

# Plano Diretor Municipal Castanheira de Pera

Câmara Municipal de Castanheira de Pera || Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura  
maio 2015



## Proposta de Exclusão da Reserva Agrícola Nacional

# Índice

<b>1. Nota Introdutória .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Caracterização das Tipologias .....</b>	<b>5</b>
2.1. Acerto Urbano / Tipo A .....	5
2.2. Colmatação / Tipo C .....	5
2.3. Incongruência / Tipo INC .....	6
2.4. Indústria / Áreas Tipo I .....	7
2.5. Espaços Verdes / Áreas Tipo V .....	7
2.6. Espaços Uso Especial-Turismo / Áreas Tipo T .....	7
<b>3. Identificação das Áreas – PDM .....</b>	<b>8</b>
3.1. Identificação das Áreas por Tipo .....	8
3.1.1. Acertos / Tipo A .....	8
3.1.2. Colmatação / Tipo C .....	8
3.1.3. Incongruência / Tipo INC .....	11
3.1.4. Indústria / Tipo I .....	11
3.1.5. Espaços Verdes / Tipo V .....	12
3.2. Espaços Uso Especial - Turismo / Tipo T .....	12
<b>4. Síntese das Áreas a Excluir .....</b>	<b>13</b>

# 1. NOTA INTRODUTÓRIA

A Reserva Agrícola Nacional ( RAN ), é o conjunto das áreas que, em virtude das suas características morfológicas, climatéricas e sociais, maiores potencialidades apresentam para a produção de bens agrícolas, formalizada com o objetivo de ‘defender e proteger as áreas de maior aptidão agrícola e garantir a sua afetação à agricultura de forma a contribuir para o pleno desenvolvimento da agricultura portuguesa e para o correto ordenamento do território’.

Estas áreas que integram a RAN, constituem-se como restrição de utilidade pública, e os processos de elaboração, revisão, aprovação e ratificação de planos, no caso do plano diretor municipal, devem ser instruídos junto das entidades responsáveis pela gestão destas áreas, sendo obrigatória a sua identificação nos instrumentos que definem a ocupação física do território.

Ora, no presente caso, a revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera, é necessário agir em conformidade com as disposições legais traçadas para esta restrição.

Entretanto, e visto tratar-se de um processo de revisão do PDM, está-se de igual forma num estágio de reflexão das perspetivas de desenvolvimento do Município, que passam por procurar atingir metas qualificadas que, em diferentes graus, têm a sua incidência física no âmbito da sua expressão no território do Município.

Do trabalho efetuado até aqui, que tem decorrido num processo contínuo e no qual a componente natural assume um papel estruturante e determinante no ordenamento do território, pela procura do equilíbrio entre o natural e o humano, foi-se avançando para a definição de uma estratégia territorial que se consubstancia na afirmação da constituição de um sistema urbano expresso na proposta de ordenamento para o concelho de Castanheira de Pera, como se reconhece pelas continuidades da componente ambiental, particularmente expresso pela definição de uma Estrutura Ecológica Urbana que objetiva fundamentalmente a conservação, racionalização e valorização dos usos e rentabilização dos recursos, no sentido da sustentabilidade como forte estratégia territorial.

Esse trabalho de construção da proposta de ordenamento para o território concelhio de Castanheira de Pera não pode, como é óbvio, acontecer de uma forma desligada daquilo que são as condicionantes e servidões de utilidade pública com expressão física, como é o caso da RAN.

Acontece porém, que nesse cruzamento entre a proposta de ordenamento entretanto esboçada, e as áreas integradas em RAN, surgem situações de incompatibilidade, onde se verifica existirem áreas, ou porções de áreas que, pertencendo à RAN, não possibilitam a formação e a afirmação do sistema urbano entretanto proposto, nomeadamente no que respeita à definição e delimitação dos perímetros urbanos.

Na realidade do concelho de Castanheira de Pera, a par com outras de pequenas cidades e vilas, é notada uma nova identidade que se traduz numa classe com um peso significativo que pratica a pluriatividade;

pessoas que têm os seus empregos nos setores secundário e terciário e que continuam a ser agricultores e que, para além de serem criadores de uma cultura própria, são geradores da diversidade mantendo os campos, a produção e a ocupação da terra.

