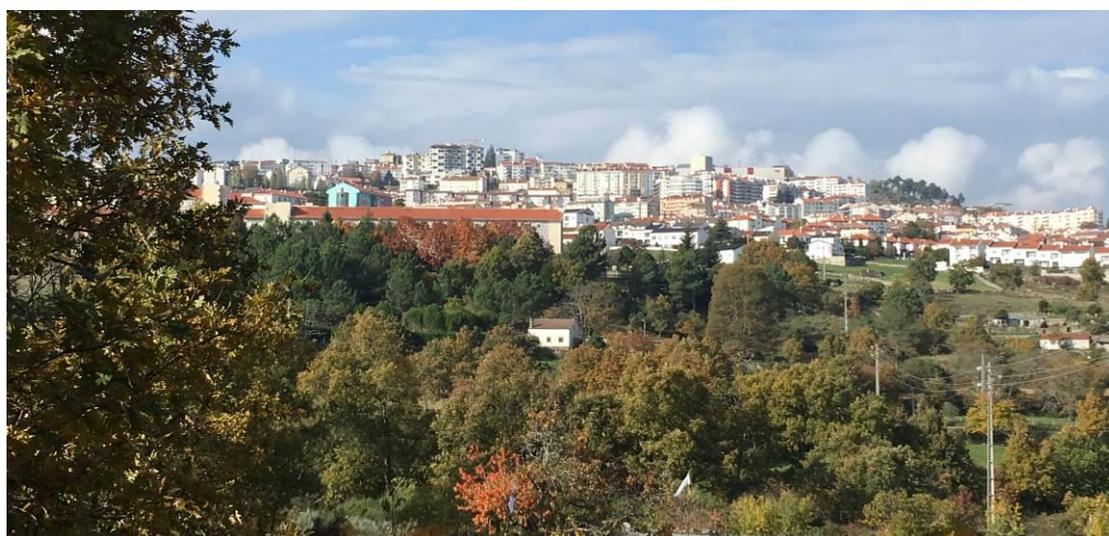


**Fase 2 – Proposta de Plano**

**Relatório**

**Junho de 2021**





# Plano de Urbanização do Cabroeiro

## PROPOSTA DE PLANO - RELATÓRIO

**Junho 2021**

Projeto n.º A054



## ÍNDICES

### Índice de texto

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ÍNDICES.....</b>   | <b>V</b>  |
| <b>I. INTRODUÇÃO .....</b>  | <b>1</b>  |
| I.1. ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS .....                              | 1         |
| I.2. CARTOGRAFIA UTILIZADA .....                                  | 2         |
| <b>II. CARACTERIZAÇÃO .....</b>                                   | <b>3</b>  |
| II.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL .....                             | 3         |
| II.2. ENQUADRAMENTO EM PLANOS DE ORDEM SUPERIOR .....             | 3         |
| II.2.1. Plano Diretor Municipal da Guarda.....                    | 3         |
| II.2.1.1. Ordenamento .....                                       | 3         |
| II.2.1.2. Condicionantes.....                                     | 10        |
| II.2.1.3. Compatibilidade entre o PDM e a proposta do PU.....     | 11        |
| II.2.2. Plano de Gestão da Bacia Hidrográfica do Douro (RH3)..... | 12        |
| II.3. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA.....                          | 13        |
| II.3.1. População residente e famílias .....                      | 14        |
| II.3.2. Estrutura etária .....                                    | 14        |
| II.3.3. Nível de escolaridade.....                                | 15        |
| II.4. CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA .....                              | 16        |
| II.4.1. Fisiografia .....   | 16        |
| II.4.2. Uso do solo não urbano .....                              | 16        |
| II.4.3. Estrutura Verde e Azul.....                               | 25        |
| II.5. EDIFICADO .....   | 29        |
| II.5.1. Caracterização Estatística.....                           | 29        |
| II.5.1.1. Contexto .....  | 29        |
| II.5.1.2. Edifícios.....  | 30        |
| II.5.1.3. Alojamentos.....  | 33        |
| II.5.1.4. Dinâmicas recentes no parque edificado da Guarda.....   | 38        |
| II.5.2. Tecido urbano.....  | 40        |
| II.6. SÍNTESE DA CARACTERIZAÇÃO .....                             | 40        |
| <b>III. CONDICIONANTES LEGAIS .....</b>                           | <b>42</b> |
| III.1. DOMÍNIO HÍDRICO .....                                      | 42        |
| III.2. RAN .....  | 42        |
| III.3. REDE ELÉTRICA.....   | 43        |
| III.4. ZONA DE PROTEÇÃO DA CAPELA DE MILEU .....                  | 43        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>IV. PROPOSTA DE PLANO .....</b>   | <b>44</b> |
| IV.1. QUESTÕES PRÉVIAS .....   | 44        |
| IV.1.1. Dos conceitos propostos .....  | 44        |
| IV.1.2. Do conteúdo material .....   | 44        |
| IV.1.3. Dos parâmetros de dimensionamento de áreas de cedência .....                               | 45        |
| IV.1.4. Das infraestruturas .....  | 45        |
| IV.1.5. Dos compromissos urbanísticos .....  | 48        |
| IV.2. MODELO TERRITORIAL .....   | 48        |
| IV.3. CLASSIFICAÇÃO DO SOLO .....  | 50        |
| IV.4. QUALIFICAÇÃO DO SOLO .....   | 52        |
| IV.4.1. Solo rústico.....  | 52        |
| IV.4.2. Solo urbano .....  | 53        |
| IV.5. ESTRUTURA DE MOBILIDADE .....  | 55        |
| IV.6. ESTRUTURA ECOLÓGICA .....  | 58        |
| IV.7. ZONAMENTO ACÚSTICO.....  | 59        |
| <b>V. PROGRAMA DE EXECUÇÃO .....</b>   | <b>61</b> |
| <b>VI. SISTEMA DE EXECUÇÃO E MODELO DE DISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS.....</b>              | <b>65</b> |
| <b>VII. PLANO DE FINANCIAMENTO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA.....</b> | <b>68</b> |
| <b>VIII. SISTEMA DE INDICADORES .....</b>  | <b>72</b> |

## Índice de figuras

|  |    |
|--|----|
| Figura II.1 - Evolução do número de famílias e do número de residentes na área do PU nos três últimos momentos censitários: 1991,2001 e 2011 ..... | 14 |
| Figura II.2 – Estrutura etária da população residente na área do PU e no concelho da Guarda, em 2011 .....   | 15 |
| Figura II.3 – População residente por nível de escolaridade completo, em 2011 .....  | 15 |
| Figura II.4 – Cartograma do Uso de Solo Não Urbano .....   | 17 |
| Figura II.5 – Ocupação do solo na área caracterizada <i>Vegetação Ripícola</i> .....   | 18 |
| Figura II.6 – Ocupação do solo na área caracterizada <i>Vegetação Ripícola</i> com presença de Silvas .....  | 19 |
| Figura II.7 – Ocupação do solo na área caracterizada <i>Espécies Arbóreas Resinosas</i> .....  | 20 |
| Figura II.8 – Ocupação do solo na área caracterizada <i>Espécies Arbóreas Folhosas</i> .....   | 20 |
| Figura II.9 – Ocupação do solo na área caracterizada <i>Espécies Arbóreas Folhosas</i> .....   | 21 |
| Figura II.10 – Ocupação do solo na área caracterizada como <i>Vegetação Arbustiva</i> .....  | 22 |
| Figura II.11 – Ocupação do solo na área caracterizada como <i>Áreas Agrícolas</i> .....  | 22 |
| Figura II.12 – Ocupação do solo na área caracterizada como <i>Áreas Agrícolas</i> .....  | 23 |
| Figura II.13 – Ocupação do solo na área caracterizada como <i>Prado em Zonas Húmidas/Pastagens (Verão/ Outono)</i> ... 23                          |    |
| Figura II.14 – Ocupação do solo na área caracterizada como <i>Prado em Zonas Húmidas/Pastagens, (Inverno)</i> .....                                | 24 |
| Figura II.15 – Ocupação do solo na área caracterizada como <i>Prado de Sequeiro</i> .....  | 24 |
| Figura II.16 – Ocupação do solo na área caracterizada como <i>Áreas Incultas</i> .....   | 25 |
| Figura II.17 – Cartograma da Estrutura Verde e Azul.....   | 27 |
| Figura II.18 – Passagem hidráulica que acompanha a ribeira afluyente do rio Diz sob a VICEG .....  | 28 |

|   |    |
|---|----|
| Figura II.19 – Indicadores demográficos e de edificado e respetiva evolução entre períodos intercensitários e entre estimativas populacionais ..... | 30 |
| Figura II.20 – % de Edifícios antes de 1981 .....   | 32 |
| Figura II.21 – % de Edifícios depois de 1981 .....  | 32 |
| Figura II.22 – Evolução dos alojamentos familiares clássicos .....  | 34 |
| Figura II.23 – % de alojamentos vagos .....   | 36 |
| Figura II.24 – % das tipologias dos fogos licenciados.....  | 37 |
| Figura II.25 – Edifícios licenciados na Guarda (concelho, cidade e freguesia).....  | 39 |
| Figura II.26 – Valor de transação do prédio urbano .....  | 39 |
| Figura IV.1 – Cobertura atual da rede de abastecimento de água .....  | 46 |
| Figura IV.2 – Cobertura atual da rede de drenagem de águas residuais .....  | 47 |
| Figura IV.3 – Cobertura atual da rede de recolha de resíduos sólidos urbanos .....  | 47 |
| Figura IV.4 – Cobertura atual da rede de transportes públicos .....   | 48 |
| Figura IV.5 – Modelo Territorial .....  | 50 |

## Índice de Quadros

|  |    |
|--|----|
| Quadro II-1 – Distribuição da população residente por modo de vida, 2011 .....   | 16 |
| Quadro II-2 – Evolução do número de edifícios.....                               | 30 |
| Quadro II-3 – Proporção de edifícios com necessidades de reparação.....          | 31 |
| Quadro II-4 – Idade média do edificado em 2011 .....                             | 31 |
| Quadro II-5 – Proporção de edifícios concluídos e tipo de obra .....             | 33 |
| Quadro II-6 – Proporção de edifícios concluídos e destino de obra .....          | 33 |
| Quadro II-7 – Evolução do número de alojamentos .....                            | 34 |
| Quadro II-8 – Evolução dos alojamentos familiares clássicos com condições .....  | 35 |
| Quadro II-9 – % de alojamentos vagos .....                                       | 35 |
| Quadro II-10 – Valor de venda do m <sup>2</sup> dos alojamentos familiares ..... | 38 |
| Quadro II-11 – Edifícios licenciados .....                                       | 38 |
| Quadro IV-1 – Classes, categorias e subcategorias de solo .....                  | 52 |
| Quadro IV-2 – Parâmetros de dimensionamento do estacionamento .....              | 56 |
| Quadro V-1 – SUOPG previstas e respetivos termos de referência .....             | 62 |
| Quadro V-2 – Ações previstas .....   | 63 |
| Quadro VII-1 – Ações previstas no âmbito do PU e a cargo da CM .....             | 68 |
| Quadro VII-2 – Estimativa de receita associada à TMU.....                        | 70 |
| Quadro VII-3 – Receitas de impostos diretos obtidas pelo Município em 2020.....  | 71 |



## I. INTRODUÇÃO

### I.1. ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS

Os trabalhos apresentados correspondem à segunda fase da elaboração do Plano de Urbanização do Cabroeiro (PUC), constituindo a Proposta de Plano e incluindo os trabalhos de caracterização realizados na primeira fase.

A elaboração dos instrumentos de gestão territorial tem como enquadramento legal o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A deliberação que deu início à elaboração do PUC foi tomada em reunião de Câmara do dia 25 de junho de 2018 e publicada através do Aviso n.º 10332/2018, de 31 de julho, e nela constam os seguintes objetivos programáticos para o Plano:

- *"Estabelecimento da ligação viária entre o centro da cidade e a VICEG;*
- *Estruturação do território atravessado por esta nova ligação, criando uma zona de expansão em articulação com a malha urbana envolvente;*
- *Consolidação e estruturação das áreas não ocupadas do Bairro Senhora dos Remédios, do Bairro da Luz, do Bairro da Póvoa do Mileu, do Bairro do Pinheiro;*
- *Aumento da área do Parque Industrial;*
- *Instituição de um sistema de execução que permita a disponibilização a curto prazo, e preferencialmente sem encargos para a autarquia, do corredor afeto à via de ligação à VICEG;*
- *Redefinição do limite do solo urbano e detalhe da ocupação nas áreas ainda livres."*

A elaboração do Plano de Urbanização do Cabroeiro teve como ponto de partida os objetivos descritos. Porém, o desenvolvimento dos estudos deu origem a uma proposta de Modelo Territorial assente na incorporação de novos objetivos que atendessem sobretudo à salvaguarda e continuidade dos ecossistemas naturais, por serem entendidos como sistemas que promovem diversos serviços, nomeadamente de cariz ecológico, ambiental e social, concorrendo assim, para o desenvolvimento sustentável deste território. Posto isto, tornou-se pertinente a incorporação de três novos objetivos que reflitam o delineado pelo Modelo Territorial. Assim, foram também considerados os seguintes objetivos:

- Estabelecer vias estruturantes e de ligação viária no território em causa, promovendo a arborização em alinhamento, essencial à valorização paisagística da urbe e à amenização climática e conforto urbano;
- Criação de uma estrutura de mobilidade suave, incluindo percursos partilhados;
- Promoção da salvaguarda e continuidade dos ecossistemas, através de uma estrutura verde com valências ecológicas e, quando adequado, recreativas, capaz de conectar a estrutura rural à urbana.

Após esta integração, procedeu-se à compilação e adaptação dos objetivos iniciais e propostos, resultando nos seguintes objetivos para o Plano:

- Estabelecimento da ligação viária entre o centro da cidade e a VICEG;
- Estruturação do território atravessado por esta nova ligação, criando uma zona de expansão urbana em articulação com a malha urbana envolvente, instituindo um sistema de execução que permita a disponibilização a curto prazo, e preferencialmente sem encargos para a autarquia;
- Consolidação e estruturação de áreas urbanas não ocupadas do Bairro Senhora dos Remédios, do Bairro da Luz, do Bairro da Póvoa do Mileu, do Bairro do Pinheiro;
- Aumento da área do Parque Industrial;
- Estabelecimento de vias estruturantes e de ligação viária no território em causa, promovendo a arborização em alinhamento, essencial à valorização paisagística da urbe e à amenização climática e conforto urbano;
- Criação de uma estrutura de mobilidade suave, incluindo percursos partilhados;
- Promoção da salvaguarda e continuidade dos ecossistemas, através de uma estrutura verde com valências ecológicas e, quando adequado, recreativas, capaz de conectar a estrutura rural à urbana.

## I.2. CARTOGRAFIA UTILIZADA

A cartografia utilizada na elaboração do Plano encontra-se homologada e apresenta as seguintes características:

- Sistema de projeção: ETRS89-TM06,
- Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator;
- Exatidão posicional planimétrica: 0,30m;
- Exatidão posicional altimétrica: 0,40m;
- Exatidão temática: 95%;
- Entidade Proprietária: Associação de Municípios da Cova da Beira;
- Entidade produtora: Municipia E.M. SA
- Data de edição: janeiro de 2015;
- Entidade responsável pela homologação: Direção geral do Território;
- N.º de Processo e data de homologação: Processo n.º 360, 27 de julho de 2016.

Refira-se que, por uma questão de legibilidade das peças desenhadas, estão apenas indicadas as cotas das curvas de nível mestras.

## II. CARACTERIZAÇÃO

### II.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área de intervenção do Plano de Urbanização localiza-se a nascente do centro da cidade da Guarda, desenvolvendo-se desde a área mais ocupada a poente (a partir da rua António Sérgio/ rua Almeida Garrett/ rua Dr. Francisco Piçarra de Matos) até à VICEG - Via de Cintura Externa da Guarda, variante à EN16, que limita a área a sul e nascente. A norte, a área é limitada pela rua da República, avenida Cidade Waterbury e rua Cidade de Bejar.

Trata-se de uma área com ótimas condições de acessibilidade, conferidas pelas ligações à VICEG, e que articula o centro da cidade com a área envolvente e os seus diferentes usos, urbanos ou não. Por seu turno, a VICEG estabelece as ligações da cidade às grandes infraestruturas viárias (A25 e A23). De referir, em particular, a existência de um parque industrial na articulação entre a VICEG e a A23, uma localização privilegiada do ponto de vista do escoamento de produtos, mas também da possibilidade de localização de áreas ligadas à logística urbana.

### II.2. ENQUADRAMENTO EM PLANOS DE ORDEM SUPERIOR

#### II.2.1. Plano Diretor Municipal da Guarda

Nesta área encontra-se em vigor o Plano Diretor Municipal da Guarda, aprovado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 55/94, de 20 de julho, e alterado pela Declaração n.º 275/2002, de 4 de setembro, e pela Declaração n.º 351/2002, de 19 de novembro.

##### II.2.1.1. Ordenamento

No Plano Diretor Municipal da Guarda, a área encontra-se integrada nas seguintes categorias de espaço:

- Área Urbana e Urbanizável (Urbano e Urbanizável, Construção Condicionada, Indústria Existente e Indústria Prevista);
- Área Rural (Áreas de Mata e Uso Florestal a Manter);
- Áreas de Salvaguarda Estricta (Reserva Agrícola Nacional).

Reproduzem-se, de seguida, extratos do Regulamento do PDM relativos a estas categorias:

## «CAPÍTULO II – ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL

### Artigo 6.º - Perímetros Urbanos

*A área urbana e urbanizável (...) inclui os espaços urbanos, os espaços urbanizáveis e os espaços industriais que lhes sejam contíguos e define o perímetro urbano dos aglomerados para efeito do disposto na legislação aplicável.*

### Artigo 7.º - Uso preferencial

*1 – Os espaços englobados nesta área destinam-se essencialmente à localização de atividades residenciais, comerciais e de serviços, embora sejam permitidas outras utilizações, nomeadamente a industrial, desde que compatíveis com o uso principal e permitidas pela legislação específica aplicável.*

*2 – Considera-se que há incompatibilidade com o uso principal quando, designadamente:*

- a) Produzam ruídos, fumos, resíduos sólidos ou líquidos, prejudiquem a habitação ou agravem as condições de salubridade;*
- b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento;*
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão.*

*3 – A Câmara Municipal inviabilizará a instalação de qualquer atividade por razões de incompatibilidade ou no caso de se verificar qualquer das razões mencionadas anteriormente.*

*4 – Sempre que sejam eliminadas ou garantidas satisfatoriamente as razões de incompatibilidade a Câmara Municipal viabilizará as pretensões.*

### Artigo 8.º - Dimensão dos lotes e tipologias

*1 – No preenchimento de falhas na malha urbana a dimensão de lotes e as tipologias construtivas permitidas serão as predominantes na testada de 100 m para cada lado do lote a edificar no arruamento que o serve.*

*2 – Nas áreas em que não existam precedentes edificados ou que impliquem a construção de novas infraestruturas, a edificação, enquadrada por plano de pormenor, plano de urbanização ou projeto de loteamento, ficará subordinada, cumulativamente, aos seguintes parâmetros:*

- a) Características urbanísticas predominantes nos bairros ou quarteirões imediatamente adjacentes ao terreno a urbanizar e que possuam características morfológicas e de acessibilidade semelhantes às do terreno em causa;*

b) *Densidade construtiva máxima de:*

*65f/ha nos locais de maior densificação, como o centro da cidade da Guarda, a Póvoa do Mileu e a Guarda Gare, com predominância do bloco multifamiliar com áreas apreciáveis de comércio e serviços, que não podem exceder 15% da área total de construção;*

*20f/ha nos locais de maior rarefação da construção como os bairros periféricos da Sequeira, Outeiro de S. Miguel, Rio Diz, Cubo, Alfarazes, Sra. Dos Remédios, Galegos e ainda nos aglomerados rurais, com predominância da moradia uni ou bifamiliar, isolada, geminada ou em banda;*

*45f/ha, nos espaços intermédios de transição entre o centro e a periferia, com tipologia mista;*

c) *Para efeitos deste artigo, define-se:*

*Predominante: metade mais um;*

*Imediatamente adjacente: contíguo;*

*Quarteirão: conjunto edificado no perímetro de quatro ou mais vias, formando polígono, aberto ou fechado;*

*Bairro: conjunto de quarteirões.*

*Artigo 9.º - Alinhamento e cérceas*

*1 – As características das edificações a licenciar na colmatação da malha urbana ficam limitadas pela referência aos edifícios vizinhos e envolventes na testada de 100 m para cada lado do lote a edificar no arruamento que o serve, devendo sempre atender ao alinhamento das fachadas e à cércea dominante do conjunto assim determinado.*

*Não constitui precedente a invocar a eventual existência de edifícios que excedam a altura dominante do conjunto assim determinado.*

*2 – Não serão de admitir construções habitacionais nas traseiras de lotes constituídos ou o divisionamento de um lote ou dois no sentido da sua profundidade, sempre que não exista acesso público condigno ao lote na parte posterior do mesmo, nos termos do estipulado no n.º 4 do artigo 16º.*

*Artigo 10.º - Afastamento das construções e profundidade de lotes*

*1 – Os afastamentos entre fachadas deverão obedecer ao preceituado no RGEU, devendo o afastamento entre a fachada de uma dada construção e o limite lateral do respetivo lote ser a metade do valor definido naquele Regulamento.*

*2 – No caso de lotes para construção de moradias isoladas ou geminadas de rés-de-chão mais um andar, onde existam precedentes edificados que impossibilitem solução*

*alternativa, respeitar-se-á um afastamento mínimo de 4 m entre a fachada e o limite lateral do respetivo lote.*

*3 – A profundidade do lote em moradias isoladas, geminadas ou em banda não poderá ser inferior, em média, a 30 m, salvo em situações excecionais devidamente justificadas pela configuração do terreno, desde que o referido valor médio não seja inferior a 20 m.*

#### *Artigo 11.º - Anexos*

*1 – A área máxima para anexos, que terão obrigatoriamente um só piso, não excederá o menor dos seguintes valores:*

- a) 45 m<sup>2</sup> por fogo;*
- b) 6% da área do lote,*

*podendo admitir-se uma tolerância de 10% em casos particulares devidamente justificados e desde que não haja reconhecidamente prejuízo para a estética urbana.*

*2 – A construção no limite do lote ou a alteração da cota de logradouro só será permitida desde que daí não resulte altura nos muros de meação superior a 4 m, medida a partir da cota do terreno vizinho.*

#### *Artigo 12.º - Estacionamento*

*1 – A cada construção deve corresponder, dentro da parcela que ocupa, estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades, no mínimo de:*

- a) Um lugar de estacionamento por fogo;*
- b) Um lugar por cada 50 m<sup>2</sup> de área de escritórios e indústria;*
- c) Um lugar por cada 50 m<sup>2</sup> de área comercial, quando esta exceder 400 m<sup>2</sup>;*
- d) 0,8 lugares de estacionamento por cada quarto em unidade hoteleira.*

*2 – Em loteamentos o número mínimo de lugares deverá ser o previsto em legislação aplicável.*

*3 – Não serão permitidas operações de carga e descarga na via pública, pelo que será necessário criar no interior de cada lote espaço para esse fim.*

*4 – As novas edificações nas falhas da malha urbana estabilizada e na recuperação, renovação ou reutilização de edifícios poderão ficar isentas da exigência definida no número anterior, sempre que tal se revele inviável e seja tecnicamente justificado por razões de topografia, inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção ou salvaguarda do património edificado.*

5 – Na situação referida no número anterior, a Câmara Municipal acordará com os requerentes a forma de materializar esse estacionamento noutros locais, na proporção dos encargos dispensados com a isenção admitida, a definir em regulamento municipal.

