



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ÁGUEDA – REVISÃO

Justificação da redelimitação dos Perímetros Urbanos

Agosto 2010

**ÍNDICE**

	Pág.
1. INTRODUÇÃO	2
2. METODOLOGIA	3
3. PONDERAÇÃO PARA A RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO	6
3.1. AGADÃO	6
3.2. AGUADA DE CIMA	9
3.3. ÁGUEDA	14
3.4. BORRALHA	18
3.5. BELAZAIMA DO CHÃO	20
3.6. CASTANHEIRA DO VOUGA	21
3.7. ESPINHEL	24
3.8. FERMENTELOS	26
3.9. MACIEIRA DE ALCÔBA	28
3.10. MACINHATA DO VOUGA	30
3.11. ÓIS DA RIBEIRA	33
3.12. PRÉSTIMO	34
3.13. RECARDÃES	37
3.14. SEGADÃES	39
3.15. TROFA	41
3.16. VALONGO DO VOUGA	42
4. RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO ASSOCIADO A ESPAÇOS DE ACTIVIDADE ECONÓMICAS	45
5. SÍNTESE	49
ANEXOS	



1. INTRODUÇÃO

O Decreto Regulamentar n.º 11/2009, refere no seu preâmbulo a necessidade de criar regras para a reclassificação do solo urbano e solo rural no âmbito das revisões dos Planos Directores Municipais, evitando o aumento indiscriminado dos perímetros urbanos, com ocupações de áreas com propensão para outra tipologia de usos. Nesta perspectiva, e face aos perímetros urbanos definidos no âmbito da revisão do PDM de Águeda, importa justificar as opções tomadas em termos de definição de perímetros urbanos e efectuar uma avaliação global dos mesmos. Desta forma, e no seguimento da elaboração dos diversos documentos que constituem o Plano, é efectuada no presente documento uma justificação das manchas que, de acordo com o definido no Decreto Regulamentar supracitado, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro¹ considera que devem ser alvo de uma atenção especial em termos da sua inclusão no perímetro urbano.

Assim, e de forma genérica, verifica-se que esta reclassificação deriva fundamentalmente de inúmeras situações de incorrecta delimitação de perímetros urbanos no PDM de 1995, e constrangimentos à construção no interior dos mesmos, com impactes muito significativos para as empresas e para a população em geral, nomeadamente:

- Perímetros urbanos desajustados das necessidades e ansiedades das populações, o que se traduziu não apenas num aumento da especulação fundiária, mas também num aumento dos custos das infra-estruturas;
- A construção dispersa fora dos Espaços Urbanos, Espaços Urbanizáveis e Espaços Industriais;
- A inexistência de categorias de espaço destinada à instalação de pecuárias e de regulamentação eficaz que discipline este tipo de ocupação, sobretudo quando ocorrem no interior das povoações;
- A profundidade do perímetro urbano desajustada do tipo de ocupação existente. Em algumas freguesias do Concelho, nomeadamente as freguesias mais rurais com alguma tradição na área da

¹ Nesta fase, importa fazer uma aproximação ao território, com base nas orientações da entidade que preside à Comissão Técnica de Acompanhamento da Revisão do PDM de Águeda (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro), definidas em reunião sectorial realizada a 3 Março de 2010, no âmbito da avaliação dos perímetros urbanos que constituem a proposta de ordenamento apresentada pelo Município de Águeda. Neste contexto, a fundamentação constante no presente relatório recai sobre as áreas pré-definidas na reunião supramencionada, e foi efectuada em função das dinâmicas socioeconómicas, demográficas e territoriais das freguesias e aglomerados onde se inserem, para, de uma forma mais pormenorizada, expor as razões que estiveram na génese das reclassificações do solo propostas, bem como da manutenção do estatuto de solo urbano em áreas não ocupadas.



agricultura, a maioria das construções preexistentes destinadas a anexos com finalidade agrícola encontram-se localizados para lá dos quarenta metros definidos pelo PDM como perímetro urbano, existindo ainda inúmeras situações onde as próprias habitações já se encontravam para lá deste limite;

- A existência de conflitos entre os perímetros urbanos definidos e as áreas da REN e RAN, identificando-se ainda inúmeras construções existentes, por vezes aglomerados inteiros, fora dos perímetros urbanos, não propondo o PDM de 1995 qualquer regulamentação para este tipo de casos;
- A existência de extensas áreas da RAN e REN inseridas em áreas média e densamente povoadas e já parcialmente ocupadas por construções preexistentes anteriores à sua delimitação, totalmente infra-estruturadas e com um cariz marcadamente urbano;
- O desfasamento de manchas da RAN e da REN existentes em termos cartográficos com a sua localização efectiva no terreno, criando constrangimentos de ocupação de solo em áreas sem qualquer interesse agrícola e deixando as áreas de interesse não salvaguardadas;
- A existência de áreas de dimensão significativa afectas à REN, cujos princípios de delimitação não corresponderam aos expressos no seu regime regulamentar e que conduziram a situações de espalhamento dos espaços urbanos e urbanizáveis no território.

2. METODOLOGIA UTILIZADA

Para realização do trabalho em causa, foram definidos um conjunto de critérios chave de análise para que seja possível observar a coerência das propostas de redelimitação dos perímetros urbanos efectuadas. Assim, os critérios foram:

- O número total de pedidos existentes para a mancha em causa. Tal representa um indicador de pressão urbanística a ter em conta na reavaliação dos perímetros, já que existiam áreas urbanas sem propensão para edificação que foram eliminadas em prol de outras onde efectivamente existe uma necessidade de edificação, comprovada em parte pela pressão urbanística sobre essa mesma área;
- A utilização de uma parcela média para o Concelho a associar a cada uma das edificações existentes numa determinada povoação. O Espaço Urbano ocupado não é apenas aquele que



se encontra edificado, mas sim o total da parcela associada a uma determinada edificação. Assim sendo, foi efectuado um cálculo com base em todos nas áreas dos processos de licenciamento que deram entrada no Município desde 1995 (anexo III), sendo possível obter uma indicação da área média das parcelas urbanas por freguesia, valores que foram utilizados como referência para o cálculo do espaço urbano ocupado, e que se encontram constantes no quadro abaixo:

Freguesia	Área Média Parcela (m2)
Agadão	839,20
Aguada de Baixo	1825,64
Aguada de Cima	2054,64
Águeda	2219,94
Barrô	2341,95
Belazaima do Chão	2392,20
Borralha	3041,74
Castanheira do Vouga	2924,14
Espinhel	2110,06
Fermentelos	1439,14
Lamas do Vouga	2425,57
Macieira de Alcôba	1150,54
Macinhata do Vouga	1903,00
Óis da Ribeira	1341,01
Préstimo	2381,86
Recardães	3025,85
Segadães	2277,35
Travassô	1630,69
Trofa	2373,68
Valongo do Vouga	1669,89
Total	2068,40

Quadro 1 – Área média das parcelas urbanas por freguesia do Concelho de Águeda

- O cálculo do espaço público de cada povoação, o qual se assume como espaço edificado;
- A existência de infra-estruturas ou a previsão das mesmas (como todo o Concelho é serviço por energia eléctrica, consideraram-se apenas o abastecimento de água, o saneamento e o arruamento).



- O acesso das populações a equipamentos considerados de primeira necessidade. Para este cálculo, considerou-se determinada povoação como servida por determinado equipamento quando este se localiza a uma distância correspondente a 15 minutos de viagem de automóvel. Quanto aos equipamentos considerados essenciais, foram considerados os de saúde e sociais (Hospital, posto médico, farmácia, IPSS, etc.) e os de educação (escolas), já que não faz sentido considerar outras tipologias de equipamentos, pois estas por questões programáticas/económicas não podem existir em todo o Concelho. Falamos de equipamentos culturais, de recreio e lazer, protecção civil entre outros. Contudo, importa aqui referir, que tal como mencionado no Estudo dos Equipamentos de Águeda, o Concelho cumpre as regras constantes na legislação em vigor para os equipamentos, com excepção de algumas pequenas lacunas ao nível dos equipamentos desportivos, algumas delas que irão ser suprimidas pelas propostas do Plano.

Assim, e com base nestes critérios, na análise territorial e espacial de cada aglomerado, e no equilíbrio entre áreas inseridas em solo urbano e áreas inseridas em solo rural, tendo em conta as questões de conformação e colmatação do perímetro, foi realizada uma análise caso a caso de cada uma das manchas identificadas, sendo que nalguns casos as justificações se repetem tendo em conta que os princípios que estiveram na base da sua concepção são os mesmos.

No final, é apresentado um quadro global por freguesia, onde se poderão observar as alterações ao nível do solo urbano ao nível concelhio.



3. PONDERAÇÃO PARA A RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO

3.1. FREGUESIA DE AGADÃO

A freguesia de Agadão encontra-se em processo de desertificação. É composta por aglomerados de pequena dimensão cuja ocupação actual se encontra bastante confinada às áreas adjacentes aos arruamentos existentes e condicionada pelo sistema biofísico onde localizam, de declives bastante acentuados, sendo este o principal obstáculos à urbanização e à melhoria das acessibilidades à zona mais interiorizada do Concelho a que esta freguesia pertence. A principal fonte de rendimento da população residente é proveniente dos recursos florestais e de explorações agropecuárias, actividades essenciais para garantir a ocupação humana deste território.

Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Agadão	Guistola / Guistolinha	Totalidade da povoação	12	116	9,73	22,39	43,48	13,05	10,40	-2,66	Arruamento	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
		Mancha 3	3	3	0,25	3,32	7,58	-	2,48	-	Arruamento	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E

Quadro 2 – Indicadores da freguesia de Agadão



Neste contexto, a proposta de redefinição do perímetro urbano vai no sentido de ajustar o perímetro do PDM de 1995 à ocupação urbana existente, com clara redução deste, conforme é possível observar no quadro 19 (37 ha). Este diferencial inclui já a criação de perímetros de povoações que no PDM de 1995 ficaram, por lapso, incluídas em Espaço Florestal e em Reserva Ecológica Nacional. Esta redefinição implica a realocização de áreas de forma a inserir construções existentes em solo urbano, englobando pequenas áreas desocupadas, mas já estruturadas e em estrita ligação com o existente (como é o caso da mancha 3).

