

2.ª Alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de ARGANIL



Proposta de Plano

Relatório de Fundamentação

[Versão para Discussão Pública, 28.07.2023]

A análise e ponderação deste Relatório deve ser acompanhada com a análise das Peças Desenhadas - Fichas **A a N**, de apoio à fundamentação do processo de classificação e de qualificação do solo

Esta página foi deixada em branco propositadamente

Índice

Estrutura, 02

01 – Contexto e Enquadramento legal, 04

02 – Âmbito e objetivo da proposta de alteração, 07

03 – Os critérios de classificação e de qualificação do solo, 08

04 – Metodologia para avaliação da classificação e da qualificação do solo, 10

05 – Aglomerados Urbanos e Aglomerados Rurais, 12

06 – Alterações regulamentares, 13

07 – Conteúdo documental e material, 14

08 – Conclusões, 15

00 – Estrutura e Conteúdo

01 – O presente processo de alteração ao **PDMA** é **constituído** por:

Relatório de Fundamentação

Plantas de apoio à Fundamentação - Fichas Desenhadas [A a N]

Fundamentação do processo de classificação e qualificação do solo urbano e do solo rústico, acompanhado pelas respetivas Fichas [A a N] de caracterização do nível de infraestruturção, equipamentos e rede de transportes públicos, para enquadramento nas disposições expressas no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Regulamento [revisto e alterado – proposta]

[A cor **verde** assinalam-se as alterações introduzidas para submissão e análise, pelas entidades, em Conferência Procedimental [27.10.2022]. A cor **azul** assinalam-se as alterações introduzidas decorrentes dos pareceres das referidas entidades].

Relatório de conformidade com o REFLOA

Apresenta-se um relatório de análise e ponderação dos limites do regime florestal e da sua compatibilização com o modelo de ordenamento.

Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico

Apresenta-se uma atualização do Relatório Ambiental e respetivo Resumo Não Técnico.

Relatório de Compromissos Urbanísticos

Foi complementado e atualizado o relatório de Compromissos Urbanísticos.

Programa de Execução e Plano de Financiamento e de Sustentabilidade Económica e Financeira

Foi complementado e atualizado o relatório.

Ficha de Dados Estatísticos

Foi complementado e atualizado o relatório.

Peças Desenhadas

O presente processo de alteração do PDM de ARGANIL implicou, naturalmente, a alteração da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo.

Peças desenhadas alteradas	Fundamentação para a alteração
Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo	Integra as alterações ao modelo de ordenamento decorrente da aplicação das terminologias e critérios de classificação e de qualificação do solo expressos no DR 15/2025, de 19 de agosto.
Planta de Ordenamento Estrutura Ecológica Municipal	As alterações introduzidas decorrem da compatibilização com as alterações ao modelo de ordenamento. Foram, também, ajustados e representados os corredores ecológicos do PROFCL.
Planta de Ordenamento Zonamento Acústico	
Planta de Ordenamento Sistema Patrimonial	Por indicação da DRCC foi complementada com informação, atualizada, sobre o património arqueológico.
Planta de Condicionantes RAN e Aproveitamentos Hidroagrícolas	Por indicação da DRAPC foi corrigida para enquadrar e resolver algumas incongruências/incorreções, resultantes de transformação do sistema de coordenadas e, também, corrigir os limites dos aproveitamentos hidroagrícolas e garantir a sua integração em RAN.
Planta de Condicionantes Rede Natura	Por indicação do ICNF foi corrigido referência e designações nomeadamente substituir “SIC por ZEC” e “Sítio por zona espacial de conservação”.
Planta de Condicionantes Regime Florestal	Por indicação do ICNF foi necessário corrigir e ajustar os limites do Regime Florestal de acordo com o definido pelo REFLOA.
Planta de Condicionantes Outras	Por indicação da IP foram alteradas algumas designações da Rede Viária e servidões respetivas.
Planta de Compromissos Urbanísticos	Por indicação da CCDRC foi acrescentada a Planta com a representação gráfica dos compromissos urbanísticos.

02 – O presente de alteração **evidencia:**

A] Na proposta apresentada às entidades em sede de Conferência Procedimental [27.10.2022] não se propõe qualquer reclassificação de solo rústico em solo urbano, nem reclassificação do solo urbano em solo rústico. A proposta de alteração do PDMA mantém a proposta de ordenamento tal como está hoje em vigor. Procede-se, apenas, à fundamentação da classificação e qualificação do solo à luz dos critérios definidos no Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto e à adaptação aos normativos do quadro legal do ordenamento do território e do urbanismo atualmente em vigor. Houve, no entanto, a necessidade de se promover a programação de pequenas áreas de solo urbano.

B] As alterações decorre apenas da imposição legal [artigo 199.º do RJIGT].

01 – Contexto e enquadramento legal

01- A primeira revisão do Plano Diretor Municipal [PDM] de Arganil foi publicada em Diário da República, 2.ª série — N.º 176 — 9 de setembro de 2015 através do Aviso n.º 10298/2015. Foi objeto das seguintes alterações:

- Correção material, Aviso n.º 4227/2017 publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 78 — 20 de abril de 2017
- Retificação, Declaração de Retificação n.º 826/2016 publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 158 — 18 de agosto de 2016
- Correção material, Aviso n.º 1486/2018 publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 22 — 31 de janeiro de 2018
- Alteração por Adaptação, Declaração n.º 65-A/2021 publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 135 — 14 de julho de 2021

02 - A lei de bases gerais de política pública de solos, do ordenamento do território e do urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

Lei 31/2014 de 30 de maio

Decreto-Lei 80/2015 de 14 de maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei 25/2015, de 29 de março

Decreto-Regulamentar 15/2015 de 19 de agosto

03 - O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGIT), publicado pelo DL 80/2015, de 14 de maio, estabelece no seu "Artigo 199 - Classificação do solo", a obrigatoriedade de conformação dos planos municipais com a lei de bases, num prazo máximo de 5 anos, após a entrada em vigor do referido RJGIT.

04 - O procedimento de alteração do PDMA enquadra-se no disposto no **artigo 118.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [RJGIT]** uma vez que decorre da necessidade de alterar o plano para fazer face ao novo enquadramento legislativo.

Artigo 118.º

Alteração dos planos intermunicipais e municipais

Os planos intermunicipais e municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.

05 - Efetivamente, quando o PDMA entrou em vigor [2015] ainda ao abrigo do anterior RJGIT [Decreto Lei n.º 380/99 de 22 de setembro, alterado e republicado pelo Decreto Lei n.º 46/2009 de 20 de fevereiro], eram adotados diferentes critérios de delimitação dos perímetros urbanos e consequentemente diferentes definições para o Solo Urbano e para o Solo Rústico, bem como diferentes terminologias, que foram introduzidas no âmbito do atual RJGIT [Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio].

06 - Essa mudança de contexto legislativo, mas essencialmente, nos critérios de delimitação do solo urbano e do solo rústico **artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [RJGIT]**, bem como a terminologia utilizada na classificação e qualificação do solo, justifica

e fundamenta o presente processo de alteração do PDM de Arganil.

07 - As alterações introduzidas nos elementos do PDM, por resultarem de uma imposição legal, não produzem alterações com qualquer significado seja na estratégia seja no modelo estratégico de desenvolvimento. Trata-se de meros ajustes que resultam da análise e ponderação dos novos critérios de classificação e qualificação do solo [que resultam do quadro legislativo em vigor] e que clarificam e validam o modelo territorial assumido.

08 - O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGIT), publicado pelo DL 80/2015, de 14 de maio, estabelece no seu artigo 199º, a obrigatoriedade de conformação dos planos municipais com a lei de bases, num prazo máximo de 5 anos, após a entrada em vigor do RJGIT, sob pena de suspensão das normas do plano que devam ser alteradas. Como consequência de tal suspensão, a norma impede a prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo;

09 – Estabelece o **artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [RJGIT]**

Artigo 199.º
Classificação do solo

*1 — As regras relativas à classificação dos solos são aplicáveis **nos termos do artigo 82.º da lei bases de política pública de solos, do ordenamento do território e urbanismo.***

*2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, os planos municipais ou intermunicipais devem, **no prazo máximo de cinco anos após a entrada em vigor do presente decreto-lei,** incluir as regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.*

10 – Estabelece o referido **artigo 82.º da LBGPPSOTU**

Artigo 82.º
Norma transitória

1 — A presente lei aplica-se aos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais pendentes à data da sua entrada em vigor que ainda não tenham iniciado o respetivo período de discussão pública, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados e dos direitos preexistentes e juridicamente consolidados.

2 — As regras relativas à classificação de solos, previstas na presente lei, são aplicáveis aos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, que se iniciem após a data da sua entrada em vigor e aos que ainda se encontrem pendentes um ano após essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 — Nos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais a que se refere o número anterior, os terrenos que estejam classificados como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada, mantêm a classificação como solo urbano para os efeitos da presente lei, até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização que tenha sido ou seja definido.

11– O prazo que decorre da lei terminou em 13 de julho de 2020. Entretanto foi prorrogado até 09 de janeiro de 2021. Posteriormente, o Decreto- Lei n.º25/2021, de 29 de março, prorrogou o prazo até 31 de dezembro de 2022 e, já em 2022, O Decreto Lei 45/2022, de 8 de julho, introduziu a seguinte **alteração ao Artigo 199.º**

1 – [...]

2 - *Sem prejuízo do disposto no número anterior, os planos municipais ou intermunicipais devem, até **31 de dezembro de 2023**, incluir as regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, abrangendo a totalidade do território do município.*

3 - *Se, até 31 de outubro de 2023, não tiver lugar a primeira reunião da comissão consultiva, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 13.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de Setembro, ou a conferência procedimental a que se refere o n.º 3 do artigo 86.º do presente decreto-lei, por facto imputável ao município ou à associação de municípios em questão, é suspenso o direito de candidatura a apoios financeiros comunitários e nacionais, até à conclusão do procedimento de alteração ou revisão do plano territorial em causa, não havendo lugar à celebração de contratos-programa.*

[...]

02 – Âmbito e objetivo da proposta de alteração

01 - A classificação e qualificação do solo no âmbito da elaboração dos planos diretores municipais enquadra-se em três diplomas fundamentais:

- A] A Lei de bases gerais da política pública de solos, do ordenamento do território e de urbanismo [LBGPPSOTU - Lei n.º 31/2014, de 30 de maio]
- B] O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio]
- C] O Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

02 – O objetivo principal do presente procedimento de Alteração incide no dever de respeitar o disposto no artigo 199.º do RJGT, procedendo à inclusão das regras de classificação e qualificação do solo previstas naquele diploma, sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas. Passados quase sete anos após a aprovação em Assembleia Municipal, evidencia-se a necessidade de se introduzir ajustes e alterações aos principais elementos do plano. Nesse âmbito, o presente procedimento da segunda Alteração à primeira Revisão do PDM de Arganil tem, para além do enquadramento no disposto no referido artigo 199.º do RGIT, os seguintes objetivos:

- A] Alteração da qualificação do solo, compatibilizando o espírito e a estratégia do PDM com as disposições decorrentes do regime jurídico de instrumentos de gestão territorial;
- B] Transposições das orientações e determinações do Programa de Ordenamento Florestal do Centro Litoral [PROFCL];
- C] Ajustar os limites dos perímetros urbanos.

03 - Apesar do procedimento de alteração da Primeira Revisão do PDMA, o modelo territorial e o modelo estratégico de desenvolvimento mantêm-se válidos e atualizados face ao quadro de dinâmicas com incidência territorial emergentes e instaladas. No entanto, este procedimento constitui, também, um momento de maturação e avaliação das dinâmicas económicas, sociais, culturais e territoriais e ambientais possibilitando ajustamentos que se revelem necessários.

03 – Os critérios de classificação e qualificação do solo

01 - A conjugação do artigo 10.º da LBGPPSOTU e do artigo 71.º do RJIGT estabelece que a classificação do solo assenta na distinção fundamental entre **solo urbano e solo rústico**. Considera-se:

A] - **Solo urbano**, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado.

B] - **Solo rústico**, aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

02 - O artigo 6.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, estabelece que a **classificação do solo como rústico** visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano. Estabelece, ainda, que a **classificação do solo como rústico** obedece à verificação de um dos seguintes **critérios**:

A] Reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal;

B] Reconhecida potencialidade para a exploração de recursos geológicos e energéticos;

C] Conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação;

D] Prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;

E] Afetação a espaços culturais, de turismo, de recreio ou de lazer que não seja classificado como solo urbano, ainda que ocupado por infraestruturas;

F] Localização de equipamentos, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil, incompatíveis com a integração em solo urbano;

G] Afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmem o estatuto de solo urbano;

H] Afetação a atividades industriais ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos;

I] Os solos que não sejam classificados como solo urbano, ainda que não preencham nenhum dos critérios anteriores.

03 - O artigo 7.º do mesmo Decreto Regulamentar estabelece que a **classificação do solo como urbano** visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia de solo e dos demais recursos territoriais. Compreende:

A] O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;

B] Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

04 - O **n.º3 do suprarreferido artigo 7.º** observa, cumulativamente, os seguintes **critérios**:

A] Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;

B] Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;

C] Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;

D] Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;

E] Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

05 - Estabelece, ainda, que na aplicação dos critérios referidos nas alíneas c] e d] devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano e que, com base nos critérios fixados devem ser delimitadas as áreas de solo urbano, que correspondem aos perímetros urbanos.

06 – O processo de classificação e qualificação do Solo Urbano foi ponderado e fundamentado à luz dos critérios expressos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, mais em concreto, no n.º3 do seu artigo 7.º e que se sistematiza no quadro seguinte:

Artigo 7.º DR 15/2015		Critérios de Classificação Solo URBANO
Critério 01	Alínea a] do n.º3	Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal
Critério 02	Alínea b] do n.º3	Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
Critério 03	Alínea c] do n.º3	Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
Critério 04	Alínea d] do n.º3	Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
Critério 05	Alínea g] do n.º3	Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

Relatório de Fundamentação

Critério 06	n.º 4	Para aplicação dos Critérios 3 e 4 refere o n.º 4 do artigo 7.º que “na aplicação dos critérios referidos devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano.”
--------------------	-------	--

04 – Metodologia para avaliação da classificação e qualificação do solo

01 – A metodologia utilizada considerou vários momentos. Num primeiro momento procedeu-se a uma avaliação do processo de classificação e de qualificação do solo à luz dos critérios definidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Para sustentar e fundamentar esta análise considerou-se a análise cruzada e articulada dos seguintes elementos:

- A) Critérios definidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
- B) Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo plenamente eficaz e em vigor;
- C) Planta com os Traçados Gerais das Infraestruturas;
- D) Localização de Equipamentos de Utilização Coletiva;
- E) Áreas servidas pelos Transportes Públicos;
- F) Avaliação urbanística das características do aglomerado / lugar e da identidade, papel e importância desse lugar para o sistema urbano municipal;
- G) Compromissos Urbanísticos;
- H) Participações / sugestões no âmbito do período de participação pública.

02 – A informação foi sistematizada num conjunto de 14 Plantas [Fichas de Fundamentação] que integram áreas territoriais homogéneas, designadamente por freguesia:

- Ficha A] S. M: Cortiça
- Ficha B] Pombeiro da Beira
- Ficha C] Sarzedo
- Ficha D] Secarias
- Ficha E] Arganil
- Ficha F] Celavisa
- Ficha G] Coja e Barril do Alva
- Ficha H] Folques
- Ficha I] Vila Cova do Alva e Anceriz
- Ficha J] Cerdeira e Moura da Serra
- Ficha K] Benfeita
- Ficha L] Cepos e Teixeira
- Ficha M] Pomares
- Ficha N] Piódão

03 – Cada uma dessas Peças Desenhadas integra três momentos de sistematização e disponibilização de informação:

Parte 01 – Ordenamento – classificação e qualificação - proposta no PDM em vigor

Neste extrato apresenta-se a classificação e qualificação do solo que se encontra, atualmente em vigor. Para uma análise mais facilitada procedeu-se à identificação e numeração dos aglomerados sequencialmente [01, 02, 03 ...], por freguesia.

Para cada um destes aglomerados, em função do nível de infraestruturização, do nível de ocupação, dos compromissos urbanísticos registados e assinalados, cada um dos aglomerados numerados sequencialmente por freguesia, pode estar subdividido em várias áreas numeradas também sequencialmente [1a, 1b, 1c, ...], refletindo os respetivos níveis de ocupação e estruturação urbanística e a respetiva classificação e/ou qualificação do solo.

Assinalam-se, também, áreas que mesmo apresentando algum nível de descomprometimento, a câmara municipal de Arganil entendeu manter a classificação de solo urbano, como é o caso das áreas envolventes aos Polos Empresariais, considerando que para o efeito, estas reúnem as condições que garantem o enquadramento em todos os critérios estabelecidos no DR 15/2015, de 19 de agosto, identificando-as como novas áreas.