(...)

#### Artigo 14.º - Arborização

A Câmara Municipal estabelecerá normas que garantam a plantação de árvores nas áreas a urbanizar, no sentido de melhorar as condições ambientais e de conforto bioclimático.

#### Artigo 15.º - Áreas preferenciais para indústria

1 – Nas cartas de ordenamento indicam-se os espaços da área urbana e urbanizável preferencialmente apontados para a localização de unidades industriais (...).

(...)

3 – No licenciamento de indústrias (...) deverá ser ponderada a sua compatibilidade com o uso predominante da área em que se insere, conforme disposto no n.º 2 do artigo 7.º deste Regulamento, bem como as condições de estacionamento a que alude o artigo 12º.(...)

#### Artigo 16.º - Vias e infraestruturas

1 – Nos casos de construção em lotes constituídos, destaques de parcelas ou loteamentos sem obras de urbanização, servidos ou não por arruamentos com as condições requeridas, os proprietários não terão a seu cargo a melhoria ou correção das vias que o servem, sendo, no entanto, condicionado o licenciamento à cedência das áreas necessárias à retificação dos arruamentos, nomeadamente para a melhoria da faixa de rodagem, passeios, estacionamento e jardins.

2 – Nos casos do número anterior e sempre que não exista parte ou totalidade das infraestruturas necessárias ao seu funcionamento, apenas será exigida aos proprietários a adoção de soluções individuais para as infraestruturas em falta, devendo, no entanto, a instalação das edificações ficar preparada para a sua futura ligação à rede pública.

3 – No caso de loteamento com obras de urbanização, será exigida a construção da totalidade das infraestruturas necessárias ao seu funcionamento e a preparação para ligação às respetivas redes públicas existentes ou a criar, de acordo com as indicações técnicas ou regulamentos municipais.

4 – Nos arruamentos a criar a faixa de rodagem será suficiente para garantir a boa circulação e o estacionamento ao longo da via, de acordo com a tipologia e densidades populacionais e de tráfego existentes e previstas e com o estabelecido em legislação específica aplicável.

(...)

#### *Artigo 18.º - Construção condicionada*

*Estão incluídas nesta subzona as áreas delimitadas nas cartas de ordenamento da cidade e dos aglomerados considerados e designadas por construção condicionada. Esta categoria de espaço destina-se essencialmente a fazer a transição entre o solo urbano e o solo rural e nela é aplicável todo o articulado anterior com as seguintes restrições:*

- a) A área mínima de parcela passível de edificação é de 1400 m<sup>2</sup>, não devendo a frente do lote ser inferior a 30 m, admitindo-se uma tolerância de 10%, só aplicável para completar mais um lote;*
- b) O destino da edificação será apenas a moradia unifamiliar isolada, podendo, contudo, admitir-se a construção de equipamentos ou de unidades industriais compatíveis com a legislação específica para a localização de indústria, nas condições previstas para a área rural;*
- c) A Câmara Municipal não assume a realização das infraestruturas desta subzona, pelo que a impossibilidade de soluções individuais para as mesmas poderá ser motivo de inviabilização da pretensão;*
- d) O licenciamento ficará condicionado à cedência das áreas necessárias à retificação de arruamentos.*

### *CAPÍTULO III – ÁREA RURAL*

#### *Artigo 19.º - Designação*

*Estão incluídos neste capítulo os espaços delimitados nas cartas de ordenamento e designados por área rural.*

#### *Artigo 20.º - Uso preferencial*

*As classes de espaço englobadas nesta área destinam-se essencialmente a matas ou a uso agrícola e florestal, não podendo ser utilizadas para urbanização ou construção, com exceção das situações previstas nos artigos 21º e 23º e nas condições de compatibilidade referidas no artigo 24º.*

#### *Artigo 21.º - Loteamentos e destaque de parcelas*

*1 – Não são permitidos nesta área quaisquer loteamentos, nos termos do regime legal aplicável.*

*2 – Os destaques de parcela só serão permitidos se as parcelas resultantes tiverem uma área superior a 5000m<sup>2</sup> e, cumulativamente, assegurem a manutenção das áreas mínimas das unidades de cultura legalmente definidas, que são de:*

- a) 5000m<sup>2</sup> em terreno de regadio;
- b) 20.000 m<sup>2</sup> em terreno de cultura arvense;
- c) 30.000m<sup>2</sup> em terreno de sequeiro.

#### *Artigo 22.º - Regime de compropriedade*

*Não podem ser licenciadas novas construções habitacionais em terrenos em situação de compropriedade.*

#### *Artigo 23.º - Condições de construção*

*1 – Em parcelas de terreno constituídas é permitida a construção, desde que a parcela em causa possua uma área igual ou superior a 5000 m<sup>2</sup>, tenha acesso a partir de caminho público e a construção se destine a:*

- a) *Habitação unifamiliar do respetivo proprietário ou agricultor;*
- b) *Instalações de apoio agrícola ou florestal;*
- c) *Equipamentos especiais de interesse municipal não enquadráveis na área urbana ou urbanizável, nomeadamente equipamento hoteleiro e turístico;*
- d) *Unidades industriais isoladas não enquadráveis no PIG ou na área urbana e urbanizável.*

*2 – A instalação nesta área de estabelecimentos industriais das classes A e B fica dependente da elaboração de planos de pormenor superiormente ratificados, definidores de zonas industriais.*

#### *3 – Indústrias extrativas:*

- a) *As indústrias extrativas serão autorizadas nos termos da legislação em vigor, sendo sempre de exigir a adequada reposição do terreno ou a sua recuperação logo que cesse a laboração, por forma a minorar os riscos de impacte ambiental e paisagístico; (...)*

*4 – Aplicam-se a esta área as disposições referidas nos n.ºs 4, 5, 6 e 7 do artigo 15º.*

*(...)*

*6 – Nas parcelas com construções preexistentes apenas será permitido o restauro, recuperação ou ampliação das mesmas até um limite de 50% da sua área inicial.*

*(...)*

#### *Artigo 24.º - Integração na paisagem*

*Dado o uso preferencial estabelecido para esta área e referido no artigo 20º, as pretensões só serão licenciadas caso não afetem negativamente a área envolvente, quer*

*do ponto de vista paisagístico, de utilização ou dos efeitos de insalubridade, podendo ser exigida a adaptação do projeto de arquitetura, nomeadamente quanto à volumetria, dimensão, forma de implantação no terreno, revestimentos exteriores e cores.*

#### *Artigo 25.º - Vias e infraestruturas*

*1 – Toda e qualquer cedência de terrenos para abertura de novas vias ou alargamento e retificação das existentes não é constitutiva de direitos de construção.*

*2 – Todas as construções a implantar nesta área deverão ser servidas por fossa séptica individual e abastecimento de água própria.*

*3 – A execução de todas as infraestruturas necessárias (incluindo rede elétrica) ficam a cargo dos respetivos proprietários.*

*4 – A impossibilidade de garantir uma solução individual para as infraestruturas será condição de indeferimento das pretensões.*

*(...)*

#### **CAPÍTULO IV – ÁREA DE SALVAGUARDA ESTRITA**

##### *Artigo 27.º - Designação*

*Estão incluídos neste capítulo os espaços delimitados nas cartas de ordenamento e designados por área de salvaguarda estrita.*

##### *Artigo 28.º - Reserva Agrícola Nacional*

*1 – Os espaços de RAN estão incluídos nesta área e encontram-se delimitados na carta de condicionantes e nas cartas de ordenamento de acordo com o publicado no Diário da República (Portaria n.º 165/93, de 11 de fevereiro).*

*2 – É aplicável a estes espaços a legislação específica em vigor. O licenciamento das construções viabilizadas com base nessa legislação só será permitido pela Câmara Municipal caso a construção pretendida não contradiga o conteúdo do capítulo III.»*

A área de intervenção inclui a unidade operativa de planeamento e gestão designada UO2 – Plano de Pormenor dos Terrenos Envolventes do Acesso ao IP2 (zona de expansão do centro).

#### **II.2.1.2. Condicionantes.**

Para além das condicionantes relativas à Reserva Agrícola Nacional, o PDM estabelece ainda servidões relativas à proteção à rede viária. De referir que o presente Plano integra

um dossier de exclusões da Reserva Agrícola Nacional, bem como uma nova RAN bruta, pelo que a RAN do PDM é alterada.

### II.2.1.3. Compatibilidade entre o PDM e a proposta do PU

Tratando-se de um PDM de 1ª geração, é natural que muitas das disposições não estejam adaptadas quer à legislação atual, quer à prática atual de ordenamento, pelo que se justifica que, na área do Plano de Urbanização, se passem a aplicar as disposições deste em detrimento das do PDM. No entanto, é de ressaltar que a UO2 tinha já como objetivo a concretização da ligação entre o centro da cidade e a atual VICEG, objetivo que se mantém no presente Plano de Urbanização.

Assim, com a aprovação do Plano de Urbanização, e na sua área de intervenção, são incompatíveis com o Plano de Urbanização as seguintes disposições do Plano Diretor Municipal:

- Classificação e qualificação do solo (Planta de Ordenamento);
- Reserva Agrícola Nacional (Planta de Condicionantes);
- Regulamento, nomeadamente:
  - Artigo 6º;
  - Artigo 7º;
  - Artigo 8º;
  - Artigo 10º;
  - Artigo 12º;
  - Artigo 14º;
  - Artigo 15º;
  - Artigo 16º;
  - Artigo 18º;
  - Artigo 19º;
  - Artigo 20º;
  - Artigo 21º;
  - Artigo 22º;
  - Artigo 23º;
  - Artigo 25º;
  - Artigo 27º;
  - Artigo 28º.

O Plano de Urbanização prevalece sobre todas as disposições do Plano Diretor Municipal na sua área de intervenção.

### II.2.2. Plano de Gestão da Bacia Hidrográfica do Douro (RH3)

O Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Douro (RH3), aprovado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, e retificado através da Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro.

De acordo com o Relatório Técnico do Plano, os objetivos estratégicos são os seguintes:

- *«OE1 — Adequar a Administração Pública na gestão da água:*
  - *OO1.1 - Adequar e reforçar o modelo de organização institucional da gestão da água;*
  - *OO1.2 - Aprofundar e consolidar os exercícios de autoridade e de regulação da água;*
- *OE2 — Atingir e manter o Bom Estado/Potencial das massas de água:*
  - *OO2.1 - Assegurar a existência de sistemas de classificação do estado adequados a todas as tipologias estabelecidas para cada categoria de massas de água;*
  - *OO2.2 - Atingir o bom estado das massas de água reduzindo os impactes através de uma gestão adequada das pressões;*
  - *OO2.3 - Assegurar um licenciamento correto através da aplicação do Regime de Títulos de Utilização dos Recursos Hídricos (TURH):*
- *OE3 — Assegurar as disponibilidades de água para as utilizações atuais e futuras:*
  - *OO3.1 - Avaliar as disponibilidades hídricas superficiais e subterrâneas através de uma metodologia nacional harmonizada;*
  - *OO3.2 - Assegurar os níveis de garantia adequados a cada tipo de utilização minimizando situações de escassez de água;*
  - *OO3.3 - Promover as boas práticas para um uso eficiente da água;*
- *OE4 — Assegurar o conhecimento atualizado dos recursos hídricos:*
  - *OO4.1 - Assegurar a sistematização e atualização da informação das pressões sobre a água;*
  - *OO4.2 - Assegurar o conhecimento atualizado do estado das massas de água;*
- *OE5 — Promover uma gestão eficaz e eficiente dos riscos associados à água:*
  - *OO5.1 - Promover a gestão dos riscos associados a secas, cheias, erosão costeira e acidentes de poluição;*
  - *OO5.2 - Promover a melhoria do conhecimento das situações de risco e a operacionalização dos sistemas de previsão, alerta e comunicação;*
- *OE6 — Promover a sustentabilidade económica da gestão da água:*
  - *OO6.1 - Intensificar a aplicação do princípio do utilizador-pagador;*
  - *OO6.2 - Garantir instrumentos de desenvolvimento da política da água integrando o crescimento económico;*
  - *OO6.3 - Garantir a correta aplicação da TRH e a transparência na utilização das receitas;*

- *OE7 — Sensibilizar a sociedade portuguesa para uma participação ativa na política da água:*
  - OO7.1 - Assegurar a comunicação e a divulgação sobre a água, promovendo a construção de uma sociedade informada e sensibilizada para a política da água;*
  - OO7.2 - Assegurar um aumento dos níveis de participação e intervenção da sociedade e dos sectores de atividade nas questões relacionadas com a gestão da água;*
- *OE8 — Assegurar a compatibilização da política da água com as políticas setoriais:*
  - OO8.1 - Assegurar a integração da política da água com as políticas sectoriais;*
  - OO8.2 - Assegurar a coordenação setorial da gestão da água na região hidrográfica;*
- *OE9 — Posicionar Portugal no contexto luso-espanhol:*
  - OO9.1 - Assegurar o cumprimento da Convenção sobre a Cooperação para a Proteção e o Aproveitamento Sustentável das águas das Bacias Hidrográficas Luso-Espanholas;*
  - OO9.2 - Assegurar um desempenho eficaz e eficiente da CADC.»*

Tendo em conta a especificidade e a abrangência deste instrumento, verifica-se que o Plano de Urbanização apenas concorre para a prossecução dos objetivos do Plano de Gestão de Bacia Hidrográfica no seu objetivo de *"Promoção da salvaguarda e continuidade dos ecossistemas, através de uma estrutura verde com valências ecológicas e, quando adequado, recreativas, capaz de conectar a estrutura rural à urbana"*, nomeadamente para o objetivo de *"Atingir e manter o Bom Estado/Potencial das massas de água"*.

### **II.3. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA**

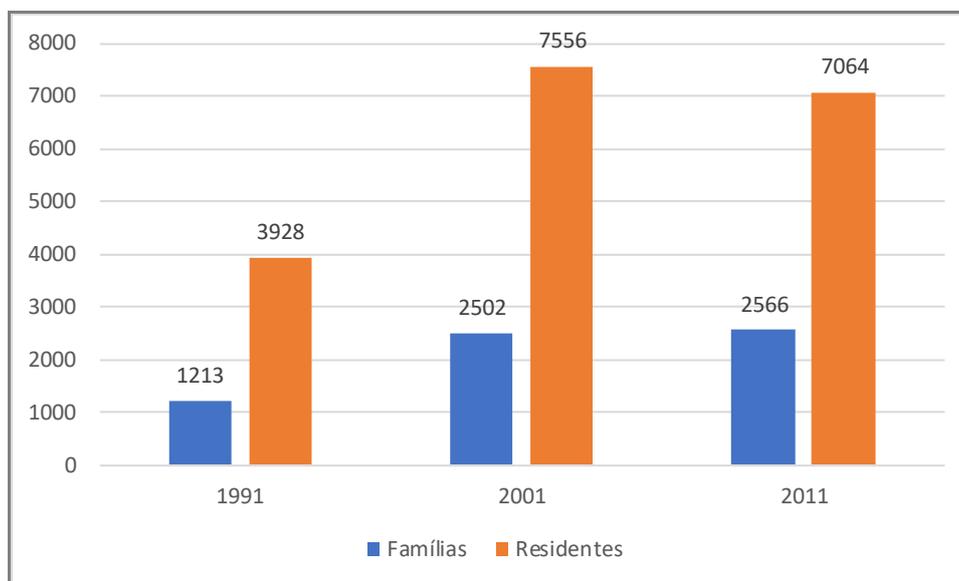
Para o desenvolvimento da caracterização e enquadramento socioeconómico da área do Plano, foram consultados os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE) para os vários períodos censitários disponíveis.

De referir que a área do PU se integra na freguesia central da cidade da Guarda, designada igualmente como Guarda, abrangendo na totalidade 133 subsecções estatísticas dos Censos 2011. Nos Censos 2001, para a mesma área, consideraram-se 82 subsecções estatísticas e nos Censos 1991 apenas 30, sendo que em ambos os casos existem subsecções só parcialmente abrangidas. Nestas situações, optou-se por efetuar a estimativa dos dados estatísticos com base na percentagem de área abrangida.

### II.3.1. População residente e famílias

Em termos demográficos a área do PU abrange, de acordo com os dados dos Censos de 2011 analisados ao nível da subsecção estatística, **7064 residentes** distribuídos por **2566 famílias**, de que resulta uma dimensão média de 2,8 indivíduos/família, valor superior às divisões administrativas de hierarquia superior onde se insere, nomeadamente ao concelho (2,6), à NUT III Beira Interior Norte (2,5), região Centro e país, ambos com 2,6.

Em termos de evolução, a área foi progressivamente atraindo mais famílias, conforme se pode observar no gráfico seguinte. A população residente quase duplicou entre o primeiro e segundo momento censitário analisado (1991-2001), aumentando cerca de 92,4%, acompanhando o aumento do número de famílias cujo aumento foi de 106,3%. No período censitário seguinte, porém, apesar de se ter verificado um aumento do número de famílias em 2,6%, a população residente diminuiu 6,5%, traduzindo a tendência verificada ao nível de todo o país para a diminuição da dimensão média da família.

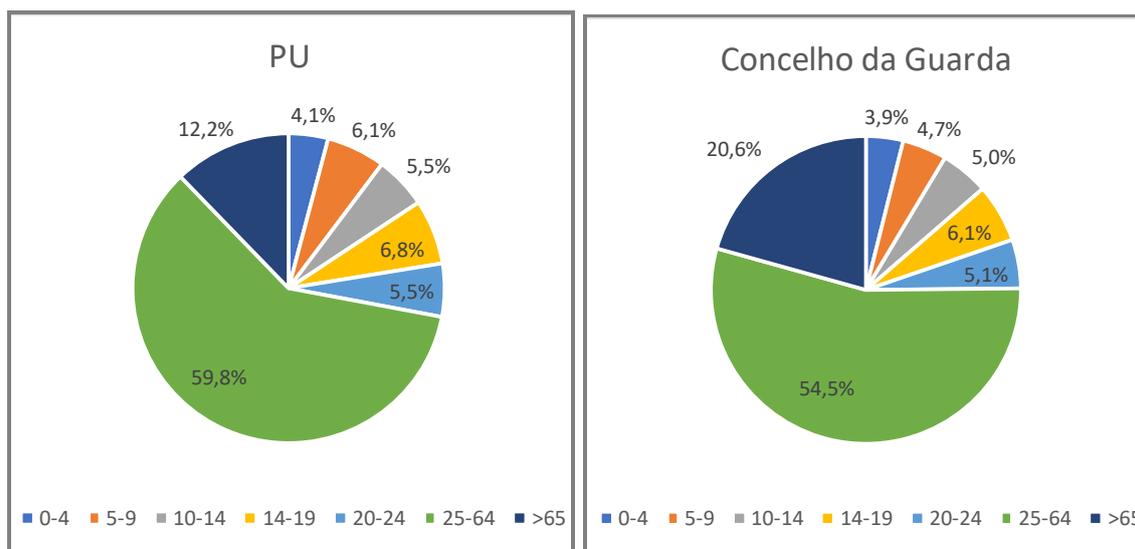


Fonte: INE

**Figura II.1 - Evolução do número de famílias e do número de residentes na área do PU nos três últimos momentos censitários: 1991,2001 e 2011**

### II.3.2. Estrutura etária

A análise da **estrutura etária** da população residente na área do PU e no concelho evidencia uma maior proporção de população na faixa dos 25-64, de 59,8 e 54,5%, respetivamente. O concelho evidencia uma população mais envelhecida, com a população idosa (>65 anos) a representar cerca de 21% da população residente, enquanto que é de 12,2% na área do PU. Relativamente à população jovem (0-14 anos), a diferença não é tão significativa, representando 15,7% na área do PU e 13,6% ao nível do concelho. A área do PU apresenta assim maior potencial de desenvolvimento populacional.