Esta diversidade, este “banco genético” tem de ser conservado e valorizado, mas sobretudo tem de ser desenvolvido numa perspetiva de racionalização de usos e rentabilização dos recursos, no sentido da continuidade, ou seja, da sustentabilidade.

Há assim a necessidade de compatibilizar as áreas que constituem esta restrição com a proposta de ordenamento no âmbito da presente revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera, procurando servir tanto os objetivos da RAN, como os objetivos da constituição e formação de uma estrutura urbana concelhia que sirvam os interesses do desenvolvimento integrado do concelho.

Desta forma, apresenta-se, através do presente documento, essa procura de compatibilização, que passa sobretudo pela proposta de exclusão da RAN de áreas que se julgam essenciais para a formação dessa estrutura urbana.

Neste relatório, são identificadas e assinaladas as áreas para as quais se propõe a sua exclusão do regime da Reserva Agrícola Nacional.

As tipologias utilizadas são as seguintes: exclusão de áreas por Acerto Urbano (Tipo A), exclusão de áreas para Colmatação de áreas urbanas / perímetros urbanos (Tipo C), exclusão de áreas em que a RAN se sobrepõe ao perímetro urbano em vigor (Tipo INC), exclusão de áreas para equipamento existente (Tipo E), e, finalmente, exclusão de áreas para parque urbano (Tipo P).

As situações propostas são identificadas nos quadros, para as quais se indica o código da mancha, a sua área, o uso atual e o uso proposto. Estas áreas têm a sua correspondência em representação gráfica, através da utilização de códigos alfanuméricos, nas plantas apresentadas à escala 1/25 000, onde são localizadas cada uma das parcelas.

Com os pedidos de exclusão, pretende-se organizar um espaço, atendendo aos objetivos traçados e às disposições do PDM, promovendo uma maior legibilidade e consolidação de um tecido que venha a adquirir características de continuidade mantendo, no entanto, a preocupação de constituição e preservação de um contínuo natural formado pelos espaços verdes agrícolas, de enquadramento, proteção e recreio, assegurando a diversidade biológica e ecológica dos ecossistemas e amenizando situações passíveis de gerar conflitos.

Ainda, este processo vem a ser acompanhado pela DRAP Centro, pelo que se refere nos quadros um campo com observações sobre o código utilizado anteriormente ao longo deste processo.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DAS TIPOLOGIAS

### 2.1. ACERTO URBANO / TIPO A

#### **Eventual erro na delimitação da RAN. Áreas com pré-existências construtivas.**

Resultado natural de uma primeira geração de Planos Diretores Municipais, bem como de uma mesma geração de definição de Reserva Agrícola Nacional, cedo se constatou a existência de alguns lapsos na cartografia da referida Reserva.

Estes lapsos são perfeitamente justificados não só pela inovação que constituiu a definição da Reserva Agrícola Nacional, mas também e, sobretudo, pela existência de uma cartografia desatualizada, de difícil leitura e por fotografias aéreas anacrônicas para o referido estudo.

Ao longo do tempo, tem a Reserva Agrícola Nacional vindo a sofrer pequenos acertos, em sede de elaboração de Planos Municipais de Ordenamento do Território, que têm corrigido algumas situações de reconhecida anormalidade. Neste sentido, o Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera aponta algumas áreas que possuem construções anteriores à definição da referida Reserva e que, provavelmente, por omissão em planta, ficaram situadas em plena RAN, acarretando com isso elevadas dificuldades para intervir no espaço construído.

Da mesma forma entende-se necessária a libertação do regime da RAN de área que ajudam a complementar a profundidade, medida a partir da via principal, reconhecendo assim a formação de frente urbana ou urbanizável.

### 2.2. COLMATAÇÃO / TIPO C

#### **Áreas que contribuem para a conformação e equilíbrio do perímetro urbano.**

As áreas incluídas neste Tipo referem-se a pequenas áreas encravadas entre construções urbanas, infraestruturadas, e áreas que contribuem para a conformação e equilíbrio do perímetro urbano e/ou a áreas que servem a constituição de frente urbana em rua devidamente infraestruturada.