Parte 02 – Infraestruturas, equipamentos e compromissos urbanísticos

Neste extrato regista-se sobre o ordenamento [classificação e qualificação do solo] os traçados das principais redes de infraestruturas, assinalam-se os equipamentos de utilização colectiva e, também, os principais compromissos urbanísticos [operações de loteamento eficazes e unidade de execução em curso]. Em função do nível de infraestruturização, do nível de ocupação e dos compromissos urbanísticos registados e assinalados, as áreas numeradas podem ser subdivididas e dar origem a outras áreas, relacionadas pela numeração com a área que lhes deu origem [Por exemplo, a área 15 pode dar origem à área 15a, 15b e 15c, sendo a 15a perfeitamente consolidada e dispõe de infraestruturas, a 15b não dispõe de qualquer infraestruturização nem compromisso e a 15c encontrando-se programada com unidade de execução em curso].

Parte 03 – Proposta de classificação e qualificação do solo

Com base na análise cruzada das partes 01 e 02 a câmara municipal ponderou e propõe a classificação e qualificação do solo apresentada. Nesta, assinalam-se, também, áreas que mesmo não reunindo enquadramento em todos os critérios estabelecidos no DR 15/2015, a câmara municipal entendeu e decidiu programar a sua execução.

04 – A análise e ponderação desta informação sistematizada integra o conteúdo do “**Anexo 01 – Fichas de análise e ponderação**” que integra um conjunto de fichas individuais, por cada uma das áreas consideradas e numeradas, e que sistematizam a seguinte informação:

- A] Identificação da Área;
- B] Classificação e qualificação do solo no PDM de 2019;
- C] As eventuais subáreas que resultam da subdivisão da área original;
- D] A classificação e qualificação do solo proposta;
- E] O enquadramento nos critérios definidos no artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, no caso do Solo Urbano e o enquadramento nos critérios definidos na alínea d) do artigo 23.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, no caso do Solo Rústico – Aglomerados Rurais;
- F] Uma breve caracterização de cada uma das áreas e/ou subáreas;
- G] A decisão de classificação e qualificação do solo.

[Ver Fichas de análise e ponderação – A a N]

05 – Aglomerados Urbanos e Aglomerados Rurais

À luz dos critérios do disposto no Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, Critérios de Fundamentação do perímetro urbano, a globalidade do território do município de **ARGANIL** encontra-se, significativamente, urbanizado e infraestruturado, dentro dos limites definidos como perímetro urbano no PDM em vigor.

A sua dimensão territorial e o seu enquadramento na região, associadas à presença de um conjunto de aglomerados dispersos pelo território, mas com um nível elevado de infraestruturação, tornam este território um território de carácter essencialmente urbano embora, por vezes mantenha, ainda, alguns traços de uma certa ruralidade. Os níveis de acesso e de coberturas de todas as redes de infraestruturas, o acesso à rede de equipamentos públicos e o serviço da rede de transportes públicos, são elevados e consolidam e reforçam essa condição.

O Solo Rural, agora, designado por Solo Rústico, na sua classificação e qualificação, nomeadamente a delimitação dos “**aglomerados rurais**” também não sofreu qualquer alteração. Enquadram-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015 e de acordo com o definido na **alínea d) do artigo 23.º** do referido decreto regulamentar, mantém a designação de Aglomerados Rurais.

Analisado e ponderado o processo de classificação e qualificação do solo no âmbito da segunda revisão do PDM de Arganil, plenamente eficaz e em vigor, à luz dos critérios do disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, conclui-se que a globalidade do Perímetro Urbano definido e expresso na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, se enquadra nos critérios de classificação do referido Decreto Regulamentar.

A globalidade do Perímetro Urbano integra um conjunto de aglomerados e lugares, urbanisticamente, estruturados e que apresentam um nível de infraestruturação, acesso a equipamentos de utilização coletiva e acesso a uma rede de transportes públicos que consolidam e reforçam essa condição de solo urbano.

A aceitação e reconhecimento do enquadramento nos critérios definidos no DR 15/2015 não implicou alterações, à exceção de pequenas alterações, de dimensão e significado pouco relevante e que resultam de acertos em termos de qualificação do solo, ou seja, de alteração de categoria de espaço, de forma a refletir um uso e uma ocupação do solo mais coerente com a realidade atual. No entanto introduzem-se algumas alterações regulamentares para garantir:

A] Uma clarificação das normas em vigor;

B] A introdução de preocupações regulamentares que decorrem do nível regional e nacional e incidem sobre o programa de usos e ocupações e, ainda, com os parâmetros e regras urbanísticos associados.

06 – Alterações regulamentares

As alterações introduzidas no articulado regulamentar visam, essencialmente, a adaptação ao novo quadro legal, adotando a nova terminologia de classificação e qualificação do solo e ainda clarificar o articulado de alguns artigos e introduzir algumas alterações para ultrapassar alguns constrangimentos que a atual redação tem colocado à gestão urbanística.

O **regulamento em anexo** ao presente relatório constitui uma versão corrigida da proposta de regulamento, identificando a **cor verde**, as alterações introduzidas e proposta para análise e apreciação das entidades em Conferência Procedimental [27.10.2022] e a **cor azul** as alterações introduzidas decorrentes do posicionamento das entidades e nos respetivos pareceres emitidos em sede da Conferência Procedimental referida [27.10.2023].

Para além as alterações que decorrem diretamente da aplicação do artigo 199.º do RGIGT o presente procedimento de alteração da primeira revisão do PDM de Arganil integra, ainda, Orientações e Determinações do Programa de Ordenamento Florestal do Centro Litoral [PROFCL].

[Ver Regulamento – proposta de alteração]

07 – Conteúdo documental e material

01 – Para a apreciação das entidades em sede de Conferência Procedimental foram preparados os seguintes **elementos escritos** que constituem o conteúdo material e documental do presente processo de alteração do PDMA:

- A] Regulamento [versão revista e alterada];
- B] Relatório de Fundamentação;

02 – Todo este processo implicou a produção dos seguintes **elementos desenhados – Plantas de Análise e ponderação** - que acompanham o Relatório de Fundamentação:

- A] S. M: Cortiça
- B] Pombeiro da Beira
- C] Sarzedo
- D] Secarias
- E] Arganil
- F] Celavisa
- G] Coja e Barril do Alva
- H] Folques
- I] Vila Cova do Alva e Anceriz
- J] Cerdeira e Moura da Serra
- K] Benfeita
- L] Cepos e Teixeira
- M] Pomares
- N] Piódão

03 – O processo da segunda alteração à 1.ª Revisão do PDMA implicará, após a apreciação por parte das entidades envolvidas da presente proposta implicou a necessidade de alteração um conjunto de peças desenhadas e de peças escritas referidas no ponto inicial "00 - Estrutura e Conteúdo".

08 – Conclusões

01 - À luz dos critérios de Classificação e de Qualificação do Solo estabelecidos pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a generalidade do perímetro urbano que integra o território do município de **ARGANIL** encontra-se, praticamente, urbanizado e infraestruturado, dentro dos limites definidos como perímetro urbano no PDM em vigor.

02 – As principais áreas classificadas como Solo Urbanizável foram ponderadas e fundamentadas ao nível a sua classificação considerando a dinâmica de execução do PDMA e da necessidade da sua manutenção, como estratégia de atrair e fixar população jovem que se pretende fixar nos aglomerados onde nasceram.

03 – O Solo Rural, agora, designado por Solo Rústico, nomeadamente os aglomerados rurais, não apresenta alterações na sua classificação. Considera-se que no território de Arganil, estes se adaptam aos critérios de classificação e qualificação do solo definidos no DR 15/2015 e ao espírito e à estratégia de consolidação do povoamento rural.

Anexo 01

Fundamentação do processo de classificação e qualificação do solo urbano

Fichas [A a N], datadas de 28.02.2022, apresentadas na Conferência Procedimental de 27.10.2022

Alteração à 1.^a revisão do
Plano Diretor Municipal de ARGANIL

Relatório de Fundamentação

Anexo 01 – Análise de ponderação do processo de classificação e qualificação do
SOLO URBANO

FICHA A – **SÃO MARTINHO DA CORTIÇA**

Aglomerados

A Freguesia de São Martinho da Cortiça Integra os seguintes aglomerados e áreas que a seguir se enquadram nos critérios de classificação e qualificação do solo

Aglomerados Urbanos			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
01	Cerâmica Estrela Alva	Solo Urbano – Urbanizado Espaço de Atividade Económica	Espaços de Atividades Económicas
07	S. M. da Cortiça	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Residencial	Espaços Habitacionais
7a	S. M. da Cortiça	Solo Urbano – Urbanizável Espaço Residencial	Espaços Habitacionais
7b	S. M. da Cortiça	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Residencial	Espaços Habitacionais
10	Pombeiras e Urgueira	Solo Urbano – Urbanizado	Espaços Habitacionais
10a	Pombeiras e Urgueira	Espaço Residencial	Espaços Habitacionais
10b	Pombeiras e Urgueira	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Residencial	Espaços de Atividades Económicas

Aglomerados Rurais			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
2	Cavaleiro	Solo Rural Aglomerado Rural	Solo Rústico Aglomerado Rural
3	Carapinhal		
4	Sanguinheda		
5	Teixugueira		
6	Catraia dos Poços		
6a	Catraia dos Poços		
8	Vale de São Martinho		
9	Abrunheira		
11	Ponte da Mucela		
12	Mucelão		
13	Fronhas		
13a	Fronhas		
14	Sail		
15	Portela da Urgueira		
16	Vale de Espinho		
16a	Vale de Espinho		

Ficha A – Aglomerado Urbano de São Martinho da Cortiça

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Aglomerado 07	Classificação	Solo Urbano - Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço Residencial	Espaços Habitacional

01 - O **aglomerado 07** corresponde a um conjunto de lugares funcional e fisicamente ligados e articulados entre si ao longo de um conjunto de arruamentos urbanos estruturados e infraestruturados. São Martinho da Cortiça [onde se encontra Igreja Matriz, O centro Cultural e dispõe de um conjunto de serviços comerciais e de restauração de apoio. Desenvolve-se ao longo da EN17, para nascente, até ao lugar de Poços e para poente até aos lugares de Cortiça e Sobreira num *continuum* urbano de características, às vezes, marcadamente lineares. Para Sul e apoiado em arruamentos estruturados e infraestruturados estabelece-se a ligação aos lugares de Vale Matouco, Vale do Moinho e Vale de São Martinho.

02 - Na generalidade todos estes aglomerados integram um tecido urbano estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de classificação do solo enquanto “solo urbano” constante do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

- A] Dispõem ou têm a garantir de programação de execução no plano de investimentos das Águas do Centro Litoral, de Rede de abastecimento público de água e de drenagem de águas residuais domésticas.
- B] Dispõem de recolha e encaminhamento de resíduos sólidos urbanos;
- C] Os transportes escolares [TRANSDEV] complementada por uma rede privada de Táxis garantem os serviços necessários de transporte público;
- D] Os Equipamentos existentes seja na sede de Freguesia seja nos diversos lugares garantem o acesso fácil e funcional da população a esta rede de equipamento;
- E] Todos os aglomerados são servidos por rede elétrica e de telecomunicações com especial relevância para as redes 5 G.
- F] A continuidade e articulação destes lugares num *continuum* urbano consitui um importante pólo urbano no sistema urbano municipal tendo revelados nos últimos períodos intercensitário dinâmicas de crescimento significativas.

03 – Ainda assim, considerando o baixo nível de ocupação edificada, consideram-se duas áreas que se individualizam

7a	<p>Trata-se de uma área vazia, com ocupação atual de eucaliptal e pinhal. No entanto esta área integra os prédios com frente para a EN17 e constituem, por isso, terreno complementares aos terrenos urbanos com frente para o referido eixo.</p> <p>Pretende-se manter a classificação de solo como “solo urbano” permitindo assim uma edificabilidade mais recuada face à EN e adaptada às características topográficas da zona.</p> <p>Tal opção não implica reforço de infraestruturção ou de investimento municipal e permite, também, promover melhores práticas na defesa da floresta contra incêndios.</p> <p>Acentua-se, ainda, que neste tipo de território não existem práticas especulativas do solo sendo as dinâmicas de procura caracterizadas por moradias unifamiliares isoladas por parte da população jovem que deseja fixar-se nos aglomerados dos seus pais.</p>
-----------	---

7b	No caso da área 7b acentua-se a relação com a zona de equipamentos associada ao Grupo Desportivo e Cultural de São Martinho da Cortiça, com o Parque Infantil de São Martinho da Cortiça e com o Equipamentos existente.
-----------	--

04 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Urbano”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Espaço Habitacional”

Ficha A – Aglomerados Urbanos de Pombeiras e Urgueira

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Aglomerado 10	Classificação	Solo Urbano - Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço Residencial	Espaços Habitacional

01 - O **aglomerado 10** corresponde a um conjunto de lugares funcional e fisicamente ligados e articulados entre si ao longo de um conjunto de arruamentos urbanos estruturados e infraestruturados. Pombeiras é constituído por um pequeno núcleo de edificações, que se desenvolve ao longo da EM552, que constitui uma ligação ao IC6 e da EN17, onde dispõe de alguma atividade comercial, nomeadamente restauração de apoio, bem como algumas unidades industriais. Urgueira [onde se encontra a Capela de Urgueira], dispõe também de um conjunto de serviços comerciais e de restauração de apoio, bem como algumas unidades industriais. Este aglomerado desenvolve-se ao longo da EM522 e do caminho municipal 1333, para sul e para nascente, ao longo da rua das Forças Armadas e da rua União Recreativa, que no seu conjunto constituem um *continuum* urbano de características, às vezes, marcadamente lineares. Estes arruamentos estruturados e infraestruturados estabelecem a ligação à Capela de Santa Ana, aos lugares de Maladão e Avelar, na proximidade da Zona Industrial da Relvinha, bem como ao nó do IC6.

02 - Na generalidade estes aglomerados integram um tecido urbano estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de classificação do solo enquanto “solo urbano” constante do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

- A] Dispõem ou têm a garantir de programação de execução no plano de investimentos das Águas do Centro Litoral, de Rede de abastecimento público de água e de drenagem de águas residuais domésticas.
- B] Dispõem de recolha e encaminhamento de resíduos sólidos urbanos;
- C] Os transportes escolares [TRANSDEV] complementada por uma rede privada de Táxis garantem os serviços necessários de transporte público;
- D] Os Equipamentos existentes seja na sede de Freguesia seja nos diversos lugares garantem o acesso fácil e funcional da população a esta rede de equipamento;
- E] Todos os aglomerados são servidos por rede elétrica e de telecomunicações com especial relevância para as redes 5 G.
- F] A continuidade e articulação destes lugares num *continuum* urbano constitui um importante pólo urbano no sistema urbano municipal tendo revelados nos últimos períodos intercensitário dinâmicas de crescimento significativas.

03 – Ainda assim, considerando o baixo nível de ocupação edificada, consideram-se duas áreas que se individualizam

10a	Trata-se de uma área que constitui o prolongamento do Polo de Atividade Económica do Vale do Fojo. Trata-se de uma área ainda descomprometida, com acesso direto à EN17, na continuidade do espaço de atividade económica já existente, a sul, e que integra a UOPG 5 – Polo Industrial do Vale do Fojo, assumindo grande relevância na estruturação do espaço de atividade económica já existente e na captação de novas unidades indústrias. Esta área integra os prédios localizados na continuidade da Zona Industrial já existente, e constituem, por isso, terreno complementares aos terrenos urbanos já existente e destinados à instalação de unidades indústrias.
------------	---

	<p>Pretende-se manter a classificação de solo como “solo urbano – Espaços de Atividades Económicas” garantindo a estruturação e o prolongamento do espaço industrial já existente. Tal opção implica a elaboração de um Plano de Pormenor, que deve estabelecer o modelo de ocupação para a globalidade da área.</p>
10b	<p>Trata-se de uma área vazia, sem ocupação relevante. No entanto esta área integra os prédios com duas frentes, uma para a EN552 e outra para a rua das Forças Armadas e constituem, por isso, terreno complementares aos terrenos urbanos com frente para os referidos eixos. Pretende-se manter a classificação de solo como “solo urbano” permitindo assim uma edificabilidade que promova a conformação da malha edificada já existente e adaptada às características topográficas da zona.</p> <p>Tal opção não implica reforço de infraestruturação ou de investimento municipal e permite, também, promover a conformação e colmatação do perímetro urbano.</p> <p>Acentua-se, ainda, que neste tipo de território não existem práticas especulativas do solo sendo as dinâmicas de procura caracterizadas por moradias unifamiliares isoladas por parte da população jovem que deseja fixar-se nos aglomerados dos seus pais.</p>

04 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Urbano”

05 – A área 10a, adota a Qualificação do Solo – “Espaços de Atividades Económicas – UOPG 5 – Polo de Atividades Económicas de Vale do Fojo”.