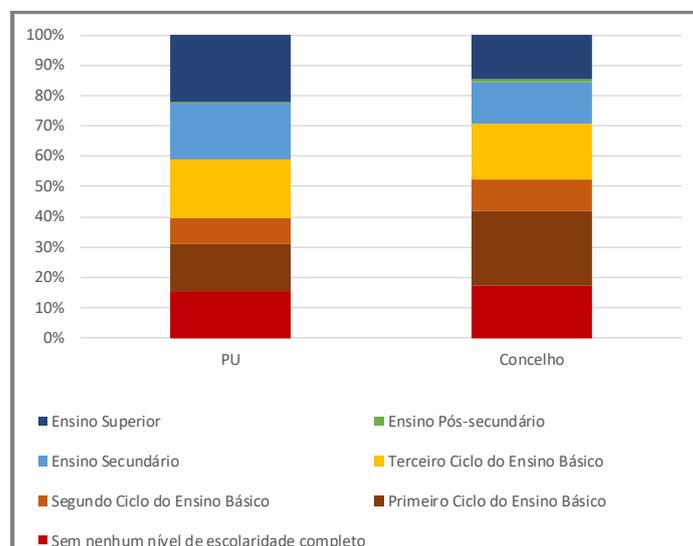


Fonte: INE

**Figura II.2 – Estrutura etária da população residente na área do PU e no concelho da Guarda, em 2011**

### II.3.3. Nível de escolaridade

Relativamente ao nível de escolaridade mais alto completo, a análise do gráfico seguinte revela indicadores mais favoráveis da área do PU face ao concelho: possuindo um menor peso de população sem qualquer nível de escolaridade completo e uma maior proporção de população nos níveis de escolaridade mais elevados, principalmente com o ensino secundário e superior.



Fonte: INE

**Figura II.3 – População residente por nível de escolaridade completo, em 2011**

Este indicador, associado à estrutura etária já apresentada, reforça o potencial de desenvolvimento socioeconómico da área.

A análise das **atividades económicas** da área do PU concorre para as análises já efetuadas anteriormente, verificando-se um maior peso de população empregada face ao

concelho (47,0% vs 41,6%) predominando o setor terciário que ocupa, na área do PU, cerca de 85% da população empregada. No concelho, este indicador ronda os 77% da população empregada, denotando o caráter mais urbano da área do PU.

Relativamente ao peso de reformados / pensionistas, na área do PU o valor é menor face ao concelho, com 16,2% e 24,5%, respetivamente. Por outro lado, o peso de população desempregada ou sem atividade económica é também menor na área do PU, representando 5,6 e 31,6%, respetivamente, face aos 6,3 e 39,3% registados no concelho.

**Quadro II-1 – Distribuição da população residente por modo de vida, 2011**

| Atividade económica       | PU   |      | Concelho |      |
|---------------------------|------|------|----------|------|
|                           | N.º  | %    | N.º      | %    |
| População Empregada       | 3321 | 47,0 | 17512    | 41,6 |
| Setor I                   | 29   | 0,4  | 431      | 1,0  |
| Setor II                  | 469  | 6,6  | 3524     | 8,4  |
| Setor III                 | 2823 | 40,0 | 13557    | 32,2 |
| Reformados                | 1146 | 16,2 | 10331    | 24,5 |
| Desempregados             | 393  | 5,6  | 2633     | 6,3  |
| à procura do 1º emprego   | 71   | 1,0  | 405      | 1,0  |
| à procura de novo emprego | 322  | 4,6  | 2228     | 5,3  |
| Sem atividade económica   | 2233 | 31,6 | 16563    | 39,3 |

Fonte: INE

## II.4. CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA

### II.4.1. Fisiografia

A área do Plano apresenta uma diferença de cotas acima dos 100 metros, desenvolvendo-se desde a cota 809, junto à linha de água que desagua no rio Diz, a nordeste, até a cota 960, no limite poente da área de intervenção. Esta diferença de cota é progressiva, tendo em conta que a área do Plano se localiza na encosta nascente da cidade da Guarda, sendo a única exceção a elevação onde se localiza o parque industrial, na zona mais a sudeste da área de intervenção.

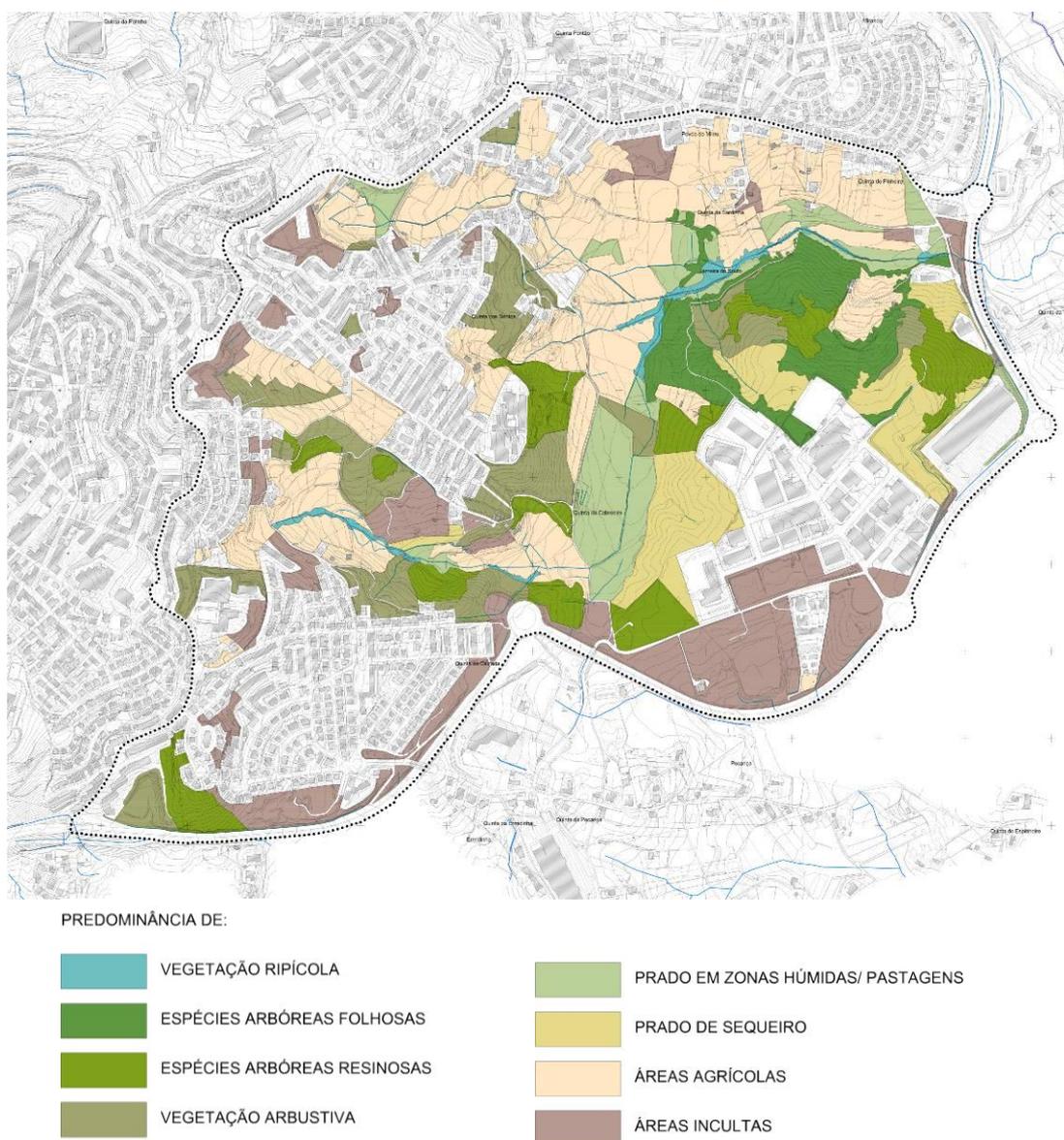
Devido a esta diferença de cotas, registam-se também declives acentuados na área de intervenção, que podem chegar a uma inclinação superior a 30%. As áreas mais planas localizam-se junto às linhas de água, em particular na zona da Quinta do Cabroeiro e Lameira do Souto/ Quinta da Sardinha, ou em áreas que foram já objeto de intervenção.

### II.4.2. Uso do solo não urbano

A área do Plano localiza-se na bacia hidrográfica do Rio Diz, afluente da margem esquerda do Rio Noéme, que por sua vez aflui ao Côa, integrando a grande Bacia Hidrográfica do Douro.

Dentro desta área destaca-se um ribeiro afluente da margem direita do rio Diz que se desenvolve ao longo de dois vales, atravessando essencialmente áreas agrícolas.

No cartograma seguinte é ilustrada a *Ocupação do Solo no Espaço Não Urbano*, apresentada na Planta da Situação Existente–N.º5. A informação é proveniente, numa primeira caracterização, da COS 2018, disponível pela Direção-Geral do Território, em cruzamento com a informação de base da cartografia homologada disponibilizada pela Câmara Municipal da Guarda. Esta primeira caracterização é aferida com detalhe a partir de diversas visitas de campo e ortofotomapas, originando a desagregação pormenorizada em 8 tipologias de ocupação do solo não urbano.



**Figura II.4 – Cartograma do Uso de Solo Não Urbano**

Distinguiram-se as áreas contíguas às linhas de água onde havia predominância de **Vegetação Ripícola** por constituírem um habitat de extrema importância ecológica e ambiental. Para além de ser um corredor ecológico que proporciona a propagação de flora e fauna, é também um habitat de espécies singulares. A vegetação ripícola contribui para o bom funcionamento do ciclo hidrológico, estabilizando as margens ribeirinhas, purificando e aumentando a infiltração da água.

Como podemos observar no cartograma, existe uma fragmentação deste habitat ao longo do afluente do rio Diz, verificando-se maior consistência e continuidade junto ao local de Lameira do Souto, depois da confluência das duas linhas de água, e na linha de água presente no vale a oeste do Plano. Embora a galeria ripícola não esteja desenvolvida, principalmente devido à atividade agrícola, é possível verificar a existência de alguns alinhamentos de espécies ribeirinhas, como amieiros (*Alnus glutinosa*), salgueiros (*Salix* sp.) e freixos (*Fraxinus angustifolia*), principalmente junto a caminhos e limites de campos agrícolas onde se localizam as linhas de água referidas.



**Figura II.5 – Ocupação do solo na área caracterizada Vegetação Ripícola**

Nas margens das linhas de água é de salientar a presença de silvas (*Rubus* spp.), por estas apresentarem um comportamento invasor neste habitat. O excesso de propagação deste arbusto leva à obstrução do leito de cheia, dificultando o escoamento da linha de água e a implementação da galeria ripícola adequada.



**Figura II.6 – Ocupação do solo na área caracterizada *Vegetação Ripícola* com presença de *Silvas***

Nas áreas onde predomina a vegetação de porte arbóreo distinguiram-se duas tipologias: as **Espécies Arbóreas Folhosas** e as **Espécies Arbóreas Resinosas**. Esta distinção deve-se à possibilidade de existirem diferentes interesses ecológicos, ambientais e económicos associados, ou futuramente associados, às diferentes espécies. No entanto todas as áreas onde predomina vegetação de porte arbóreo são de grande interesse, pois são ocupadas por espécies adequadas ao local, não invasoras.

As resinosas são árvores gimnospérmicas, caracterizadas pela produção de resina e pelas suas folhas em forma de agulha. A espécie mais predominante nas áreas delimitadas é o pinheiro (*Pinus Pinaster*), ideal na proteção dos ventos. Na área em estudo verifica-se que as resinosas se encontram em manchas relativamente dispersas por todo o solo não urbano, em comunidades mais ou menos abertas, excetuando-se a encosta virada a sul do vale a norte do Plano, onde a ocupação do solo é essencialmente agrícola.



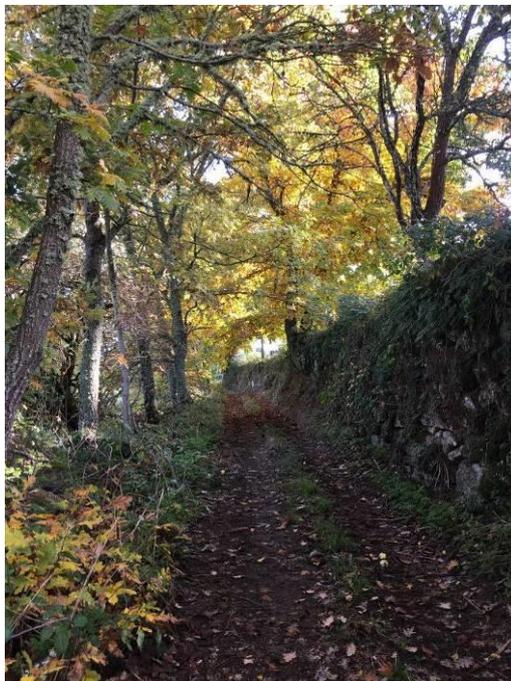
**Figura II.7 – Ocupação do solo na área caracterizada *Espécies Arbóreas Resinosas*.**

As folhosas são angiospérmicas, caracterizadas normalmente pela sua folha larga e variando a sua forma consoante a espécie. As folhosas mais presentes na área em estudo são autóctones: os carvalhos (*Quercus* sp.) e os castanheiros (*Castanea sativa*), duas das folhosas mais comuns em Portugal, sendo os carvalhos mais comuns da região da Beira da Alta o Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*) e o Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*). Como podemos observar no cartograma já referido, a grande mancha de folhosas encontra-se na encosta virada a norte do vale do afluente do rio Diz, a nordeste do Plano.



**Figura II.8 – Ocupação do solo na área caracterizada *Espécies Arbóreas Folhosas***

O caminho paralelo, por sul, à linha de água é ladeado por um alinhamento de castanheiros e carvalhos. Trata-se de um caminho de grande interesse paisagístico e social, tanto pelas suas paisagens agroflorestais circundantes, como também pelo seu conforto bioclimático, proporcionado pela vegetação arbórea e pela proximidade à linha de água permanente.



**Figura II.9 – Ocupação do solo na área caracterizada *Espécies Arbóreas Folhosas***

Entende-se por **Vegetação Arbustiva** os terrenos ocupados por matos, ou seja, áreas onde predominam espécies lenhosas de porte arbustivo que não tenham como uso associado a atividade agrícola ou florestal. Na área do Plano verifica-se a predominância de giestas (*Cytisus* sp.) nestas manchas, sendo mais frequentes a oeste, precisamente nas áreas afastadas das linhas de água, em cotas superiores ou contíguas às zonas urbanas.



**Figura II.10 – Ocupação do solo na área caracterizada como *Vegetação Arbustiva***

Foram consideradas como **Áreas Agrícolas** os terrenos destinados à produção agrícola, incluindo as terras aráveis, pomares, culturas de sequeiro e regadio, podendo ainda incluir prados ou matos em situação de pousio agrícola e zonas de pastagem. Também foram incluídos socalcos para exploração agrícola, atual ou anterior, por serem estruturas construídas para este fim. As grandes áreas localizam-se na parte norte do Plano, sendo esta a grande mancha contínua de área agrícola. Para além das pastagens, existem pontualmente algumas hortas com árvores de fruto.



**Figura II.11 – Ocupação do solo na área caracterizada como *Áreas Agrícolas***



**Figura II.12 – Ocupação do solo na área caracterizada como *Áreas Agrícolas***

As áreas de **Prados em Zonas Húmidas/Pastagens** são áreas localizadas próximas de linhas de água onde predomina a vegetação herbácea natural, podendo estar associados à função de pastagem. Estas zonas distinguem-se das outras áreas agrícolas por terem um valor paisagístico e ecológico acrescido, ou seja, por serem zonas húmidas que concorrem para o bom funcionamento do ciclo hidrológico, e ainda por terem uma presença de vegetação distinta, com maior biodiversidade e complexidade de espécies que as demais áreas agrícolas não possuem. Estas áreas localizam-se ao longo do afluente do rio Diz, verificando-se no local da Quinta do Cabroeiro a maior e mais contínua área desta tipologia de prado, tendo-se verificado que a esta área também está associada a função de pastagem de bovinos.



**Figura II.13 – Ocupação do solo na área caracterizada como *Prado em Zonas Húmidas/Pastagens (Verão/ Outono)***



**Figura II.14 – Ocupação do solo na área caracterizada como *Prado em Zonas Húmidas/Pastagens, (Inverno)***

Definem-se como **Prados de Sequeiro** as áreas onde predominam as espécies herbáceas em terrenos com pouca espessura de solo, havendo presença de afloramentos rochosos e escassez de água. Estes são predominantes na área a sudeste, onde as cotas são superiores e o terreno apresenta declives muito pouco acentuados.



**Figura II.15 – Ocupação do solo na área caracterizada como *Prado de Sequeiro***

Por fim, as **Áreas Incultas** são terrenos estéreis ou próximos de estéreis, sem presença ou com limitada existência de vegetação, onde não se verifica atividade agrícola nem florestal. Estas áreas diferem dos Prados de Sequeiro por serem zonas improdutivas do ponto de vista da vegetação, enquanto os Prados de Sequeiro, embora

zonas limitadas por resultado das condições naturais, são zonas ainda produtivas. As áreas incultas, maioritariamente por resultado de ações antropogénicas, localizam-se principalmente junto dos limites urbanos e próximas das grandes infraestruturas viárias, sendo áreas sobrantes dos processos de urbanização.



**Figura II.16 – Ocupação do solo na área caracterizada como *Áreas Incultas***

Em suma, o uso do solo, para além das zonas artificializadas, é maioritariamente agrícola, sendo este predominante nos dois vales do Plano. Uma singularidade do território é a presença de uma mancha florestal mais ou menos contínua a sul do Plano, composta por espécies maioritariamente autóctones, como os carvalhos e os castanheiros, sendo uma mancha arbórea de interesse ecológico e ambiental a manter enquanto habitat e a potenciar para o uso recreativo.

#### **II.4.3. Estrutura Verde e Azul**

Os espaços verdes com interesse ecológico, ambiental e/ou social são património natural que devemos preservar, requalificar e potenciar. Estas áreas são fundamentais para o equilíbrio e sustentabilidade ambiental e ecológica da paisagem, oferecendo inúmeros serviços de ecossistema indispensáveis à manutenção e qualidade da vida. Contribuem para o bom funcionamento hidrológico, protegem o solo, renovam o ar, regularizam a temperatura e valorizam a paisagem, entre outros.

O funcionamento destas estruturas não é potenciado quando isoladas, pois a qualquer estrutura está subjacente o funcionamento em rede, com alguma complexidade e integrando elementos de várias escalas e várias tipologias, possibilitando a troca e a mobilidade de elementos integrados na estrutura. Dito isto, foi feita uma caracterização da Estrutura Verde e Azul do território do Plano e da área envolvente, de modo a

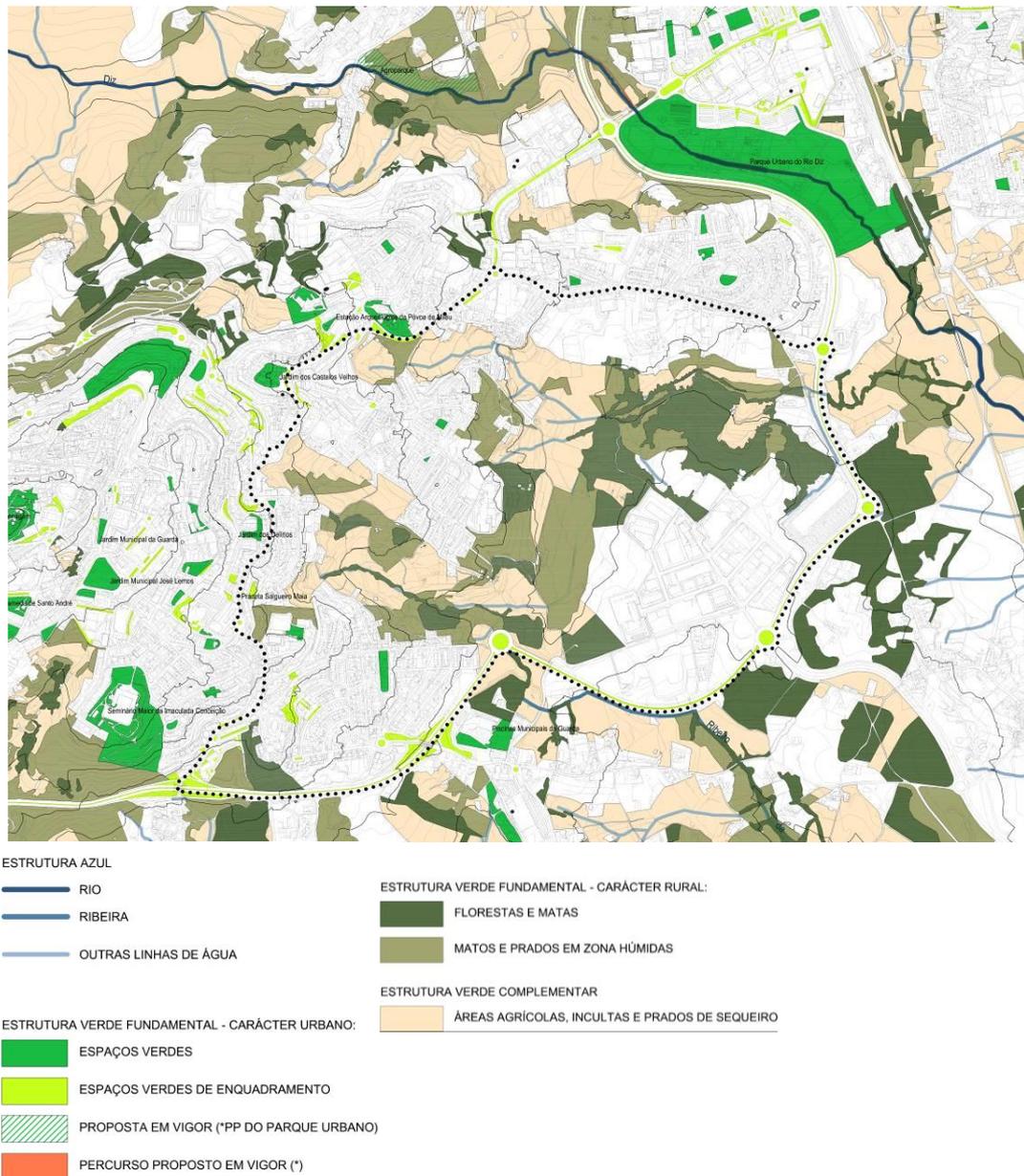
identificar os espaços verdes relevantes para o bom funcionamento ecológico do local, e a relação que estabelecem entre si, nomeadamente em relação à sua conectividade.

