PDM de Manteigas

Revisão

Estudos de Base

Volume III
Sistema Urbano

Tomo III
Rede Urbana

Junho 2009

PROJECTOS DE ENGENHARIA E ARQUITECTURA, LDA.

Projectos de Engenharia e Arquitectura, Lda

REVISÃO DO PDM DE MANTEIGAS

ESTUDOS DE BASE

VOLUME III – Sistema Urbano

TOMO III – REDE URBANA

Junho 2009

"Num contexto de competitividade crescente, os municípios têm de liderar um projecto de transformação dos seus territórios, retirando partido dos seus recursos, enfrentando constrangimentos, desenvolvendo diversas formas de cooperação. A incerteza que comanda o tempo actual obriga a uma atenção redobrada na implementação do plano, exigido a reorganização dos serviços capaz de responder com qualidade às exigências do presente e do futuro."

Margarida Pereira

Índice Geral

1. INTRODUÇÃO 7
2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 7
3. AGLOMERADOS E LUGARES 9
3.1 Freguesia de Santa Maria 10
3.1.1 Manteigas 10
3.1.2 Penhas Douradas 13
3.1.3 Quartelas 15
3.1.4 São Gabriel 16
3.1.5 Outros 17
3.2 Freguesia de São Pedro 18
3.2.1 Manteigas 18
3.2.2 Nave de Santo António 19
3.2.3 São Sebastião 19
3.2.4 Outros 20
3.3 Freguesia de Sameiro 21
3.3.1 Sameiro 22
3.3.2 Outros 23
3.4 Freguesia de Vale de Amoreira 24
3.4.1 Vale de Amoreira 24
3.4.2 Outros 26
3.5 Síntese 27
4. HIERARQUIA URBANA 28
5. DINAMICA URBANISTICA 30
6. PERÍMETROS URBANOS 33
6.1 Delimitação 34
6.2 Capacidade 36
6.3 Evolução da Construção 41
7. POLÍTICA DA HABITAÇÃO 47
8. SÍNTESE 48
9. CARTOGRAMAS 53

Índice de Figuras

Fig. - 1 - Solo Rural e Solo Urbano 7
Fig. - 2 Áreas rurais e urbanas 8
Fig. - 3 - "Cheios e Vazios" 9
Fig. - 4 - Principais Indicadores estatísticos da Freg de Sta Maria 10
Fig. - 5 Vista e Planta Geral de Manteigas 11
Fig. - 6 Vista e Planta Geral de Penhas Douradas 13
Fig. - 7 Planta Geral de Quartelas 15
Fig. - 8 Vista e planta geral de São Gabriel 16
Fig. - 9 Localização dos residuais 17
Fig. - 10 - Principais indicadores estatísticos da freguesia de S. Pedro 18
Fig. - 11 - Planta geral da Nave de Sto António 19
Fig. - 12 - Planta geral de São Sebastião 19
Fig. - 13 Localização dos Residuais 20
Fig. - 14 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Sameiro 21
Fig. - 15 Vista e Planta geral do sameiro 22
Fig. - 16 - Localização dos Residuais da Freguesia de Sameiro 23
Fig. - 17 - Principais indicadores Estatísticos da Freguesia de Vale de Amoreira 24
Fig. - 18 Vista e Planta geral de Vale de Amoreira 25
Fig. - 19 - Localização dos residuais na freguesia de Vale de Amoreira 26
Fig. - 20 Esquema representativo da hierarquia urbana caracterizada no município de Manteigas 30
Fig. - 21 - Identificação das participações da população 31
Fig. - 22 - Localização das participações 32
Fig. - 23 - Listagem dos PMOT´s 33
Fig. - 24 - Áreas dos perimetros urbanos do concelho 35
Fig. - 25 – Tipologia e taxa de ocupação - Manteigas 39
Fig. - 26 – Tipologia e taxa de ocupação - Sameiro 39
Fig. - 27 – Tipologia e taxa de ocupação – Vale de Amoreira 39
Fig. - 28 – Projecção demográfica para o concelho e freguesias, para os anos dos censos (fonte: Agenda 21 Local do Município de Manteigas) 40
Fig. - 29 – Identificação de carências para a habitação em 2026 40
Fig. - 30 - Nº de famílias e de alojamentos no concelho 1991 e 2001 41
Fig. - 31 - rácio família /alojamento 42
Fig. - 32 Evolução dos alojamentos vagos 42
Fig. - 33 Peso dos alojamentos vagos na totalidade dos alojamentos existentes no concelho 43
Fig. - 34 - Licenças concedidas para a construção nova emitidas pelas Câmaras Municipais (fonte: INE). 43
Fig. - 35 Evolução das licenças para a habitação 44
Fig. - 36 Evolução do número de fogos com licenças concedidas entre 1996 e 2004 (Fonte: INE). 44
Fig. - 37 Relação entre os edifícios novos e o número de fogos novos por cada ano, em Manteigas (Fonte: INE) 45
Fig. - 38 Relação dos Edifícios Novos (Portugal) e as taxas de juro. 45
Fig. - 39 Evolução dos valores médios dos prédios transaccionados e hipotecados em Manteigas, de 2000 a 2005 (fonte: INE) 46
Fig. - 40 Valor médio dos prédios transaccionados entre 2000 e 2005 (Fonte: INE). 46

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como objectivo caracterizar o sistema urbano presente no concelho de Manteigas. Faz parte integrante dos Estudos de Base da Revisão do Plano Director Municipal (adiante designado por PDM ou PDM93) de Manteigas, constituindo um estudo sectorial.

Considerando que "a nossa civilização é eminentemente urbana"[1], importa compreender as relações entre os diversos núcleos urbanos, a forma como se articulam e dependem. Dessa forma poder-se-á alcançar um modelo territorial adequado através do qual poderão ser definidas estratégias e parâmetros coerentes que impulsionem cada realidade existente e cada potencial que venha a ser considerado essencial e que esteja ainda por desenvolver. Tendo por base o PDM vigente, nas suas propostas e caracterizações, importa também compreender a evolução sofrida e os desvios das expectativas, tendências e potenciais presentes nesta realidade territorial.

A metodologia utilizada baseou-se numa primeira fase numa breve análise do uso geral do solo, focando com maior incidência a questão do solo urbano. Depois propõe-se a análise dos aglomerados urbanos ou lugares existentes no concelho, tendo em consideração a localização, estrutura urbana, usos e funções, tipologias, etc. De seguida estuda-se a hierarquia desses aglomerados e lugares, seguindo-se um capítulo que é dedicado à análise dos compromissos e intenções existentes ou previstas. Elabora-se ainda um estudo sobre os perímetros urbanos e a evolução da construção no concelho. A concluir, sintetiza-se toda a informação, começando a esboçar os principais objectivos da presente revisão, e a definir as primeiras linhas de desenvolvimento que podem vir a ser tomadas nas directrizes do futuro Plano Director Municipal. Para tal a informação utilizada foi a dos Censos de 1991 e 2001, cartografia disponível, levantamento de campo, informações da Câmara Municipal de Manteigas, os estudos de caracterização e o próprio PDM vigente, assim como os restantes estudos sectoriais já elaborados que complementam esta temática (rede de equipamentos, sócio-económico, etc.).

2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O RJIGT qualifica o solo em dois tipos: rural e urbano. No âmbito do presente estudo, importa compreender a proporção e distribuição desses usos, de forma a compreender melhor o contexto territorial do sistema urbano existente. A carta de

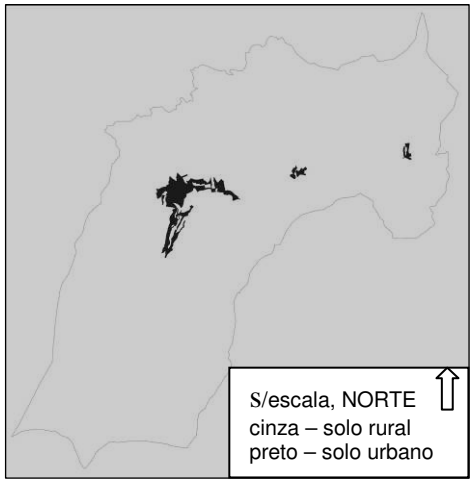


Fig. - 1 - Solo Rural e Solo Urbano

[1] "A Cidade em Portugal. Uma Geografia Urbana", Teresa Barata Salgueiro, Ed. Afrontamento, 1999, pág.11.

PDM 93 (ha) – Carta de Ordenamento[2]		
Solo Urbano	249	2%
Solo Rural	11.949	98%
Total (aprox.)	12.198	100%

Fig. - 2 Áreas rurais e urbanas

Ordenamento do PDM93 define os usos do solo através da sua qualificação e classificação. Através da leitura desta carta verifica-se que o solo urbano corresponde a cerca de 2% da totalidade do concelho de Manteigas [3](no desenho, assinalado a preto). Ou seja, Manteigas apresenta-se como um concelho predominantemente rural. As construções fora dos perímetros urbanos encontra-se dispersa e com pouca expressão. De modo a compreender qual o uso de solo com maior predominância[4], quantificou-se de uma forma geral o tipo de uso do seguinte modo:

- Urbano – espaço urbano e urbanizável (definido no PDM vigente);
- Industrial – espaço industrial (definido no PDM vigente);
- Agrícola (conforme definido no Vol. IV - Sistema Biofísico);
- Florestal – pinheiro bravo, castanheiro, carvalhos;
- Inculto (conforme definido no Vol. IV - Sistema Biofísico).

Ao percorrer o município, é possível observar que a maior parte do concelho é predominantemente florestal, seguindo-se dos solos incultos. A ocupação urbana em termos absolutos não é significativa no território.

Os espaços industriais previstos em PDM93 concretizaram-se parcialmente. No entanto, com a crise das indústrias que afectou o município, algumas das novas e das existentes acabaram por encerrar, traduzindo-se actualmente em espaços expectantes. As indústrias definidas no PDM vigente localizam-se apenas na Vila de Manteigas.

Em termos genéricos pode-se identificar a vertente Norte da encosta da Serra/do Vale do Zêzere como a mais construída/ocupada em termos urbanos.

[2] Estes valores resultam da Carta de Ordenamento do PDM vigente, com as devidas adaptações decorrentes da inclusão da freguesia de Vale de Amoreira no concelho de Manteigas.
[3] Uma vez que os limites do concelho foram alterados, a aferição desses valores é menos exacta, pois foi necessário integrar Vale da Amoreira no concelho
[4] Esta análise é efectuada e desenvolvida no âmbito do sistema urbano. No entanto, existe uma análise mais aprofundada e dirigida para outros objectivos desenvolvida no Volume do Sistema Biofísico do presente estudo.

3. AGLOMERADOS E LUGARES

Uma vez que o sistema urbano municipal não se caracteriza apenas pelos aglomerados urbanos, mas também pelos lugares ou conjuntos de construções existentes nesse território, independentemente de já terem sido ou não considerados no PDM vigente ou de terem perímetro urbano definido, optou-se por englobar no presente capítulo o estudo de todos os lugares/núcleos que têm algum significado ou influência para o sistema em análise.