06 – A área 10b, adota a Qualificação do Solo – “Espaços Habitacionais”.

Ficha **A – Aglomerado Rural de Cavaleiro**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 02	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 02** corresponde a um pequeno aglomerado de Cavaleiro, que se desenvolve ao longo da rua 11 de julho. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturação [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com S. M. da Cortiça. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturação com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha A – Aglomerado Rural de Carapinhal

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 03	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 03** corresponde a um pequeno aglomerado de **Carapinhal**, que se desenvolve ao longo de uma estrutura. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturação [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com S. M. da Cortiça. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturação com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha A – Aglomerado Rural de Sanguinheda

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 04	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 04** corresponde a um pequeno aglomerado de **Sanguinheda**, que se desenvolve ao longo da rua Irmandade Santíssimo Sacramento e rua Ribeiro e rua Dom Simão da Cunha. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturização [rede de abastecimento de água, rede de saneamento, rede elétrica, rede telecomunicações e rede de transportes públicos]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com S. M. da Cortiça. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha A – Aglomerado Rural de Teixugueira

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 05	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 05** corresponde a um pequeno aglomerado de **Teixugueira**, que se desenvolve ao longo de uma estrutura de arruamentos que se articulam entre si. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com S. M. da Cortiça. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha A – Aglomerado Rural de Catraia dos Poços

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 06	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 06** corresponde a um pequeno aglomerado de **Catraia dos Poços**, que se desenvolve ao longo da EN17, junto ao nó com o IC6. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturaração [rede de abastecimento de água, rede de saneamento, rede elétrica, rede telecomunicações e rede de transportes públicos]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com S. M. da Cortiça. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A) Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B) Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturaração com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C) Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D) São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E) A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Neste aglomerado, mesmo considerando o baixo nível de ocupação edificada, importa individualizar a seguinte área:

6a	<p>Trata-se de uma área em parte descomprometida. No entanto esta área integra os prédios com frentes para a EN17 e constituem, por isso, terreno complementares aos terrenos já edificados com frente para o referido eixo viário.</p> <p>Pretende-se manter a classificação de solo como “solo rústico – aglomerado rural” permitindo assim uma edificabilidade em parcela constituída que promova a conformação do aglomerado e da malha edificada já existente e fixação de população, sem implicar reforço de infraestruturaração ou de investimento municipal.</p>
-----------	--

04 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha A – Aglomerado Rural de Vale de S. Martinho

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 08	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 08** corresponde a um pequeno aglomerado de **Vale de S. Martinho**, que se desenvolve ao longo do arruamento principal que estrutura o aglomerado. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com S. M. da Cortiça. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha A – Aglomerado Rural de Abrunheira

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 09	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 09** corresponde a um pequeno aglomerado de **Abrunheira**, que se desenvolve ao longo do arruamento principal que estrutura o aglomerado (CM 1331). Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com S. M. da Cortiça. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha A – Aglomerado Rural de Ponte da Mucela

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 11	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 11** corresponde a um pequeno aglomerado de **Ponte da Mucela**, que se desenvolve ao longo de uma estrutura de arruamento que se articulam com o arruamento principal que estrutura o aglomerado (EN17), onde dispõe de alguma atividade comercial, nomeadamente restauração de apoio, bem como algumas unidades industriais. Este aglomerado está localizado na envolvente do Rio Alva, junto ao qual dispõe de uma Praia Fluvial (Praia Fluvial da Moenda). Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com S. M. da Cortiça. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha A – Aglomerado Rural de Mucelão

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 12	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 12** corresponde ao pequeno aglomerado de **Mucelão**, que se desenvolve ao longo de uma estrutura de arruamento que se articulam com o arruamento principal que estrutura o aglomerado (EN17), onde dispõe de alguma atividade comercial, nomeadamente restauração de apoio. Este aglomerado está localizado na envolvente Norte do Rio Alva. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com S. M. da Cortiça. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha A – Aglomerado Rural de Fronhas

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 13	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 13** corresponde a um pequeno aglomerado de **Fronhas**, que se desenvolve ao longo de uma estrutura de arruamento que se articulam entre si (rua Principal, rua do Passadouro, rua do Marmeleiro, rua Portal da Eira, rua Vale Monteiro, rua Portela do Carvalho), onde dispõe de alguma atividade comercial, nomeadamente restauração de apoio. Este aglomerado está localizado na envolvente do Rio Alva, a Norte da Albufeira da Barragem de Fronhas. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com S. M. da Cortiça. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Neste aglomerado, mesmo considerando o baixo nível de ocupação edificada, importa individualizar a seguinte área:

6a	Trata-se de uma área em parte descomprometida. No entanto esta área integra os prédios com frentes para a rua Vale Monteiro e constituem, por isso, terreno complementares aos terrenos já edificados com frente para o referido eixo viário. Pretende-se manter a classificação de solo como “solo rústico – aglomerado rural” permitindo assim uma edificabilidade em parcela constituída que promova a conformação do aglomerado e da malha edificada já existente e fixação de população, sem implicar reforço de infraestruturização ou de investimento municipal.
-----------	--

04 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha A – Aglomerado Rural de Sail

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 14	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 14** corresponde a um pequeno aglomerado de **Sail**, que se desenvolve ao longo de uma estrutura de arruamento que se articulam entre si, onde se localiza a Capela de São Tiago e onde dispõe de alguma atividade comercial, nomeadamente restauração de apoio. Este aglomerado está localizado na envolvente Norte do Rio Alva. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [rede de abastecimento de água, rede de saneamento, rede elétrica, rede telecomunicações e rede de transportes públicos]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com S. M. da Cortiça. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha A – Aglomerado Rural de Portela da Urgueira

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 15	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 15** corresponde ao pequeno aglomerado de **Portela da Urgueira**, que se desenvolve ao longo da rua Principal e da rua do Valeirinho, que se articulam com a EM522. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um pequeno núcleo de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com S. M. da Cortiça. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha A – Aglomerado Rural de Portela da Urgueira

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 15	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 15** corresponde ao pequeno aglomerado de **Portela da Urgueira**, que se desenvolve ao longo da rua Principal e da rua do Valeirinho, que se articulam com a EM522. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um pequeno núcleo de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com S. M. da Cortiça. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha A – Aglomerado Rural de Vale de Espinho

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 16	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 16** corresponde ao pequeno aglomerado de **Vale de Espinho**, que se desenvolve ao longo da rua de S. Pedro, que se articula com a EM522. Este aglomerado está localizado na envolvente Norte do Rio Alva. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com S. M. da Cortiça. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A) Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B) Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C) Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D) São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E) A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Neste aglomerado, mesmo considerando o baixo nível de ocupação edificada, importa individualizar a seguinte área:

6a	<p>Trata-se de uma área em parte descomprometida. No entanto esta área integra os prédios com frentes para a rua de S. Pedro e constituem, por isso, terreno complementares aos terrenos já edificados com frente para o referido eixo viário.</p> <p>Pretende-se manter a classificação de solo como “solo rústico – aglomerado rural” permitindo assim uma edificabilidade em parcela constituída que promova a conformação do aglomerado e da malha edificada já existente e fixação de população, sem implicar reforço de infraestruturização ou de investimento municipal.</p>
-----------	---

04 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Alteração à 1.^a revisão do
Plano Diretor Municipal de ARGANIL

Relatório de Fundamentação

Anexo 01 – Análise de ponderação do processo de classificação e qualificação do
SOLO URBANO

FICHA B – **POMBEIRO DA BEIRA**

Aglomerados

A Freguesia de Pombeiro da Beira integra os seguintes aglomerados e áreas que a seguir se enquadram nos critérios de classificação e qualificação do solo.

Aglomerados Urbanos			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
02	Torextrans	Espaço de Atividade Económica	Espaços de Atividades Económicas
06	Pombeiro da Beira	Espaço Urbano de Baixa Densidade	Espaços Urbanos de Baixa Densidade
6a	Póvoa da Rainha e Azenha	Espaço Urbano de Baixa Densidade	Espaços Urbanos de Baixa Densidade
18		Espaço de Atividade Económica	Espaços de Atividades Económicas

Aglomerados Rurais			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
1	Covais	Solo Rural Aglomerado Rural	Solo Rústico Aglomerado Rural
1a	Covais		
3	Vilarinho do Alva		
3a	Vilarinho do Alva		
4	Picadouro		
5	Bufalhão		
7	Lomba do Pombeiro		
8	Roda e Vale Diogo		
8a	Roda e Vale Diogo		
9	Priados		
10	Aldeia		
11	Arroça e Chapineira		
11a	Arroça e Chapineira		
12	Murganheira e Sta. Quitéria		
12a	Murganheira e Sta. Quitéria		
12b	Murganheira e Sta. Quitéria		
13	Salgueiral		
13a	Salgueiral		
14	Chãs Grandes		
15	Chãs Pequenas		
16	Alagoas		
16a	Chãs Pequenas		
16b	Chãs Pequenas		
17	Alagoas		
17a	Alagoas		
19	Ribeira de Aveia		
19a	Ribeira de Aveia		
20	Aveia		
20a	Aveia		
21	Aveia		
22	Casal do Frade		

Aglomerados Rurais			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
23	Alcaria		
24	Couços		
26	Servo		
25	Alcaria		

Ficha B – Aglomerado Urbano de Pombeiro da Beira e Rainha Santa

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2022]
Aglomerado 06	Classificação	Solo Urbano - Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço Urbano de Baixa Densidade	Espaços Urbanos de Baixa densidade

01 - O **aglomerado 06** corresponde a um conjunto de lugares funcional e fisicamente ligados e articulados entre si ao longo de um conjunto de arruamentos urbanos estruturados e infraestruturados, dos quais se destaca a EM522.

Pombeiro da Beira [onde se encontra Igreja Matriz, a Casa Mortuária, a Capela de Santo António, os CTT e dispõe de um conjunto de serviços comerciais e de restauração de apoio. Desenvolve-se ao longo de uma estrutura de arruamentos articulados entre si e apoiados na EN522. Esta ligação entre estes dois aglomerados constitui um *continuum* urbano de características, às vezes, marcadamente lineares. Trata-se de um arruamento estruturado e infraestruturado, que se estabelece a ligação aos lugares de Lomba do Pombeiro e Murganheira.

02 - Na generalidade todos estes aglomerados integram um tecido urbano estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de classificação do solo enquanto “solo urbano” constante do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

- A] Dispõem ou têm a garantir de programação de execução no plano de investimentos das Águas do Centro Litoral, de Rede de abastecimento público de água e de drenagem de águas residuais domésticas.
- B] Dispõem de recolha e encaminhamento de resíduos sólidos urbanos;
- C] Os transportes escolares [TRANSDEV] complementada por uma rede privada de Táxis garantem os serviços necessários de transporte público;
- D] Os Equipamentos existentes seja na sede de Freguesia seja nos diversos lugares garantem o acesso fácil e funcional da população a esta rede de equipamento;
- E] Todos os aglomerados são servidos por rede elétrica e de telecomunicações com especial relevância para as redes 5 G.
- F] A continuidade e articulação destes lugares num *continuum* urbano constitui um importante pólo urbano no sistema urbano municipal tendo revelados nos últimos períodos intercensitário dinâmicas de crescimento significativas.

03 – Ainda assim, considerando o baixo nível de ocupação edificada, consideram-se duas áreas que se individualizam

6a	<p>Trata-se de uma área descomprometida, sem ocupação relevante. No entanto esta área integra os prédios com frente para a EM522 e constituem, por isso, terreno complementares aos terrenos urbanos com frente para o referido eixo.</p> <p>Pretende-se manter a classificação de solo como “solo urbano” permitindo assim uma edificabilidade mais recuada face à EM e adaptada às características topográficas da zona.</p> <p>Tal opção não implica reforço de infraestruturização ou de investimento municipal.</p> <p>Acentua-se, ainda, que neste tipo de território não existem práticas especulativas do solo sendo as dinâmicas de procura caracterizadas por moradias unifamiliares isoladas por parte da população jovem que deseja fixar-se nos aglomerados dos seus pais.</p>
-----------	---

04 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Urbano”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa Densidade”

Ficha B – Aglomerados Urbanos – Polo de Atividade Económica

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2022]
Aglomerado 02	Classificação	Solo Urbano - Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço de Atividade Económica	Espaços de Atividades Económicas

01 - A **área 02** corresponde a uma área que constitui um Polo de Atividade Económica, onde se encontra atualmente instalada uma empresa de transportes internacionais – Torextrans e o restaurante “O Travesso”. Trata-se de uma área comprometida, servida por arruamento existente e infraestruturado, assumindo relevância na manutenção do espaço de atividade económica já existente.

02 – Esta área constitui um pequeno espaço de atividades económicas, estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de classificação do solo enquanto “solo urbano” constante do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Dispõem ou têm a garantir de programação de execução no plano de investimentos das Águas do Centro Litoral, de Rede de abastecimento público de água e de drenagem de águas residuais domésticas.

B] Dispõem de recolha e encaminhamento de resíduos sólidos urbanos;

C] Os transportes escolares [TRANSDEV] complementada por uma rede privada de Táxis garantem os serviços necessários de transporte público;

D] Os Equipamentos existentes seja na sede de Freguesia seja nos diversos lugares garantem o acesso fácil e funcional da população a esta rede de equipamento;

E] Está servido por rede elétrica e de telecomunicações com especial relevância para as redes 5 G.

F] A continuidade deste polo industrial constitui um importante espaço no desenvolvimento económico do município.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Urbano”.

04 – A área 10a, adota a Qualificação do Solo – “Espaços de Atividades Económicas”.

Ficha B – Aglomerados Urbanos – Polo de Atividade Económica de Alagoas

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2022]
Aglomerado 18	Classificação	Solo Urbano - Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço de Atividade Económica	Espaços de Atividades Económicas

01 - A **área 18** corresponde a uma área que constitui um Polo de Atividade Económica de Alagoas, onde se encontram atualmente instaladas algumas unidades industriais, localizadas na envolvente da EM522. Trata-se de uma área parcialmente comprometida, servida por arruamento existente e infraestruturado, assumindo relevância na estruturação e manutenção do espaço de atividade económica já existente.

02 – Esta área constitui um pequeno espaço de atividades económicas, que carece de alguma estruturação, significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de classificação do solo enquanto “solo urbano” constante do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

- A] Dispõem ou têm a garantir de programação de execução no plano de investimentos das Águas do Centro Litoral, de Rede de abastecimento público de água e de drenagem de águas residuais domésticas.
- B] Dispõem de recolha e encaminhamento de resíduos sólidos urbanos;
- C] Os transportes escolares [TRANSDEV] complementada por uma rede privada de Táxis garantem os serviços necessários de transporte público;
- D] Os Equipamentos existentes seja na sede de Freguesia seja nos diversos lugares garantem o acesso fácil e funcional da população a esta rede de equipamento;
- E] Está servido por rede elétrica e de telecomunicações com especial relevância para as redes 5 G.
- F] A continuidade deste polo industrial constitui um importante espaço no desenvolvimento económico do município.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Urbano”.

04 – A área 10a, adota a Qualificação do Solo – “Espaços de Atividades Económicas”.