Para integrarem a **Estrutura Verde e Azul** são consideradas as áreas que apresentam alguma complexidade ao nível da flora, da qualidade da paisagem ou da importância ecológica. Assim, da **Ocupação do Solo Não Urbano** foram selecionadas as manchas de **Vegetação Ripícola** e de **Prado em Zonas Húmidas/Pastagens** por inteiro, por serem habitats singulares e de extrema importância para o bom funcionamento hidrológico, principalmente no que respeita ao funcionamento associado à linha de água contígua. São consideradas, também, as manchas de **Espécies Arbóreas** e de **Vegetação Arbustiva**, desde que apresentem tamanho significativo, por serem de facto espaços verdes que integram e se destacam na estrutura verde existente no território do Plano de Urbanização do Cabroeiro. Estas quatro tipologias de ocupação do solo constituem a Estrutura Verde Fundamental existente.

As restantes áreas, **Prado de Sequeiro, Áreas Agrícolas, e Áreas Incultas**, são integradas parcialmente na Estrutura Verde, não por serem áreas de interesse, mas sim por serem espaços ainda não artificializados, que possibilitam a conexão dos espaços verdes fundamentais, podendo ser áreas a qualificar ou a potenciar enquanto espaço verde. Foram também consideradas as áreas contíguas às linhas de água detentoras de uma das três tipologias de ocupação do solo, por serem áreas com um uso destinado ou com uma ocupação potencial e necessária para zonas húmidas e/ou galeria ripícolas.

Em síntese, as tipologias **Florestas e Matas (Porte Arbóreo)** e **Matos e Prados (Porte Arbustivo e Herbáceo)** compõem a Estrutura Verde Fundamental, e a tipologia **Áreas Agrícolas, Prados de Sequeiro ou Incultos** compõe a Estrutura Verde Complementar, no sentido em que esta possibilita a conexão dos espaços verdes. Assim, resulta uma unidade, fortemente conectada, que representa a Estrutura Verde do território do Plano.

Na mesma linha de pensamento foram delimitados os espaços com a mesma tipologia na área envolvente ao Plano, de modo a verificar as continuidades ou descontinuidades, identificando-se assim os corredores existentes ou a potenciar/requalificar, pois, como já foi referido, uma Estrutura Verde pressupõe uma rede fortemente conectada e articulada, funcionando como um só ecossistema, e não como vários micro ecossistemas isolados e sem interações ecológicas entre si.



**Figura II.17 – Cartograma da Estrutura Verde e Azul**

No cartograma anterior visualizamos dois corredores verdes dentro da área do Plano, que percorrem os dois vales existentes. Iniciam-se na confluência das duas linhas de água e conectando-se às Áreas Urbanas nas zonas altas do Plano a oeste. A relação destes dois corredores verdes com o território envolvente é realizada principalmente pelas linhas de água (Estrutura Azul), salientando-se o corredor verde ao longo do afluente do rio Diz que atravessa o território do Plano, conectando-se ao território a este da VICEG, e daqui ao Parque Urbano do Rio Diz. Esta conexão é possível não só ecológica e ambientalmente, como também através de percursos com a função de mobilidade para o ser humano, através de uma passagem hidráulica já existente com largura e altura suficiente para permitir a sua utilização.



**Figura II.18 – Passagem hidráulica que acompanha a ribeira afluente do rio Diz sob a VICEG**

No sentido montante, este corredor, embora constituído principalmente por terrenos agrícolas, liga a área do PU à cidade e a alguns espaços verdes, como o Jardim dos Castelos Velhos, a Estação Arqueológica da Póvoa de Mileu e ao parque adjacente à Av. dos Bombeiros Voluntários Egitanenses.

Dito isto, com o adequado ordenamento do território do Plano poder-se-á contribuir para a criação de uma estrutura verde municipal mais conectada e articulada. A estrutura verde do Plano, potenciada e requalificada, terá novas e diferentes funções ecológicas, ambientais e sociais, podendo vir a integrar percursos de mobilidade suave na cidade, ligando pontos mais altos aos pontos mais baixos através de percursos em ecossistemas com algum grau de naturalização e com uma qualidade cénica mais valorizada do que percursos em meios artificializados. Estes percursos poderão futuramente vir a ser parte integrante de uma rede de mobilidade ecológica municipal.

Em menor escala, foram identificados na mesma planta os espaços verdes urbanos, devido à sua importância social, no incremento da biodiversidade em meio urbano, e também pelos seus benefícios ecológicos e ambientais para a cidade. Estes espaços são espaços de carácter urbano, normalmente confinados por limites físicos, e subdividem-se em duas tipologias: os **Espaços Verdes Urbanos**, como Jardins e Parques, que estão associados a um uso direto do ser humano como espaço de recreio e lazer, e os **Espaços Verdes Urbanos de Enquadramento**. Estes últimos, apesar de não serem espaços que possibilitem serviços de ecossistema diretos, são espaços de extrema importância quer por potenciarem a continuidade dos espaços verdes urbanos em rede, como principalmente por serem espaços permeáveis em área urbana, contribuindo para a

diminuição do escoamento superficial e risco de inundações em contexto urbano, e também por serem espaços com vegetação de porte significativo, aumentando o conforto bioclimático e do ambiente da cidade.

Analisando o cartograma relativo à Estrutura Verde e Azul, percebemos que os espaços verdes, apesar de em número significativo neste troço da cidade da Guarda, estão desconectados entre si, facto que poderia ser colmatado através de ruas arborizadas, formando uma rede de espaços verdes urbanos. A cidade da Guarda, construída em zonas de grandes declives, originou arruamentos de pouca largura, onde muitas vezes não existe largura suficiente para um passeio com caldeira, razão pela qual a arborização das ruas poderá estar limitada. No entanto, será importante realizar o maior número de conexões possíveis, ligando, em particular, as grandes manchas verdes em espaço rural ao verde do espaço urbano, possibilitando assim um ecossistema urbano mais rico e complexo.

## **II.5. EDIFICADO**

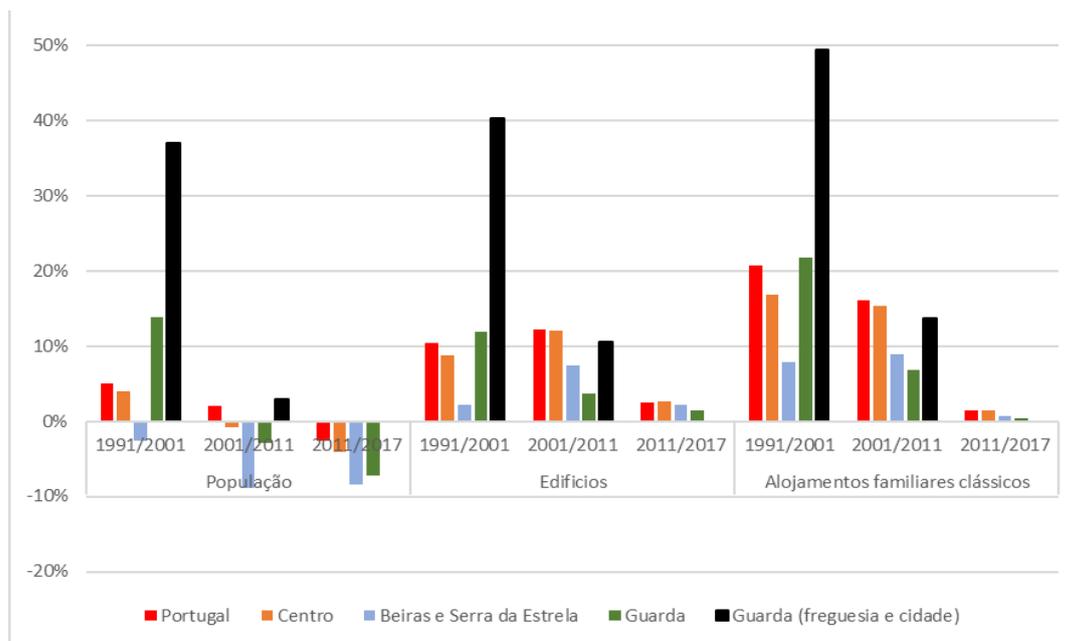
### **II.5.1. Caracterização Estatística**

O presente subcapítulo corresponde à análise habitacional e construtiva para o concelho, a cidade e a freguesia da Guarda, elaborada a partir dos dados estatísticos do Instituto Nacional de Estatística e do Turismo de Portugal, e estabelecendo uma breve análise comparativa de alguns dados do concelho com a NUT III Beiras e Serra da Estrela, a Região Centro e Portugal. Estes indicadores são posteriormente analisados com um maior grau de pormenor para a área do Plano, fazendo-se a desagregação à escala da freguesia e da subsecção, sempre que possível.

#### **II.5.1.1. Contexto**

A análise da evolução do edificado, em particular do dedicado à habitação, é realizada em paralelo à evolução demográfica, de forma a analisar os pesos relativos de cada unidade geográfica e estabelecer um retrato da situação atual com vista a um diagnóstico prospetivo nesta temática.

Tal como se pode ver no gráfico apresentado na figura seguinte, a evolução do edificado e do número de alojamentos caracteriza-se por um aumento substancialmente superior ao do aumento da população. No entanto, há que referir que também o aumento do número de famílias, superior ao aumento da população, impõe uma maior necessidade para a criação de habitação.



Fonte: INE

**Figura II.19 – Indicadores demográficos e de edificado e respetiva evolução entre períodos intercensitários e entre estimativas populacionais**

### II.5.1.2. Edifícios

Segundo o INE, o número de edifícios no último período intercensitário (2001/2011) apresenta um crescimento positivo na freguesia da Guarda, crescimento este que é superior ao apresentado tanto pelo município, globalmente, como pela NUT III Beiras e Serra da Estrela.

**Quadro II-2 – Evolução do número de edifícios**

| Espaço Geográfico           | 2001      | 2011      | Taxa de Crescimento (%) |
|-----------------------------|-----------|-----------|-------------------------|
| Portugal                    | 3 160 043 | 3 544 389 | 12%                     |
| Centro                      | 992 321   | 1 111 952 | 12%                     |
| Beiras e Serra da Estrela   | 137 612   | 147 859   | 7%                      |
| Guarda                      | 18 676    | 19 376    | 4%                      |
| Guarda (freguesia e cidade) | 5 594     | 6 186     | 11%                     |

Fonte: INE

Relativamente às necessidades de conservação, é também na cidade que se verifica a menor proporção de edificado com necessidade de reparação, o que reflete também a menor idade do edificado, em termos médios, em relação ao contexto territorial em que se insere.

**Quadro II-3 – Proporção de edifícios com necessidades de reparação**

| Espaço Geográfico           | 2011 |
|-----------------------------|------|
| Portugal                    | 29%  |
| Centro                      | 29%  |
| Beiras e Serra da Estrela   | 29%  |
| Guarda                      | 30%  |
| Guarda (freguesia e cidade) | 25%  |

Fonte: INE

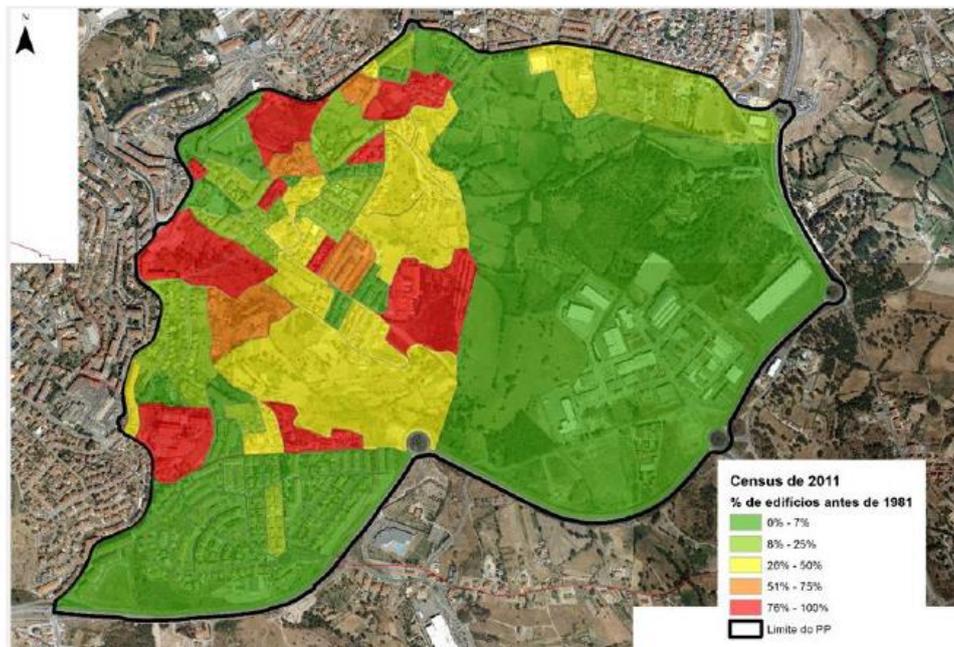
De facto, verifica-se que, de acordo com dados de 2011, a cidade da Guarda apresentava uma idade média de 30 anos do seu parque edificado, coincidindo com o período de maior urbanização no território português (1980), enquanto que no município este valor era de mais de 37 anos, em linha tanto com a NUT III Beiras e Serra da Estrela como com a Região Centro. No momento atual e face à diminuição da dinâmica construtiva, estima-se que a idade média tenha aumentado.

**Quadro II-4 – Idade média do edificado em 2011**

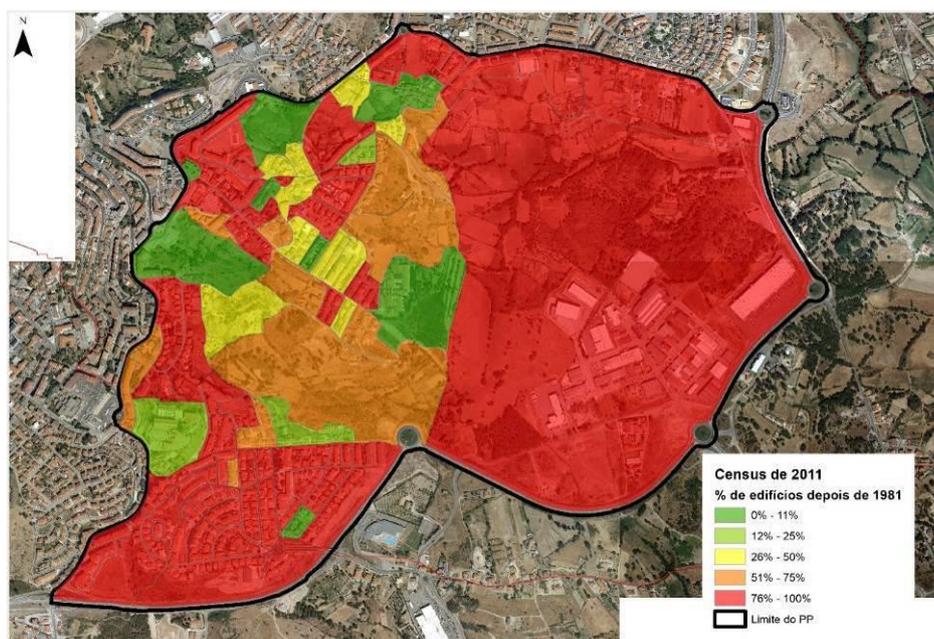
| Espaço Geográfico           | 2011  |
|-----------------------------|-------|
| Portugal                    | 37,92 |
| Centro                      | 38,17 |
| Beiras e Serra da Estrela   | 39,61 |
| Guarda                      | 37,45 |
| Guarda (freguesia e cidade) | 30,03 |

Fonte: INE

Analisando os cartogramas seguintes, pode ainda verificar-se que, na área do Plano, as áreas de predominância de edifícios mais antigos se localizam a poente, na continuidade com o centro da cidade.



Fonte: INE

**Figura II.20 – % de Edifícios antes de 1981**

Fonte: INE

**Figura II.21 – % de Edifícios depois de 1981**

Tendo em conta o valor histórico e patrimonial do tecido edificado antigo do centro histórico da Guarda, bem como a tendência de desenvolvimento de novas dinâmicas no mercado imobiliário, é de referir o aumento do peso do número de edifícios sujeitos a alteração, ampliação e reconstrução (AAR) em relação às novas construções, aumento esse que foi contínuo desde 2001 até 2016.

**Quadro II-5 – Proporção de edifícios concluídos e tipo de obra**

| Espaço Geográfico | Portugal |     |    | Centro |     |    | Beiras e Serra da Estrela |     |    | Guarda |     |    |
|-------------------|----------|-----|----|--------|-----|----|---------------------------|-----|----|--------|-----|----|
|                   | NC       | AAR | O  | NC     | AAR | O  | NC                        | AAR | O  | NC     | AAR | O  |
| 2001              | 82%      | 18% | 0% | 79%    | 21% | 0% | 64%                       | 36% | 0% | 65%    | 35% | 0% |
| 2011              | 74%      | 26% | 0% | 75%    | 25% | 0% | 54%                       | 46% | 0% | 51%    | 49% | 0% |
| 2012              | 72%      | 28% | 0% | 72%    | 28% | 0% | 52%                       | 48% | 0% | 42%    | 58% | 0% |
| 2013              | 70%      | 30% | 0% | 67%    | 33% | 0% | 49%                       | 51% | 0% | 39%    | 61% | 0% |
| 2014              | 66%      | 34% | 0% | 64%    | 36% | 0% | 49%                       | 51% | 0% | 31%    | 69% | 0% |
| 2015              | 67%      | 33% | 0% | 65%    | 35% | 0% | 55%                       | 45% | 0% | 33%    | 68% | 0% |
| 2016              | 68%      | 32% | 0% | 68%    | 32% | 0% | 64%                       | 36% | 0% | 68%    | 32% | 0% |
| 2017              | 70%      | 30% | 0% | 71%    | 29% | 0% | 67%                       | 31% | 3% | 57%    | 43% | 0% |

**Legenda:**

NC: Nova construção

AAR: Alteração, ampliação e reconstrução

O: Outros

Fonte: INE

No que respeita ao uso dos edifícios, verifica-se que o peso dos edifícios concluídos para habitação familiar diminuiu desde 2001, fixando-se em 2017 em 62%.

**Quadro II-6 – Proporção de edifícios concluídos e destino de obra**

| Espaço Geográfico | Portugal |     | Centro |     | Beiras e Serra da Estrela |     | Guarda |     |
|-------------------|----------|-----|--------|-----|---------------------------|-----|--------|-----|
|                   | HF       | O   | HF     | O   | HF                        | O   | HF     | O   |
| 2001              | 83%      | 17% | 79%    | 21% | 82%                       | 18% | 87%    | 13% |
| 2011              | 76%      | 24% | 71%    | 29% | 66%                       | 34% | 76%    | 24% |
| 2012              | 74%      | 26% | 69%    | 31% | 69%                       | 31% | 82%    | 18% |
| 2013              | 69%      | 31% | 64%    | 36% | 66%                       | 34% | 61%    | 39% |
| 2014              | 61%      | 39% | 54%    | 46% | 51%                       | 49% | 61%    | 39% |
| 2015              | 61%      | 39% | 55%    | 45% | 49%                       | 51% | 70%    | 30% |
| 2016              | 63%      | 37% | 58%    | 42% | 59%                       | 41% | 71%    | 29% |
| 2017              | 67%      | 33% | 61%    | 39% | 58%                       | 42% | 62%    | 38% |

**Legenda:**

HF: Habitação Familiar

O: Outros

Fonte: INE

**II.5.1.3. Alojamentos**

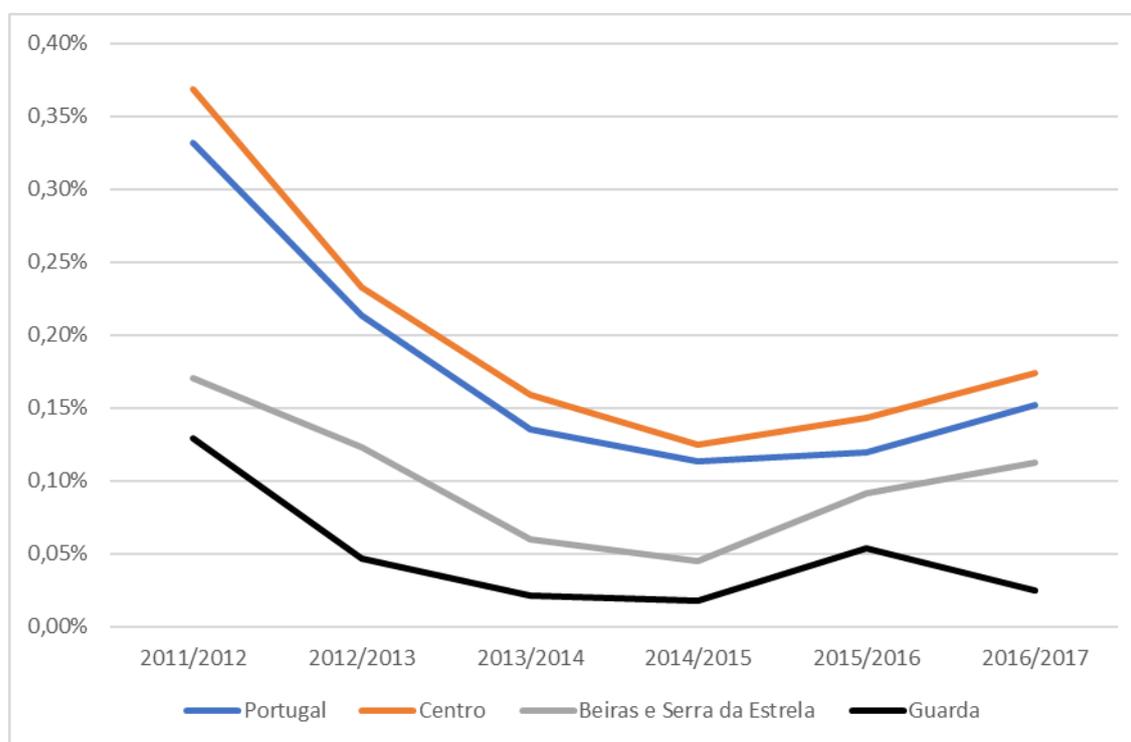
Segundo o INE, o número de alojamentos no período intercensitário apresenta um crescimento positivo em todos os espaços geográficos analisados. De referir que o número de alojamentos na cidade aumentou muito mais do que na generalidade do município, o que sublinha o carácter polarizador da cidade.