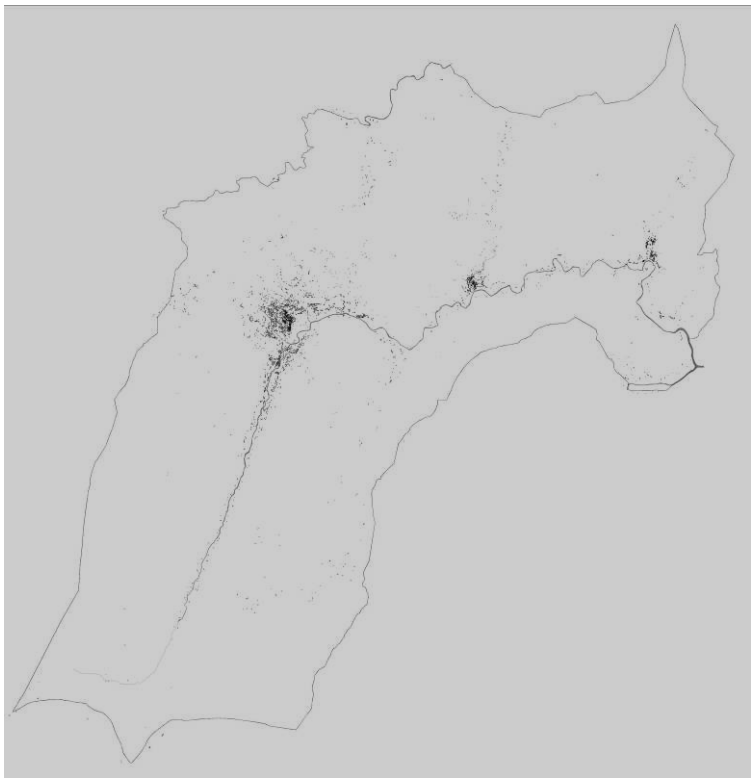


Fig. - 3 - "Cheios e Vazios"

Através desta caracterização foi possível verificar a existência de algumas diferenças importantes face à situação existente aquando da caracterização efectuada no âmbito do PDM vigente. Estas diferenças não se relacionam apenas com a evolução e desenvolvimento urbano, mas também com a introdução de novos conceitos de planeamento urbano.

Como metodologia analisaram-se os aglomerados/lugares por freguesias da seguinte forma:

1- Localização/enquadramento geográfico;

2- Estrutura urbana;

3- Usos e Funções predominantes/Tipologias predominantes;

4- Estudo comparativo com os perímetros e classificações do solo definidos no PDM vigente e a situação actual;

5- Análise.

3.1 FREGUESIA DE SANTA MARIA

Na freguesia de Santa Maria, o PDM vigente define perímetro urbano apenas para Manteigas (Vila).

Recordando a evolução estudada no volume sócio-economico, tem-se, para esta freguesia, a seguinte informação estatística:

Lugares	População residente-HM		Var (%)	Famílias Clássicas		Var (%)	Alojamentos familiares - total		Var (%)	Alojamentos colectivos		Var (%)	Edifícios		Var (%)
	1991	2001		1991	2001		1991	2001		1991	2001		1991	2001	
Manteigas	1609	1438	-10,6	547	540	-1,3	751	871	16,0	1	1	0	596	666	11,7
Penhas Douradas	8	0	-100	3	0	-100	28	18	-35,7	1	0	-100	29	18	-37,9
Quartelas*	-	75	-	-	26	-	-	45	-	-	0	-	-	41	-
Residual	123	70	-43,1	43	34	-20,9	89	27	-69,7	2	0	-100	86	57	-33,7
São Gabriel	12	26	116,7	5	0	-100	19	21	10,5	-	0	-	16	21	31,3
Sub-total	**1752**	**1609**	**-8,2**	**598**	**600**	**0,3**	**887**	**982**	**10,7**	**4**	**1**	**-75,0**	**727**	**803**	**10,5**

Fig. - 4 - Principais Indicadores estatísticos da Freg de Sta Maria

* Nos Censos de 1991, Quartelas não foi considerado lugar.

3.1.1 Manteigas

Neste capítulo optou-se por estudar a Vila de Manteigas na sua totalidade apesar de, na realidade, esta estar dividida em duas freguesias diferentes (Santa Maria e São Pedro).

A Vila de Manteigas é a sede de concelho e o aglomerado principal deste território. Localiza-se no Vale do Rio Zêzere, implantando-se na sua encosta Sudeste, a qual é dotada de maior insolação. É atravessada por diversas linhas de água, das quais se destacam, por terem maior expressão, a ribeira das Fronhas e a ribeira da Vila. A cota em que se implanta a Vila garante a sua protecção dos ventos mais fortes e frios que atingem locais noutras altitudes superiores.

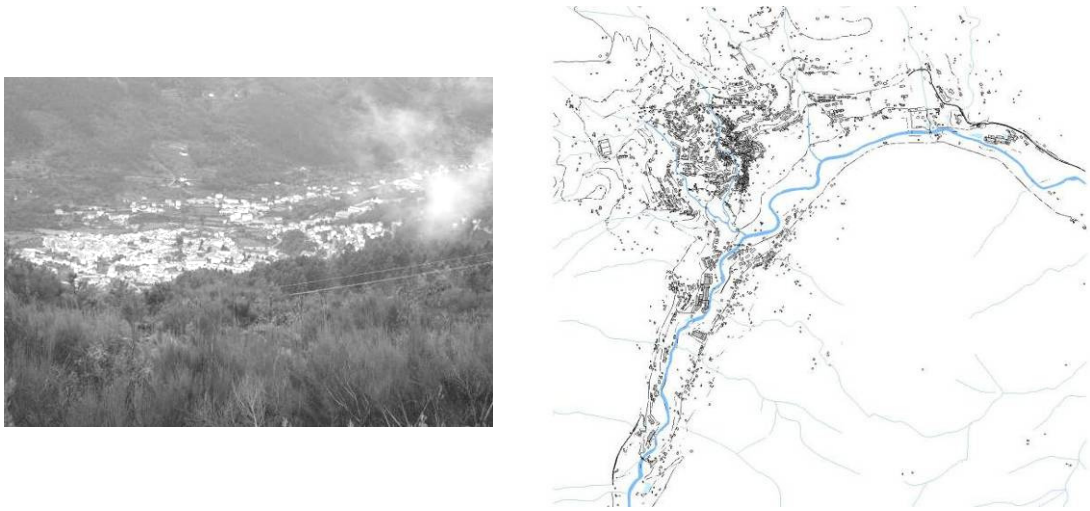


Fig. - 5 Vista e Planta Geral de Manteigas

A estrutura urbana caracteriza-se pela existência de um núcleo mais antigo (centro histórico), que acompanha a topografia natural do terreno, traduzindo-se em arruamentos sinuosos e edificado cujas volumetrias aproveitam os desníveis acentuados. O edificado distribui-se ao longo dos arruamentos, em quarteirões densos e cerrados. Em torno deste núcleo central, distribuem-se outras construções mais desagregadas, cuja estrutura é mais dispersa, mantendo no entanto a sinuosidade das suas ruas, resultado da topografia local.

A vila de Manteigas, como sede de concelho, concentra uma grande variedade de **usos e funções**, que abrangem desde os serviços, comércio e equipamentos colectivos principais, até à habitação. De salientar que, até há pouco tempo, a vila continha no seu perímetro diversas indústrias com bastante significado sócio económico para a própria vila e a totalidade do concelho. No entanto a maior parte destas indústrias encerraram, como aliás já foi analisado no Volume Sócio Económico.

As **tipologias** existentes distinguem-se entre as que se localizam no centro histórico, as industriais ou relacionadas com indústrias outrora dominantes. As do centro histórico e da envolvente próxima caracterizam-se por edifícios unifamiliares com dois ou três pisos. As tipologias industriais caracterizam-se por "bairros operários" construídos nas proximidades das indústrias, característicos de uma determinada época em que a volumetria também é de 2 a 3 pisos e são edifícios multifamiliares. As restantes edificações caracterizam-se, mais uma vez, por terem dois a três pisos, serem unifamiliares e terem um pequeno logradouro (com localização variável).

De uma forma geral a população tem vindo a decrescer, embora de uma forma não muito alarmante. No entanto, tratando-se da sede de concelho, não se esperaria esta tendência. Mais uma vez se refere o facto das indústrias do concelho terem encerrado gradualmente as suas funções, constituindo um vazio muito relevante no sector económico de Manteigas. Também ao nível das construções, esse factor tem

consequências significativas que se traduzem pela existência de construções de grandes dimensões (dentro do contexto respectivo) devolutas.

Em relação ao **perímetro urbano** da Vila definido no PDM vigente diga-se que este tem cerca de 195ha, incluindo nessa área parte de S.Sebastião, Quartelas e S.Gabriel (a analisar mais pormenorizadamente nos seguintes subcapítulos). Verifica-se que essa área bastante grande se encontra parcialmente ainda por preencher, pelo que deverá ser redefinida no sentido de readaptar essa delimitação à evolução que decorreu. No entanto, há que considerar a dificuldade da topografia da Vila, que poderá estar a originar essa leitura do perímetro parcialmente desocupado.

Encontra-se em elaboração o Plano de Urbanização da Vila de Manteigas, o qual, através de um estudo mais pormenorizado, poderá contribuir para a definição de novas regras e parâmetros para a Vila, assim como a referida redefinição do Perímetro urbano. Na verdade existe já uma abordagem a um novo perímetro urbano, conciliada com a revisão que se encontra a decorrer do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, para o qual se prevêem os novos parâmetros e regras urbanísticas. Foi inclusivé já proposta a desafectação da RAN em causa, para esse novo perímetro.

O centro histórico (que já havia sido delimitado em sede do PDM vigente e para o qual existem regras e parâmetros específicos definidos no seu regulamento) deverá ser reabilitado/regenerado e deverão ser estudados e implementados novos sistemas de incentivo à sua ocupação, de forma a combater o seu abandono e consequente despovoamento. A constituição de uma sociedade de reabilitação urbana (SRU[5]) poderá ser uma via de o concretizar de forma organizada. A existência de um Diagnóstico da Habitação do Centro Histórico de Manteigas é já um importante esforço efectuado que permitirá uma abordagem mais directa às questões mais prementes e significativas. Importa ainda relembrar que qualquer intervenção ao nível do centro histórico deverá abranger não apenas as suas construções, mas também os seus espaços vazios (públicos ou não), de forma a promover uma requalificação integrada e a garantir a reabilitação de uma imagem urbana total.

A Vila de Manteigas é o centro sócio-economico do concelho, centralizando nela importantes valências desde turismo a equipamentos colectivos singulares. O seu conjunto edificado necessita de uma rápida transformação, uma vez que as construções recentes têm vindo a perder qualidade arquitectónica e sobretudo, têm vindo a perder as referências locais que distinguem este local de outros na região (materiais, cores, tipologias, etc.). A identidade de Manteigas necessita de uma nova imagem ou da

[5] "Estas sociedades, de capital exclusivamente público, são um instrumento empresarial que, mediante decisão dos órgãos Municipais, promoverão a reabilitação de determinada zona histórica e área crítica de recuperação e reconversão urbanística. Uma vez que as SRU têm como único objectivo a reabilitação urbana de determinada zona, com certeza conseguirão aprovar e licenciar as obras num espaço de tempo mais curto, tornando mais célere o processo de reabilitação do património edificado. Por outro lado, o facto de a reabilitação ser feita em conjuntos edificados ou quarteirões vai permitir que seja feito um estudo dessas zonas e saber quais são os edifícios que necessitam de obras de reabilitação, qual é o tipo de ocupação desses edifícios, se há ou não fogos devolutos, se é necessário criar comércio, equipamentos sociais, estacionamentos, entre outras situações." – in www.inh.pt

reabilitação da imagem que teve outrora. A revisão do PDM vigente deve contribuir para que tal aconteça através da definição de regras, normas e planos de financiamento que o concretizem ou impulsionem. Se o concelho pretende adoptar uma nova estratégia, a vila terá de ser o seu mais importante "foco", e identificar claramente esse novo caminho. Para além disso há que incentivar a construção dentro do perímetro urbano da vila (este ou um outro com nova definição), de forma a não aumentar a urbanização difusa externa a este espaço.

3.1.2 Penhas Douradas

Fig. - 6 Vista e Planta Geral de Penhas Douradas

O lugar de Penhas Douradas localiza-se no limite Noroeste do concelho de Manteigas, adjacente ao de Seia e Gouveia, num dos pontos de cota mais elevada da Serra da Estrela, a uma média de 1500m de altitude.

A sua **estrutura urbana** caracteriza-se pela existência de diversas construções dispersas pelas Penhas Douradas, ao longo dos principais eixos viários (EN232 e EN232-1).