Ficha **B – Aglomerado Rural de Covais**

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 01	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 01** corresponde a um pequeno aglomerado de Covais, que se desenvolve ao longo de uma estrutura de arruamento que se articulam entre si e com o CM1333. Este aglomerado localiza-se na envolvente Norte do Rio Alva, onde se encontra a Capela de Covões e a Capela de Santa Ana. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com Arganil. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerado Rural de Vilarinho do Alva

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 03	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 03** corresponde a um pequeno aglomerado de **Vilarinho do Alva**, que se desenvolve ao longo de uma estrutura de arruamentos que se articulam entre si e com o CM1248. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Neste aglomerado, mesmo considerando o baixo nível de ocupação edificada, importa individualizar a seguinte área:

3a	Trata-se de uma área em parte descomprometida. No entanto esta área integra os prédios com frentes para arruamentos existentes e infraestruturados e constituem, por isso, terreno complementares aos terrenos já edificados com frente para o referido eixos viários. Pretende-se manter a classificação de solo como “solo rústico – aglomerado rural” permitindo assim uma edificabilidade em parcela constituída que promova a conformação do aglomerado e da malha edificada já existente e fixação de população, sem implicar reforço de infraestruturização ou de investimento municipal.
-----------	---

04 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerado Rural de Picadouro

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 04	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 04** corresponde a um pequeno aglomerado de **Picadouro**, que se desenvolve ao longo de uma estrutura de arruamentos que se articulam entre si. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturização [soluções autónomas] e rede de transportes públicos. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerado Rural de Bufalhão

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 05	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 05** corresponde a um pequeno aglomerado de **Bufalhão**, que se desenvolve ao longo de uma estrutura de arruamentos que se articulam entre si. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e de uma unidade de alojamento local e que apresenta estrutura e infraestruturização [soluções autónomas]. Em termos de acesso a equipamentos de uso público, dispõem de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerado Rural de Lomba do Pombeiro

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 07	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 07** corresponde a um pequeno aglomerado de **Lomba do Pombeiro**, que se desenvolve ao longo de uma estrutura de arruamentos que se articulam com a EM522. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturização [soluções autónomas], e rede de transportes públicos. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com a sede de freguesia. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerado Rural de Roda e Vale Diogo

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 08	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 08** corresponde a um pequeno aglomerado de **Roda e Vale Diogo**, que se desenvolve ao longo do arruamento principal que estrutura o aglomerado [EM522]. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas] e rede de transportes públicos. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com a sede de freguesia. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Neste aglomerado, mesmo considerando o baixo nível de ocupação edificada, importa individualizar a seguinte área:

8a	Trata-se de um troço da EM523, que constitui uma área em parte descomprometida. No entanto esta área integra os prédios com frentes para EM523 e constituem, por isso, terreno complementares aos terrenos já edificados com frente para o referido eixos viários. Pretende-se manter a classificação de solo como “solo rústico – aglomerado rural” permitindo assim uma edificabilidade em parcela constituída que promova a conformação do aglomerado e da malha edificada já existente e fixação de população, sem implicar reforço de infraestruturização ou de investimento municipal.
-----------	---

04 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerado Rural de Priados

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 09	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 09** corresponde a um pequeno aglomerado de **Priados**, que se desenvolve ao longo da rua Francisco Lopes da Costa, que estrutura o aglomerado e onde se encontra a Capela de Santa Teresinha. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com S. M. da Cortiça. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerado Rural de Aldeia

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 10	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 10** corresponde a um pequeno aglomerado de **Aldeia**, que se desenvolve ao longo da EM522 e que estrutura o aglomerado, onde se encontra o B&W Hotel Rural e a Capela de Nª Senhora do Loureiro. Este aglomerado está localizado na proximidade de Pombeiro da Beira. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares, um Hotel Rural e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas]. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerados Rurais de Arroça e Chapinheira

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 11	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 11** corresponde aos pequenos aglomerados de **Arroça e Chapinheira**, que se desenvolvem ao longo de uma estrutura de arruamento que se articulam com o arruamento principal que estrutura o aglomerado (EM522). Este aglomerado está localizado no limite Sul da freguesia, onde se encontra a Casa Rural da Chapinheira. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas] e rede de transportes públicos. Dispõem de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

- A) Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.
- B) Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.
- C) Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.
- D) São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.
- E) A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Neste aglomerado, mesmo considerando o baixo nível de ocupação edificada, importa individualizar a seguinte área:

11a	Trata-se de uma área em parte descomprometida. No entanto esta área integra os prédios com frentes para EM522 já infraestruturada e constituem, por isso, terreno complementares aos terrenos já edificados com frente para o referido eixo viário. Pretende-se manter a classificação de solo como “solo rústico – aglomerado rural” permitindo assim uma edificabilidade em parcela constituída que promova a conformação do aglomerado e da malha edificada já existente e fixação de população, sem implicar reforço de infraestruturização ou de investimento municipal.
------------	--

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerados Rurais de Murganheira e Santa Quitéria

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 12	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 12** corresponde aos aglomerados de **Murganheira e Santa Quitéria**, que se desenvolvem ao longo de uma estrutura de arruamento que se articulam entre si e com a EM522, onde dispõe de alguma atividade comercial, nomeadamente restauração de apoio e se localiza o Santuário de Santa Quitéria. Este aglomerado constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturização [soluções autónomas] e rede de transportes públicos. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A) Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B) Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C) Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D) São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E) A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Neste aglomerado, mesmo considerando o baixo nível de ocupação edificada, importa individualizar a seguinte área:

12a	Trata-se de uma área em parte descomprometida. No entanto esta área integra os prédios com duas frentes para arruamentos existentes e constituem, por isso, terrenos complementares aos terrenos já edificados com frente para os referidos eixos viários. Pretende-se manter a classificação de solo como “solo rústico – aglomerado rural” permitindo assim uma edificabilidade em parcela constituída que promova a conformação do aglomerado e da malha edificada já existente e fixação de população, sem implicar reforço de infraestruturização ou de investimento municipal.
------------	---

12b	<p>Trata-se de uma área vazia, sem ocupação relevante, que acentua a relação com a zona associada ao Santuário de Santa Quitéria. No entanto esta área integra os prédios com frente para a EN17 e constituem, por isso, terreno complementares aos terrenos urbanos com frente para um arruamento existente e infraestruturado.</p> <p>Pretende-se manter a classificação de solo como “solo rústico – aglomerado rural” permitindo assim a edificabilidade em parcela constituída e adaptada às características topográficas da zona.</p> <p>Tal opção não implica reforço de infraestruturacão ou de investimento municipal.</p> <p>Acentua-se, ainda, que neste tipo de território não existem práticas especulativas do solo sendo as dinâmicas de procura caracterizadas por moradias unifamiliares isoladas por parte da população jovem que deseja fixar-se nos aglomerados dos seus pais.</p>
------------	--

04 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerado Rural de Salgueiral

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 13	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 13** corresponde a um pequeno aglomerado de **Salgueiral**, que se desenvolve ao longo de uma estrutura de arruamento que se articulam entre si e se relacionam com a EM522. Este aglomerado constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturção [soluções autónomas] e rede de transportes públicos. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturção com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Neste aglomerado, mesmo considerando o baixo nível de ocupação edificada, importa individualizar a seguinte área:

13a	Trata-se de uma área em parte descomprometida. No entanto esta área integra os prédios com duas frentes para arruamentos existentes e constituem, por isso, terrenos complementares aos terrenos já edificados com frente para os referidos eixos viários. Pretende-se manter a classificação de solo como “solo rústico – aglomerado rural” permitindo assim uma edificabilidade em parcela constituída que promova a conformação do aglomerado e da malha edificada já existente e fixação de população, sem implicar reforço de infraestruturção ou de investimento municipal.
------------	--

04 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerado Rural de Chãs Grandes

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 14	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 14** corresponde ao pequeno aglomerado de **Chãs Grandes**, que se desenvolve ao longo da estrada dos Lameiros. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um pequeno núcleo de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerado Rural de Chãs Pequenas

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 15	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 15** corresponde ao pequeno aglomerado de **Chãs Pequenas**, que se desenvolve ao longo da estrada dos Lameiros e rua da Paz. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um pequeno núcleo de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerado Rural de Alagoas

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 16	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 16** corresponde ao pequeno aglomerado de **Alagoas**, que se desenvolve ao longo da rua Comendador Lopes Ferreira e Av. Américo Duarte da Silva, onde se localiza a Capela de Alagoas. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um pequeno núcleo de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Neste aglomerado, mesmo considerando o baixo nível de ocupação edificada, importa individualizar a seguinte área:

16a	<p>Trata-se de uma área em parte descomprometida. No entanto esta área integra os prédios com duas frentes para rua Comendador Lopes Ferreira, localizada no lugar de Sernadela e constituem, por isso, terrenos complementares aos terrenos já edificados com frente para os referidos eixos viários.</p> <p>Pretende-se manter a classificação de solo como “solo rústico – aglomerado rural” permitindo assim uma edificabilidade em parcela constituída que promova a conformação do aglomerado e da malha edificada já existente e fixação de população, sem implicar reforço de infraestruturização ou de investimento municipal.</p>
------------	---

16b	<p>Trata-se de uma área vazia, sem ocupação relevante, que integra as frentes para a estrada das Alagoas e constituem, por isso, terrenos complementares aos terrenos urbanos com frente para um arruamento existente e infraestruturado.</p> <p>Pretende-se manter a classificação de solo como “solo rústico – aglomerado rural” permitindo assim a edificabilidade em parcela constituída e adaptada às características topográficas da zona.</p> <p>Tal opção não implica reforço de infraestruturacão ou de investimento municipal.</p> <p>Acentua-se, ainda, que neste tipo de território não existem práticas especulativas do solo sendo as dinâmicas de procura caracterizadas por moradias unifamiliares isoladas por parte da população jovem que deseja fixar-se nos aglomerados dos seus pais.</p>
------------	---

04 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerado Rural de Alagoas

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 17	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 17** corresponde ao pequeno aglomerado de **Alagoas**, que se desenvolve ao longo da rua das Barrocas. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um pequeno núcleo de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com S. M. da Cortiça. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Neste aglomerado, mesmo considerando o baixo nível de ocupação edificada, importa individualizar a seguinte área:

16a	<p>Trata-se de uma área em parte descomprometida. No entanto esta área integra os prédios com duas frentes para rua das Barrocas, e constituem, por isso, terrenos complementares aos terrenos já edificados com frente para os referidos eixos viários.</p> <p>Pretende-se manter a classificação de solo como “solo rústico – aglomerado rural” permitindo assim uma edificabilidade em parcela constituída que promova a conformação do aglomerado e da malha edificada já existente e fixação de população, sem implicar reforço de infraestruturização ou de investimento municipal.</p>
------------	---

04 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerado Rural de Vale de Ribeira da Aveia

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 19	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 19** corresponde ao pequeno aglomerado de **Ribeira da Aveia**, que se desenvolve ao longo do Caminho municipal 1335. Este aglomerado está localizado na envolvente Sul do Rio Alva. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A) Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B) Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C) Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D) São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E) A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Neste aglomerado, mesmo considerando o baixo nível de ocupação edificada, importa individualizar a seguinte área:

19a	Trata-se de uma área em parte descomprometida. No entanto esta área integra os prédios com frentes para o caminho municipal e constituem, por isso, terreno complementares aos terrenos já edificados com frente para o referido eixo viário. Pretende-se manter a classificação de solo como “solo rústico – aglomerado rural” permitindo assim uma edificabilidade em parcela constituída que promova a conformação do aglomerado e da malha edificada já existente e fixação de população, sem implicar reforço de infraestruturização ou de investimento municipal.
------------	--

04 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha V – Aglomerado Rural de Vale de Ribeira da Aveia

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 20	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 20** corresponde ao pequeno aglomerado de **Ribeira da Aveia**, que se desenvolve ao longo do Caminho municipal 1335. Este aglomerado está localizado na envolvente Sul do Rio Alva. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A) Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B) Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C) Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D) São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E) A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Neste aglomerado, mesmo considerando o baixo nível de ocupação edificada, importa individualizar a seguinte área:

20a	<p>Trata-se de uma área em parte descomprometida. No entanto esta área integra os prédios com frentes para o caminho municipal e constituem, por isso, terreno complementares aos terrenos já edificados com frente para o referido eixo viário já infraestruturado.</p> <p>Pretende-se manter a classificação de solo como “solo rústico – aglomerado rural” permitindo assim uma edificabilidade em parcela constituída que promova a conformação do aglomerado e da malha edificada já existente e fixação de população, sem implicar reforço de infraestruturização ou de investimento municipal.</p>
------------	---

04 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerado Rural de Aveia

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 21	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 21** corresponde ao pequeno aglomerado de **Aveia**, que se desenvolve ao longo do arruamento que estrutura o aglomerado, onde se localiza a Capela de Aveia. Constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerado Rural de Vale de Casal do Frade

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 22	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 22** corresponde ao pequeno aglomerado de **Casal do Frade**, que se desenvolve ao longo de uma estrutura de arruamentos, que se articulam entre si, onde se destaca a rua António Batista Cardoso. Este aglomerado constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **B – Aglomerado Rural de Alcaria**

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 23	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 23** corresponde ao pequeno aglomerado de **Alcaria**, que se desenvolve ao longo do caminho municipal 1336. Este aglomerado constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **B – Aglomerado Rural de Couços**

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 24	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 24** corresponde ao pequeno aglomerado de **Couços**, que se desenvolve ao longo do caminho municipal 1336, onde se localiza a Capela de Couços. Este aglomerado constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha B – Aglomerado Rural de Alcaria

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 25	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 25** corresponde ao pequeno aglomerado de **Alcaria**, que se desenvolve ao longo do caminho municipal 1336. Este aglomerado constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **B – Aglomerado Rural de Servo**

		1.ª Revisão do PDMA [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 26	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - O **aglomerado 26** corresponde ao pequeno aglomerado de **Servo**, que se desenvolve ao longo de uma estrutura de arruamentos que se articulam com o caminho municipal 1337. Este aglomerado constitui um espaço com baixa densidade de ocupação, que integra um conjunto de moradias unifamiliares e que apresenta estrutura linear e infraestruturização [soluções autónomas]. Dispõem de equipamentos e de relação de proximidade com Pombeiro da Beira. Trata-se de um modelo de ocupação assumido na estratégia de consolidação do povoamento rural.

02 - Este aglomerado integra um tecido edificado estruturado e significativamente consolidado e onde é possível garantir o cumprimento dos critérios de delimitação e classificação do solo enquanto “aglomerados rurais” constante da alínea d) do artigo 23º do Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto designadamente:

A] Correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

B] Estão regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

C] Correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

D] São delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local.

E] A delimitação destes aglomerados enquadra-se numa estratégia de consolidação do povoamento rural.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Alteração à 1.^a revisão do
Plano Diretor Municipal de ARGANIL

Relatório de Fundamentação

Anexo 01 – Análise de ponderação do processo de classificação e qualificação do
SOLO URBANO

FICHA C – **SARZEDO**

Aglomerados

A Freguesia de SARZEDO Integra os seguintes aglomerados e áreas que a seguir se enquadram nos critérios de classificação e qualificação do solo.

Aglomerados Urbanos			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
01	Zona Industrial de Sarzedo. Área existente e zona de expansão	Solo Urbano – Solo Urbanizado / Espaço de Atividade Económica Solo Urbano – Solo Urbanizável / Espaço de Atividade Económica [UOPG 04]	Solo Espaços de Atividades Económicas
03	Complexo Desportivo de Sarzedo	Solo Urbano – Urbanizado Espaço de Uso Especial – Equipamentos Solo Urbano – Urbanizável Espaço de Uso Especial – Equipamentos	Solo Urbano Espaços de Uso Especial - Equipamento
04	Aglomerado de Sarzedo	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Residencial	Solo Urbano Espaços Habitacionais

Aglomerados Rurais			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
02	Aglomerado na Rua do Lameiro	Solo Rural Aglomerado Rural	Solo Rústico Aglomerado Rural

Ficha C – Aglomerado Urbano de SARZEDO

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Aglomerado / Área 01	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado Solo Urbano – Urbanizável [UOPG 04]	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço de Atividades Económicas	Espaço de Atividades Económicas

01 – A área 01 corresponde à zona industrial de Sarzedo. O PDM de 2015 classifica esta área como:
 A) Solo Urbano – Urbanizado / Espaço de Atividade Económica abrangendo a unidade industrial existente da Pinewells.
 B) Solo Urbano – Urbanizável / Espaço de Atividade Económica abrangendo a área de expansão da área industrial existente. Esta área integra a UOPG 04. [**área 1a**]

02 – Atualmente, com a entrada em vigor do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Relvinha [Aviso 12119 – A/2019, Diário da República, n.º 142, 2.ª Série, Parte H, de 26 de julho de 2019] e com a execução das obras de urbanização [concluídas em finais de 2021, início de 2022] toda a área encontra-se urbanizada e dispendo de todas as rede de infraestruturaração.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Urbano”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Espaço de Atividades Económicas”

Ficha C – Aglomerado Urbano de SARZEDO

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Aglomerado / Área 03	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado Solo Urbano – Urbanizável	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço de Uso Especial - Equipamentos	Espaço de Uso Especial - Equipamentos

01 – A área 03 corresponde às instalações do Complexo Desportivo de Sarzedo. Integra equipamentos edificados [Pavilhão e áreas administrativas] e áreas descobertas [campos e espaços informais de recreio ed e lazer]. A área identificada como [**área 1a**] integra parte dessa área envolvente dos equipamentos e integra o Complexo Desportivo.

02 – A unidade relativa ao Complexo Desportivo dispõe de infraestruturaração e enquadra-se em todos os critérios de classificação e qualificação do solo como “solo urbano”. É evidente a relação com a centralidade de Sarzedo, seja física seja funcional e integra o perímetro urbano do aglomerado.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Urbano”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Espaços de Uso Especial - Equipamentos”

Ficha **C – Aglomerado Urbano de SARZEDO**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Aglomerado / Área 04	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço Residencial	Espaços Habitacionais

01 – A área 04 corresponde ao aglomerado de Sarzedo. Este aglomerado apoia-se num conjunto de arruamentos estruturados, infraestruturados e com significado nível de consolidação. Predomina a tipologia de moradia unifamiliares desenvolvidas em dois pisos e associada a quintal ou terreno complementar [permite práticas agrícolas de complementaridade ou de lazer].

02 – O núcleo tradicional [antigo] representa o centro da Freguesia e assume o papel de uma das principais centralidades do município de Arganil.

