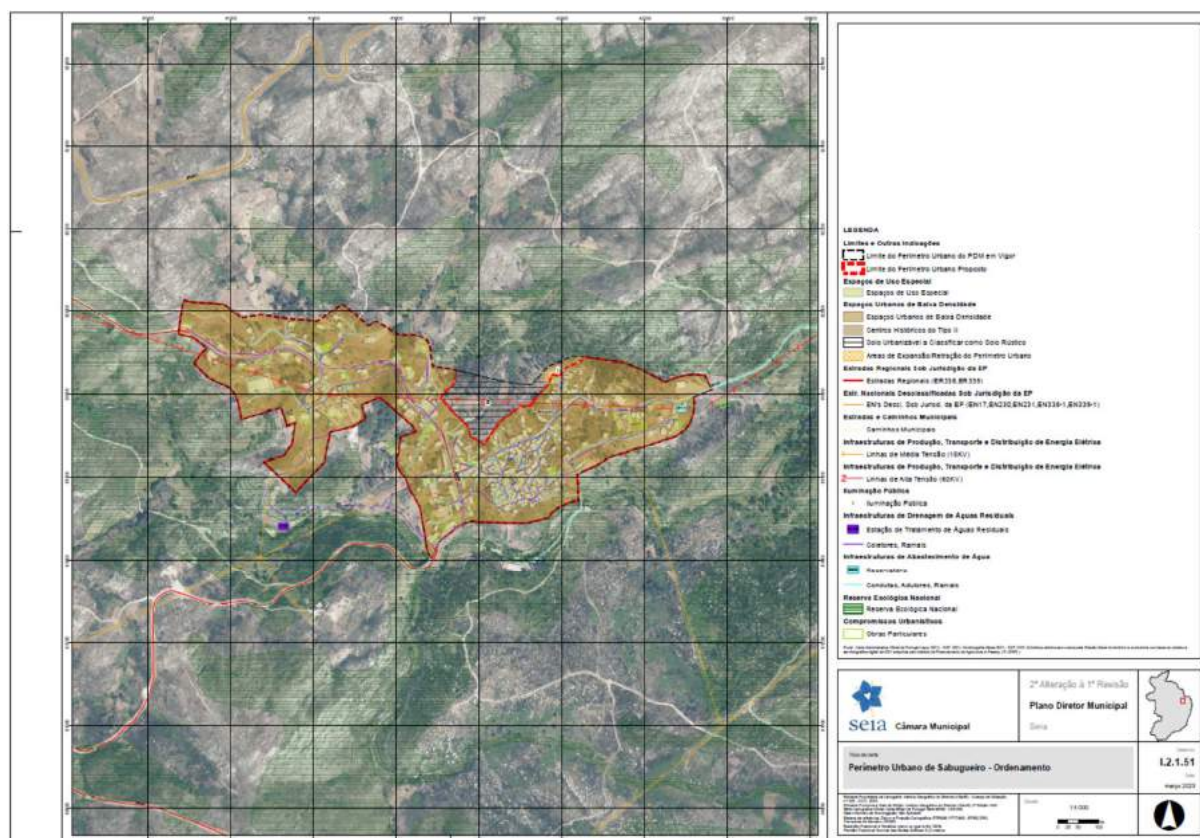
A proposta de ordenamento preconizada para este aglomerado resultou na criação de um perímetro que assegura o enquadramento do edificado existente, suportado em torno de uma acessibilidade viária estruturante, tendo em consideração as características morfológicas do edificado em presença e a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução de algumas redes de infraestruturas.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado, assim como a expansão da rede de abastecimento de água, de forma a assegurar o serviço a algumas preexistências de edificado, sobretudo na zona sul do aglomerado.

2.3.51. SABUGUEIRO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Sabugueiro** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, mantendo-se, ainda que com alguns acertos, os limites do perímetro urbano proposto pelo PDM de 1997 (ampliação de 7% da área do perímetro urbano inicial). A proposta de redefinição do perímetro urbano do PDM de 2015 considerou a exclusão de algumas áreas livres de compromissos, sobretudo ao longo do limite sul do aglomerado e a inclusão de algumas áreas que apresentavam algumas preexistências de edificado, sobretudo na zona norte do aglomerado, ao longo do traçado da ER339. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



D	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
51	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EUE	Urbano	EUBD/EUE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
51.I	2406,13	Urbanizado	EUBD	Rústico	EFlo-I	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗
51.A	22300,53	Urbanizável	EUBD	Rústico	EFlo-I	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água. Não obstante, a única proposta efetiva de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia está diretamente relacionada com a classificação de uma áreas (manchas 6.A e 6.I) como solo rústico.

De relevar, no entanto, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona nascente do concelho, o aglomerado de **Sabugueiro** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através do traçado da ER 339, que se assume como uma das principais vias do concelho.

Em razão da sua localização, Sabugueiro denota uma relação de proximidade com os aglomerados de Póvoa Nova, Póvoa Velha, Aldeia da Serra.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 34,12 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 363 edifícios, aos quais estão associados 367 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 179 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 708 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente igualmente expressiva, o aglomerado de **Sabugueiro** assume um estatuto de sede de freguesia e revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo igualmente de evidenciar a sua proximidade, ainda que relativa, com a sede de concelho.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Sabugueiro** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente todas as vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à totalidade das preexistências de edificado em presença, sendo residual a presença de edificado sem acesso a estes serviços.

No que observa relação direta com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Sabugueiro** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Sabugueiro** observa já alguma oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Sabugueiro, Residência Sénior/Lar do Sabugueiro (integra as valências de Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos)).

De referir, igualmente, a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Póvoa Nova** (Campo de futebol da Póvoa Nova) e ressaltar que o acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Sabugueiro** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre uma estrutura de povoamento que se apresenta ancorada no traçado da ER 339 e que apresenta já núcleo de edificado com um maior grau de consolidação (zona sul do aglomerado) e algumas áreas que registam algumas preexistências de edificado e, em alguns casos, com compromissos urbanísticos já assumidos.

A inclusão destas áreas periféricas das áreas urbanas mais consolidadas procura evitar a fragmentação territorial e contribuir para a ocupação de alguns espaços mais descomprometidos em termos de edificado, de forma a potenciar a rentabilização de investimentos assumidos com a execução de algumas redes de infraestruturas urbanas nestas áreas, importando relevar que, na sua generalidade, estas áreas se apresentam já parcial ou totalmente infraestruturadas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Sabugueiro** uma classificação de **Solo Urbano**. Apesar de se manter a qualificação de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** no aglomerado, verifica-se uma retração do seu perímetro, uma vez que se encontra prevista a reclassificação parcial do solo urbano como rústico, incidindo esta em duas manchas de solos que se localizam na zona norte do aglomerado.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Sabugueiro**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem nas zonas nascente e poente do aglomerado, na envolvente imediata e próxima do traçado da ER 338, resultando no enquadramento das preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos. Procura-se desta forma garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando relevar que o aglomerado se apresenta já servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária que serve as acessibilidades às preexistências de edificado.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e dos núcleos de edificado mais consolidado presente na zona central do aglomerado e na envolvente da ER 338, tendo em consideração as características morfológicas do edificado e a salvaguarda da rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas já em funcionamento.

Tendo em presença os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a delimitação operada em torno do perímetro do aglomerado de **Sabugueiro** considerou a reclassificação como solo rústico de uma mancha de solos (**área A**), por incumprimento dos critérios de classificação como solo urbano. A área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, atribui-se um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Florestais do Tipo I**, resultando esta qualificação em função do seu uso dominante e do uso dominante observado na envolvente imediata e próxima.

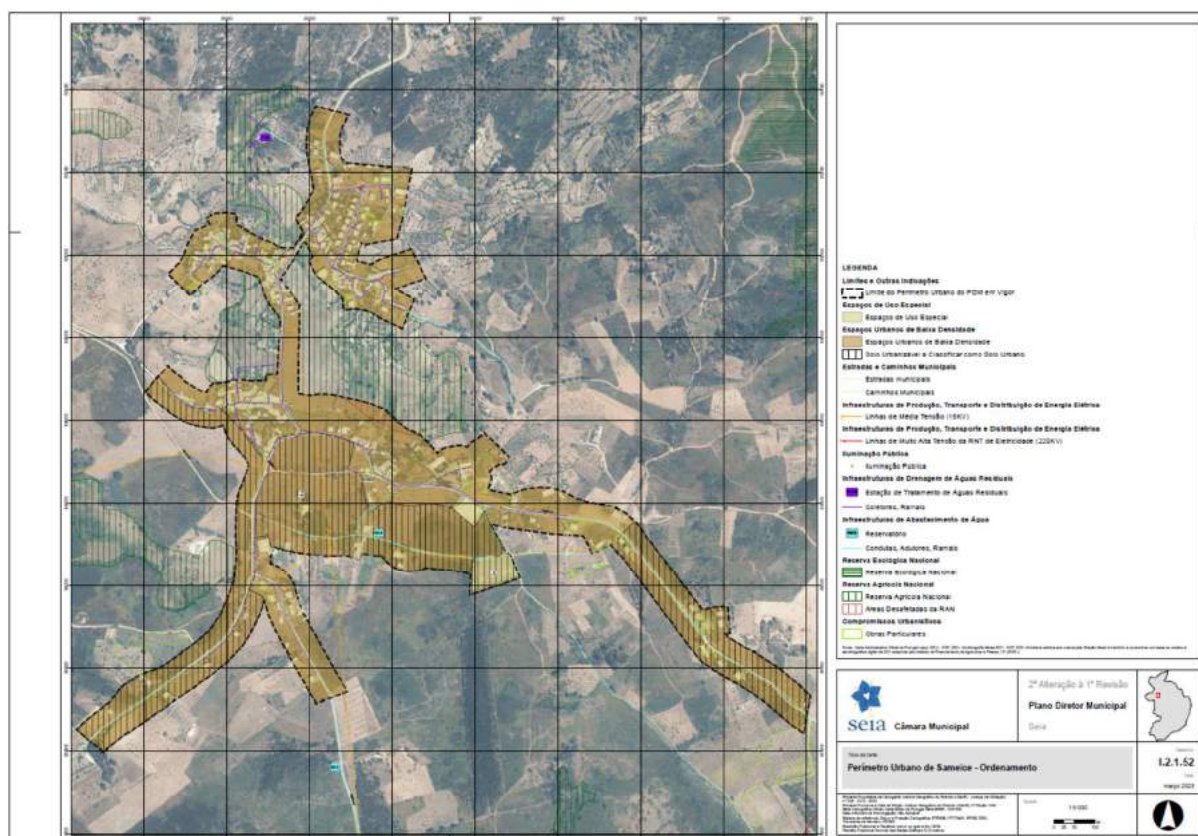
Com base em igual argumento, encontra-se igualmente prevista a desclassificação de uma outra mancha de solos (**Área I**), ainda que com uma expressão territorial manifestamente inferior. A esta área, inicialmente classificada como **Solo**

Urbanizado e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, atribui-se um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação idêntica à assumida para a área A (**Espaços Florestais do Tipo I**).

2.3.52. SAMEICE

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Sameice** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites, mantendo-se, ainda que com alguns acertos, os limites do perímetro urbano proposto pelo PDM de 1997 (retração de 14% da área do perímetro urbano inicial). De evidenciar a inclusão no perímetro urbano de algumas áreas que já registavam algumas preexistências de edificado, sendo estas particularmente evidentes no quadrante sul, em torno do traçado da EM 504. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**, **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável** e **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
52	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EUE	Urbano	EUBD/EUE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
52.1	54858,72	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓
52.2	185346,75	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
52.3	8244,34	Urbanizável	EUE	Urbano	EUE	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona poente. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

A únicas propostas assumidas no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (manchas 52.1, 52.2 e 52.3) observam relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que apenas se verifica a presença de um pequeno troço de linha de água na área afeta à mancha 52.2, pelo que a realização de qualquer operação urbanística futura terá de assegurar o cumprimento das restrições decorrentes das servidões legalmente instituídas .

De relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona central do concelho, o aglomerado de **Sameice** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através do traçado da EM 504 e da EN 17, sendo que esta última se assume como uma das principais vias do concelho (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, Sabugueiro denota uma relação de proximidade com os aglomerados de Santa Eulália, Maceirinha, Carragozela (sede de freguesia), Pereiro, Folgosa da Madalena e Folgosa do Salvador.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado qua apresenta uma expressão territorial da ordem dos 55,37 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 249 edifícios, aos quais estão associados 254 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 135 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 338 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que denota já alguma expressão, face à realidade concelhia, o aglomerado de **Sameice** assume um estatuto de sede de freguesia e revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo igualmente de evidenciar a sua proximidade a Carragozela, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Sameice** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

De evidenciar, no entanto, a existência de algumas edificações na zona central e no quadrante sudeste do aglomerado que não se encontram ainda abrangidas pela rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, sendo que nestas situações, ainda que em número reduzido, o serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

Relativamente ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Sameice** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Sameice** observa já alguma oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente a Junta de Freguesia, Campo de futebol de Sameice. De referir, igualmente, a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Carragozela** (Campo de futebol de Carragozela e Pavilhão Polidesportivo de Carragozela) e **Santa Eulália** (Campo de futebol de Santa Eulália e Campo de jogos de Santa Eulália). O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de

equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Sameice** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona norte do aglomerado) e as preexistências de edificado que se desenvolvem em torno da generalidade das vias que integram a estrutura viária que se desenvolve na envolvente sul.

Assume-se, desta forma, a inclusão no perímetro do aglomerado de algumas áreas que ainda denotam uma forte capacidade de edificação, mas que se encontram já significativamente infraestruturadas, procurando-se, assim, assumir uma potencial consolidação urbana do aglomerado sustentada em áreas sobre as quais forma já realizados avultados investimentos com a realização de redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Sameice** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Uso Especial** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Sameice**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo ao longo das áreas marginantes do traçado da EM 507 e da EM 504-1, que sustenta a estruturação do núcleo de edificado sul, assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, de forma a salvaguardar a coerência do aglomerado urbano existente e assegurar a contenção da sua fragmentação territorial, sendo de relevar que o aglomerado se apresenta servido por algumas das principais redes de todas as infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária, evidenciando-se, no entanto, algumas carências em matéria de rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e salvaguarda as áreas com apetência para a edificação predominantemente localizadas no núcleo edificado sul, tendo em consideração as características morfotológicas do edificado em presença e a importância de garantir a

rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que já se encontram em funcionamento.

Tendo por base este pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a três manchas de solos (**Áreas 1 a 3**) que se localizam nas zonas central e nascente do aglomerado.

A **Área 1**, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaço Urbano de Baixa Densidade**, localiza-se na zona nascente do aglomerado, em torno do traçado da EM 504-1. Esta área já apresenta algumas preexistências de edificado e alguns compromissos urbanísticos, estando já servida por algumas redes de infraestruturas urbanas, podendo, nesta medida, ser considerada como uma área total ou parcialmente urbanizada ou edificada e ser assumida a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaço Urbano de Baixa Densidade**.

Relativamente à **Área 2**, também ela inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaço Urbano de Baixa Densidade**, importará relevar que esta assume uma significativa expressão territorial, uma vez que abrange grande parte da zona central que integra o núcleo edificado sul do aglomerado. Claramente orientada em torno dos traçados da EM 507 e da EM 504-1, esta área já apresenta algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos, estando servida em grande parte da extensão das vias que sustentam a sua estruturação e as acessibilidades ao edificado existente, verificando-se, contudo, algumas carências ao nível da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais. Em razão das características que apresenta, do seu posicionamento e importante papel na estruturação do aglomerado, considera-se que esta área configura uma área parcialmente urbanizada ou edificada, defendendo-se, assim, a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaço Urbano de Baixa Densidade**.

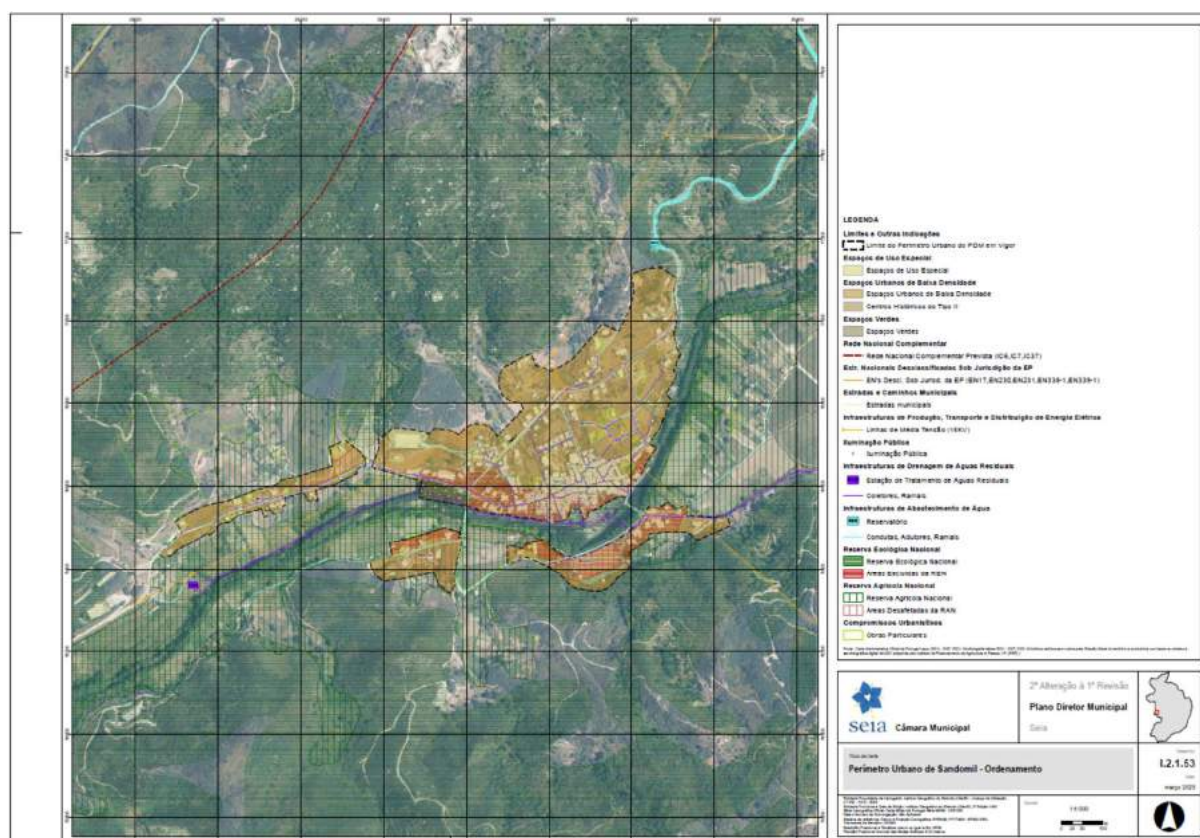
No que observa relação direta com a **Área 3**, que se desenvolve na contiguidade do extremo nascente da Área 2, verifica-se que está associada a um equipamento de utilização coletiva (Campo de Futebol de Sameice), sendo igualmente servida por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que a mesma apresenta reúne características que lhe conferem um estatuto de área total ou parcialmente urbanizada ou edificada. Será, assim, de reconhecer que esta área reúne condições para manter o seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaço de Uso Especial**, não se alterando a classificação e qualificação anteriormente assumidas.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais em algumas zonas do aglomerado onde a rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais ainda não se encontra presente, sendo de privilegiar as áreas anteriormente referenciadas e para as quais se pretende manter um estatuto de solo urbano.

2.3.53. SANDOMIL

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Sandomil** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 14% da área do perímetro urbano inicial). A proposta de redefinição do perímetro urbano realizada no âmbito do PDM de 2015 assumiu a exclusão de algumas áreas que não apresentavam compromissos em termos de ocupações de natureza edificada e assumir a inclusão de alguns núcleos de edificada presentes a sul do curso do Rio Alva e a norte do traçado da EM 514, nomeadamente na zona poente do aglomerado. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado, Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado e Espaços Verdes - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
53	-	Urbano	EUBD/EUE/EV	Urbano	EUBD/EUE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona central, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos estão asseguradas.

De relevar, também, que os solos associados ao regime da REN que se encontram presentes no aglomerado estão integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona central do concelho, o aglomerado de **Sandomil** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através do traçado da EM 514 e da EN 17, via que se assume como uma das principais vias do concelho (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, Sandomil denota uma relação de proximidade com os aglomerados de Cabeça das Eiras, Corgas, Folhadosa, Furtado.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 29,45 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se

presentes no aglomerado um total de 377 edifícios, aos quais estão associados 387 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 224 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 575 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que denota já alguma expressão, face à realidade concelhia, o aglomerado de **Sandomil** assume um estatuto de sede de freguesia e revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo igualmente de evidenciar a sua proximidade aos aglomerados de Sazes da Beira e Torrozelo, que se assumem enquanto sedes das freguesias com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Sandomil** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à globalidade das preexistências de edificado presentes no aglomerado.

De evidenciar, no entanto, a existência de algumas edificações na zona norte e de um pequeno núcleo de edificado no quadrante sudoeste que não se encontram ainda abrangidas pela rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, sendo que nestas situações, ainda que em número reduzido, o serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que observa relação com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Sandomil** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Sandomil** observa já alguma oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Sandomil, Extensão Saúde de Sandomil, Farmácia e um equipamento afeto à Associação Humanitária de Sandomil, que integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

De referir, igualmente, a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Corgas** (Campo de futebol de Corga) e **Folhadosa** (Campo de futebol de Folhadosa e Casa de Repouso Nossa Senhora do Socorro, que integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Sandomil** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que sustenta a articulação entre os dois núcleos de edificado de que constituem o aglomerado e que se encontra separados pelo curso do Rio Alva.

Considerou-se, assim, a delimitação de um perímetro orientado a partir do núcleo edificado mais consolidado do aglomerado, que se desenvolve imediatamente a norte do curso do Rio Alva e a integração duas estruturas de povoamento linear que se desenvolvem a sul (em articulação com o traçado da EM 514) e a poente, sendo que estas áreas se encontram já parcial ou totalmente servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Sandomil** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Sandomil**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem nas zonas norte e poente (na envolvente do traçado da EM 514) e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, de forma a garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária.

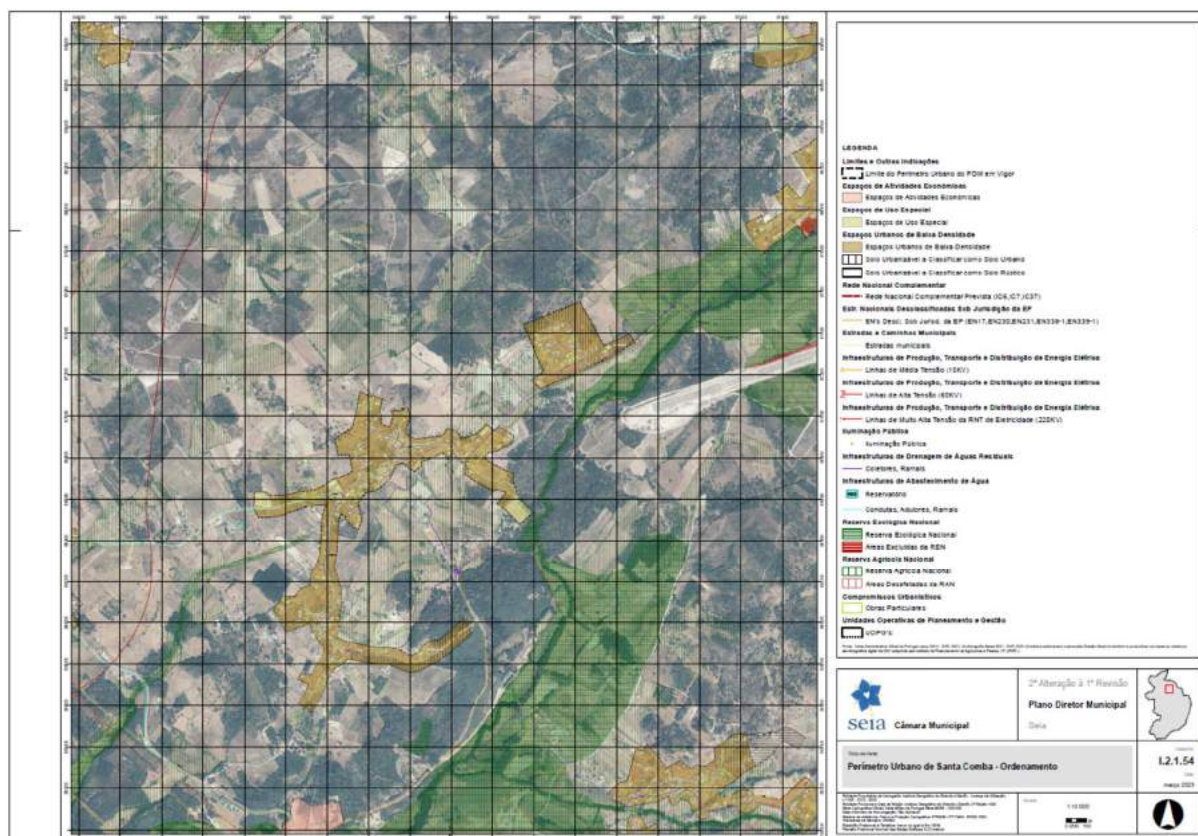
A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, assumindo a sua estruturação em torno das acessibilidades viárias existentes e dos núcleos de edificado de maior dimensão, tendo em consideração as características morfotipológicas do edificado, procurando garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.54. SANTA COMBA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Santa Comba** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 22% da área do perímetro urbano inicial). A proposta de redefinição do perímetro urbano realizada no âmbito do PDM de 2015 assumiu a exclusão de algumas áreas onde não ocorreram registos de urbanização/edificação e a inclusão de algumas áreas onde foi identificada a presença de algumas preexistências de edificado (sobretudo no quadrante sudeste do aglomerado) e do campo de futebol de Santa Comba. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
54	-	Urbano/urbaniz	EUBD/EUE	Urbano	EUBD/EUE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
54.1	49547,96	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que se verifica a existência de linhas de água no perímetro urbano estabelecido para o aglomerado, não sendo observadas quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

A única proposta assumida no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (manchas 54.1) observa relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que não se verifica qualquer interferência com as linhas de água supramencionadas.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona central do concelho, o aglomerado de **Santa Comba** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através do traçado da EM 521 e da EN 17, via que se assume como um dos principais eixos viários do concelho (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, Santa Comba denota uma relação de proximidade com os aglomerados de Santiago (sede de freguesia), Aldeia de São Miguel, Vila Chã, Arrifana e Pinhanços (sede de freguesia), sendo igualmente de relevar a sua relação de proximidade em termos físicos e funcionais com a sede de concelho.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 39,11 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 216 edifícios, aos quais estão associados 229 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 146 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 416 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, o aglomerado de **Santa Comba** assume um estatuto de sede de freguesia e revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo sobretudo de evidenciar a sua relação de proximidade com Santiago e Pinhanços, sedes das freguesias com mesmo nome, e também com a cidade de Seia, com a qual mantém uma clara relação de dependência funcional.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Santa Comba** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** ao longo das principais vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados a uma grande maioria das edificações em presença.

De salientar, contudo, a existência de algumas áreas periféricas do núcleo central do aglomerado que não se encontram ainda abrangidas pela rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, sendo que nestas situações, o serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

Relativamente ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Santa Comba** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Santa Comba** observa já alguma oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Santa Comba e um equipamento que assegura resposta social de apoio à população idosa – Estrutura Residencial para Idosos - A Casa dos Meus Avós)

De referir, igualmente, a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Aldeia de São Miguel** (Campo de futebol da Aldeia de São Miguel), **Pinhanços** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Pinhanços, Extensão Saúde de Pinhanços; Farmácia, Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de

Tempos Livres); Associação Humanitária de Paranhos da Beira (integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos) e também **Santiago** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Santiago, Campo de jogos de Santiago; Jardim de Infância de Santiago e ainda um equipamento da Santa Casa da Misericórdia de Seia que integra as valências de Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos).

Importará, ainda, relevar a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Santa Comba** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona central do aglomerado, em torno do traçado da EM 521) e as preexistências de edificado e alguns compromisso urbanísticos já assumidos em áreas envolventes desta centralidade urbana. Considerou-se, assim, a integração no perímetro de algumas áreas na zona poente do aglomerado, em torno do traçado da EM 521, e também na zona nascente, a nascente do traçado da EN 17, onde se observa já a presença de algumas preexistências de edificado e compromissos assumidos, importando relevar que estas áreas se apresentam já parcial ou totalmente servidas por redes de infraestruturas urbanas.

Foi igualmente incluída algumas áreas no quadrante nordeste do aglomerado, que se desenvolvem em torno do traçado das ruas José Rodrigue Pereira e Manuel Teles da Silva, áreas estas que registam já algumas preexistências de edificado e se encontram parcialmente servidas por redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Santa Comba** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Uso Especial** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Santa Comba**, sendo igualmente identificados alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem na zona central do aglomerado, nomeadamente em torno do traçado da EM 521 e nas suas zonas nascente e poente, assim como da necessidade de enquadrar as preexistências de edificado e alguns

compromissos urbanísticos já assumidos que marcam presença um pouco por todo o aglomerado, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, sendo importante relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de as infraestruturas urbanas em grande parte da extensão das vias que asseguram as acessibilidades várias ao edificado existente.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento do edificado em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e de um núcleo central de edificado que apresenta um significativo grau de consolidação urbana, tendo em presença as características morfológicas do edificado e a importância da rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**), presente no núcleo edificado nascente do aglomerado e que se apresenta confinante com o traçado da EN 17.