Espaços Afectos a Actividades Industriais em Solo Rural – Manchas 1 e 2

No âmbito da qualificação do Solo Rural e com vista a garantir o aproveitamento dos recursos, potencialidades endógenas e o acolhimento de actividades que contribuam para a diversificação e dinamização económica e social, propõe-se a criação de dois espaços afectos a actividades industriais que correspondem, no total, a 27,33 ha. Estes espaços estão vocacionados para acolher explorações agropecuárias, salvaguardando as condições de incompatibilidade de usos relativamente ao perímetro urbano e potenciando uma das actividades locais com mais peso nas fontes de rendimento da população desta freguesia. Estes espaços encontram-se localizados em áreas que, no cômputo geral da freguesia, apresentam características altimétricas mais favoráveis, e melhores condições de acessibilidade e de proximidade com os principais e mais populosos aglomerados da freguesia. É nesta dinâmica que surge identificada a mancha 1, respeitante aos Espaços Afectos a Actividades Industriais a criar para a povoação de Vila Mendo. Observa-se que esta mancha possui uma área de 7,5 ha, estando já servida de caminhos de acesso (relembre-se que se está em solo rural e que, de acordo com a regulamentação específica proposta, apenas é necessário assegurar acesos com 6 m de largura). Neste caso, e porque se trata de uma área do solo rural, os sistemas de abastecimento de água e saneamento serão renegociados com a AdRA – Águas da Região de Aveiro para colocação de sistema autónomo nestes espaços.



A mancha 2 apresenta o mesmo tipo razões para a sua definição da mancha 1, possuindo uma área total de 18,80 ha, assumindo-se como o principal espaço para a colocação das instalações agro-pecuários existentes, que se venham a deslocalizar dos espaços urbanos, e das novas que venham a ser criadas ou implantadas na freguesia. A criação destes espaços teve como pressuposto base promover a diversificação funcional e económica da freguesia como forma de estancar ou contrariar o processo de desertificação a que se assiste nas últimas décadas, ainda que em detrimento do solo urbano e das dinâmicas construtivas.

Guistola / Guistolinha – Mancha 3

A mancha 3 surge na lógica de redelimitação dos perímetros já referida anteriormente. Assim, o que se pretende é a inserção no perímetro de um conjunto de edificações que por lapso ficaram fora deste, englobando pequenas áreas desocupadas, mas já estruturadas, sobre as quais existem alguns pedidos de edificação para o local, e face às características que apresentam. Por outro lado, observa-se que a intenção não é de expansão dos perímetros urbanos, mas sim da sua redefinição para áreas mais adequadas, pois o solo urbano decresceu 10% com a actual proposta de revisão. Só nestas povoações (Guistola / Guistolinha), e quanto à infra-estruturação desta área, é de referir que a mesma possui já algumas infra-estruturas, faltando a execução da rede pública de saneamento e de abastecimento de água a qual, contudo, está já prevista no Plano de Gestão Integrada dos Serviços de Abastecimento de Água para Consumo Público e de Saneamento de Aguas Residuais Urbanas da AdRA, estando assim assegurado a criação de um rede pública de abastecimento para toda a freguesia.



3.2. FREGUESIA DE AGUADA DE CIMA

Aguada de Cima apresenta um crescimento demográfico acentuado na última década (32,8% entre 1991 e 2001), sendo uma das freguesias mais populosas do Concelho. Este crescimento é igualmente acompanhado por um crescimento do número de famílias (49% entre 1991 e 2001), do número de alojamentos (32,9% entre 1991 e 2001) e do número de edifício (54,8% entre 1991 e 2001) (anexo II). A evolução referida não se traduz de forma uniforme no território, apresentando a freguesia aglomerados com uma evolução mais reduzida e de menor expressão territorial. É o caso de Póvoa de Baixo, Póvoa de Vale de Trigo e Póvoa de S. Domingos (aglomerados de localização repartida com a freguesia de Belazaima do Chão, mas que estão maioritariamente inseridos na freguesia de Aguada de Cima), Aguadalte, Bustelo, que são aglomerados já da faixa interior do Concelho que apresentam um processo evolutivo mais contido. Desta forma, a revisão do PDM para estes aglomerados redefine os perímetros de 1995, ajustando os mesmos aos principais arruamentos e construções existentes, abrangendo zonas que carecem de menor intervenção municipal, que possuem uma estrutura viária já vinculada aos caminhos existentes, e que não implicam operações significativas de transformação fundiária para a sua urbanização e edificação, como é o caso das manchas 11, 12 e 13.

Póvoa de Baixo / Póvoa de Vale do Trigo / Póvoa de São Domingos/ Aguadalte – Manchas 11, 12 e 13

As manchas 11 e 12 localizam-se no conjunto dos aglomerados de Póvoa de Baixo, Póvoa de Vale do Trigo e Póvoa de São Domingos. Verifica-se que estes aglomerados apresentam já uma área urbana significativamente ocupada, rondando os 60%. Assim, tornou-se necessário efectuar uma redefinição do perímetro urbano de forma a contemplar áreas que possam efectivamente vir a ser ocupadas nos próximos anos, aproveitando para tal as zonas que se encontram já infra-estruturadas e cujos arruamentos promovem a nuclearização do aglomerado, como se pode observar pela mancha11.



Por outro lado, verifica-se que nesta mancha existe já um conjunto de edifícios que importa incorporar no perímetro urbano, evitando a actual individualização do mesmo. Como já foi referido, esta mancha apresenta já um conjunto de infra-estruturas significativas com capacidade de suporte da urbanização, sendo que se encontra prevista a execução de um sistema de saneamento autónomo no Plano de Gestão Integrada dos Serviços de Abastecimento de Água para Consumo Público e de Saneamento de Aguas Residuais Urbanas da AdRA.

Quanto à mancha 12, esta surge como uma pretensão de longa data da Junta de Freguesia de Aguada de Cima, já que no início desta rua se situa o edifício da Escola Primária, sendo importante a sua inclusão no interior do perímetro urbano (a qual obteve parecer favorável da RAN já que a escola, por lapso, ficou incluída nessa condicionante) e a criação de uma envolvente edificada que permita gerar segurança às crianças que utilizam este equipamento escolar, definindo-se assim uma nova frente urbana. Contudo, é importante não esquecer que, independentemente destas alterações no perímetro, a povoação em causa registou uma diminuição de 1,95 ha entre 1995 e a proposta de 2010, o que mostra claramente a sustentabilidade que o perímetro agora apresenta.

A mancha 13 situa-se na povoação de Aguadalte, e resulta da necessidade de nuclearizar o aglomerado, criando uma estrutura viária adequada à sua expansão futura. Contudo, analisando as plantas em anexo, verifica-se que ainda assim o perímetro foi substancialmente reduzido, pois o PDM de 1995 previa que a área urbana se estendesse significativamente para nascente, unindo inclusivamente à povoação de Bustelo. Assim, o perímetro reduziu 8% (2 ha) face ao existente em 1995, estando agora desenhado sobre uma estrutura viária capaz de suportar a evolução edificatória do mesmo. Tal como nas manchas anteriores, também aqui se encontram previstas intervenções por parte da AdRA em termos de saneamento, uma vez que a área tem já abastecimento de água público, estando também parcialmente infra-estruturada em termos viários.



Vale Grande – Manchas 4, 5 e 96

O aglomerado de Aguada de Cima é o principal núcleo urbano da freguesia e um dos principais do Sistema Urbano concelhio, em estrita relação com os aglomerados de Vale Grande e S. Martinho, os quais apresentam um aumento significativo em termos de ocupação do solo, a que se atribuem variações significativas ao nível do crescimento populacional. No caso do aglomerado do Vale Grande observa-se que, de forma geral, o plano propõe a redução do perímetro urbano em cerca de 18% (9 ha), o que se mostra significativo, sendo que, na realidade, não existem verdadeiras expansões do perímetro urbano, já que as manchas 4 e 5 se localizam sobre áreas que se encontravam já classificadas como urbanizáveis no PDM de 1995, mas sim como simples transposição de uma categoria de solo urbano do PDM de 1995 para a revisão em 2010. Aliás, o facto de estas áreas não terem sido alvo de ocupação prende-se, em parte, com o facto de terem sido classificadas como urbanizáveis no PDM de 1995 e este não ter definido correcto processo para a sua execução, nem admitido a edificação com base nas infra-estruturas existentes. Refira-se que estas áreas ajudam a conformar o perímetro e a nuclearizá-lo, estando já servidas de rede de abastecimento de água, saneamento e de uma rede de caminhos e arruamentos que configura já uma definição clara do espaço público e da organização espacial que importa aproveitar para a continuidade do processo de edificação do aglomerado. Refira-se igualmente que estas áreas são centrais e bem localizadas em termos de acesso da população aos equipamentos existentes quer na freguesia, quer na cidade de Águeda e, como tal, excelentes para o processo de urbanização.

Quanto à mancha 96¹, esta visa sobretudo limitar o aglomerado do vale Grande a norte, sendo que na prática representa penas uma pequena extensão de 50 metros de perímetro ao longo do arruamento. Assim, a sua função é a de conformação do perímetro urbano.

¹ Esta mancha, aqui identificada com o ID 96, apesar de pertencer ao aglomerado de Vale Grande, pertence à freguesia da Borralha, pelo que a numeração automática promovida pelo ArcGis lhe atribui um ID associado à freguesia e, por isso, distante dos restantes ID da povoação.

**S. Martinho – Manchas 6, 7 e 8**

A povoação de S. Martinho apresenta uma das maiores dinâmicas construtivas da freguesia de Aguada de Cima, a qual é bem visível pelo facto do aglomerado apresentar uma taxa de ocupação de cerca de 80%. Face a esta situação, e tendo em conta inclusivamente as propostas constantes na proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Centro, onde se prevê a possibilidade de expansão a partir de uma taxa de ocupação de 70% do aglomerado. Ora enquadra-se nesta situação o aglomerado de S. Martinho e, por conseguinte, na criação das manchas 6, 7 e 8. Contudo, é importante referir que quer a mancha 6, quer a mancha 7 se encontravam já parcialmente incluídas no solo urbano de 1995, e o zonamento agora proposto veio tentar dar equilíbrio à sua configuração, pois não seria correcto não aproveitar a estrutura viária existente para, com base nesta, se efectuar o desenho do perímetro.

Já no que se refere à mancha 8, na realidade, o que se verifica é que o perímetro se estende para ir incluir no seu interior algumas construções que se encontram ligeiramente afastadas deste, mas que importa inserir no mesmo, condição *sine qua non* na elaboração das propostas de perímetro urbano (embora nem sempre possível, face à não aceitação dos pedidos de desafecção das condicionantes da REN e RAN). Refira-se, aliás, que apenas se efectuou a extensão na margem norte do arruamento, exactamente porque a ideia fundamental não é a de expandir perímetros, mas sim a de incluir construções existentes no mesmo.



Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Aguada de Cima	Vale Grande	Totalidade da povoação	15	92	18,90	40,67	46,48	15,48	6,70	-8,79	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
		Mancha 4	3	0	0,00	11,59	0,00	-	1,26	-	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
		Mancha 5	2	0	0,00	7,91	0,00	-	1,50	-	Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
		Mancha 96	0	1	0,21	2,74	7,50	-	1,16	-	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
	S. Martinho	Totalidade da povoação	136	390	80,13	97,90	81,85	12,41	27,34	14,93	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
		Mancha 6	0	0	0,00	9,10	0,00	-	2,44	-	Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
		Mancha 7	4	0	0,00	6,00	0,00	-	3,75	-	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
		Mancha 8	2	2	0,41	1,94	21,18	-	1,73	-	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
	Aguada de Cima	Totalidade da povoação	145	1301	267,31	397,04	67,33	77,36	35,01	-42,36	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
		Mancha 10	2	0	0,00	4,41	0,00	-	0,62	-	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
	Póvoa de Baixo / Póvoa de Vale de Trigo / Póvoa de S. Domingos / Cadaval	Totalidade da povoação	83	238	48,90	79,77	61,30	25,13	23,18	-1,95	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 11	10	5	1,03	10,51	9,78	-	4,82	-	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 12	3	1	0,21	3,95	5,20	-	3,96	-	Caminho	Rede pública a manter ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
	Aguadalte	Totalidade da povoação	4	41	8,42	22,19	37,97	9,14	7,12	-2,02	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 13	1	0	0,00	11,12	0,00	-	4,90	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I

Quadro 3 – Indicadores da freguesia de Aguada de Cima

**Aguada de Cima – Mancha 10**

A mancha 10 configura uma situação de ligação entre a povoação de Aguada de Cima e do aglomerado do Seixo, que faz parte desta povoação, aproveitando-se a estrutura viária existente, e o facto de esta já estar totalmente infra-estruturada para possibilitar a edificação. Cria-se, assim, um contínuo de urbanidade entre os dois aglomerados, importante pelo facto de esta ser uma via de ligação à Escola EB 2/3 de Aguada de Cima e que assegura, com a sua urbanização, uma maior segurança nesta área. Refira-se que esta não é uma ampliação do perímetro de 1995, pois já estava prevista à data como espaço urbanizável, pelas razões já referido aquando da justificação das manchas da povoação do Vale Grande.

3.3. FREGUESIA DE ÁGUEDA

O perímetro da Cidade de Águeda abrange grande parte das freguesias de Águeda, Borralha e Recardães, e apresenta os maiores níveis de serviços e de equipamentos de apoio à população, as maiores densidades de ocupação, patentes na evolução do número de edifícios e alojamentos que se traduz num aumento, entre 1991 e 2001, de 25% e 36%, respectivamente, e as maiores dinâmicas populacionais, que se revelam no aumento da população e das famílias residentes, em cerca de 16,21% e 30,6%, respectivamente (anexo II). Desta forma, verifica-se que a evolução do número de alojamentos acompanha a evolução do número de famílias residentes.

A freguesia de Águeda compreende três áreas distintas: um núcleo central mais densificado, as áreas de expansão a que correspondem Alagoa, Assequins, Paredes e Vale Domingos e a zona a nascente, onde se encontram localizados os aglomerados de características mais rurais.



Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Águeda	Águeda	Totalidade da povoação	909	2482	550,99	759,88	72,51	58,72	76,29	17,57	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Rede pública a manter - ADRA	S; E; I
		Mancha 14	11	12	2,66	49,59	5,37	-	1,93	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 15	13	0	0,00	14,49	0,00	-	0,72	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Rede pública a manter - ADRA	S; E; I
	Maçoida	Totalidade da povoação	31	148	32,86	42,08	78,09	8,56	5,52	-3,04	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 18	1	0	0,00	1,67	0,00	-	0,18	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
		Mancha 19	1	2	0,44	5,13	8,66	-	1,39	-	Caminho	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
	Giesteira	Totalidade da povoação	77	275	61,05	68,82	88,70	11,27	16,94	5,67	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
		Mancha 20	3	1	0,22	6,26	3,55	-	6,26	-	Caminho	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
		Mancha 21	2	0	0,00	4,99	0,00	-	0,10	-	Caminho	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
	Rio Covo	Totalidade da povoação	115	229	50,84	60,09	84,61	8,14	20,41	12,27	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 22	6	3	0,67	2,35	28,38	-	2,33	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
		Mancha 23	1	0	0,00	1,96	0,00	-	1,96	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
		Mancha 24	4	0	0,00	4,92	0,00	-	4,20	-	Caminho	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
		Mancha 25	2	0	0,00	5,16	0,00	-	0,37	-	Caminho	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E

Quadro 4 – Indicadores da freguesia de Águeda

**Águeda – Manchas 14 e 15**

A verdadeira área de expansão da Cidade de Águeda corresponde à zona de Alagoa, que se encontra compreendida entre a Via de Cintura Interna e o núcleo central da cidade, sendo uma área privilegiada em termos de acessos e de condições biofísicas do território para a edificação, constituindo-se a única reserva de solo urbano capaz de acompanhar as dinâmicas evolutivas do principal núcleo urbano do Município, onde as pressões construtivas se fazem sentir com maior ênfase. Esta área corresponde de forma directa à mancha 14, a qual não se apresenta como uma expansão do perímetro, pois já estava prevista no PDM de 1995 e tem vindo a ser preservada, pela Câmara Municipal, de iniciativas privadas, com vista à sua correcta estruturação futura. Refira-se, aliás, que a área da cidade apresenta uma taxa de ocupação que ronda os 73%, revestindo-se a reserva de áreas, para a sua futura continuidade, de elevada importância. Esta área tem sido alvo de uma pressão urbanística significativa, o que demonstra a sua importância no contexto da cidade de Águeda, sendo por isso fundamental salvaguardá-la.

Contudo, a cidade de Águeda apresenta outros locais com carácter periurbano que são também eles alvo de um elevado ritmo de ocupação, como é o caso de Assequins, onde se localiza a mancha 15. Esta mancha tem sido alvo de inúmeras pretensões e, em virtude da sua estruturação fundamental se encontrar definida e dos seus limites estarem formalmente estabelecidos por eixos viários, decidiu-se manter a classificação do solo já existente, tanto mais que, em termos de infra-estruturação, esta é uma área que está já devidamente dotada de redes.

Maçoida – Manchas 18 e 19

De um modo geral, na zona a nascente da freguesia de Águeda, a delimitação do solo urbano foi efectuada no sentido da retracção dos perímetros, como é o caso da Maçoida, onde o perímetro diminuiu 7% (3,04 ha) com a nova delimitação do perímetro urbano. Esta retracção sucede sobretudo devido à alteração do desenho urbano do perímetro, alvo de aproximação à rede viária e eliminação de bolsas de espaço urbano desajustadas.



Esta situação repercute-se também nas manchas 18 e 19, já que ambas não constituem expansões do perímetro urbano. Na realidade, a mancha 18 traduz apenas a redelimitação do perímetro confinado aos 50 m ao longo da via, enquanto que a mancha 19, para além do perímetro existente, faz apenas um ligeiro desvio do mesmo, para nascente, no sentido de incorporar construções preexistentes que, por lapso, não estavam nele inseridas. A manutenção desta área deve-se também a esta apresentar boas condições, em termos geomorfológicos, para a edificação, e de confinar com dois equipamentos desportivos que ajudaram à sua ocupação de uma forma mais célere.

Rio Covo – Manchas 22, 23, 24 e 25

Em Rio Covo verifica-se que o perímetro urbano se encontra significativamente comprometido, com uma taxa de ocupação a rondar os 86% do solo urbano e com a maioria das ruas existentes com frentes comprometidas. Assim, é natural que seja efectuada uma ligeira expansão do perímetro ao longo das vias existentes, permitindo a integração de algumas construções existentes, como é o caso da mancha 22, e dando cobertura ao nível significativo de pedidos de inclusão de parcelas de terreno do solo rural em solo urbano. Já no que se refere à parcela 23, é de mencionar que esta corresponde a um terreno municipal, para o qual está previsto um loteamento urbano destinado a casais jovens e a custos controlado. Este loteamento está já totalmente desenvolvido (anexo IV), faltando apenas a passagem do terreno, propriedade do Município na sua totalidade, para solo urbano, para ser executado no terreno. Assim, esta inclusão no perímetro tem um carácter socioeconómico importante e reflecte a política do Município em termos de habitação social. Quanto à mancha 24, esta encontrava-se já inserida no interior do perímetro do PDM de 1995 e assim permanece, pois considera-se que é fundamental, no cômputo da povoação, como reserva para a edificação. O mesmo sucede com a mancha 25, embora esta constitua uma verdadeira expansão do perímetro. Ambas estão já servidas de infra-estruturas mínimas, com excepção da rede de saneamento que a AdRA prevê executar e que está já prevista no plano desta entidade para o Concelho.



Giesteira – Manchas 20 e 21

O solo urbano associado à povoação da Giesteira encontra-se definido em função das frentes urbanas infra-estruturas, existindo uma barreira física ao seu crescimento que corresponde à via de ligação Águeda – Talhadas, pelo que se anulou o perímetro urbano a poente desta via, efectuando a sua redistribuição em prole de áreas com uma estrutura já pré-definida em termos de malha urbana, apesar de não se encontrarem formalmente infra-estruturadas. Esta povoação registou um ligeiro aumento do perímetro face ao facto de apresentar uma área urbana ocupada de cerca de 80%, o que mostra claramente a necessidade de encontrar zonas de expansão para a mesma. Assim, e tendo em conta que a povoação é fechada a poente pela via de ligação Águeda – Talhadas, a sua expansão efectuou-se para nascente, facto pelo qual surge a mancha 20. Contudo, relativamente à mancha 21, esta não é uma área nova, pois já se encontra actualmente delimitada como área urbana. Refira-se que, com a execução da via de ligação Águeda-Talhadas, este aglomerado melhorou substancialmente as suas acessibilidades e tempos de deslocação ao centro de Águeda, o que estreitou as relações funcionais com a sede do Concelho, assumindo-se como um pólo residencial importante com rápido acesso aos melhores serviços e equipamentos existentes no Município.

3.4. FREGUESIA DA BORRALHA

Na freguesia da Borralha propõe-se uma diminuição considerável do perímetro urbano, nomeadamente através da anulação de um Espaço Urbanizável previsto no PDM de 1995, em desarticulação com o resto da povoação. Esta redução representa uma diminuição do perímetro na ordem de 10% (21 ha), embora o perímetro se encontre já bastante saturado. Assim, na freguesia não se registam verdadeiras expansões do perímetro urbano, e as cinco manchas necessárias de justificar resultam de aspectos diversos, nomeadamente:



- a) A mancha 91 corresponde a dois loteamentos aprovados pela Autarquia com os números de processo 1147/02 (Hilário José Ribeiro Miranda) e 4/06 (Santa Casa da Misericórdia de Águeda) e, como tal, constituem-se como áreas onde existem direitos adquiridos, permanecendo como solo urbano no PDM;
- b) A mancha 92 corresponde à criação de uma frente urbana com 50 m de profundidade ao longo da via prevista para executar o fecho da zona sul da Borralha, permitindo a colmatação da malha urbana existente, utilizando como limite as vias existentes.
- c) A mancha 94 é delineada no sentido de efectuar a ligação entre o aglomerado e Campo de Futebol da Borralha, o qual ficou, por lapso, isolado do perímetro urbano, sendo conveniente a sua inclusão;
- d) A mancha 95 corresponde à área de expansão do campo de futebol da Borralha, com vista à criação dos balneários e zonas para atletas.