**Quadro II-7 – Evolução do número de alojamentos**

| Espaço Geográfico           | 2001      | 2011      | Taxa de Crescimento (%) |
|-----------------------------|-----------|-----------|-------------------------|
| Portugal                    | 5 054 922 | 5 878 756 | 16%                     |
| Centro                      | 1 254 701 | 1 448 644 | 15%                     |
| Beiras e Serra da Estrela   | 166 219   | 181 247   | 9%                      |
| Guarda                      | 26 070    | 27 894    | 7%                      |
| Guarda (freguesia e cidade) | 12 610    | 14 342    | 14%                     |

Fonte: INE

No período pós-censitário tem-se verificado uma estabilização do número de alojamentos, com uma quebra no seu crescimento constante até 2014/2015, e com alguma recuperação posterior que se estendeu à Guarda apenas em 2015/2016.

**Figura II.22 – Evolução dos alojamentos familiares clássicos**

Fonte: INE

No quadro seguinte analisam-se as condições dos alojamentos, entendidas estas como a existência de eletricidade, água, retrete, banho, duche e aquecimento. Verifica-se em relação a este tema que com o crescimento no número de alojamentos não se verificou idêntico crescimento dos alojamentos que apresentam estas condições de conforto, em linha aliás com o que acontece nos restantes espaços geográficos analisados.

**Quadro II-8 – Evolução dos alojamentos familiares clássicos com condições**

| Espaço Geográfico           | Alojamentos Familiares Clássicos |           | Taxa de Crescimento (%) | Alojamentos Familiares Clássicos (com condições) |           | Alojamentos com condições |      |
|-----------------------------|----------------------------------|-----------|-------------------------|--|-----------|---------------------------|------|
|                             | 2001                             | 2011      |                         | 2001   | 2011      | 2001                      | 2011 |
| Portugal                    | 5 019 425                        | 5 859 540 | 17%                     | 3 578 548  | 3 991 112 | 71%                       | 68%  |
| Centro                      | 1 248 486                        | 1 443 886 | 16%                     | 832 036  | 893 857   | 67%                       | 62%  |
| Beiras e Serra da Estrela   | 165 560                          | 180 507   | 9%                      | 97 015   | 94 547    | 59%                       | 52%  |
| Guarda                      | 25 975                           | 27 796    | 7%                      | 15 760   | 16 264    | 61%                       | 59%  |
| Guarda (freguesia e cidade) | 12 556                           | 14 295    | 14%                     | 8 802  | 9 847     | 70%                       | 69%  |

Fonte: INE

Além da quantidade de alojamentos e da sua qualidade, importa também avaliar o grau de ocupação dos mesmos, através da percentagem do número de alojamentos vagos.

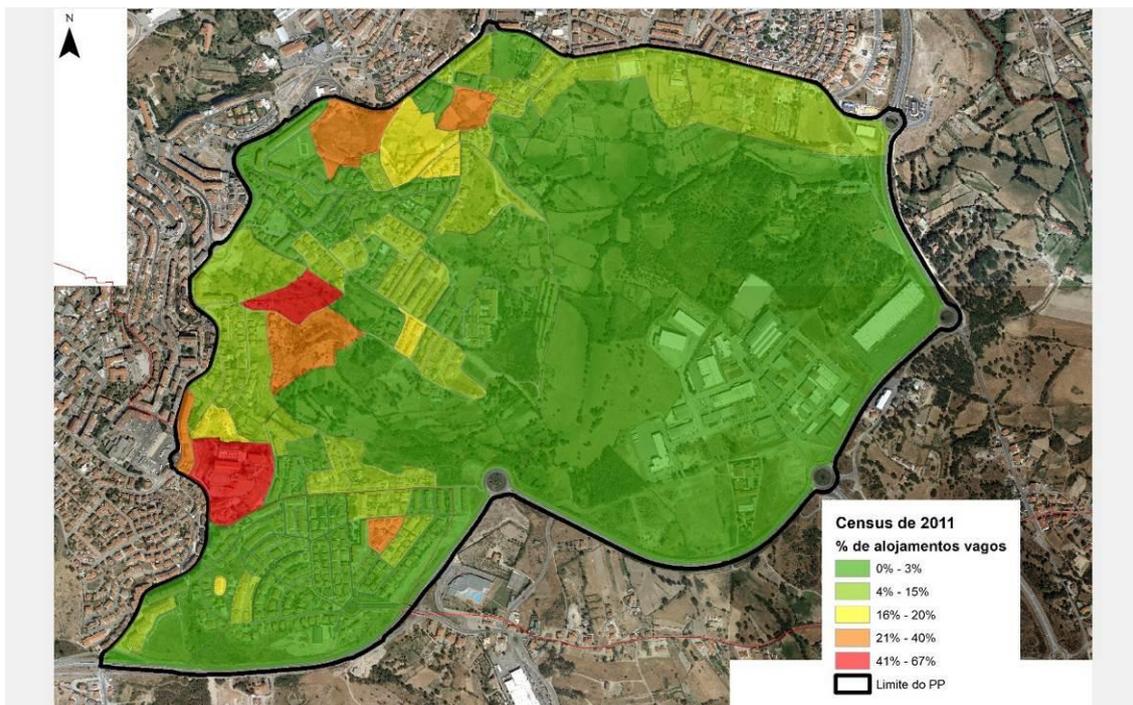
Globalmente existem níveis de ocupação elevados, sendo que a cidade é, dos espaços analisados aquele que apresenta um menor peso dos alojamentos vagos (dados de 2011).

**Quadro II-9 – % de alojamentos vagos**

| Espaço Geográfico           | Alojamentos | Vagos   | Taxa de vazios (%) |
|-----------------------------|-------------|---------|--------------------|
| Portugal                    | 5 859 540   | 735 128 | 13%                |
| Centro                      | 1 443 886   | 196 974 | 14%                |
| Beiras e Serra da Estrela   | 180 507     | 25 732  | 14%                |
| Guarda                      | 27 796      | 3 240   | 12%                |
| Guarda (freguesia e cidade) | 14 295      | 1 592   | 11%                |

Fonte: INE

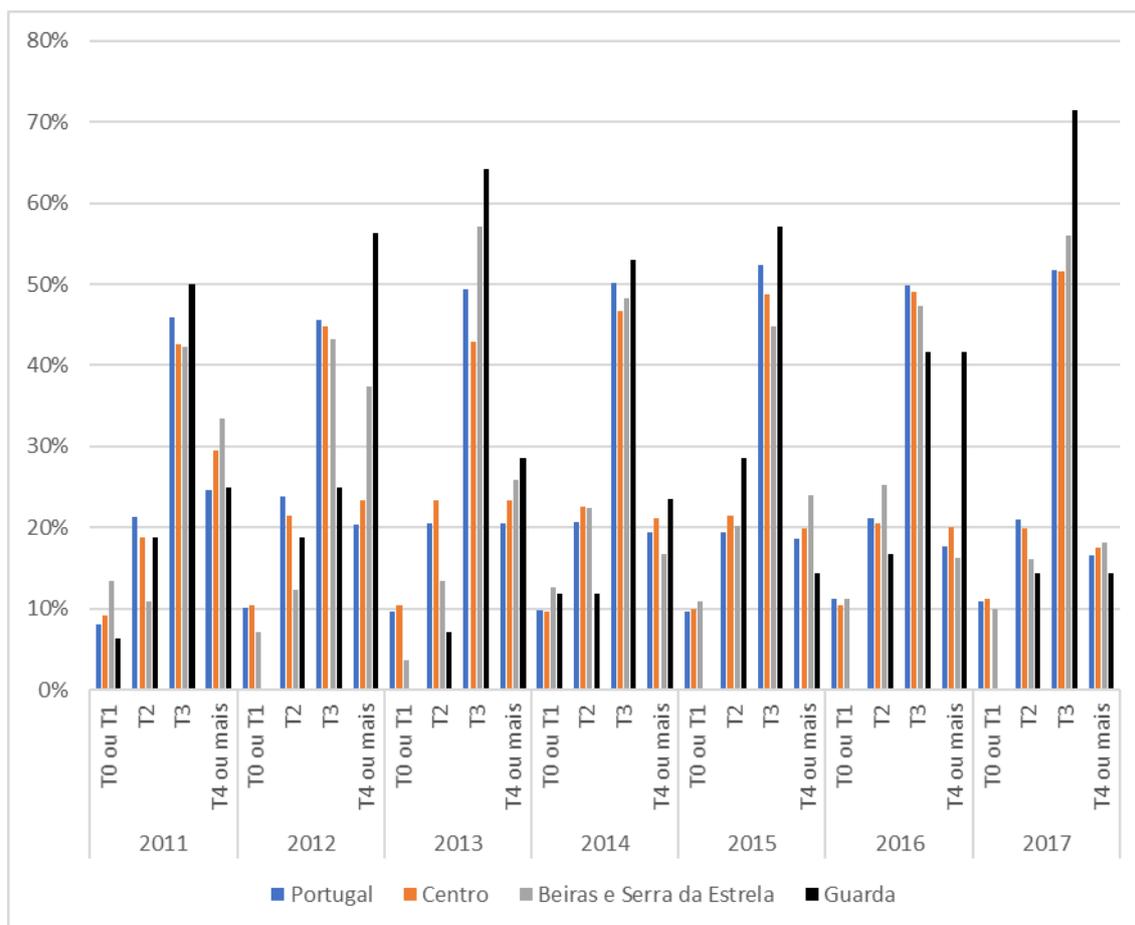
Todavia, existem na área do PU, territórios que apresentam percentagens de alojamentos vagos com algum significado, chegando em alguns casos a atingir os 67%.



**Figura II.23 – % de alojamentos vagos**

Fonte: INE

Os fogos licenciados apresentam tipologias dominantes familiares (T3 e T4 ou mais), muito embora no último período analisado esse peso tenha diminuído ligeiramente, de 83% no período pré-2013 para 79%, pós-2013.



**Figura II.24 – % das tipologias dos fogos licenciados**

Fonte: INE

No que respeita ao valor de mercado dos alojamentos, e de acordo com o INE, em 2017 a Guarda registou um “Valor mediano das vendas de alojamentos familiares em apartamentos existentes (€)” de 602,75 €/m<sup>2</sup>, mais 16,50€/m<sup>2</sup> que o ano anterior. Este indicador é inferior em relação ao valor de venda em Portugal e na região em 33% e 11%, respetivamente, e superior, no contexto da NUTIII, em 39%.

Na NUTIII verifica-se uma clara concentração dos valores mais elevados de venda nos concelhos considerados como as principais polaridades, designadamente a Guarda, a Covilhã e Fundão.

Em termos nacionais, a mediana situou-se nos 905,25 €/m<sup>2</sup>. Por sua vez, a Região Centro regista um valor de 675,25 €/m<sup>2</sup>.

**Quadro II-10 – Valor de venda do m<sup>2</sup> dos alojamentos familiares**

| Espaço Geográfico           | 2016     | 2017     |
|-----------------------------|----------|----------|
| Portugal                    | 848,25 € | 905,25 € |
| Centro                      | 639,75 € | 675,25 € |
| Beiras e Serra da Estrela   | 423,25 € | 433,75 € |
| Almeida                     | 245,25 € | 278,25 € |
| Belmonte                    | 397,75 € | 366,75 € |
| Celorico da Beira           | 207,00 € | 232,25 € |
| Covilhã                     | 566,25 € | 536,50 € |
| Figueira de Castelo Rodrigo | 122,75 € | 129,25 € |
| Fornos de Algodres          | 285,00 € | 354,50 € |
| Fundão                      | 456,00 € | 440,50 € |
| Gouveia                     | 222,25 € | 258,25 € |
| Guarda                      | 586,25 € | 602,75 € |
| Manteigas                   | 353,50 € | 321,00 € |
| Mêda                        | 242,75 € | 311,00 € |
| Pinhel                      | 213,75 € | 188,75 € |
| Sabugal                     | 302,25 € | 253,50 € |
| Seia                        | 310,50 € | 386,00 € |
| Trancoso                    | 264,50 € | 233,50 € |

Fonte: INE

**II.5.1.4. Dinâmicas recentes no parque edificado da Guarda**

Entre 2013 e 2017, a dinâmica do mercado imobiliário e a evolução do parque edificado na Guarda apresentaram um decréscimo progressivo, em linha com o contexto regional.

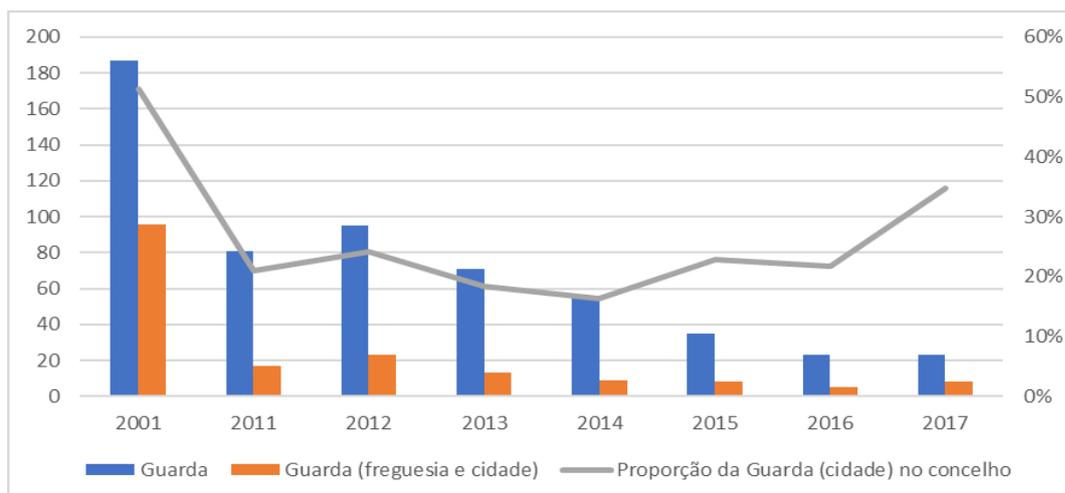
**Quadro II-11 – Edifícios licenciados**

| Espaço Geográfico | Portugal | Centro | Beiras e Serra da Estrela | Guarda |
|-------------------|----------|--------|---------------------------|--------|
| 2013              | 15 329   | 5 420  | 679                       | 71     |
| 2014              | 14 443   | 4 981  | 547                       | 55     |
| 2015              | 14 030   | 4 400  | 442                       | 35     |
| 2016              | 15 571   | 4 630  | 482                       | 23     |
| 2017              | 17 263   | 4 972  | 470                       | 23     |

Fonte: INE

À escala da cidade, verifica-se que, apesar de a cidade da Guarda ser o principal aglomerado urbano do concelho, não é o que apresenta a maioria dos edifícios licenciados. De facto, nos últimos 5 anos, os licenciamentos efetuados na cidade correspondem, em média, a 23% dos licenciamentos do concelho.

O período em que se assistiu à maior quebra do número de licenciamentos de edifícios ocorreu até 2016. Entre 2001 e 2011 registaram-se quebras de 82%, entre 2011 e 2013, de 24% e entre 2015/2016 de 38%.

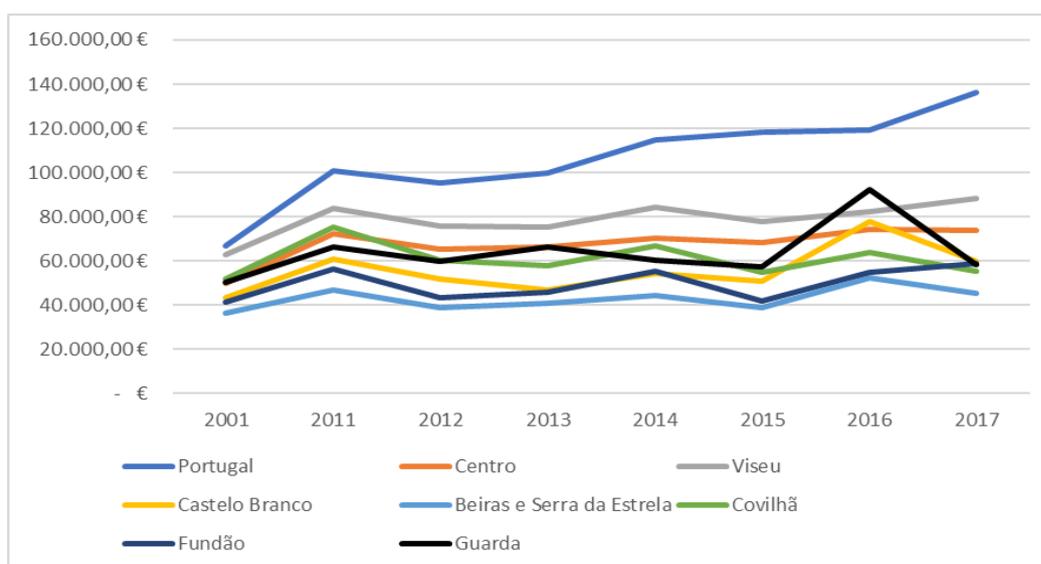


**Figura II.25 – Edifícios licenciados na Guarda (concelho, cidade e freguesia)**

Fonte: INE

A Guarda apresenta um valor médio de transação do prédio urbano relativamente instável entre 2011 e 2017, com uma maior quebra a registar-se no último período para o qual existem dados.

Verifica-se que a nível nacional existe uma variação, a partir de 2013 até 2017, de 36%, regional de 12%, intermunicipal de 11% e na Guarda uma perda de 12%, valor que, a par da Covilhã (que diminui em 5%), contraria o encarecimento do valor de venda por m<sup>2</sup> nos concelhos com aglomerados urbanos de dimensão idêntica ao da Guarda, tal como Viseu (+17%), Castelo Branco (+28%) e Fundão (+28%).



**Figura II.26 – Valor de transação do prédio urbano**

Fonte: INE

Por último, há que fazer uma referência à influência do turismo na dinâmica imobiliária, em linha com o que tem vindo a suceder por todo o território português. Nesse sentido, é de sublinhar o crescimento expectável do peso do turismo na Guarda, estando previstos mais dois estabelecimentos hoteleiros na cidade, bem como o progressivo aumento do número de alojamentos locais, fenómeno generalizado nos grandes centros urbanos, e que na Guarda já conta com 25 unidades.

### II.5.2. Tecido urbano

No âmbito do trabalho de caracterização, foi efetuado um levantamento ao edificado na área de intervenção, incidindo sobre o número de pisos e sobre a sua utilização dominante, distinguindo ainda a utilização do rés-do-chão, com vista a identificar as diversas tipologias em presença.

Com exceção da área afeta ao parque industrial a sudeste, e que se localiza na articulação entre a VICEG e a A23, a área é maioritariamente constituída por edifícios de habitação, em particular habitação unifamiliar. As áreas onde se localizam os edifícios com utilização mista (habitação e comércio/ serviços, localizados sobretudo no rés-do-chão) são as mais próximas do centro da cidade, no limite poente da área de intervenção. É também nestas áreas que se localizam os edifícios com maior número de pisos, sendo que na maior parte da área de intervenção a cêrcea habitual é de dois pisos.

É de referir ainda a existência, no tecido urbano, de duas áreas que mantêm a matriz rural que lhes terá dado origem: o conjunto formado pelo troço final da rua Dr. António Monteiro da Fonseca, pelas ruas do Ribeiro e do Cruzeiro e travessa do Santo; e o conjunto formado a partir da rua Lugar do Bacelo.

Esta informação é ilustrada na Planta da Situação Existente–N. 05, sendo proveniente, numa primeira caracterização, da informação de base da cartografia homologada disponibilizada pela Câmara Municipal da Guarda. Esta primeira caracterização é aferida com detalhe a partir de diversas visitas de campo e ortofotomapas, originando a desagregação pormenorizada em 7 tipologias de ocupação do solo urbano.

O tecido urbano caracteriza-se também pela existência de diversas interrupções na malha viária, com vários arruamentos sem continuidade, os quais podem resultar de loteamentos cujas vias deixam em aberto uma eventual continuidade, que nunca chegou a concretizar-se, situações de *cul de sac* intencional, e estrangulamentos dos arruamentos, que podem resultar do alargamento de caminhos existentes com vista a dar condições para a edificação, alargamento esse que apenas foi realizado até à edificação em causa, mantendo-se depois com as características de caminho rural.

## II.6. SÍNTESE DA CARACTERIZAÇÃO

No presente ponto faz-se uma síntese dos pontos mais relevantes em relação aos temas abordados neste capítulo:

- Existe uma diminuição da população residente, mas também um aumento no número de famílias, o que leva a que a uma maior necessidade de criação de alojamentos;
- É possível sustentar que a área afeta ao Plano contém um potencial de desenvolvimento social e económico de relevância para o concelho da Guarda, dado o facto da sua população se encontrar menos envelhecida e apresentar maiores qualificações do que a totalidade do concelho;
- A realização de operações urbanísticas isoladas deu origem a uma série de impasses e estrangulamentos na malha urbana, que a fisiografia do terreno torna ainda mais difícil resolver;
- A área urbanizada está afeta maioritariamente a habitação, com predominância de habitação unifamiliar nas áreas mais afastadas do centro e existência de edifícios de habitação coletiva, por vezes com usos diversos no piso térreo, nos limites do Plano a poente;
- A área afeta a atividades económicas apresenta algum potencial de crescimento, principalmente tendo em conta a sua localização estratégica em termos de acessibilidade;
- As áreas não ocupadas no Plano apresentam diversos usos, destacando-se as zonas de vale com os prados (acompanhando linhas de água) e as encostas com a presença de núcleos de vegetação autóctone, elementos importantes na estruturação do território e na sua valorização cénica e ambiental.