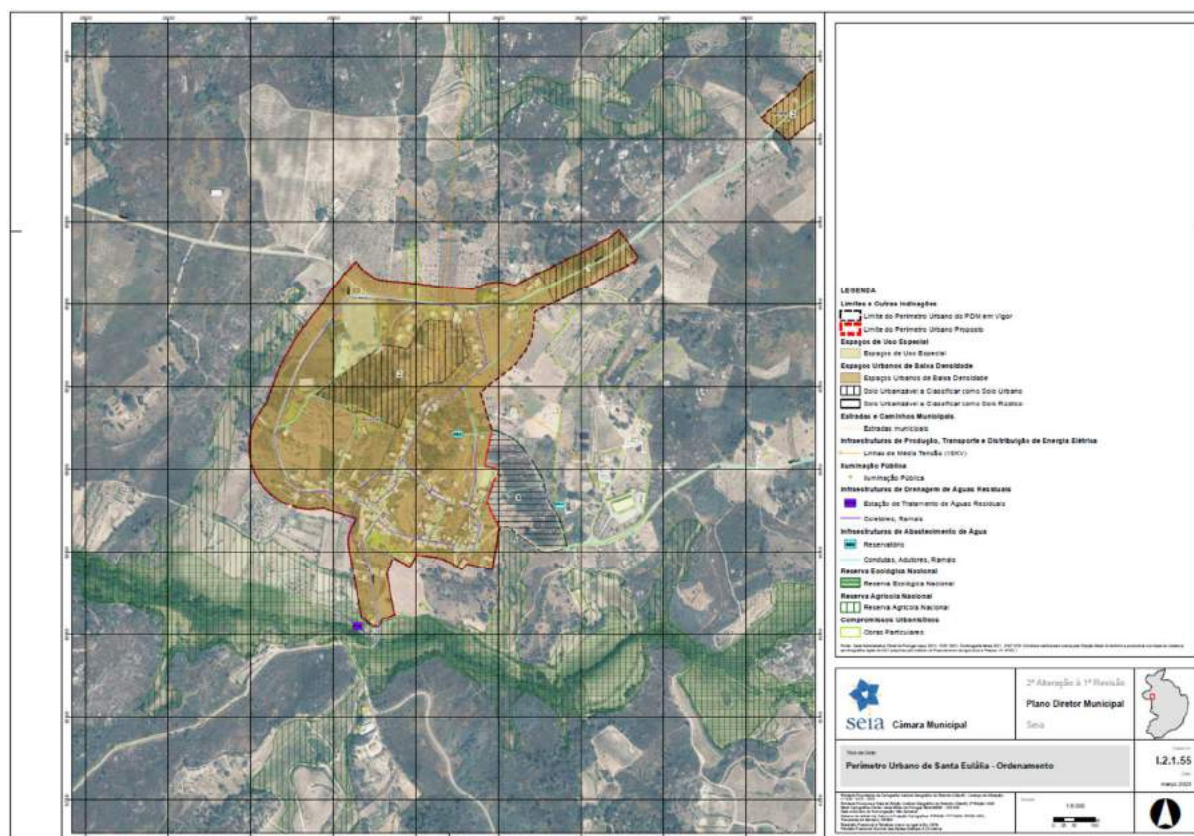
Esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, embora já observe algumas preexistências de edificado e compromisso urbanísticos, nomeadamente em torno do traçado da EN 17, ainda manifesta efetiva capacidade de edificação e apresenta-se servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, em praticamente toda a sua extensão, entendendo-se que configura uma área que se apresenta já total ou parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, nomeadamente algumas áreas que se desenvolvem nas zonas norte, nascente e poente do aglomerado, que ainda não se encontram abrangidas pela totalidade das redes em presença, ação que deverá ser articulada com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.55. SANTA EULÁLIA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Santa Eulália** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 10% da área do perímetro urbano inicial). A proposta de redefinição do perímetro urbano realizada no âmbito do PDM de 2015 manteve, ainda que com alguns pequenos acertos, o perímetro estabelecido pelo PDM de 1997. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
55	-	Urbano/urbaniz	EUBD/EUE	Urbano	EUBD/EUE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
55.1	18248,06	Urbanizável	EUE	Urbano	EUE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
55.2	44529,69	Urbanizável	EUE	Urbano	EUE	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
55.A	32370,76	Urbanizável	EUBD	Rústico	EAgr	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✗

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona central. Não obstante, a única proposta efetiva de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia está diretamente relacionada com a classificação de uma área (mancha 55.A) como solo rústico.

De destacar igualmente duas propostas assumidas no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (manchas 55.1 e 55.2) que observam relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que apenas na mancha 55.2 se observa a presença da linha de água supramencionada, o que resultará que qualquer operação urbanística a realizar futuramente terá de assegurar o cumprimento das restrições decorrentes das servidões legalmente instituídas.

De relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona poente do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da EM 504 e da EN 17, uma das vias com maior relevância nas acessibilidades do concelho (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Santa Eulália** faz parte integrante da União de Freguesias de Sameice e Santra Eulália e observa uma relação de proximidade com os aglomerados de Travancinha (sede de freguesia), Casal de Travancinha, Sameice (sede de freguesia), Carragozela (sede de freguesia), Maceirinha e Vale André.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 41,35 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se

presentes no aglomerado um total de 151 edifícios, aos quais estão igualmente associados 151 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 86 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 215 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, o aglomerado de **Santa Eulália** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo sobretudo de evidenciar a sua relação de proximidade com os aglomerados de Carragozela, Sameice e Travancinha, que se assumem enquanto aglomerados sede das respetivas freguesias em que se integram.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Santa Eulália** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** ao longo da generalidade das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados a praticamente à totalidade das edificações em presença.

De salientar, contudo, a existência de algumas áreas periféricas do núcleo central do aglomerado (quadrante nordeste) que não se encontram ainda abrangidas pela rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, sendo que nestas situações, o serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia a algumas preexistências que se encontram no local.

No que observa relação com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Santa Eulália** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Santa Eulália** já apresenta alguma oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (Campo de futebol de Santa Eulália e Campo de jogos de Santa Eulália).

De referir, igualmente, a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Carragozela** (Campo de futebol de Carragozela e Pavilhão Polidesportivo de Carragozela), **Sameice** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Sameice) e também **Travancinha** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Travancinha e o equipamento afeto à Fundação Angelina Ferreira Moutinho, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Santa Eulália** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona sul do aglomerado estruturada a nascente da EM 504) e as preexistências viárias e alguns compromissos urbanísticas já assumidos na envolvente, e que marcam presença na envolvente de vias eu se apresentam já total ou parcialmente servidas por redes de infraestruturas urbanas. Importa, no presente contexto, relevar a inclusão de duas áreas que não se apresentam ainda comprometidas em termos de edificado, nomeadamente no “miolo” central, uma área para a qual se pretende evitar a criação de um espaço residual e que se integra numa envolvente já servida por arruamentos total ou parcialmente infraestruturados, assim como uma área localizada no quadrante nordeste do aglomerado, na envolvente do traçado da EM 504, e que se encontra já parcialmente infraestruturada.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Santa Eulália** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Uso Especial**, assistindo-se, no entanto, a uma retração do seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Santa Eulália**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo na zona sul do aglomerado e na envolvente do traçado da EM 50, assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, de forma

a salvaguardar a coerência dos dois núcleos de edificado que compõem o aglomerado urbano existente e assegurar a contenção da sua fragmentação territorial, sendo de relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária, denotando, no entanto, algumas carências em matéria de rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura, assim, assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e tendo em consideração as características morfotípicas do edificado em presença e a importância de garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que já se encontram em funcionamento.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a duas manchas de solos (**Áreas 1 e 2**) que se localizam, respetivamente, na zona central e no quadrante nordeste do aglomerado.

A **Área 1**, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, apresenta já um compromisso urbanístico e já é servida por algumas das principais redes de infraestruturas, ainda que denote carências em matéria de rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, pelo que se entende que configura uma área que se pode considerar parcialmente urbanizada ou edificada e se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Relativamente à **Área 2**, também inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbano de Baixa Densidade**, constata-se que esta ainda apresenta uma significativa capacidade em termos de edificação futura, configurando uma área que se encontra já servida por algumas redes de infraestruturas urbanas e que poderá sustentar futuramente um crescimento do aglomerado. Apesar do nível de infraestruturização ainda relevar algumas carências, as características desta área conferem-lhe um estatuto de área parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que será de garantir a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

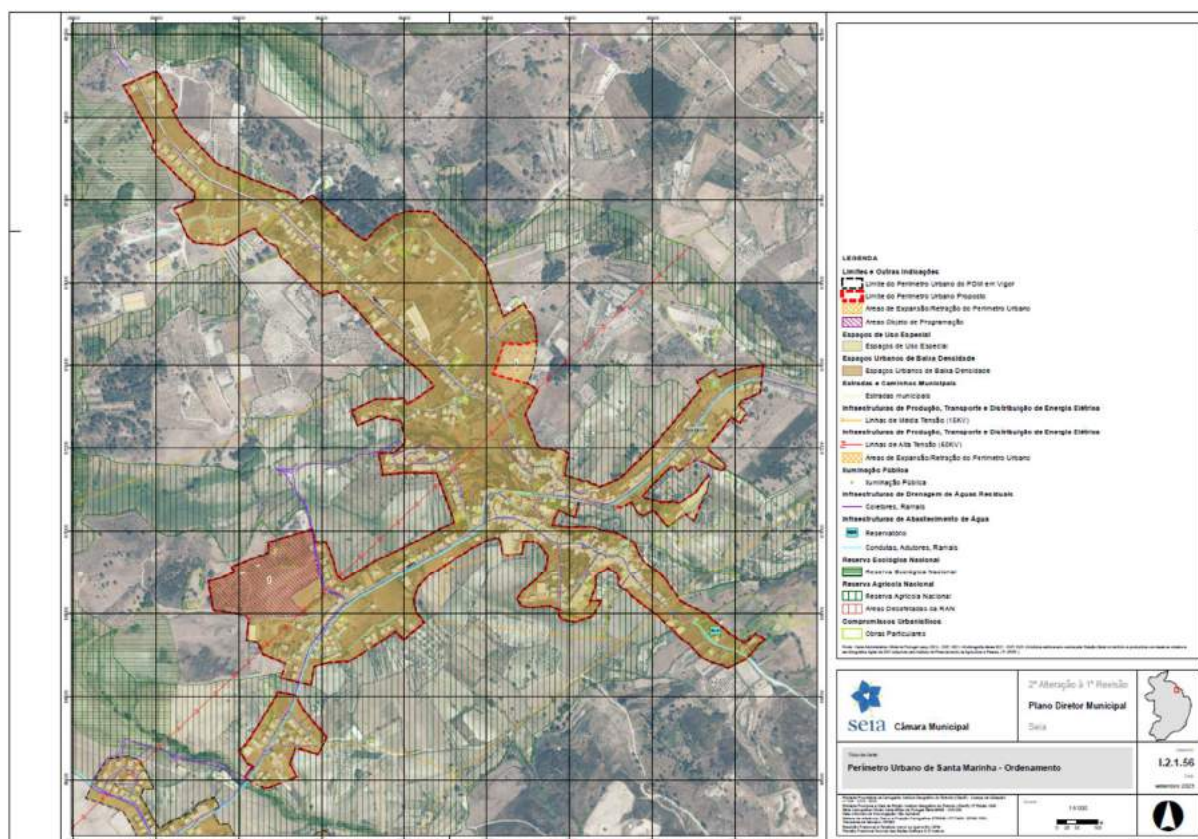
Tendo igualmente presentes os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a delimitação operada em torno do perímetro do aglomerado de **Santa Eulália** considerou a reclassificação como solo rústico de uma mancha de solos (**Área A**), por incumprimento dos critérios de classificação como solo urbano. Esta área, que se desenvolve no quadrante sudeste do aglomerado, imediatamente a nascente do Campo de Jogos de Santa Eulália, foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbano de Baixa Densidade**, a ela se atribuindo, em função do seu uso dominante e do uso dominante observado na envolvente imediata e próxima, um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Agrícolas**.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais nas diversas zonas do aglomerado onde a rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais ainda não se encontra presente, sendo de privilegiar algumas áreas localizadas na zona central do aglomerado, onde se integra a **Área 2**, e também no quadrante nordeste do aglomerado, nomeadamente na EM 507, em torno da qual se desenvolve a **Área 1**.

2.3.56. SANTA MARINHA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Santa Marinha** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 10% da área do perímetro urbano inicial). A proposta de redefinição do perímetro urbano realizada no âmbito do PDM de 2015 assumiu a integração de uma área de expansão do tecido urbano a poente-norte, em terrenos propriedade da Junta de Freguesia, bem como algumas áreas onde se encontravam presentes algumas preexistências de edificado. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel
56	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
56.1	35983,08	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓
56.A	7549,15	Urbano	EUBD	Rústico	EAgr	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado no quadrante nordeste do concelho, o aglomerado de **Santa Marinha** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome, sendo as suas principais acessibilidades asseguradas através do traçado da EM 522, via que assegura a ligação à sede de concelho.

Em razão da sua localização, Santa Marinha denota uma relação de proximidade com os aglomerados de São Martinho, Eirô, Pinhanços (sede de freguesia), Arrifana, Vale e Póvoa Nova, sendo igualmente de relevar a sua relação de proximidade relativa em termos físicos e funcionais com a sede de concelho.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 51,63 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 456 edifícios, aos quais estão associados 464 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 248 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 691 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente igualmente expressiva, o aglomerado de **Santa Marinha** assume um estatuto de sede de freguesia e revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo igualmente de evidenciar a sua proximidade a Pinhanços, sede de freguesia com o mesmo nome e também, ainda que de forma não tão evidente, à sede de concelho, com a qual mantém uma clara relação de dependência funcional.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Santa Marinha** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de**

infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia ao longo da generalidade das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados a praticamente à totalidade das edificações em presença.

De salientar, contudo, a existência de algumas áreas periféricas dos eixos viários estruturantes que não se encontram ainda abrangidas pela rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, sendo que nestas situações, o serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia a algumas preexistências que se encontram nestes locais.

No que observa relação com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Santa Marinha** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Santa Marinha** já observa uma significativa oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (Junta de Freguesia, Fundação Aurora Borges (integra as valências de Creche + Jardim de Infância, Centro de Atividades de Tempos Livres, Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário, Estrutura Residencial para Idosos, Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão e Lar Residencial) e Centro Paroquial de Santa Marinha (integra a valência de Serviço de Apoio Domiciliário).

De referir, igualmente, a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Pinhanços** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Pinhanços, Extensão Saúde de Pinhanços; Farmácia, Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de Tempos Livres); Associação Humanitária de Paranhos da Beira (integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos), sendo ainda de referir, de forma expressa, a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Santa Marinha** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona central do aglomerado, na envolvente da interseção da EM 522 e EM 522-2) com algumas áreas onde se observa já a presença de um número significativo de preexistências e alguns compromissos urbanísticos.

Enquadram-se, desta forma, no perímetro urbano estabelecido para o aglomerado algumas áreas na zona norte do aglomerado, nomeadamente a nascente do traçado da EM 522-2, as quais se apresentam, já parcial ou totalmente servidas pelas principais redes de infraestruturas, assim como algumas áreas na zona poente, estruturadas a partir do traçado da EM 522, e que se encontram já servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Santa Marinha** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, apesar de se assumir uma ligeira retração do seu atual perímetro, em razão da necessidade de proceder a uma regularização da profundidade do perímetro urbano.

A retração proposta resulta na alteração da classificação de uma pequena mancha de solos (**Área A**), inicialmente classificada como **Solo Urbanizado** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, sendo agora assumida o seu estatuto de Solo Rústico e a sua qualificação como **Espaços Agrícolas**.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Santa Marinha**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem nas zonas norte e poente do aglomerado (na envolvente do traçado da EM 522-2 e EM 555, respetivamente) e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, de forma a garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária que serve o acesso às preexistências de edificado.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, assumindo a sua estruturação em torno das acessibilidades viárias existentes e dos núcleos de edificado de maior dimensão, tendo em consideração as características morfotológicas do edificado, de forma a garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento.

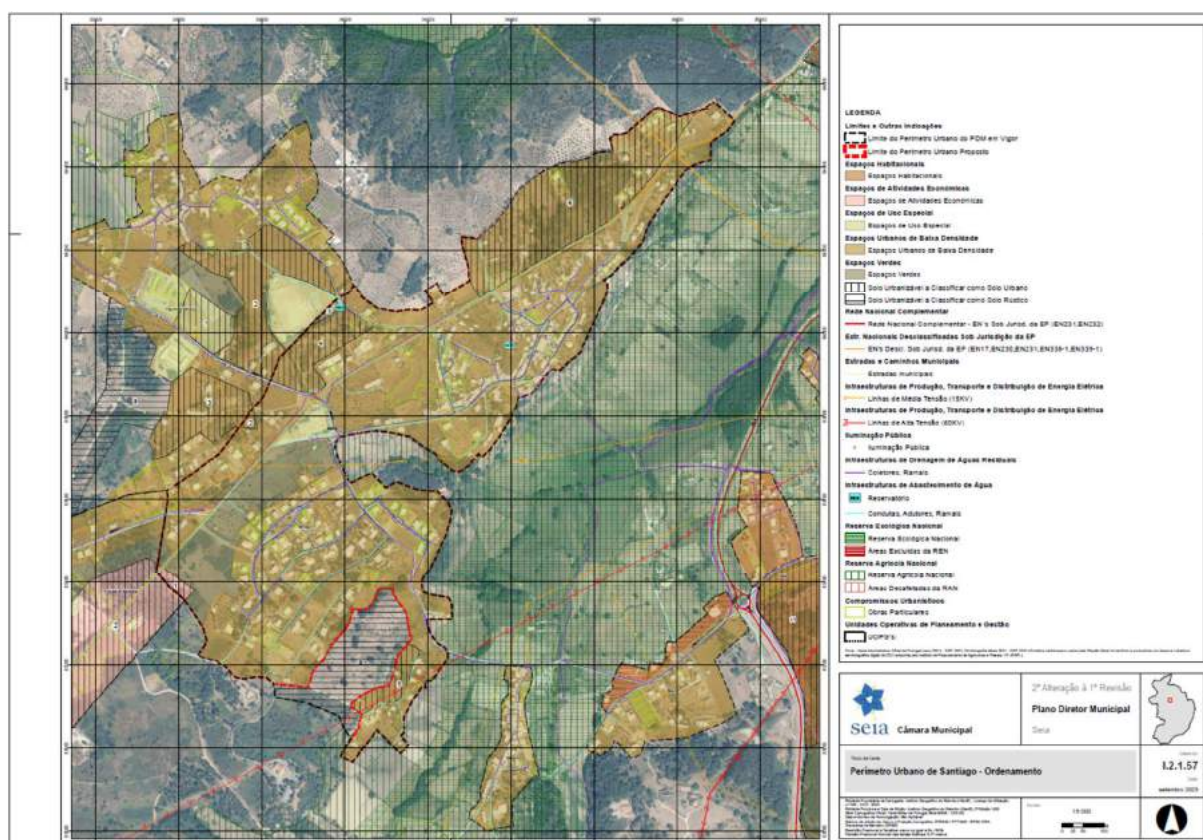
Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes que se encontram já em funcionamento.

Importará, neste particular, relevar a necessidade de realização de obras na zona poente do aglomerado (**Área 1**), uma vez que esta área revela ainda uma elevada capacidade em termos de ocupação e, pela expressão territorial que representa, apresenta-se como sendo uma área com elevada capacidade em termos de ordenamento urbano.

2.3.57. SANTIAGO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Santiago** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 4% da área do perímetro urbano inicial). A proposta de redefinição do perímetro urbano realizada no âmbito do PDM de 2015 manteve, ainda que com alguns acertos, o perímetro estabelecido pelo PDM de 1997. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**, **Espaços Verdes - Solo Urbanizado**, **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável** e **Espaços de Atividades Económicas - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
57	-	Urbano/urbaniz	EUBD/EUE/EAE/EV	Urbano	EUBD/EUE/EAE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
57.1	2751,46	Urbanizável	EAE	Urbano	EAE	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
57.2	1051,60	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
57.3	1222,79	Urbanizável	EUE	Urbano	EUE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
57.4	22076,66	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
57.5	9003,34	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
57.6	88611,24	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
57.A	46764,20	Urbanizável	EUBD	Rústico	EAGr	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água. Não obstante, a única proposta efetiva de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia está diretamente relacionada com a classificação de uma área (mancha 57.A) como solo rústico.

De evidenciar, no entanto, a existência de algumas propostas assumidas no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (manchas 57.1 a 57.62) que observam relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos. Apenas se observa a presença de uma linha de água na mancha 57.1, o que obriga a que a realização de qualquer operação urbanística futura tenha de assegurar o cumprimento das restrições decorrentes das servidões legalmente instituídas em torno desta linha de água.

De relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona central do concelho, o aglomerado de **Santiago** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome e as suas principais acessibilidades são asseguradas através do traçado da EM 512 e da EN 17, sendo que ambas as vias asseguram a ligação a Seia.

Em razão da sua localização, Santiago apresenta uma estreita relação física e funcional com a sede de concelho e também uma relação de proximidade com os aglomerados de Folgosa da Madalena e Folgosa do Salvador.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 74,62 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 268 edifícios, aos quais estão associados 283 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 183 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 471 habitantes.

Poder-se-á considerar que o aglomerado de **Santiago**, enquanto sede de freguesia, se assume como um aglomerado de média dimensão e acolhe uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, sendo de relevar a sua relação de com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e, sobretudo, o seu carácter de periferia e a forte relação de dependência funcional relativamente à sede de concelho.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Santiago** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** ao longo da generalidade das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados a praticamente à totalidade das edificações em presença.

De evidenciar, no entanto, a existência de algumas áreas periféricas dos eixos viários estruturantes (quadrante nordeste e zona sul) que não se encontram ainda abrangidas pela rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, sendo que nestas situações, o serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia a algumas preexistências que se encontram nestes locais.

Relativamente ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Santiago** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Santiago** já observa uma significativa oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Santiago,

Campo de jogos de Santiago; Jardim de Infância de Santiago e ainda um equipamento da Santa Casa da Misericórdia de Seia que integra as valências de Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos).

Importará referir, de forma expressa, a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Santiago** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre os dois núcleos edificados mais consolidados (zonas nascente e poente do aglomerado, a sul do traçado da EN 127) e algumas áreas que se desenvolvem em torno do traçado da EN 17, via que assume um papel determinante na estruturação do aglomerado.

Considerou-se, assim, a inclusão de algumas áreas a norte do traçado da EN 17, onde se registam já algumas preexistências de edificado e onde a presença de compromissos urbanísticos e áreas afetas a equipamentos de utilização coletiva é evidente, áreas estas que, na sua generalidade, se apresentam já parcial ou totalmente servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Santiago** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Atividades Económicas, Espaços de Uso Especial e Espaços Verde**, assistindo-se, no entanto, a uma retração do seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Santiago**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo na envolvente imediata e próxima dos principais eixos viários que sustentam a sua estruturação (EN 17 e da EM 512), assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, de forma a salvaguardar a sua coerência e a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta já servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária.

A proposta de ordenamento desenvolvida para **Santiago** resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura, assim, assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo considerada a sua estruturação em torno das acessibilidades viárias estruturantes existentes e as características morfotológicas do edificado em presença, não sendo omitida, em momento algum, a importância de garantir a rentabilização dos significativos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que já se encontram em funcionamento.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a seis manchas de solos (**Áreas 1 a 6**), em conformidade com o seguidamente exposto.

A **Área 1**, que se localiza no quadrante sudoeste do aglomerado (confinante com o traçado da EN 17), foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços de Atividades Económicas**, fazendo parte integrante de uma área reservada à instalação de atividades de cariz industrial que se encontra associada ao perímetro urbano de Folgosa da Madalena. Embora ainda não observe preexistências de edificado, esta área encontra-se já servida por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que se considera a mesma como uma área parcialmente urbanizada ou edificada e se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços de Atividades Económicas**.

Relativamente à **Área 2**, também inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, constata-se que esta se desenvolve na zona central do aglomerado, a poente do traçado da EN 17. Apesar de não apresentar preexistências de edificado, esta área observa uma relação funcional com a frente edificada que se apresenta já estruturada a nascente, em torno da EN 17, pelo que a continuidade do seu estatuto de solo urbano se justifica em razão da regularização da profundidade do perímetro urbano estabelecido a partir da EN 17. Em razão do exposto, justifica-se a continuidade do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

A **Área 3** apresenta-se localizada na zona central do aglomerado, a norte da EN 17, e foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços de Uso Especial**. Apesar de integrada no perímetro urbano de **Santiago**, esta área faz parte integrante de uma área afeta a dois equipamentos desportivos (Campo de Futebol e Campo de Jogos de Folgosa do Salvador) existentes no aglomerado contíguo (Folgosa do Salvador), pelo que, em razão das preexistências que já observa, se justifica a continuidade do seu estatuto de **Solo Urbano** e sua a qualificação desta área como **Espaços de Uso Especial**.

No que observa relação direta com a **Área 4**, verifica-se que esta se desenvolve na contiguidade da Área 3, observando igualmente uma relação de proximidade com o traçado da EN 17 e da EM 512. Esta área inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e, embora não apresente ainda preexistências de edificado, importa relevar que sobre ela incide já um compromisso urbanístico e se verifica já a presença das duas vias que configuram os seus limites norte e sul. Nesta medida, considera-se que esta área pode ser considerada como uma área parcialmente urbanizada ou edificada, justificando-se, assim, a continuidade do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

A **Área 5** apresenta-se localizada no quadrante sudeste do aglomerado, imediatamente a sul da Área A, confinando com um arruamento que se encontra já servido por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas. Esta área foi inicialmente

classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e observa já a presença de uma preexistência de edificado, pelo que se considera a mesma como uma área parcialmente urbanizada ou edificada, justificando-se a continuidade do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

No que se refere à **Área 6**, constata-se que esta se desenvolve na zona nascente do aglomerado, apresentando-se confinante em toda a sua extensão com o traçado da EN 17. Esta área foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e observa já a presença de algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos, estando já servida por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas, justificando-se, assim, a manutenção do atual estatuto de **Solo Urbano** e a qualificação desta área como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

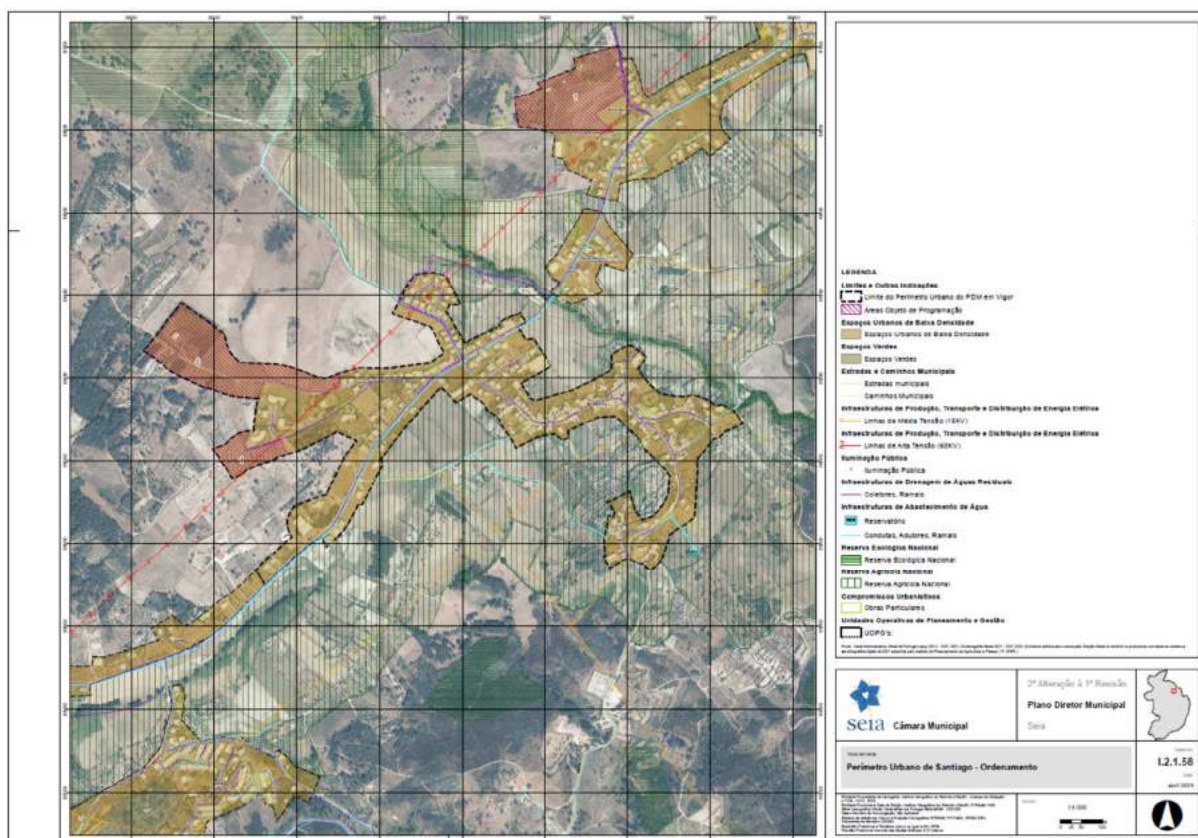
Tendo igualmente presentes os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a delimitação operada em torno do perímetro do aglomerado de **Santiago** considerou a reclassificação como solo rústico de uma mancha de solos (**Área A**), por incumprimento dos critérios de classificação como solo urbano. Esta área, que se desenvolve no quadrante sudeste do aglomerado, foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**. Em razão da estrutura das ocupações existentes e pretendidas na sua envolvente, ancoradas na estrutura viária preexistente, e tendo presente que esta área não apresenta quaisquer preexistências, compromissos e infraestruturas urbanas, será de assumir que não justifica a continuidade do seu estatuto de solo urbano, pelo que para ela se assumiu, em função do seu uso dominante e do uso dominante observado na envolvente imediata e próxima, um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Agrícolas**.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais nas diversas zonas do aglomerado onde a rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais ainda não se encontra presente.

2.3.58. SÃO MARTINHO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **São Martinho** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 17% da área do perímetro urbano inicial). A proposta de redefinição do perímetro urbano realizada no âmbito do PDM de 2015 manteve, ainda que com alguns ajustes, o perímetro estabelecido pelo PDM de 1997, assumindo a exclusão de algumas áreas onde a edificabilidade não era possível e a inclusão de algumas áreas onde já se verificava a existência de preexistências de edificado, com particular evidência no quadrante nordeste. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
58	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
58.1	9657,06	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓
58.2	41287,72	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona norte. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, no entanto, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado no quadrante nordeste do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da EM 522-3 e da EM 522, que assegura a ligação à sede de concelho.

Em razão da sua localização, o aglomerado de **São Martinho** faz parte integrante da União de Freguesias de Santa Marinha e São Martinho e observa uma estreita relação de proximidade com a sede de freguesia (Santa Marinha) e com também com a sede de concelho, sendo igualmente notória a relação de proximidade com os aglomerados de Pinhanços (sede de freguesia), Arrifana, Vale e Póvoa Nova.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 30,50 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 297 edifícios, aos quais estão igualmente associados 297 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 188 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 476 habitantes.

Poder-se-á considerar que o aglomerado de **São Martinho** se assume como um aglomerado de média dimensão e acolhe uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, sendo de relevar a sua relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, de entre os quais se destacam a sede de freguesia (Santa

Martinha) e Pinhaços (sede da freguesia com o mesmo nome) e, ainda, a relação de proximidade com a sede de concelho, com a qual mantém uma clara relação de dependência funcional.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **São Martinho** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** ao longo da generalidade das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados a praticamente à totalidade das edificações em presença. De salientar, no entanto, a existência de uma área (quadrante nordeste) que não se encontra ainda abrangida pela rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, constatando-se que no local não existem ainda preexistências de edificado dignas de registo.

No que concerne ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **São Martinho** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **São Martinho** apenas possui um equipamento de utilização coletiva, nomeadamente o Campo de futebol de São Martinho.