03 – O aglomerado apresenta dois pólos separados pela N342-2. O centro da freguesia e o principal aglomerado situa-se a poente do referido eixo. É nele que se concentram os principais equipamentos e as principais unidade de comércio e de serviços. O aglomerado situado na parte nascente da N342-2 é estruturado pelas ruas Estrada da Serra, Rua da Comissão de Melhoramentos e Rua Estrada da Malhadinha. Nesta área identificam-se duas áreas que revelam menor nível de consolidação edificada mas que dispõem das redes de infraestruturação que lhes permite o enquadramento nos critérios de classificação do solo como “solo urbano” [4a e 4b].

04 – O aglomerado apresenta uma relação com o Rio Alva em especial o polo do aglomerado que se situa a nascente da N342-2. É nesta zona que se encontram o Parque de Municipal de Campismo, a Praia Fluvial Valeiro do Barco e um conjunto de equipamentos e infraestruturas desportivas [campo de ténis, campo de volley e piscina]

05 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Urbano”

06 – Adota a Qualificação do Solo – “Espaços Habitacionais”

Ficha C – Aglomerado Rural / Rua Lameiro

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Aglomerado 02	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 - A freguesia de SARZEDO apresenta, apenas, a delimitação de um aglomerado rural. Este aglomerado apoia-se na Rua do Lameiro e constitui um pequeno núcleo de habitações. A presente proposta de alteração do PDM de Arganil não promove qualquer alteração a essa classificação e qualificação do solo nem na delimitação do referido aglomerado.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Adota a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Alteração à 1.^a revisão do
Plano Diretor Municipal de ARGANIL

Relatório de Fundamentação

Anexo 01 – Análise de ponderação do processo de classificação e qualificação do
SOLO URBANO

FICHA D – **SECARIAS**

Aglomerados

A Freguesia de SECARIAS Integra os seguintes aglomerados e áreas que a seguir se enquadram nos critérios de classificação e qualificação do solo.

Aglomerados Urbanos			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
01	Praia Fluvial da Cascalheira	Solo Urbano – Urbanizado Espaço de Uso Especial / Equipamento / Verde	Solo Urbano Espaços de Uso Especial / Equipamento Espaços de Uso Especial / Verde
05	Aglomerado de Secarias	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Residencial	Solo Urbano Espaços Habitacionais

Aglomerados Rurais			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
02	Aglomerado Rural	Solo Rural Aglomerado Rural	Solo Rústico Aglomerado Rural
03	Aglomerado Rural – Quinta da Meda		
04	Aglomerado Rural – N342/N337		
05	Aglomerado Rural – Cansado		

Ficha D – Aglomerado Urbano de SECARIAS

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 01	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço de Uso Especial – Equipamentos Espaço Verde	Espaço de Uso Especial – Equipamentos Espaço Verde

01 – A área 01 corresponde à Praia Fluvial da Cascalheira. Dispõe de uma relação direta de fruição do Rio Alva e integra zonas verdes de recreio e de lazer e ainda a “Casa do Rio”.

02 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Urbano”

03 – Adota a Qualificação do Solo – “Espaço de Uso Especial – Equipamentos” e “Espaços Verdes”.

Ficha D – Aglomerado Urbano de SECARIAS

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 05	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço Residencial	Espaços Habitacionais

01 – A área 05 corresponde ao aglomerado de SECARIA e integra o centro administrativo da freguesia. e integra o perímetro urbano do aglomerado. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Secarias representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 – Ainda assim destacam-se duas áreas [5a e 5b] classificadas como “solo urbano” que se apoiam em arruamentos em execução e beneficiação e que não apresentam, ainda, edificabilidade. Trata-se de arruamentos com execução e infraestruturização programada e que representam, para o município e em especial para Secarias, um valor social e estratégico relevante para a fixação da população mais jovem e para o apoio ao regresso de emigrantes. Esta opção municipal contribui decisivamente para a inversão do quadro de recessão demográfica e enquadra-se e articula-se com a estratégia local de habitação [desígnio nacional e regional] cujo processo de implementação se encontra em curso.

04 – O quadro seguinte sistematiza e apresenta a programação da execução do referido arruamento.

UOPG 03		
Programação / Execução		
Instrumento	Projeto de Infraestruturização	Envolve proprietários, Junta de Freguesia e Câmara Municipal
Iniciativa	Proprietários	
Sistema	Cooperação	
Contrato de Urbanização	Proprietários	O contrato de urbanização estabelece que a responsabilidade pela execução das infraestruturas num quadro de cooperação liderado pelo município e envolvendo a Junta de Freguesia
	Município	A consolidar até final de 2024 mediante elaboração dos estudos de estruturação urbanística. Eventual Unidade de Execução com Sistema de Execução de Cooperação
Estimativa de Investimento [valores de referência]	750.000 €. A iniciativa e execução é da responsabilidade do município em articulação com proprietários/interessados. Em caso da necessidade de intervenção municipal impositiva pela inação de proprietários compete ao município dinamizar ou intervir [sistema impositivo].	
Início das Obras de Urbanização	2025	
Intervenção Municipal	Se até 2027 o processo de infraestruturização não estiver concluído é dever do município intervir impositivamente assumindo o sistema de execução por imposição administrativa, integrado ou não, em unidade de execução.	
A CMB inscreve e afetas verbas relativas aos processos de urbanização / infraestruturização nos Planos de Atividades e Orçamentos Municipais subsequentes, caso aplicável.		2023 e seguintes

05 - Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

06 – Adota a Qualificação do Solo – “Espaços Habitacionais”.

Ficha D – Aglomerado Rural / Vale Peitalva

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 02	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 02 corresponde a um pequeno aglomerado rural que se apoia na influência da N342 e que se desenvolve ao longo de um arruamento perpendicular a este eixo. Integra cerca de 11 moradias e encontra-se estabilizado

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha D – Aglomerado Rural / Pai de Espada

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 03	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 03 corresponde a um pequeno aglomerado rural que se apoia na influência da N342 e que se desenvolve ao longo de um arruamento perpendicular a este eixo. Apesar de Integrar um nível de consolidação edificada relativamente baixo [**área 3a**] o arruamento dispõe de um adequado nível de infraestruturização. O aglomerado tem articula-se e integra o desenvolvimento do aglomerado rural situado, a norte, na freguesia vizinha.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha D – Aglomerado Rural / Secarias

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 04	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 04 corresponde a um pequeno aglomerado rural que se apoia na influência da N337 [na confluência com a N342] e que se desenvolve ao longo desse arruamento. Trata-se de um aglomerado com forte relação com a centralidade de Secaria mas que não integra o perímetro urbano desta centralidade. Estabelece a relação entre Secarias e a Praia Fluvial de Cascalheira e a confluência dos eixos referidos proporciona a presença de unidade de pequeno comércio como o “snack – Bar Mendes”.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha D – Aglomerado Rural / Cansado

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 06	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 06 corresponde a um pequeno aglomerado rural que se apoia num conjunto de arruamentos, na influência da N342. A proximidade [e contiguidade] com a Zona Industrial de Vale das Zebras e com o aglomerado urbano da Portelinha [ambos a sul] e do campo de treinos dos Bombeiros [a norte] proporciona uma dinâmica interessante de vida social própria de aglomerados urbanos. O troço de arruamento [6a] embora apresente baixo nível de ocupação edificada sustenta-se em arruamento existente e infraestruturado que apoia e serve, também, a zona industrial de Vale das Zebras.

02 – No entanto as características da ocupação urbana integram as especificidades de classificação e qualificação do solo como solo rústico, aglomerado rural. Enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Alteração à 1.^a revisão do
Plano Diretor Municipal de ARGANIL

Relatório de Fundamentação

Anexo 01 – Análise de ponderação do processo de classificação e qualificação do
SOLO URBANO

FICHA E – **ARGANIL**

Aglomerados

A Freguesia de ARGANIL Integra os seguintes aglomerados e áreas que a seguir se enquadram nos critérios de classificação e qualificação do solo.

Aglomerados Urbanos			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
01	Maladão e Cadavais	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade	Solo Urbano Espaços Urbanos de Baixa Densidade
02			
03			
07	Vale Nogueira		
09	Arganil	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Residencial	Solo Urbano Espaços Habitacionais
10	Alagoa	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade	Solo Urbano Espaços Urbanos de Baixa Densidade
17	Lomba	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade	Solo Urbano Espaços Urbanos de Baixa Densidade
18	Nogueira		
19			

Aglomerados Rurais			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
04	Sarcina	Solo Rural Aglomerado Rural	Solo Rústico Aglomerado Rural
05			
06			
08	Vale Nicolau		
11	Valbona		
12	Rochele e Liboreiro		
13			
14	Vale Cordeiro		
15	Casal de S. José		
16	Pereiro		
20	Aveleira		
21	Torrezelas		

Ficha E – Aglomerado Urbano de Maladão e Cadavais

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
01	Qualificação	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Espaços Urbanos de Baixa Densidade
02			
03			

01 – As áreas 01 e 02 correspondem aos aglomerados de MALADÃO E CADAVAIS. Trata-se de aglomerados perfeitamente consolidados, estruturados e infraestruturados. Os aglomerados dispõem de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Secarias representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – Assinalada, ainda, na área 03, um conjunto de edificações na envolvente da Ermida de Nossa Senhora da Saúde e que se relaciona com os referidos aglomerados.

03 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

04 - Mantêm a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

05 – Mantêm a Qualificação do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa Densidade”.

Ficha **E** – Aglomerado Urbano de **Vale Nogueira**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 07	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Espaços Urbanos de Baixa Densidade

01 – A área 07 corresponde ao aglomerado de VALE NOGUEIRA. Trata-se de um aglomerado perfeitamente consolidado, estruturado e infraestruturado. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Secarias representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 – Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa Densidade”.

Ficha **E** – Aglomerado Urbano de **Arganil**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 09	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado Solo Urbano - Urbanizável	Solo Urbano
	Qualificação	Espaços Centrais Espaços Habitacionais Espaços Urbanos de Baixa Densidade Espaços de Atividade Económica Espaços de Uso Especial – Equipamentos Espaços de Uso Especial – Turismo Espaços Verdes	Espaços Urbanos de Baixa Densidade

01 – A área 09 corresponde ao aglomerado de ARGANIL, principal centralidade política e administrativa do município [sede de concelho]. Na generalidade trata-se de um aglomerado perfeitamente consolidado, estruturado e infraestruturado. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Secarias representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – Os “Espaços de Uso Especial – Equipamentos; Espaços de Uso Especial – Turismo; Espaços de Atividades Económicas e Espaços Verdes” mantêm a mesma classificação e qualificação do solo pois incidem sobre usos e ocupações existentes e específicas.

03 – Destacam-se, no entanto, um conjunto de áreas classificadas como “solo urbano” que se apoiam em arruamentos ou áreas em execução, beneficiação ou programação e que não apresentam, ainda, edificabilidade. Nos pontos seguintes apresenta-se cada uma dessas áreas.

04 – **Área 9a** corresponde a uma área não edificada, sem dimensão relevante e apoiada em arruamento existente e consolidado. Mantém a classificação e qualificação do solo como Solo Urbano – Espaços Habitacionais”.

04 – **Área 9b** corresponde que integra a UOPG 01. Esta UOPG ainda não foi executada. Mantém a opção municipal por programar o solo mantendo, por isso, a classificação e qualificação do solo como Solo Urbano – Espaços Habitacionais”. O quadro seguinte sistematiza e apresenta a programação da execução da referida UOPG.

UOPG 01		
Programação / Execução		
Instrumento	Unidade de Execução	Envolve proprietários, Junta de Freguesia e Câmara Municipal
Iniciativa	Proprietários	
Sistema	Cooperação	
Contrato de Urbanização	Proprietários	O contrato de urbanização estabelece que a responsabilidade pela execução das infraestruturas num quadro de cooperação liderado pelo município e envolvendo, eventualmente, a Junta de Freguesia
	Município	A consolidar até final de 2024 mediante elaboração dos estudos de estruturação urbanística. Eventual Unidade de Execução com Sistema de Execução de Cooperação
Estimativa de Investimento [valores de referência]	500.000 €. A iniciativa e execução é da responsabilidade do município em articulação com proprietários/interessados. Em caso da necessidade de intervenção municipal impositiva pela inação de proprietários compete ao município dinamizar ou intervir [sistema impositivo].	
Início das Obras de Urbanização	2025	
Intervenção Municipal	Se até 2027 o processo de infraestruturização não estiver concluído é dever do município intervir impositivamente assumindo o sistema de execução por imposição administrativa, integrado ou não, em unidade de execução.	
A CMB inscreve e afetas verbas relativas aos processos de urbanização / infraestruturização nos Planos de Atividades e Orçamentos Municipais subsequentes, caso aplicável.		2023 e seguintes

05 – **Área 9c** corresponde a uma área que integra logradouros de prédios com frente para a Avenida 25 de Abril. Mantém a classificação e qualificação do solo como Solo Urbano – Espaços Habitacionais”.

06 – **Área 9b** corresponde que uma área livre onde existe já operação de loteamento eficaz que abrange parte da área. Mantém-se a opção municipal por programar o solo mantendo, por isso, a classificação e qualificação do solo como Solo Urbano – Espaços Habitacionais”. O quadro seguinte sistematiza e apresenta a programação da execução da referida UOPG.

Área Sul da Rua de Moçambique		
Programação / Execução		
Instrumento	Unidade de Execução	Envolve proprietários, Junta de Freguesia e Câmara Municipal
Iniciativa	Proprietários	
Sistema	Cooperação	
Contrato de Urbanização	Proprietários	O contrato de urbanização estabelece que a responsabilidade pela execução das infraestruturas num quadro de cooperação liderado pelo município e envolvendo, eventualmente, a Junta de Freguesia
	Município	A consolidar até final de 2024 mediante elaboração dos estudos de estruturação urbanística. Eventual Unidade de Execução com Sistema de Execução de Cooperação
Estimativa de Investimento [valores de referência]	500.000 €. A iniciativa e execução é da responsabilidade do município em articulação com proprietários/interessados. Em caso da necessidade de intervenção municipal impositiva pela inação de proprietários compete ao município dinamizar ou intervir [sistema impositivo].	
Início das Obras de Urbanização	2025	
Intervenção Municipal	Se até 2027 o processo de infraestruturização não estiver concluído é dever do município intervir impositivamente assumindo o sistema de execução por imposição administrativa, integrado ou não, em unidade de execução.	
A CMB inscreve e afetas verbas relativas aos processos de urbanização / infraestruturização nos Planos de Atividades e Orçamentos Municipais subsequentes, caso aplicável.		2023 e seguintes

07 – **Área 9e** corresponde que uma área de equipamentos desportivos e de lazer que importa qualificar. Mantém-se a classificação e qualificação do solo como Solo Urbano – Espaços de Uso Especial - Equipamentos”.

Ficha **E** – Aglomerado Urbano de **Alagoas**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 10	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Espaços Urbanos de Baixa Densidade

01 – A área 07 corresponde ao aglomerado de ALAGOAS. Trata-se de um aglomerado perfeitamente consolidado, estruturado e infraestruturado. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A) Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais;
- B) Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C) Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D) O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E) Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F) A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G) Secarias representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 – Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa Densidade”.

Ficha **E** – Aglomerado Urbano de **Lomba e Nogueira**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
17 18 19	Qualificação	Espaços Urbanos de Baixa Densidade Espaços Verdes	Espaços Urbanos de Baixa Densidade Espaços Verdes

01 – As áreas 17,18 e 19 correspondem e integram os aglomerados de LOMBA E NOGUEIRA. Trata-se de aglomerados perfeitamente consolidados, estruturados e infraestruturados. Os aglomerados dispõem de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A percepção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Secarias representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 - Destaca-se a área **19a** classificada como “solo urbano” e que se apoia em arruamentos existente e infraestruturado mas não apresenta edificabilidade consolidada. No entanto o nível de infraestruturção existente confere à área o estatuto de solo urbano.

03 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

04 – Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

05 – Mantém a Qualificação do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa Densidade”.