Por vezes estas construções surgem adossadas às grandes massas/formações rochosas, resultando em **tipologias** arquitectónicas específicas do local. Refira-se que estas construções adoptaram características e tipologias específicas deste local, utilizando a chapa metálica colorida, os alpendres em madeira e as coberturas com grandes inclinações. Também as cores são distintas das utilizadas na zona envolvente, aplicando-se cores mais vivas, como o amarelo e vermelho. Este factor relaciona-se com as características meteorológicas difíceis desta zona (nevoeiro é frequente, neve, etc.).

Em relação aos **usos e funções**, este local actualmente é essencialmente habitacional (de segunda residência, ou seja, habitação sazonal), tendo também um recente equipamento turístico (turismo da Natureza – Casas das Penhas Douradas) de qualidade e que procura compatibilizar-se e integrar-se na

especificidade de local (quer através da sua implantação, quer através da sua oferta de serviços e produtos). Nas proximidades, mas já no concelho de Gouveia, encontram-se os equipamentos de apoio à barragem de Vale de Rossim – parque de campismo e restauração.

Refira-se ainda que a evolução sócio-económica de Penhas Douradas revela que os poucos habitantes que ali existiam, deixaram de o fazer em 2001. No entanto estes dados referem-se a uma área geográfica mais estrita do que aquela que geralmente se denomina este local (por exemplo, exclui o observatório).

O PDM93 não definia perímetro urbano para este local, pelo que não é possível avaliar o seu desenvolvimento em relação a regras e parâmetros urbanísticos.

O seu potencial turístico é imenso, sendo este local dotado de uma beleza natural única (massas rochosas, fragas e fragões, etc.), que proporciona um ambiente próprio/específico, e do qual se pode usufruir de perspectivas cénicas inigualáveis. Existem diversas rotas turísticas organizadas (algumas pedestres, outras de bicicleta ou de todo o terreno) organizadas para observação das características naturais da Serra da Estrela e que incluem as Penhas Douradas.

Actualmente as políticas municipais defendem que Penhas Douradas se transforme e que tome um papel mais significativo e preponderante na economia do concelho. Neste sentido está a ser desenvolvido um Plano de Pormenor para as Penhas Douradas, o qual teve o benefício de estimular a discussão sobre hipóteses de readaptação das existências e criação de novos impulsos para este local. Uma outra premissa do referido concurso seria a existência de um futuro transporte mecânico de ligação Penhas Douradas – Vila de Manteigas, o qual, vindo a ser realmente concretizada, traria importantes benefícios de circulação de utentes, uma vez que as condições meteorológicas rigorosas (neve, nevoeiro, gelo, etc.), limitam muitas vezes o acesso viário às Penhas Douradas.

Uma vez que se pretende uma reestruturação das Penhas Douradas, quer em termos de usos e funções, quer em relação a construções, será de ponderar no âmbito da presente revisão a delimitação de um perímetro urbano ou de uma área de aptidão turística para a qual se estipulem regras próprias, que tenham em consideração a sensibilidade do local.

O município propôs ainda, no âmbito da revisão do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (adiante designado por POPNSE) que se encontra a decorrer, a definição de uma área turística do Vale do Rossim, complementar das Penhas Douradas, e que fosse estudada como um projecto intermunicipal, uma vez que essa área abrange três concelhos distintos (Manteigas, Seia e Gouveia). Este seria um importante projecto a desenvolver, relembrando a importância de interacção e cooperação dos concelhos integrados na Serra da Estrela, cujos objectivos genéricos são idênticos.

3.1.3 Quartelas

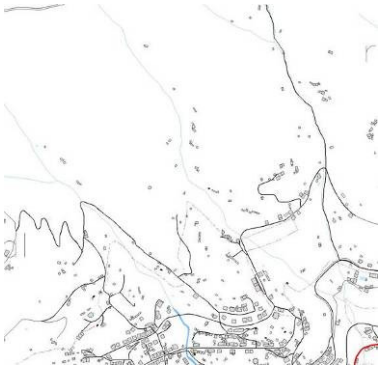


Fig. - 7 Planta Geral de Quartelas

Este lugar localiza-se a Norte da Vila de Manteigas, na encosta da Serra. Caracteriza-se por ter uma **estrutura** desagregada/difusa, com construções dispersas pelo terreno acidentado, com maior significado na proximidade de linhas de água. As **tipologias** caracterizam-se na generalidade por moradias de dois pisos, com logradouro lateral ou posterior, agregadas à topografia. Os **usos e funções** principais são a habitação com apoio agrícola, tendo uma dependência funcional e directa da Vila de Manteigas.

Segundo o PDM vigente, este lugar está inserido parcialmente no perímetro urbano da Vila de Manteigas. No entanto, mais de metade das construções a que se referem os dados estatísticos encontram-se fora desse perímetro.

Sabe-se, através dos Censos de 2001 que este lugar tem agora mais expressão do que em 1991, uma vez que nessa época não foi considerado como lugar estatístico. Neste sentido há que ponderar qual a sua função face à Vila e restantes aglomerados, e averiguar se será ou não de promover o seu crescimento.

Relativamente à delimitação do perímetro urbano nesta zona, este poderá ser redefinido no sentido de diminuir a sua área, de forma a promover a densificação de Quartelas na área mais adjacente à Vila, despromovendo a dispersão (que acaba por reverter quase sempre em custos inerentes desajustados). A proposta de revisão do perímetro urbano da Vila de Manteigas, enquadrada na revisão do POPNSE, redefine o seu limite na zona de Quartelas, classificando como zona urbana de transição de nível 3, o que vem de encontro às características diagnosticadas na presente caracterização.

3.1.4 São Gabriel

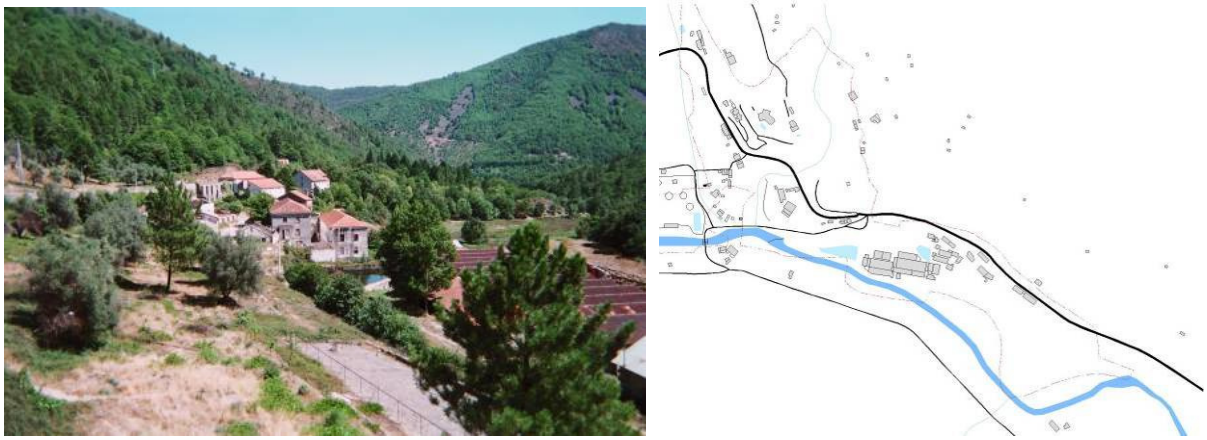


Fig. - 8 Vista e planta geral de São Gabriel

São Gabriel localiza-se na zona adjacente à EN232, na encosta entre o rio Zêzere e o referido eixo viário e é atravessado por duas ribeiras (ribeira das Foradas e ribeiro do Pandil). Diga-se ainda que, embora mais próximo da Vila de Manteigas, se situa entre esta e Sameiro.

Caracteriza-se pela existência de um conjunto do final do século XIX composto por edificações relacionadas com um complexo fabril (Fábrica de Lanifícios Mattos Cunha), actualmente desactivado. Ou seja, estas construções originalmente terão constituído uma "aldeia industrial" (que incluía desde alojamento, serviços e até uma capela) e organizam-se ao longo da referida encosta, com um sistema de armazenamento de água próprio e invulgar. Entre as duas referidas ribeiras, localizam-se as restantes construções, que se distribuem de forma adjacente a caminhos ou a estradas secundárias.

As **tipologias** da antiga fábrica são muito interessantes, singulares e características de um período específico, embora necessitem de algumas obras de reabilitação. As restantes construções, na generalidade, sofrem de alguma falta de qualidade arquitectónica, situação semelhante a outras já identificadas no concelho, e características dos últimos anos. Assim, definem-se por moradias unifamiliares de dois pisos (em média), com pequeno logradouro dianteiro/a tardoz/lateral, consoante a topografia em que se implantam.

Funcionalmente, o núcleo principal e mais antigo foi, como se disse, um núcleo industrial. As restantes construções são habitacionais ou apoios a actividades agrícolas.

Este lugar não tem crescido significativamente, como se verifica pelos dados estatísticos, no entanto, num universo de 12 pessoas residentes em S.Gabriel no ano de 1991, aumentou bastante em 2001, tendo nesse ano 26 pessoas residentes.

São Gabriel encontra-se incluído dentro do perímetro urbano da Vila de Manteigas, embora uma pequena área, na zona que a ribeira das Foradas descarrega no rio Zêzere, esteja excluído. No entanto existem aí diversas construções o que deverá ser equacionado aquando da verificação das delimitações dos perímetros urbanos do concelho. Para além disso, encontra-se prevista a re-ocupação das construções correspondentes à fábrica de Lanifícios Mattos Cunha com uma unidade turística, e diversos equipamentos de recreio e lazer. Este factor poderá vir a impulsionar significativamente esta zona, podendo constituir um bom exemplo de reabilitação urbana (novo uso, recuperação do edificado antigo, etc.). Simultaneamente deverão ser propostas regras e parâmetros que garantam e promovam a melhoria da imagem das construções no concelho, impulsionando também o recurso aos materiais tradicionais locais. A concretizar-se este importante projecto, seria um exemplo de reconversão e impulso para todo o lugar de S.Gabriel, assim como para todo o município de Manteigas.

Assim, São Gabriel deve ser pensado ou como uma zona turística, onde se aproveitarão as dinâmicas e sinergias que a unidade turística e equipamentos colectivos a implementar na antiga fábrica poderão gerar, ou ser pensado como mais uma área de expansão da Vila de Manteigas, que importa consolidar, provavelmente através de densificação e redefinição de acessos. No entanto, alerta-se para que no caso do segundo cenário ser a opção da presente revisão, este lugar será sempre totalmente dependente da Vila de Manteigas, uma vez que a proximidade ao centro não justifica que se promova implementação de novos equipamentos neste local, concentrando-os na Vila.

3.1.5 Outros

Para além dos anteriores aglomerados e lugares estatísticos, foram analisadas também as construções denominadas de residuais pelos Censos. Assim identificaram-se outras zonas com construções em quantidade e organização significativa para o sistema urbano. Localizam-se na periferia da Vila de Manteigas, para Norte desta, acompanhando os vales e ribeiros, nomeadamente a ribeira da Vila, ribeira de Foradas, ribeiro do Pandil e a linha de água do Sítio do Vale (até à zona da Mata do Covão da Ponte). Estas construções encontram-se

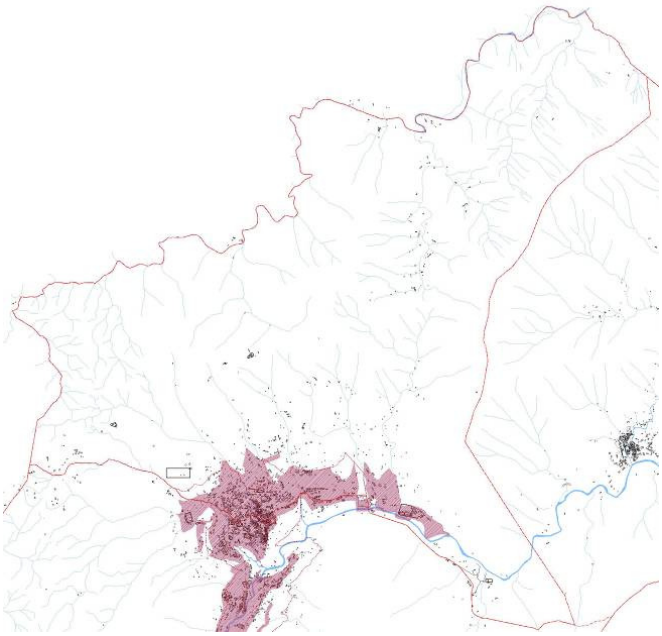


Fig. - 9 Localização dos residuais

dispersas ao longo das referidas linhas de água.