De referir, igualmente, a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Pinhaços** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Pinhaços, Extensão Saúde de Pinhaços; Farmácia, Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de Tempos Livres); Associação Humanitária de Paranhos da Beira (integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos) e **Santa Marinha** (Junta de Freguesia, Fundação Aurora Borges (integra as valências de Creche + Jardim de Infância, Centro de Atividades de Tempos Livres, Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário, Estrutura Residencial para Idosos, Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão e Lar Residencial) e Centro Paroquial de Santa Marinha (integra a valência de Serviço de Apoio Domiciliário).

Importará igualmente referir, de forma expressa, a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é

garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **São Martinho** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona nascente do aglomerado, na envolvente do traçado da EM 522) com algumas áreas onde se observa já a presença de um número significativo de preexistências de edificado, nomeadamente a norte do traçado da EM 522 e, em particular, ao longo do traçado da Rua Pina Ferrão, ainda que neste troço o nível de infraestruturização careça de algum reforço.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **São Martinho** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **São Martinho**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem no quadrante nordeste do aglomerado e também ao longo do troço poente da EM 522, assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, de forma a garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua estrutura viária que serve o acesso às preexistências de edificado.

A proposta de ordenamento estabelecida para este aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, assumindo a sua estruturação em torno das acessibilidades viárias existentes e dos núcleos de edificado de maior dimensão, tendo em consideração as características morfotipológicas do edificado, de forma a garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização,

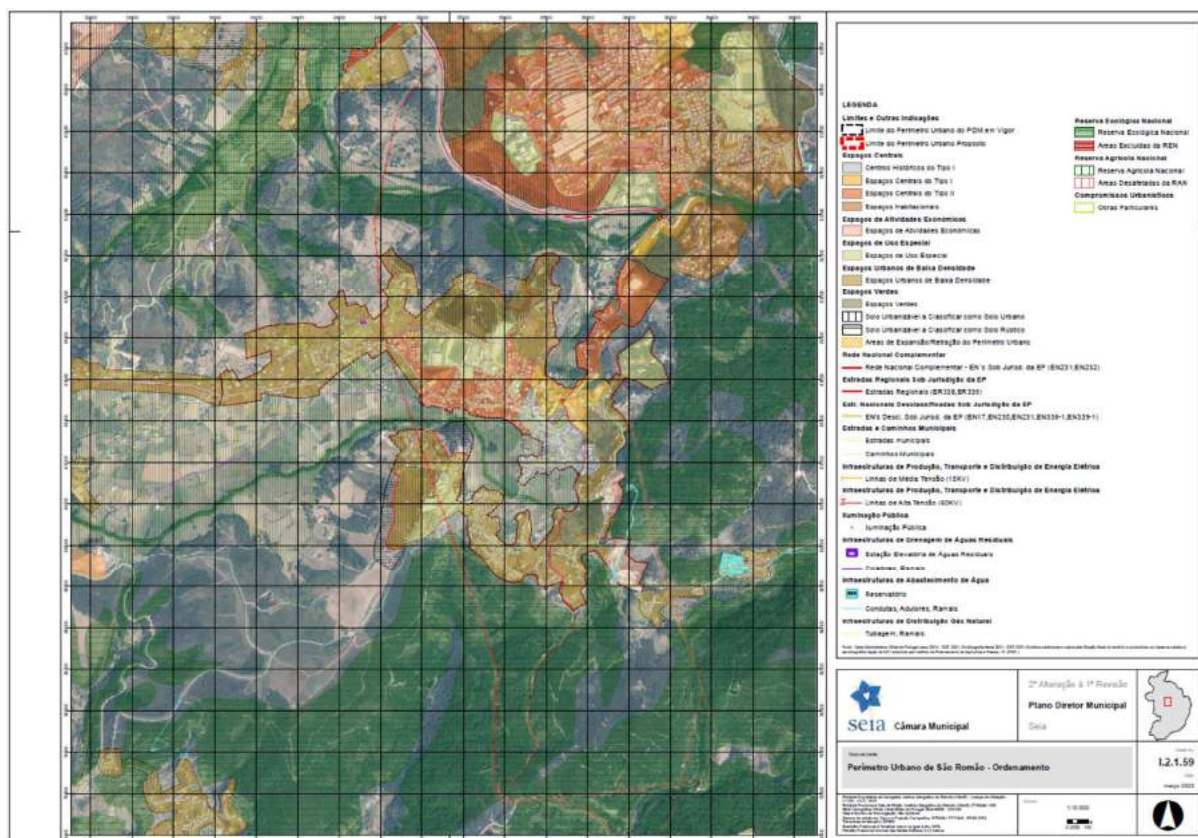
não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes que se encontram já em funcionamento, sobretudo no quadrante nordeste do aglomerado.

Importará, neste particular, relevar a necessidade de realização de obras na zona poente do aglomerado (**Áreas 1 e 2**), uma vez que estas áreas revelam ainda uma elevada capacidade em termos de ocupação e, pela expressão territorial que representa, apresenta-se como sendo uma área com elevada capacidade em termos de ordenamento urbano.

2.3.59. SÃO ROMÃO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **São Romão** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 40% da área do perímetro urbano inicial). A proposta de redefinição do perímetro urbano realizada no âmbito do PDM de 2015 não diferiu em termos substanciais do PDM1997, com exceção da eliminação do espaço industrial a poente da Vila que, no período de vigência do PDM de 1997, nunca registou qualquer intenção de urbanização, ou da redução da área de expansão, igualmente a poente. Como factos relevantes destacam-se a defesa da área rural que atravessava as duas áreas do aglomerado e a definição de um espaço central que incluiu o centro histórico e toda área multifuncional adjacente. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Centrais do Tipo II – Solo Urbanizado, Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado, Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado, Espaços de Atividades Económicas - Solo Urbanizado, Espaços Verdes - Solo Urbanizado e Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável.**



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
59	-	Urbano/urbaniz	EC/EUBD/EUE/EAE/EV	Urbano	EC/EUBD/EUE/EAE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
59.1	10662,02	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓
59.2	29564,96	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
59.3	53317,90	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
59.4	4099,51	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓
59.5	7043,30	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
59.6	60228,06	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
59.I	8161,56	Urbanizado	EV	Rústico	EFlo-I	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗
59.A	29366,67	Urbanizável	EUBD	Rústico	EAgr/EFlo-I	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✗
59.B	22816,44	Urbanizável	EUBD	Rústico	EFlo-I	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗
59.C	13113,15	Urbanizável	EUBD	Rústico	EFlo-I	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN.

As únicas propostas efetivas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia estão diretamente relacionadas com a classificação de quatro áreas (manchas 59.A, 59.B, 59.C e 59.I) como solo rústico, uma vez que se entende que as mesmas não reúnem as características necessárias à continuidade do seu estatuto de solo urbano.

Complementarmente, importa relevar a existência de algumas propostas (manchas 89.1 a 59.6) que decorrem unicamente da necessidade de fundamentar a continuidade do estatuto de solo urbano das áreas por elas abrangidas, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que não se verifica qualquer interferência com as linhas de água supramencionadas.

Importa, no entanto, relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

De relevar, também, que os solos associados ao regime da REN em presença neste aglomerado se encontram integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado, a par da sede de concelho, como centro urbano de nível 1. Localizado na zona central do concelho, o aglomerado de **São Romão** possui uma inequívoca relação física e funcional com a cidade de Seia, ancorada sobretudo no eixo urbano estabelecido ao longo do traçado da EN 231, que configura, a par da EM 513 e da CM 1126 as principais acessibilidades viárias do aglomerado.

Em razão da sua localização, São Romão faz parte integrante da União de Freguesias de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros, e dado o caráter e centralidade que apresenta, denota uma efetiva relação de proximidade com alguns dos aglomerados urbanos periféricos da sede de concelho, nomeadamente Catraia de São Romão, Santiago (sede de freguesia), Lapa dos Dinheiros, Vila Cova à Coelheira, Carragozela (sede de freguesia), Senhora do Desterro, Maceira, Folgosa da Madalena e Folgosa do Salvador.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 150,52 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 985 edifícios, aos quais estão associados 1398 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 903 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 2455 habitantes. O aglomerado de **São Romão** denota uma expressão territorial digna de registo e apresenta um registo populacional igualmente expressivo, assumindo-se como sendo o segundo aglomerado urbano de maior relevância à escala concelhia.

Apesar da evidente relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, importa sobretudo evidenciar a relação de São Romão com Carragozela e Vila Cova à Coelheira, sedes das freguesias com o mesmo nome, e também, de forma mais evidente, a relação física e funcional de complementaridade assumida com a cidade de Seia.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **São Romão** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** ao longo da generalidade das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados a praticamente à totalidade das edificações em presença.

De evidenciar, no entanto, a existência de algumas áreas periféricas dos eixos viários estruturantes que não se encontram ainda abrangidas pela rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, sendo que nestas situações, ainda que pontuais, o serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de

Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia a algumas preexistências que se encontram nestes locais.

No que observa relação com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **São Romão** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis e à carreira urbana (VaieVem) que serve Seia e São Romão.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **São Romão** já observa uma significativa oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (Centro Escolar de São Romão, Escola Evaristo Nogueira (Ensino profissional), Museu Natural da Eletricidade de Seia, Campo de futebol de São Romão, Pavilhão Gimnodesportivo de São Romão, Extensão Saúde de São Romão, Farmácia, Quartel dos Bombeiros Voluntários de São Romão, Jardim de Infância da EB de São Romão, Solar do Mimi (Centro de Acolhimento Temporário), Centro Social do Monterroso (que integra as valências de Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos), Casa de Santa Isabel (que integra as valências de Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão e Lar Residencial).

De referir, igualmente, a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Carragozela** (Campo de futebol de Carragozela e Pavilhão Polidesportivo de Carragozela), **Lapa dos Dinheiros** (Campo de futebol de Lapa dos Dinheiros), **Santiago** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Santiago, Campo de jogos de Santiago; Jardim de Infância de Santiago e ainda um equipamento da Santa Casa da Misericórdia de Seia que integra as valências de Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos) e também **Vila Cova à Coelheira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vila Cova à Coelheira, Pavilhão Polidesportivo de Vila Cova à Coelheira e o Centro de Solidariedade Social de Vila Cova à Coelheira, que integra a valência de Centro de Dia).

Importará referir, de forma expressa, a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **São Romão** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona nascente do aglomerado, na envolvente da interseção da EN 231 com a EM 513) com algumas áreas onde se observa já a presença de um número significativo de preexistências e alguns compromissos urbanísticos e também com algumas áreas que, apesar de ainda se apresentarem descomprometidas em termos de ocupações de natureza edificada, se apresentam já parcial ou totalmente servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas e/ou apresentam uma proximidade efetiva ao traçado de redes já existentes e em operação.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **São Romão** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Centrais, Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Atividades Económicas, Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes**, assistindo-se, no entanto, a uma retração do seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **São Romão**, nela se identificando igualmente alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo na envolvente imediata e próxima dos principais eixos viários que sustentam a sua estruturação (EN 231 e da EM 513), assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, de forma a salvaguardar a sua coerência e a contenção da sua fragmentação territorial, importando referir que o aglomerado se apresenta já servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária.

A proposta de ordenamento desenvolvida para **São Romão** resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura, assim, assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo considerada a sua estruturação em torno dos seus principais núcleos funcionais e de edificado e das acessibilidades viárias estruturantes já existentes, assim como as características morfotológicas do edificado em presença, não se omitindo, em momento algum, a importância de garantir a rentabilização dos significativos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que já se encontram em funcionamento.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a seis manchas de solos (**Áreas 1 a 6**), em conformidade com o seguidamente exposto.

A **Área 1**, apresenta-se delimitada em torno do traçado da Calçada da Ladeira de Maceiro, um arruamento que se localiza na zona norte do aglomerado, na envolvente norte do traçado da EM 513, tendo sido inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**. Presentemente, esta área já observa presença de preexistências de edificado e encontra-se servida por algumas redes de infraestruturas urbanas, pelo que se considera que a mesma se apresenta como uma área parcialmente urbanizada ou edificada e se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Relativamente à **Área 2**, também inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbano de Baixa Densidade**, constata-se que esta se desenvolve no quadrante nordeste do aglomerado, igualmente a norte do traçado da EM 513. Esta área já apresenta algumas preexistências de edificado e um compromisso urbanístico, estando igualmente servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, configurando, assim, uma área parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que se justifica a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

A **Área 3** apresenta-se igualmente localizada no quadrante nordeste, na envolvente poente da Área 3, tendo sido inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**. Esta área já apresenta preexistências de edificado, estando igualmente servida por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas, configurando igualmente uma área parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que se justifica a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

As **Áreas 4, 5 e 6** apresentam-se todas localizadas no quadrante sudoeste do aglomerado, a sul do traçado da EM 513, observando uma relação e proximidade com as áreas A e B

A **Área 4** foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e apresenta já preexistências de edificado, sendo igualmente servida por algumas das principais redes de infraestruturas. Neste pressuposto, considera-se que esta área pode ser considerada como uma área parcialmente urbanizada ou edificada, justificando-se, assim, a continuidade do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

A **Área 5** apresenta-se igualmente localizada no quadrante sudoeste do aglomerado, na envolvente nascente da Área 4, tendo sido inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**. Limitada a norte pelo traçado da Rua do Bairro de Serralves, esta área já observa a presença de preexistências e está servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que é considerada como uma área parcialmente urbanizada ou edificada e se assume se a continuidade da sua classificação como **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

No que se refere à **Área 6**, constata-se que esta se desenvolve também no quadrante sudoeste do aglomerado, na envolvente sul das Áreas 4 e 5, tendo sido inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**. Esta área já observa a presença de algumas preexistências de edificado e um compromisso urbanístico, sendo igualmente pelas principais redes de infraestruturas urbanas, o que lhe confere um estatuto de área parcialmente urbanizada ou edificada e justifica a continuidade do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Tendo igualmente presentes os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a delimitação operada em torno do perímetro do aglomerado de **São Romão** considerou a reclassificação como solo rústico de quatro manchas de solos (**Áreas A, B, C e I**), por incumprimento dos critérios de classificação como solo urbano.

A primeira destas áreas (**Área A**), apresenta-se localizada no quadrante sudoeste do aglomerado, tendo sido inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**. Uma vez que esta área continua a apresentar usos de cariz manifestamente rural, em razão do seu uso atual e dos usos dominantes observados na envolvente imediata e próxima, assumiu-se para esta área um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Agrícolas e Espaços Florestais do Tipo I**.

Com base em idênticos pressupostos, foi igualmente considerada a reclassificação como solo rústico de uma outra mancha de solos (**Área B**), a qual se apresenta igualmente localizada no quadrante sudoeste do aglomerado, na contiguidade da Área 5. Esta área havia sido inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, para ela se estabelecendo, em função do seu uso dominante e do uso dominante observado na envolvente imediata e próxima, uma classificação de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Florestais do Tipo I**.

Neste pressuposto, foi ainda considerada a reclassificação como solo rústico de uma outra mancha de solos (**Área C**), que se apresenta localizada no quadrante nordeste do aglomerado. Para esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, estabelece-se, em função do seu uso dominante, uma classificação de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Florestais do Tipo I**.

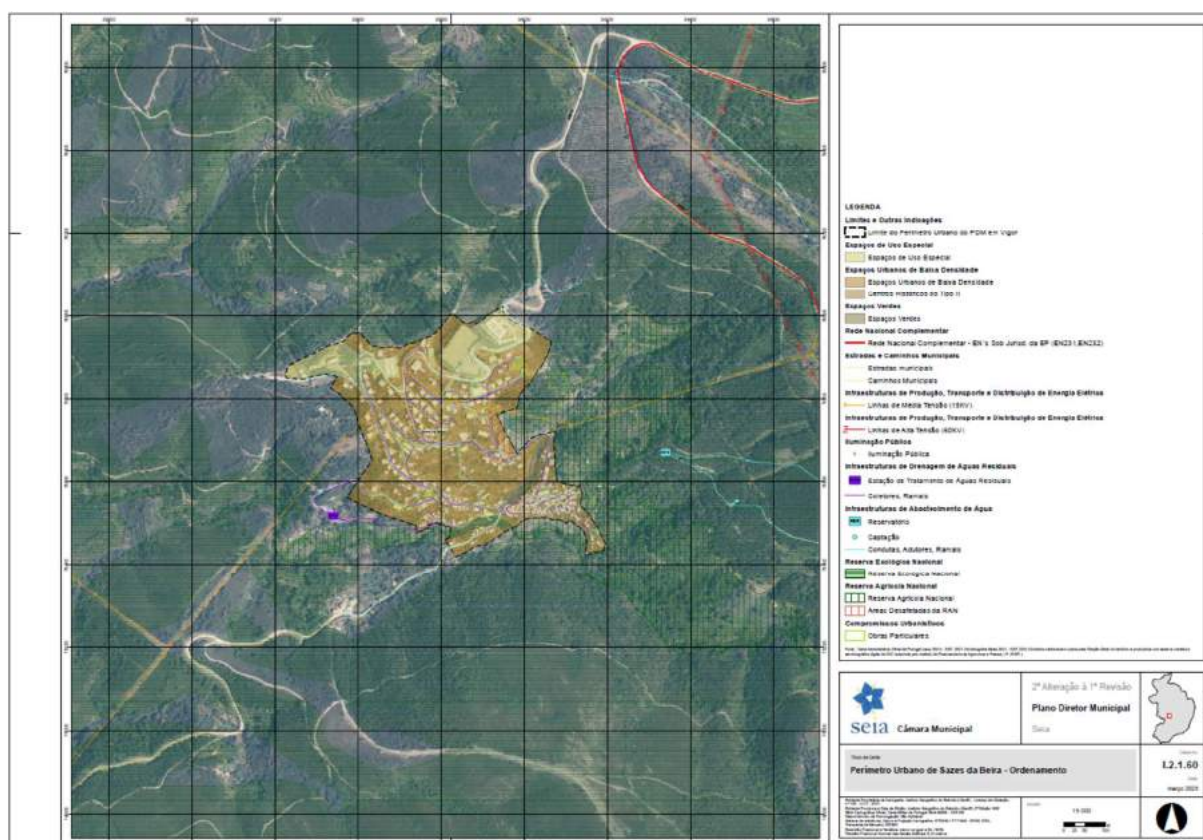
Com base em idêntico argumento, encontra-se também prevista a desclassificação de uma outra mancha de solos (**Área I**), numa localização que se desenvolve na contiguidade da Área C. Esta área foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizado** e qualificada como **Espaços Verdes**, a ela se atribuindo um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação idêntica à assumida para a Área A (**Espaços Florestais do Tipo I**).

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais nas diversas zonas do aglomerado onde a rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais ainda não se encontra presente.

2.3.60. SAZES DA BEIRA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Sazes da Beira** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 17% da área do perímetro urbano inicial). A proposta de redefinição do perímetro urbano realizada no âmbito do PDM de 2015 não diferiu em termos substanciais do PDM1997, resultando o perímetro urbano da realização de pequenos acertos do perímetro urbano inicialmente estabelecido e de uma leitura de continuidade com um pequeno núcleo edificado existente a poente. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado** e **Espaços Verdes - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
60	-	Urbano	EUBD/EUE/EV	Urbano	EUBD/EUE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. No entanto, importa evidenciar que não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De relevar, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

De evidenciar, também, que os solos associados ao regime da REN que se encontram presentes neste aglomerado estão integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona sul do concelho, o aglomerado de **Sazes da Beira** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome e as suas principais acessibilidades são asseguradas através do traçado da EM 515 e da EN 231, uma das principais vias do concelho e que estabelece a principal ligação viária a Seia.

Em razão da sua localização, Sazes da Beira apresenta uma relação de proximidade com alguns aglomerados, de entre os quais se destacam Valezim (sede de freguesia), Corgas, Furtado, Loriga (sede de freguesia) e Cabeça.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 22,95 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se

presentes no aglomerado um total de 272 edifícios, aos quais estão igualmente associados 272 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 101 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 274 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, o aglomerado de **Sazes de Beiras** é a sede da freguesia com o mesmo nome e revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo sobretudo de evidenciar a sua relação de proximidade com Loriga e Valezim, aglomerados que se assumem enquanto sedes das respetivas freguesias em que se integram.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Sazes da Beira** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** ao longo da generalidade das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados a praticamente à totalidade das edificações em presença.

De evidenciar, no entanto, a existência de algumas áreas na zona norte do aglomerado que não se encontram ainda abrangidas pela rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, sendo que nestas situações, ainda que pontuais, o serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia a algumas preexistências que se encontram nestes locais.

No que observa relação com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Sazes da Beira** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Sazes da Beira** já denota alguma oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Sazes da Beira, Piscina ao Ar Livre de Sazes da Beira e Centro Paroquial de Sazes da Beira, que integra as valências de Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos).

De referir, igualmente, a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Cabeça** (Campo de futebol de Cabeça e o Centro de Apoio à 3.ª Idade de Cabeça, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário), **Corgas** (Campo de futebol de Corga), **Loriga**, onde se observa já uma significativa oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (EB Dr. Reis Leitão, Campo de futebol de Loriga, Campo de jogos de Santa Eulália, Campo de jogos da EB23 de Loriga, Extensão Saúde de Loriga, duas farmácias, Quartel dos Bombeiros Voluntários de Loriga, Centro de Assistência Paroquial de Loriga (que integra as valências de Creche, Jardim de Infância, Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos), Jardim de Infância da EB Dr. Reis Leitão e ainda um equipamento afeto à Associação Louriguense que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário) e também **Valezim** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Valezim, Piscina ao Ar Livre de Valezim, Associação Valesinense de Apoio 3ª Idade (integra a valência de Serviço de Apoio Domiciliário).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Sazes da Beira** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre as áreas edificadas com um maior grau de consolidação (a nascente do traçado da EM 515) com algumas áreas onde se observa já a presença de preexistências de edificado e de equipamentos de utilização coletiva, sendo que estas áreas, na sua generalidade, se apresentam já parcial ou totalmente servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Sazes da Beira** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Sazes da Beira**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano assume justificação na necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem na zona central do aglomerado em torno do traçado da EM 515, assim como da

necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, de forma a garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua estrutura viária que serve o acesso às preexistências de edificado.

A proposta de ordenamento estabelecida para este aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, assumindo a sua estruturação em torno das acessibilidades viárias existentes e dos núcleos de edificado e funcionais de maior dimensão, tendo em consideração as características morfotológicas do edificado, de forma a garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes que se encontram já em funcionamento, sobretudo no quadrante nordeste do aglomerado.

A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Centrais - Tipo I - Solo Urbanizado, Espaços Residenciais - Solo Urbanizado, Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado, Espaços de Atividades Económicas - Solo Urbanizado, Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado, Espaços Verdes - Solo Urbanizado, Espaços Centrais - Tipo II - Solo Urbanizável, Espaços Residenciais - Solo Urbanizável, Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável e Espaços de Atividades Económicas - Solo Urbanizável.**

ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
61	-	Urbano/urbaniz	EUBD/EC/EAE/EUE/EResid/EV	Urbano	EUBD/EC/EAE/EUE/EHabit/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
61.1	99570,50	Urbanizável	EAE	Urbano	EAE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
61.2	20246,17	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
61.3	18480,61	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
61.4	170631,09	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
61.5	30066,63	Urbanizável	EC - Tipo II	Urbano	EC - Tipo II	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
61.6	10202,62	Urbanizável	EAE	Urbano	EAE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
61.7	11868,30	Urbanizável	EAE	Urbano	EAE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
61.8	26216,03	Urbanizável	EResid	Urbano	EHabit	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
61.9	97427,55	Urbanizável	EResid	Urbano	EHabit	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
61.10	43744,79	Urbanizável	EResid	Urbano	EHabit	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
61.11	83308,34	Urbanizável	EResid	Urbano	EHabit	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
61.12	10507,73	Urbanizável	EC - Tipo II	Urbano	EC - Tipo II	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
61.13	5472,61	Urbanizável	EC - Tipo II	Urbano	EC - Tipo II	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓
61.14	117468,73	Urbanizável	EC - Tipo II	Urbano	EC - Tipo II	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o perímetro urbano estabelecido para a sede de concelho é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, não se verifica no âmbito do presente procedimento de alteração a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

A únicas propostas assumidas no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (manchas 61.1 a 61.14) observam relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que apenas se evidencia a presença de linhas de águas nas manchas 61.4, 61.10, 61.11, 61.12 e 61.13, pelo que a realização de qualquer operação urbanística futura nestas áreas terá de assegurar o cumprimento das restrições decorrentes das servidões legalmente instituídas.

De relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

De relevar, também, que os solos associados ao regime da REN em presença no perímetro urbano da cidade de Seia estão associados a solos qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões

e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado, a par de São Romão, como centro urbano de nível 1. Localizado na zona central do concelho, a **cidade de Seia** assume-se como sede concelho e revela um carácter de centralidade em termos funcionais, concentrando grande parte das funções de comércio e serviços e dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho.

A centralidade da sede de concelho é ainda reforçada pelo facto de ser a partir de Seia que se encontra estruturada a rede viária municipal, nela convergindo alguns dos eixos vários estruturantes que servem as acessibilidades intra e supra concelhias, designadamente a EN 17, a EN 231 e a ER 339. Em razão da sua localização, a **cidade de Seia**, para além da sua função de sede de concelho, constitui-se igualmente como sede da União de Freguesias de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros e, em razão da sua centralidade, denota uma efetiva relação de proximidade com alguns dos aglomerados urbanos periféricos, nomeadamente São Romão, Catraia de São Romão, Santiago (sede de freguesia), Senhora do Desterro, Aldeia da Serra, Arrifana, Folgosa da Madalena, Folgosa do Salvador e Maceira.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 361,99 (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 1406 edifícios, aos quais estão igualmente associados 3201 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 2032 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 5383 habitantes.

A cidade de **Seia**, (sede de concelho) constitui o aglomerado de maior relevância do concelho, não só em termos de expressão territorial, mas também em termos de população residente, assumindo um efeito polarizador relativamente aos restantes aglomerados do concelho, sobretudo em termos funcionais, sendo particularmente evidente a sua relação física e funcional com São Romão.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Seia** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** ao longo da generalidade das vias /

arruamentos que sustentam a estruturação urbana da sede de concelho, sendo os serviços disponibilizados assegurados a praticamente à totalidade das edificações em presença.

Importará, todavia, salientar que a cidade de Seia ainda apresenta algumas áreas expectantes em termos de urbanização e edificação que ainda não detêm os níveis de infraestruturação adequados à edificação, sendo que a presença destas áreas é mais evidente em algumas áreas periféricas do centro da cidade, nomeadamente na zona poente da cidade e, em particular, na envolvente do troço sul da Via Circular de Seia, e também na zona nascente, sobretudo nas áreas envolventes da Escola Superior de Turismo e Telecomunicações e da EB 23 Dr. Abranches Ferrão.

No que observa relação com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

A **sede de concelho** é presentemente servida pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis e à carreira urbana (VaieVem) que serve Seia e São Romão.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Seia** é aquele que denota uma oferta em termos de equipamentos de utilização coletiva, não só em termos quantitativos, mas também, e sobretudo, em termos de diversidade.

De facto, é na cidade de Seia (sede de concelho) que se concentra uma grande parte dos equipamentos existentes no concelho, sendo evidente que Seia assume um papel determinante na satisfação das necessidades fundamentais da população residente no concelho no acesso a um conjunto de equipamentos que, em função da sua tipologia e hierarquia, apenas se encontram presentes na sede de concelho. Em razão do carácter de centralidade que Seia apresenta, a população residente na sede de concelho beneficia ainda do acesso a um vasto conjunto de equipamentos existente em alguns aglomerados periféricos, de entre os quais se destacam Santiago e São Romão.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro estabelecido para a cidade de **Seia** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre a área central da cidade, que denota já um significativo grau de infraestruturação e consolidação urbana com algumas áreas que, embora periféricas, observam uma clara relação física e funcional com a centralidade urbana da sede de concelho.

Considerou-se, desta forma, a inclusão de algumas áreas que, embora claramente integradas na cidade, ainda não revelam um índice de ocupação urbana digno de registo, nomeadamente as áreas que se desenvolvem a nascente da Zona Industrial de Seia, na envolvente do traçado da Rua de Santa Antoninha, bem como algumas áreas localizadas no quadrante sudoeste da cidade e que se apresentam claramente delimitadas pelo traçado do troço sul da Via Circular de Seia, sendo que estas áreas se apresentam já parcial ou totalmente servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas e/ou apresentam uma proximidade efetiva ao traçado de redes já existentes e em operação.

Foi igualmente considerada a integração no perímetro estabelecido para cidade de Seia algumas áreas periféricas do seu centro tradicional, nomeadamente a área afeta ao Plano de Pormenor da Quinta da Veiga e algumas áreas que observam uma relação de proximidade com dois equipamentos de utilização coletiva estruturantes (Escola Superior de Turismo e Hotelaria e a Escola Básica Dr. Abranches Ferrão), áreas estas que também se apresentam parcial ou totalmente servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas e/ou apresentam uma proximidade efetiva ao traçado de redes já existentes e em operação

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Seia** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaço Central, Espaço Habitacional, Espaço Urbano de Baixa Densidade, Espaço de Atividades Económicas, Espaço de Uso Especial e Espaço Verde** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Seia**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano da sede de concelho, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação e consolidação da malha urbana existente, sobretudo na envolvente imediata e próxima dos principais eixos viários que sustentam a estruturação urbana da cidade e também em algumas áreas que, embora possuam um caráter de centralidade, se apresentam periféricas do centro tradicional da cidade, fortemente concentrado na zona sul do aglomerado, onde se observa um elevado grau de consolidação urbana.

A delimitação do perímetro urbano da sede de concelho e a proposta de ordenamento que ele se encontra subjacente resultam igualmente da necessidade de assegurar o enquadramento das preexistências de edificado e dos compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por toda a cidade, relevando a importância de salvaguardar a sua coerência e a contenção da sua fragmentação territorial, tendo igualmente como premissa o facto que a cidade apresenta um elevado nível de infraestruturização que poderá e deverá ser potenciado e rentabilizado, uma vez que os custos associados à criação de solos com apetência para a edificação serão potencialmente mais reduzidos do que em outros aglomerados urbanos do concelho.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano inicialmente atribuído aquando da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Seia a catorze manchas de solos (**Áreas 1 a 14**), em conformidade com a fundamentação seguidamente exposta.

As **Áreas 1 e 2**, apresentam-se localizadas a norte do núcleo central da cidade, na envolvente de dois dos equipamentos de utilização coletiva estruturantes (EB Dr. Abranches Ferrão, Escola Secundária de Seia e Escola Superior de Turismo e Hotelaria (Instituto Politécnico da Guarda)). Estas áreas foram inicialmente classificadas como **Solo Urbanizável** e qualificadas como **Espaços de Atividades Económicas** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, respetivamente, estando ambas integradas na UOPG 3 - Quinta da Veiga, que havia sido delimitada aquando do procedimento da 1.ª Revisão do PDM de Seia. A área de intervenção desta UOPG foi objeto de plano de pormenor, instrumento de gestão territorial que apresenta eficácia legal¹³, pelo que se mantém o seu estatuto de **Solo Urbano** e a qualificação de **Espaços de Atividades Económicas** e **Espaços Urbano de Baixa Densidade**.