Esta tipologia de intervenção no território procura encontrar uma maior legibilidade e melhor perceção dos espaços, permitindo uma clareza de percurso e de ocupação urbana mais equilibrada e propiciadora da implementação de infraestruturas qualificadoras do meio. Trata-se, assim, de um trabalho de conformação do espaço construído como imperativo fundamental para a melhoria da qualidade de vida dos munícipes que aí habitam ou dele fruem.

Houve, assim, que ponderar infraestruturas que qualifiquem esta área tais como procurar os espaços para a dotação de passeios tão importantes, dotação de árvores para uma maior aprazibilidade dos percursos, regularizar os estacionamento como forma de evitar os constrangimentos excessivos à circulação, acertar gavetos para melhorar a segurança rodoviária, entre outros aspetos que minorassem os efeitos negativos da génese urbana desta área.

Numa época em que o rural e o urbano se diluem importa equacionar a organização do espaço dotando-o de capacidade de receção de carga equilibrada de ocupação. Conferir uma maior clareza ao espaço urbano e ao espaço rural parece ser um imperativo contemporâneo de qualificação.

Neste item observa-se a intenção de clarificar os vários espaços de utilização do território. Trata-se também de rentabilizar as infraestruturas existentes, já colocadas em ruas bem estruturadas e cuja definição era já presente antes da redelimitação da Reserva Agrícola Nacional. A sua ocupação urbanística vem apoiar a estruturação da morfologia, incrementando a noção de espaços urbano ou para-urbano como unidade de sociabilidade promovendo o término dos impasses e da falta de estrutura.

Esta ocupação vem, igualmente, introduzir parâmetros de justiça socioterritorial por serem espaços que não se inserem em grandes manchas agrícolas e descredibilizava a própria atividade de planeamento e ordenamento do território por não se apresentarem como justificações de “*non-aedificandi*” compreensíveis, quer para os munícipes, quer para os técnicos de licenciamento.

## 2.3. INCONGRUÊNCIA / TIPO INC

### **Áreas onde ocorre sobreposição do regime da RAN com perímetro urbanos em vigor.**

No âmbito da revisão do PDM de Castanheira de Pera foi esboçada uma proposta de ordenamento que distingue essencialmente o destino básico dos solos entre solo rural e solo urbano. Dessa proposta verificou-se a sobreposição entre áreas para as quais se continua a propor a classificação de solo urbano e o regime da RAN.

Assim, e dadas as especificidades intrínsecas características a cada uma dessas classificações, de logo se entende que os usos não são imediatamente compatíveis. E por essa mesma razão se pede a exclusão dessas áreas.

O tipo de áreas propostas para exclusão da RAN que se apresentam no Tipo INC, como já se referiu na nota introdutória, são manchas constituídas por perímetros urbanos publicados que porém se encontram sobrepostos ao regime da RAN.

A metodologia aplicada neste tipo de área seguiu processo idêntico aos restantes tipos ( A, C, E e P ). Foram inventariadas e medidas as áreas onde se verificaram as referidas sobreposições, e constituído este processo onde se solicita a exclusão do regime da RAN das áreas identificadas.

## **2.4. INDÚSTRIA / ÁREAS TIPO I**

### **Áreas ocupadas por indústria**

A existência de Espaços vocacionados somente para zona industrial, irá contribuir para a qualificação do meio urbano, visto estar preparado para a ampliação das existentes assim como receber novas unidades.

## **2.5. ESPAÇOS VERDES / ÁREAS TIPO V**

**Áreas onde se pretende assegurar o desempenho dos processos ecológicos contemplando modelos de desenvolvimento sustentáveis e viáveis complementares com a função urbana de enquadramento paisagístico, recreio e lazer**

A estrutura verde urbana compreende o conjunto de áreas verdes, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental do espaço urbano com o objetivo de se criarem condições atrativas para usos relacionados com a cultura, desporto, recreio lazer, integrando equipamentos e infraestruturas de carácter estruturante bem como outras de apoio à fruição do espaço.