As construções destinam-se a habitação ou apoio agrícola, encontrando-se muitas delas em ruínas. A evolução censitária indica a diminuição gradual de população residual, o que pode explicar o abandono dessas construções.

Em relação ao sítio do Vale, importa equacionar se se pretende que venha a ser pensado como um núcleo rural, o qual deverá ter parâmetros e regras próprios. Na proposta da CMM para a revisão do POPNSE foi apresentada a intenção de delimitar este sítio do Vale como uma área turística a ser sujeita a plano especial de ordenamento. Essa seria também uma forma de regulamentar este local e assim salvaguardar os valores presentes e envolventes.

Por outro lado, as restantes construções na periferia da Vila devem ser repensadas uma vez que a dispersão que as caracteriza contrasta com o perímetro urbano da Vila, que permanece ainda por ocupar numa grande parte. Neste sentido deverão promover-se estratégias que aliciem a população a concentrar-se na Vila e não na sua periferia, uma vez que tal opção dificulta a gestão das infraestruturas e recursos colectivos.

3.2 FREGUESIA DE SÃO PEDRO

A freguesia de São Pedro é composta por um único aglomerado com perímetro urbano – Manteigas (parte Norte). Analisaram-se também os lugares estatísticos de Nave de Santo António e São Sebastião. Segundo os dados demográficos tem-se, para esta freguesia, a seguinte informação:

Lugares	População residente - HM		Var (%)	Famílias Clássicas		Var (%)	Alojamentos familiares - total		Var (%)	Alojamentos colectivos		Var (%)	Edifícios		Var (%)
	1991	2001		1991	2001		1991	2001		1991	2001		1991	2001	
Manteigas	1819	1627	-10,6	609	570	-6,4	927	916	-1,2	6	3	-50,0	790	754	-4,6
Nave de St.º António	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-
Residual	124	101	-18,5	43	36	-16,3	93	93	0,0	-	0	-	88	89	1,1
São Sebastião*	-	36	-	-	14	-	-	25	-	-	0	-	-	19	-
sub-total	**1943**	**1764**	**-9,2**	**652**	**620**	**-4,9**	**1020**	**1034**	**1,4**	**6**	**3**	**-50,0**	**878**	**862**	**-1,8**

Fig. - 10 - Principais indicadores estatísticos da freguesia de S. Pedro

* Nos Censos de 1991, São Sebastião e Nave de Santo António não foram considerados lugares.

3.2.1 Manteigas

(ver 3.1.1)

3.2.2 Nave de Santo António

A Nave de St.º António localiza-se no extremo sul do concelho de Manteigas, num ponto de cota bastante elevada, ladeado pelo IC12 de acesso a Piornos. "(…) Constitui como que uma planura inesperada no interior da montanha, aos 1550 m, em forma de cela, embutida entre os Planaltos da Torre e das Penhas da Saúde. Por outro lado, a Nave dá início ao vale do Zêzere e ao vale de Alforfa, já que daí se emitiam as duas línguas glaciárias, com a mesma direcção, mas orientações opostas."[6]

Fig. - 11 - Planta geral da Nave de Sto António

Para além de uma capela e casa-abrigo não existem construções nem população residente. Neste âmbito, é sem surpresa que verificamos que o PDM vigente não definia perímetro urbano para este local. No entanto este local é um dos mais emblemáticos pelas suas características naturais, sendo um dos mais procurados por exemplo para, no Verão, os visitantes fazerem os seus piqueniques e até, por vezes, acamparem. Assim, a Nave de Santo António, para além da sua importância paisagística deverá ser considerada como elemento turístico relevante, embora, na continuação da perspectiva ambiental que tem vindo a ser seguida, não devam ser previstas construções definitivas. Poderá ser equacionado, por exemplo, o reforço da informação e sinalética sobre o local, a previsão de áreas estacionamento nas proximidades, mas cujo impacto paisagístico e visual seja controlado.

3.2.3 São Sebastião

Localiza-se a Noroeste da Vila de Manteigas, entre linhas de água de pequeno significado que desaguam na ribeira das Fronhas.

Caracteriza-se por um conjunto de construções dispersas pela área, aproveitando os declives topográficos. A zona mais significativa/emblemática de S.Sebastião é o Campo de Jogos e a Capela.

Os **usos e funções** mais frequentes são os

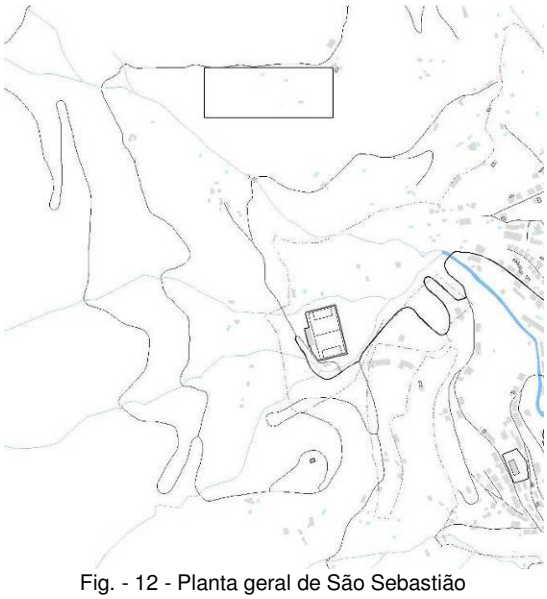


Fig. - 12 - Planta geral de São Sebastião

[6] http://geo-serradaestrela.blogspot.com/

equipamentos colectivos relacionados com desporto e lazer, indústria e armazenagem. Pontualmente existe alguma habitação. As **tipologias** habitacionais caracterizam-se por moradias de um a dois pisos que aproveitam os desníveis do terreno para se implantarem.

Uma vez que S.Sebastião não estava contemplado como lugar (estatístico) nos Censos de 1991 e passou a estar desde 2001, é provável que tenha tido algum desenvolvimento ao nível do número de habitantes e/ou construções existentes.

Em relação ao perímetro urbano definido pelo PDM vigente, refira-se que S.Sebastião se encontra parcialmente incluído no perímetro da vila de Manteigas.

Há portanto que equacionar se, se pretende que seja um pólo de equipamentos desportivos e de recreio e lazer, enfatizando o que já lá existe e reforçando esse carácter (e aproveitando os seus potenciais topográficos, a conjugação de alguns equipamentos relevantes, as acessibilidades, etc.), ou se se pretende que, por outro lado, S.Sebastião seja a continuação da Vila, como zona de expansão (o que aparentemente não se justifica uma vez que existem outros locais cujas características físicas/topográficas se adequam mais, sendo também elas mais próximas do centro da Vila, e com infraestruturas básicas mais acessíveis).

O Plano de Urbanização da Vila de Manteigas que se encontra em elaboração inclui S.Sebastião no seu perímetro, definindo-o como zona de equipamentos. Se se mantiverem estas intenções/directivas, S.Sebastião poderá ver reforçado o seu carácter de recreio e lazer, cuja singularidade da paisagem e altitude são inequívocas. No entanto, uma vez que os equipamentos, pelas suas dimensões e requisitos, podem muitas vezes ter algum impacto nas suas construções, há que salvaguardar a imagem do local e as suas características naturais.

3.2.4 Outros

Para além dos lugares estatísticos e aglomerados já estudados, existem ainda algumas construções dispersas nesta freguesia. Ao longo do vale do rio Zêzere encontram-se diversas construções com pequenas áreas, de tipologias tradicionais, que se destinam a casas-abrigo ou apoios agrícolas. A maioria encontra-se devoluta e muitas vezes em ruína.

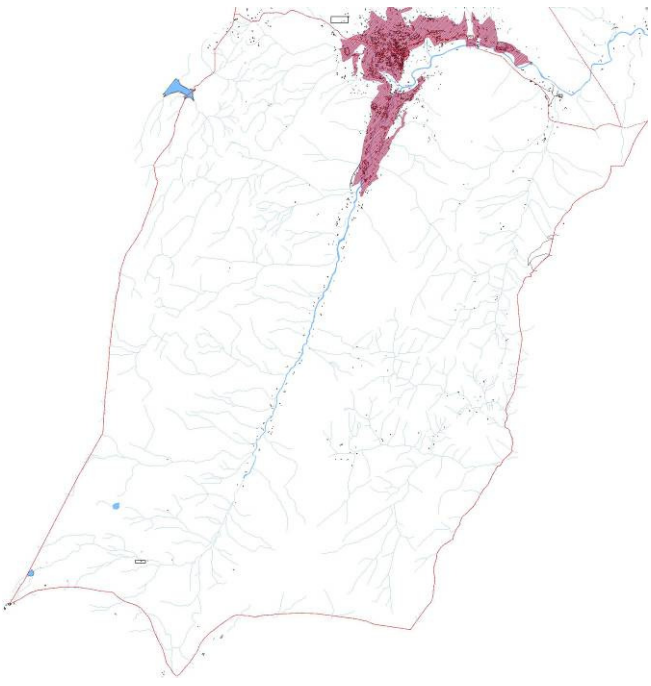


Fig. - 13 Localização dos Residuais

Outra zona com construções refere-se à envolvente da ribeira de Leandres e mais a sul a zona do Vidoeiro/Beijames/Serra de Baixo/Cabeção. As construções têm características semelhantes às anteriores e encontram-se também, na sua maioria, em ruínas.

Uma última zona refere-se à Urtigueira/Lapa/Moitas (zona de Sto. António, a sul da Vila de Manteigas), onde se encontra um conjunto de construções tradicionais, dispersas pela área, destinadas a habitação, apoio agrícola ou casa-abrigo.

Estes conjuntos edificados devem ser equacionados nas propostas da presente revisão, avaliando a possibilidade de reutilizar e eventualmente refuncionalizá-los, possibilitando a reconversão destes conjuntos em lugares utilizados e até habitados (sazonal ou permanentemente). No âmbito da revisão do POPNSE, foi proposto pela CMM a delimitação da área do Vale do rio Zêzere até ao Covão da Ametade, para que seja estudado como uma área turística a ser sujeita a plano especial de ordenamento e desse modo controlar e reabilitar as construções e ocupações integradas nesse espaço.

3.3 FREGUESIA DE SAMEIRO

A freguesia de Sameiro contém apenas um aglomerado com perímetro urbano – Sameiro. No entanto foi analisado o território na sua totalidade, estudando-se outras situações passíveis de contribuir para o sistema urbano presente. Em termos de análise de estrutura urbana consideram-se os seguintes dados estatísticos referidos no Volume sócio-económico do presente estudo:

Lugares	População residente - HM		Var (%)	Famílias Clássicas		Var (%)	Alojamentos familiares - total		Var (%)	Alojamentos colectivos		Var (%)	Edifícios		Var (%)
	1991	2001		1991	2001		1991	2001		1991	2001		1991	2001	
Residual	23	3	-87,0	7	1	-85,7	31	13	-58,1	-	0	-	31	13	-58,1
Sameiro	474	457	-3,6	186	181	-2,7	281	267	-5,0	-	0	-	265	253	-4,5
sub-total	**497**	**460**	**-7,4**	**193**	**182**	**-5,7**	**312**	**280**	**-10,3**	**0**	**0**	**-**	**296**	**266**	**-10,1**

Fig. - 14 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Sameiro

3.3.1 Sameiro

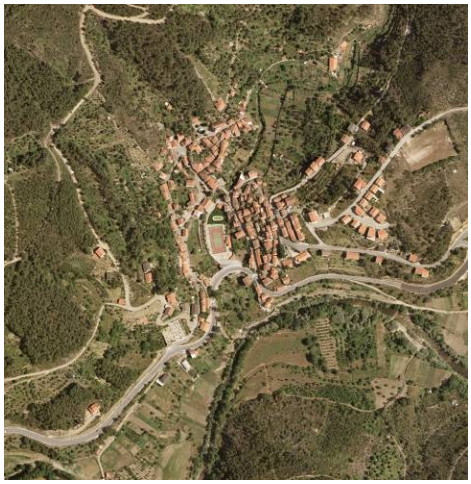


Fig. - 15 Vista e Planta geral do sameiro

O aglomerado de Sameiro implanta-se num vale atravessado pela ribeira do Vale do Sameiro, limitado a Sul pela EN232/Rio Zêzere, e desenvolvendo-se com maior intensidade na encosta exposta a Sudoeste (a de menor declive e com melhor exposição solar). Sameiro situa-se entre Vale de Amoreira e a Vila de Manteigas.