A **Área 3** apresenta-se igualmente localizada a norte do núcleo central da cidade, fazendo parte integrante da **UOPG 5 - Área Envolvente à Escola Superior de Turismo e Telecomunicações e EB 2.3 - Dr. Abranches Ferrão**, que havia sido delimitada aquando do procedimento da 1.ª Revisão do PDM de Seia. Esta área foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e observa já a presença de preexistências de edificado e um nível de infraestruturização que se traduz na presença das principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que estamos na presença de uma área que pode ser considerada como parcialmente urbanizada ou edificada, justificando-se, assim, a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

A **Área 4**, tal como as áreas anteriormente referenciadas, apresenta-se também localizada a norte do núcleo central da cidade e integra igualmente na UOPG 5 delimitada aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia, configurando uma área que se desenvolve em torno dos dois equipamentos de ensino suprarreferidos. Esta área foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e observa já algumas preexistências de edificado, estando igualmente servida por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas. Estamos na presença de uma área que se apresenta já parcialmente urbanizada e edificada e que revela um elevado potencial de valorização desta zona da cidade, uma vez que potencia a criação de uma área multifuncional, ancorada nos equipamentos de utilização coletiva já existentes, ao admitir a instalação de novas áreas habitacionais e o surgimento de novas funções terciárias que sustentarão a criação de uma nova centralidade urbana. Em razão do exposto entende-se relevante a continuidade do estatuto de **Solo Urbano** desta área e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Relativamente à **Área 5**, igualmente integrada na UOPG suprarreferida, pode verificar-se que esta se apresenta enquanto área de ligação entre os dois equipamentos de ensino já elencados. Esta área foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Centrais do Tipo II** e, embora se apresente já servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, não observa ainda a presença de quaisquer preexistências de edificado. Não obstante, estamos na

¹³ Vd. Aviso n.º 22648/2009, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 242, de 6 de dezembro de 2009.

presença de uma área já parcialmente urbanizada e que poderá assumir um contributo determinante na diversificação funcional de toda esta zona da cidade, uma vez que é a área que admite um regime de edificabilidade que potencia o surgimento de atividades complementares da função habitacional. Em razão do exposto entende-se relevante a continuidade do estatuto de **Solo Urbano** desta área e a sua qualificação como **Espaços Centrais do Tipo II**.

As **Áreas 6 e 7**, apresentam-se localizadas na zona norte de Seia, na proximidade de uma das principais entradas na cidade, estando diretamente relacionadas com o traçado da Via Circular de Seia. Estas duas áreas foram inicialmente classificadas como **Solo Urbanizável** e qualificadas como **Espaços de Atividades Económicas**, sendo que ambas estão integradas na UOPG 1 - Zona Industrial de Seia - Pólo I, delimitada no âmbito do procedimento da 1.ª Revisão do PDM de Seia. A área de foi objeto de plano de pormenor, instrumentos de gestão territorial que apresenta eficácia legal¹⁴, pelo que se mantém o seu estatuto de **Solo Urbano** e a qualificação de **Espaços de Atividades Económicas**.

No que se refere à **Área 8**, constata-se que esta se desenvolve no quadrante nordeste da área central da cidade, a nascente do traçado da Rua de Santa Antoninha. Esta área foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Residenciais**, e embora ainda não apresente preexistências de edificado, já possui um compromisso urbanístico associado à presença de uma unidade de alojamento turístico e é servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que se afirma como uma área parcialmente urbanizada e edificada e se justifica a manutenção do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação de **Espaço Habitacionais**.

Relativamente à **Área 9**, verifica-se que esta também se localiza no quadrante nordeste da área central da cidade, a poente do traçado da Rua de Santa Antoninha, denotando uma relação e proximidade relativa com a Área 8. Esta área foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Residenciais**, e já observa a presença de preexistências de edificado e alguns compromissos urbanísticos, sendo igualmente servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que se afirma igualmente como uma área parcialmente urbanizada e edificada e se justifica a manutenção do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação de **Espaços Habitacionais**.

A **Área 10**, apresenta-se localizada na zona poente da cidade e desenvolve-se imediatamente a sul do traçado da Avenida da Liberdade, que assegura a ligação entre a EN 231 e a Via Circular de Seia. Esta área foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Residenciais** e já observa a presença de preexistências de edificado, sendo igualmente servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas, presentes ao longo do Avenida da Liberdade, entendendo-se, assim, que estamos na presença de área parcialmente urbanizada e edificada e que se justifica a manutenção do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação de **Espaços Habitacionais**.

A **Área 11**, apresenta-se igualmente localizada na zona poente da cidade, na proximidade da Área 10, e desenvolve-se imediatamente a sul do traçado da Avenida da Liberdade e a nascente da Via Circular de Seia, que se assume de forma enquanto elemento físico limitador da definição do perímetro urbano da cidade. Esta área foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaço Residenciais**, e já apresenta preexistências de edificado e compromisso urbanísticos, ainda que de forma pouco expressiva. Estando igualmente servida pelas principais redes de infraestruturas

¹⁴Vd. Aviso 3744/2017, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 70, de 7 de abril de 2017.

urbanas, entende-se que esta área se assume como uma área parcialmente urbanizada e edificada, pelo que se justifica a manutenção do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação de **Espaços Habitacionais**.

No que observa relação com a **Área 12**, constata-se que esta se desenvolve igualmente na zona poente da cidade e se apresenta confinante com um corredor verdes que assume uma expressão significativa e que atravessa toda esta zona da cidade a partir do traçado da EN 231. Esta área foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Centrais do Tipo II** e já observa a presença de preexistências de edificado, sendo igualmente servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, configurando, assim, uma área parcialmente urbanizada e edificada, o que que justifica a manutenção do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação de **Espaços Centrais do Tipo II**.

A **Área 13**, apresenta-se igualmente localizada na zona poente da cidade, na proximidade da Área 12 e na contiguidade da Área 14, confinando igualmente com o corredor verde já referenciado. Esta área foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Centrais do Tipo II** e, embora ainda não observe a presença de preexistências de edificado ou compromissos urbanísticos, denota uma relação de uma relação de proximidade com as principais redes de infraestruturas que se encontram já presentes na sua envolvente imediata, justificando-se a continuidade do seu estatuto de **Solo Urbano** e da sua qualificação de **Espaços Centrais do Tipo II**.

Relativamente à **Área 14**, que se desenvolve numa localização contígua da área 13, importa observar que esta se apresenta delimitada, a poente e a sul por um elemento físico estruturante e estruturador da forma da própria cidade de Seia, nomeadamente o traçado da Via Circular de Seia. Esta área foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Centrais do Tipo II** e já observa a presença de preexistências de edificado, sendo igualmente servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, o que lhe confere um estatuto de área parcialmente urbanizada e edificada e justifica a manutenção do seu estatuto de **Solo Urbano** e da sua qualificação como **Espaços Centrais do Tipo II**.

ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)									
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel			
62	-	Urbano	EUBD/EV	Urbano	EUBD/EV	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

De evidenciar, no entanto, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

De relevar, também, que os solos em presença que estão associados ao regime da REN estão integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona central do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da EM 513 e da EN 231, via que assegura a ligação à sede de concelho.

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Senhora do Desterro** faz parte integrante da União de Freguesias de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros e observa uma estreita relação de proximidade com o núcleo urbano Seia / São Romão e também com o aglomerado de Lapa dos Dinheiros

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (8,63 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-

se presentes no aglomerado um total de 76 edifícios, aos quais estão associados 79 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 41 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 95 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, o aglomerado de **Senhora do Desterro** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo sobretudo de evidenciar a sua clara relação de proximidade e de dependência funcional relativamente à sede concelho.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Senhora do Desterro** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia** ao longo dos diversos arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à totalidade das edificações em presença.

De evidenciar que o aglomerado se encontra igualmente servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, ainda que parcialmente, uma vez que na zona nascente do aglomerado esta rede ainda não se encontra disponível, sendo o serviço de recolha de águas residuais de algumas preexistências de edificado presentes no local assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será legítimo assumir que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado da **Senhora do Desterro** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis e à carreira urbana (VaieVem) que serve igualmente os núcleos urbanos de Seia e São Romão.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Senhora do Desterro** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Lapa dos Dinheiros** (Campo de futebol de Lapa dos Dinheiros) e **São Romão** (Centro Escolar de São Romão, Escola Evaristo Nogueira (Ensino profissional), Museu Natural da Eletricidade

de Seia, Campo de futebol de São Romão, Pavilhão Gimnodesportivo de São Romão, Extensão Saúde de São Romão, Farmácia, Quartel dos Bombeiros Voluntários de São Romão, Jardim de Infância da EB de São Romão, Solar do Mimi (Centro de Acolhimento Temporário), Centro Social do Monterroso (que integra as valências de Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos), Casa de Santa Isabel (que integra as valências de Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão e Lar Residencial).

De relevar, igualmente, a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Senhora do Desterro** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre os dois núcleos edificados que se desenvolvem em torno do traçado da EM 513, sendo que estes núcleos denotam já um elevado grau de infraestruturação e de consolidação urbana, pelo que a delimitação assumida para o perímetro do aglomerado se limitou a abranger as preexistências de edificado em presença, não considerando a inclusão de áreas destinadas a promover a expansão do aglomerado.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Senhora do Desterro** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços Verdes** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Senhora do Desterro**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano assume justificação na necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente dos dois pequenos núcleos de edificado que compõem o aglomerado e que se apresentam estruturados em torno do traçado da EM 513 e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontra na proximidade da Albufeira da Nossa Senhora do Desterro, procurando-se desta forma garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua estrutura viária que serve o acesso às preexistências de edificado.

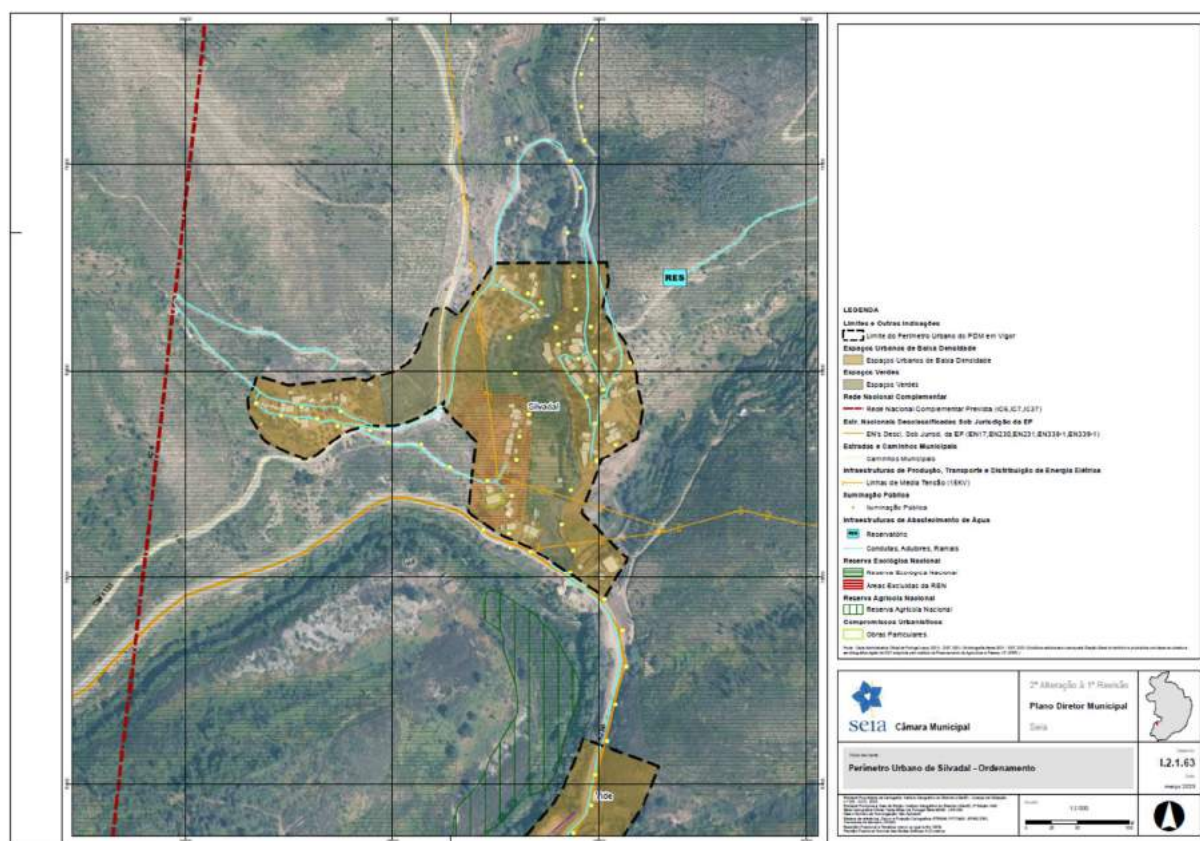
A proposta de ordenamento estabelecida para o aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, assumindo a sua contenção em torno dos núcleos edificados preexistentes, tendo em consideração as suas características morfotipológicas, de forma a garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, nomeadamente no núcleo edificado nascente, devendo esta ação ser articulada com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes que se encontram já em funcionamento.

2.3.63. SILVADAL

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Silvadal** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 41% da área do perímetro urbano inicial). A proposta de redefinição do perímetro urbano realizada no âmbito do PDM de 2015 teve em consideração a necessidade de integrar no solo urbano alguns conjuntos de edificações existentes e proteger e valorizar a ribeira que separa os conjuntos edificados nas encostas nascente e poente. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado** e **Espaços Verdes - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel
63	-	Urbano	EUBD/EV	Urbano	EUBD/EV	✓	✓	x	✓	x	✓	✓	x	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

De referir, no entanto, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

De relevar, também, que os solos associados ao regime da REN presente no aglomerado estão qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da CM 1131 e também da EN 230 e da ER 338, duas das principais acessibilidades viárias do concelho.

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Silvadal** faz parte integrante da União de Freguesias de Vide e Cabeça e apresenta uma estreita relação de proximidade com a sede de freguesia (Vide) e também com os aglomerados de Muro, Rodeado, Malhada das Cilhas, Baloquinhas e Barriosa.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (5,37 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 49 edifícios, aos quais estão associados 50 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 15 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 35 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, o aglomerado de **Silvadal** revela uma relação com os aglomerados de proximidade

anteriormente referenciados, sendo sobretudo de evidenciar a sua relação de proximidade com a sede de freguesia em que se integra (Vide).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Silvadal** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia**, que se desenvolvem ao longo dos diversos arruamentos que servem as acessibilidades do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à generalidade das edificações em presença.

Apesar do aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que observa relação com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será legítimo assumir que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado da **Silvadal** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Silvadal** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Vide** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos, que integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Silvadal** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona nascente do aglomerado) e um núcleo de edificado de menor dimensão que observa já algumas preexistências de edificado na zona poente, considerando para o efeito a integração de uma área a afetar a espaços verde que observa uma relação direta com a presença de algumas linhas de água afluentes da Ribeira do Alvoco, concretizando, desta forma, a contenção de uma indesejada fragmentação territorial e a agregação de dois núcleos de edificado que se apresentam já servidos por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Silvadal** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços Verdes** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Silvadal**.

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente e de enquadrar algumas preexistências de edificado que se encontram presentes na zona poente do aglomerado, garantindo-se, desta forma, a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial relativamente ao núcleo edificado nascente.

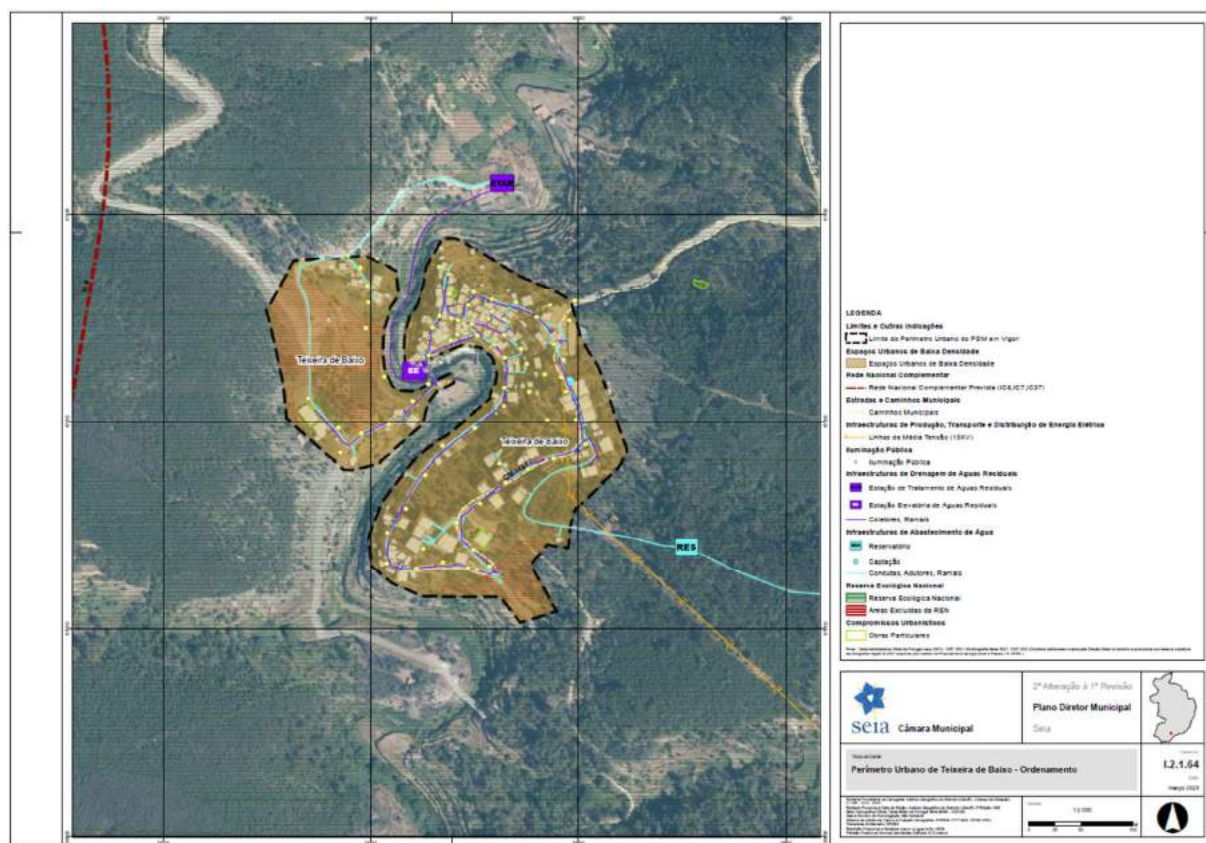
A proposta de ordenamento em torno deste aglomerado, determina, assim, criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento dos dois núcleos de edificado existentes, suportado em torno da estrutura viária existente, tendo em consideração com as características morfotipológicas do edificado em presença e a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução de algumas redes de infraestruturas.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado, bem como a expansão da rede de abastecimento de água, sempre que tal se justifique, devendo este compromisso ser articulado com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes já em operação.

2.3.64. TEIXEIRA DE BAIXO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Teixeira de Baixo** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 4% da área do perímetro urbano inicial). A proposta de redefinição do perímetro urbano realizada no âmbito do PDM de 2015 resultou da realização de pequenos ajustes ao perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997 e considerou a exclusão de uma pequena área do regime da REN, uma vez que esta se assumia como sendo a única alternativa de expansão deste pequeno aglomerado. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel
64	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, designadamente na sua zona central. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

Importará, todavia, referir que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da CM 1137, que assegura a ligação ao traçado da EN 231, uma das principais acessibilidades viárias do concelho (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Teixeira de Baixo** faz parte integrante da freguesia de Teixeira e apresenta uma estreita relação de proximidade com a sede de freguesia (Teixeira de Cima) e também com os aglomerados de Vasco Esteves de Cima, Vasco Esteves de Baixo, Aguincho e Frádigas.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (7,34, ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 73 edifícios, aos quais estão associados 75 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 41 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 97 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, o aglomerado de **Teixeira de Baixo** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo sobretudo de evidenciar a proximidade à sede de freguesia (Teixeira de Cima) em que o aglomerado se integra.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Teixeira de Baixo** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e**

distribuição de energia ao longo dos diversos arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à totalidade das edificações em presença.

De evidenciar que o aglomerado se encontra igualmente servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, ainda que parcialmente, uma vez que no quadrante noroeste do aglomerado esta rede ainda não se encontra disponível, sendo o serviço de recolha de águas residuais de algumas preexistências de edificado presentes no local assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será legítimo assumir que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado da **Teixeira de Baixo** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Teixeira de Baixo** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Teixeira de Cima** (Campo de futebol de Teixeira e Piscina ao Ar Livre de Teixeira), **Vasco Esteves de Baixo** (Campo de futebol de Vasco Esteves de Baixo) e também **Vasco Esteves de Cima** (Campo de futebol de Vasco Esteves de Cima).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Teixeira de Baixo** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação**

territorial, uma vez que sustenta a articulação entre um núcleo de edificado mais consolidado (zona nascente do aglomerado, em torno do traçado da CM 1137) e um outro núcleo edificado, que se desenvolve a poente da linha de água, que atravessa o aglomerado, sendo que este núcleo edificado se apresenta já servido, ainda que parcialmente, pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Teixeira de Baixo** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Teixeira de Baixo**.

A delimitação do perímetro urbano assume justificação na necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente dos dois pequenos núcleos de edificado que compõem o aglomerado e que se apresentam estruturados em torno do traçado da CM 1137 e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado localizadas a poente da linha de água que atravessa o aglomerado, procurando-se desta forma garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua estrutura viária que serve o acesso às preexistências de edificado.

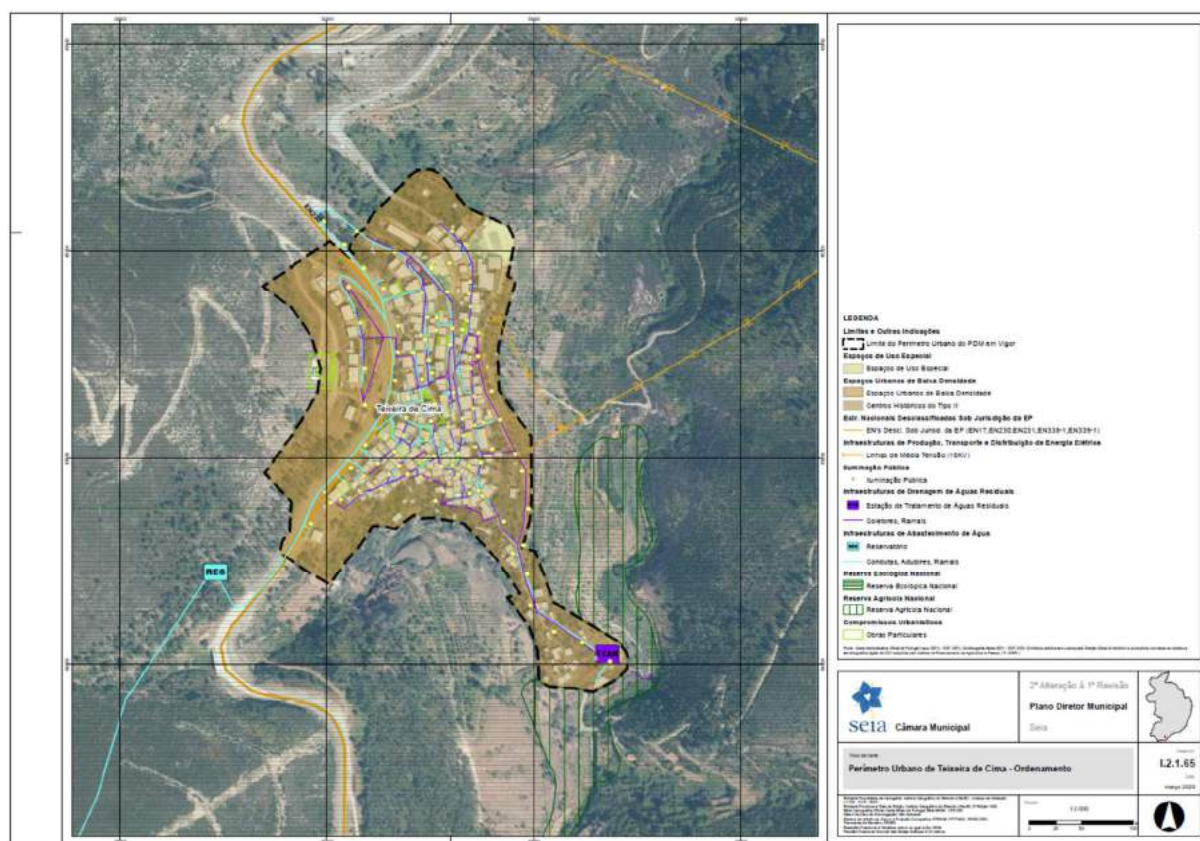
A proposta de ordenamento estabelecida para o aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, assumindo a sua contenção em torno dos núcleos edificados preexistentes, tendo em consideração as suas características morfotipológicas, de forma a garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, nomeadamente no núcleo edificado nascente, devendo esta ação ser articulada com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes que se encontram já em funcionamento.

2.3.65. TEIXEIRA DE CIMA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Teixeira de Cima** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 42% da área do perímetro urbano inicial). A proposta de redefinição do perímetro urbano realizada no âmbito do PDM de 2015 resultou da exclusão de alguns solos que não possuíam capacidade de edificação e da integração de algumas áreas que denotavam esta capacidade. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade – Centros Históricos do Tipo I - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel
65	-	Urbano	EUBD/EUE	Urbano	EUBD/EUE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, e embora se verifique a presença de algumas linhas de água e de solos integrados não regime da REN na envolvente imediata e próxima, não se verifica qualquer interferência destes elementos com o perímetro urbano estabelecido para este aglomerado.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona sul do concelho, o aglomerado de **Teixeira de Cima** constitui-se como sede da freguesia de Teixeira e as suas principais acessibilidades são asseguradas através do traçado da EN 230, um dos principais eixos viários do concelho.

Em razão da sua localização, Teixeira de Cima apresenta uma relação de proximidade com alguns aglomerados, de entre os quais se destacam Teixeira de Baixo, Balocas, Ribeira, Baiol e Vasco Esteves de Cima.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (7,58, ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 152 edifícios, aos quais estão associados 165 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 46 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 90 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, o aglomerado de **Teixeira de Cima** é a sede da freguesia com o mesmo nome e revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua relação de proximidade, ainda que relativa, com Alvoco da Serra, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Teixeira de Cima** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** ao longo da generalidade das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à totalidade das edificações em presença.

No que observa relação com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será legítimo assumir que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado da **Teixeira de Cima** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Teixeira de Cima** possui no seu perímetro dois equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente o Campo de futebol de Teixeira e a Piscina ao Ar Livre de Teixeira.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Vasco Esteves de Cima** (Campo de futebol de Vasco Esteves de Cima), sendo de referir que o acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Teixeira de Cima** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona nascente do aglomerado, a nascente do traçado da EN 230) e algumas preexistências de edificado, assim como algumas áreas não comprometidas que se encontram já presentes a poente do traçado da EN 230 e que se apresentam já servidas por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se,

em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Teixeira de Cima** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Uso Especial** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Teixeira de Cima**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano assume justificação na necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente do núcleo de edificado que se desenvolvem a nascente do traçado da EN 230 e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado localizadas a poente deste eixo viário estruturante, procurando-se desta forma garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua estrutura viária que serve o acesso às preexistências de edificado.

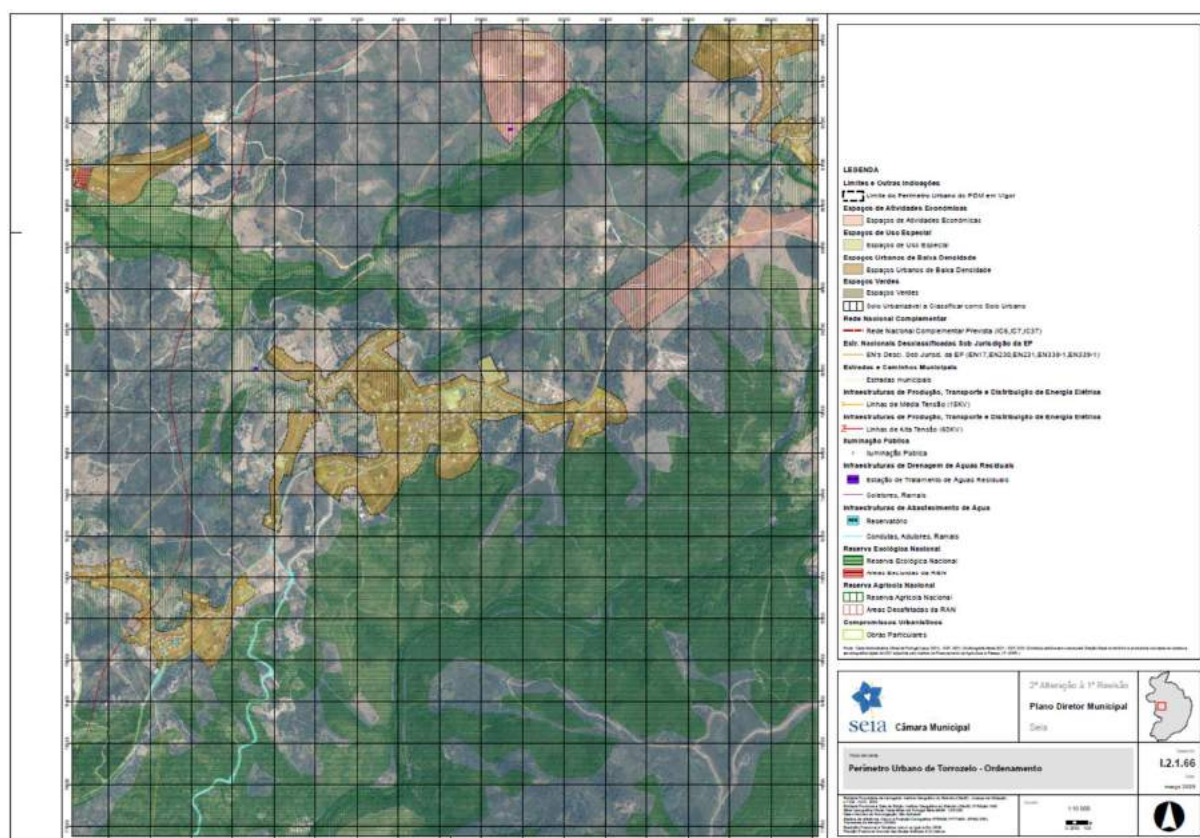
A proposta de ordenamento estabelecida para o aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, assumindo a sua contenção em torno dos núcleos edificados preexistentes na envolvente da EN 230, tendo em consideração as suas características morfotopológicas, de forma a garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, nomeadamente no núcleo edificado nascente, devendo esta ação ser articulada com a realização das respetivas operações urbanísticas que, pela sua localização, não reúnam os requisitos que lhe permitam uma ligação direta às redes que se encontram já em funcionamento.