Refere-se, novamente, que a informação apresentada ao nível da ocupação do solo atual (Planta da Situação Existente–N. 05) é proveniente, numa primeira caracterização, da COS 2018, disponível pela Direção-Geral do Território, em cruzamento com a informação de base da cartografia homologada disponibilizada pela Câmara Municipal da Guarda. Esta primeira caracterização é aferida com detalhe a partir de diversas visitas de campo e ortofotomapas, originando a desagregação pormenorizada em 8 tipologias de ocupação do solo não urbano e 7 tipologias de ocupação do solo urbano.

### III. CONDICIONANTES LEGAIS

Na Planta de Condicionantes assinalam-se as servidões administrativas e restrições de utilidade pública que recaem atualmente sobre a área de intervenção.

#### III.1. DOMÍNIO HÍDRICO

A Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, alterada pelo Decreto-Lei n.º 245/2009, de 22 de setembro, e pelo Decreto-Lei n.º 130/2012, de 22 de junho, estabelece as bases e o quadro institucional para a gestão sustentável das águas. A Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, estabelece a titularidade dos recursos hídricos. O Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, define o regime de utilização dos recursos hídricos.

As servidões sobre parcelas privadas de leitos e margens de águas públicas são as seguintes:

- Todas as parcelas privadas de leitos ou margens públicos estão sujeitas a uma servidão de uso público no interesse geral de acesso às águas e da passagem ao longo das águas, da pesca, da navegação ou flutuação, quando se trate de águas navegáveis e fluviáveis e ainda da fiscalização e polícia das águas pelas autoridades competentes.
- Nas parcelas privadas de leitos ou margens públicos, bem como no respetivo subsolo e no espaço aéreo correspondente, não é permitida a execução de quaisquer obras, permanentes ou temporárias, sem autorização da entidade competente.
- Os proprietários de parcelas privadas de leitos ou margens públicos estão sujeitos a todas as obrigações que a lei estabelece no que respeita à execução de obras hidráulicas, nomeadamente de correção, regularização, conservação, desobstrução e limpeza.

#### III.2. RAN

O Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, estabelece o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN). Constitui objetivo da RAN:

- Proteger o recurso solo como suporte do desenvolvimento da atividade agrícola;
- Contribuir para o desenvolvimento sustentável da atividade agrícola;
- Promover a competitividade dos territórios rurais e contribuir para o ordenamento do território;
- Contribuir para a preservação dos recursos naturais;
- Assegurar que a atual geração respeite os valores a preservar, mantendo os recursos para gerações seguintes análogos aos herdados das gerações anteriores;

- Contribuir para a conectividade e a coerência ecológica da Rede Fundamental de Conservação da Natureza;
- Adotar medidas cautelares de gestão que previnam situações inaceitáveis para a perenidade do recurso «solo».

Nos solos da RAN são proibidas as ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas, nomeadamente aterros e escavações, obras hidráulicas, vias de comunicação, construção de edifícios, lançamento e depósito de resíduos que possam alterar as características do solo, despejos de lamas provenientes do tratamento de efluentes, ações que provoquem a erosão e degradação do solo e outros efeitos perniciosos.

As utilizações não agrícolas de solos da RAN carecem de parecer favorável das Comissões Regionais da Reserva Agrícola e só podem verificar-se quando não exista alternativa viável fora das terras ou solos da RAN, devendo localizar-se nas terras e solos com menor aptidão.

No âmbito da elaboração do Plano, foi remetido à DRAP-C um dossier de exclusões da RAN.

### **III.3. REDE ELÉTRICA**

A definição das áreas de proteção da rede de baixa tensão e o seu regime de uso e ocupação são regulados pelo Decreto-Lei n.º 90/84, de 26 de dezembro.

As servidões de utilidade pública para a rede de alta tensão são as estabelecidas no Regulamento de Segurança das Linhas Elétricas de Alta Tensão, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro.

### **III.4. ZONA DE PROTEÇÃO DA CAPELA DE MILEU**

O Decreto n.º 37728, de 5 de janeiro de 1950, procede à classificação como imóvel de interesse público vários imóveis, entre os quais a Capela de N. Senhora do Mileu. A Zona Especial de Proteção foi posteriormente publicada através da Portaria de 12-09-1972, publicada no Diário do Governo, II Série, n.º 221, de 21-09-1972. Na área do Plano de Urbanização, a Zona Especial de Proteção inclui apenas espaço público.

## IV. PROPOSTA DE PLANO

### IV.1. QUESTÕES PRÉVIAS

#### IV.1.1. Dos conceitos propostos

O Plano de Urbanização propõe, para além dos conceitos estabelecidos no Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, outros conceitos que se revelam necessários ou relevantes para as normas regulamentares propostas.

Em particular, a definição de “Superfície bruta de construção”, sempre que há necessidade de estabelecer critérios de edificabilidade através de índice, bem como outros parâmetros diretamente relacionados com a edificabilidade admitida, torna-se bastante útil tendo em conta que, em relação ao conceito de “Área de construção do edifício” definido no Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, são excluídas as varandas, alpendres e galerias exteriores, de forma a não condicionar soluções de arquitetura por força da maximização do índice para área “vendável” em termos de promoção imobiliária, assim como um conjunto de áreas necessárias e indispensáveis à edificação, como sejam o estacionamento e áreas técnicas.

Relativamente à cedência média, esta reflete a “área de cedência média” definida no Artigo 182º do RJGT, apenas indexada à edificabilidade admitida por uma questão operativa.

Nos conceitos propostos define-se também “usos compatíveis” como os usos que, não se articulando necessariamente com os dominantes, podem conviver com estes mediante o cumprimento de determinados requisitos que garantam essa compatibilização. Estes requisitos estão definidos mais à frente em artigo próprio do regulamento.

#### IV.1.2. Do conteúdo material

O Artigo 99º do RJGT determina que “o plano de urbanização adota o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos das políticas urbanas e às transformações previstas nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração”. Significa isto que o conteúdo material do plano não é imutável, antes se adaptando, caso a caso, à área e aos objetivos que pretende atingir, seja ao nível das exigências mínimas para a ocupação do solo, seja ao seu uso, e ao das edificações que o concretizam, em acordo com a estratégia que o Município pretende implementar para o local.

Por outro lado, e tendo em conta a escala e a área do Plano, que integra zonas já consolidadas, não é possível, sobretudo para as edificações existentes, regular toda e qualquer intervenção, especialmente tendo em conta a existência de critérios disciplinares subjetivos, como os que competem às questões de arquitetura, estética ou

integração urbana. Há assim lugar a uma necessária, embora justificada, discricionariedade, que não impede, todavia, o Município de fundamentar a decisão em acordo com os critérios definidos no Plano.

#### **IV.1.3. Dos parâmetros de dimensionamento de áreas de cedência**

Relativamente a este ponto, é de referir que o estabelecimento dos parâmetros de dimensionamento de áreas de cedência para áreas verdes, equipamentos e infraestruturas, a efetuar no âmbito de operações de loteamento, é competência do plano territorial aplicável, aplicando-se os valores constantes da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, apenas no caso daqueles não terem disposições sobre o assunto.

O Plano de Urbanização considera já valores para a cedência, muito embora deixe em aberto a possibilidade de, no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal em curso, estes virem a ser revistos. Estabelecendo uma comparação, ainda que apenas para efeito de fundamentação, com os valores determinados pela Portaria acima referida, verifica-se que para os usos industriais existe uma redução de cerca de 10% e para os restantes usos de cerca de 20%. Ora, sabendo-se que a Portaria estabelece os valores médios para a totalidade do país, considera-se que na situação da Guarda e, em particular, da área integrada no Plano de Urbanização, os valores estabelecidos por este têm em conta a especificidade do local, quer ao nível da desnecessidade de criação de áreas para equipamento, quer ao nível da existência de uma grande área de solo rústico no interior do Plano, área essa disponível, em grande parte, para usufruto da população através dos percursos de mobilidade suave.

#### **IV.1.4. Das infraestruturas**

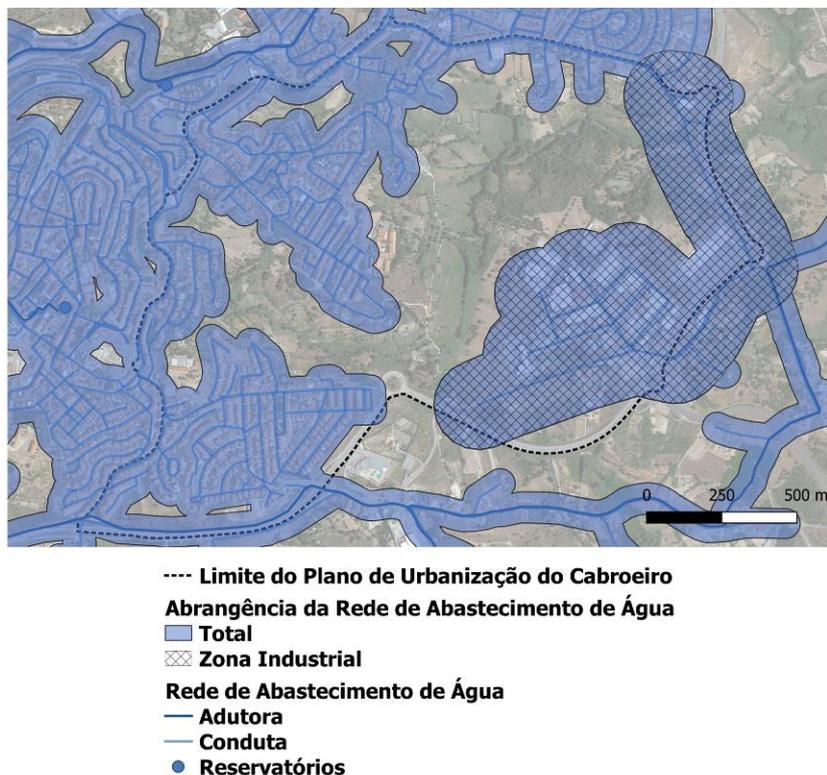
A peça desenhada n.º 6 – Planta de Infraestruturas – apresenta a cobertura da área do Plano pelas redes de infraestruturas existentes, designadamente de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, gás, sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos, energia elétrica e telecomunicações. Apresenta-se ainda, na mesma planta, os traçados previstos das redes de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais, por serem aquelas que, dependendo diretamente da Câmara Municipal, têm um peso mais forte no que respeita a encargos com obras. No entanto, a programação das infraestruturas apresentada no Capítulo V deste relatório tem em consideração a infraestruturização completa dos novos arruamentos.

Relativamente às infraestruturas existentes, apresentam-se de seguida cartogramas que explicitam a cobertura atual das redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e recolha de resíduos sólidos urbanos.

No caso das redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais, a cobertura atual foi definida a partir de um buffer de 50 metros aos arruamentos

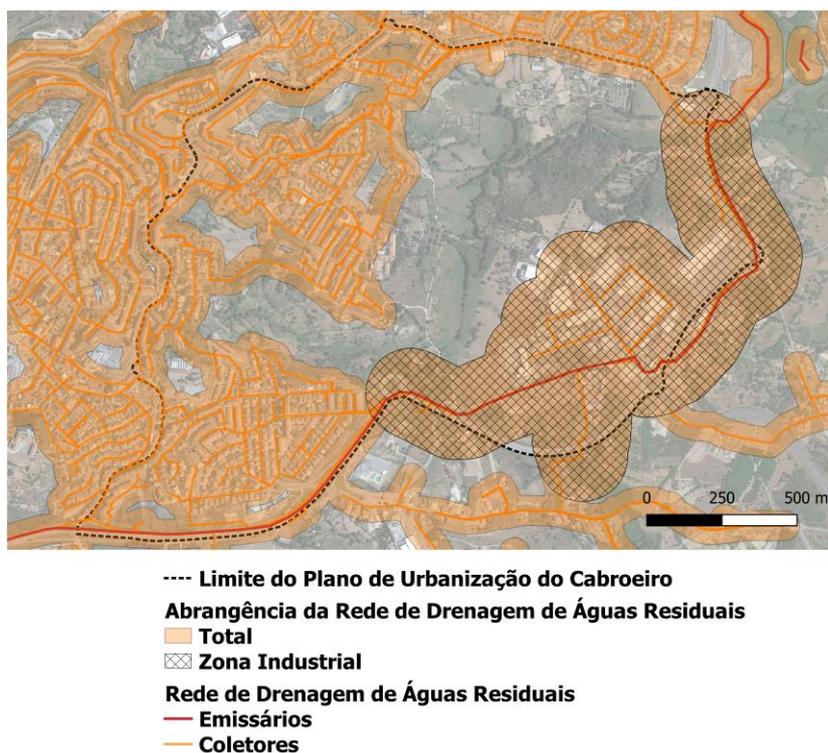
infraestruturados, exceto no caso da zona do parque industrial, para a qual foi considerado um buffer de 150 metros.

A rede de abastecimento de água é servida pelos reservatórios Beirão (Póvoa de Mileu), Castelos Velhos e Turismo da Guarda.



**Figura IV.1 – Cobertura atual da rede de abastecimento de água**

A drenagem de águas residuais é feita através do emissário localizado no limite sul do Plano, que encaminha para a ETAR de S. Miguel, localizada a nascente da VICEG, imediatamente a sul do Parque Urbano do Rio Diz.



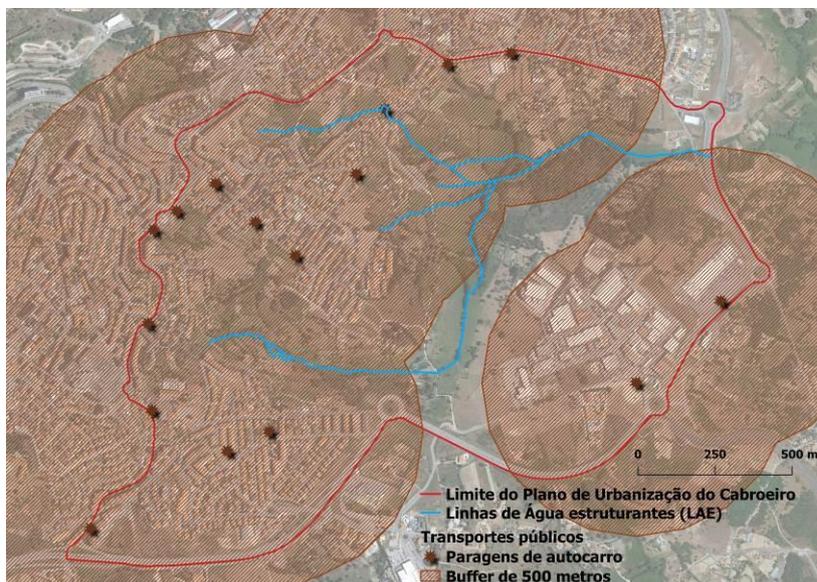
**Figura IV.2 – Cobertura atual da rede de drenagem de águas residuais**

Para a cobertura da rede de recolha de resíduos sólidos urbanos foram considerados buffers de 300 metros:



**Figura IV.3 – Cobertura atual da rede de recolha de resíduos sólidos urbanos**

No cartograma seguinte, apresenta-se a cobertura de transporte público, considerando um buffer de 500 metros às paragens de autocarro existentes:



**Figura IV.4 – Cobertura atual da rede de transportes públicos**

Relativamente à rede de abastecimento de energia elétrica, na Planta de Infraestruturas estão identificadas as linhas de média tensão, que estabelecem o abastecimento geral à área, e que permitem a ligação de todos os arruamentos à rede. Todos os arruamentos se encontram servidos por iluminação pública.

A rede de gás é abastecida a partir do gasoduto a sul da área do Plano, estando a generalidade dos arruamentos existentes servidos.

No que respeita às telecomunicações, a área encontra-se abrangida pela cobertura de diversas operadoras, a partir das estações identificadas na Planta de Infraestruturas.

#### **IV.1.5. Dos compromissos urbanísticos**

Apresenta-se a planta com a indicação dos compromissos urbanísticos, que considera a totalidade dos compromissos referidos no RJIGT existentes na área de intervenção do Plano.

### **IV.2. MODELO TERRITORIAL**

O estabelecimento do modelo territorial para a ocupação da área afeta ao Plano de Urbanização tem em conta os objetivos definidos nos termos de referência que deram origem à sua elaboração, as condicionantes legais em presença e ainda a caracterização

efetuada, **dando particular ênfase à salvaguarda e continuidade dos ecossistemas.**

Por outro lado, não é possível estabelecer um modelo territorial para a área do Plano isolando-a do seu contexto mais alargado, que é o da cidade. Nesse sentido, **a base para o estabelecimento do modelo territorial do Plano é a estrutura da cidade,** trabalhada em função das grandes estruturas verdes urbanas e de conexão ao território rústico envolvente e ainda do sistema viário existente e previsto no designado Plano Rodoviário Municipal da Guarda 2020-2040 (PRM2020-2040).

O modelo territorial proposto para a área do Plano assenta assim em três sistemas estruturantes:

- **Estrutura verde,** incluindo as áreas de salvaguarda mais estrita e as áreas de potencial ecológico e recreativo, enfatizando as possíveis conexões para fora da área do Plano e garantido a sua “penetração” nos tecidos urbanos, identificando as categorias de solo rústico a considerar;
- **Estrutura de mobilidade,** estabelecendo as vias estruturantes e de ligação no território em causa, bem como os percursos de mobilidade suave, incluindo percursos partilhados e promovendo a arborização em alinhamento, essencial à valorização paisagística da urbe e à amenização climática e conforto urbano;
- **Uso do solo urbano,** identificando as áreas a afetar aos usos urbanos de forma a favorecer complementaridades e salvaguardar compatibilidades, como sejam os equipamentos, as áreas de atividade económica e os espaços habitacionais, bem como os bairros enquanto unidades de vizinhança a estruturar e potenciar.

De referir que o modelo territorial é uma fase intermédia de elaboração do Plano, pelo que algumas das referências conceptuais que aqui estão plasmadas acabaram por evoluir, em termos de designação e de detalhe, ao longo da proposta.

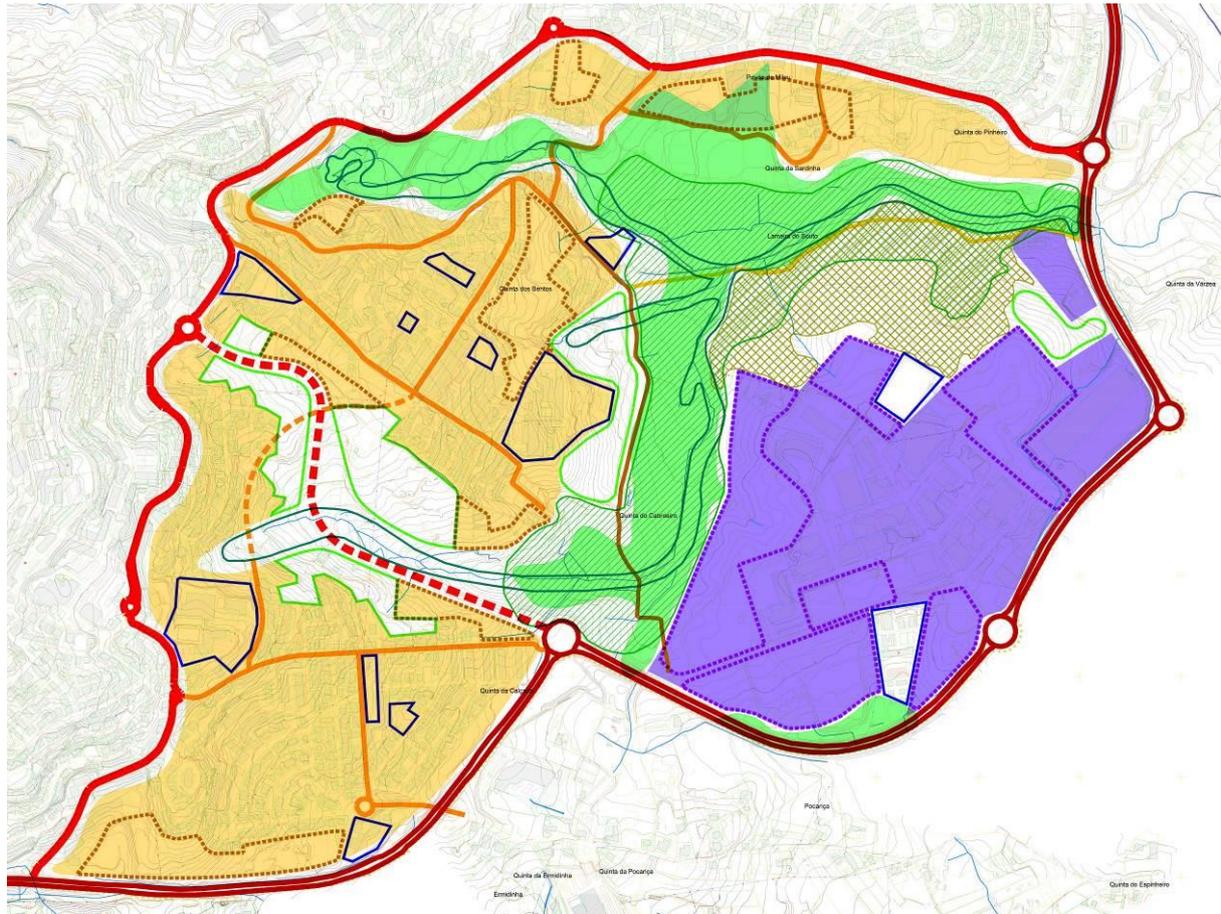


Figura IV.5 – Modelo Territorial

### IV.3. CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

A Lei de Bases Gerais da Política Pública do Solo, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (LBGPPSOTU) e o RJIGT introduzem, relativamente à legislação precedente,

um novo conceito de solo urbano, o qual é aplicável aos planos municipais em elaboração após a entrada em vigor do RJIGT, correspondendo assim a uma classificação *ex novo* e não a uma alteração da classificação atual. A classificação do solo deve ser feita de acordo com os critérios estabelecidos pelo quadro legal aplicável, tendo em conta os objetivos do plano em questão, designadamente, a estratégia de desenvolvimento territorial sobre a qual assenta a proposta.