A sua **estrutura urbana** agrega-se à topografia, articulando as suas ruas (estreitas) com as linhas de topografia. A zona de menor cota acabou por se tornar uma zona mais livre de ocupações construídas, provavelmente por ser zona de inundações da ribeira. Na zona mais a Norte a estrutura define-se ora por quarteirões desagregados e ora por estruturas lineares desenvolvidas ao longo das ruas principais.

As **tipologias** caracterizam-se, na generalidade, por construções com volumetrias de dois a três pisos, de uma ou duas famílias. As zonas mais recentes caracterizam-se por moradias unifamiliares de dois ou três pisos que aproveitam o declive do terreno. Diga-se ainda neste âmbito que a qualidade arquitectónica das diversas intervenções (seja de reconstrução, seja de reabilitação ou mesmo das novas construções) se encontra em séria descaracterização da imagem do aglomerado e de qualquer tipo de qualidade possível. Os tradicionais edifícios de xisto quase não são visíveis, destacando-se no entanto os equipamentos colectivos centrais (Junta de freguesia e Piscinas/balneários) que constituem bons exemplares de reabilitação de edifícios. O **uso** predominante é a habitação, conjugada com apontamentos de pequeno comércio. Os equipamentos colectivos centram-se na zona de menor cota, adjacente à ribeira do Sameiro.

O PDM vigente definiu um perímetro urbano do aglomerado com cerca de 17,8 ha, classificado na sua maioria como zona urbana e urbanizável. A área central de menor cota que ladeia a ribeira encontra-se classificada como zona de salvaguarda estrita (RAN e REN), numa área 7,4 ha. Esta é a área

coincidente com os principais equipamentos desportivos da freguesia. Verifica-se que a área de perímetro urbano tem vindo a ser ocupada muito lentamente, o que acompanhou a evolução estatística dos Censos que refere a diminuição de população e famílias neste local (diminuição esta já referenciada nos estudos de caracterização do PDM vigente). No âmbito da presente revisão do PDM, há portanto que re-considerar as estratégias para atracção de população para o Sameiro, procurando a sua revalorização e enfatizando as suas singularidades e potenciais.

Encontra-se previsto o Plano de Urbanização de Sameiro, para o qual há já uma proposta de perímetro urbano estudada no âmbito da revisão do POPNSE. As directivas que este Plano definir, quer ao nível das normas, parâmetros e zonamentos, serão assumidas e transpostas para a presente revisão do Plano Director Municipal, tendo em conta as considerações anteriores.

A qualidade arquitectónica deverá também ser contemplada nessa nova estratégia, promovendo por exemplo a utilização de materiais tradicionais. A existência de importantes equipamentos de recreio e lazer próximos de Sameiro devem também ser considerados nas estratégias a implementar neste lugar, uma vez que este poderá funcionar mais como centro funcional de apoio, fornecendo alojamento, comercio e serviços básicos a quem se deslocar a esta freguesia para gozar os seus tempos livres e desportivos.

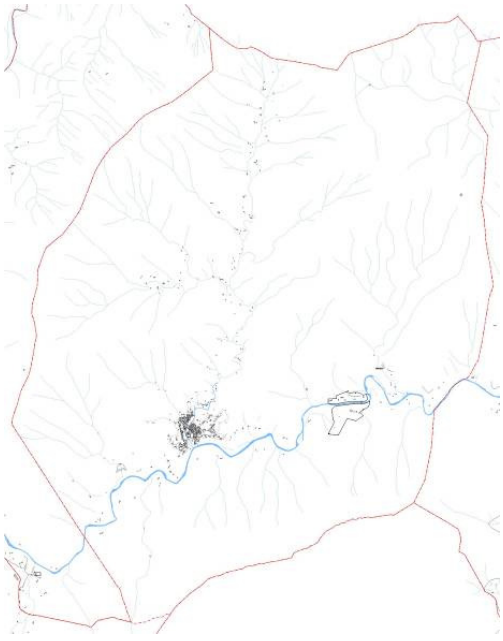


Fig. - 16 - Localização dos Residuais da Freguesia de Sameiro

3.3.2 Outros

Existe alguma ocupação do território, para além do aglomerado do Sameiro, embora cada vez tenha menos expressão devido à diminuição dessa população residual.

Embora não existam mais aglomerados, existem algumas construções ao longo do Ribeiro do Vale do Urso, do Ribeiro do Vale do Sameiro e do Ribeiro do Sameiro (de uma forma geral denominado Vale do Sameiro). À semelhança do que acontece nas outras freguesias do concelho, estas construções acompanham vales e linhas de água, distribuindo-se de forma mais ou menos dispersa pela área adjacente às referidas linhas de água.

As construções caracterizam-se por tipologias tradicionais de edifícios independentes de um a dois pisos, encontrando-se muitas delas em ruína, o que é coerente com a evolução estatística negativa referente à população residual.

Os usos e funções relacionam-se, na generalidade, com a habitação ou apoio agrícola. Para além destes usos e funções é importante referir que Sameiro contém diversas unidades turísticas e equipamentos desportivos dos quais se destaca, pela sua singularidade e relevância, a Relva da Reboleira/Skiparque. Ou seja, os sectores turísticos e desportivos/recreio e lazer têm aqui forte presença e importância, contribuindo, nos últimos anos, para alguma dinamização e inovação do concelho de Manteigas.

Neste sentido, e em sede da presente revisão, importa compreender qual a função destes conjuntos de edificações no sistema urbano do concelho, se ainda têm realmente alguma função ou se necessitam de uma nova estratégia, podendo, por exemplo, ser reaproveitadas para unidades turísticas relacionadas com o turismo rural. A CMM, no âmbito da revisão que se encontra a decorrer do POPNSE, propôs que esta área fosse trabalhada como uma área turística a ser sujeita a Plano Especial de Ordenamento. Esse instrumento seria realmente um caminho para a regulação e salvaguarda dos valores presentes e futuros desenvolvimentos.

3.4 FREGUESIA DE VALE DE AMOREIRA

Com tem sido referido nos presentes estudos de caracterização, Vale de Amoreira é a freguesia mais recente do concelho de Manteigas, tendo pertencido ao concelho da Guarda até ao início do ano de 2002. Assim sendo, a informação relativa a este concelho ao nível do ordenamento do território foi estudada também a partir do PDM da Guarda.

A freguesia de Vale de Amoreira contém apenas um aglomerado com perímetro urbano – Vale de Amoreira. Em termos de análise de estrutura urbana consideram-se os seguintes dados estatísticos:

Lugares	População residente - HM		Var (%)	Famílias Clássicas		Var (%)	Alojamentos familiares - total		Var (%)	Alojamentos colectivos		Var (%)	Edifícios		Var (%)
	1991	2001		1991	2001		1991	2001		1991	2001		1991	2001	
Vale de Amoreira	217	226	+4,1	91	95	+4,4	171	223	+30,4	-	-	-	171	215	+25,7
Residual	46	35	-23,9	15	14	-6,7	33	74	+124,2	-	-	-	33	74	+124,2
sub-total	**263**	**226**	**-14,1**	**106**	**95**	**-10,4**	**204**	**223**	**9,3**	**0**	**0**	**-**	**204**	**215**	**5,4**

Fig. - 17 - Principais indicadores Estatísticos da Freguesia de Vale de Amoreira

3.4.1 Vale de Amoreira

Vale de Amoreira localiza-se, tal como o nome indica, na encosta do vale de uma linha de água/ribeira que desagua no Rio Zêzere. O aglomerado desenvolveu-se na encosta voltada a Oeste, resultado da melhor exposição solar e declive mais suave.

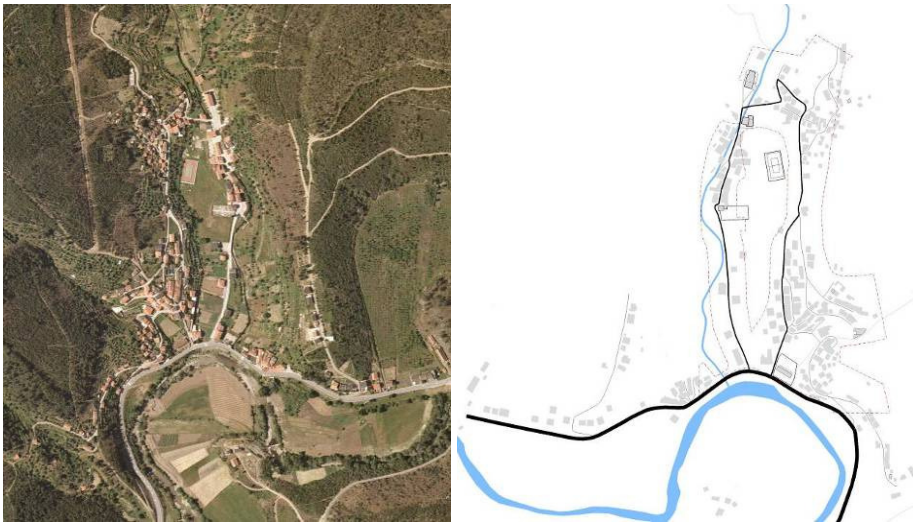


Fig. - 18 Vista e Planta geral de Vale de Amoreira

Em relação à sua **estrutura urbana** pode-se afirmar que contêm três zonas/núcleos inter-relacionados. Um primeiro caracteriza-se por construções em banda ao longo da rua principal; um outro será o núcleo relacionado com a única rua que sobe a encosta voltada a Oeste, na parte Norte do aglomerado e que forma quarteirões densos e irregulares; outro relacionado com a EN232, através de uma rua que dela descende e que tem já uma estrutura mais definida em arruamentos ao longo do terreno, e edificações que acompanham esses arruamentos. Estes diversos núcleos relacionam-se através de um eixo viário principal, em "U", que descarrega na EN232, e que vence os declives entre zonas.

As **tipologias** predominantes referem-se a construções de dois ou três pisos que constituem unidades unifamiliares. No caso do primeiro núcleo descrito, as construções distribuem-se em bandas contínuas. Nos restantes casos, aparecem como situações de construções autónomas, sendo que no último núcleo descrito são mesmo assumidamente moradias unifamiliares. O **uso** predominante é a habitação, coexistindo por vezes algum comércio e restauração nas mesmas construções.

Em relação à ocupação do restante território, refira-se como, à semelhança do que acontece com Sameiro, essa ocupação residual distribui-se com maior intensidade ao longo da EN232 e do vale de Vale de Amoreira, acompanhando o ribeiro homónimo.

Uma outra área, com menor expressão ainda é a zona a Norte do Ribeira do Beijames, no limite Sul da freguesia de Vale de Amoreira.

No contexto deste território há ainda a assinalar a localização da QUINTALAGOA, uma unidade turística com dinamismo e relevância que constitui um bom exemplo de recuperação arquitectónica, de integração de uma nova abordagem ao sector turístico da região e geradora de dinâmicas com algum significado.

Em relação ao perímetro urbano, este foi definido pela Câmara Municipal da Guarda em conjunto com o Parque Natural da Serra da Estrela, com uma área de cerca de 10,1ha. Verifica-se que tem vindo gradualmente a ser preenchido, sobretudo na zona mais a Este do aglomerado. À semelhança do que acontece em Sameiro, também aqui se verifica a existência de uma zona que foi sendo ocupada por equipamentos colectivos, por permanecer sem ocupação de construções. Essa zona encontra-se excluída do perímetro urbano.