2.3.66. TORROZELO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Torrozele** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 13% da área do perímetro urbano inicial). A proposta de redefinição do perímetro urbano realizada no âmbito do PDM de 2015 resultou essencialmente da exclusão de algumas áreas sem possibilidade edificatória e da inclusão de pequenas manchas de solos que admitiam a urbanização e edificação. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado, Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado e Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
66	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EUE	Urbano	EUBD/EUE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
66.1	23130,14	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

A única proposta assumida no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (mancha 66.1) resulta da necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que não se verifica qualquer interferência com as linhas de água supramencionadas.

Importará, no entanto, relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona sul do concelho, o aglomerado de **Torrozelo** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome e as suas principais acessibilidades são asseguradas através do traçado da EN 17, um dos principais eixos viários que atravessa o concelho (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, Torrozelo apresenta uma relação de proximidade com alguns aglomerados, de entre os quais se destacam Folhadosa, Arcozelo, Várzea de Meruge, Vila Cova à Coelheira (sede de freguesia), Carragozela (sede de freguesia), Catraia de São Romão e São Romão.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 55,71 (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 375 edifícios, aos quais estão igualmente associados 399 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 197 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 474 habitantes.

Poder-se-á considerar que o aglomerado de **Torrozelo** se assume como um aglomerado de média dimensão e acolhe uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, sendo de relevar a sua relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, de entre os quais se destacam Carragozela e Cila Cova à Coelheira, sedes das freguesias com o mesmo nome, e também São Romão, pelo seu carácter de centralidade e oferta em termos de funções de comércio e serviços.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Torrozelo** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia** ao longo dos diversos arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à totalidade das edificações em presença.

De evidenciar que o aglomerado se encontra igualmente servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, ainda que parcialmente, uma vez que ainda é evidente a presença de algumas áreas (zona nascente, sul e poente do aglomerado) onde esta rede ainda não se encontra disponível, sendo o serviço de recolha de águas residuais das preexistências de edificado em presença nestas localizações assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será legítimo assumir que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado da **Torrozelo** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Torrozelo** já observa uma significativa oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Torrozelo, Pavilhão Polidesportivo de Torrozelo, Extensão Saúde de Torrozelo e o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Solidariedade de Torroselo, que integra as valências de Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos).

Importará igualmente relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Carragozela** (Campo de futebol de Carragozela e Pavilhão Polidesportivo de Carragozela), **São Romão** (Centro Escolar de São Romão, Escola Evaristo Nogueira (Ensino

profissional), Museu Natural da Eletricidade de Seia, Campo de futebol de São Romão, Pavilhão Gimnodesportivo de São Romão, Extensão Saúde de São Romão, Farmácia, Quartel dos Bombeiros Voluntários de São Romão, Jardim de Infância da EB de São Romão, Solar do Mimi (Centro de Acolhimento Temporário), Centro Social do Monterroso (que integra as valências de Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos), Casa de Santa Isabel (que integra as valências de Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão e Lar Residencial) e também **Vila Cova à Coelheira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vila Cova à Coelheira, Pavilhão Polidesportivo de Vila Cova à Coelheira e o Centro de Solidariedade Social de Vila Cova à Coelheira, que integra a valência de Centro de Dia).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Torrozelo** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona central do aglomerado, a norte do traçado da EN17) e algumas áreas de periferia, quer a norte, quer a sul, que apresentam índices de ocupação inferior, mas que são já servidas por algumas das principais redes de infra estruturas urbanas.

De forma a garantir a coerência formal do aglomerado e evitar a constituição de espaços residuais, foi considerada a integração de uma área na zona norte do aglomerado que não se encontra ainda comprometida em termos de ocupações de natureza edificada, mas que se apresenta já servida por redes de infraestruturas urbanas na sua envolvente imediata.

A delimitação operada considerou ainda a inclusão de algumas preexistências de edificado que se desenvolvem a poente do traçado da EN 17, que configuram uma pequena estrutura de povoamento linear, presente ao longo da Rua de São Bento, que se encontra já servida, ainda que parcialmente, pelas principais redes de infraestruturas urbanas e integra o Cemitério de Torrozelo.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Torrozelo** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Uso Especial** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Torrozelo**, sendo igualmente identificados alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem no núcleo edificado central do aglomerado, sobretudo na envolvente norte do traçado da EN 17, assim como da necessidade de enquadrar as preexistências de edificado e alguns compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por toda a periferia deste núcleo central, procurando-se, desta forma, garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, sendo importante relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão das vias que asseguram as acessibilidades várias ao edificado existente.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resulta na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento do edificado em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes, tendo em consideração as características morfotopológicas do edificado e a importância da rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**), presente na zona norte do aglomerado e que se desenvolve a poente do traçado da Avenida presidente Jorge Correia, resultando numa área manifestamente descomprometida em termos de ocupações de natureza edificada que se encontra encerrada numa envolvente urbana já estruturada em torno das vias que servem as acessibilidades nesta zona do aglomerado.

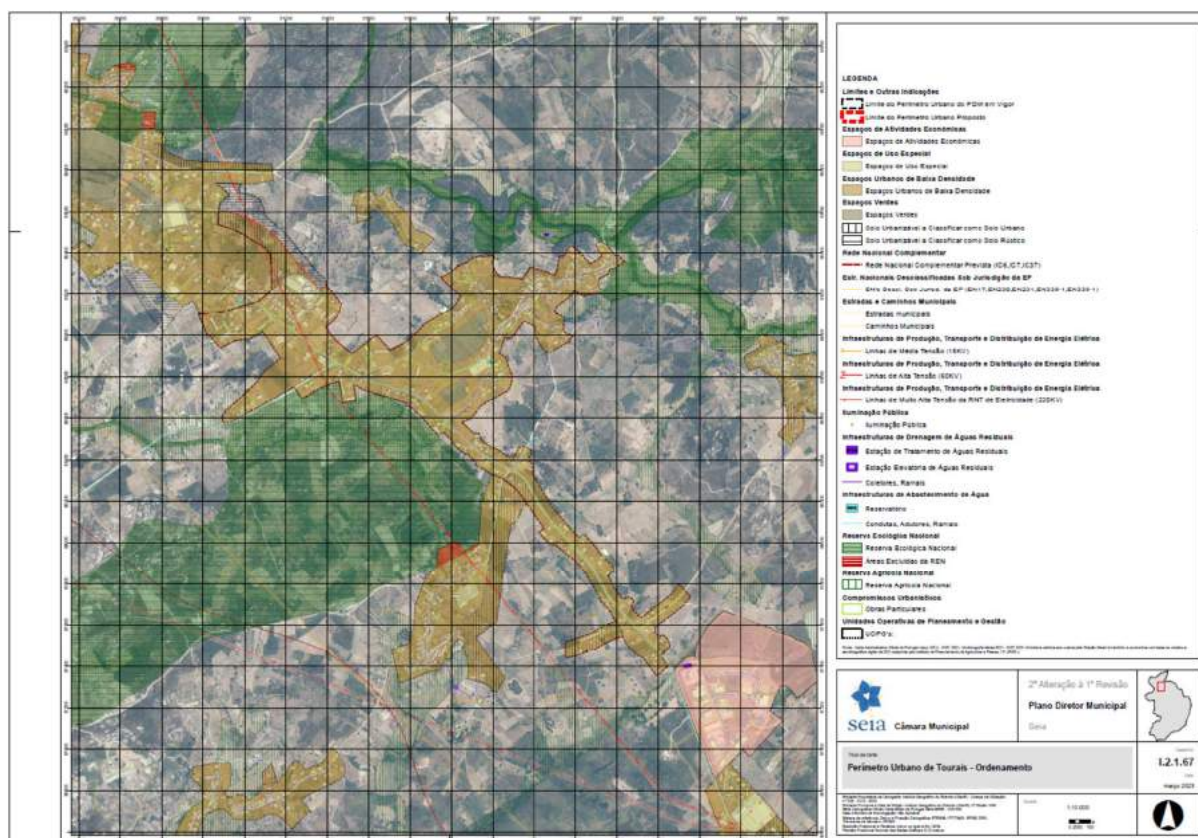
Esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, embora se apresente fortemente descomprometida em termos de ocupações de natureza edificada, apresenta já algumas preexistências e um compromisso urbanístico, estando ainda servida por algumas redes de infraestrutura urbanas, sendo esta infraestruturação mais evidente ao longo do seu limite sul, nomeadamente ao longo da Rua Doutora Joana Mendes Leal, uma vez que este arruamento está já dotado com a globalidade das redes de infraestruturas urbanas em presença no aglomerado. Em razão do exposto, considera-se que esta área se apresenta já como uma área total ou parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas que ainda não se encontram abrangidas pela totalidade das redes em presença, nelas se incluindo a Área 1 anteriormente referenciada.

2.3.67. TOURAIS

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Tourais** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 5% da área do perímetro urbano inicial). O perímetro urbano proposto pelo PDM de 2015 resultou da exclusão do perímetro estabelecido pelo PDM de 1997 de algumas áreas sem capacidade de edificação, sendo que ocupação urbana do aglomerado se apresenta ancorada na rede de vias existente, formando quarteirões com logradouros interiores (regra geral espaços agrícolas), que viriam a ser qualificados como Espaços Verdes. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias **Espaços Urbanos de Baixa Densidade – Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**, **Espaços Verdes - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
67	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EUE/EV	Urbano	EUBD/EUE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
67.1	22562,76	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓
67.2	8475,92	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
67.3	44551,72	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓
67.A	44671,69	Urbanizável	EUBD	Rústico	EAgr	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✗

Em matéria de condicionantes, importa observar que se verifica a presença de algumas linhas de água no aglomerado. Não obstante, a única proposta efetiva de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia está diretamente relacionada com a classificação de uma área (mancha 67.A) como solo rústico, uma vez que a mesma não reúne as características que sustentem a continuidade do seu estatuto solo urbano.

Complementarmente, importa relevar a existência de algumas propostas (manchas 67.1, 67.2 e 67.3), as quais decorrem apenas da necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que apenas se verifica a presença de uma linha de água na mancha 67.1, pelo que qualquer operação urbanística a realizar futuramente no local terá de assegurar o cumprimento das restrições decorrentes das servidões legalmente instituídas.

De evidenciar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona norte do concelho, o aglomerado de **Tourais** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome e as suas principais acessibilidades são asseguradas através do traçado da EN 231 um dos principais eixos viários que atravessa o concelho (ligação a Seia) e também das EM 502-2, EM 505 e EM 506.

Em razão da sua localização, Tourais apresenta uma relação de proximidade com alguns aglomerados, designadamente Paranhos da Beira (sede de freguesia), Figueiredo, Vila Chã e Lapa de Tourais, sendo igualmente de evidenciar a proximidade a Seia, resultante da acessibilidade conferida pela EN 231.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 106,59 (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 316 edifícios, aos quais estão associados 346 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 180 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 482 habitantes.

Poder-se-á considerar que o aglomerado de **Tourais** (sede de freguesia) se assume como um aglomerado de média dimensão e acolhe uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, sendo de relevar a sua relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, de entre os quais se destacam o aglomerado de Paranhos da Beira, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Tourais** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia** ao longo da maioria dos arruamentos / vias que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à generalidade das edificações em presença.

De evidenciar que o aglomerado se encontra igualmente servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, ainda que parcialmente, uma vez que ainda se verifica a existência de algumas áreas (sobretudo na zona norte e na zona sul) onde esta rede ainda não se encontra disponível, sendo o serviço de recolha de águas residuais das preexistências de edificado em presença nestas localizações assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que observa relação com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será legítimo assumir que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado da **Tourais** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Tourais** já observa uma significativa oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (Junta de Freguesia, EB Tourais / Paranhos, Campo de jogos da EB 23 Tourais / Paranhos, Extensão Saúde de Tourais, o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Social

e Cultural de Tourais (integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário) e a Casa do Divino Salvador (integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

Importará também relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Paranhos da Beira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Paranhos da Beira, Extensão Saúde de Paranhos da Beira, Farmácia, o equipamento afeto ao Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de Tempos Livres) e o equipamento afeto à Associação Humanitária de Paranhos da Beira, que integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Tourais** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo edificado que maior consolidação apresenta (zona norte do aglomerado, na envolvente da interseção da EN 17 com a EM 502-23) com algumas áreas onde se observa já a presença de algumas preexistências de edificado e alguns compromissos urbanísticos, sobretudo algumas áreas que se apresentam ancoradas na estrutura de povoamento linear que marca presença ao longo do traçado da EN 17 e que se apresentam já servidas por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Tourais** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes**, assistindo-se, no entanto, a uma retração do seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Tourais**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo no quadrante nordeste do aglomerado, em torno da EM 502-2, e também ao longo da EN 231, assim como da

necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, de forma a salvaguardar a sua coerência e a contenção da sua fragmentação territorial, sendo de relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária, denotando, no entanto, carências em matéria de rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura, assim, assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e tendo em consideração as características morfotológicas do edificado em presença e a importância de garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que já se encontram em funcionamento.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a três manchas de solos (**Áreas 1 a 3**) que se localizam, respetivamente, na zona sul (na proximidade da EN 231), na zona central (contígua da EN 231) e no quadrante nordeste da área de intervenção.

A **Área 1**, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, apresenta preexistências de edificado e já é servida por algumas das principais redes de infraestruturas, ainda que denote carências em matéria de rede de abastecimento de água e rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais. Não obstante, em razão da sua relação com o eixo viário estruturante (EN 231) que sustenta a estruturação do edificado e do edificado em presença, entende-se que estamos na presença de uma área parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Relativamente à **Área 2**, também inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, constata-se que esta observa já a presença de preexistências de edificado, estando já servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que se entende que a mesma se afirma como uma área parcialmente urbanizada ou edificada e reúne igualmente as condições para garantir a continuidade do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

No que observa relação com a **Área 3**, esta desenvolve-se no quadrante nordeste do aglomerado, e apresenta-se contígua de um núcleo edificado que se encontra totalmente infraestruturado e fortemente consolidado em termos de ocupações urbanas, estando servido por algumas redes de infraestruturas. Um vez que esta área já oferece algum nível de infraestruturção, ainda que incipiente e já apresenta algumas preexistências de edificado, considera-se que a mesma se apresenta parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que reúne condições para garantir a continuidade do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**., concretizando-se assim o remate do perímetro urbano nesta zona do aglomerado de **Tourais**.

Tendo igualmente presentes os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a delimitação operada em torno do perímetro do aglomerado de **Tourais** considerou a reclassificação como solo rústico de uma mancha de solos (**Área A**). Esta área, que se desenvolve na zona

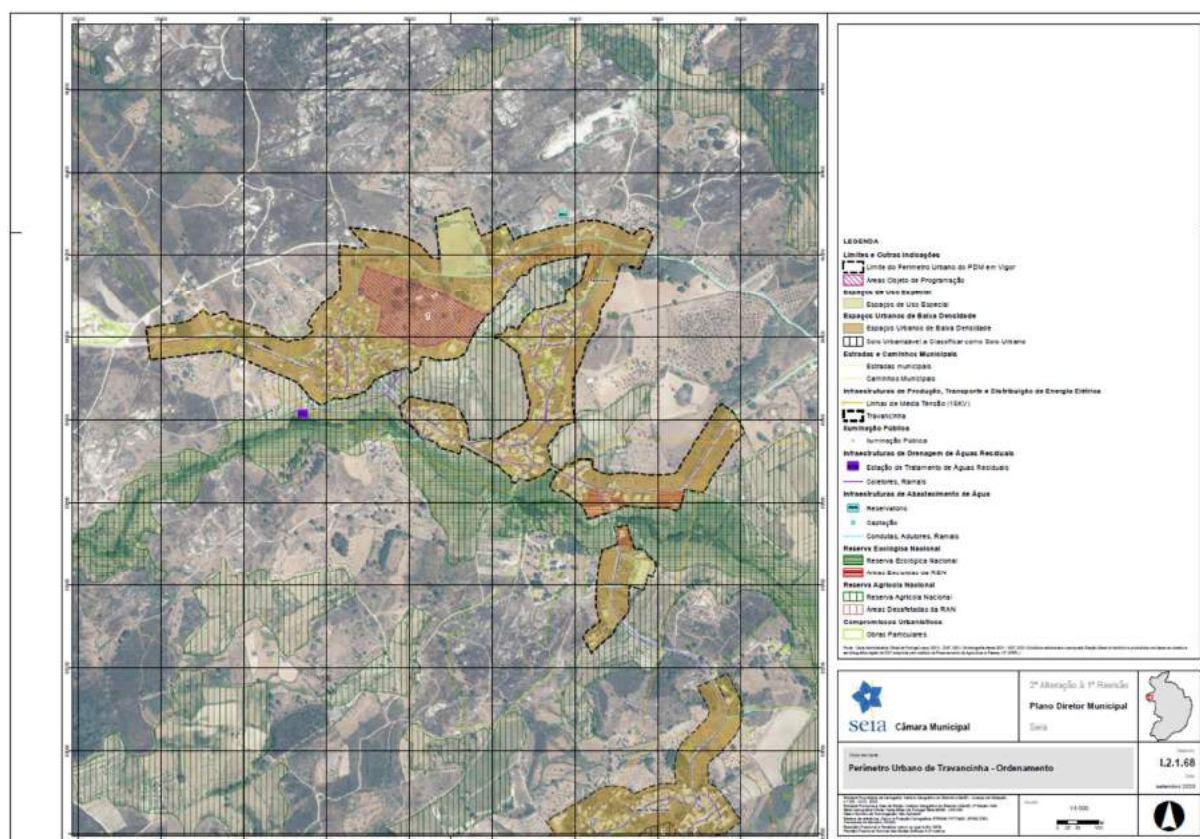
nascente, imediatamente a nascente da Área 3, foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, para ela se estabelecendo, em função do seu uso dominante e do uso dominante observado na envolvente imediata e próxima, um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Agrícolas**, evitando-se, assim o remate do perímetro urbano com um caráter de espaço traseira.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais em algumas zonas do aglomerado onde a rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais ainda não se encontra presente.

2.3.68. TRAVANCINHA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Travancinha** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 6% da área do perímetro urbano inicial). O perímetro urbano proposto pelo PDM de 2015 resultou da existência de dois núcleos de concentração edificatória, sendo considerada a possibilidade de entre eles poder vir a ocorrer alguma consolidação. O aumento da área do perímetro assumiu fundamento no argumento anterior e pelo facto do PDM de 1997 não ter incluído no perímetro urbano alguns pequenos troços urbanizados nas extremidades do aglomerado. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado** e **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
68	-	Urbano	EUBD/EUE	Urbano	EUBD/EUE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
68.1	33095,40	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, designadamente na sua zona central. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De relevar, no entanto, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona poente do concelho, o aglomerado de **Travancinha** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome e as suas principais acessibilidades são asseguradas através do traçado das EM 507 e EM 504-1, que estabelecem a ligação ao traçado da EN 17, um dos principais eixos viários que atravessa o concelho (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, Travancinha apresenta uma relação de proximidade com alguns aglomerados, designadamente Casal de Travancinha, Vale André e Santa Eulália.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 36,35 (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 256 edifícios, aos quais estão igualmente associados 256 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 115 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 282 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, o aglomerado de **Travancinha** é a sede da freguesia com o mesmo nome e revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua relação de proximidade com Sameice, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Travancinha** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição**

de energia ao longo da globalidade dos arruamentos / vias que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à generalidade das edificações em presença.

De evidenciar que o aglomerado se encontra igualmente servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, ainda que parcialmente, uma vez que ainda se verifica a existência de algumas áreas, nomeadamente na zona norte, onde esta rede ainda não se encontra disponível, sendo o serviço de recolha de águas residuais das preexistências de edificado em presença nestas localizações assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será legítimo assumir que, na sua generalidade, este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado da **Travancinha** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Travancinha** já observa alguma oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Travancinha e o equipamento afeto à Fundação Angelina Ferreira Moutinho, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário).

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Santa Eulália** (Campo de futebol de Santa Eulália e Campo de jogos de Santa Eulália).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Travancinha** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma

vez que potencia a articulação entre os dois núcleos de edificado com maior grau de consolidação urbana (zona central a norte do traçado da EM 507) e as áreas de povoamento linear que se encontra presentes ao longo da EM 507, as quais observam já preexistências de edificado e alguns compromissos urbanísticos e se encontram já servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

De forma a garantir a coerência do aglomerado, considerou-se igualmente a Integração de algumas áreas mais descomprometidas na zona norte, nelas se verificando já a presença de algumas preexistências de edificado, entre as quais alguns equipamentos de utilização coletiva, áreas que se apresentam já servidas por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas e/ou apresentam uma proximidade efetiva ao traçado de redes já existentes e em operação.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Travancinha** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Uso Especial** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Travancinha**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano assume justificação na necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente nos núcleos de edificado que se desenvolvem a norte do traçado da EM 507 e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado localizadas ao longo deste eixo viário que sustenta a estruturação do aglomerado, procurando-se desta forma garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária que serve o acesso às preexistências de edificado, sobretudo nas áreas onde se observa um maior grau de consolidação urbana.

A proposta de ordenamento estabelecida para o aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, assumindo a sua estruturação ao longo da EM 507 e a do conjunto de arruamentos que sustentam a definição dos limites do perímetro urbano a norte, agregando algumas áreas que não se apresentam ainda comprometidas em termos de edificado no “miolo” do aglomerado, de forma a que não se constituam futuramente com o espaços residuais e/ou devolutos passíveis de contribuir para a desqualificação do próprio aglomerado. A definição do perímetro urbano teve igualmente em consideração as preexistências em termos de redes de infraestruturas urbanas, de forma a garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a sua execução.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas,

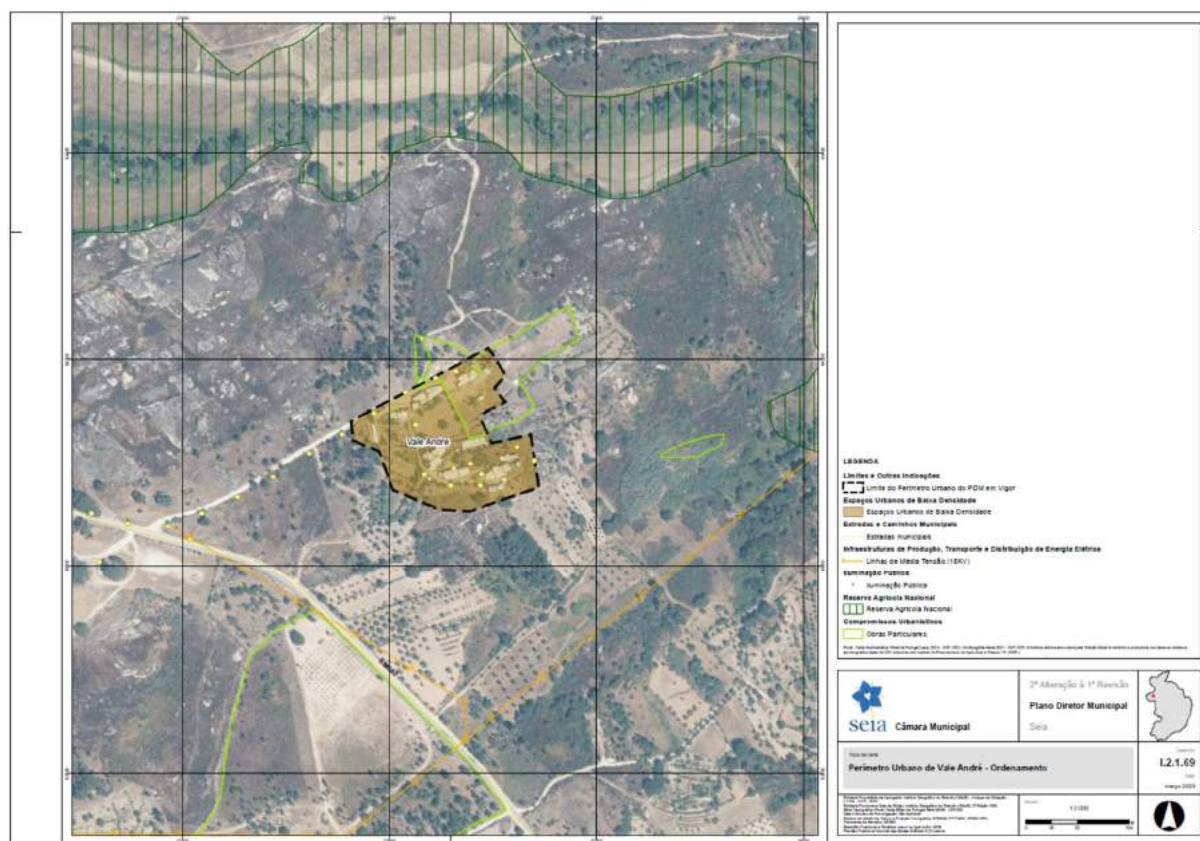
nomeadamente na zona norte e em todo o “miolo urbano” que se encontra presente na zona central do aglomerado, a norte do traçado da EM 507.

Importará, neste particular, relevar a necessidade de realização de obras na zona central do aglomerado (**Áreas 12**), uma vez que esta área, localizada na zona central do aglomerado, revela ainda uma elevada capacidade em termos de ocupação e, pela expressão territorial que representa, apresenta-se como sendo uma área com elevada capacidade em termos de ordenamento urbano.

2.3.69. VALE ANDRÉ

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Vale André** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 57 % da área do perímetro urbano inicial). O perímetro urbano proposto pelo PDM de 2015 teve em consideração a reduzida dimensão e a estabilização do crescimento do aglomerado e entendeu não se justificar a previsão de qualquer expansão do aglomerado, sendo inclusivamente excluída uma área na zona norte do aglomerado que não registava quaisquer compromissos de natureza edificada. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel
69	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona central. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da EM 507. Em razão da sua localização, o aglomerado de **Vale André** faz parte integrante da freguesia de Travancinha e apresenta uma estreita relação de proximidade com a sede de freguesia (Travancinha) e também com os aglomerados de Santa Eulália e Casal de Travancinha.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (1,64 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de apenas 7 edifícios, aos quais estão igualmente associados 7 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de apenas 2 famílias, que refletem a presença de uma população residente de apenas 4 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente extremamente reduzida, **Vale André** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua relação de proximidade com a sede de freguesia (Travancinha).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Vale André** se apresenta servido pela **rede de distribuição de energia**. Em razão da sua reduzida dimensão e do número reduzido de edifícios em presença, o aglomerado não se encontra ainda servido pela **rede de abastecimento de água** e pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, sendo o suprimento destas necessidades assegurado através de soluções autónomas de abastecimento e da recolha periódica das águas

residuais geradas por parte da entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que observa relação direta com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será legítimo assumir que, na sua generalidade, este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado da **Vale André** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Vale André** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Travancinha** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Travancinha e o equipamento afeto à Fundação Angelina Ferreira Moutinho, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário) e **Santa Eulália** (Campo de futebol de Santa Eulália e Campo de jogos de Santa Eulália).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de Vale André procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que se limitou a abranger as preexistências de edificado em presença, não considerando a inclusão de áreas destinadas a promover a expansão do aglomerado.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Vale André** um estatuto de **Solo Urbano**.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Vale André**, dela constando igualmente a identificação de um compromisso urbanístico que observa uma incidência que extravasa o perímetro do aglomerado.

Em razão da sua dimensão e características que apresenta, o aglomerado de **Vale André**, reúne condições para ser qualificado como Solo Urbano, uma vez que corresponde a uma área edificada, com utilização predominantemente habitacional.

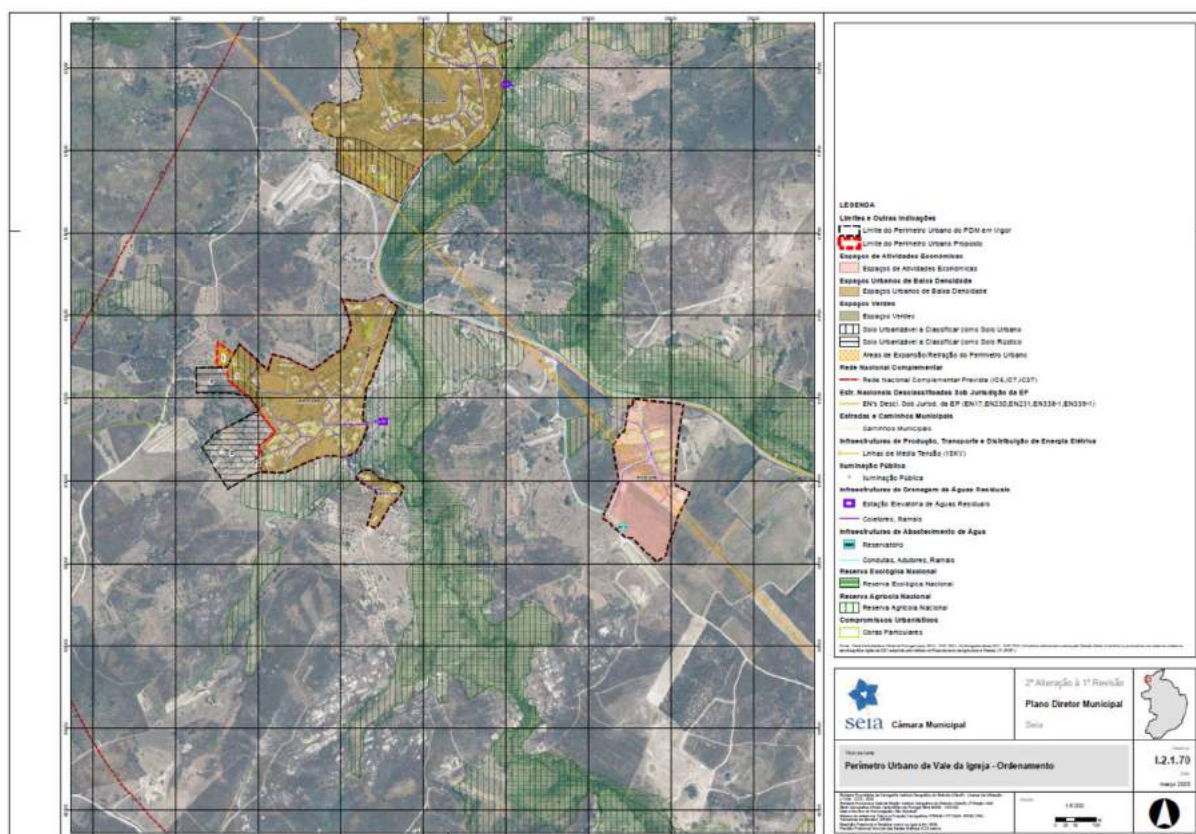
Tendo em presença os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, em razão da sua dimensão e características que apresenta, a delimitação operada em torno do perímetro do aglomerado considerou os limites do perímetro urbano anteriormente assumidos, assegurando-se, assim a contenção das edificações preexistentes.