Este tipo de estrutura integrada no espaço urbano contribui para a requalificação urbana e para a valorização ambiental do espaço, conferindo unidade e integrando o espaço urbano em consolidação, potenciando a sua utilização por parte da população, traduzindo-se em mais valias quer em termos do reforço da urbanidade, quer em termos ambientais.

## **2.6. ESPAÇOS USO ESPECIAL-TURISMO / ÁREAS TIPO T**

### **Áreas onde se pretende desenvolver ações relacionadas com o Turismo**

A tipologia do Turismo corresponde ao objetivo de se criarem condições para o desenvolvimento Turístico. Este tipo de estrutura integrada no espaço urbanizável contribui para assegurar áreas tendo enquanto o potencial de desenvolvimento turístico do concelho.

### 3. IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS – PDM

#### 3.1. IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS POR TIPO

##### 3.1.1. Acertos / Tipo A

Quadro 1. Áreas a Excluir do Tipo A

Código	Área (m <sup>2</sup> )	Uso Atual	Uso Proposto	Fundamentação	Observações
A1	2897,49	Espaço Agrícola	AR	Área contígua ao perímetro urbano em vigor do Troviscal destinada à conformação do limite do aglomerado rural proposto à face dos arruamentos infraestruturados e das parcelas edificadas existentes.	Código anterior: A6
<b>Total</b>	2897,49				

AR – Aglomerado Rural

As áreas a excluir que constituem acertos, perfazem um total de 0,29 hectares.

##### 3.1.2. Colmatação / Tipo C

Quadro 2. Áreas a Excluir do Tipo C.

Código	Área (m <sup>2</sup> )	Uso Atual	Uso Proposto	Fundamentação	Observações
C1	2560,45	Espaço Florestal   Espaço Agrícola	AR	Área destinada à conformação do limite do aglomerado rural proposto de Pisões com vista à integração de preexistência construtiva servida por arruamento infraestruturado e de modo a conferir capacidade edificatória do outro lado do arruamento.	Código anterior: C10
C2	8726,97	Espaço Florestal   Espaço Agrícola	AED	Área destinada à delimitação de Área de Edificação Dispersa em Pera pautada por preexistências construtivas e servida por arruamento infraestruturado. Pretende estabelecer a continuidade de uma área com apetência para a edificação em detrimento de outras.	Código anterior: C14a



Código	Área (m <sup>2</sup> )	Uso Atual	Uso Proposto	Fundamentação	Observações
<b>C3</b>	12687,52	Espaço Florestal   Espaço Agrícola	EUBD	Área destinada ao ajuste do perímetro urbano em vigor de Vilar de forma a possibilitar a integração de preexistências construtivas servidas por arruamentos infraestruturados e a edificação de parcelas servidas por esses arruamentos promovendo desta forma a nucleação do aglomerado em área com apetência urbanística em detrimento de outras.	Código anterior: C22c
<b>C4</b>	1195,78	Espaço Florestal   Espaço Agrícola	EUBD	Área destinada ao ajuste do perímetro urbano em vigor de Vilar de forma a possibilitar a edificação de parcela servida por arruamento infraestruturado e a promover a colmatação do perímetro urbano proposto.	Código anterior: C22e
<b>C5</b>	980,65	Espaço Agrícola	EUBD	Área contígua ao perímetro urbano em vigor de Sapateira destinada ao ajuste do perímetro à face do arruamento infraestruturado existente.	Código anterior: C22h
<b>C6</b>	7621,36	Espaço Urbano   Espaço Agrícola	EUBD	Área destinada ao ajuste do perímetro urbano em vigor de Sapateira de forma a possibilitar a edificação de parcelas servidas por arruamentos infraestruturados promovendo desta forma a nucleação do aglomerado em área com apetência urbanística em detrimento de outras.	Código anterior: C24
<b>C7</b>	8033,46	Espaço Florestal	EUBD	Área destinada ao ajuste do perímetro urbano em vigor de Sapateira de forma a possibilitar a edificação de parcelas servidas por arruamentos infraestruturados promovendo desta forma a nucleação do aglomerado em área com apetência urbanística em detrimento de outras.	Código anterior: C25
<b>C8</b>	3381,4	Espaço Florestal	EUBD	Área contígua a preexistências construtivas destinada à colmatação do perímetro urbano de Ameal possibilitando a edificação de parcelas servida por arruamento infraestruturado tal como sucede do outro lado da via. Estabelece ligação entre os aglomerados de Ameal e de Castanheira de Pera.	Código anterior: C79
<b>C9</b>	38,59	Espaço Urbano	ERU	Área destinada à delimitação de Espaço de reconversão urbana com preexistências construtivas e servida por arruamento infraestruturado. Pretende estabelecer a continuidade de uma área com apetência para a edificação.	Código anterior: C7
<b>C10</b>	10795,42	Espaço Urbano	EUMD	Área destinada à delimitação de Espaço de urbano Multifamiliar de baixa densidade com preexistências construtivas e servida por arruamento infraestruturado. Pretende estabelecer a continuidade de uma área com apetência para a edificação.	Código anterior: C8a