Ficha E – Aglomerados Rurais - Sarcina

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
04	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural
05			
06			

01 – As áreas 04,05 e 06 correspondem e integram os núcleos edificados do aglomerado rural de Sarcina. Trata-se de um pequeno aglomerado rural junto ao Rio Alva e que dispõe de equipamentos e serviço [comércio local] de apoio à população.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha E – Aglomerados Rurais – Vale Nicolau

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
08	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 08 corresponde e integra um pequeno aglomerado rural.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha E – Aglomerados Rurais - Valbona

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
11	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 08 corresponde e integra um aglomerado rural consolidado e estruturado.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha E – Aglomerados Rurais – Rochel e Liboreiro

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
12 13	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – As áreas 12 e 13 correspondem e integram os aglomerados rurais de Rochel e Liboreiro. Trata-se de aglomerados rurais que dispõem de equipamentos e serviço [comércio local] de apoio à população.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha E – Aglomerados Rurais – Vale Cordeiro e Casal de S. José

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 14 15	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – As áreas 14 e 15 correspondem e integram os aglomerados rurais de Vale Cordeiro e Casal de S. José articulados física e funcionalmente entre si através do CM1339 e da N342. Trata-se de aglomerados rurais que dispõem de equipamentos e serviço [comércio local] de apoio à população.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha E – Aglomerados Rurais - Aveleira

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 20	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 20 corresponde e integra um aglomerado rural consolidado e estruturado. Destaca-se a Capela da Nossa senhora das Graças.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha E – Aglomerados Rurais - Torrezelas

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 21	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 21 corresponde e integra um aglomerado rural consolidado e estruturado na M544.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Alteração à 1.^a revisão do
Plano Diretor Municipal de ARGANIL

Relatório de Fundamentação

Anexo 01 – Análise de ponderação do processo de classificação e qualificação do
SOLO URBANO

FICHA F – **CELAVISA**

Aglomerados

A Freguesia de CELAVISA Integra os seguintes aglomerados e áreas que a seguir se enquadram nos critérios de classificação e qualificação do solo.

Aglomerados Urbanos			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
01	Celavisa	Solo Urbano – Urbanizado Espaço de Urbano de Baixa Densidade Espaço Verde	Solo Urbano Espaços de Uso Especial / Equipamento Espaços de Uso Especial / Verde

Aglomerados Rurais			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
02	Jurjais	Solo Rural Aglomerado Rural	Solo Rústico Aglomerado Rural
03	Sequeiros		
04	Sequeiros		
05	Travessas		
06	Foz da Moura		
07	Portela de Alqueve e Alqueve		
08	Adcasal		

Ficha F – Aglomerado Urbano de CELAVISA

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 05	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço Residencial	Espaços Habitacionais

01 – A área 01 corresponde ao aglomerado de CELAVISA e integra o centro administrativo da freguesia. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Secarias representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – As áreas **1a, 1b e 1c** correspondem a áreas com baixo nível de edificação edificada. No entanto pela sua reduzida dimensão espacial e pelo facto de se apoiarem em arruamentos estruturados e infraestruturados integram, na sua plenitude, as características do tecido urbano do aglomerado.

03 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

04 - Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa Densidade” e “Espaço Verde”.

Ficha **F** – Aglomerado Rural / **Jurjais**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
02	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 02 corresponde a um pequeno aglomerado rural que se apoia na influência da M542 e que se encontra-se estabilizado.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **F** – Aglomerado Rural / **Sequeiros**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
03 04	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – As áreas 03 e 04 correspondem a um aglomerado rural com significativa dimensão e com características próximas e próprias de um aglomerado urbano. Apoia-se na influência da N342, eixo ao qual se liga através da Rua Principal. Este eixo urbano separa, fisicamente, as áreas 03 e 04 embora ambas integram e constituam o aglomerado de Sequeiros.

02 – A **área 3a** apesar de integrar um nível de consolidação edificada relativamente baixo apoia-se e integra a Rua Principal que constitui um arruamento com adequado nível de infraestruturação.

03 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

04 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

05 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha F – Aglomerado Rural / Travessas

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 05	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 05 corresponde a um aglomerado rural, concentrado e consolidado e que se encontra estabilizado.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha F – Aglomerado Rural / Foz da Moura

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 06	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 06 corresponde a um aglomerado rural, com dimensão significativa, e com características muito próximas e própria de aglomerado urbano. É estruturado por um conjunto de arruamentos como a Rua Carlos Antunes Carneiro, Rua António Nunes Gonçalves e a Rua Engenheiro Alves da Silva Sanches. O “tecido e a malha urbanas” encontram-se estruturados e estabilizados. Apesar da dimensão, estrutura e dinâmica entende-se manter a classificação enquanto “solo rústico” pelas especificidades da ocupação.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha F – Aglomerado Rural / Portela do Alqueve / Alqueve

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 07	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 07 corresponde a um aglomerado rural, com dimensão significativa, e que se desenvolve ao longo da Rua Armando Nunes de Almeida / M542. O “tecido e a malha urbanas” encontram-se estruturados e estabilizados.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha F – Aglomerado Rural / Adcasal

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 08	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 08 corresponde a um aglomerado rural, concentrado e consolidado e que se encontra estabilizado. Estrutura-se na Rua Manuel de Almeida.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Alteração à 1.^a revisão do
Plano Diretor Municipal de ARGANIL

Relatório de Fundamentação

Anexo 01 – Análise de ponderação do processo de classificação e qualificação do
SOLO URBANO

FICHA G – **COJA E BARRIL DE ALVA**

Aglomerados

A União de Freguesias de COJA E BARRIL DO ALVA Integra os seguintes aglomerados e áreas que a seguir se enquadram nos critérios de classificação e qualificação do solo.

Aglomerados Urbanos			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
01	Barril de Alva	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade	Solo Urbano Espaços Urbanos de Baixa Densidade
02	Avicultura	Solo Urbano – Urbanizado Espaço de Atividades Económicas	Solo Urbano Espaço de Atividades Económicas
03	Aeródromo de Coja	Solo Urbano – Urbanizado Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Solo Urbano Espaços de Uso Especial - Equipamento
04	Coja _ Norte do Alva	Solo Urbano – Urbanizado Espaços Residenciais	Solo Urbano Espaços Habitacionais
05		Solo Urbano – Urbanizado Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Solo Urbano Espaços de Atividades Económicas
06	Zona Industrial	Solo Urbano – Urbanizado Espaços de Atividades Económicas	Solo Urbano – Urbanizado Espaços de Uso Especial - Equipamento
07	Coja _ Sul do Alva I	Solo Urbano – Urbanizado Espaços Residenciais	Solo Urbano Espaços Habitacionais
08	Coja _ Sul do Alva II	Solo Urbano – Urbanizado Espaços Residenciais	Solo Urbano Espaços Habitacionais
12	Pisão	Solo Urbano – Urbanizado Espaços Residenciais	Solo Urbano Espaços Habitacionais

Aglomerados Rurais			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
09	Machorro	Solo Rural Aglomerados Rurais	Solo Rústico Aglomerados Rurais
10	Pinheiro Jardim		
11	Casal Mourão		
13	Medas		
14	Salgueiral		
15	Corta Fundeira		
16	Esculca		

Ficha **E** – Aglomerado Urbano de **Barril do Alva**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 01	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Espaços Urbanos de Baixa Densidade

01 – A área 01 corresponde à centralidade urbana de BARRIL DO ALVA,. Trata-se de um aglomerado perfeitamente consolidados, estruturados e infraestruturados. O aglomerado dispõem de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Secarias representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – Assinalada, ainda, na área 03, um conjunto de edificações na envolvente da Ermida de Nossa Senhora da Saúde e que se relaciona com os referidos aglomerados.

03 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

04 - Mantêm a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

05 – Mantêm a Qualificação do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa Densidade”.

Ficha **E** – Espaço de Atividades Económicas

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 02	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaços de Atividade Económica	Espaços de Atividade Económica

01 – A área 02 corresponde a uma unidade de avicultura classificada como solo urbano, espaço de atividade económica. Dispõe de estruturação urbanística consolidada e infraestruturada.

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 - Mantêm a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

04 – Mantêm a Qualificação do Solo – “Espaços de Atividades Económicas”.

Ficha **E** – Aeródromo de Coja

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 03	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaços de Atividade Económica	Espaços de Atividade Económica

01 – A área 03 corresponde à área de intervenção e de exploração do aeródromo de Coja. Dispõe de estruturação urbanística consolidada e infraestruturada.

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 - Mantêm a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

04 – Mantêm a Qualificação do Solo – “Espaços de Uso Especial - Equipamentos”.

Ficha **E** – Coja _ Norte do Alva

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 04	Classificação	Solo Urbano – Urbanizáveis	Solo Urbano
	Qualificação	Espaços Residenciais	Espaços Habitacionais

01 – A área 04 corresponde ao aglomerado de COJA, PARTE NORTE DO RIO ALVA. Coja constitui uma das principais centralidades política e administrativa do município. Na generalidade trata-se de um aglomerado perfeitamente consolidado, estruturado e infraestruturado. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Secarias representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – Destaca-se, no entanto, uma área classificada como “solo urbano” que não apresentam, ainda, edificabilidade. A **Área 4a** corresponde que integra a UOPG 02. Esta UOPG ainda não foi executada. Mantém-se a opção municipal por programar o solo mantendo, por isso, a classificação e qualificação do solo como Solo Urbano – Espaços Habitacionais”. O quadro seguinte sistematiza e apresenta a programação da execução da referida UOPG.

UOPG 02		
Programação / Execução		
Instrumento	Unidade de Execução	Envolve proprietários, Junta de Freguesia e Câmara Municipal
Iniciativa	Proprietários	
Sistema	Cooperação	
Contrato de Urbanização	Proprietários	O contrato de urbanização estabelece que a responsabilidade pela execução das infraestruturas num quadro de cooperação liderado pelo município e envolvendo, eventualmente, a Junta de Freguesia
	Município	A consolidar até final de 2024 mediante elaboração dos estudos de estruturação urbanística. Eventual Unidade de Execução com Sistema de Execução de Cooperação
Estimativa de Investimento [valores de referência]	500.000 €. A iniciativa e execução é da responsabilidade do município em articulação com proprietários/interessados. Em caso da necessidade de intervenção municipal impositiva pela inação de proprietários compete ao município dinamizar ou intervir [sistema impositivo].	
Início das Obras de Urbanização	2025	
Intervenção Municipal	Se até 2027 o processo de infraestruturização não estiver concluído é dever do município intervir impositivamente assumindo o sistema de execução por imposição administrativa, integrado ou não, em unidade de execução.	
A CMB inscreve e afetas verbas relativas aos processos de urbanização / infraestruturização nos Planos de Atividades e Orçamentos Municipais subsequentes, caso aplicável.		2023 e seguintes

Ficha **E** – Parque de Campismo e Praias Fluvial

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
05	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaços de Uso Especial - Equipamentos	Espaços de Uso Especial - Equipamentos

01 – A área 05 corresponde à área de intervenção e de exploração do Parque de Campismo de Coja e Praia Fluvial.

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 - Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Espaços de Uso Especial - Equipamentos”.

Ficha **E** – Zona Industrial de Coja

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 06	Classificação	Solo Urbano – Urbanizável UOPG.03	Solo Urbano
	Qualificação	Espaços de Atividade Económica	Espaços de Atividade Económica

01 – A área 06 corresponde à UOPG.03 relativa à zona industrial de Coja. Existe já algum nível de infraestruturação associada à ocupação existente.

02 – Destaca-se, no entanto, uma área classificada como “solo urbano” que não apresentam, ainda, edificabilidade. A **Área 6a** corresponde que integra a UOPG 03. Esta UOPG ainda não foi executada. Mantém-se a opção municipal por programar o solo mantendo, por isso, a classificação e qualificação do solo como Solo Urbano – Espaços de Atividades Económicas”. O quadro seguinte sistematiza e apresenta a programação da execução da referida UOPG.

UOPG 03 – Zona Industrial de Coja
Programação / Execução

Instrumento	Unidade de Execução	Envolve proprietários, Junta de Freguesia e Câmara Municipal
Iniciativa	Proprietários	
Sistema	Cooperação	
Contrato de Urbanização	Proprietários	O contrato de urbanização estabelece que a responsabilidade pela execução das infraestruturas num quadro de cooperação liderado pelo município e envolvendo, eventualmente, a Junta de Freguesia
	Município	A consolidar até final de 2024 mediante elaboração dos estudos de estruturação urbanística. Eventual Unidade de Execução com Sistema de Execução de Cooperação
Estimativa de Investimento [valores de referência]	1.000.000 €. A iniciativa e execução é da responsabilidade do município em articulação com proprietários/interessados. Em caso da necessidade de intervenção municipal impositiva pela inação de proprietários compete ao município dinamizar ou intervir [sistema impositivo].	
Início das Obras de Urbanização	2025	
Intervenção Municipal	Se até 2027 o processo de infraestruturação não estiver concluído é dever do município intervir impositivamente assumindo o sistema de execução por imposição administrativa, integrado ou não, em unidade de execução.	
A CMB inscreve e afetas verbas relativas aos processos de urbanização / infraestruturação nos Planos de Atividades e Orçamentos Municipais subsequentes, caso aplicável.		2023 e seguintes

Ficha **E** – Aglomerado Urbano de **Coja_Sul do Alva I**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 07	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Espaços Urbanos de Baixa Densidade

01 – A área 07 integra a centralidade urbana de COJA,. Trata-se de um aglomerado perfeitamente consolidado, estruturado e infraestruturado. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Secarias representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – Assinalada, ainda, na **área 07a**, uma área classificada como “Solo Urbanizável” e que corresponde a espaços de tardoz [quintais ou logradouros] de prédios com frente urbana para arruamento infraestruturado. Mantém, por isso, o estatuto de solo urbano.

03 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

04 - Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

05 – Mantém a Qualificação do Solo – “Espaços Habitacionais”.

Ficha **E – Coja_Sul do Alva II**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 08	Classificação	Solo Urbano – Urbanizáveis	Solo Urbano
	Qualificação	Espaços Residenciais	Espaços Habitacionais

01 – A área 08 corresponde ao aglomerado de COJA, PARTE SUL DO RIO ALVA. Coja constitui uma das principais centralidades política e administrativa do município. Na generalidade trata-se de um aglomerado perfeitamente consolidado, estruturado e infraestruturado. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Secarias representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – As áreas classificadas como “Solo Urbanizado – Espaços de Atividade Económica e Espaços de Uso Especial – Equipamentos” que integram o perímetro urbano mantêm a mesma classificação e qualificação do solo por corresponderem a usos e ocupações existentes e específicas.

03 – Destaca-se, no entanto, duas áreas classificada como “solo urbano” que não apresentam, ainda, edificabilidade. As **Áreas 8a e 8b**. Sobre estas áreas ainda não ocupadas, mantêm-se a opção municipal por programar o solo mantendo, por isso, a classificação e qualificação do solo como Solo Urbano – Espaços Habitacionais”. O quadro seguinte sistematiza e apresenta a programação da execução das referidas áreas.

Coja _ Sul do Alva

Programação / Execução

Instrumento	Unidade de Execução	Envolve proprietários, Junta de Freguesia e Câmara Municipal
Iniciativa	Proprietários	
Sistema	Cooperação	
Contrato de Urbanização	Proprietários	O contrato de urbanização estabelece que a responsabilidade pela execução das infraestruturas num quadro de cooperação liderado pelo município e envolvendo, eventualmente, a Junta de Freguesia
	Município	A consolidar até final de 2024 mediante elaboração dos estudos de estruturação urbanística. Eventual Unidade de Execução com Sistema de Execução de Cooperação
Estimativa de Investimento [valores de referência]	1.000.000 €. A iniciativa e execução é da responsabilidade do município em articulação com proprietários/interessados. Em caso da necessidade de intervenção municipal impositiva pela inação de proprietários compete ao município dinamizar ou intervir [sistema impositivo].	
Início das Obras de Urbanização	2025	
Intervenção Municipal	Se até 2027 o processo de infraestruturização não estiver concluído é dever do município intervir impositivamente assumindo o sistema de execução por imposição administrativa, integrado ou não, em unidade de execução.	
A CMB inscreve e afetas verbas relativas aos processos de urbanização / infraestruturização nos Planos de Atividades e Orçamentos Municipais subsequentes, caso aplicável.		2023 e seguintes

Ficha E – Aglomerados Rurais – Machorro e Pinheiro Jardim

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 09	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
10	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – As áreas 09 e 10 correspondem e integram os núcleos edificados dos aglomerados rurais de Machorro e Pinheiro Jardim que se desenvolvem na influência da N342. Trata-se de aglomerados rurais que dispõem de equipamentos e serviço [comércio local] de apoio à população. Identificam-se duas **áreas, 9a e 9b** que evidenciam ausência de edificabilidade mas que sustentam em arruamento existentes. Estas especificidades são características dos aglomerados rurais mantendo por isso esse estatuto.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha E – Aglomerados Rurais – Casal Mourão

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 11	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 11 corresponde e integra o núcleo edificado do aglomerado rural de Casal Mourão.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha E – Aglomerados Rurais – Medas

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 13	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 13 corresponde e integra o núcleo edificado do aglomerado rural de Medas, consolidado e estruturado.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha E – Aglomerados Rurais – Salgueiral

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 14 15	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – As áreas 14 e 15 correspondem e integram o núcleo edificado do aglomerado rural de Salgueiral, consolidado e estruturado e que se desenvolve ao longo do CM1345-2.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha E – Aglomerados Rurais – Esculca

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 16	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – As áreas 14 e 15 correspondem e integram o núcleo edificado do aglomerado rural de Esculca, consolidado e estruturado e que se desenvolve ao longo do CM1345-2.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Alteração à 1.^a revisão do
Plano Diretor Municipal de ARGANIL

Relatório de Fundamentação

Anexo 01 – Análise de ponderação do processo de classificação e qualificação do
SOLO URBANO

FICHA H – **FOLQUES**

Aglomerados

A Freguesia de FOLQUES Integra os seguintes aglomerados e áreas que a seguir se enquadram nos critérios de classificação e qualificação do solo.