Uma vez que o aglomerado não se encontra servido pela **rede de abastecimento de água** e pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, deverá ser assegurada a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características, bem como a continuidade da recolha periódica das águas residuais geradas por parte da entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

2.3.70. VALE DA IGREJA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Vale da Igreja** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 28,3 % da área do perímetro urbano inicial). O perímetro urbano proposto pelo PDM de 2015 teve em consideração a inclusão de algumas áreas no núcleo edificado norte e a exclusão de uma significativa área inicialmente associada o núcleo edificado sul, onde se encontravam já presentes algumas preexistências associadas a atividades de cariz industrial. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Atividades Económicas - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)									
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel			
70	-	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓
70.1	6931,95	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓
70.2	577,17	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓
70.I	1522,37	Rústico	EAgr	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✓
70.A	5401,62	Urbanizável	EUBD	Rústico	EAgr/EFlo-I	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗
70.B	17812,89	Urbanizável	EUBD	Rústico	EAgr/EFlo-I	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗

Em matéria de condicionantes, e embora se verifique a presença de algumas linhas de água e de solos integrados não regime da REN na envolvente imediata e próxima, não se verifica qualquer interferência destes elementos com o perímetro urbano estabelecido para este aglomerado.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona norte do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da CM 1115, que assegura a ligação ao traçado da EN 231, assumidamente reconhecida como umados principais eixos viários do concelho (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Vale da Igreja** faz parte integrante da freguesia de Paranhos da Beira e apresenta uma estreita relação de proximidade com a sede de freguesia (Paranhos da Beira) e também com o aglomerado de Carvalhal da Loíça

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 16,68 (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 84 edifícios, aos quais estão igualmente associados 84 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 51 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 116 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente relativamente reduzida, **Vale da Igreja** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua relação de proximidade com Paranhos da Beira, sede de freguesia com o mesmo nome em que o aglomerado se integra.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Vale da Igreja** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** ao longo da generalidade das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à totalidade das edificações em presença.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será legítimo assumir que, na sua generalidade, este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado da **Vale da Igreja** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Vale da Igreja** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Paranhos da Beira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Paranhos da Beira, Extensão Saúde de Paranhos da Beira, Farmácia, o equipamento afeto ao Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de Tempos Livres) e o equipamento afeto à Associação Humanitária de Paranhos da Beira, que integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Vale da Igreja** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo de edificado com maior grau de consolidação urbana (zona sul do aglomerado, que se desenvolve em torno do traçado da CM 1118) a algumas áreas que se desenvolvem na sua envolvente imediata, nomeadamente a norte, ao longo do traçado da CM 1115, onde se verifica já a presença de algumas preexistências de edificado e um compromisso urbanístico, numa área que se encontra já servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas.

Complementarmente, e de forma a assegurar a coerência do aglomerado foi igualmente considerada a inclusão de uma pequena área no quadrante noroeste do aglomerado, nomeadamente em torno do traçado da Rua Nova, que se apresenta já servida, ainda que parcialmente, pelas principais redes de infraestruturas urbanas, bem como a inclusão de uma pequena área no quadrante sudoeste, já servida por algumas redes de infraestruturas e onde se observa já a presença de algumas preexistências de edificado.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Vale da Igreja** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, embora se assista a uma retração do seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Vale da Igreja**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo na zona sul do aglomerado e na envolvente do traçado da CM 1115, assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos em alguns locais, de forma a salvaguardar a coerência do aglomerado urbano existente e assegurar a contenção da sua fragmentação territorial, sendo de relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua estrutura viária, denotando, no entanto, algumas carências, ainda que pontuais, em matéria de rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura, assim, assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e tendo em consideração as características morfológicas do edificado em presença e a importância de garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que já se encontram em funcionamento.

Tendo por base este pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas, importa assumir a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a duas manchas de solos (**Área 1 e Área 2**) que se localizam, respetivamente, no quadrante noroeste e no quadrante sudoeste do aglomerado.

A **Área 1**, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, apresenta já preexistências de edificado e um compromisso urbanístico, sendo igualmente servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que se entende que configura uma área que se pode considerar total ou parcialmente urbanizada ou edificada e se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Relativamente à **Área 2**, também inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, constata-se que esta também já observa presença de preexistências de edificado e se apresenta igualmente servida pelas principais redes de infraestruturas urbana, denotando, no entanto, carências em matéria de rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, o que lhe confere as características de uma área parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que será de garantir a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Importa igualmente assumir uma referência expressa à integração de uma pequena área no perímetro urbano do aglomerado. A área em causa (**Área I**) assume uma expressão territorial de apenas 1522,37 m² e localiza-se no quadrante noroeste do aglomerado, na envolvente imediata da Área 1 e da Área A. A área em causa possui um compromisso urbanístico e regista já uma **preexistência de edificado**, justificando-se, assim, em razão das suas características e da presenças das necessárias infraestruturas urbanas na sua envolvente imediata, a sua inclusão no perímetro urbano de **Vale de Igreja** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, categoria de solo comum à totalidade dos solos que integram este perímetro urbano.

Tendo igualmente presentes os atuais critérios de critérios de classificação e reclassificação do solo que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a delimitação operada em torno do perímetro do aglomerado de **Vale da Igreja** considerou a reclassificação como solo rústico de duas manchas de solos (**Área A e Área B**), por incumprimento dos critérios de classificação como solo urbano.

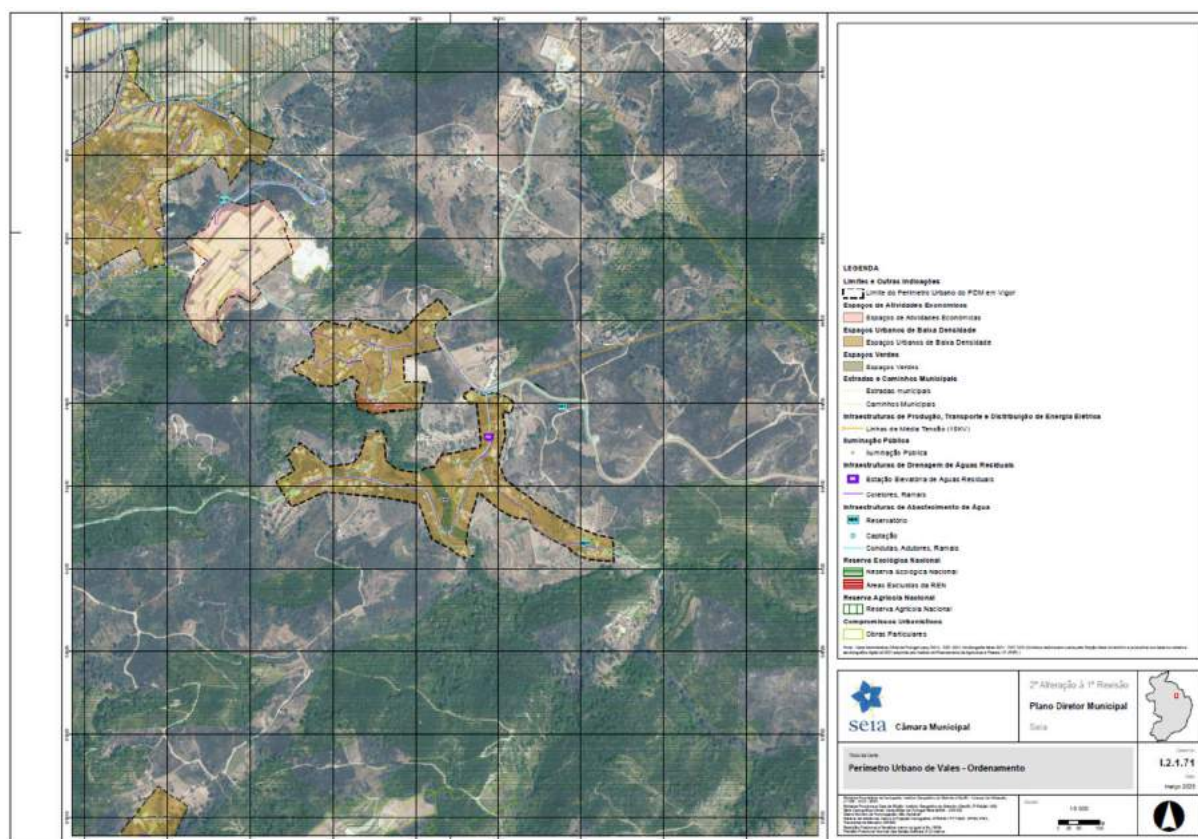
A primeira destas áreas (**Área A**), apresenta-se localizada no quadrante noroeste do aglomerado, na continuidade da Área 1, tendo sido inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, para ela se estabelecendo, em função do seu uso dominante e do uso dominante observado na envolvente imediata e próxima, um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Agrícolas e Espaços Florestais do Tipo I**.

Com base em idênticos pressupostos, foi igualmente considerada a reclassificação como solo rústico de uma outra mancha de solos (**Área B**), a qual se apresenta localizada no quadrante sudoeste do aglomerado, na contiguidade da Área 2. Esta área havia sido inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, para ela se estabelecendo, em função do seu uso dominante e do uso dominante observado na envolvente imediata e próxima, uma classificação e qualificação idênticas às assumidas para a **Área A**.

2.3.71. VALES

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Vales** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 18 % da área do perímetro urbano inicial). O perímetro urbano proposto pelo PDM de 2015 urbano resultou da necessidade de proceder a ajustamentos do perímetro urbano em vigor, de forma a incluir edificações existentes que se entendiam serem passíveis de integração no perímetro urbano, sendo de relevar que o acréscimo de área do perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997 resultou sobretudo da integração de áreas já urbanizadas / edificadas. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado** e **Espaços Verdes - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)									
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)		
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel	
71	-	Urbano	EUBD/EV	Urbano	EUBD/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

Importará igualmente relevar que os solos em presença que se encontram associados ao regime da REN estão integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona central do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da CM 1124 e da EM 522-3, que assegura a ligação à EM 522 (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Vales** faz parte integrante da União de Freguesias de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros e apresenta uma relação de proximidade com os aglomerados de Póvoa Nova, Póvoa Velha, Aldeia da Serra, Arrifana e São Martinho, podendo igualmente assumir-se que se encontra estabelecida uma relação de proximidade com a sede de concelho.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 14,61 (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 95 edifícios, aos quais estão igualmente associados 95 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 52 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 109 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente reduzida, o aglomerado de **Vales** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de concelho, sendo evidente o seu carácter de periferia e a sua dependência funcional relativamente à cidade de Seia.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Vales** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia** ao longo da globalidade dos arruamentos / vias que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à globalidade das edificações em presença.

De evidenciar que o aglomerado se encontra igualmente servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, ainda que parcialmente, uma vez que ainda se verifica a existência, ainda que pontual, de algumas edificações que não se encontra abrangidas por esta rede, sendo que nestas situações o serviço de recolha de águas residuais é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que observa relação direta com o **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

Não obstante o aglomerado de **Vales** não fazer parte atualmente integrante da rede de carreiras de transportes públicos, o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado nos aglomerados vizinhos de Vodra e Aldeia da Serra, sendo igualmente possível o acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Vales** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Póvoa Nova** (Campo de futebol da Póvoa Nova) e **São Martinho** (Campo de futebol de São Martinho), sendo igualmente de evidenciar a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo

equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Vales** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre os dois núcleos edificados que compõem o aglomerado e se desenvolvem em torno do traçado da EM 522-3 (núcleo edificado norte) e da CM 1124 (núcleo edificado sul).

A delimitação assumida para o perímetro do aglomerado, abrange as preexistências de edificado em presença que se apresentam, na sua generalidade, servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas, embora se verifique a presença, ainda que pontual, de algumas áreas que não se encontram ainda servidas pela totalidade das infraestruturas em presença no aglomerado.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Vales** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços Verdes** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Vales**.

A delimitação do perímetro urbano assume justificação na necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente nos núcleos de edificado que integram o aglomerado e que se encontram ancorados no traçado da EM 522-3 e da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado localizadas ao longo da CM 1124, procurando-se desta forma garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária que serve o acesso às preexistências de edificado.

A proposta de ordenamento estabelecida para o aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, assumindo a sua contenção em torno dos núcleos edificados preexistentes na envolvente das acessibilidades viárias que sustentam a sua estruturação, tendo em consideração as suas características morfológicas, e procurando garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

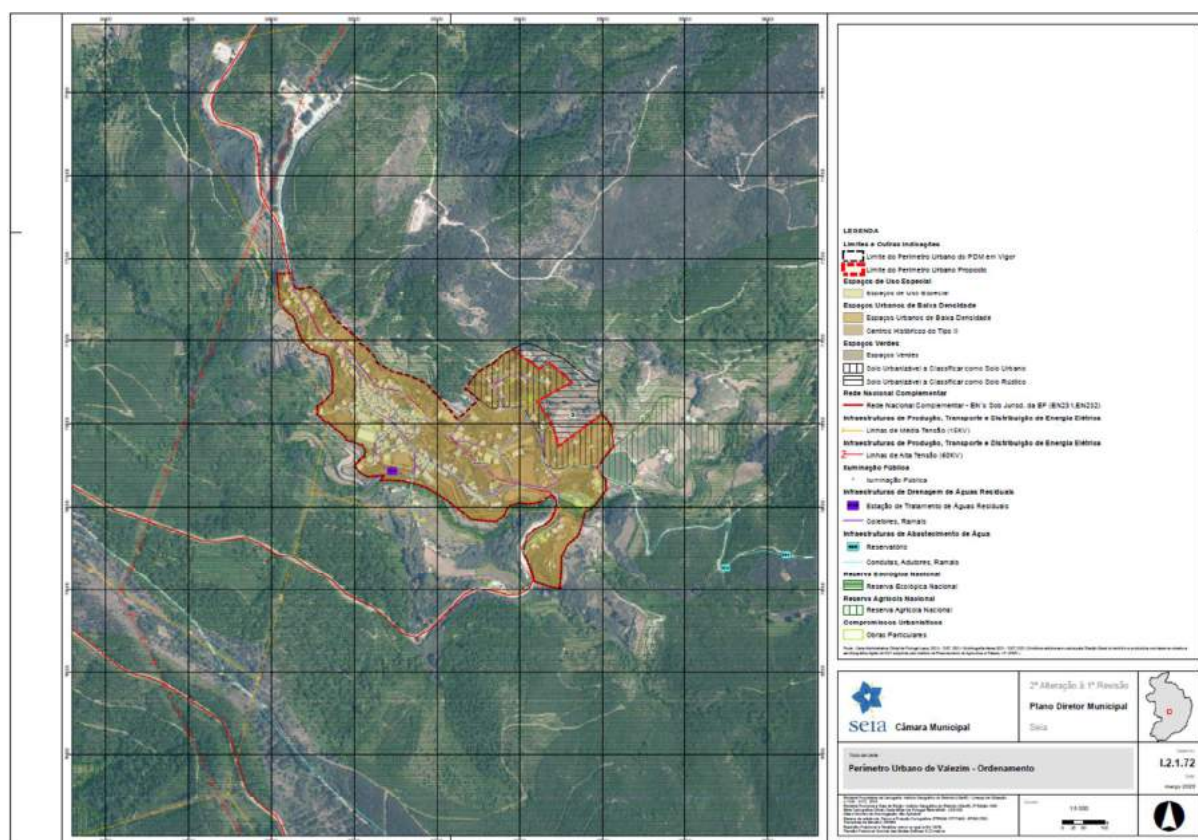
Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas,

nomeadamente no que observa relação com o reforço do serviço associado à rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais.

2.3.72. VALEZIM

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Valezim** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 4 % da área do perímetro urbano inicial). O perímetro urbano proposto pelo PDM de 2015 urbano teve em consideração a eliminação de uma faixa de espaço urbano que estabelecia a ligação ao campo de futebol, tendo sido igualmente proposta a integração da área de equipamento religioso (Sra. da Saúde) e a inclusão de algumas áreas edificadas não integradas no perímetro urbano proposto pelo PDM de 1997. O aumento da área do perímetro urbano preexistente resultou sobretudo da integração da área de equipamento e das áreas edificadas existentes. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado, Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Centros Históricos do Tipo II - Solo Urbanizado, Espaços de Atividades Económicas - Solo Urbanizado e Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável.**



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
72	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EUE/EV	Urbano	EUBD/EUE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
72.1	38589,05	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
72.A	20117,01	Urbanizável	EUBD	Rústico	EAgr/EFlo-I	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, a única proposta efetiva de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia está diretamente relacionada com a classificação de uma área (mancha 72.A) como solo rústico, o que resulta numa retração do perímetro urbano.

Complementarmente, importa relevar que a proposta relacionada com a mancha 72.1 decorre unicamente da necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que se verifica uma interferência com a linha de água supramencionada, pelo que a realização de qualquer operação urbanística futura deverá assegurar o cumprimento das restrições decorrentes das servidões legalmente instituídas.

De relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram salvaguardadas.

De evidenciar, ainda que os solos em presença no aglomerado que estão associados ao regime da REN se apresentam integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona sul do concelho, o aglomerado de **Valezim** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome e as suas principais acessibilidades são asseguradas através do traçado da EN 231 um dos principais eixos viários que atravessa o concelho (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, Valezim apresenta uma relação de proximidade com alguns aglomerados, designadamente Sazes da Beira (sede de freguesia), Lapa dos Dinheiros, Cabeças, Vila Cova à Coelheira (sede de freguesia) e Furtado

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 23,35 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 239 edifícios, aos quais estão associados 256 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 134 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 308 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, o aglomerado de **Valezim** é a sede da freguesia com o mesmo nome e revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua relação de proximidade com Sazes da Beira e Vila Cova à Coelheira, sedes das freguesias com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Valezim** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia** ao longo da globalidade dos arruamentos / vias que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à globalidade das edificações em presença.

De evidenciar que o aglomerado se encontra igualmente servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, ainda que parcialmente, uma vez que ainda se verifica a existência, ainda que pontual, de algumas edificações que não se encontra abrangidas por esta rede (zonas sul e poente do aglomerado), sendo que nestas situações o serviço de recolha de águas residuais é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Valezim** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Valezim** já observa alguma oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Valezim, Piscina ao Ar Livre de Valezim, Associação Valesinense de Apoio 3ª Idade (integra a valência de Serviço de Apoio Domiciliário).

Importará ainda relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Cabeça** (Campo de futebol de Cabeça e o Centro de Apoio à 3.ª Idade de Cabeça, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário), **Lapa dos Dinheiros** (Campo de futebol de Lapa dos Dinheiros), **Sazes da Beira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Sazes da Beira, Piscina ao Ar Livre de Sazes da Beira e Centro Paroquial de Sazes da Beira, que integra as valências de Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos) e também **Vila Cova à Coelheira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vila Cova à Coelheira, Pavilhão Polidesportivo de Vila Cova à Coelheira e o Centro de Solidariedade Social de Vila Cova à Coelheira, que integra a valência de Centro de Dia).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Valezim** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo de edificado com maior grau de consolidação urbana (zona poente do aglomerado, que se desenvolve em torno do traçado da ER 338) a algumas áreas que se desenvolvem na sua envolvente imediata e próximas, de entre as quais se evidenciam algumas áreas no quadrante nordeste do aglomerado, onde já marcam presença algumas preexistências de edificado e existem alguns compromissos urbanísticos já assumidos, sendo que estas áreas já apresentam um elevado grau de infraestruturização, estando, na sua generalidade, parcial ou totalmente abrangidas pelas redes de infraestruturas já em funcionamento no aglomerado.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Valezim** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes**, assistindo-se, no entanto, a uma retração do seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Valezim**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo ao longo das áreas marginantes do traçado da EN 231, onde a concentração de preexistências de edificado é mais notória, assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, de forma a salvaguardar a coerência do aglomerado urbano existente e assegurar a contenção da sua fragmentação territorial, sendo de relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua estrutura viária.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resultou assim, na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e tendo em consideração as características morfotológicas do edificado em presença e a importância de garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que já se encontram em funcionamento.

Tendo com o pressuposto a importância da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**) que se localiza no quadrante nordeste do aglomerado.

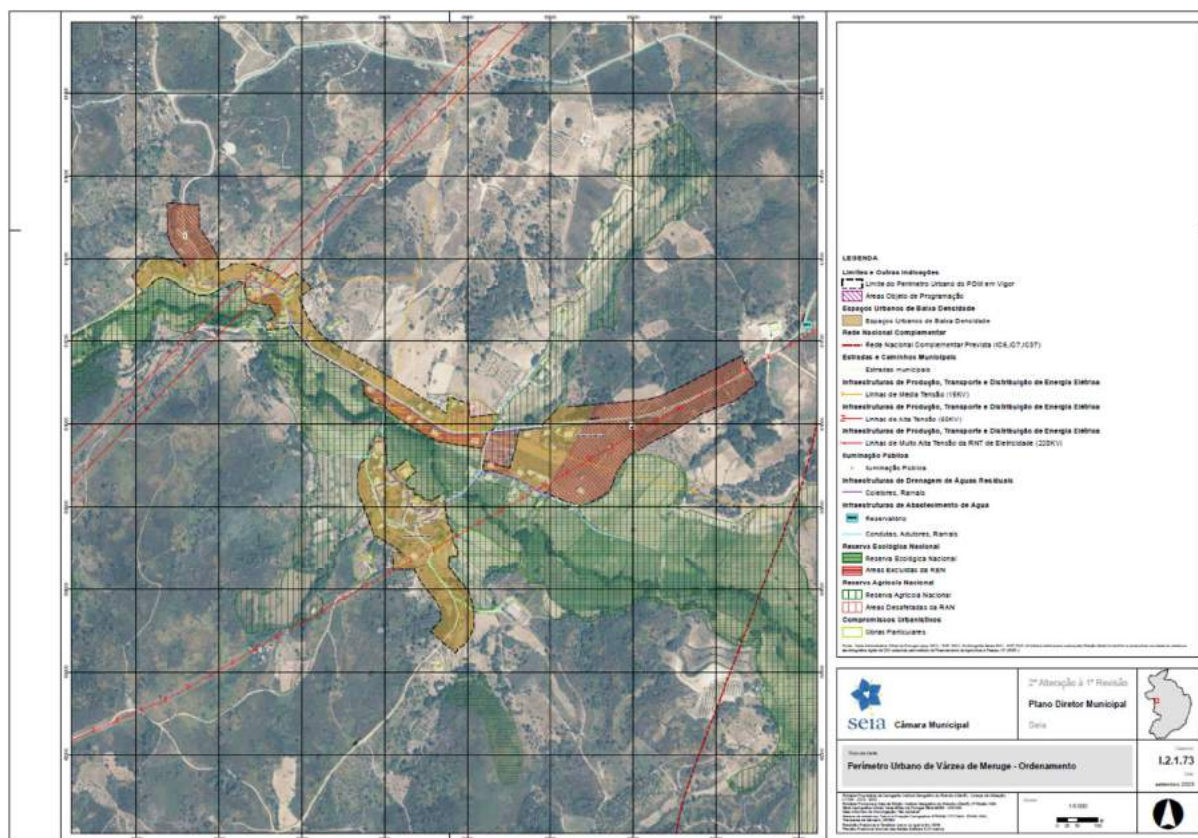
Esta **Área 1**, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, observa já algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos, assim como a presença das principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte do traçado dos arruamentos já existentes, pelo que a mesma se assume como uma área total ou parcialmente urbanizada ou edificada, assumindo-se a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Tendo igualmente presentes os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a delimitação operada em torno do perímetro do aglomerado de **Valezim** considerou a reclassificação como solo rústico de uma mancha de solos (**Área A**), por incumprimento dos critérios de classificação como solo urbano. Esta área, que se desenvolve na contiguidade da Área 1, anteriormente referenciada, foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Uso Especial**, a ela se atribuindo, em função do seu uso dominante e do uso dominante observado na envolvente imediata e próxima, um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaço Agrícolas / Espaço Florestais do Tipo I**.

2.3.73. VÁRZEA DE MERUGE

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Várzea de Meruge** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 3 % da área do perímetro urbano inicial). A redefinição do perímetro urbano no âmbito da proposta do PDM de 2015 considerou a inclusão de algumas áreas urbanizadas / edificadas que integram o espaço urbano de Várzea e que não haviam sido incluídas no perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento da categoria de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn			Tel
73	-	Urbano	EUBD	Urbano\	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
73.1	11641,06	Urbano	EUBD	Urbano\	EUBD	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓
73.2	58697,91	Urbano	EUBD	Urbano\	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, designadamente na sua zona nascente. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

De referir, no entanto, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona poente do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da EM 517-1 e das EM 503 / EM 503-1, que assegura a ligação ao traçado da EN 17 (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Várzea de Meruge** faz parte integrante da União de Freguesias de Carragozela e Várzea de Meruge e apresenta uma relação de proximidade com a sede de freguesia (Carragozela), sendo igualmente evidente a relação de proximidade com os aglomerados de Santa Eulália, Folhadosa e Torrozele (sede de freguesia).

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 22,09 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 129 edifícios, aos quais estão igualmente associados 129 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 70 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 181 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, **Várzea de Meruge** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados e com a sede de freguesia em que se integra (Carragozela), sendo igualmente de relevar a sua proximidade ao aglomerado de Torrozele, sede da freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Várzea de Meruge** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e**

distribuição de energia ao longo da generalidade dos arruamentos / vias que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à globalidade das edificações em presença.

De evidenciar que o aglomerado se encontra igualmente servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, ainda que parcialmente, uma vez que ainda se observa a existência, ainda que pontual, de algumas áreas (zona norte, zona sul e zona poente) que não se encontram abrangidas por esta rede, sendo que nestas situações o serviço de recolha de águas residuais em algumas edificações preexistentes é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que observa relação direta com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Várzea de Meruge** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

o que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Várzea de Meruge** não possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Carragozela** (Campo de futebol de Carragozela e Pavilhão Polidesportivo de Carragozela) e **Torrozelo** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Torrozelo, Pavilhão Polidesportivo de Torrozelo, Extensão Saúde de Torrozelo e o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Solidariedade de Torroselo, que integra as valências de Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Várzea de Meruge** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre os dois núcleos de edificado que compõem o aglomerado.

Considerou-se, assim, na delimitação do perímetro do aglomerado, a inclusão de um núcleo de edificado (norte) que se desenvolve ao longo da EM 503 e que reflete uma estrutura de povoamento linear e no qual se incluem algumas áreas (nascente e poente) que, embora associadas a algumas preexistências de edificado, ainda apresentam capacidade para implantação de novas ocupações de natureza edificada estando já servidas por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

De forma a garantir a coerência do aglomerado e evitar a sua fragmentação territorial, considerou-se igualmente a inclusão de um núcleo edificado (a sul da EM 503 sul) que se apresenta estruturado em torno do traçado da EM 517-1 e que se encontra igualmente servido pelas principais redes de infraestruturas em presença no aglomerado, sendo de referir que apenas uma pequena área na zona sul deste núcleo edificado não se encontra servida pela totalidade das redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Várzea de Meruge** a classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Várzea de Meruge**, nela se identificando igualmente alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano assume justificação na necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente nos dois núcleos de edificado que integram o aglomerado e que se apresentam separados pela linha de água que atravessa todo o aglomerado no sentido nascente-poente. A delimitação do perímetro em torno destes dois núcleos de edificado, que configuram estruturas de povoamento linear estruturadas ao longo da EM 503 (núcleo edificado norte) e da EM 517-1 (núcleo edificado sul), resulta da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado, de forma garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária que serve o acesso às preexistências de edificado.

A proposta de ordenamento estabelecida para o aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, assumindo a sua contenção em torno dos núcleos edificados preexistentes na envolvente das acessibilidades viárias que sustentam a sua estruturação, tendo em consideração as suas

características morfotológicas, e a necessidade de rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

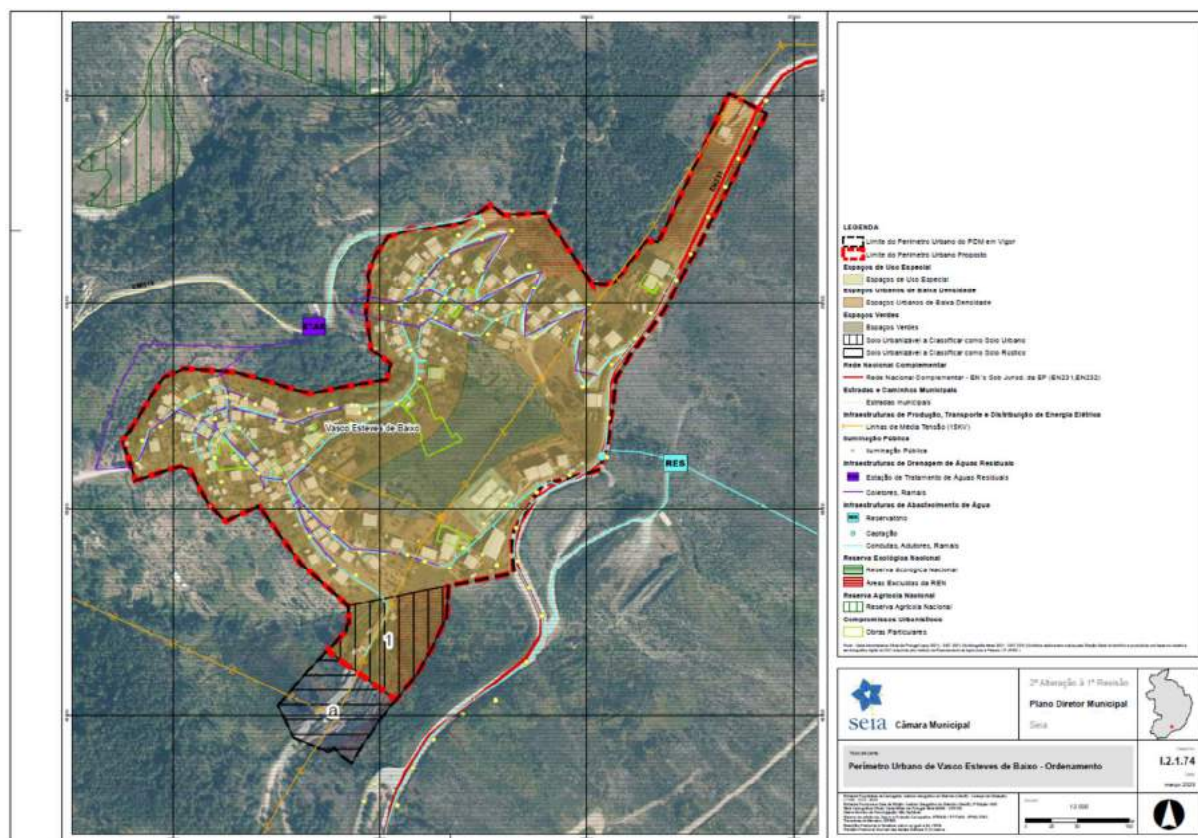
Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, nomeadamente no que observa relação com o reforço do serviço associado à rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais, em particular no troço sul da EM 517-1, no quadrante nordeste do aglomerado, na envolvente norte do traçado da EM 503 e também na zona nascente, igualmente na envolvente do traçado da EM 503.