Código	Área (m <sup>2</sup> )	Uso Atual	Uso Proposto	Fundamentação	Observações
C11		Espaço Agrícola	ERMDU	Área destinada à delimitação de Espaço de urbano Multifamiliar - Solo Urbanizável servida por arruamento infraestruturado. Pretende estabelecer a continuidade de uma área com aptidão para a edificação.	Novo pedido
C12		Espaço Urbano	EUMD	Área destinada à delimitação de Espaço de urbano Multifamiliar de média densidade servida por arruamento infraestruturado. Pretende estabelecer a continuidade de uma área com aptidão para a edificação e turismo.	Parte do pedido com código T1, ajustado com proposta de ordenamento
C13	536,02	Espaço Florestal	AR	Área contígua ao perímetro urbano de Gestosa Fundeira destinada à delimitação de aglomerado rural de forma a possibilitar a integração de preexistências construtivas e parcelas servidas por arruamento infraestruturado promovendo desta forma a colmatação do aglomerado em área com aptidão urbanística em detrimento de outras.	Código anterior: C33b,
C14	19541,56	Espaço Urbano	EUBD	Área destinada ao ajuste do perímetro urbano em vigor a norte de Várzea de forma a possibilitar a edificação de parcelas servidas por arruamentos infraestruturados promovendo desta forma a nucleação do aglomerado em área com aptidão urbanística em detrimento de outras.	Código anterior: C11
<b>Total</b>	81921,64				

EUBD - Espaço Urbano de Baixa Densidade | ERU - Espaço Residenciais de Reconversão Urbana | EUMD - Espaços Residenciais Multifamiliares de Média Densidade | ERMDU - Espaços Residenciais de Média Densidade Urbanizável | AR - Aglomerado Rural | AED - Área Edificação Dispersa

De modo a conformar o tecido urbano, propõe-se a exclusão de 8,19 hectares da RAN.

### 3.1.3. Incongruência / Tipo INC

Quadro 3. Áreas a Excluir do Tipo INC

Código	Área (m <sup>2</sup> )	Uso Atual	Uso Proposto	Observações
INC1	4204,23	Espaço Urbano	EUBD	Código anterior: INC1
INC2	9083,47	Espaço Urbano	EUBD	Código anterior: INC5
INC3	7135,48	Espaço Urbano	AED	Código anterior: INC7
INC4	8261,22	Espaço Urbano	AR	Código anterior: INC11
INC5	2192,64	Espaço Urbano	EUBD	Código anterior: INC12
INC6	125,27	Espaço Urbano	EUBD	Código anterior: INC26
INC7	946,99	Espaço Urbano	EUMD	Código anterior: INC27
INC8	1206,4	Espaço Urbano	EUMD	Código anterior: INC8
INC9	649,37	Espaço Urbano	EUMD	Código anterior: INC13
INC10		Espaço Urbano	EUMD	Parte do pedido com código T1, ajustado com proposta de ordenamento
INC11	728,55	Espaço Urbano	ERU	Código anterior: INC10
INC12	673,4	Espaço Urbano	AR	Código anterior: INC25
INC13	117,94	Espaço Urbano	AR	Código anterior: INC20b
INC14	1432,35	Espaço Urbano	AR	Código anterior: INC20a
INC15	13693,97	Espaço Urbano	AR	Código anterior: INC24
<b>Total</b>	<b>42168,61</b>			