Aglomerados Urbanos			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
02	Folques	Solo Urbano – Urbanizado Espaço de Urbano de Baixa Densidade	Solo Urbano Espaço de Urbano de Baixa Densidade

Aglomerados Rurais			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
01	Portela de Alqueve e Alqueve	Solo Rural Aglomerado Rural	Solo Rústico Aglomerado Rural
03	Póvoa		
04	Póvoa		
05	Bocado		
06	Monte Redondo		
07	Salgueiro		

Ficha **H** – Aglomerado Urbano de **FOLQUES**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 02	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço Residencial	Espaços Habitacionais

01 – A área 02 corresponde ao aglomerado de FOLQUES / QUINTA DA VACEIRA e integra o centro administrativo da freguesia. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Secarias representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – A área **2a** corresponde a uma área com baixo nível de edificação edificada. No entanto pela sua dimensão espacial e pelo facto de integrar áreas de quintais / logradouros associados à ocupação edificada apoiada nos arruamentos existentes, estruturados e infraestruturados, entende-se que reúne, na plenitude, as características do tecido urbano do aglomerado.

03 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

04 - Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa Densidade”

Ficha **H** – Aglomerado Rural / Alqueve- **Portela de Alqueve -Mancelavisa**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 01	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 01 corresponde a um pequeno aglomerado rural que se apoia num conjunto de arruamentos que interligam e articulam, de nascente para poente, os lugares de Alqueve, Portela de Alqueve e Mancelavisa. Estes lugares constituem núcleos com características próximas e própria do solo urbano dispendo, inclusive, de rede de águas residuais domésticas. A área **1a** apesar de revelar baixo nível de edificação apoia-se no arruamento existente e infraestruturado dispendo de todas as redes de infraestruturaração.

02 – Apesar do nível de infraestruturaração e das características de consolidação dos lugares referenciados mantém-se o estatuto de solo rústico no presente processo de alteração. A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **F** – Aglomerado Rural / **Póvoa de Folques**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Áreas 03	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 03 corresponde a um aglomerado rural com significativa dimensão e com características próximas e próprias de um aglomerado urbano. Inclusivé dispõe de rede de águas residuais domésticas.

02 – As **áreas 3a e 3b** apesar de Integrem um baixo nível de consolidação edificada apoiam-se em arruamentos estruturados e infraestruturados com adequado nível de infraestruturaração.

03 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

04 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

05 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha F – Aglomerado Rural / Travessas

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 04	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 04 corresponde e integra um aglomerado rural [Valbona] que se desenvolve na freguesia vizinha.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha F – Aglomerado Rural / Bocado

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Áreas 05	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 05 corresponde a um aglomerado rural, estruturado e concentrado, com significativa dimensão.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha F – Aglomerado Rural / Monte Redondo

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Áreas 06	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 06 corresponde a um aglomerado rural, estruturado e concentrado, com significativa dimensão e que se estrutura em torno do CM 1346-2

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha F – Aglomerado Rural / Salgueiro

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Áreas 07	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 07 corresponde a um aglomerado rural, estruturado e concentrado, com significativa dimensão e que se estrutura em torno do CM 1346. Dispõe de rede de infraestruturação incluindo a rede de águas residuais domésticas [esgotos] e pluviais. No entanto entende-se, no presente processo de alteração do PDM, não ser o momento adequado para proceder à reclassificação do solo como “solo urbano”.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Alteração à 1.^a revisão do
Plano Diretor Municipal de ARGANIL

Relatório de Fundamentação

Anexo 01 – Análise de ponderação do processo de classificação e qualificação do
SOLO URBANO

FICHA I – **VILA COVA DE ALVA E ANSERIZ**

Aglomerados

A União de Freguesias de VILA COVA DE ALVA E ANSERIZ Integra os seguintes aglomerados e áreas que a seguir se enquadram nos critérios de classificação e qualificação do solo.

Aglomerados Urbanos			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
02	Vila Cova de Alva	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade	Solo Urbano Espaço Urbano de Baixa densidade
03	Anseriz	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade	Solo Urbano Espaço Urbano de Baixa densidade
05	Vinhó	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade	Solo Urbano Espaço Urbano de Baixa densidade
06	Casal de S. João	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade	Solo Urbano Espaço Urbano de Baixa densidade

Aglomerados Rurais			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
01	Vila Cova de Alva	Solo Rural	Solo Rústico
04	Alto do Vinhó	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

Ficha I – Aglomerado Urbano de **VILA COVA DE ALVA**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 02	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço de Uso Especial – Equipamentos Espaço Verde	Espaço de Uso Especial – Equipamentos Espaço Verde

01 – A área 02 corresponde ao aglomerado de VILA COVA DE ALVA e integra o centro administrativo da freguesia. e integra o perímetro urbano do aglomerado. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais e todas as restantes redes de infraestruturção urbana;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Vila Cova de Alva representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 – Ainda assim destaca-se a áreas **2a** classificadas como “solo urbano” e que apresenta baixo nível de edificabilidade. No entanto apoia-se em arruamento estruturado e infraestruturado pelo que mantém o estatuto de solo integrado em perímetro urbano.

04 - Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa densidade”.

Ficha I – Aglomerado Urbano de **ANSERIZ**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 03	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço de Uso Especial – Equipamentos Espaço Verde	Espaço de Uso Especial – Equipamentos Espaço Verde

01 – A área 03 corresponde ao aglomerado de ANSERIZ e integra o centro administrativo da freguesia. e integra o perímetro urbano do aglomerado. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A) Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais e todas as restantes redes de infraestruturção urbana;
- B) Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C) Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D) O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E) Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F) A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G) Anseriz representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 – Ainda assim destacam-se duas áreas [3a, 3b e 3c] classificadas como “solo urbano” que se apoiam em arruamentos em execução e beneficiação e que não apresentam, ainda, edificabilidade. Trata-se de arruamentos com execução e infraestruturção programada e que representam, para o município e em especial para Secarias, um valor social e estratégico relevante para a fixação da população mais jovem e para o apoio ao regresso de emigrantes. Esta opção municipal contribui decisivamente para a inversão do quadro de recessão demográfica e enquadra-se e articula-se com a estratégia local de habitação [desígnio nacional e regional] cujo processo de implementação se encontra em curso.

04 - Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa densidade”.

Ficha I – Aglomerado Urbano de **Casal de S. João**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 05	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço de Uso Especial – Equipamentos Espaço Verde	Espaço de Uso Especial – Equipamentos Espaço Verde

01 – A área 05 corresponde ao aglomerado que se estende desde Vinhó até ao Casal de S. João. O CM1348 constitui o principal eixo de estruturação urbanística a partir do qual se desenvolvemos arruamentos estruturadores do lugar. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais e todas as restantes redes de infra-estruturação urbana;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os cafés ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infra-estruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Anseriz representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 – Ainda assim destaca-se A áreas **5a e 5b** classificadas como “solo urbano”, que se apoia em arruamentos existentes e infra-estruturados e que não apresentam, ainda, edificabilidade. Representa para o município e em especial para a freguesia, um valor social e estratégico relevante para a fixação da população mais jovem e para o apoio ao regresso de emigrantes. Esta opção municipal contribui decisivamente para a inversão do quadro de recessão demográfica e enquadra-se e articula-se com a estratégia local de habitação [desígnio nacional e regional] cujo processo de implementação se encontra em curso.

04 - Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa densidade”.

Ficha I – Aglomerado Urbano de **VINHÓ**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 06	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço de Uso Especial – Equipamentos Espaço Verde	Espaço de Uso Especial – Equipamentos Espaço Verde

01 – A área 03 corresponde ao aglomerado de VINHÓ e integra o perímetro urbano do aglomerado. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A) Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais e todas as restantes redes de infraestrutura urbana;
- B) Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C) Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D) O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E) Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F) A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G) Anseriz representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 – Ainda assim destaca-se A áreas **6ª** classificada como “solo urbano”, que se apoia em arruamentos existente e infraestruturado e que não apresenta, ainda, edificabilidade. Representa para o município e em especial para a freguesia, um valor social e estratégico relevante para a fixação da população mais jovem e para o apoio ao regresso de emigrantes. Esta opção municipal contribui decisivamente para a inversão do quadro de recessão demográfica e enquadra-se e articula-se com a estratégia local de habitação [desígnio nacional e regional] cujo processo de implementação se encontra em curso.

04 - Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa densidade”.

Ficha I – Aglomerado Rural / **Vila Coca de Alva**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 01	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 01 corresponde a um pequeno aglomerado rural que se apoia na influência da M517-1 que se apoia na influência da N342.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha I – Aglomerado Rural / **Vila Coca de Alva**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 04	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 04 corresponde a um aglomerado rural que se apoia na influência de um conjunto de arruamento existentes e estruturados, com alguma infraestruturção. Apesar de Integrar um nível de consolidação edificada relativamente baixo [**áreas 4ª e 4b**] o arruamento dispõe de um adequado nível de infraestruturção. O aglomerado tem articula-se e integra o desenvolvimento do aglomerado urbano de Vinhó com o qual confina.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Alteração à 1.^a revisão do
Plano Diretor Municipal de ARGANIL

Relatório de Fundamentação

Anexo 01 – Análise de ponderação do processo de classificação e qualificação do
SOLO URBANO

FICHA J – **UF CERDEIRA E MOURA DA SERRA**

Aglomerados

A União de Freguesias de CERDEIRA E MOURA DA SERRA Integra os seguintes aglomerados e áreas que a seguir se enquadram nos critérios de classificação e qualificação do solo.

Aglomerados Urbanos			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
02	Cerdeira	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade	Solo Urbano Espaço Urbano de Baixa Densidade
06	Moura da Serra	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade	Solo Urbano Espaço Urbano de Baixa Densidade

Aglomerados Rurais			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
01	Portela da Cerdeira	Solo Rural Aglomerado Rural	Solo Rústico Aglomerado Rural
03	Valado	Solo Rural Aglomerados Rurais	Solo Rústico Aglomerados Rurais
04	Casarias		
05	Casarias		
07	Mourísia		
08	Relva Velha		
09	Parrozelos		
10	Parrozelos		

Ficha I – Aglomerado Urbano de **CERDEIRA**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 02	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço Urbano de Baixa densidade	Espaços Urbanos de Baixa Densidade

01 – A área 02 corresponde ao aglomerado de CERDEIRA e integra o centro administrativo da freguesia. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais e todas as restantes redes de infraestruturação urbana;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Vila Cova de Alva representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 – Ainda assim destaca-se a áreas **2a** classificadas como “solo urbano” e que apresenta baixo nível de edificabilidade. No entanto apoia-se em arruamento estruturado e infraestruturado pelo que mantém o estatuto de solo integrado em perímetro urbano.

04 - Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa densidade”.

Ficha I – Aglomerado Urbano de **MOURA DA SERRA**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 06	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço Urbano de Baixa densidade	Espaços Urbanos de Baixa Densidade

01 – A área 02 corresponde ao aglomerado de MOURA DA SERRA e integra o centro administrativo da freguesia. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais e todas as restantes redes de infraestruturização urbana;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Vila Cova de Alva representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 – Ainda assim destacam-se as áreas **6a e 6b** classificadas como “solo urbano” e que apresentam baixo nível de edificabilidade. No entanto apoiam-se em arruamentos estruturados e infraestruturados pelo que mantém o estatuto de solo integrado em perímetro urbano.

04 - Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

05 – Adota a Qualificação do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa densidade”.

Ficha I – Aglomerado Rural / **Vila Cova de Alva**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 01	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 01 corresponde a um pequeno aglomerado rural que se apoia na influência da CM1348 que estabelece a ligação e a relação com os aglomerados urbanos de Casal de S. João e de Vinhó. .

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha I – Aglomerado Rural / **Casarias**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Áreas 04 05	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – As áreas 04 e 05 correspondem a um aglomerado rural concentrado e consolidado que se apoia na influência do CM1326. Ainda assim destaca-se a área **4a** que apresenta baixo nível de edificabilidade [próprio de um aglomerado rural]. No entanto apoia-se em arruamentos estruturados e integra o perímetro do aglomerado rural

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha I – Aglomerado Rural / **Mourísia**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Áreas 07	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 07 corresponde a um aglomerado rural, com significativa dimensão, concentrado e consolidado. Ainda assim destaca-se a área **4a** que apresenta baixo nível de edificabilidade [próprio da estrutura da propriedade do próprio aglomerado rural] mas que se apoia em arruamento estruturado e integra o perímetro do aglomerado rural.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha I – Aglomerado Rural / **Relva Velha**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Áreas 08	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 08 corresponde a um aglomerado rural, com significativa dimensão, concentrado e consolidado e estruturado por um conjunto de arruamentos. Destacam-se as capelas da Nossa Senhora dos Milagres e da Nossa senha das Neves.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha I – Aglomerado Rural / **Parrozelos**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Áreas 09 10	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – As áreas 09 e 10 correspondem ao aglomerado rural de Parrozelos. Apresenta significativa dimensão, concentrado e consolidado e estruturado por um conjunto de arruamentos. Ainda assim destaca-se a área **9a** que apresenta baixo nível de edificabilidade [próprio da estrutura da propriedade do próprio aglomerado rural] mas que se apoia em arruamento estruturado e integra o perímetro do aglomerado rural

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Alteração à 1.^a revisão do
Plano Diretor Municipal de ARGANIL

Relatório de Fundamentação

Anexo 01 – Análise de ponderação do processo de classificação e qualificação do
SOLO URBANO

FICHA K – **BENFEITA**

Aglomerados

A Freguesia de BENFEITA Integra os seguintes aglomerados e áreas que a seguir se enquadram nos critérios de classificação e qualificação do solo.

Aglomerados Urbanos			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
03	Benfeita	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade	Solo Urbano Espaço Urbano de Baixa Densidade
04	Benfeita	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade Espaço de Uso Especial - equipamento	Solo Urbano Espaço Urbano de Baixa Densidade Espaço de Uso Especial - equipamento
07	Pardieiros	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade	Solo Urbano Espaço Urbano de Baixa Densidade

Aglomerados Rurais			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
01	Dreia	Solo Rural Aglomerado Rural	Solo Rústico Aglomerado Rural
02	Deflores		
05	Luadas		
06	Pai das Donas		
08	Monte Frio		
09	Sardal		
10	Enxudro		

Ficha **K** – Aglomerado Urbano de **BENFEITA**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 03 04	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço Urbano de Baixa densidade Espaço de Uso Especial – Equipamento Espaço Verde	Espaços Urbanos de Baixa Densidade Espaço de Uso Especial – Equipamento Espaços Verdes

01 – As áreas 03 e 04 correspondem e constituem o aglomerado de BENFEITA e representam a centralidade administrativa da freguesia. Trata-se de uma das principais centralidades do município e um aglomerado de referência do ponto de vista patrimonial. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais e todas as restantes redes de infraestruturacão urbana;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Vila Cova de Alva representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 - Mantêm a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

04 – Mantêm as Qualificações do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa Densidade; Espaços de Usos Especial – Equipamentos e Espaços Verdes”,

Ficha **K** – Aglomerado Urbano de **PARDIEIROS**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 07	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço Urbano de Baixa densidade	Espaços Urbanos de Baixa Densidade

01 – A área 07 corresponde e constitui o aglomerado de PARDIEIROS. Trata-se de um aglomerado com interesse patrimonial. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais e todas as restantes redes de infraestrutura urbana;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Vila Cova de Alva representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – Ainda assim destaca-se a área **7a** classificada como “solo urbano” e que apresentam baixo nível de edificabilidade. No entanto apoiam-se em arruamentos estruturados e infraestruturados pelo que mantém o estatuto de solo integrado em perímetro urbano.

03 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

04 - Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

05 – Mantém as Qualificações do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa Densidade”.