De facto, o n.º 3 do Artigo 7º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, determina que a classificação do solo observa 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.»**

Nesse sentido, no Plano de Urbanização, a classificação do solo como urbano atende:

- Ao modelo territorial, apresentado no ponto anterior, que responde aos objetivos do Plano e que concretiza a estratégia de desenvolvimento definida, correspondendo ao cumprimento das alíneas a), b), d) e e) do n.º 3 do Artigo 7º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
- À infraestruturação existente, apresentada no ponto IV.1.4 deste relatório, correspondendo ao cumprimento das alíneas b) e c) do n.º 3 do Artigo 7º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
- À programação, no horizonte do Plano, das áreas que não possuem infraestruturas, as quais estão devidamente programadas através das SUOPG, tal como descrito no Capítulo V deste relatório, correspondendo ao cumprimento da alínea c) do n.º 3 do Artigo 7º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

#### IV.4. QUALIFICAÇÃO DO SOLO

A qualificação funcional do solo urbano e rústico incluído na área do Plano integra as seguintes categorias/subcategorias de uso do solo, com base no uso dominante e vocação ou nas características tipomorfológicas de organização do espaço:

**Quadro IV-1 – Classes, categorias e subcategorias de solo**

| Classe       | Categorias e subcategorias         | área (ha)   |       |
|--------------|------------------------------------|---|-------|
| Solo rústico | De salvaguarda                     | 26,35   |       |
|              | Espaços agrícolas                  | De produção   | 30,78 |
|              | Espaços florestais de uso múltiplo |   | 12,57 |
| Solo urbano  | Áreas de matriz rural              | 0,97  |       |
|              | Espaços habitacionais              | Áreas de predominância de habitação unifamiliar (estruturada; a estruturar) | 60,92 |
|              |                                    | Áreas de predominância de habitação coletiva (estruturada; a estruturar)    | 16,73 |
|              | Espaços de atividades económicas   | (estruturado; a estruturar)   | 49,66 |
|              | Espaços de uso especial            | Espaços de equipamentos (existente; proposto)                               | 9,33  |
|              |                                    | Espaços de infraestruturas lineares   | 27,27 |
|              | Espaços verdes                     | Áreas verdes de utilização coletiva (existente; proposta)                   | 2,68  |
|              |                                    | Áreas verdes de enquadramento   | 7,51  |

##### IV.4.1. Solo rústico

- Espaços agrícolas

Correspondem às áreas de vale agrícola que estruturam a área central do Plano. Integram a Reserva Agrícola Nacional e outros solos agrícolas marginais, apresentando elevado valor paisagístico.

Subdividem-se em espaços agrícolas de salvaguarda, principalmente ocupados por atividades de pastorícia ou culturas extensivas, e espaços agrícolas de produção, que integram as áreas predominantemente ocupadas por produção hortícola em pequena escala. De referir que esta subdivisão, em termos de zonamento, não se relaciona com a integração ou não em Reserva Agrícola Nacional, mas com um cariz diferenciado que apresentam já e que o Plano pretende manter e potenciar.

Os espaços agrícolas de salvaguarda apresentam um cariz rural vernacular, protagonizado por muros de pedra seca, casas agrícolas de pedra, socalcos de pedra,

entre outras estruturas, sendo o espaço estruturado por quintas de dimensão significativa, enquanto os de produção apresentam um cariz rural moderno, protagonizado por estruturas de apoio em materiais modernos, muitas vezes com pouco valor paisagístico, sendo o espaço estruturado por terrenos em minifúndio.

- Espaços florestais de uso múltiplo

Correspondem a áreas ocupadas por sistemas silvopastoris ou funcionalmente complementares do uso agrícola, importantes no equilíbrio ecológico e valorização da paisagem. As espécies arbóreas presentes são carvalhos, castanheiros e pinheiros-bravos.

#### IV.4.2. Solo urbano

- Espaços Habitacionais

Correspondem às áreas predominantemente de uso habitacional, podendo acolher outras atividades, desde que compatíveis com aquele uso. São tratadas sempre que possível como unidades de vizinhança, coincidentes com os bairros, estando o Bairro da Luz e o Bairro da Senhora dos Remédios incluídos na totalidade na área do Plano, enquanto os dois restantes – Bairro do Pinheiro e Bairro da Póvoa do Mileu – apenas o estão parcialmente.

Estes espaços subdividem-se em:

- Áreas de matriz rural:

Pequenos núcleos, possivelmente correspondentes à formação original dos lugares, correspondem ao conjunto formado pelo troço final da rua Dr. António Monteiro da Fonseca, pelas ruas do Ribeiro e do Cruzeiro e travessa do Santo, e ao conjunto formado a partir da rua Lugar do Bacelo. Pretende-se que as intervenções a realizar sejam promotoras da qualificação do espaço público, salvaguardando a adequada integração nas características tipomorfológicas presentes. Nesse sentido, as regras previstas no Plano assentam em critérios de integração urbanística que devem ser considerados na determinação da edificabilidade. Permite-se, em todo o caso, e face às características dos edifícios e da ocupação dos prédios, a possibilidade de impermeabilizar até 50% da área livre do logradouro no âmbito de ampliações de edifícios existentes ou de novos edifícios na área de logradouro de um prédio onde já exista edificação.

- Áreas de predominância de habitação unifamiliar:

Espaços ocupados com habitação unifamiliar isolada ou em banda, podendo integrar outros usos, como comércio e serviços. Nestes espaços preconiza-se a adoção, sempre

que possível, de parâmetros tipomorfológicos nas operações urbanísticas, bem como o tratamento do espaço público.

- Áreas de predominância de habitação coletiva:

Correspondem às áreas ocupadas com edifícios de habitação coletiva, com um número de pisos variável, podendo incluir comércio e/ou serviços no piso térreo.

Nestas duas últimas subcategorias, distinguem-se ainda duas categorias operativas (áreas estruturadas e áreas a estruturar), de acordo com o nível de infraestruturização e ocupação atual.

- Espaços de atividades económicas

Correspondem aproximadamente à área já integrada no Plano Diretor Municipal nesta categoria de solo, aferida em função do levantamento das zonas a integrar na estrutura verde fundamental e complementar. Trata-se de áreas destinadas ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de acessibilidades e de integração urbana, nomeadamente atividades empresariais, industriais, comércio e serviços. Outros usos, como armazenagem e logística, não se consideram como dominantes, uma vez que não têm a mesma criação de mais valias em termos de emprego como os anteriores. Distinguem-se ainda duas categorias operativas (áreas estruturadas e áreas a estruturar), de acordo com o nível de infraestruturização e ocupação atual.

- Espaços de uso especial

- Espaços de equipamentos

Integram as áreas ocupadas pelos equipamentos locais e supralocais integrados na área do Plano. Distinguem-se ainda duas categorias operativas (áreas existentes e áreas previstas).

- Espaços de infraestruturas lineares

Correspondem aos arruamentos e vias existentes em solo urbano.

- Espaços verdes

- Áreas verdes de utilização coletiva:

Correspondem maioritariamente a espaços públicos ou de uso público, podendo integrar equipamentos de apoio à sua utilização. Distinguem-se ainda duas categorias operativas (áreas existentes e áreas previstas).

- Áreas verdes de enquadramento:

Correspondem aos espaços de enquadramento de grandes vias (coletoras e distribuidoras principais), assim como a áreas do solo urbano que, devido à sua configuração ou topografia, não são passíveis de edificação. Distinguem-se ainda duas categorias operativas (áreas existentes e áreas previstas).

#### IV.5. ESTRUTURA DE MOBILIDADE

A estrutura de mobilidade inclui o sistema viário e o sistema de mobilidade suave, integrando neste último os percursos pedonais e cicláveis que poderão estabelecer ligações externas à área do Plano, nomeadamente através do estabelecimento de conexões entre o centro da cidade e o parque urbano do Rio Diz. Para além dos percursos exclusivamente dedicados à mobilidade suave, são ainda incluídos percursos partilhados, isto é, em que poderá existir utilização viária a par do peão e bicicleta, muito embora a prioridade seja dada à mobilidade suave, com os pavimentos todos à mesma cota.

A hierarquia da rede viária integra quatro tipologias de vias:

- Vias Coletoras;
- Vias Distribuidoras Principais;
- Vias Distribuidoras Locais;
- Vias de acesso local.

A proposta de Plano integra uma reestruturação da rede viária através, nomeadamente, da proposta de novos arruamentos e da alteração de dois sentidos para sentido único, com o objetivo de estabelecer perfis-tipo que priorizem a mobilidade suave (modo pedonal e ciclável). Esta reestruturação permite também estabelecer vários corredores ecológicos em ambiente urbano, através de ruas arborizadas que conectam e interligam vários espaços verdes presentes ou propostos.

Do ponto de vista estritamente viário, a Via Coletora, que no presente plano corresponde à VICEG, prioriza o fluxo viário, com o seu perfil de duas vias em cada um dos sentidos. As Vias Distribuidoras, tanto principais como locais, adquirem um carácter

de distribuição viária, e correspondem a arruamentos de dois sentidos, com a faixa viária desnivelada dos passeios. Estas vias são também distinguíveis das vias de acesso local pela sua simetria protagonizada pela arborização central. As Vias de Acesso Local contêm um fluxo viário menor, priorizando-se nestes casos o uso pedonal e o seu conforto, nomeadamente através da arborização nos passeios. Estes arruamentos apresentam dimensões variadas, podendo estabelecer arruamentos de um ou dois sentidos, consoante a sua necessidade, ou partilhados, consoante a sua dimensão.

Consideraram-se, para os arruamentos propostos para os quais não existe projeto de execução, representados a traço interrompido na Planta de Zonamento – Qualificação do Solo, áreas de proteção funcional com o objetivo de não ser posta em causa a sua execução. Estas áreas correspondem a uma faixa de proteção *non-aedificandi* de 25 metros para cada lado dos limites daqueles arruamentos e vigoram apenas até à aprovação do respetivo projeto de execução ou enquanto estiver em vigor a reserva de solo determinada pelo Plano, que é de cinco anos, não se confundindo com as faixas *non-aedificandi* determinadas pela Lei n.º 2110/61, de 19 de agosto.

Relativamente ao estacionamento, é de referir que o estabelecimento dos parâmetros é competência do plano territorial aplicável, aplicando-se os valores constantes da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, apenas no caso daqueles não terem disposições sobre o assunto. Refira-se, ainda, que a aplicação dos parâmetros da Portaria se tem revelado excessiva, em particular tendo em conta a transição pretendida para os modos de mobilidade suave.

Para a área do Plano de Urbanização, são propostos os seguintes parâmetros de dimensionamento para o estacionamento, apresentando a respetiva fundamentação:

**Quadro IV-2 – Parâmetros de dimensionamento do estacionamento**

| Uso                                    | Parâmetros de dimensionamento  | Justificação   |
|--|--|--|
| Habitação em moradia uni ou bifamiliar | 2 lugar/fogo   | Tendo em conta o índice de motorização das famílias (cerca de 1,3 veículos por alojamentos, com dados de 2019).  |
| Habitação coletiva                     | 1 lugar/fogo, s.b.c. hab ≤ 150m <sup>2</sup> ;<br>2 lugares/fogo, s.b.c. hab. > 150m <sup>2</sup> - se conhecida a dimensão dos fogos;<br>1,5 lugares por cada 150m <sup>2</sup> de s.b.c. afeta a habitação, no caso de ser desconhecida a dimensão dos fogos |  |
| Comércio ou serviços                   | 1 lugar/60m <sup>2</sup> de s.b.c. para comércio (s.b.com.) ou para serviços;<br>s.b.com. > 2500m <sup>2</sup> : a definir em função do tráfego gerado estimado.   | Considerando 1 posto de trabalho por cada 60 m <sup>2</sup> de s.b.c., com o excesso (fruto da utilização de transportes públicos ou <i>car sharing</i> ) a poder ser utilizados por clientes ou fornecedores. |

|   |  |   |
|---|--|---|
| Estabelecimentos hoteleiros:<br><br>Até 3 estrelas, inclusive<br><br>Com 4 ou mais estrelas | 1 lugar/5 unidades de alojamento<br><br>1 lugar/4 unidades de alojamento   | Considerando que parte significativa dos utilizadores podem chegar à cidade em viatura própria, com os valores propostos a serem superiores aos estabelecidos na Portaria de classificação dos estabelecimentos hoteleiros. |
| Estabelecimentos de alojamento local ou apartamentos  | 1 lugar para o caso da modalidade de moradia ou apartamento<br><br>1 lugar/5 camas para estabelecimentos de hospedagem | Considerando que os utilizadores chegam à cidade em viatura própria.  |
| Indústria e ou armazéns   | 1 lugar/150m <sup>2</sup> de s.b.c. para indústria ou armazéns   | Considerando 1 posto de trabalho por cada 150m <sup>2</sup> de s.b.c., com o excesso (fruto da utilização de transportes públicos ou <i>car sharing</i> ) a poder ser utilizados por clientes ou fornecedores.              |

s.b.c. - superfície bruta de construção

hab. - habitação

com. - comércio

ind./armaz.- indústria e ou armazenagem

A rede de mobilidade suave é composta por três tipologias:

- Pedovia estruturante;
- Pedovia secundária;
- Ecovia.

A Pedovia consiste numa via destinada ao uso pedonal, que potencialmente poderá adquirir uma função de ciclovia. Formalmente, é um passeio largo paralelo ao espaço viário, perfazendo uma largura de 3 metros, composto por um pavimento distinto dos demais e confortável aos usos pretendidos ou potenciais.

São identificadas duas tipologias de Pedovia: estruturante e secundária. A Pedovia estruturante tem como objetivo conectar os pontos principais do território, tanto dentro da área do Plano como fora deste, nomeadamente o centro da cidade da Guarda, o agrupamento escolar, a zona industrial, as estações de transportes coletivos, a área poente da cidade (Lameirinhas) e a área nascente (São Miguel da Guarda). A Pedovia estruturante localiza-se paralela ao espaço viário da VICEG, embora maioritariamente desagregada desta via, ao longo da variante dos F's (via prevista) e, parcialmente, ao longo da via distribuidora principal Rua da Cidade de Bejar/ Rua de António Sérgio.

Por sua vez, a Pedovia secundária pretende conectar espaços locais de importância coletiva, como equipamentos ou espaços verdes de utilização coletiva.

A Ecovia consiste numa via destinada ao uso pedonal e a veículos não motorizados, que adquire um carácter rural, tendo em conta a sua localização em ambientes mais naturalizados. É esta característica que distingue a Ecovia da Pedovia, a qual pressupõe um carácter mais urbano.

Formalmente, a Ecovia é um caminho de pavimento solto e permeável, com uma largura mínima de 3 metros, pretendendo-se manter o seu carácter rural, que se reflete na manutenção dos muros de pedra que o ladeiam em parte do seu percurso, pela vegetação cerrada e autóctone, bem como a possibilidade de usufruto visual dos espaços abertos, campos agrícolas e pastagens, que acompanha.

#### IV.6. ESTRUTURA ECOLÓGICA

A Estrutura Ecológica (EE) é definida em duas tipologias distintas, correspondentes à sua abrangência: a Estrutura Ecológica Fundamental (abrangência municipal) e a Estrutura Ecológica Complementar (abrangência local).

A EE Fundamental pretende garantir o contínuo natural de todo o município, contribuindo também para um adequado contínuo intermunicipal e regional. Tem como principal objetivo a salvaguarda dos elementos essenciais ao bom funcionamento dos sistemas naturais e processos ecológicos inerentes, estruturando-os e conectando-os entre si.

Atendendo às características do território em causa, contemplou-se a integração na EE fundamental dos Espaços Naturais, dos Espaços Agrícolas e dos Florestais que apresentem as seguintes características:

- Espaços de equilíbrio, proteção e valorização ambiental e paisagística;
- Espaços com vegetação autóctone e/ou adequada ao carácter da paisagem;
- Linhas de água;
- Outras áreas fundamentais para o bom funcionamento e sustentabilidade do ciclo hidrológico;
- Áreas de elevada aptidão agrícola (Reserva Agrícola Nacional);
- Outros espaços agrícolas que promovam a conectividade da estrutura ecológica.

Importa destacar as linhas de água e espaços associados, os quais constituem importantes corredores verdes cujo funcionamento hidrológico e respetivas galerias ripícolas importa salvaguardar ou promover. Ainda associados às linhas de água, a EE fundamental integra os prados em zonas húmidas, essenciais na função de retenção de água e que apresentam um elevado valor paisagístico e ecológico.

Os espaços agrícolas e florestais representam, no território do Plano, um importante papel na preservação das atividades rurais, que se traduzem numa paisagem que integra dois vales com elevado interesse paisagístico. Constituem também um grande espaço verde de carácter rural na cidade, capaz de promover diversos serviços de ecossistemas,

nomeadamente no que respeita à melhoria da qualidade ambiental e ecológica e ao seu potencial uso recreativo. Estes espaços constituem ainda uma “cintura verde” que limita o parque industrial e mitiga os seus impactos sobre a paisagem e ambiente.

A EE Complementar compreende a estrutura ecológica de carácter urbano, ou seja, todos aqueles espaços que apresentem qualidades ecológicas, ambientais e sociais relevantes e fundamentais para o equilíbrio, proteção e valorização ecológica e ambiental do espaço urbano. Esta estrutura não pretende trazer apenas benefícios ecológicos e ambientais, mas também paisagísticos e sociais, nomeadamente valorização da paisagem urbana e melhoria da qualidade de vida das pessoas.

Assim, a EE Complementar é composta por:

- Áreas Verdes de Utilização Coletiva, contemplando as existentes e as propostas, sendo integradas as constantes na Planta de Zonamento – Qualificação do solo que se revelem essenciais para aumento do valor ecológico, do valor ambiental, das valências sociais e na coesão e continuidade da EE Complementar);
- Elementos de conexão que interligam os espaços anteriores:
  - Ruas arborizadas;
  - Ruas a arborizar;
  - Espaços Verdes de Enquadramento.

É de salientar que a EE Complementar pretende conectar o sistema natural e ao sistema urbano, trazendo os seus benefícios ecológicos e ambientais para este. Estes espaços adquirem grande importância à escala local, nomeadamente na proteção e valorização ambiental, paisagística e social, qualificando urbanisticamente a cidade, contribuindo para a resiliência face às alterações climáticas ou outros riscos e promovendo o conforto bioclimático e a qualidade de vida da população.

A Estrutura Ecológica é tanto mais eficaz quanto mais interligada se encontra, pelo que os elementos de conexão se revestem de grande importância, constituindo corredores ecológicos urbanos que promovem e garantem os fluxos ecológicos e microclimáticos essenciais ao seu funcionamento.

#### IV.7. ZONAMENTO ACÚSTICO

O zonamento acústico encontra-se identificado na Planta de Zonamento – Salvaguardas, que identifica:

- As zonas sensíveis, correspondentes às áreas em solo urbano afetas aos estabelecimentos de saúde, de ensino e centros de dia ou lares de 3ª idade, que no território em questão abrange a Casa de Saúde Bento Menni, a Escola Secundária da Sé, a Escola Primária do Bairro da Luz e o Jardim de Infância do Bairro da Luz;

- As zonas mistas, correspondentes às restantes áreas em solo urbano, com exceção das áreas integradas em “Espaço de Atividades Económicas”, que não têm classificação acústica;
- As zonas de conflito, correspondentes às áreas onde o ruído exterior ultrapassa os limites de exposição estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído.

As zonas mistas não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior 65 dB, expresso pelo indicador  $L_{den}$  – diurno/entardecer/noturno, e 55 dB, expresso pelo indicador  $L_n$  – noturno. Nas zonas sensíveis o limite permitido para  $L_{den}$  – diurno/entardecer/noturno é de 55 dB e  $L_n$  - noturno de 45 dB.

O mapa de ruído da área do Plano considera como fontes de ruído o tráfego rodoviário que circula nas vias de limítrofes (predominante da VICEG - Via de Cintura Externa da Guarda). Salienta-se a ausência do Parque Industrial como fonte de ruído.

A tendência é de aumento dos valores apresentados, conseqüente da tendência de aumento da população na freguesia que levará a um aumento de emissões de ruído com origem no aumento do tráfego viário. Porém, segundo o relatório do mapa de ruído, esse aumento não é significativo ao ponto de invalidar a proposta de Plano.

## V. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

De acordo com a LBGPPSOTU, no seu Artigo 56.º, “os planos territoriais estabelecem as orientações sobre a forma da respetiva execução, incluindo:

- a explicitação dos respetivos objetivos e a identificação das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes,
- a descrição e a estimativa dos custos individuais e da globalidade das ações previstas bem como dos respetivos prazos de execução,
- a ponderação da respetiva sustentabilidade ambiental e social, da viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das respetivas propostas,
- a definição dos meios, dos sujeitos responsáveis pelo financiamento da execução e dos demais agentes a envolver,
- a estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas do plano territorial em questão, tendo em conta os custos da sua execução, integrando estes elementos, de forma autónoma, o programa de execução e o plano de financiamento dos programas e planos territoriais, constituindo instrumentos de programação as unidades de execução e as operações de reabilitação urbana delimitadas pela câmara municipal nos termos previstos na lei”.

Dispõe, ainda, que a programação dos planos territoriais é obrigatoriamente inscrita nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

O Programa de Execução contém, assim, em acordo com a LBGPPSOTU e o RJIGT, disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas.