As áreas envolvidas as manchas encontram-se já com graus de infra-estruturação elevada, estando previstos investimentos da AdRA e Câmara Municipal para estes locais.

Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Borralha	Borralha	Totalidade da povoação	159	610	185,55	191,43	96,93	40,85	19,93	-20,92	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
		Mancha 92	1	0	0,00	7,80	0,00	-	2,64	-	Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
		Mancha 94	4	5	1,52	5,24	29,02	-	1,37	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
		Mancha 95	1	0	0,00	1,16	0,00	-	1,16	-	Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I

Quadro 5 – Indicadores da freguesia da Borralha



3.5. FREGUESIA DE BELAZAIMA DO CHÃO

A freguesia é caracterizada por um aglomerado principal de maiores dimensões, correspondendo à sede de freguesia, e por aglomerados de pequenas dimensões afectas à zona nascente do Concelho de características predominantemente rurais. A delimitação do solo urbano na povoação de Belazaima do Chão confina-se essencialmente dentro dos limites do espaço urbano e urbanizável previstos no PDM de 1995, sendo de realçar que a diferenciação dos mesmos não correspondia à real ocupação do território. Assim, a proposta formulada aponta para a concentração do espaço urbano na zona mais comprometida em termos construtivos, incluindo a manutenção, como solo urbano, de duas áreas a nascente do aglomerado, isto é, das manchas 29 e 30. Pretendeu-se também, no caso da mancha 30, incluir algumas construções dispersas no interior do perímetro urbano.

Estas áreas, apesar de maioritariamente desocupadas, encontram-se mais próximas do núcleo principal da povoação, tendo ao nível dos caminhos existentes uma estruturação compatível com a estrutura do solo já urbanizado. Dado tratar-se de um aglomerado com um nível de ocupação considerável (mais de 80% do solo ocupado), previu-se a diminuição de perímetro urbano 10% (8 ha) sem, no entanto, impossibilitar de forma drástica a sua futura ocupação, tendo em conta que se tratar de uma povoação que constitui um interface com a zona serrana. Por outro lado, como concentra a maior parte dos equipamentos da freguesia, é também o local ideal para uma maior fixação da população, aspecto que se teve em consideração na redefinição dos perímetros urbanos. Estas áreas não terão problemas significativos de infra-estruturação, uma vez que estão dentro dos planos de intervenção da AdRA.



Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Belazaima do Chão	Belazaima do Chão	Totalidade da povoação	75	266	63,63	71,44	89,07	16,73	8,93	-7,79	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
		Mancha 29	6	0	0,00	7,99	0,00	-	2,85	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter / executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 30	6	3	0,72	7,15	10,04	-	0,00	-	Arruamento / Caminho	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I

Quadro 6 – Indicadores da freguesia da Belazaima do Chão

3.6. FREGUESIA DE CASTANHEIRA DO VOUGA

O solo urbano da freguesia de Castanheira do Vouga é composto por um núcleo urbano central a que corresponde a sede de freguesia, e um conjunto de povoações limítrofes mais ou menos espalhadas pelo território da freguesia. No cômputo geral, a ponderação e reclassificação do solo resultou numa diminuição de cerca de 53 ha, tendo-se efectuado o ajuste do perímetro urbano existente às infra-estruturas já executadas no local, diminuindo as operações de urbanização necessárias à edificação e tornando a ocupação do território mais imediata e adaptada às intervenções de autoconstrução que caracterizam a zona nascente do Concelho. Atendendo à diminuição de espaço urbano, efectuado de uma forma geral em toda a freguesia, optou-se por manter as zonas urbanizáveis previstas junto à sede de freguesia (lugares da Castanheira, Massadas e Igreja), por serem núcleos mais atractivos da freguesia e que possuem os principais serviços e equipamento de apoio à população.



Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Castanheira do Vouga	Castanheira do Vouga / Massadas / Igreja / Vale Galega	Totalidade da povoação	40	329	96,20	172,46	55,78	45,02	29,61	-15,42	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
		Mancha 31	Retirada mediante parecer desfavorável da DARPC								Arruamento / Caminho	Rede pública a manter / executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
		Mancha 32	2	1	0,29	13,33	2,19	-	0,96	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter / executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
		Mancha 33	1	0	0,00	7,26	0,00	-	3,12	-	Arruamento	Rede pública a manter / executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
		Mancha 34	3	0	0,00	28,64	0,00	-	1,47	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter / executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
		Mancha 35	5	1	0,29	32,14	0,91	-	9,01	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
	Falgoselhe	Totalidade da povoação	7	77	22,52	26,56	84,78	15,89	4,74	-11,16	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
		Mancha 36	2	0	0,00	4,09	0,00	-	3,90	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E
	Redonda	Totalidade da povoação	17	43	12,57	13,92	90,30	1,27	3,74	2,48	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 37	1	0	0,00	0,92	0,00	-	0,87	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
	Falgarosa	Totalidade da povoação	9	52	15,21	21,79	69,78	3,79	5,46	1,67	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 38	0	1	0,29	4,05	7,23	-	1,09	-	Caminho	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 39	0	1	0,29	2,97	9,85	-	1,88	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 40	4	2	0,58	3,48	16,80	-	0,37	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I

Quadro 7 – Indicadores da freguesia de Castanheira do Vouga

**Igreja / Castanheira do Vouga / Massadas / Vale da Galega – Manchas 31, 32, 33, 34 e 35**

As povoações da Igreja, Castanheira do Vouga, Massadas e Vale da Galega constituem um *continuum* urbano traçado ao longo dos principais eixos viários. A redelimitação do perímetro urbano conduziu a uma redução significativa do mesmo, na ordem dos 15 ha, tendo-se decidido apenas manter algumas das áreas urbanas delimitadas no PDM de 1995, casos das manchas 32, 33, 34 e 35. Das manchas em questão, a Autarquia, após negociações com a RAN, decidiu abdicar do perímetro urbano afecto à mancha 31. Refira-se que a maior parte destas manchas tem já uma estrutura viária definida e infra-estruturas, nomeadamente a rede de água e electricidade, estando ainda previsto pela AdRA a sua infra-estruturação através de um sistema autónomo para estas povoações em termos de águas residuais.

Falgoselhe – Mancha 36

A mancha 36, situada na povoação de Falgoselhe, visa aproveitar a via existente para efectuar a futura ocupação edificatória da povoação. Refira-se que esta povoação teve um decréscimo total do perímetro em cerca de 30% (11 ha), pelo que a alteração solicitada acaba por não poder ser considerada como uma verdadeira expansão do perímetro, mas sim como uma redefinição do mesmo.

Redonda – Mancha 37

A mancha 37 constitui uma pequena expansão no sentido de incluir no perímetro construções existentes.

**Falgarosa – Manchas 38, 39 e 40**

As manchas 38, 39 e 40 são manchas que confinam solos urbanos já previstos no PDM de 1995, não se constituindo como expansões ao mesmo. A única alteração realizada passou pelo melhor ajuste do perímetro ao traçado dos arruamentos existentes, deixando uma faixa de 50 m para cada lado ao longo desses arruamentos, os quais se encontram já infra-estruturados.

3.7. FREGUESIA DE ESPINHEL

Os três aglomerados da freguesia de Espinhel, localizados a sul do rio Águeda (perímetro urbano que inclui Espinhel, Piedade e Paradela), desenvolvem-se ao longo de um arruamento único, de sentido norte – sul, que se estende até às freguesias confinantes de Óis da Ribeira e Barrô. Nestes três aglomerados houve a correcção do perímetro urbano, previsto no PDM de 1995, como forma de ajustar o espaço urbano previsto e a ocupação real do território sendo que, apesar de não se encontrar totalmente esgotada em termos construtivos, as construções existentes determinam de forma definitiva os limites do solo urbano. Tal processo levou a que não existisse uma real expansão do solo urbano na freguesia, mas sim reajustes ao mesmo. Quanto a algumas áreas com menor ocupação no interior do perímetro, correspondentes às manchas 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48 assinaladas nas plantas em anexo, importa referir o seguinte:

- a) A mancha 44 – corresponde a uma mancha de um terreno para o qual existe um loteamento municipal em nome da Junta de Freguesia de Óis da Ribeira, sendo o mesmo destinado a habitação para jovens casais. Assim, e uma vez que o terreno é municipal e apresenta um fim social, o mesmo foi incluído em solo urbano;
- b) As manchas 42 e 46 – correspondem a manchas onde existem construções fora do perímetro urbano, sobre as quais houve intenção de as inserir no interior do mesmo;



Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Espinhel	Casal D'Alvaro	Totalidade da povoação	84	193	40,72	46,85	86,93	5,76	7,65	1,88	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 41	4	1	0,21	4,89	4,31	-	1,07	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 42	11	7	1,48	7,40	19,96	-	0,61	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
	Oronhe e Casaiinho	Totalidade da povoação	54	404	85,25	123,46	69,05	22,86	18,86	-4,01	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 43	8	0	0,00	10,06	0,00	-	0,02	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
	Espinhel / Piedade	Totalidade da povoação	86	278	58,66	75,05	78,16	17,55	6,92	-10,63	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 44	1	0	0,00	0,67	0,00	-	0,54	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo	S; E; I
		Mancha 45	6	1	0,21	6,00	3,52	-	0,65	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 46	18	19	4,01	8,22	48,75	-	2,64	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
	Paradela	Totalidade da povoação	103	279	58,87	82,02	71,77	22,95	20,84	-2,11	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 47	3	0	0,00	2,84	0,00	-	0,00	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 48	10	0	0,00	6,75	0,00	-	0,23	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I

Quadro 8 – Indicadores da freguesia de Espinhel



- c) As manchas 41, 43, 45, 47 e 48 – correspondem a manchas que já se encontravam em 1995 afectas ao solo urbano, com obras de urbanização e de edificação em curso e intenções de ocupação já formalizadas em termos de licenciamento de obras, constituindo as áreas de reserva de edificação da freguesia, a qual tem vindo a crescer em população. Refira-se que a mancha 41 constitui a única área possível de edificar na povoação de Casal D'Alvaro, a qual está na sua quase totalidade com as frentes urbanas ocupadas.

Todas as manchas referidas, apresentam duas componentes em comum: o facto de apresentarem já as infra-estruturas básicas no terreno e de se encontrar previsto pela AdRA, nos casos necessários, a extensão da rede pública, e o facto de existir na sua proximidade um conjunto de equipamentos colectivos que poderão assegurar o bem-estar das populações que vierem a ocupar estas áreas.