Importará, neste particular, relevar a necessidade de realização de obras de urbanização na zona nascente do aglomerado (**Área 2**), uma vez que esta área revela ainda uma elevada capacidade em termos de ocupação e, pela expressão territorial que representa, apresenta-se como sendo uma área com algumas capacidade em termos de ordenamento urbano. A realização deste tipo de obras deverá ser igualmente considerada na zona poente do aglomerado (**Área 1**).

2.3.74. VASCO ESTEVES DE BAIXO

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Vasco Esteves de Baixo** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 28,4 % da área do perímetro urbano inicial). O perímetro urbano proposto pelo PDM de 2015 urbano manteve, ainda que com alguns acertos, o perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997, sendo de evidenciar a exclusão de uma extensão área ao longo dos limites sul e poente do aglomerado. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços Verdes - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
74	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EUE/EV	Urbano/Urbaniz	EUBD/EUE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
74.1	7380,55	Urbanizável	EUBD	Urbano/Urbaniz	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓
74.A	6733,41	Urbanizável	EUBD	Rústico	EFlo-I	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, a única proposta efetiva de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia está diretamente relacionada com a classificação de uma área (mancha 74.A) como solo rústico, resultando numa retração do perímetro urbano.

Complementarmente, importa relevar que a proposta relacionada com a mancha 74.1 decorre unicamente da necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos.

Uma vez que se verifica nesta mancha 74.1 a presença de uma linha de água, importa referir que a realização de qualquer operação urbanística futura deverá assegurar o cumprimento das restrições decorrentes das servidões legalmente instituídas.

De relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

De relevar, também, que os solos associados ao regime da REN que se encontram presentes no estão integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da EM 519 e da EN 231 (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Vasco Esteves de Baixo** faz parte integrante da freguesia de Alvoco da Serra e apresenta uma relação de proximidade com a sede de freguesia (Alvoco da Serra), sendo igualmente de evidenciar a relação de proximidade com os aglomerados de Vasco Esteves de Cima, Aguincho e Outeiro da Vinha.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 12,83 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 114 edifícios, aos quais estão associados 116 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 63 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 148 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Vasco Esteves de Baixo** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua relação de proximidade e com a sede de freguesia em que se integra (Alvoco da Serra).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Vasco Esteves de Baixo** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia** ao longo da generalidade dos arruamentos / vias que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à globalidade das edificações em presença.

De evidenciar que o aglomerado se encontra igualmente servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, ainda que parcialmente, uma vez que ainda se observa a existência, ainda que pontual, de algumas áreas (zonas norte e sul) que não se encontram abrangidas por esta rede, sendo que nestas situações o serviço de recolha de águas residuais em algumas edificações preexistentes é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Vasco Esteves de Baixo** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

o que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Vasco Esteves de Baixo** apenas

possui no seu perímetro um equipamento de utilização coletiva, nomeadamente o Campo de futebol de Vasco Esteves de Baixo.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Alvoco da Serra** (Campo de futebol de Alvoco da Serra, Piscina ao Ar Livre de Alvoco da Serra e ainda um equipamento afeto ao Centro de Assistência Paroquial de Alvoco da Serra que integra a valência de Serviço de Apoio Domiciliário) e **Vasco Esteves de Cima** (Campo de futebol de Vasco Esteves de Cima).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Vasco Esteves de Baixo** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo de edificado com maior grau de consolidação urbana (zona poente do aglomerado) e algumas áreas que se desenvolvem na sua envolvente imediata e próxima e que observam uma maior relação proximidade com o traçado da EN 231, nomeadamente a norte e a sul do núcleo central do aglomerado, áreas estas que, para além de observarem a presença algumas preexistências de edificado, se apresentam já servidas por algumas das redes de infraestruturas em funcionamento no aglomerado.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Vasco Esteves de Baixo** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado integralmente qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes**, assistindo-se, no entanto, a uma retração do seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Vasco Esteves de Baixo**, nela se identificando igualmente alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo na zona poente do aglomerado, onde a concentração de preexistências de edificado é mais notória, assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos, de forma a

salvaguardar a coerência do aglomerado urbano existente e assegurar a contenção da sua fragmentação territorial, sendo de relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua estrutura viária.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resultou assim, na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e dois núcleos de edificado que maior expressão observam, tendo em consideração as características morfotológicas do edificado em presença e a importância de garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que já se encontram em funcionamento.

É com base na consideração da importância da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**) que se localiza no quadrante sudoeste do aglomerado.

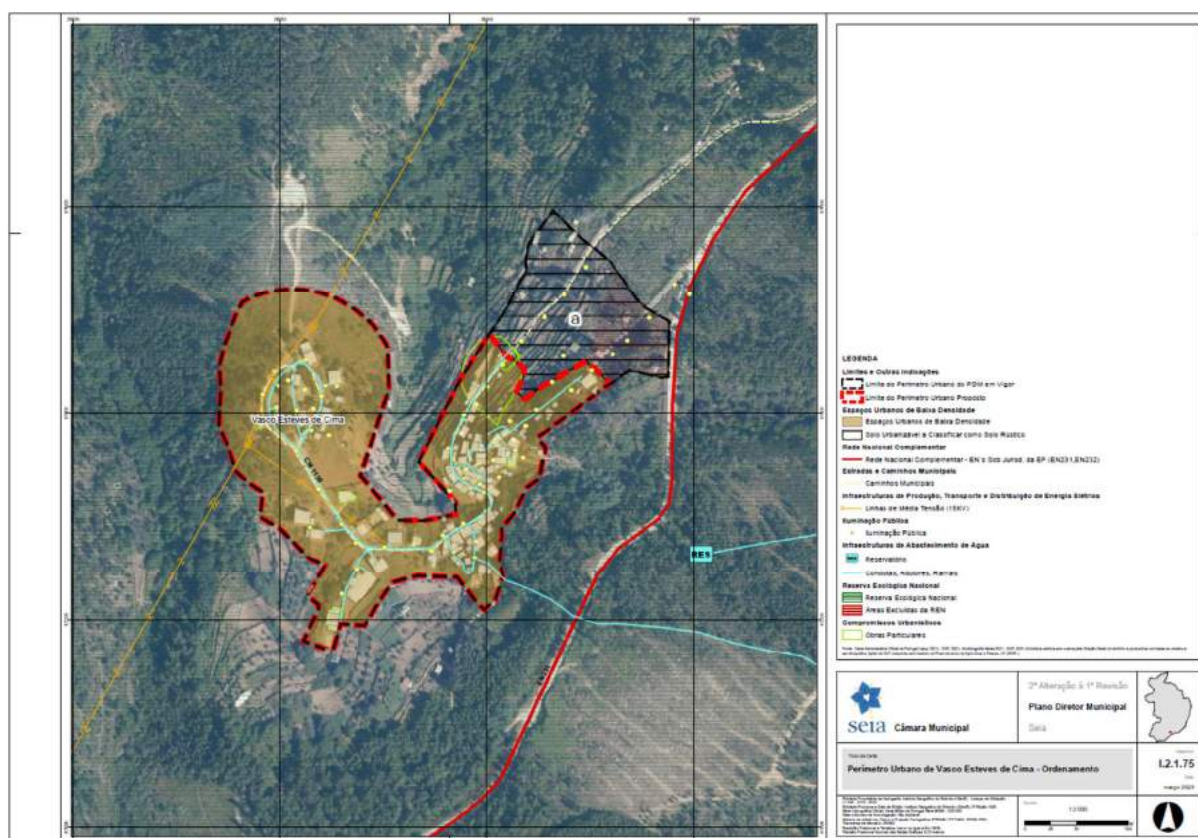
Esta **Área 1**, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, observa já algumas preexistências de edificado, assim como a presença das principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que esta se entende ser uma área total ou parcialmente urbanizada ou edificada e se assume a continuidade do seu estatuto como **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Tendo igualmente presentes os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a delimitação operada em torno do perímetro do aglomerado de **Vasco Esteves de Baixo** considerou a reclassificação como solo rústico de uma mancha de solos (**Área A**), por incumprimento dos critérios de classificação como solo urbano. Esta área, que se desenvolve imediatamente a sul da Área 1, anteriormente referenciada, foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, a ela se atribuindo, em função do seu uso dominante e do uso dominante observado na envolvente imediata e próxima, um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Florestais do Tipo I**.

2.3.75. VASCO ESTEVES DE CIMA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Vasco Esteves de Cima** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 15,5 % da área do perímetro urbano inicial). O perímetro urbano proposto pelo PDM de 2015 urbano manteve, ainda que com alguns acertos, o perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
75	-	Urbano/Urbaniz	EUBD	Urbano\	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓
75.A	17443,86	Urbanizável	EUBD	Rústico	EAgr/EFlo-I	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✗

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por uma linha de água, designadamente na sua zona central. Não obstante, a única proposta efetiva de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia está diretamente relacionada com a classificação de uma área (mancha 75.A) como solo rústico.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivos servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona sul do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da EM 519 e da EN 231 (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Vasco Esteves de Cima** faz parte integrante da freguesia de Alvoco da Serra e apresenta uma relação de proximidade com os aglomerados de Vasco Esteves de Baixo, Aguincho e Outeiro da Vinha.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma reduzida expressão territorial (7,91 ha, de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). Em acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 67 edifícios, aos quais estão igualmente associados 83 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 25 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 54 habitantes.

Não obstante se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de pequena dimensão e com uma população residente igualmente reduzida, **Vasco Esteves de Cima** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua relação de proximidade e com a sede de freguesia em que se integra (Alvoco da Serra).

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Vasco Esteves de Cima** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia**, sendo este serviço assegurado à globalidade das edificações em presença.

Não obstante o aglomerado ainda não ser servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, este serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que observa relação com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Vasco Esteves de Cima** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

o que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Vasco Esteves de Cima** apenas possui no seu perímetro um equipamento de utilização coletiva, nomeadamente o Campo de futebol de Vasco Esteves de Cima.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Alvoco da Serra** (Campo de futebol de Alvoco da Serra, Piscina ao Ar Livre de Alvoco da Serra e ainda um equipamento afeto ao Centro de Assistência Paroquial de Alvoco da Serra que integra a valência de Serviço de Apoio Domiciliário) e **Vasco Esteves de Baixo** (Campo de futebol de Vasco Esteves de Baixo).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Vasco Esteves de Cima** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo de edificado com maior grau de consolidação urbana (zona nascente do aglomerado) e algumas áreas que se desenvolvem a poente, em torno do traçado da CM 1139, e nas quais se verifica já a presença de algumas preexistências de edificado e de algumas das principais redes de infraestruturas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Vasco Esteves de Cima** uma classificação de **Solo Urbano**. Apesar de se manter a qualificação de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade** no aglomerado, verifica-se uma retração do seu perímetro, uma vez que se encontra prevista a reclassificação parcial do solo urbano como rústico, incidindo esta numa mancha de solos que se localiza no quadrante nordeste do aglomerado.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Vasco Esteves de Cima**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo nas áreas que se desenvolvem na zona nascente do aglomerado, na envolvente do traçado da CM 1139, e também no seu quadrante nordeste, igualmente em torno do traçado deste eixo viário que sustenta a estruturação do aglomerado, resultando no enquadramento das preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos. Procura-se desta forma garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial.

A proposta de ordenamento em torno deste aglomerado, determina, assim, criação de um perímetro urbano que assegura o enquadramento do edificado existente, suportado em torno da estrutura viária existente, em ambos os lados do arruamento que sustenta a estruturação do aglomerado, em acordo com as características morfotipológicas do edificado em presença e com a necessidade de assegurar a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução de algumas redes de infraestruturas que se encontram já em funcionamento.

Tendo em presença os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a delimitação operada em torno do perímetro do aglomerado de **Vasco Esteves de Cima** considerou a reclassificação como solo rústico de uma mancha de solos (área A), por incumprimento dos critérios de classificação como solo urbano. A área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, atribui-se um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Agrícolas / Espaços Florestais do Tipo I**, resultando esta qualificação em função do seu uso dominante e do uso dominante observado na envolvente imediata e próxima.

Apesar de a entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia assegurar o serviço de recolha das águas residuais, importará, num futuro próximo, promover a execução da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais no aglomerado.

ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
76	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EUE/EV	Urbano/	EUBD/EUE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
76.1	32433,91	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
76.1	72308,64	Urbano	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

A única proposta assumida no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (manchas 76.1) observam relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos.

Uma vez que se verifica nesta mancha 76.1 a presença de uma linha de água, importa referir que a realização de qualquer operação urbanística futura deverá assegurar o cumprimento das restrições decorrentes das servidões legalmente instituídas.

De relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

De relevar, também, que os solos associados ao regime da REN que se encontram presentes no estão integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona sul do concelho, o aglomerado de **Vide** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome e as suas principais acessibilidades são asseguradas através do traçado da EN 230, que assegura a ligação ao traçado da ER 338 (ligação a Seia), dois dos principais eixos viários que servem as acessibilidades do concelho.

Em razão da sua localização, Vide apresenta uma relação de proximidade com alguns aglomerados, designadamente Silvadal, Muro, Barriosa, Baloquinhas, Rodeado e Malhada das Cilhas.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 39,90 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 170 edifícios, aos quais estão associados 173 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 66 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 146 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente relativamente reduzida, **Vide** é a sede da freguesia com o mesmo nome e revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua relação de proximidade, ainda que relativa, com Loriga, sede de freguesia com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Vide** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia** na generalidade das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à globalidade das preexistências de edificado que se encontram presentes no aglomerado.

O aglomerado é ainda servido, ainda que parcialmente, pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, sendo notória a presença de algumas áreas (sobretudo na zona sul e na zona poente) onde esta infraestrutura ainda não se encontra presente, pelo que nestas situações o serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia, sempre que verificada a existência de edificações geradoras de águas residuais.

No que concerne ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Vide** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Vide** já observa uma significativa oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vide, Campo de jogos de Vide, Extensão Saúde de Vide, e, ainda o equipamento afeto à Casa do Povo de Vide, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário e o Lar D. Guiomar Almeida Santos, que integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Vide** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que sustenta a articulação entre os dois núcleos de edificado que constituem o aglomerado e que se encontram segmentados pelo curso da Ribeira do Alvoco.

Considerou-se, assim, a delimitação de um perímetro orientado a partir do núcleo edificado mais consolidado do aglomerado, que se desenvolve a nascente da linha de água suprarreferida e que se apresenta estruturado a partir do traçado da EN 230 (Avenida Asdrúbal de Almeida Silva), no qual se assumiu a integração de algumas áreas mais descomprometidas em termos de edificado, nomeadamente a norte e a sul, as quais, para além de denotarem já a presença de preexistências de edificado e alguns compromissos urbanísticos, apresentam-se parcialmente servidas pelas principais redes de infraestruturas.

De forma a garantir a coerência do aglomerado existente, foi igualmente integrado no perímetro do aglomerado de Vide um segundo núcleo de edificado, que se desenvolve a poente da Ribeira do Alvoco, no qual se incluíram algumas áreas que ainda oferecem alguma capacidade em termos de ocupações de natureza edificada, sobretudo nas zonas sul e poente, sendo de evidenciar que estas áreas se apresentam já servidas por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Vide** a classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Uso Especial e Espaços Verde** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Vide**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano assume justificação na necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente nos dois núcleos de edificado que integram o aglomerado e que se apresentam estruturados em torno de dois elementos físicos claramente identificáveis que atravessam o aglomerado no sentido norte-sul, nomeadamente o traçado da EN 230 e a Ribeira do Alvoco

Esta delimitação do perímetro em torno dos dois núcleos de edificado estruturados ao longo dos elementos físico suprarreferidos resulta da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado, de forma garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando relevar que grande parte das vias que servem a estruturação do aglomerado se encontram já servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas, embora se identifiquem algumas carências ao nível da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais.

A proposta de ordenamento estabelecida para o aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procurou assegurar o enquadramento das edificações em presença, assumindo a sua contenção em torno dos núcleos edificados preexistentes na envolvente das acessibilidades viárias que sustentam a sua estruturação, tendo em consideração as suas características morfológicas, e a necessidade de rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas já em funcionamento no aglomerado.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**), presente na zona poente do aglomerado ao longo do arruamento que sustentou a delimitação do seu limite poente.

Esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, embora se apresente claramente descomprometida em termos de ocupações de natureza edificada, apresenta-se já servida por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas em presença no aglomerado, pelo que se poderá assumir que esta área se apresenta já como uma área total ou parcialmente urbanizada ou edificada e assumir a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

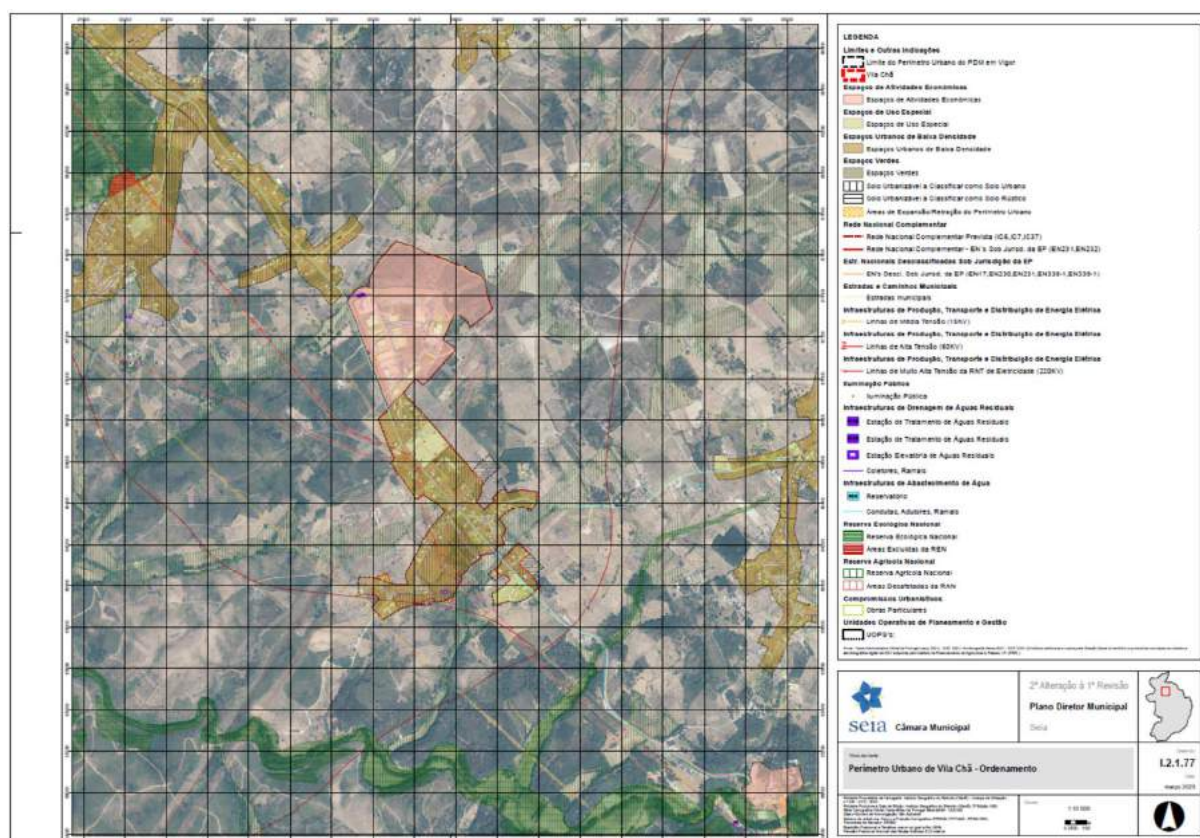
Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas que ainda não se encontram abrangidas pela totalidade das redes em presença, nelas se incluindo a Área 1 anteriormente referenciada, devendo ser assumida uma clara prioridade na expansão da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais nas áreas que ainda não se apresentam abrangidas por esta rede.

Importará, neste particular, relevar a necessidade de realização de obras de urbanização no quadrante sudeste do aglomerado (**Área 1**), uma vez que esta área revela ainda uma elevada capacidade em termos de ocupação e, pela expressão territorial que representa, apresenta-se como sendo uma área com elevada capacidade em termos de ordenamento urbano.

2.3.77. VILA CHÃ

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Vila Chã** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 45% da área do perímetro urbano inicial). O perímetro considerou a inclusão de alguns troços urbanizados / edificados, assim como a expansão da área associada ao Espaço de Actividades Económicas - Espaço Empresarial da Abrunheira, sobre o qual incide um plano de pormenor. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**, **Espaços de Actividades Económicas - Solo Urbanizado** e **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAG	San	DEn	Tel		
77	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EUE/EAE	Urbano/	EUBD/EUE/EAE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
77.1	26042,74	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
77.2	6761,37	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
77.3	76646,26	Urbanizável	EUBD	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
77.I	1576,29	Urbanizado	EUBD	Rústico	EAgr	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
77.II	495,41	Rústico	EAgr	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
77.III	1507,07	Rústico	EAgr	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
77.IV	332,76	Rústico	EAgr	Urbano	EUBD	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
77.V	5516,93	Urbanizado	EUBD	Rústico	EAgr	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓
77.A	9083,83	Urbanizável	EUBD	Rústico	EAgr	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗
77.B	6796,72	Urbanizável	EUBD	Rústico	EAgr	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✗
77.C	1294,33	Urbanizável	EUBD	Rústico	EAgr	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, sendo de relevar a existência de algumas propostas que resultam numa alteração efetiva ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

Verifica-se, de facto, a existência de algumas propostas que estão diretamente associadas à perda do estatuto de solo urbano que algumas áreas do aglomerado (manchas 77.I, 77.V, 77.A, 77.B e 77.C) e a sua classificação enquanto solo rústico, situação que resulta numa retração efetiva do perímetro urbano.

Importa igualmente relevar a existência de algumas propostas que resultam na integração de novas áreas no perímetro urbano. Estas áreas correspondem às manchas 77.II, 77.III e 77.IV e assumem uma expressão territorial reduzida, estando todas elas associadas à presença de preexistências de edificado, pelo que não será de perspetivar a realização de operações urbanísticas futuras.

Serão igualmente de relevar as propostas relacionadas com a mancha 77.1, 77.2 e 77.3, que decorrem unicamente da necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos.

Refira-se que apenas se verifica a presença de uma linha de água que interfere com a mancha 77.2, ainda que de forma pouco expressiva, pelo que a realização futura de qualquer operação urbanística terá de assegurar o cumprimento das restrições decorrentes das servidões legalmente instituídas.

De relevar que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona norte do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da EM 521 e da EN 231 (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Vila Chã** faz parte integrante da freguesia de Santa Comba e apresenta uma relação de proximidade com a sede de freguesia (Santa Comba), Aldeia de São Miguel, Figueiredo, Tourais (sede de freguesia), podendo igualmente assumir-se a existência de uma relação de proximidade com a sede de concelho, em virtude das acessibilidades em presença (EN 231).

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 70,21 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 134 edifícios, aos quais estão igualmente associados 134 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 78 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 215 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, o aglomerado de **Vila Chã** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua relação de proximidade com Tourais e Santa Comba, sedes das respetivas freguesias em que estes aglomerados se integram e, sobretudo, o carácter de periferia e a sua dependência funcional relativamente à cidade de Seia.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Vila Chã** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia** na generalidade das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à globalidade das preexistências de edificado que se encontram presentes no aglomerado.

O aglomerado é ainda servido, ainda que parcialmente, pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, sendo de referir, no entanto, a presença de algumas áreas, ainda que com uma expressão reduzida (zona sul do aglomerado) onde esta infraestrutura ainda não se encontra executada, pelo que nestas situações o serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia, sempre que verificada a existência de edificações geradoras de águas residuais.

No que concerne ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Vila Chã** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Vila Chã** possui no seu perímetro qualquer equipamento de utilização coletiva.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Aldeia de São Miguel** (Campo de futebol da Aldeia de São Miguel), **Figueiredo** (Campo de futebol de Figueiredo), **Santa Comba** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Santa Comba e um equipamento que assegura resposta social de apoio à população idosa – Estrutura Residencial para Idosos - A Casa dos Meus Avós) e também **Tourais** (Junta de Freguesia, EB Tourais / Paranhos, Campo de jogos da EB 23 Tourais / Paranhos, Extensão Saúde de Tourais, o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Social e Cultural de Tourais (integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário) e a Casa do Divino Salvador (integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

De relevar igualmente a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Vila Chã** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo de edificado com maior grau de consolidação urbana (zona sul do aglomerado) e algumas áreas que se desenvolvem na sua envolvente imediata e próxima, sobretudo ao longo do traçado da EN 231.

Neste pressuposto, para além das áreas do aglomerado que apresentam já um grau de consolidação urbana mais notório, foram igualmente integradas no perímetro de Vila Chã algumas áreas que se apresentam mais descomprometidas em termos de edificado e onde se observa já a presença de algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos, as quais se apresentam já servidas total ou parcialmente por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas.

Assume neste contexto, particular relevo a integração de uma área com alguma expressão territorial que se desenvolve a poente do traçado da EN 231 e que se encontra já servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, assim como uma área com expressão territorial igualmente relevante que se localiza na zona norte aglomerado e que se encontra diretamente associada ao Espaço Industrial da Vila da Chã (Abrunheira), sobre a qual se observa a incidência de um plano de pormenor com eficácia legal.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Vila Chã** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Atividades Económicas e Espaços de Uso Especial**, assistindo-se, no entanto, a uma retração do seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Vila Chã**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano, justifica-se pela necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente, sobretudo na zona sul do aglomerado, na envolvente poente da EN 231, assim como da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado e compromissos urbanísticos já assumidos um pouco por todo o aglomerado, de forma a salvaguardar a sua coerência e a contenção da sua fragmentação territorial, sendo de relevar que o aglomerado se apresenta servido pelas principais redes de todas as infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua estrutura viária.

A proposta de ordenamento assumida para este aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura, assim, assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e tendo em consideração as características morfotípicas do edificado em presença e a importância de garantir a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que já se encontram em funcionamento.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a três manchas de solos (**Área 1, Área 2 e Área 3**) que se localizam essencialmente na zona sul do aglomerado.

A **Área 1**, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, apresenta preexistências de edificado e um compromisso urbanístico e é servida por algumas das principais redes de infraestruturas, pelo que se entende que configura uma área que se pode considerar parcialmente urbanizada ou edificada e se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Relativamente á **Área 2**, também inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, constata-se que esta observa já a presença de preexistências de edificado, estando já servida pelas

principais redes de infraestruturas urbanas, pelo que se entende que a mesma se pode considerar como sendo uma área parcialmente urbanizada ou edificada e reúne condições para garantir a continuidade do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

No que observa relação com a **Área 3**, esta abrange uma superfície territorial digna de registo e que se desenvolve na envolvente sul da EN 231, em articulação com um núcleo edificado presente a nascente. Estruturada a sul do traçado da Rua Anjo da Guarda, esta área, embora apresente um registo de preexistências de edificado pouco significativo, encontra-se já servida pelas principais redes de infraestruturas urbanas, justificando-se o seu estatuto de área parcialmente urbanizada ou edificada e a continuidade do seu estatuto de **Solo Urbano** e a sua qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

Importa igualmente assumir uma referência expressa à integração de algumas pequenas áreas (**Áreas II, III e IV**) no perímetro urbano do aglomerado de **Vila Chã**. Todas estas áreas estão associadas à presença de preexistências de edificado e desenvolvem-se na contiguidade de solos que possuem já um estatuto de Solo Urbano, justificando-se, assim, em razão das suas características, a sua inclusão no perímetro urbano e a sua subsequente qualificação como Espaços Urbanos de Baixa Densidade, categoria de solo comum às áreas que se desenvolvem na sua envolvente imediata.

Tendo igualmente presentes os atuais critérios de classificação e reclassificação do solo que decorrem do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a delimitação operada em torno do perímetro do aglomerado de **Vila Chã** considerou a reclassificação como solo rústico de algumas manchas de solos (**Áreas A, B e C e ainda as Áreas I e II**), por incumprimento dos critérios de classificação como solo urbano.

A primeira destas manchas (**Área A**), desenvolve-se na zona central do aglomerado, a nascente da EN 231 e na contiguidade da Área 3, foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, para ela se estabelecendo, em função do seu uso dominante e do uso dominante observado na envolvente imediata e próxima, um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Agrícolas**.

A **Área B**, observa uma localização que se desenvolve na zona sul do aglomerado, na envolvente próxima do traçado da EN 231. Esta área foi inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**. Entende-se que a continuidade do seu estatuto de Solo Urbano poderia induzir a criação de uma segunda linha de construção em torno do traçado da EN 231, situação que não se entende desejável. Neste pressuposto, assume-se a desclassificação destes solos, para os quais se determina, em função do seu uso, um estatuto de **Solo Rústico** e uma qualificação de **Espaços Agrícolas**.

Idêntica premissa foi assumida para a Área C. Inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, entende-se importante reconfigurar a profundidade do perímetro urbano a partir do traçado da Rua de São Roque (arruamento a norte), pelo que se assumiu para esta área a perda do seu estatuto de Solo Urbano e a sua classificação como **Solo Rústico** e a subsequente qualificação como **Espaços Agrícolas**.

Para além das áreas suprarreferidas, a proposta de redelimitação do perímetro urbano de **Vila Chã** considerou ainda a exclusão do perímetro urbano de duas outras áreas (**Área I e Área V**), localizadas, respetivamente, na zona sul e no quadrante sudoeste do aglomerado de **Vila Chã**.