No caso do Plano de Urbanização do Cabroeiro, a execução está assente em Sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG), definidas como as zonas que pela sua dimensão, localização estratégica ou débil nível de infraestruturização exigem conceção e execução integrada e sistemática.

Estão previstas 3 SUOPG, para as quais se apresentam no quadro seguinte as respetivas características e condições de execução que darão origem aos termos de referência a incluir no regulamento do Plano.

**Quadro V-1 – SUOPG previstas e respetivos termos de referência**

| Identificação                    | Características e condições de execução   |
|----------------------------------|---|
| SUOPG1: Quinta dos Bentos        | <p><u>Objetivos específicos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estruturação e ocupação do vazio urbano e remate dos tecidos habitacionais envolventes;</li> <li>- Disponibilização de áreas de espaço público em défice na unidade territorial a que pertence;</li> <li>- Transição para o solo rústico adjacente.</li> </ul> <p><u>Sistema de execução:</u></p> <p>Preferencialmente de iniciativa dos interessados; cooperação se necessário.</p> <p><u>Horizonte temporal de execução:</u> 5-10 anos</p> <p><u>Participação do Município:</u> Residual/ eventual</p> <p><u>Uso dominante:</u> Habitação</p> |
| SUOPG2: Póvoa do Mileu/ Pinheiro | <p><u>Objetivos específicos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estruturação das áreas não ocupadas e remate dos tecidos habitacionais envolventes;</li> <li>- Disponibilização de áreas de espaço público em défice na unidade territorial a que pertence;</li> <li>- Transição para o solo rústico adjacente.</li> </ul> <p><u>Sistema de execução:</u></p> <p>Preferencialmente de iniciativa dos interessados; cooperação se necessário.</p> <p><u>Horizonte temporal de execução:</u> 5-10 anos</p> <p><u>Participação do Município:</u> Residual/ eventual</p> <p><u>Uso dominante:</u> Habitação</p>     |
| SUOPG3: Parque empresarial       | <p><u>Objetivos específicos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estruturação das áreas ainda não ocupadas e remate da área afeta ao parque empresarial;</li> <li>- Aumento da oferta para localização das atividades económicas.</li> </ul> <p><u>Sistema de execução:</u></p> <p>Preferencialmente de iniciativa dos interessados; cooperação ou imposição administrativa se necessário.</p> <p><u>Horizonte temporal de execução:</u> 5-10 anos</p> <p><u>Participação do Município:</u> Residual/ eventual</p> <p><u>Uso dominante:</u> Industrial, comercial, logística, armazenagem, serviços</p>          |

Procede-se de seguida à listagem das ações que serão desenvolvidas no Plano, apresentando o valor do encargo, a responsabilidade na sua execução, o financiamento e o horizonte temporal para a sua execução, ou seja, a sua programação temporal. Estas ações podem estar previstas no âmbito das respetivas SUOPG, quando se integram na área territorial de uma daquelas unidades, estando, nesse caso, incluídas na sua programação temporal. Mas outras ações estão previstas independentemente das SUOPG, pelo que são autónomas na sua realização.

É ainda de referir que as novas infraestruturas previstas na peça desenhada n.º 6 – Planta de Infraestruturas coincidem com a execução de novos arruamentos, estando assim a sua execução prevista no âmbito da execução destes arruamentos.

**Quadro V-2 – Ações previstas**

|                  | Projetos  | Estimativa de Custo    | Responsabilidade e  | Fonte de Financiamento   | Horizonte Temporal de Execução | Âmbito | SUOPG |
|------------------|---|------------------------|---------------------|--|--------------------------------|--------|-------|
| rede viária      | Variante dos F's  | 5 011 100,00 €         | CMG                 | Orçamento municipal  | Curto                          | Cidade | N/A   |
|                  | Ligações entre a variante dos F's e a malha urbana                                  | 1 500 000,00 €         | CMG                 | Orçamento municipal  | Curto                          | Cidade | N/A   |
|                  | Ligação entre o Bairro da Luz e a zona empresarial e ligação à rotunda das piscinas | 1 500 000,00 €         | CMG                 | Orçamento municipal  | Médio                          | Cidade | N/A   |
|                  | Variante à rua Cidade de Watrelos   | 1 000 000,00 €         | Privados            | Próprios   | Longo                          | PU     | 2     |
|                  | Via entre o cemitério e a ligação ao bairro da Luz                                  | 500 000,00 €           | Privados            | Próprios   | Médio                          | PU     | 1     |
|                  | Via zonal do parque empresarial   | 2 500 000,00 €         | Privados            | Centro 2020<br>PO Região Centro<br>Horizonte Europa<br>2021-2027                   | Longo                          | PU     | 3     |
|                  | Via entre o Bairro Sra Remédios e a saída Viceg                                     | 250 000,00 €           | Privados            | Próprios   | Curto                          | PU     | N/A   |
|                  | Via entre a rotunda da Estrada da Pocariça e rua Dr. Francisco Piçarra de Matos     | 500 000,00 €           | Privados            | Próprios   | Curto                          | PU     | N/A   |
| requalificação   | Requalificação de arruamentos urbanos - bairro da Luz                               | 1 000 000,00 €         | CMG                 | Centro 2020<br>PO Região Centro  | Longo                          | PU     | N/A   |
|                  | Requalificação de arruamentos urbanos - bairro Sra. Dos Remédios                    | 1 000 000,00 €         | CMG                 | Centro 2020<br>PO Região Centro  | Longo                          | PU     | N/A   |
| mobilidade suave | Pedovia (troço VICEG)   | 1 571 300,00 €         | CMG                 | Centro 2020<br>Horizonte Europa<br>2021-2027<br>Fundo Ambiental                    | Curto                          | Cidade | N/A   |
|                  | Pedovia (troços urbanos)  | 2 000 000,00 €         | CMG                 | Centro 2020<br>Horizonte Europa<br>2021-2027<br>Fundo Ambiental                    | Longo                          | PU     | N/A   |
|                  | Ecovia  | 500 000,00 €           | CMG                 | Centro 2020<br>Horizonte Europa<br>2021-2027<br>Fundo Ambiental                    | Longo                          | Cidade | N/A   |
| equipamentos     | Centro Social do Mileu  | 1 000 000,00 €         | C.S. Póvoa do Mileu | Centro 2020<br>PO Região Centro<br>Horizonte Europa<br>2021-2027                   | Médio                          | PU     | 1     |
| espaço público   | Requalificação do espaço público da Rua Virgílio Ferreira                           | 270 551,54 €           | CMG                 | Centro 2020<br>PO Região Centro<br>FundoAmbiental<br>Horizonte Europa<br>2021-2027 | Curto                          | PU     | N/A   |
| <b>TOTAL</b>     |   | <b>20 102 951,54 €</b> |                     |  |                                |        |       |

Horizonte Temporal:  
Curto 2020-2023  
Médio 2024-2027  
Longo >2028

Os encargos com as ações foram estimados em valores brutos, tendo em conta valores de mercado praticados, uma vez que não existem ainda projetos específicos. As exceções são os encargos da execução da variante dos F's, baseada em valores do respetivo projeto de execução, que se encontra em fase de revisão, e da execução da Pedovia (troço VICEG) e da requalificação do espaço público da rua Virgílio Ferreira, que correspondem a valores de contrato de empreitada.

## VI. SISTEMA DE EXECUÇÃO E MODELO DE DISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS

O RJIGT estabelece, no seu artigo 146.º, que o município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração de outras entidades, sejam elas públicas ou privadas, através dos sistemas de execução nele definidos e com o recurso a unidades de execução, sem prejuízo de, em situações especiais, o plano possa ser executado fora de sistema de execução.

A LBGPPSOTU classifica, neste contexto, a execução dos planos em sistemática e não sistemática, conforme se realiza ou não no âmbito de unidades de execução.

Neste enquadramento, a execução do presente plano de urbanização reveste duas formas distintas:

- Em solo urbano estruturado, preferencialmente por execução não sistemática, através das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, sem prejuízo da eventual integração em unidades de execução que o Município venha a delimitar, justificadas pela necessidade de conceção de soluções de desenho urbano de conjunto;
- Em solo urbano a estruturar, preferencialmente por execução sistemática, no âmbito de unidades de execução, exceto quando se revelar impossível, no caso de a área em causa corresponder a um único proprietário, caso em que se trata de uma operação de loteamento.

Nas unidades de execução haverá lugar à aplicação de mecanismos perequativos que garantam a equidade na distribuição de benefícios e encargos do território abrangido, nomeadamente a edificabilidade média, a cedência média e o encargo médio com a realização da urbanização.

Para o encargo médio de urbanização, no tocante à execução dos arruamentos, não é considerada a execução da via distribuidora principal nem as distribuidoras locais e de acesso local que realizam a ligação à via distribuidora principal e não servem os novos edifícios que se localizam nas suas margens, em acordo com o identificado na Planta de Zonamento – Qualificação do Solo e no quadro anterior da programação, onde se assinala a responsabilidade com cada intervenção.

O encargo com a execução da via distribuidora principal que estabelece a ligação entre a rotunda dos F's e a VICEG e com as distribuidoras locais que dela divergem e não servem diretamente os edifícios que as marginam – e que constituem infraestruturas gerais – deve ser considerado como encargo da cidade, pelo que deve ser assumido por todas as operações urbanísticas, sistemáticas e não sistemáticas, que se realizem na cidade e na quota proporcional ao seu peso na totalidade da área de construção da cidade.

Estão obrigatoriamente sujeitas a execução sistemática as áreas incluídas nas Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão delimitadas na Planta de Zonamento – Qualificação do Solo, nomeadamente:

- SUOPG1: Quinta dos Bentos;
- SUOPG2: Póvoa do Mileu/ Pinheiro;
- SUOPG3: Parque empresarial.

Mas, por outro lado, a LBGPPSOTU, no seu artigo 14.º, refere que os proprietários têm, entre outros, o dever - para além de *«ceder áreas legalmente exigíveis para infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, ou, na ausência ou insuficiência da cedência destas áreas, compensar o município (...) – de realizar infraestruturas, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva (...) e participar nos custos de construção, manutenção, reforço ou renovação das infraestruturas, equipamentos e espaços públicos de âmbito geral.»*

Significa isto que os promotores de operações urbanísticas têm o encargo da execução das infraestruturas locais, englobando aqui as obras de urbanização, os equipamentos e os espaços verdes que se destinam a servir essa operação urbanística, como também têm o dever de participar nas infraestruturas gerais, de âmbito mais alargado, normalmente o território municipal e/ou o aglomerado em que se insere.

E, por outro lado, assim como há uma distribuição de encargos, também há uma redistribuição de benefícios, em que estes correspondem à mais-valia atribuída pelo plano a um dado prédio, correspondente à diferença entre a edificabilidade concreta licenciada em acordo com a capacidade de utilização definida pelo plano para aquele prédio e a edificabilidade abstrata correspondente à edificabilidade média da zona onde o prédio se localiza.

É assim que a LBGPPSOTU dispõe, no seu artigo 64.º, que a redistribuição de benefícios e encargos, a efetivar conforme o definido, *«aplica-se a todas as operações urbanísticas sistemáticas e não sistemáticas que ocorram no território em causa, concretizando a afetação das mais-valias decorrentes do plano ou de ato administrativo, devendo os planos territoriais conter os instrumentos de redistribuição equitativa de benefícios e encargos deles resultantes, fundamentando o processo de formação das mais-valias fundiárias e definindo os critérios para a sua parametrização e redistribuição.»*

Mas neste contexto, em que o Plano de Urbanização do Cabroeiro abarca apenas uma parte do território da cidade, não deve ser este plano a proceder à redistribuição das mais-valias que o mesmo cria, devendo os critérios para essa redistribuição serem definidos a nível global, isto é, pelo Plano Diretor Municipal, que se encontra presentemente em revisão.

Tal deve acontecer quer em relação à redistribuição das mais-valias, quer em relação aos encargos gerais, nomeadamente à cedência média e aos encargos com as infraestruturas de abastecimento e drenagem de carácter geral, incluindo as vias, sem prejuízo da aplicação dos mecanismos perequativos e na redistribuição de mais-valias entre os proprietários no âmbito de unidades de execução, em acordo com o estabelecido no Artigo 172º do RJIGT.

## VII. PLANO DE FINANCIAMENTO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

No plano de financiamento e na demonstração da sustentabilidade económica e financeira do plano, consideramos apenas as intervenções a cargo da Câmara Municipal, uma vez que todas as restantes são encargo dos privados nas operações urbanísticas a desenvolver em execução sistemática, isto é, no âmbito de unidades de execução. A eventual participação do município na comparticipação desses encargos só terá lugar se este for um parceiro no sistema de execução de uma dada unidade de execução ou se a decisão for a da execução por sistema de imposição administrativa. Mas, em qualquer dos casos, os benefícios resultantes da urbanização cobrirão sempre os encargos com a mesma.

No quadro seguinte, listam-se as ações de iniciativa municipal (e cujo encargo recai exclusivamente nesta entidade) que, estando previstas no Plano de Urbanização, se considera que fazem parte do âmbito deste, isto é, são propostas deste e indispensáveis ao cumprimento dos seus objetivos, não correspondendo a ações que, estando localizadas na área do Plano, extravasam em termos de influência a área deste e são justificadas por necessidades exteriores ao Plano, constituindo assim encargos da Cidade e do Município e não diretamente das propostas do Plano. Assim, não são considerados para efeito da fundamentação da sustentabilidade económica e financeira do Plano de Urbanização ações que, embora localizadas na área territorial do Plano, extravasam o seu âmbito, correspondendo às ações que no quadro anterior estão indicadas como sendo do âmbito da Cidade.

**Quadro VII-1 – Ações previstas no âmbito do PU e a cargo da CM**

|                  | Projetos   | Estimativa de Custo   | Fonte de Financiamento  | Horizonte Temporal de Execução |
|------------------|--|-----------------------|---|--------------------------------|
| requalificação   | Requalificação de arruamentos urbanos - bairro da Luz            | 1 000 000,00 €        | Centro 2020<br>PO Região Centro   | Longo                          |
|                  | Requalificação de arruamentos urbanos - bairro Sra. Dos Remédios | 1 000 000,00 €        | Centro 2020<br>PO Região Centro   | Longo                          |
| mobilidade suave | Pedovia (troços urbanos)   | 2 000 000,00 €        | Centro 2020<br>Horizonte Europa 2021-2027<br>Fundo Ambiental                    | Longo                          |
| espaço público   | Requalificação do espaço público da Rua Virgílio Ferreira        | 270 551,54 €          | Centro 2020<br>PO Região Centro<br>FundoAmbiental<br>Horizonte Europa 2021-2027 | Curto                          |
|                  | <b>TOTAL</b>   | <b>4 270 551,54 €</b> |   |                                |

Horizonte Temporal:

Curto 2020-2023

Médio 2024-2027

Longo >2028

A maioria destas ações é de longo prazo e considera-se que todas elas são passíveis de financiamento comunitário, muito embora se desconheça o âmbito que o novo quadro comunitário terá.

Partindo do princípio de que o financiamento não será inferior a 75%, os encargos diretos da Câmara Municipal serão de cerca de 1.068.000€ e este será o encargo que é necessário justificar em termos de sustentabilidade económica e financeira.

A LBGPPOTU dispõe, no n.º 4 do seu artigo 62.º, que *“os municípios devem constituir um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual são afetadas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo, com vista a promover a criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público”*.

Entre as várias receitas que podem ser associadas a este fundo, estão as taxas devidas pela execução, reforço e manutenção das infraestruturas e as de compensação pela não cedência de áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva. Da criação deste fundo resulta a consignação de receitas para fins urbanísticos, isto é, a disponibilidade imediata de fundos para a realização de infraestruturas, resposta ao programa estratégico local de habitação, intervenções no âmbito da reabilitação urbana, como é o caso das ações de requalificação dos arruamentos que o plano de urbanização propõe.

Sem a definição da receita correspondente ao encargo da mais-valia referido no ponto anterior a propósito do modelo de distribuição de benefícios e encargos, a única receita gerada pelo plano é a correspondente à taxa municipal de urbanização (TMU) e à eventual compensação pela não cedência de espaços verdes e de equipamentos.

A estimativa da TMU na área do Plano foi calculada tendo em conta os seguintes pressupostos:

- Estimativa da nova área de construção admitida pelo Plano, diferenciando as tipologias (habitação unifamiliar, habitação coletiva e atividades económicas), e tendo em conta os seguintes índices brutos de utilização: habitação unifamiliar: 0,4; habitação coletiva: 0,6; atividades económicas: 0,7;
- Assumiu-se a fórmula do Artigo 90º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município da Guarda, relativo à determinação da quota tributária da taxa devida em loteamentos, tendo em conta que as áreas a estruturar serão executadas através de execução sistemática;
- Assumiu-se globalmente o valor mais baixo de k2, coeficiente que traduz o nível de infraestruturização do local, por se tratar de áreas a estruturar, muito embora possivelmente algumas das áreas possam estar servidas com, pelo menos, uma infraestruturização;
- Assumiu-se globalmente o valor mais baixo de K3, coeficiente que traduz a influência das áreas a ceder para espaços verdes e para equipamentos, por se



As receitas de impostos diretos em 2020 obtidas pelo Município estão discriminadas na tabela abaixo:

**Quadro VII-3 – Receitas de impostos diretos obtidas pelo Município em 2020**

| <b>IMPOSTOS DIRETOS – CÂMARA MUNICIPAL DA GUARDA</b>           | <b>VALOR DA RECEITA OBTIDA EM 2020</b> |
|--|--|
| IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis                          | 6.529.588,74€                          |
| IUC – Imposto Único de Circulação                              | 1.103.098,64€                          |
| Derrama  | 859.883,37€                            |
| IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis | 1.165.678,89€                          |
| <b>Total</b>   | <b>9.658.249,64€</b>                   |

Considerando que as receitas nos próximos anos se irão manter idênticas ao ano de 2020, assumindo um valor de aproximadamente 9.658.249,64€, seria necessário que 1,1% desta verba se destinasse a financiar as obras do Plano de Urbanização do Cabroeiro, de forma a perfazer os cerca de 1.068.000€ que a Câmara Municipal terá que investir, proveniente do seu orçamento.

Podemos sintetizar os encargos e as receitas no quadro seguinte:

| <b>ENCARGOS</b> | <b>RECEITAS</b>     |            |
|-----------------|---------------------|------------|
| 1.068.000€      | ORÇAMENTO MUNICIPAL |            |
|                 | TMU                 | OUTROS (*) |
|                 | 961.230€            | 106.709€   |

(\*) corresponde a 1,1% da receita de impostos diretos relativo a 2020, que se projeta como a receita para os anos seguintes.

Parece estar assim assegurada a viabilidade económica e financeira da execução do Plano de Urbanização do Cabroeiro nas ações de âmbito mais restrito à sua área de intervenção.

## VIII. SISTEMA DE INDICADORES

A permanente avaliação da adequação e concretização da disciplina consagrada nos planos territoriais é uma obrigação das entidades responsáveis pela sua elaboração, podendo mesmo, em acordo com o estabelecido no artigo 188º do RJIGT, fundamentar propostas de alteração do plano ou dos seus mecanismos de execução, de forma a:

- Assegurar a concretização dos fins do plano;
- Garantir a criação ou alteração coordenada das infraestruturas e dos equipamentos;
- Corrigir distorções de oferta no mercado imobiliário;
- Garantir a oferta de terrenos ou lotes destinados a edificações com rendas ou custo controlados;
- Promover a melhoria da qualidade de vida e a defesa dos valores ambientais e paisagísticos.

Para tal, para além de promover a monitorização permanente do Plano, a Câmara Municipal está ainda obrigada a elaborar, de quatro em quatro anos, um Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT) a nível local, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal e a discussão pública por um período não inferior a 30 dias. O REOT traduz o balanço da execução dos planos territoriais objeto de avaliação, fundamentando uma eventual necessidade de revisão.

Os indicadores referidos de seguida, organizados por temáticas, são aqueles que deverão ser tidos consideração para a monitorização do plano.

- População
  - Evolução da população residente: Município, Cidade, área do Plano;
  - Evolução da densidade populacional: Município, Cidade, área do Plano;
  - Evolução da estrutura etária: Município, Cidade, área do Plano;
  - Evolução do número de famílias: Município, Cidade, área do Plano;
  - Evolução da qualificação da população: Município, Cidade, área do Plano.
  
- Economia
  - Evolução da População empregada por setor de atividade: Município, Cidade, área do Plano;
  - Evolução do Número de empresas: Município, Cidade, área do Plano.
  
- Equipamentos e Espaços de Utilização Coletiva
  - Mapeamento e número de equipamentos: área do Plano;

- Número e área (em hectares) das áreas verdes de utilização coletiva: área do Plano;
  - Distância da população residente que habita a menos de 200 metros de uma área de utilização coletiva na área do Plano.
- 
- Edificado
    - Evolução do Número de alojamentos: Município, Cidade, área do Plano;
    - Evolução do Número de alojamentos vagos: Município, Cidade, área do Plano;
    - Evolução do Número de edifícios concluídos e licenciados: área do Plano.
- 
- Execução do Plano
    - Evolução da ocupação das áreas a consolidar: área do Plano;
    - Taxa de execução das vias propostas:
      - Nova ligação à VICEG: área do Plano;
      - Vias distribuidoras: área do Plano;
      - Acessos locais: área do Plano;
    - Taxa de execução das SUOPG: área do Plano;
    - Taxa de execução das obras com encargo exclusivo da Câmara Municipal: área do Plano;
    - Taxa de execução das obras com encargo exclusivo dos particulares: área do Plano;
    - Número e área (em hectares) de Unidades de Execução delimitadas: área do Plano;
    - Número, área (em hectares) de licenças relativas a operações de loteamento: área do Plano;
    - Número de licenças relativas a outras operações urbanísticas:
      - Obras de construção: área do Plano;
      - Obras de reconstrução: área do Plano;
      - Obras de ampliação: área do Plano.

Guarda, junho de 2021