3.8. FREGUESIA DE FERMENTELOS

A freguesia de Fermentelos possui um único aglomerado urbano, de estrutural radial, cujos arruamentos partem do centro em direcção à periferia. Caracterizado por um povoamento linear, a ocupação urbana foi-se estendendo e densificando ao longo dos arruamentos existentes, delineando decisivamente os limites do solo urbano. Desta forma, a redelimitação dos perímetros urbanos foi realizada apenas na óptica de reajuste dos seus limites em função da estrutura viária limítrofe, prevendo-se a manutenção de todas as áreas já comprometidas com construções existentes.



Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Fermentelos	Fermentelos	Totalidade da povoação	494	1491	214,58	267,79	80,13	30,47	20,46	-10,01	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 49	9	3	0,43	4,26	10,14	-	0,94	-	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 51	10	1	0,14	17,02	0,85	-	1,97	-	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
		Mancha 52	Retirada mediante parecer desfavorável da DARPC								Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I

Quadro 9 – Indicadores da freguesia de Fermentelos

A mancha envolve uma área que se encontrava já ocupada no PDM de 1995, pelo que não se trata de uma ampliação. O facto de se manter a sua classificação como urbana, prende-se com a existência de infra-estruturas no local sendo, por isso, importante o seu aproveitamento para o processo de urbanização da povoação de Fermentelos, evitando o aumento do perímetro com fins edificatórios. Aliás, Fermentelos apresenta uma taxa de ocupação do solo urbano de cerca de 80%, pelo que fará sentido manter esta área como reserva de urbanização para os próximos 10 a 15 anos.

No que diz respeito à mancha 50, esta resulta da necessidade de efectuar uma correcta estruturação do Espaço de Actividades Económicas de Fermentelos. Na realidade, o espaço desenhado e constante na Planta de Ordenamento do PDM de 1995 revela-se muito exíguo e com uma configuração que não tem em conta os elementos orográficos presentes no território, o limite da ZPE da Ria de Aveiro e a proximidade da Zona Industrial de Oiã, no Concelho de Oliveira do Bairro. Assim, o que se pretendeu foi criar um espaço mais coerente, fazendo com que este se junte à Zona Industrial de Oiã, criando uma continuidade funcional entre os dois concelhos. Por sua vez esta área apresenta as mesmas condições e o mesmo tipo de morfologia que as inseridas nos Espaço de



Actividades Económicas. Por outro lado, com a presença da ZPE, a freguesia de Fermentelos encontra-se muito limitada em termos de solos destinados à actividade industrial, pelo que esta é a única área disponível para esse fim.

Dos espaços urbanizáveis previsto no PDM de 1995, subsiste uma área efectivamente descomprometida em termos de infra-estruturação e construção na envolvente à EB2,3 de Fermentelos, para a qual se prevê a implementação de um espaço de equipamentos com vista a satisfazer as necessidades colectivas fundamentais da freguesia, correspondente à mancha 51, mantendo-se a restante área como solo urbanizável. Esta área foi, aliás, alvo da elaboração de um Plano de Pormenor que não se encontra ainda em vigor, mas que estruturará esta área em termos de ocupação. Assim, esta mancha constitui-se como a maior reserva de solo para as restantes funções urbanas necessárias à consolidação do desenvolvimento da freguesia (mancha 51), a qual apresentou nas últimas décadas um aumento populacional significativo (44,3% entre 1991 e 2001).

Relativamente à mancha 52, a autarquia abdicou da sua inserção no perímetro, face aos pareceres negativos das entidades com tutela na REN e RAN.

3.9. FREGUESIA DE MACIEIRA DE ALCÔBA

O sistema urbano da freguesia de Macieira de Alcôba é constituído por três aglomerados, Macieira de Alcôba – a sede da freguesia que polariza todo o sistema –, Carvalho e Urgueira. A reclassificação do solo efectuada no âmbito da revisão do PDM ponderou a redução do solo urbano, previsto no PDM de 1995, em função da reduzida pressão urbanística nas áreas a nascente e a sul da povoação de Macieira de Alcôba e do Carvalho, prevendo a sua realocação ao longo da principal via de acesso à sede de freguesia e aos restantes aglomerados, onde a pressão construtiva se evidencia mais.



É desta realocização do perímetro que surge a mancha 53, a qual se limita a uma faixa de 50 m ao longo da via de ligação à cidade de Águeda. Por outro lado, esta redistribuição permite inserir em perímetro urbano a edificação dispersa existente, questão fundamental para a revisão do PDM, mas sobretudo salvaguardar áreas existentes em torno do aglomerado inicial que mantém as características agrícolas e florestal próprias, por forma a perpetuar o interesse turístico e ambiental desta povoação, fundamental para a estratégia de Requalificação Ambiental/Turismo, definida para o Concelho no Modelo Territorial Estratégico.

Cumulativamente, e em termos de infra-estruturas, a AdRA prevê a construção de sistemas autónomos para a rede pública de saneamento e abastecimento de água o que, a juntar a energia eléctrica e ao arruamento que confere a frente edificatória à mancha, lhe confere condições para a urbanização.

Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Macieira de Alcôba	Macieira de Alcôba	Totalidade da povoação	12	134	15,42	44,18	34,90	13,43	14,79	1,36	Arruamento	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	
		Mancha 53	2	6	0,69	12,95	5,33	-	12,95	-	Arruamento	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	

Quadro 10 – Indicadores da freguesia de Macieira de Alcôba



3.10. FREGUESIA DE MACINHATA DO VOUGA

A evolução populacional da freguesia de Macinhata do Vouga tem sido caracterizada por pequenos acréscimo populacionais nos dois últimos períodos censitários (3,5% entre 1991 e 2001), a qual é acompanhada, mas de forma mais acentuada, pelo crescimento do número de famílias residentes (5% entre 1991 e 2001) e do parque habitacional (entre 1991 e 2001, o número de edifícios e de fogos aumentou 13,7% e 18,3%, respectivamente). O parque habitacional existente é ainda caracterizado por ser, na sua quase totalidade, constituído por edifícios com um fogo, por edifícios exclusivamente habitacionais e ocupados como residência habitual. O sistema urbano da freguesia é composto por doze aglomerados, dos quais sete apresentam uma ocupação urbana mais contida, de menor dimensão e territorialmente mais confinados. Os restantes, de maior dimensão, localizam-se em torno do aglomerado sede de freguesia, onde a pressão urbanística é mais evidente, e onde se localizam os principais equipamentos e serviços de apoio à população, bem como as infra-estruturas viárias supra-municipais de maior importância (IC 2 e A 25).

De uma forma geral, e relativamente aos aglomerados de menor dimensão, e tendo em conta a reduzida dinâmica demográfica e construtiva existente, a reclassificação do solo proposta aponta para uma redefinição dos limites do perímetro urbano e seu reajustamento as infra-estruturas viárias existentes que se traduz numa clara diminuição da área de solo urbano relativamente à prevista no PDM de 1995. Destes aglomerados destacam-se Fonte Boa, Soutelo e Chãs como núcleos para onde se propõe uma verdadeira reclassificação do solo rural em solo urbano. Estas são fruto da realocização de espaços urbanos e urbanizáveis não ocupados, de áreas com reduzidos níveis de infra-estruturação, para zonas de maior apetência construtiva e mais infra-estruturadas. De realçar que estes aglomerados apresentam as actuais frentes urbanas praticamente ocupadas sem possibilidade de dar resposta às necessidades habitacionais emergentes, daí resultando a definição das novas bolsas de solo urbano, junto aos principais arruamentos permitindo, pontualmente, a inclusão de edificações existentes.



Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Macinhata do Vouga	Serém de Cima / Serém de Baixo	Totalidade da povoação	90	427	81,26	98,37	82,61	15,93	31,33	15,40	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	E; I
		Mancha 54	0	3	0,57	21,65	2,64	-	10,50	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	E; I
	Mesa / Lameiro	Totalidade da povoação	45	111	21,12	29,10	72,60	8,98	8,51	-0,47	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 55	3	0	0,00	1,95	0,00	-	1,95	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
	Jafafe de Cima / Jafafe de Baixo	Totalidade da povoação	47	238	45,29	52,90	85,62	3,58	14,44	10,86	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 56	1	0	0,00	4,16	0,00	-	4,15	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
	Fonte Boa / Soutelo	Totalidade da povoação	32	99	18,84	22,45	83,92	12,16	12,68	0,52	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 57	Retirada mediante parecer desfavorável da DARPC								Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 58	6	5	0,95	2,63	36,20	-	2,63	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
	Chãs	Totalidade da povoação	20	52	9,90	32,40	30,54	6,20	9,12	2,93	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 59	1	0	0,00	6,22	0,00	-	6,22	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I

Quadro 11 – Indicadores da freguesia de Macinhata do Vouga

Assim, e fazendo uma análise mancha a mancha, importa referir o seguinte:

- a) A mancha 57 corresponde à área de expansão da povoação de Soutelo, povoação essa que se encontra extremamente condicionada, já que o perímetro urbano se desenvolve apenas ao longo das vias existentes, já totalmente ocupadas em termos de frente, não existindo zonas de reserva de



solo para edificação. Na prática, a área que se pretende afectar ao solo urbano resulta da ligação viária efectuada pela Estradas de Portugal, E.P.E. à A 25, sendo que o que se pretendeu foi encontrar sinergias nesta obra e aproveitá-la para ocupação urbana em detrimento da utilização de outras áreas para esse fim. Refira-se que na povoação de Soutelo houve uma grande área classificada como urbanizável no PDM de 1995 que passou para solo rural, já que possuía aviários no seu interior, os quais não são compatíveis com uma utilização urbana envolvente. Contudo, a Autarquia desistiu desta mancha, tendo em conta o parecer desfavorável da RAN.

- b) A mancha 58 visa inserir no perímetro urbano um conjunto de edificações dispersas, que ficaram fora de perímetro e que se torna necessário interiorizar no mesmo.
- c) A mancha 59 assume-se como uma expansão para constituição de uma área de reserva de edificação aproveitando a estrutura viária existente, em compensação pela área que foi afectada ao solo rural.