Importa estabelecer uma nova estratégia e função para Vale de Amoreira, de forma a criar novas dinâmicas deste aglomerado e entre este aglomerado e os restantes do concelho e concelhos limítrofes.

Existe já uma proposta definida para Vale de Amoreira, para a elaboração de um Plano de ordenamento do território (plano de pormenor ou plano de urbanização). Esta área é mais abrangente do que o actual perímetro urbano, pelo que deverá ser considerado na presente revisão.

3.4.2 Outros

Tal como se verificou nas freguesias anteriores, para além dos aglomerados principais existem construções dispersas pelo restante território da freguesia, nomeadamente ao longo do ribeiro do Vale de Amoreira, zona do Ribeira do Beijames, (Mata da Contenda, Berdeiras, Casinha) e ao longo da EN232. De uma forma geral, têm características semelhantes às restantes situações identificadas nas freguesias deste território. No entanto, ao longo da EN232, existe um conjunto com mais significado em Quinta do Cabecinho. Este conjunto constitui mesmo um núcleo que deverá ser equacionado em sede da presente revisão, devendo averiguar-se se se pretende que constitua um núcleo rural com regras e parâmetros próprios ou se se pretende implementar aí algum tipo de turismo que aproveite as construções existentes.

Verifica-se ainda que, pela evolução censitária, as construções residuais (fora do aglomerado de Vale de Amoreira) têm aumentado. Esta questão deverá ser analisada e debatida de forma a pensar qual a estratégia que se pretende para essas novas construções: se, se pretende concentrar população, recursos e infraestruturas ou se, se pretende refuncionalizar essas construções residuais para novas

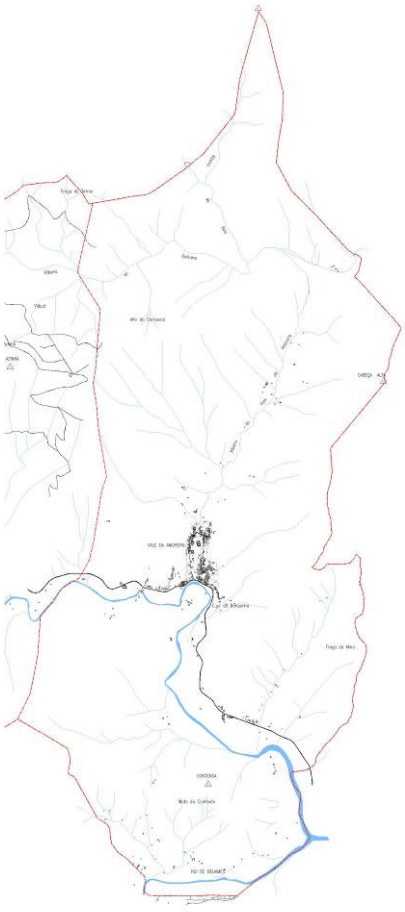


Fig. - 19 - Localização dos residuais na freguesia de Vale de Amoreira

actividades mais relacionadas com uma nova estratégia socio-económica do concelho, nomeadamente na vertente do turismo ou segunda residência.

3.5 SÍNTESE

De uma forma sucinta, referem-se de seguida as principais características das freguesias e de cada aglomerado/local do sistema urbano de Manteigas.

A **freguesia de Santa Maria** caracteriza-se pela existência de 4 lugares com significado para o sistema urbano presente e ainda um conjunto de situações peri-urbanas relacionadas com a sede de conselho com usos habitacionais/apoio agrícola (que embora abrangida por 2 freguesias diferentes, foi caracterizada no sub-capitulo de Santa Maria): Vila de Manteigas, Penhas Douradas, Quartelas e S.Gabriel (estes 2 últimos poderão eventualmente ser considerados também peri-urbanos). Qualquer um destes tem vindo a desenvolver-se ou perspectiva-se o seu desenvolvimento próximo perante acções que se encontram previstas de potencialização dos seus valores intrínsecos. Quanto a perímetros urbanos, apenas a Vila de Manteigas tem um delimitado e vigente.

A **Vila de Manteigas** sendo sem dúvida o mais importante aglomerado do concelho, concentra em si, como sede de município que é, os principais usos e funções, assim como equipamentos colectivos.

O facto de ter existido o encerramento de diversas indústrias em Manteigas nos últimos anos trouxe como consequência, para além das dificuldades socio-economicas, a existência de diversos conjuntos fabris/industriais devolutos cujas áreas são, muitas vezes, significativas. Estes espaços “vazios” deverão assim ser re-equacionados no âmbito do presente Plano, e sobretudo no âmbito do Plano de Urbanização que se encontra em elaboração.

A vila encontra-se dotada de um centro histórico que necessita de intervenção de forma a requalificar não apenas o seu parque habitacional, mas também os seus espaços públicos, é o aglomerado que contém o núcleo mais relevante e de maior qualidade.

Penhas Douradas constitui, juntamente com o caso de **S.Gabriel**, oportunidade de intervenção, cujas consequências poderão ser muito favoráveis para todo o município, seja sob forma económica, social e da melhoria/reforço da qualidade arquitectónica e urbana. Com potenciais turísticos fortes, estes lugares devem ser tratados de forma sustentável.

A **freguesia de S.Pedro** caracteriza-se pela existência de 3 lugares com algum significado: Vila de Manteigas, S.Sebastião (periférico da Vila) e Vale do Zêzere. Destes, obviamente o mais significativo é o que se reporta à Vila de Manteigas. S.Sebastião caracteriza-se por um conjunto de edificado habitacional/apoio agrícola e diversos equipamentos colectivos (sobretudo desportivos) e zonas de

recreio e lazer. As construções do Vale do Zêzere constituem um desafio à política urbana municipal, uma vez que se trata de edifícios dispersos numa área de grande sensibilidade biofísica, edifícios de características tradicionais, habitacionais ou de apoio agrícola que fazem parte intrínseca de um tipo de paisagem e vivência que necessita de protecção e re-avaliação.

A **freguesia do Sameiro** caracteriza-se pela existência apenas de um lugar mais significativo para o sistema urbano: Sameiro. Embora existindo outras situações menos relevantes, mais dispersas e monofuncionais localizadas ao longo das principais linhas de água desta freguesia.

A **freguesia de Vale de Amoreira**, à semelhança da freguesia anterior, tem apenas um lugar mais significativo que é Vale de Amoreira, detendo depois situações mais dispersas ao logo do vale homónimo.

Tanto a freguesia de Sameiro como a de Vale de Amoreira necessitam de novas estratégias que as re-localizem, não apenas no mapa municipal mas também no regional/intermunicipal. De facto, estes aglomerados contendo já um tipo de estrutura populacional e usos e funções base estabelecidos, têm tido o fomento de novos usos relacionados com o turismo ou equipamentos colectivos relevantes. Desta forma devem ser reorganizados no sentido de dar valor aos novos potenciais que nos últimos anos se têm estabelecido nesses locais (pista de ski artificial, unidades turísticas, etc.).

Relativamente às zonas de ocupação menores, dispersas pelo município (na zona do Vale de Amoreira, Vale de Sameiro, etc.) necessitam de estratégias de requalificação urbana que tanto podem passar por estimular a reutilização do edificado tradicional presente e muitas vezes em ruínas para turismo relacionado com o espaço e actividades rurais, como pela sua reabilitação através de um conjunto de medidas que passará pela melhoria dos acessos viários, promoção de diversidade de usos nesses locais e dos seus potenciais específicos, de forma a reconstruir uma identidade própria que possa sobreviver na rede urbana que a presente revisão proporá.

4. HIERARQUIA URBANA

A hierarquia urbana permite compreender as relações do sistema urbano presente no território em estudo. Através da sua sistematização, é possível compreender as dependências e centralidades que caracterizam a realidade de Manteigas.

Embora Manteigas não constitua um território com grandes ocorrências de aglomerados/núcleos distintos, é importante compreender quais os que têm um papel mais centralizador, o qual se reflecte em todas as áreas (infraestruturas, acessibilidades e fluxos, dinâmicas territoriais, entre outros usos e funções centrais).

A definição de uma hierarquia irá permitir formular propostas coerentes de redes de equipamentos, acessibilidades e infraestruturas, pelo que é fundamental compreender a situação existente, tendência e prospectiva.

Neste contexto, estabelecem-se nesta fase de análise da situação existente 2 níveis, correspondendo o nível 1 ao aglomerado de maior importância e independência:

- Nível 1 – Manteigas;
- Nível 2 – Sameiro, Vale de Amoreira.

Verifica-se que a Vila de Manteigas, sede de concelho, é o centro administrativo e logístico do concelho, acumulando os equipamentos colectivos de influência municipal, etc.

Se necessário, poder-se-á ainda estipular um terceiro nível que englobe São Gabriel, Penhas Douradas, e ainda São Sebastião e Quartelas (se considerarmos estes dois últimos como distintos do aglomerado de Manteigas). Um último nível poderá ser considerado ainda, referindo-se aos conjuntos de construções localizados ao longo dos vales de Vale de Amoreira, Sameiro, Mata do Covão da Ponte, Vale do Zêzere, Mata da Contenda, Zona da Ribeira de Leandres e zona do Vidoeiro/Beijames/Serra de Baixo/Cabeção.

A perspectiva futura é de que de uma forma geral, se mantenha esta hierarquia, embora Penhas Douradas possa vir a ter algum tipo de alteração na sua actual relevância, uma vez que existem diversas intenções e estratégias para esse local que poderão vir a ser formalizadas proximamente. No entanto Penhas Douradas deverá ser tendencialmente turística/recreativa, pelo que poderá ser distinguida da hierarquia urbana, por ter um carácter específico e especial. No entanto refira-se que se prevê que o seu grau de dependência da Vila de Manteigas (e sede de concelho) se deve manter.

Fig. - 20 Esquema representativo da hierarquia urbana caracterizada no município de Manteigas.

5. DINAMICA URBANISTICA

A análise da dinâmica urbanística resulta da análise de um conjunto de acções que partem quer dos munícipes (como pretensões ou sugestões da população) quer de iniciativas camarárias (através de planos de pormenor, etc.) ou de entidades exteriores.

No Volume I – enquadramento geral do presente estudo analisou-se a participação da população no inicio da revisão do PDM, dando uma visão geral das preocupações da população em matéria do ordenamento. Como se verifica pelos quadros seguintes, a maior parte das pretensões/sugestões apresentadas refere-se a terrenos localizados em RAN ou REN, que se pretende que passem a

urbanizáveis, na envolvente da Vila de Manteigas. Pontualmente foram apresentadas situações relacionadas com turismo ambiental e novas indústrias.