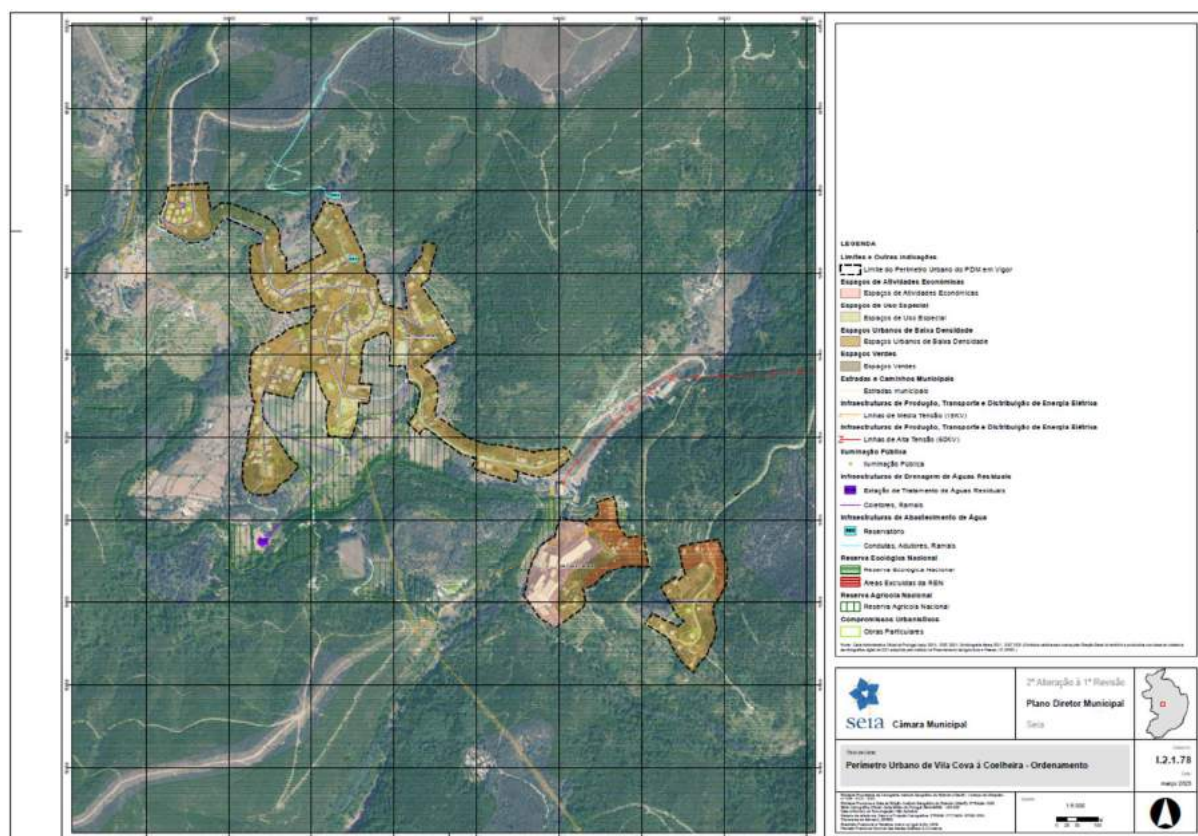
A exclusão da **Área I** do perímetro urbano resulta do facto desta área se desenvolver na contiguidade do limite cadastral de uma preexistências de edificado e, por essa razão, não possuir acesso que lhe permita a edificação. Neste pressuposto, entende-se pertinente a desclassificação desta área e a sua classificação como **Solo Rústico** e subsequente qualificação como **Espaços Agrícolas**.

No que observa relação direta com a **Área V**, importa relevar que esta se localiza no quadrante sudoeste do aglomerado, correspondendo a uma área que denota um carácter de periferia e que não se apresenta servida por quaisquer infraestruturas urbanas. Nesta medida, estabelece-se a sua classificação como **Solo Rústico** e subsequente qualificação como **Espaços Agrícolas**.

2.3.78. VILA COVA À COELHEIRA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Vila Cova à Coelheira** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 15,4 % da área do perímetro urbano inicial). A redefinição do perímetro urbano no âmbito da proposta do PDM de 2015 considerou a integração de um pequeno troço urbano de ligação à zona da central hidroelétrica e a transformação da área das antigas fábricas têxteis, preconizando-se a sua transformação e qualificação como Espaços de Uso Especial. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizado**, **Espaços de Atividades Económicas - Solo Urbanizado** e **Espaços Verdes - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
78	-	Urbano	EUBD/EAE/EUE/EV	Urbano/	EUBD/EAE/EUE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.ª Revisão do PDM de Seia.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

De relevar, também, que os solos associados ao regime da REN presentes no aglomerado estão integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes - Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015, tendo sido classificado como centro urbano de nível 3. Localizado na zona sul do concelho, o aglomerado de **Vila Cova à Coelheira** constitui-se como sede da freguesia com o mesmo nome e as suas principais acessibilidades são asseguradas através do traçado da EM 516, que assegura a ligação ao traçado da EN 231, um dos principais eixos viários que servem as acessibilidades do concelho (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, Vila Cova à Coelheira apresenta uma relação de proximidade com alguns aglomerados, designadamente Torrozelo (sede de freguesia), Cabeças, Lapa dos Dinheiros e São Romão.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 28,07 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se

presentes no aglomerado um total de 251 edifícios, aos quais estão associados 269 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 163 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 369 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, o aglomerado de **Vila Cova à Coelheira** é a sede da freguesia com o mesmo nome e revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua relação de proximidade com Torrozelo, sede da freguesia com o mesmo nome, e também São Romão, pelo seu caráter de centralidade e oferta em termos de funções de comércio e serviços.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Vila Cova à Coelheira** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia** na generalidade das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à maioria das preexistências de edificado que se encontram presentes no aglomerado.

De relevar, no entanto, a existência de dois núcleos de edificado na zona sul do aglomerado que não se encontram ainda abrangidos pela **rede de abastecimento de água**. O aglomerado é ainda servido, ainda que parcialmente, pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, sendo de referir, no entanto, a presença de algumas áreas onde esta infraestrutura ainda não marca presença, nomeadamente nos dois núcleos de edificado suprarreferidos e também na zona norte e no quadrante sudeste do núcleo edificado principal do aglomerado.

Nas zonas não abrangidas pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, sempre que verificada a existência de edificações geradoras de águas residuais, o serviço é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que se refere ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Vila Cova à Coelheira** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Vila Cova à Coelheira** já observa alguma oferta em matéria de equipamentos de utilização coletiva (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Vila Cova à Coelheira, Pavilhão Polidesportivo de Vila Cova à Coelheira e o Centro de Solidariedade Social de Vila Cova à Coelheira, que integra a valência de Centro de Dia).

Importará igualmente relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Cabeça** (Campo de futebol de Cabeça e o Centro de Apoio à 3.ª Idade de Cabeça, que integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário), **Lapa dos Dinheiros** (Campo de futebol de Lapa dos Dinheiros), **São Romão** (Centro Escolar de São Romão, Escola Evaristo Nogueira (Ensino profissional), Museu Natural da Eletricidade de Seia, Campo de futebol de São Romão, Pavilhão Gimnodesportivo de São Romão, Extensão Saúde de São Romão, Farmácia, Quartel dos Bombeiros Voluntários de São Romão, Jardim de Infância da EB de São Romão, Solar do Mimi (Centro de Acolhimento Temporário), Centro Social do Monterroso (que integra as valências de Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos), Casa de Santa Isabel (que integra as valências de Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão e Lar Residencial) e também **Torrozelo** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Torrozelo, Pavilhão Polidesportivo de Torrozelo, Extensão Saúde de Torrozelo e o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Solidariedade de Torroselo, que integra as valências de Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Vila Cova à Coelheira** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo de edificado com maior grau de consolidação urbana (zona central e norte do aglomerado) e algumas áreas que se desenvolvem na sua envolvente imediata e próxima e que se desenvolvem em torno do traçado da EM 516, sendo de relevar que estas áreas se apresentam, na sua generalidade, já servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas e revelam já a presença de um significativo registo de preexistências de edificado e ainda que com alguma capacidade de edificação.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Vila Cova à Coelheira** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Atividades Económicas, Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Vila Cova à Coelheira**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano assume justificação na necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente nos três núcleos de edificado que integram o aglomerado e que se apresentam estruturados ao longo da EM 516 e separados pela linha de água que atravessa todo o aglomerado no sentido nascente-poente, procurando-se assegurar o enquadramento das preexistências de edificado que neles se encontram presentes, no sentido de garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando relevar que o aglomerado apresenta já um elevado nível de infraestruturização, embora se verifiquem algumas carências nos dois núcleos que se desenvolvem a sul do núcleo edificado principal.

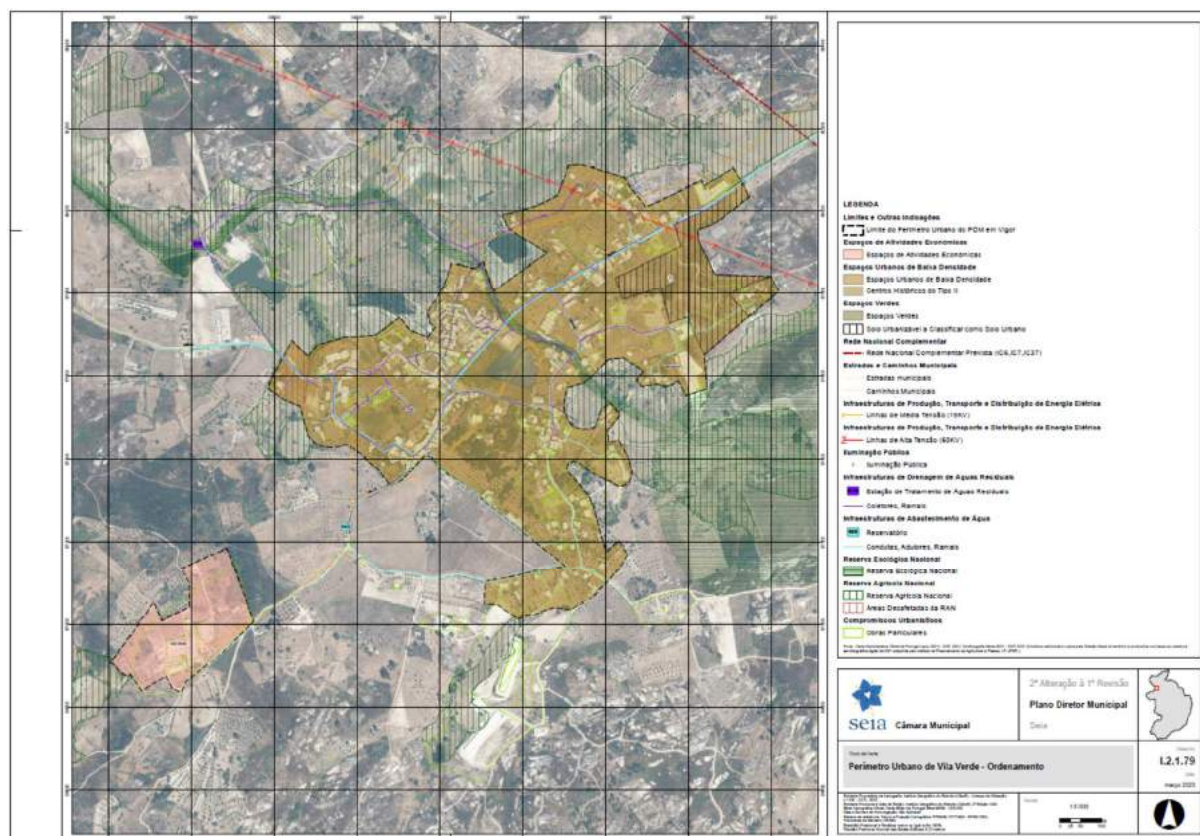
A proposta de ordenamento estabelecida em torno deste aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e dos núcleos de edificado em presença, tendo em consideração as características morfotipológicas do edificado, procurando igualmente promover a rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas já em funcionamento.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em praticamente toda a extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas, assumindo prioridade a supressão das carências observadas nos núcleos edificados presentes a sul da linha de água (rede de abastecimento de água e rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais) e também no quadrante sudeste do núcleo edificado norte (rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais).

2.3.79. VILA VERDE

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Vila Verde** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (retração de 6,8 % da área do perímetro urbano inicial). A redefinição do perímetro urbano no âmbito da proposta do PDM de 2015 manteve, ainda que com alguns acertos, o perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997, sendo assumida a delimitação da área correspondente às instalações da fábrica de curtumes e a sua qualificação como Espaços de Atividades Económicas. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Atividades Económicas - Solo Urbanizado**, **Espaços Verdes - Solo Urbanizado**, **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizável** e **Espaços de Uso Especial - Solo Urbanizável**.



ID	Área (m ²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)					Alínea d)	Alínea e)
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn	Tel		
79	-	Urbano/Urbaniz	EUBD/EAE/EUE/EV	Urbano/	EUBD/EAE/EUE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
79.1	51420,92	Urbanizável	EUBD/EUE	Urbano	EUBD/EUE	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, importa observar que o aglomerado é atravessado por algumas linhas de água, integrando igualmente alguns solos que se encontram integrados na REN. Não obstante, não se verifica a existência de quaisquer propostas de alteração relativamente ao perímetro urbano que havia sido delimitado aquando da 1.º Revisão do PDM de Seia.

A única proposta assumida no âmbito da presente alteração do PDM de Seia (mancha 79.1) observa relação com a necessidade de fundamentar a continuidade do seu estatuto de solo urbano, tendo em consideração os atuais critérios de classificação e qualificação dos solos, sendo de referir que não se observa qualquer interferência das linhas de água supramencionadas com estes solos.

De referir, contudo, que as condicionantes associadas aos recursos hídricos estão identificadas, nas plantas de condicionantes e no artigo 6.º do Regulamento do Plano, entre elas se incluindo os leitos e margens dos cursos de água, às quais se aplicam os respetivas servidões e restrições de utilidade pública, entendendo-se que as matérias relacionadas com a salvaguarda da titularidade dos recursos hídricos se encontram asseguradas.

De relevar, também, que os solos associados ao regime da REN presentes no aglomerado estão integralmente qualificados como Espaços Verdes, cujo regime de ocupação se encontra devidamente regulamentado. Todos os solos integrados na REN estão devidamente identificadas nos elementos desenhados que sustentam a fundamentação da delimitação dos perímetros urbanos, na Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos, sendo que a REN se encontra igualmente referenciada no artigo 6.º do Regulamento do Plano, que identifica as condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública com incidência no concelho de Seia, pressupondo-se que os regime jurídicos associados a estas condicionantes serão salvaguardados.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado na zona norte do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da EM 521 e da EN 231 (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Vila Verde** faz parte integrante da União das Freguesias de Tourais e Lajes e apresenta uma relação de proximidade com a sede da freguesia (Tourais), Paranhos da Beira (sede de freguesia), Chaveiral, Pereiro e Figueiredo.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 61,29 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 254 edifícios, aos quais estão associados 257 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 149 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 374 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, o aglomerado de **Vila Verde** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar a sua relação de proximidade com os aglomerados de Paranhos da Beira e Tourais, sedes das freguesias com o mesmo nome.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Vila Verde** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água e distribuição de energia** na generalidade das vias / arruamentos que sustentam a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados praticamente à totalidade das preexistências de edificado que se encontram presentes no aglomerado.

O aglomerado é ainda servido, ainda que parcialmente, pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, sendo evidente a inexistência desta rede na zona sul do aglomerado. Nesta zona do aglomerado, sempre que verificada a existência de edificações, o serviço de recolha de águas residuais é assegurado pela entidade gestora do Serviço de Abastecimento Público de Água e do Serviço de Saneamento de Águas Residuais nos Municípios de Seia, Oliveira do Hospital e Gouveia.

No que diz respeito ao acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Vila Verde** é presentemente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Vila Verde** apenas possui no seu perímetro um equipamento de utilização coletiva, nomeadamente o Campo de futebol de Vila Verde.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **Figueiredo** (Campo de futebol de Figueiredo), **Paranhos da Beira** (Junta de Freguesia, Campo de futebol de Paranhos da Beira, Extensão Saúde de Paranhos da Beira, Farmácia, o equipamento afeto ao Centro de Assistência Social de N. Sra. de La Salette (integra as valências de Creche, Jardim de Infância e Centro de Atividades de Tempos Livres) e o equipamento afeto à Associação Humanitária de Paranhos da Beira, que integra as valências de Centro de Dia e Estrutura Residencial para Idosos) e também **Tourais** (Junta de Freguesia, EB Tourais / Paranhos, Campo de jogos da EB 23 Tourais / Paranhos, Extensão Saúde de Tourais, o equipamento afeto à Associação de Beneficência e Social e Cultural de Tourais (integra as valências de Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário) e a Casa do Divino Salvador (integra a valência de Estrutura Residencial para Idosos).

O acesso a outras tipologias de equipamentos de utilização coletiva é igualmente garantido em outros aglomerados do concelho, sendo a **satisfação destas necessidades sobretudo asseguradas na sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Vila Verde** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo de edificado com maior grau de consolidação urbana (zona poente do aglomerado) e algumas áreas que se desenvolvem na sua envolvente imediata e próxima e que denotam já a presença de algumas preexistências de edificado e um elevado nível de infraestruturização.

Nesta medida, considerou-se a inclusão no perímetro do aglomerado de algumas áreas com expressão territorial na zona nascente do aglomerado, quer a norte, quer a sul do traçado da EM 505, áreas estas que para além de se apresentarem total ou parcialmente servidas pelas principais redes de infraestruturas urbanas, denotam igualmente a presença de preexistências de edificado e alguns compromissos urbanísticos.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se, em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Vila Verde** a classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Atividades Económicas, Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes** e inalterado o seu atual perímetro.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Vila Verde**, nela se identificando igualmente alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano assume justificação na necessidade de promover a colmatção da malha urbana existente nos dois núcleos de edificado que integram o aglomerado e que, apesar de separados fisicamente, se apresentam estruturados ao longo da CM 1118. A delimitação do perímetro em torno destes dois núcleos de edificado estruturados ao longo da CM 1118 resulta da necessidade de enquadrar algumas preexistências de edificado, de forma garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando relevar que os dois núcleos de edificado em presença apresentam realidades distintas no que observa relação com os níveis de infraestruturção.

De facto, verifica-se que o núcleo edificado norte, que se encontra predominantemente associado a funções residenciais se apresenta já servido pelas redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua estrutura viária que serve o acesso às preexistências de edificado, embora sejam notórias algumas carências ao nível da **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais** no seu quadrante sudoeste. O núcleo edificado poente, que reflete a presença de uma área exclusivamente afeta à presença de atividades de cariz industrial (Curtumes Fabrício), embora se encontre servido por algumas das principais redes de infraestruturas não se encontra igualmente servido pela **rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais**, lacuna que deverá ser solvida num horizonte de curto / médio prazo.

A proposta de ordenamento estabelecida para o aglomerado resultou na delimitação de um perímetro urbano que procurou assegurar o enquadramento das edificações em presença, assumindo a sua contenção em torno dos núcleos edificados preexistentes na envolvente das acessibilidades viárias que sustentam a sua estruturação, tendo em consideração as suas características morfotológicas, e a necessidade de rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas que se encontram já em funcionamento no aglomerado.

É com base neste pressuposto da rentabilização dos investimentos já realizados na execução das redes de infraestruturas urbanas que se assume a continuidade do estatuto de Solo Urbano conferido a uma mancha de solos (**Área 1**), presente na zona nascente do aglomerado e que se desenvolve imediatamente a sul do traçado da CM 1118,

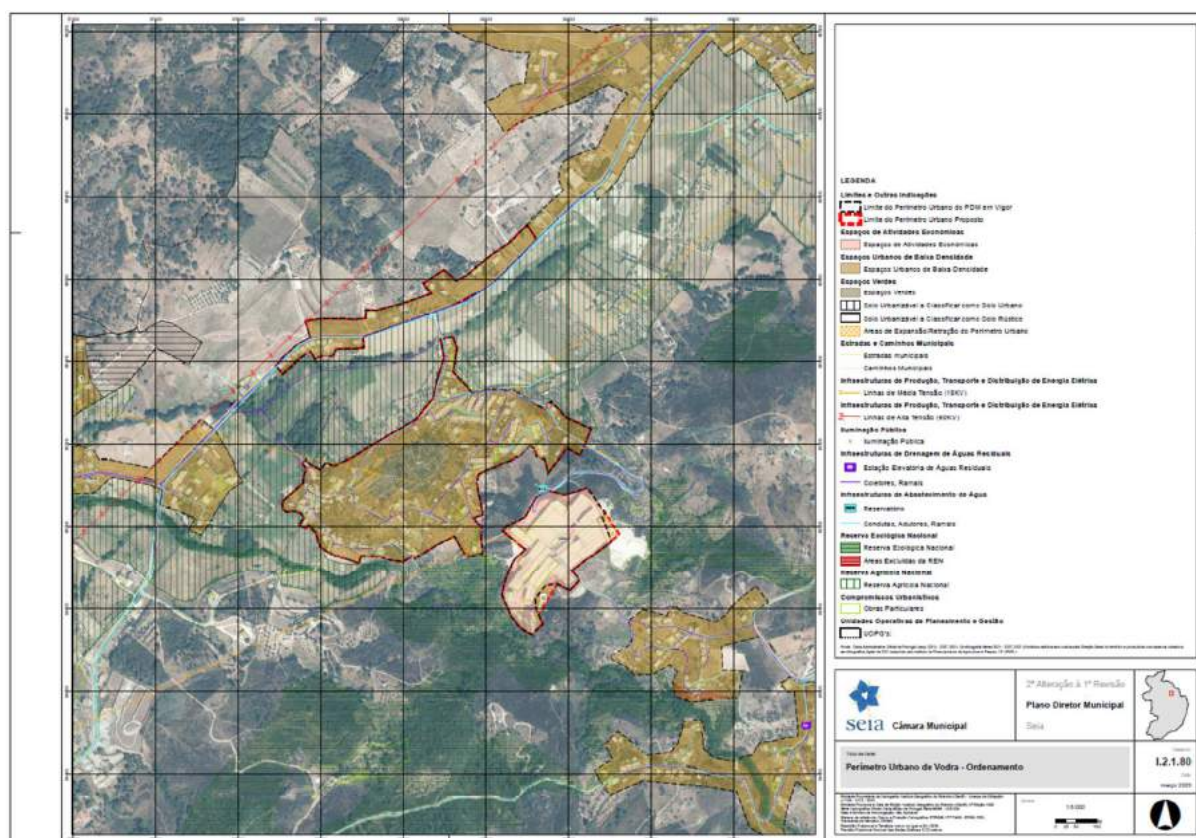
Esta área, inicialmente classificada como **Solo Urbanizável** e qualificada como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Uso Especial**, embora se apresente fortemente descomprometida em termos de ocupações de natureza edificada, encontra-se já associada a um equipamento de utilização coletiva (Campo de Futebol de Vila Verde) e apresenta-se já servida por algumas das principais redes de infraestruturas urbanas em presença no aglomerado. Em razão das suas características, considera-se que esta área se apresenta já como uma área total ou parcialmente urbanizada ou edificada, pelo que se assume a continuidade do seu estatuto de como **Solo Urbano** e a qualificação como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Espaços de Uso Especial**.

Apesar do aglomerado ser servido pelas principais redes de infraestruturas urbanas em grande parte da extensão da sua rede viária, deverá, num futuro próximo, ser assegurada a disponibilização dos respetivos serviços em algumas áreas que ainda não se encontram abrangidas pela totalidade das redes em presença, nelas se incluindo a Área 1 anteriormente referenciada, devendo ser assumida uma clara prioridade na expansão da rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais nas áreas que ainda não e encontram abrangidas por esta rede.

2.3.80. VODRA

1. Situação de Referência:

O perímetro urbano do aglomerado de **Vodra** foi delimitado pelo PDM de 1997, tendo o PDM de 2015 procedido a uma redefinição dos respetivos limites (ampliação de 1,4 % da área do perímetro urbano inicial). A redefinição do perímetro urbano no âmbito da proposta do PDM de 2015 manteve, ainda que com alguns acertos, o perímetro urbano estabelecido pelo PDM de 1997, sendo assumida a delimitação do antigo Complexo Fabril Vodratex e a sua qualificação como Espaços de Atividades Económicas. A proposta do PDM de 2015 determinou para o aglomerado o estabelecimento das categorias de **Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Solo Urbanizado**, **Espaços de Atividades Económicas - Solo Urbanizado** e **Espaços Verdes - Solo Urbanizado**.



ID	Área (m²)	Classificação e Qualificação do Solo				Critérios de classificação do solo urbano (n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015)								
		Atual		Proposta		Alínea a)	Alínea b)	Alínea c)				Alínea d)	Alínea e)	
		Classe	Categoria	Classe	Categoria			TP	AAg	San	DEn			Tel
80	-	Urbano	EUBD/EAE/EV	Urbano/	EUBD/EAE/EV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
80.I	1133,94	Rústico	EFlo-I	Urbano	EAE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
80.II	1607,70	Rústico	EFlo-I	Urbano	EAE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Em matéria de condicionantes, e embora se verifique a presença de algumas linhas de água e de solos integrados não regime da REN na envolvente imediata e próxima, não se verifica qualquer interferência destes elementos com o perímetro urbano estabelecido para este aglomerado.

2. Análise de Enquadramento com os Critérios de Classificação do Solo como Urbano (artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto)

Alínea a) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O aglomerado integra o sistema urbano estabelecido pelo PDM de 2015 e apresenta-se localizado no quadrante nordeste do concelho, sendo as suas principais acessibilidades estabelecidas através da CM 122 e da EM 522 (ligação a Seia).

Em razão da sua localização, o aglomerado de **Vodra** faz parte integrante da União das Freguesias de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros e apresenta uma estreita relação de proximidade físicas e funcional com a sede de concelho, sendo igualmente evidente a sua relação de proximidade com os aglomerados de Arrifana, Vales e São Martinho.

Alínea b) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

Estamos na presença de um aglomerado que apresenta uma expressão territorial da ordem dos 25,94 ha (de acordo com o perímetro estabelecido pelo PDM de 2015). De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (BGE 2011), encontram-se presentes no aglomerado um total de 237 edifícios, aos quais estão associados 242 alojamentos, sendo de evidenciar a presença de 168 famílias, que refletem a presença de uma população residente de 396 habitantes.

Apesar de se poder assumir que estamos em presença de um aglomerado de média dimensão e com uma população residente que revela já alguma expressão, face à realidade concelhia, o aglomerado de **Vodra** revela uma relação com os aglomerados de proximidade anteriormente referenciados, sendo de evidenciar o seu carácter de periferia e a sua dependência funcional relativamente à cidade de Seia.

Alínea c) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com a existência de **infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados** importa relevar que o aglomerado de **Vodra** se apresenta servido pela **rede de abastecimento de água, rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais e distribuição de energia** em praticamente toda a extensão da rede viária que sustenta a estruturação urbana do aglomerado, sendo estes serviços assegurados à globalidade das preexistências de edificado.

No que observa relação direta com o acesso ao **serviço de telecomunicações**, apesar de não ter sido disponibilizada a informação necessária à caracterização da rede de telecomunicações municipal, será lícito afirmar que, na sua generalidade este serviço se encontra assegurado, não só através da rede fixa, mas também através da rede de comunicações móveis.

O aglomerado de **Vodra** é atualmente servido pela rede de carreiras de transportes públicos, pelo que o acesso a este **serviço de transportes públicos** é assegurado, sendo o mesmo complementado através do acesso ao serviço de táxis.

De referir, ainda, que o aglomerado é servido pelo **sistema de gestão de resíduos urbanos**, estando integrados nos circuitos de recolha de resíduos, que abrangem a totalidade do território municipal.

Alínea d) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

No que observa relação direta com o **acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva** que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais, verifica-se que o aglomerado de **Vodra** apenas possui no seu perímetro um equipamento de utilização coletiva, nomeadamente o Campo de futebol de Vodra.

Importará, contudo, relevar a proximidade que este aglomerado apresenta relativamente a outros aglomerados que possuem alguns equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente **São Martinho** (Campo de futebol de São Martinho), sendo igualmente de evidenciar a **proximidade que o aglomerado apresenta relativamente à sede de concelho (Seia)**, onde se concentra grande parte dos equipamentos de utilização coletiva existentes no concelho e onde é garantido o acesso a diversas tipologias de equipamento, entre eles se incluindo equipamentos afetos aos setores da administração, ensino, cultura, desporto, saúde, segurança e proteção civil e solidariedade e segurança social, entre outros.

Alínea e) do n.º 3 do art.º 7.º do DR 15/2015

O perímetro do aglomerado de **Vodra** procura promover a **contenção da ocupação edificada e garantir a coerência do aglomerado existente**, assumindo um contributo para uma **efetiva contenção da sua fragmentação territorial**, uma vez que potencia a articulação entre o núcleo de edificado com maior grau de consolidação urbana (quadrante nordeste do aglomerado) e algumas áreas que se desenvolvem na sua envolvente imediata e próxima que apresentam já um elevado nível de infraestruturização urbana, comum a praticamente toda a estrutura viária que assegura a mobilidade interna no aglomerado.

De evidenciar, pela expressão territorial que apresentam, a integração de uma área na zona central do aglomerado que possibilitará a criação de um espaço verde / ajardinado com alguma dimensão, assim como a inclusão de um complexo industrial que acolhe algumas empresas de dimensão relevante.

3. Proposta de Delimitação do Perímetro Urbano:

Tendo em presença a situação de referência estabelecida em torno do aglomerado e o seu enquadramento com os critérios de classificação e qualificação dos solos preconizados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entende-se,

em razão do exposto, que se encontram cumpridos os requisitos que permitem conferir a **Vodra** uma classificação de **Solo Urbano**, mantendo-se o aglomerado qualificado como **Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços de Atividades Económicas e Espaços Verdes**, ainda que se observe um ligeiro aumento do seu perímetro urbano.

A imagem supra sustenta a identificação da delimitação do perímetro urbano proposto e os níveis de cobertura das redes de infraestruturas que servem o aglomerado de **Vodra**, dela constando igualmente a identificação de alguns compromissos urbanísticos (obras particulares).

A delimitação do perímetro urbano assume justificação na necessidade de promover a colmatação da malha urbana existente nos três núcleos de edificado que integram o aglomerado e que se apresentam estruturados em torno do traçada da EM 522, procurando-se assegurar o enquadramento das preexistências de edificado que neles se encontram presentes, de forma a garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da sua fragmentação territorial, importando relevar que o aglomerado apresenta já um elevado nível de infraestruturização, embora se verifiquem algumas carências, ainda que pontuais em matéria de rede de infraestruturas de saneamento de águas residuais.

A proposta de ordenamento assumida para **Vodra** resultou na delimitação de um perímetro urbano que procura assegurar o enquadramento das edificações em presença, sendo este estruturado em torno das acessibilidades viárias existentes e dos núcleos de edificado preexistentes, tendo em consideração as características morfotopológicas do edificado e a salvaguarda da rentabilização dos investimentos já realizados com a execução das redes de infraestruturas urbanas já em funcionamento.

Importa, contudo, relevar que se encontra previsto um ligeiro incremento do atual perímetro urbano do aglomerado, nomeadamente através da inclusão de duas pequenas manchas de solos, que assumem, respetivamente, uma expressão territorial de **1133,94 m² (Área I)** e **1607,70 m² (Área II)**. Ambas as situações estão diretamente associadas à presença de estruturas edificadas à unidade industrial já existente no local, justificando-se, assim, em razão das suas características e das atuais ocupações, a sua inclusão no perímetro urbano e a sua qualificação como **Espaços de Atividades Económicas**, categoria de solo comum à totalidade deste núcleo edificado que integra o perímetro urbano de **Vodra**.

ANEXO A

ANEXO	Descrição
Anexo A	Delimitação dos Perímetros Urbanos