Nos aglomerados de maior dimensão verifica-se igualmente um reajustamento do perímetro urbano em função das infra-estruturas existentes, denotando-se a realocação de espaços actualmente desocupadas e marginais do aglomerado por zonas cuja infra-estruturação e urbanização futura será polarizada por equipamento de utilização colectiva. Esta redistribuição permite igualmente orientar o crescimento dos aglomerados para que o mesmo ocorra no sentido da aglutinação e polarização do mesmo em detrimento da sua extensão em sentidos opostos, principalmente em situações onde a sua proximidade física e interdependência funcional e social é evidente. Assim, e relativamente a cada uma das manchas existentes nestes aglomerados, para além do mencionado importa referir o seguinte:

- a) A mancha 54 resulta do ajuste do perímetro a uma área que apresenta melhores condições do ponto de vista topográfico, em detrimento de uma área a sul, classificada no PDM de 1995 como solo urbano, mas que apresentava condições orográficas e espécies florestais que deveriam ficar incluídas



em solo rural. Por outro lado, esta mancha surge na envolvente ao espaço de equipamento relativo à zona desportiva de Macinhata do Vouga, e será estruturada em função desta, criando uma nova centralidade na povoação de Serém de Cima;

- b) As manchas 55 e 56 são destinadas a efectuar ligações formais e funcionais entre os aglomerados de Serém de Cima e Mesa, no caso da mancha 55, e entre Jafafe e Macinhata, caso da mancha 56, já que estas povoações funcionam numa lógica complementar e de interdependência, sendo assim justificável a sua ligação. Por outro lado, não se pode considerar que estas manchas contribuam para a continuidade do povoamento linear, não estruturado, já que estão bem definidas e limitadas em termos espaciais entre os dois aglomerados.

3.11. FREGUESIA DE ÓIS DA RIBEIRA

A povoação de Óis da Ribeira encontra-se significativamente condicionada pela presença de condicionantes como a REN e a RAN, que ocupam uma área significativa da povoação e da freguesia. Para além destas, a povoação é ainda condicionada pela presença da ZPE da Ria da Aveiro. Todas estas condicionantes em conjunto implicaram que os perímetros urbanos na zona sul e poente da povoação se desenvolvessem única e exclusivamente ao longo das vias existentes (com 50 m para cada lado destas). Contudo, as frentes nestas vias encontram-se condicionadas (a freguesia apresenta uma taxa de ocupação de cerca de 59%) e significativamente ocupadas (tanto mais que as propriedades agrícolas surgem contíguas às habitações), pelo que as áreas para nova edificação se situam sobretudo a nascente, isto é, na zona das manchas 60 (desistiu-se de parte desta mancha, fruto dos pareceres negativos da DRAPC e do ICN) e 61. Estas manchas incluem terrenos que se encontravam já incluídos no perímetro urbano no PDM de 1995 e outras que foram alvo de reclassificação para inclusão no perímetro, já que apresentam o mesmo tipo de condições e infra-estruturação das contíguas inseridas em solo urbano, tendo-se utilizado limites físicos (naturais e construídos) para efectuar o seu desenho urbano, tornando o perímetro urbano coerente em termos de desenho.



Refira-se que estas áreas serão abrangidas em termos de saneamento pelo projecto da AdRA e que possuem já abastecimento de água, arruamento e energia eléctrica.

Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Óis da Ribeira	Óis da Ribeira	Totalidade da povoação	97	371	49,75	69,13	71,97	10,42	13,37	2,95	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 60	14	0	0,00	7,43	0,00	-	4,61	-	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 61	2	0	0,00	2,89	0,00	-	1,68	-	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I

Quadro 12 – Indicadores da freguesia de Óis da Ribeira

3.12. FREGUESIA DO PRÉSTIMO

No cômputo geral, a ponderação e reclassificação do solo na freguesia do Préstimo resultou numa diminuição de cerca de 29 ha, tendo-se efectuado uma aproximação do perímetro urbano já existente às infra-estruturas já executadas no local, diminuindo as operações de urbanização necessárias à edificação e tornando a ocupação do território mais imediata e adaptada às intervenções de autoconstrução que caracterizam a zona nascente do Concelho.



Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Préstimo	Ventoso	Totalidade da povoação	3	50	11,91	16,19	73,58	8,63	0,54	-8,08	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	E; I
		Mancha 62	1	0	0,00	8,11	0,00	-	0,35	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	E; I
	Á-dos-Ferreiros	Totalidade da povoação	109	212	50,50	92,39	54,65	15,06	29,65	14,59	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 63	8	0	0,00	9,62	0,00	-	9,48	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
	Venda Nova / Casal	Totalidade da povoação	26	115	27,39	31,69	86,44	17,83	7,23	-10,61	Arruamento	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	E; I
		Mancha 64	2	5	1,19	4,68	25,47	-	4,50	-	Arruamento	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	E; I
		Mancha 65	0	0	0,00	1,46	0,00	-	0,20	-	Arruamento	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
	Préstimo	Totalidade da povoação	10	106	25,25	34,91	72,32	12,56	6,25	-6,31	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 66	3	1	0,24	10,61	2,24	-	1,26	-	Arruamento	Rede pública a manter - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	S
	Cabeço de Cão	Totalidade da povoação	1	33	7,86	17,77	44,23	11,27	5,94	-5,34	Arruamento	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	
		Mancha 67	0	0	0,00	4,39	0,00	-	2,44	-	Caminho	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	
		Mancha 68	1	1	0,24	4,87	4,89	-	2,88	-	Arruamento	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	
		Mancha 69	0	0	0,00	3,49	0,00	-	0,19	-	Arruamento / Caminho	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	
	Pousadas	Totalidade da povoação	6	28	6,67	12,45	53,57	0,00	12,45	12,45	Arruamento	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	
		Mancha 70	2	4	0,95	5,53	17,23	-	5,53	-	Arruamento	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	
	Salgueiro	Totalidade da povoação	2	46	10,96	13,79	79,46	4,74	2,13	-2,60	Arruamento	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	
		Mancha 71	1	0	0,00	2,07	0,00	-	0,24	-	Caminho	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	

Quadro 13 – Indicadores da freguesia do Préstimo



Relativamente aos aglomerados interiores importa ainda referir o seguinte:

- a) Mancha 62 – atendendo à localização privilegiada da povoação do Ventoso em termos de acessibilidades quer intra-municipais, quer supra-municipais, optou-se por manter a área afectada a esta mancha no interior do perímetro, destinada à criação de um pólo de actividades económicas compatíveis com o espaço urbano, gerador de fluxos de pessoas, bens e serviços, como forma de dinamizar economicamente e socialmente o interior do Concelho. Refira-se que este aglomerado teve uma redução do perímetro de cerca de 30% (8 ha).
- b) Mancha 63 – o aglomerado de Á-dos-Ferreiros teve uma evolução recente, fruto da execução da via de ligação Águeda – Talhadas, vindo as suas acessibilidades e tempos de deslocação ao centro de Águeda substancialmente melhoradas. Tal estreitou as relações que estas povoações estabelecem à sede do Concelho, assumindo-se como um pólo residencial importante, com rápido acesso aos melhores serviços e equipamentos existentes no Município. Tal foi tido em consideração na reformulação do perímetro urbano destas povoações, sendo que a mancha 63 destina-se à colmatação do tecido urbano, utilizando limites físicos bem definidos, nomeadamente acessos paralelos à ligação Águeda – Talhadas e ligação viária a norte do Junqueiro.
- c) Mancha 64 e 65 – estas, localizadas na povoação da Venda Nova, resultam de uma necessidade de reformulação do perímetro urbano da povoação, já que esta apresenta características muito próprias, com uma mistura significativa de funções rurais e de funções urbanas relativamente dispersas. Tal conduziu à necessidade de alteração da configuração do perímetro, incluindo neste construções situadas fora deste, caso da mancha 64 e 65. É de mencionar que a redução de perímetro nesta povoação foi de 25% (11 ha), o que é muito significativo, e demonstra que as áreas reclassificadas para solo urbano, caso da mancha 64, não constituem expansões, mas sim ajustes necessários ao povoamento.
- d) Mancha 66 – situa-se na povoação do Préstimo, sede de freguesia, e diz respeito a uma área que se encontra relativamente desocupada em redor da principal via de acesso à população. Esta área é aquela que apresenta melhores condições ao nível da topografia, sendo que a restante área da povoação apresenta declives que variam entre os 20 e os 40%, fazendo com que as edificações se situem ao longo das encostas. Assim, foi essencial deixar permanecer no perímetro urbano esta área, tanto mais que já estava classificada como urbana desde 1995, não constituindo, por isso, qualquer



reclassificação do solo. Por outro lado, é importante perceber que se esta mancha fosse removida do solo urbano, a povoação ficaria separada em termos físicos, o que não faz qualquer sentido e contraria os pressupostos associados à delimitação dos perímetros urbanos.

- e) Mancha 67, 68 e 69 – situadas na povoação de Cabeço de Cão, tiveram como objectivos adaptar o perímetro às vias existentes, já que o existente no PDM de 1995 se revelava impossível de ocupar. Na realidade, esta transformação levou a que o perímetro total da povoação reduzisse 23% (5 ha).
- f) Mancha s 70 e 71 – estas manchas reflectem o mesmo tipo de metodologia que as manchas anteriores, para as povoações de Pousadas e Salgueiro.

3.13. FREGUESIA DE RECARDÃES

A freguesia de Recardães apresenta uma variação significativa da população na última década, assim como de edifícios. Na realidade, parte desta freguesia faz parte do perímetro urbano da cidade de Águeda e, como tal, apresenta uma apetência significativa para a edificação. Deste modo, e para as manchas em causa, importa referir o seguinte:

- a) As manchas 26 e 74 têm o objectivo de incluir no interior do perímetro urbano um conjunto de edificações que ficaram fora deste, garantindo, no caso da mancha 74, que a extensão proposta não exerça uma influência directa na capacidade de escoamento da Variante à EN 333.
- b) A mancha 72 já existia na sua quase totalidade no PDM de 1995, tendo apenas sido reajustada às infra-estruturas que a envolvem. Esta resulta de uma diminuição do perímetro urbano em vigor, ajustado aos arruamentos existentes, e que apenas prevê a colmatação do perímetro urbano, mantendo como solo urbano um espaço intersticial compreendido entre arruamentos estruturantes do Concelho, neste caso da Variante à EN 333 e da Variante de Fujacos, as quais não darão acesso directo às futuras construções, diminuindo substancialmente a área útil desta mancha. Assim, e atendendo ao referido no parágrafo inicial, esta área mantém-se como reserva de edificação, estando assim sujeita a PP ou Unidade de Execução.
- c) A mancha 27 foi inserida e reclassificada para solo urbano por troca de um conjunto de áreas envolventes, garantindo a nuclearização do aglomerado.



- d) Mancha 73 – na freguesia de Recardães, existem áreas cuja execução já se encontra programada, através de planos de pormenor e de operações de loteamento. Este é o caso da mancha 73, parcialmente abrangida pelo PP do Random. Esta área foi ligeiramente estendida para sul, de forma a englobar algumas edificações existentes e a estrutura viária associada a estas.

Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Recardães	Recardães	Totalidade da povoação	454	992	300,16	375,19	80,00	54,63	67,77	13,13	Arruamento	Rede pública a manter / executar - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 26	1	2	0,61	1,78	34,00	-	1,78	-	Arruamento	Rede pública a manter / executar - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 27	3	0	0,00	6,28	0,00	-	6,19	-	Arruamento	Rede pública a manter / executar - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 72	15	5	1,51	23,89	6,33	-	9,78	-	Arruamento	Rede pública a manter / executar - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 73	1	4	1,21	15,36	7,88	-	0,00	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter / executar - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 74	5	10	3,03	4,72	64,06	-	2,81	-	Arruamento	Rede pública a manter / executar - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 91 (parcialmente na Borralha)	3	5	1,51	24,99	6,05	-	1,78	-	Arruamento	Rede pública a manter / executar - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I

Quadro 14 – Indicadores da freguesia de Recardães



3.14. FREGUESIA DE SEGADÃES

Segadães é uma freguesia composta por dois aglomerados, Segadães e Fontinha, cujo crescimento e ocupação urbana são bastante condicionados pelo sistema biofísico envolvente, mais concretamente pelo sistema hídrico e declives existentes.

A Fontinha tem por estas razões uma ocupação mais confinada, tendo-se procedido apenas ao ajuste do perímetro urbano em vigor às construções e estrutura viária existentes. Segadães, juntamente com a povoação da Trofa e em virtude das condicionantes físicas, desenvolveram-se no sentido da sua união. No encontro destes aglomerados surgem duas áreas já classificadas anteriormente como perímetro urbano, e que se assumem como reservas fundamentais para satisfazer as necessidades construtivas e funcionais destas freguesias (manchas 75 e 76).

Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Segadães	Segadães	Totalidade da povoação	109	307	69,91	82,99	84,24	3,18	14,83	11,65	Arruamento	Rede pública a manter / executar - ADRA	Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 75 (parcialmente na Trofa)	4	0	0,00	18,99	0,00	-	5,54	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a executar - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 76 (parcialmente na Trofa)	4	4	0,91	8,57	10,63	-	0,36	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a executar - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I

Quadro 15 – Indicadores da freguesia de Segadães



Refira-se que, relativamente à mancha 76, esta apresenta uma informação prévia de loteamento aprovada (processo n.º 569/00) sendo que, neste momento, a Autarquia tem iniciado um processo de expropriação no sentido de adquirir esta área para a construção do futuro Pólo Educativo Pré-escolar e 1º CEB da Trofa, constante da Carta Educativa, pelo que a área em causa terá que permanecer no interior do perímetro.

Quanto à mancha 75, tal como referido, não constitui uma expansão urbana propriamente dita, pois a maior parte da mancha já fazia parte do perímetro urbano definido em 1995, sendo que apenas se procedeu a ajustes na mancha, a sul e nascente, para que termine na via que confina o perímetro urbano, criando um desenho urbano coerente. É de mencionar que esta área esteve classificada como urbanizável durante os 15 anos de vigência do PDM de 1995, tendo existido uma grande pressão urbanística sobre a mesma, não concretizada dado a Autarquia não ter delineado o traçado da variante à Trofa, a qual passa neste local. Contudo, este estudo está já elaborado pelo que, neste momento, é possível iniciar o processo de urbanização sem que tal inviabilize a referida via, que servirá de suporte a toda a futura urbanização desta área.

Assim, e atendendo à taxa de ocupação da freguesia, ao facto de as áreas em causa já estarem inseridas no PDM de 1995, terem utilizações específicas previstas, associadas ainda ao facto de se prever a sua infra-estruturação pela AdRA e pela CMA, faz com que seja essencial a permanência das mesmas em solo urbano.

Mencione-se ainda que a população da freguesia tem vindo a aumentar, o que é consentâneo com a proposta de perímetros apresentada.



3.15. FREGUESIA DA TROFA

A freguesia da Trofa possui uma mancha urbana continua que se estende para nascente e poente do IC 2, prolongando-se em contínuo construtivo até às freguesias limítrofes (Lamas do Vouga, Segadães e Valongo do Vouga). Em termos populacionais, assistiu-se a um crescimento populacional progressivo, que se verifica também ao nível das dinâmicas construtivas, pelo aumento do número de edifícios e de alojamentos (10,7% e 25,7%, respectivamente, entre 1991 e 2001). A delimitação do perímetro urbano da freguesia da Trofa resulta, essencialmente, da conformação do espaço urbano previsto no PDM de 1995 à rede viária existente e ao território que se encontra efectivamente comprometido com edificações preexistentes.

Constitui excepção ao referido uma área situada a poente da freguesia que se prevê se assuma como colmatação da estrutura viária e urbana do aglomerado, cuja estrutura já se encontra delineada pelo caminho existente, à qual corresponde à mancha 78. Com esta alteração, e com a inserção desta área no perímetro urbano, efectua-se ao fecho do mesmo e a nuclearização da povoação.

Mencione-se que a freguesia da Trofa irá ser atravessada pela futura A 32, isto é, a duplicação do IC 2 (ver Planta de Ordenamento), cujo traçado desviará do existente exactamente na freguesia da Trofa, atravessando os terrenos a nascente desta área, e inviabilizando a construção num raio de cerca de 150 m no meio da freguesia, o que fará com que esta, para além dos constrangimentos próprios que este tipo de infra-estrutura provoca às populações, fique ainda mais estrangulada em termos de áreas para edificação sendo, por isso mesmo, a mancha 78 uma área de reserva para as futuras edificações a surgir na zona poente da freguesia. Esta área está ainda num zona onde a população poderá aceder facilmente a todo o tipo de equipamentos.

Quanto à mancha 79, a Autarquia abdicou da mesma, permanecendo esta área em solo rural.



Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Trofa	Mourisca / Trofa	Totalidade da povoação	309	917	217,67	266,18	81,77	34,51	45,53	11,02	Arruamento	Rede pública a manter / executar - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 78	4	1	0,24	6,10	3,89	-	6,10	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a executar - ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
		Mancha 79	Retirada mediante parecer desfavorável da DARPC								Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a executar - ADRA	S; E; I

Quadro 16 – Indicadores da freguesia da Trofa

3.16. FREGUESIA DE VALONGO DO VOUGA

Valongo do Vouga é a segunda freguesia mais populosa do Município de Águeda, cujo crescimento demográfico se tem manifestado de uma forma mais constante ao longo dos anos. A ocupação urbana da freguesia distingue-se em função da afectação dos aglomerados da freguesia às duas grandes áreas em que se divide o território concelhio, a zona mais urbana a poente e a zona mais rural e de maiores declives a nascente. Nesta última, encontram-se inseridos os aglomerados da Redonda, Salgueiro, Moitedo, Cadaveira e Sobreiro.

Na generalidade, a ponderação do solo urbano existente afecto a estas últimas povoações resultou numa retracção do mesmo em função das construções existentes, mantendo-se as áreas urbanas desocupadas que já possuem infra-estruturas viárias, e onde reside a única apetência construtiva desta pequenas povoações (mancha 82, que termina na última construção da referida povoação; mancha 83, que reduz o espaço urbano inicial, mantendo as duas frentes urbanas do arruamento principal de acesso; mancha 84, que corresponde à operação de loteamento cujo alvará é o n.º 05/2005 (processo 13/01). O espaço



urbanizável que se encontra identificado com a mancha 83, apesar de maioritariamente livre, recaem sobre ele pedidos de operações urbanísticas (quadro 17) que reflectem as pressões de ocupação que existem nesta fracção do território.

A zona mais urbana da freguesia, fruto do povoamento linear que se estende ao longo de toda a estrutura viária existente, apresenta um perímetro urbano em vigor consideravelmente comprometido. Realça-se nesta zona a existência de áreas cuja ocupação já se encontra programada através de operações de loteamento, como é o caso das manchas 88 e 89, sobre as quais recaem os alvarás de loteamento n.º 5/04 (processo 5/01) e n.º 05/01 (processo 20/99), respectivamente.

A mancha 90 corresponde a uma área parcialmente ocupada com pré-existências, com compromissos urbanísticos já formalizados, e muitos pedidos para ocupação desta área (ver o indicador de pressão urbanística constante do quadro 17), cuja malha urbana encontra nas pré-existências a sua estrutura fundamental de ocupação, sendo confinada por arruamentos estruturantes, quer em termos municipais, quer em termos de acessibilidade da própria freguesia, que constituem por si só um limite físico à sua delimitação e futura ocupação.

Na povoação da Veiga, o Espaço Urbanizável classificado no PDM em vigor abrangia uma área maioritariamente ocupada com coberto florestal, pelo que a nova delimitação foi reajustada à área que efectivamente se encontra estruturada, em contínuo tipológico e funcional com o existente a norte, e cuja execução se prevê que se venha a concretizar com base nos acessos existentes, sem recurso a obras de urbanização significativas, revelando-se uma área fundamental para a colmatação da malha urbana do aglomerado e para fazer face às necessidades construtivas e funcionais emergentes (mancha 85). Relativamente às manchas 86 e 87, importa referir que possuem já as infra-estruturas viárias necessárias à edificação e têm a particularidade de se encontrarem na envolvente de um importante equipamento de utilização colectiva desportivo (Grande Campo de Jogos), cujas sinergias funcionais e polaridade de ocupação importa aproveitar.



Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Valongo do Vouga	Arrancada do Vouga / Aldeia / Sobreiro / Paço / Veiga	Totalidade da povoação	252	1100	183,69	283,56	64,78	55,19	35,77	-19,42	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 83	2	0	0,00	16,82	0,00	-	0,26	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 84	1	0	0,00	6,98	0,00	-	0,89	-	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 85	2	5	0,83	33,28	2,51	-	4,30	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
	Moitido	Totalidade da povoação	6	86	14,36	23,24	61,78	3,31	7,60	4,29	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	E; I
		Mancha 82	0	1	0,17	6,11	2,73	-	1,12	-	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	E; I
	Redonda	Totalidade da povoação	9	79	13,19	17,99	73,33	6,85	8,04	1,19	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	
		Mancha 81	1	2	0,33	6,06	5,51	-	6,06	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Sistema autónomo / Rede pública a executar - ADRA	
	Aguieira / Covão / Santa Rita / Toural	Totalidade da povoação	275	643	107,37	224,17	47,90	15,03	64,48	49,46	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 86	1	0	0,00	1,39	0,00	-	0,00	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 87	2	0	0,00	11,58	0,00	-	11,11	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 88	8	1	0,17	14,83	1,13	-	0,05	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 89	1	0	0,00	8,48	0,00	-	0,74	-	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
		Mancha 90	34	13	2,17	44,31	4,90	-	21,82	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I

Quadro 17 – Indicadores da freguesia de Valongo do Vouga



4. RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO ASSOCIADO A ESPAÇOS DE ACTIVIDADE ECONÓMICAS

Tal como referido ao longo de todos os elementos escritos que constituem o Plano, Águeda assume-se como um pólo industrial importante para a Região Centro e para o País. Na realidade, o número de empresas existentes no Concelho é significativo e a sua dispersão ao longo deste também, o que obriga a que existam diversas áreas destinadas a albergar as mesmas em todo o território concelhio. Cumulativamente, existe um conjunto de problemas relacionados com a mistura funcional entre indústria e habitação, já que no passado estas cresceram lado a lado, sendo que essa convivência não é actualmente tão pacífica. Refira-se ainda que existem no Concelho vários casos de unidades industriais localizados fora dos perímetros industriais ou urbanos e inseridas em áreas significativamente condicionadas pela REN e pela RAN, o que teve impactos significativos para as mesmas ao longo dos últimos anos.