Ficha **K** – Aglomerado Rural / **Dreia**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 01	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 01 corresponde a um aglomerado rural com dimensão significativa, concentrado e estruturado e que se apoia na influência da M518.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **K** – Aglomerado Rural / **Deflores**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 02	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 02 corresponde a um pequeno aglomerado rural, concentrado e estruturado e que se apoia numa ligação à M518.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha K – Aglomerado Rural / Luadas

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 05	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 05 corresponde a um aglomerado rural, concentrado e estruturado, e que se apoia numa ligação à CM1347.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha K – Aglomerado Rural / Pai das Donas

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 06	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 06 corresponde a um aglomerado rural, concentrado e estruturado, e que se apoia numa ligação à CM1347 e num conjunto de arruamentos que o estruturam.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **K** – Aglomerado Rural / **Monte Frio**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 08	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 08 corresponde a um aglomerado rural com dimensão significativa, concentrado e estruturado, e que se apoia numa ligação à CM1347 e num conjunto de arruamentos que o estruturam. Destaca-se a área **8a** que apresenta baixo nível de edificabilidade. No entanto apoia-se em arruamentos estruturados e minimamente infraestruturados característicos da estrutura da propriedade da estrutura de um aglomerado rural.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **K** – Aglomerado Rural / **Sardal**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 09	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 09 corresponde a um aglomerado rural, concentrado e estruturado, e que se apoia num conjunto de arruamentos que o estruturam. Nele sobressaem a capela do Sardal e o Largos Unidos

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **K** – Aglomerado Rural / **Enxudro**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 10	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 10 corresponde a um aglomerado rural, concentrado e estruturado, e que se apoia num conjunto de arruamentos que o estruturam. Nele sobressaem a capela do Sardal e o Largos Unidos

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Alteração à 1.^a revisão do
Plano Diretor Municipal de ARGANIL

Relatório de Fundamentação

Anexo 01 – Análise de ponderação do processo de classificação e qualificação do
SOLO URBANO

FICHA K – **BENFEITA**

Aglomerados

A Freguesia de BENFEITA Integra os seguintes aglomerados e áreas que a seguir se enquadram nos critérios de classificação e qualificação do solo.

Aglomerados Urbanos			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
03	Benfeita	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade	Solo Urbano Espaço Urbano de Baixa Densidade
04	Benfeita	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade Espaço de Uso Especial - equipamento	Solo Urbano Espaço Urbano de Baixa Densidade Espaço de Uso Especial - equipamento
07	Pardieiros	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade	Solo Urbano Espaço Urbano de Baixa Densidade

Aglomerados Rurais			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
01	Dreia	Solo Rural Aglomerado Rural	Solo Rústico Aglomerado Rural
02	Deflores		
05	Luadas		
06	Pai das Donas		
08	Monte Frio		
09	Sardal		
10	Enxudro		

Ficha **K** – Aglomerado Urbano de **BENFEITA**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 03 04	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço Urbano de Baixa densidade Espaço de Uso Especial – Equipamento Espaço Verde	Espaços Urbanos de Baixa Densidade Espaço de Uso Especial – Equipamento Espaços Verdes

01 – As áreas 03 e 04 correspondem e constituem o aglomerado de BENFEITA e representam a centralidade administrativa da freguesia. Trata-se de uma das principais centralidades do município e um aglomerado de referência do ponto de vista patrimonial. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais e todas as restantes redes de infraestruturação urbana;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Vila Cova de Alva representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 - Mantêm a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

04 – Mantêm as Qualificações do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa Densidade; Espaços de Usos Especial – Equipamentos e Espaços Verdes”,

Ficha **K** – Aglomerado Urbano de **PARDIEIROS**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 07	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço Urbano de Baixa densidade	Espaços Urbanos de Baixa Densidade

01 – A área 07 corresponde e constitui o aglomerado de PARDIEIROS. Trata-se de um aglomerado com interesse patrimonial. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais e todas as restantes redes de infraestrutura urbana;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Vila Cova de Alva representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – Ainda assim destaca-se a área **7a** classificada como “solo urbano” e que apresentam baixo nível de edificabilidade. No entanto apoiam-se em arruamentos estruturados e infraestruturados pelo que mantém o estatuto de solo integrado em perímetro urbano.

03 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

04 - Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

05 – Mantém as Qualificações do Solo – “Espaços Urbanos de Baixa Densidade”.

Ficha **K** – Aglomerado Rural / **Dreia**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 01	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 01 corresponde a um aglomerado rural com dimensão significativa, concentrado e estruturado e que se apoia na influência da M518.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **K** – Aglomerado Rural / **Deflores**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 02	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 02 corresponde a um pequeno aglomerado rural, concentrado e estruturado e que se apoia numa ligação à M518.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha K – Aglomerado Rural / Luadas

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 05	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 05 corresponde a um aglomerado rural, concentrado e estruturado, e que se apoia numa ligação à CM1347.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha K – Aglomerado Rural / Pai das Donas

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 06	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 06 corresponde a um aglomerado rural, concentrado e estruturado, e que se apoia numa ligação à CM1347 e num conjunto de arruamentos que o estruturam.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha K – Aglomerado Rural / Monte Frio

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 08	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 08 corresponde a um aglomerado rural com dimensão significativa, concentrado e estruturado, e que se apoia numa ligação à CM1347 e num conjunto de arruamentos que o estruturam. Destaca-se a área **8a** que apresenta baixo nível de edificabilidade. No entanto apoia-se em arruamentos estruturados e minimamente infraestruturados característicos da estrutura da propriedade da estrutura de um aglomerado rural.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha K – Aglomerado Rural / Sardal

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 09	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 09 corresponde a um aglomerado rural, concentrado e estruturado, e que se apoia num conjunto de arruamentos que o estruturam. Nele sobressaem a capela do Sardal e o Largos Unidos

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **K** – Aglomerado Rural / **Enxudro**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 10	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 10 corresponde a um aglomerado rural, concentrado e estruturado, e que se apoia num conjunto de arruamentos que o estruturam. Nele sobressaem a capela do Sardal e o Largos Unidos

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Alteração à 1.^a revisão do
Plano Diretor Municipal de ARGANIL

Relatório de Fundamentação

Anexo 01 – Análise de ponderação do processo de classificação e qualificação do
SOLO URBANO

FICHA L – **CEPOS E TEIXEIRA**

Aglomerados

A União de Freguesia de POMARES integra os seguintes aglomerados e áreas que a seguir se enquadram nos critérios de classificação e qualificação do solo.

Aglomerados Urbanos			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
01	Pomares	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade Espaço de Atividade Económica	Solo Urbano Espaços Urbanos de Baixa Densidade Espaços de Atividade Económicas
02			
03			
04			

Aglomerados Rurais			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
05	Barroja	Solo Rural Aglomerados Rurais	Solo Rústico Aglomerados Rurais
06	Corgas		
07	Foz da Moura		
08	Foz da Moura		
09	Agroal		
10	Vale do Torno		
11	Porto Dilvado		
12	Barrigueiro		
13	Espinho		
14	Sobral Magro		
15	Sorgaçosa		
16	Sobral Gordo		
17	Souto da Ruiva		

Ficha **M** – Aglomerado Urbano de **POMARES**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
01	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
02	Qualificação	Espaço Urbano de Baixa densidade Espaços de Atividades Económicas Espaços de Uso Especial - Equipamentos Espaços Verdes	Espaço Urbano de Baixa densidade Espaços de Atividades Económicas Espaços de Uso Especial - Equipamentos Espaços Verdes
03			
04			

01 – As áreas 01, 02,03 e 04 correspondem e constituem o aglomerado de POMARES, uma das principais centralidades administrativas do município de Arganil. Integra a rota das Aldeias de Xisto e nele destaca-se a praia fluvial e o parque de campismo. O aglomerado estrutura-se em torno de um conjunto de arruamentos que o estruturam. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais e todas as restantes redes de infraestruturção urbana;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Vila Cova de Alva representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 - Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

04 – Mantém as Qualificações do Solo – “Espaço Urbano de Baixa densidade, Espaços de Atividades Económicas e Espaços Verdes”

Ficha **M** – Aglomerado Rural / **Barroja**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 05	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 05 corresponde a um pequeno aglomerado rural concentrado e estruturado.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **M** – Aglomerado Rural / **Corgas**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 06	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 06 corresponde a um aglomerado rural concentrado e estruturado em torno de um conjunto de arruamentos existentes. Destaca-se a Capela Nossa senhora do Campo.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **M** – Aglomerado Rural / **Foz da Moura e Agroal**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 07	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
08 09	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – As áreas 07, 08 e 09 correspondem e integram os aglomerados rurais de Foz da Moura e Agroal que se estruturam em torno da influência do CM1326 e CM1353. Estes aglomerados interligam-se e relacionam-se física e funcionalmente. Destaca-se a área **7a** que apresenta baixo nível de edificabilidade. No entanto apoia-se em arruamento estruturado e infraestruturado pelo que integra, pelas suas características e especificidades, o estatuto de aglomerado rural.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **M** – Aglomerado Rural / **Vale do Torno**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 10	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 10 corresponde a um aglomerado rural concentrado e estruturado em torno do CM1353-2 e de um conjunto de arruamentos existentes.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **M** – Aglomerado Rural / **Porto Silvado**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
11	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 11 corresponde e integra o aglomerado rural de Porto Silvado que se estrutura em torno da influência do CM1353-2 e de um conjunto de arruamentos que o estruturam. Destaca-se a área **11a** que apresenta baixo nível de edificabilidade. No entanto apoia-se em arruamento estruturado e infraestruturado pelo que integra, pelas suas características e especificidades, o estatuto de aglomerado rural.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **M** – Aglomerado Rural / **Barrigueiro**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
12	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 11 corresponde e integra o aglomerado rural de Barrigueiro que se estrutura em torno da influência do CM1326 e de um conjunto de arruamentos que o estruturam. Trata-se de um pequeno aglomerado concentrado e estruturado.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha M – Aglomerado Rural / Espinho

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 13	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 13 corresponde e integra o aglomerado rural de Espinho. Trata-se de um pequeno aglomerado concentrado e estruturado.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha M – Aglomerado Rural / Sobral Magro

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 14	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 14 corresponde e integra o aglomerado rural, de significativa dimensão, de Sobral Magro. Trata-se de um aglomerado concentrado e estruturado em torno da influência do CM1353. Destaca-se a área **14a** que apresenta baixo nível de edificabilidade. No entanto apoia-se em arruamento estruturado e infraestruturado pelo que integra, pelas suas características e especificidades, o estatuto de aglomerado rural.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha M – Aglomerado Rural / Sorgaçosa

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 15	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 14 corresponde e integra o aglomerado rural, de significativa dimensão, de Sorgaçosa. Trata-se de um aglomerado concentrado e estruturado em torno da influência do CM1326 e de um conjunto de arruamentos que o definem. Dispõe de diversos equipamentos.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha M – Aglomerado Rural / Sobral Gordo

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 16	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 16 corresponde e integra o aglomerado rural, de significativa dimensão, de Sobral Gordo. Trata-se de um aglomerado concentrado e estruturado em torno de um conjunto de arruamentos que o definem. Dispõe de diversos equipamentos.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **M** – Aglomerado Rural / **Souto da Ruiva**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
17	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 17 corresponde e integra o aglomerado rural, de significativa dimensão, de Souto da Ruiva. Trata-se de um aglomerado concentrado e estruturado em torno de um conjunto de arruamentos que o definem.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Alteração à 1.^a revisão do
Plano Diretor Municipal de ARGANIL

Relatório de Fundamentação

Anexo 01 – Análise de ponderação do processo de classificação e qualificação do
SOLO URBANO

FICHA N – **PIÓDÃO**

Aglomerados

A Freguesia de PIÓDÃO integra os seguintes aglomerados e áreas que a seguir se enquadram nos critérios de classificação e qualificação do solo.

Aglomerados Urbanos			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
01	Piodão	Solo Urbano – Urbanizado Espaço Urbano de Baixa Densidade	Solo Urbano Espaços Urbanos de Baixa Densidade
12	Piodão	Solo Urbano – Urbanizado Espaço de Uso Especial - Turismo	Solo Urbano Espaços de Uso Especial - Turismo

Aglomerados Rurais			
Identificação		PDM 2015	PDM 2022
02	Foz D'Égua	Solo Rural Aglomerados Rurais	Solo Rústico Aglomerados Rurais
03	Covita		
04	Moinhos		
05	Foz dos Barreiros		
06	Barreiros		
07	Pés Escaldados		
08	Eira da Bouça		
09			
10	Chãs D'Égua		
11			
12			
13	Piodão		
14			
15	Tojo		
16			
17	Fórnea		
18			
19	Malhada Chã		

Ficha **N** – Aglomerado Urbano de **PIODÃO**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 14	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaço Urbano de Baixa densidade Espaços Verdes	Espaços Urbanos de Baixa densidade Espaços Verdes

01 – A área 14 corresponde e constitui o aglomerado de PIODÃO, uma das principais centralidades administrativas do município de Arganil. Integra a rota das Aldeias de Xisto e constitui um dos principais “*ex-libris*” do território municipal. O aglomerado estruturado e concentrado desenvolve-se apoiado num conjunto de arruamentos infraestruturados. O aglomerado dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais e todas as restantes redes de infraestruturção urbana;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;
- C] Existem um conjunto de unidades comerciais e de serviços de apoio à população como o comércio tradicional, os café ou os serviços administrativos próprio de uma sede freguesia;
- D] O nível de equipamentos é suficiente para as necessidades dos residentes;
- E] Os principais arruamentos apresentam uma leitura que os qualifica como urbanos [infraestruturados, pavimentados e com passeios];
- F] A perceção social de pertença ao lugar e a identidade constituem um forte fator de relação das pessoas com o sítio.
- G] Vila Cova de Alva representa uma das principais centralidades no sistema urbano municipal.

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 - Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

04 – Mantém as Qualificações do Solo – “Espaço Urbano de Baixa densidade e Espaços Verdes”

Ficha **N** – Aglomerado Urbano de **PIODÃO**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2022]
Área 12	Classificação	Solo Urbano – Urbanizado	Solo Urbano
	Qualificação	Espaços de Uso Especial - Turismo	Espaços de Uso Especial - Turismo

01 – A área 12 corresponde e ao complexo do INATEL [unidade hoteleira]. Esta área dispõe de uma estruturação urbanística consolidada e infraestruturada designadamente no que se refere às seguintes especificidades:

- A] Rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos e pluviais e todas as restantes redes de infraestruturção urbana;
- B] Os transportes escolares, complementados por serviços de Táxi, servem a população nas suas deslocações intra concelhias;

02 – As especificidades apresentadas enquadram a classificação do solo como “solo urbano” quando se procede à análise e ponderação territorial de acordo com os critérios de classificação e de qualificação do solo estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/25, de 19 de agosto.

03 - Mantém a Classificação de Solo - “Solo Urbano”

04 – Mantém as Qualificações do Solo – “Espaço de Uso Especial - Turismo”

Ficha **M** – Aglomerado Rural / **Torno**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 01	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 01 corresponde a um pequeno aglomerado rural concentrado e estruturado em torno do CM1134..

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **M** – Aglomerado Rural / **Foz D’Égua**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 02	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 02 corresponde a um pequeno aglomerado rural concentrado e estruturado em torno do CM1134..

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha M – Aglomerado Rural / Vários aglomerados

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
03 A 11	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – As áreas 03 a 11 correspondem a um conjunto de pequenos aglomerados rurais, concentrados e articulados por um sistema de acessos a partir do CM1354. Integram os seguintes lugares:

03	Covita
04	Moinhos
05	Foz dos Barreiros
06	Barreiros
07	Pés Escaldados
08	Eira da Bouça
09	
10	Chãs D'Égua
11	

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha M – Aglomerado Rural / Aglomerados envolvente a Piodão

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
13 14	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – As áreas 13 a 14 correspondem a dois aglomerados rurais envolventes e com forte relação com o aglomerado de Piodão.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **M** – Aglomerado Rural / **Tojo**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 15	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
16	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – As áreas 15 a 16 correspondem a dois pequenos núcleos que integram o aglomerado rural do Tojo.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **M** – Aglomerado Rural / **Fórnea**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 17	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
18	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – As áreas 17 a 18 correspondem a dois pequenos núcleos que integram o aglomerado rural de Fórnea que se apoia na influência do CM1355. Destaca-se a área **17a** que apresenta baixo nível de edificabilidade. No entanto apoia-se em arruamento estruturado e infraestruturado pelo que integra, pelas suas características e especificidades, o estatuto de aglomerado rural.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.

Ficha **M** – Aglomerado Rural / **Malhada Chã**

		1.ª Revisão do PDMB [2015]	Alteração [2021]
Área 19	Classificação	Solo Rural	Solo Rústico
	Qualificação	Aglomerado Rural	Aglomerado Rural

01 – A área 19 corresponde ao aglomerado rural de Malhada Chã. Trata-se de um aglomerado concentrado e estruturado. Dispõe de praia fluvial e equipamentos e serviços de apoio à população.

02 - A classificação e qualificação do solo do aglomerado rural enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo DR 15/2015.

03 – Mantém a Classificação do Solo - “Solo Rústico”

04 – Mantém a Qualificação do Solo – “Aglomerado Rural”.



2ª **Alteração** ao Plano Diretor Municipal de
Arganil