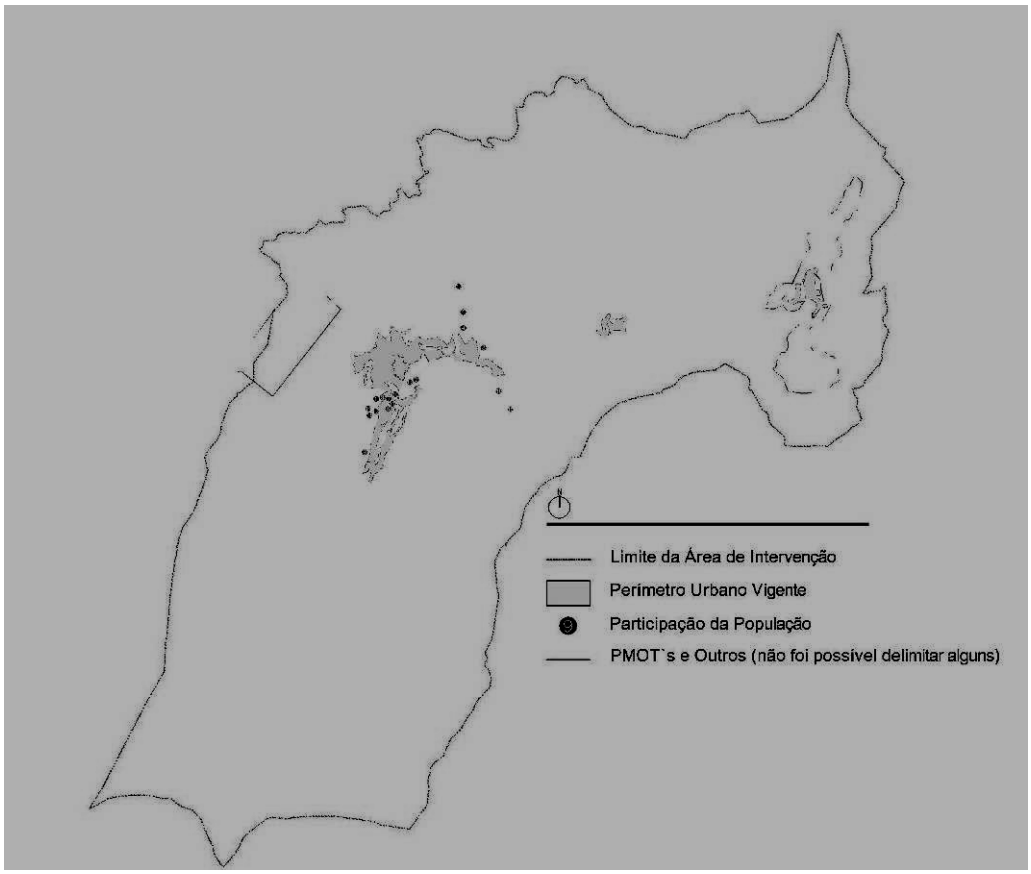
Resultados da participação da população até em Outubro de 2002 (Info. fornecida pela CMM)

Ref.ª/N.º	Identificação (n.º artigo matricial)	Classificação pelo PDM vigente	Pretensão/sugestão
1	180 - S.Domingos	REN	inserir em zona urbanizável
2	789 - Regadas	RAN	inserir em zona urbanizável
3	1208 - Vinha dos Mortórios	REN	inserir em zona urbanizável
4	1030 - Vinha dos Barreiros	REN	inserir em zona urbanizável
5	1022 - Relva da Cambaia	REN	inserir em zona de urbanização turística
6	1542 - Senhora dos Verdes	RAN	inserir em zona urbanizável
7	1541 - Senhora dos Verdes	RAN	inserir em zona urbanizável
8	1540 - Quinta da Senhora dos Verdes	REN	inserir em zona urbanizável
9	1067 - Prezas ou Ripanço	REN	inserir em zona "habitável" + inserir 3 cortes em turismo ambiental
10	1435 - Santo André	RAN	inserir em zona urbanizável
11	1434 - Ponte Longa	RAN	inserir parte em zona urbanizável
12	1069 - Regadas	REN e RAN	inserir parte em zona urbanizável
13	19 - Castanheira do Mondego ou Troval	REN	permitir reabilitação de casebres para turismo ambiental
14	1065 - Senhora dos Verdes ou Buraca	REN	inserir em zona urbanizável
15	677 - Leandres	REN	inserir em área de construção para fins industriais
16	632 - Ribeiro de Leandres	REN	inserir em área de construção para fins industriais
17	232 - Cerca da Casa	REN	inserir em zona urbanizável
18	205 - Vinha do Padre Martiniano	REN	inserir em zona urbanizável

Pretensões cuja localização não foi possível efectuar:

Ref.ª/N.º	Identificação (n.º artigo matricial)	Classificação pelo PDM vigente	Pretensão/sugestão
A	1473 - Vidoal	desconhecida	inserir em zona urbanizável
B	1472 - Vidoal	desconhecida	inserir em zona urbanizável
C	1471 - Vidoal	desconhecida	inserir em zona urbanizável
D	1470 - Vidoal	desconhecida	inserir em zona urbanizável

Fig. - 21 - Identificação das participações da população



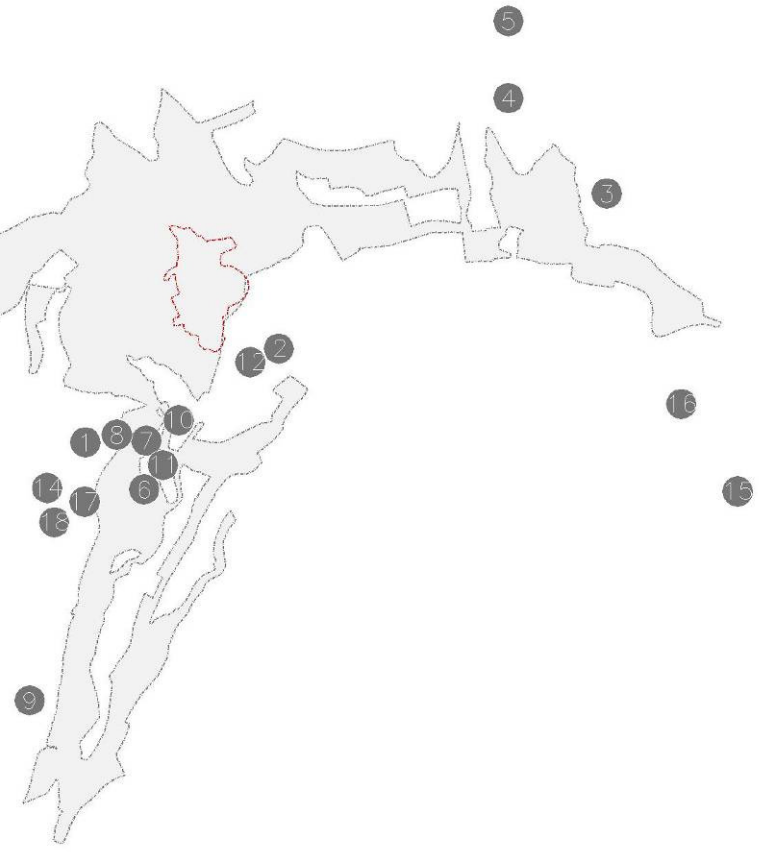


Fig. - 22 - Localização das participações

Relativamente aos planos municipais de ordenamento territorial, o PDM vigente não previa a elaboração de nenhum. No entanto actualmente existem diversas acções que, não estando previstas no PDM, estão a ser desenvolvidas ou existe intenção de as desenvolver:

Denominação	Situação
PP da Via de Cintura ao Centro Histórico	Suspenso
PP de Valorização e Salvaguarda do Centro Histórico	Aguardam cartografia para prosseguir
PU da Vila de Manteigas	Estão na fase de proposta final
PP das Penhas Douradas	Em elaboração
PP do Vale do Zêzere	Ainda não foi iniciado
PP do Sameiro	Ainda não foi iniciado
PU/PP de Vale de Amoreira	Ainda não foi iniciado
PP da Zona de Localização Empresarial	Será efectuado depois da elaboração do PU da Vila
Requalificação Urbana e Reconversão do Complexo Fabril de S.Gabriel	Em elaboração

Fig. - 23 - Listagem dos PMOT´s

O Plano de Urbanização da Vila de Manteigas encontra-se em fase adiantada de elaboração, sendo um instrumento essencial para a Vila de Manteigas e o seu ordenamento. As directivas deste Plano são também fundamentais na integração do novo Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE). As suas propostas estão a ser desenvolvidas, envolvendo tanto o POPNSE como a CMM, de forma a coordenar esforços e conciliar compromissos.

Como se verifica pelo quadro anterior, existem diversos planos previstos/em elaboração. Este factor é muito importante, sobretudo quando se verifica que a maioria é fora da Vila de Manteigas. Assim, demonstra uma maior preocupação com os restantes aglomerados/lugares existentes no concelho, não se limitando às sedes de freguesia. Este factor é muito relevante e positivo, representando dinâmica no ordenamento do território em estudo, que deverá ser aproveitada, valorizada e coordenada no âmbito das futuras propostas do PDM.

6. PERÍMETROS URBANOS

Uma das maiores preocupações da revisão de um PDM é a redefinição dos perímetros urbanos e a reavaliação dos parâmetros urbanísticos. Atendendo quer às alterações da classificação do solo que foram sendo realizadas (desafectações, licenciamentos em solo agrícola ou florestal, zonas industriais, entre outros), quer à própria aferição da capacidade construtiva do espaço urbano, a análise das capacidades dos perímetros urbanos é fundamental. Também as acessibilidades, a dinâmica populacional, a dinâmica económico-social e as características atractivas do mercado, permitem definir a real necessidade de se ampliarem ou não os actuais perímetros urbanos.

6.1 DELIMITAÇÃO

Encarando-se o Plano Director cada vez mais como a definição de uma estratégia para o município, a questão dos perímetros urbanos deveria ser normativa mas flexível, o que actualmente ainda não é completamente possível por ausência dos restantes regimes legislativos de apoio às questões do ordenamento do território e sua ocupação. Assim sendo, a presente revisão retoma o conceito de perímetro urbano tal como se encontra definida na legislação vigente (e já posterior ao PDM93):

> *"Perímetro urbano – Demarcação do conjunto de áreas urbanas e de expansão urbana no espaço físico dos aglomerados. A qualificação do solo urbano determina a definição do perímetro urbano que compreende:*
>
> - *Os solos urbanizados;*
> - *Os solos cuja urbanização seja possível programar;*
> - *Os solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.*[7]*"*

O concelho de Manteigas caracteriza-se pela existência de 3 perímetros urbanos definidos pelo PDM vigente (2 pelo PDM de Manteigas e 1 elaborado conjuntamente pelo PDM da Guarda com o POPNSE). As zonas de expansão encontram-se ainda, na sua maioria, pouco preenchidos, como se verificou pela análise anterior.

Relativamente ao PDM vigente, verifica-se que estipulou três critérios de base para a definição dos perímetros urbanos:

- "Conter a expansão centrípeta ao longo das vias de acesso, e começar a encher as áreas intersticiais.
- Maximizar as infraestruturas existentes.
- Preservar os solos com boa aptidão agrícola."[8]

Destes critérios resultaram os perímetros urbanos da Vila de Manteigas e de Sameiro. Como se verificou anteriormente, essas áreas permanecem ainda em grande parte por preencher/consolidar.

Por sua vez o PDM94 da Guarda estipulou como estratégia para o concelho princípios semelhantes aos do PDM93 de Manteigas:

> "1.º - Parar a dispersão urbanística e concentrar a cidade;

[7] Fontes: Lei n.º48/98, de 11 de Agosto e Decreto-Lei n.º380/99, de 22 de Setembro, n.º 4 do artigo 73.º.

[8] 1- Relatório Síntese, I - Projecto Plano – 5.Propostas de Zonamento, Perímetros Urbanos e Regulamento, pág.44 do PDM vigente.

2.º - Maximizar as infraestruturas existentes;

3.º - Proteger o solo agrícola;

4.º - Melhorar a imagem da periferia e preservar a qualidade do Centro Histórico;

5.º - Iniciar um processo de planeamento, com a organização de um gabinete de planeamento e um sistema operativo de arquivo."[9]

Ou seja, a freguesia de Vale de Amoreira que actualmente também faz parte do concelho de Manteigas regrou-se ao longo da última década por princípios semelhantes, o que torna este tipo de análise que se está a elaborar mais linear. Assim, à semelhança dos restantes perímetros urbanos, também Vale de Amoreira se encontra sobre-dimensionado, apresentando áreas por preencher/consolidar.

Os princípios estipulados aquando do PDM vigente (e do PDM94 da Guarda) permanecem válidos e são preocupações importantes que o próprio Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (adiante designado por PNPOT) defende. A protecção dos sistemas ecológicos implícitos no território em estudo é outra premissa a considerar, sobretudo num concelho integrado no Parque Natural da Serra da Estrela.