Assim sendo, a lógica que se utilizou para delimitação dos Espaços de Actividades Económicas, teve em atenção todos estes aspectos, pelo que importa referir, para cada uma das manchas objecto de justificação, o seguinte:

- a) A mancha 9 diz respeito à área de reserva do Espaço Industrial EN 1-Sul, para a qual a Autarquia tem já um projecto de execução aprovado pelo Executivo Municipal, para a sua total infra-estruturação, com vista à sua execução no terreno. Esta área apresenta uma excelente localização, fruto da presença da EN 1, e junta um conjunto significativo de empresas de renome nacional, sendo uma área tradicional de ocupação por indústrias em Águeda. O facto de não se encontrar ainda ocupada prende-se, com já foi referido anteriormente, com o facto de o Município não ter permitido a sua ocupação antes de terminado o projecto de execução para a sua infra-estruturação.
- b) A mancha 28 visa inserir em perímetro industrial algumas unidades industriais existentes que, por lapso, ficaram fora deste no PDM de 1995.



- c) A mancha 93 surge como forma de dar profundidade ao perímetro que se desenvolve ao longo da via de ligação entre a EN 1 e as freguesias interiores do Concelho. Na realidade, os 100 m do perímetro existente são muito reduzidos para permitir a expansão das unidades industriais existentes, tendo a autarquia indeferido vários pedidos neste sentido nos últimos anos, o que tem causado problemas às mesmas.
- d) A mancha 16 já se encontrava classificada em 1995 como área industrial, não tendo sido ocupada pelo mesmo tipo de razões referidas para a mancha 93. Contudo, neste momento, a Autarquia possui já um projecto de execução para a mesma, o qual pretende executar, uma vez que a zona sul deste espaço de actividades económicas, isto é, a sul da ligação viária Águeda – Talhadas se encontra já bastante ocupado, existindo diversas unidades industriais que se pretendem instalar na área a norte da mesma.
- e) A mancha 97 diz respeito ao terrenos adquiridos e que se encontram na posse do Município de Águeda para a execução do Parque Empresarial do Casarão. Esta área tem já um PP aprovado, publicado em Diário da República n.º 64, II Série, de 1 de Abril de 2010, fruto da suspensão do PDM de 1995 neste local. A área que não se encontra afecta ao PP é também propriedade da Autarquia e será alvo de PP para a sua ocupação.
- f) A mancha 50 resulta da necessidade de efectuar uma correcta estruturação do Espaço de Actividades Económicas de Fermentelos. Na realidade, o espaço desenhado e constante na Planta de Ordenamento do PDM de 1995 revela-se muito exíguo e com uma configuração que não tem em conta os elementos orográficos presentes no território, o limite da ZPE da Ria de Aveiro e a proximidade da Zona Industrial de Oiã, no Concelho de Oliveira do Bairro. Assim, o que se pretendeu foi criar um espaço mais coerente, fazendo com que este se junte à Zona Industrial de Oiã, criando uma continuidade funcional entre os dois concelhos. Por sua vez, esta área apresenta as mesmas condições e o mesmo tipo de morfologia que as inseridas nos Espaço de Actividades Económicas. Todavia, com a presença da ZPE, a freguesia de Fermentelos encontra-se muito limitada em termos de solos destinados à actividade industrial, pelo que esta é a única área disponível para esse fim.



- g) A área da mancha 17 diz respeito ao Parque Empresarial da Giesteira Norte, que se insere na estratégia municipal de criação de parques de génese municipal, sendo que os terrenos abrangidos são já da Autarquia, e para o qual se encontra a ser desenvolvido um PP cuja deliberação da Câmara Municipal para a sua elaboração já foi publicada em Diário da República.
- h) As manchas 77 e 80 dizem respeito a áreas do Espaço de Actividades Económicas EN 1-Norte, e destinam-se à ocupação por unidades industriais que se queiram aqui implantar. Refira-se que esta área industrial tem uma taxa de ocupação elevada, sendo estes alguns dos espaços disponíveis para a instalação de novas indústrias ou outras funções compatíveis com as mesmas. É importante não esquecer que a mancha 77 se localiza junto no início da futura ligação Aveiro – Águeda, sendo por isso uma área com grande apetência para a instalação de novas empresas. Ambas têm já estudos de infra-estruturação desenvolvidos pela CMA.

Por fim, é de referir que a infra-estruturação destas áreas encontra-se, já actualmente, programada quer pela CMA, conforme referido anteriormente, e pelas acções previstas pela AdRA.



Freguesia	Povoação	Mancha a Justificar	Indicador de Pressão Urbanística	N.º Edifícios Existentes	N.º Edifícios X Área Média Por Parcela (ha)	Solo Urbano 2010 (ha)	Solo Urbano 2010 Comprometido (%)	Área a Afectar ao Solo Rural (ha)	Área a Afectar ao Solo Urbano (ha)	Variação Solo Urbano (ha)	Infraestruturas			Eq. de Saúde, Escolares e Sociais (S; E; I) num área de abrangência correspondente a 15 min de deslocação em veículo motorizado
											Viárias	Água	Saneamento	
Espaços Industriais	Espaços de Actividades Económicas E.N.1 - Sul	Total	273	424	212,00	540,27	39,24	4,29	85,82	81,53	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter / executar - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 9	8	0	0,00	136,23	0,00	0,00	28,38	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
		Mancha 28	3	1	1,00	19,76	5,06	0,00	14,60	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
		Mancha 93	3	0	0,00	12,02	0,00	0,00	11,87	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter ADRA	S; E; I
	Espaço de Actividades Económicas da Giesteira	Total	98	88	88,00	114,21	77,05	0,46	22,59	22,13	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter / executar - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 16	21	2	2,00	42,09	4,75	0,00	10,04	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
	Parque Empresarial da Giesteira Norte	Total / Mancha 17	0	0	0,00	17,90	0,00	0,00	17,90	17,90	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
	Espaços de Actividades Económicas Fermentelos	Total	9	8	8,00	20,80	38,47	1,75	11,05	9,30	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 50	9	2	2,00	15,27	13,10	0,00	9,97	-	Arruamento	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
	Espaços de Actividades Económicas E.N.1 Norte	Total	253	692	692,00	381,73	181,28	3,92	16,63	12,71	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter / executar - ADRA	Rede pública a manter / executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 77	14	2	2,00	21,16	9,45	0,00	1,88	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
		Mancha 80	11	3	3,00	38,43	7,81	0,00	3,11	-	Arruamento / Caminho	Rede pública a manter ADRA	Rede pública a executar - ADRA	S; E; I
	Parque Empresarial do Casarão	Total / Mancha 97	3	0	0,00	137,22	0,00	0,00	137,22	137,22	Arruamento	Rede pública a manter / executar - CMA	Rede pública a executar - CMA	S; E; I

Quadro 18 – Indicadores dos Espaços de Actividades Económicas



5. SÍNTESE

Após a análise caso a caso, importa agora efectuar uma avaliação global do panorama do Concelho. Verifica-se assim que, no cômputo geral, o solo urbano (excluindo os Espaços Verdes, os Espaços de Actividades Económicas e os Espaço de Actividades Económicas Urbanizáveis) reduziu cerca de 122 ha relativamente ao solo urbano constante no PDM de 1995 o que, desde logo, demonstra a forma equilibrada como Município definiu o solo urbano, não pretendendo fazer expansões injustificadas do mesmo, mas sim pequenos acertos e correcções.

Contudo, em relação ao solo com carácter industrial, verificou-se uma aumento de 282 ha, o qual resultou, tal como já referido no Relatório do Plano, da criação de Parques Empresariais de Génese Municipal (zonados como UOPG, no âmbito da Planta de Ordenamento), uma pretensão de longa data do Município, ou de correcções pontuais efectuadas em áreas onde existiam indústrias fora dos perímetros, por forma a inseri-las no interior do mesmo. Aliás, esta alteração reflecte uma das premissas que esteve na base no início da elaboração do Plano e, como tal, teve de ser tida em conta da delimitação dos espaços afectos à indústria.



Freguesia	PDM 1995			Revisão PDM			Variação		
	Solo Urbano	Espaço Industrial	Total	Solo Urbano	Espaços de Actividades Económicas	Total	Solo Urbano	Espaços Actividades Económicas	Total
Agadão	129	0	129	92	3	95	-37	3	-34
Aguada de Baixo	173	4	177	199	0	199	26	-4	22
Aguada de Cima	668	275	943	655	283	938	-13	8	-5
Águeda	966	163	1129	983	201	1185	18	38	56
Barrô	194	161	354	209	176	385	15	15	31
Belazaima do Chão	121	0	121	115	32	147	-6	32	26
Borralha	243	51	295	231	182	413	-12	131	119
Castanheira do Vouga	308	0	308	255	0	255	-53	0	-53
Espinhel	342	43	385	317	40	357	-25	-3	-28
Fermentelos	282	11	293	268	21	289	-14	9	-4
Lamas do Vouga	75	0	75	78	0	78	3	0	3
Macieira de Alcôba	60	0	60	59	0	59	-1	0	-1
Macinhata do Vouga	549	49	598	524	94	618	-25	45	20
Óis da Ribeira	70	0	70	69	0	69	-1	0	-1
Préstimo	273	0	273	244	0	244	-29	0	-29
Recardães	400	12	412	403	22	425	3	10	13
Segadães	125	58	183	133	63	196	8	5	13
Travassô	217	103	320	203	120	322	-14	16	2
Trofa	283	81	363	280	85	365	-2	4	2
Valongo do Vouga	695	18	713	733	33	766	38	15	53
Total	6171	1030	7201	6050	1354	7404	-122	324	203

Quadro 19 – Variação total do solo urbano (1995 – 2010)





ANEXO I – PEÇAS DESENHADAS



ANEXO II – INDICADORES DE EVOLUÇÃO DO CONCELHO POR FREGUESIA



ANEXO III – DIMENSÃO DAS PARCELAS ASSOCIADAS A PROCESSOS DE LICENCIAMENTO



ANEXO IV – LOTEAMENTO MUNICIPAL DE RIO CÔVO