EUBD - Espaço Urbano de Baixa Densidade | ERU - Espaço Residenciais de Reconversão Urbana | EUMD - Espaços Residenciais Multifamiliares de Média Densidade | AR - Aglomerado Rural | AED - Área Edificação Dispersa

As áreas a excluir por constituírem Incongruências perfazem um total de 4,22 hectares da RAN.

### 3.1.4. Indústria / Tipo I

Quadro 4. Áreas a Excluir do Tipo I

Código	Área (m <sup>2</sup> )	Uso Atual	Uso Proposto	Fundamentação	Observações
I1	5544,23	Espaço Urbano	EAE	Área que se pretende a exclusão destinada à ampliação da indústria existente	Código anterior: I1
<b>Total</b>	<b>5544,23</b>				

EAE - Espaços Atividades Económicas

As áreas a excluir para Espaço de Atividades Económicas perfazem um total de 0,55 hectares da RAN.

### 3.1.5. Espaços Verdes / Tipo V

Quadro 5. Áreas a Excluir do Tipo V

Código	Área (m <sup>2</sup> )	Uso Atual	Uso Proposto	Fundamentação	Observações
V1	2865,03	Espaço Agrícola	V	Área incluída na delimitação dos Espaços verdes com o objetivo de se criarem condições atrativas para usos relacionados com a cultura, desporto e lazer. Localizam-se principalmente ao longo da Ribeira de Pera e na envolvente da Praia das Rocas.	Código anterior: V1
V2	18568,04	Espaço Urbano	V		Código anterior: V2
V3	2047,23	Espaço Urbano	V		Código anterior: V3
<b>Total</b>	<b>27704,45</b>				

V - Espaços Verde

As áreas a excluir para Espaços Verdes perfazem um total de 2,77 hectares da RAN.

### 3.2. ESPAÇOS USO ESPECIAL - TURISMO / TIPO T

Quadro 6. Áreas a Excluir do Tipo T

Código	Área (m <sup>2</sup> )	Uso Atual	Uso Proposto	Fundamentação	Observações
T1	20291,28	Espaço Urbano	T	Área com vista à definição de uma área de ocupação turística com vista ao desenvolvimento da estratégia turística preconizada pelo Município	Código anterior: T1
<b>Total</b>	<b>20291,28</b>				

T - Espaços Uso Especial - Turismo

As áreas a excluir para Espaços de Uso Especial - Turismo perfazem um total de 2,03 hectares da RAN.

## 4. SÍNTESE DAS ÁREAS A EXCLUIR

No quadro seguinte esta representado a síntese das áreas a excluir, podemos assim constatar que propõe-se a exclusão de 25,48 hectares que corresponde a 8,9% da RAN em vigor.

Quadro 7. Síntese das Áreas a Excluir - Total

<b>Tipo de Exclusão</b>	<b>Áreas a Excluir (ha)</b>	<b>Áreas a Excluir (%)</b>
A – Acertos	0,29	0,10
C – Colmatações	8,19	2,85
INC- Incongruências	4,22	1,47
I - Industria	0,55	0,19
V – Espaços Verdes	2,77	0,96
T - Turismo	2,03	0,71
<b>Total</b>	<b>18,05</b>	<b>6,28</b>

A área da RAN em vigor (com 287,46ha) ocupa 4,3% da área total do Município de Castanheira de Pera (com 6677,6ha). Com os pedidos de exclusão (de 18,05ha) a área da RAN Final (269,41 ha) irá ocupar 4,03% no Município.

Quadro 8. Relação RAN em Vigor / RAN Final

<b>RAN em Vigor (ha)</b>	<b>RAN Final (ha)</b>
287,46	269,41