O PDM93 de Manteigas estipulou que os perímetros urbanos correspondiam aos espaços urbanos, urbanizáveis e aos espaços industriais que lhe sejam contíguos (conforme descrito no RCM n.º54/93 de 14 de Agosto, Capítulo II – Zona Urbana e Urbanizável – Artigo 12.º), os quais correspondem às seguintes áreas (medidas aproximadamente a partir da definição anterior e das Cartas de Ordenamento dos aglomerados e do município):

Perímetro Urbano (PDM93)	Área (ha)
Vila de Manteigas*	195,0
Sameiro	29.1
Vale de Amoreira	25.1
Total	**249,2**

Fig. - 24 - Áreas dos perimetros urbanos do concelho

*Inclui Quartelas, S.Gabriel e S.Sebastião.

Ou seja, esta distribuição de áreas demonstra claramente a prevalência da Vila de Manteigas (com cerca de 89% da totalidade da área de perímetro urbano municipal) e a sua centralidade no sistema urbano em estudo.

Para a revisão dos limites físicos dos perímetros urbanos e dos seus parâmetros urbanos será essencial o contributo do Plano de Urbanização de Manteigas para o caso da Vila de Manteigas e os Planos de Pormenor de Sameiro, Penhas Douradas e Vale de Amoreira. Encontra-se em elaboração a revisão do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE) que irá também fornecer

[9] Relatório de Síntese – Plano Director Municipal da Guarda – Projecto de Plano – Câmara Municipal da Guarda, Dez.1990.

contributos essenciais a este tema. Ainda sobre este assunto importa reforçar a questão de Penhas Douradas como local cuja estratégia se prevê vir a ser alterada significativamente. Nesse âmbito importa compreender se existe ou não necessidade de prever um novo perímetro urbano para esse local, constituindo normas e regras específicas para esse espaço.

A pressão urbanística caracterizada no capítulo anterior deverá também ser tida em conta nas novas propostas de ordenamento. Também o crescimento do parque habitacional relacionado com segunda residência é um factor a ponderar na redefinição dos perímetros urbanos. Questões como "Será que é necessário implementar 2.ª residência em novas construções, possuindo Manteigas um vasto parque habitacional capaz de absorver grande parte dessa procura, e recorrendo a políticas de recuperação e reabilitação do edificado tradicional?" deverão ser ponderadas política e territorialmente.

A expansão dos perímetros urbanos têm vindo a ser uma política nacional desaconselhada, uma vez que se verificou que, na maioria dos casos, os PDM's de primeira geração haviam estipulado perímetros demasiado amplos que favoreceram em boa parte a construção difusa em torno dos centros mais consolidados e/ou históricos. Também no caso de Manteigas se pode verificar isso, sobretudo em relação à Vila. No entanto importa relembrar a especificidade geográfica e morfológica deste território, que torna a sua ocupação muito mais difícil devido à topografia acidentada e exposição solar muitas vezes limitada. Assim, esta situação deverá ser verificada através da análise do sistema biofísico, de forma a compreender com exactidão se o espaço que permanece livre dentro dos perímetros urbanos vigentes o está por não ter existido até hoje interesse em ocupá-los ou se será fisicamente possível ocupá-los (pelas características topográficas, hidrográficas, etc.).

6.2 CAPACIDADE

A avaliação da capacidade dos perímetros urbanos é particularmente difícil de executar, no caso do concelho de Manteigas, uma vez que o PDM vigente não define parâmetros urbanísticos concretos para esses espaços. Neste sentido, a forma de analisar os perímetros torna-se mais incipiente, tendo que recorrer sobretudo à caracterização e análise da situação existente e não tanto aos comparativos de índices e valores máximos previstos, dando uma noção menos quantitativa.

O regulamento do PDM vigente estipula o seguinte:

Zona Urbana e urbanizável	
Geral	Todas as dimensões de lote e tipologias uni/multifamiliares, isoladas, geminadas, em banda contínua, desde que cumpram legislação geral e regulamento do PDM vigente.
Preenchimento de falhas na malha urbana	Dimensão e tipologias segundo as adjacentes.

Cércea	A dominante, e sempre menor que 4 pisos contados a partir da cota de acesso principal.
Anexos	Área máxima: 25m^2/fogo, 6% da área do lote; máx. de 1 piso.
Estacionamento	1/fogo.
	1/100m^2 de área de trabalho excluindo comércio.
	1/100m^2 de área de comércio, quando esta exceder 400m^2.
	Preenchimento de falhas na malha urbana - poderá ficar isento.
Centro Histórico (sub-zona da Zona Urbana e Urbanizável)	
	Regras sobre elementos construtivos.
	(não existem parâmetros urbanos).
Zona Não urbanizável	
Loteamentos	Não são permitidos.
Destaques de parcela	Área mínima de 800m^2.
Condições de construção	Habitação unifamiliar em parcela com área mínima de 800m^2 e acesso a caminho público.
	Instalações de apoio agrícola e florestal.
	Equipamentos especiais de interesse municipal.
	Unidades industriais isoladas.

É às zonas urbanas e urbanizáveis que correspondem os perímetros urbanos vigentes (e incluem os espaços urbanos, urbanizáveis, industriais contíguos a estes). Uma vez que não existe a definição de parâmetros urbanos específicos para estas zonas, não é possível avaliar se os perímetros delimitados suportariam a população prevista, ou sequer que população suportariam, e se estariam assim delimitados ou não em excesso. Assim, é fundamental neste processo definir esses parâmetros. A projecção demográfica prevista pelo PDM vigente para o ano-horizonte 2000 é de 4200 habitantes. Como se verificou nos estudos socioeconómicos, calcula-se que em 2001 (pelos Censos) existiam 4094 habitantes em Manteigas. Estes valores não são muito distantes, embora no contexto em que estão a ser analisados tenham algum significado. Ou seja, os perímetros urbanos vigentes estariam, à partida, preparados para esse horizonte de 4200 pessoas, horizonte este que não se concretizou.

Pelo que se observa e vive hoje em Manteigas é possível afirmar que, uma vez que muitas das áreas incluídas dentro dos referidos perímetros ainda estão vazias (ver quadros seguintes) (decorridos mais de 10 anos da sua estipulação), que tenham sido delimitados por excesso, em que as perpsectivas de crescimento e os modos em que eram definidas eram completamente diferentes das actuais, que assentam num quadro normativo nacional. Importa perceber que grande parte dos terrenos considerados expectantes não tem grande aptidão para a construção por se encontrarem em terrenos declivosos, de

configuração dificil. Os terrenos que têm outro uso que não urbano (em Manteigas) assemelham-se aos expectantes ou pela aptidão e/ou vontade dos proprietários de manter um uso mais rural.

Um outro factor importante é a permissão do PDM vigente para a ocupação das áreas limites desses perímetros, desde que as infraestruturas o possibilitem. Esta seria uma forma de rentabilizar o investimento público em infraestruturas municipais e que resultou nalguma "dissolução" do limite definido em carta de ordenamento.

Neste sentido, e tendo em consideração a análise desenvolvida nos capítulos anteriores, pode afirmar-se que existe necessidade de rever os perímetros urbanos vigentes, sobretudo no que concerne à sua delimitação. Esta revisão deve ser efectuada em estreita cooperação e entendimento com o PNSE, nomeadamente com a revisão do seu plano de ordenamento, uma vez que este regula sobretudo o espaço rural existente no Parque. Há também que ter como importante premissa a consolidação dos núcleos/aglomerados existentes, propondo normas e medidas de execução de financiamento que o provoquem. Por outro lado deverá ser ainda atendida a hierarquia urbana e o novo papel de lugares como Penhas Douradas ou S. Gabriel. Para além disso os novos conceitos de ordenamento do território deverão ser aplicados e estimulados, sobretudo nos temas da sustentabilidade[10], solidariedade intergeracional, coordenação dos interesses públicos e privados, equidade, governância e governabilidade.

Para o estudo dos perímetros urbanos aplicou-se o método da análise do campo que permite calcular as tipologias de ocupação e as respectivas taxas. Deste modo foi feito um levantamento de campo aos perímetros urbanos que permitiram a construção dos cartogramas 1, 2 e 3 níveis de ocupação, que identificam o tipo de ocupação efectiva de cada aglomerado urbano.

Assim para cada aglomerado foram identificados as seguintes tipologias e taxas de ocupação:

[10] A Estratégia Nacional para o Desenvolvimento Sustentável 2005-2015 (ENDS) define no seu quarto objectivo como vector estratégico para o desenvolvimento de "uma dinâmica urbana que seja menos destrutiva do ambiente e mais solidária" – ENDS - Gabinete do Primeiro-Ministro.

Manteigas		
Ocupação original	806.253 m2	**Taxa de ocupação urbana (O.U.) 67.20%**
Expansão urbana 1		
Expansão urbana 2		
Expansão periférica		
Reconversão Urbana		
Uso agrícola/Florestal	80.126 m2	**Taxa de ocupação não urbana 12.40%**
Ocupação rural	68.910 m2	
Industria desactivada	56.712 m2	**Taxa de vazios urbanos 20.4 %**
Terrenos vazios e/ou expectantes	188.497 m2	

Fig. - 25 – Tipologia e taxa de ocupação - Manteigas

Sameiro		
Ocupação original	100.314 m2	**Taxa de ocupação urbana(O.U.) 74.80 %**
Expansão urbana		
Parque Urbano		
Terrenos vazios e/ou expectantes	33.842 m2	**Taxa de vazios urbanos 25.20%**

Fig. - 26 – Tipologia e taxa de ocupação - Sameiro

Vale de Amoreira		
Ocupação original	120.949 m2	**Taxa de ocupação urbana (O.U.) 48.40%**
Expansão urbana		
Parque Urbano		
Terrenos vazios e/ou expectantes	128.874 m2	**Taxa de vazios urbanos 51.60 %**

Fig. - 27 – Tipologia e taxa de ocupação – Vale de Amoreira

Face aos valores calculados da análise de campo, chegou-se a novos valores de densidade populacional. Estes são mais reais, e excluem as áreas que estão actualmente sem uso urbano.

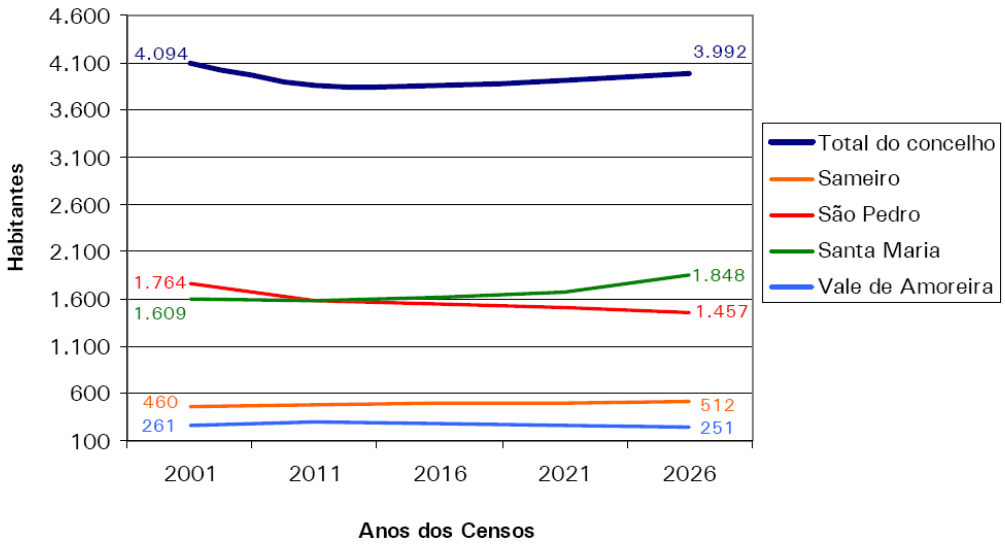


Fig. - 28 – Projecção demográfica para o concelho e freguesias, para os anos dos censos (fonte: Agenda 21 Local do Município de Manteigas)

	População (2001) (A) (Hab)	Perimetro urbano (Ha)	Área disponivel (B) (Ha)	Densidade populacional actual (C) (Hab/Ha)	Capacidade de crescimento (D=BxC) (Hab)	População estimada* para 2026 (E) (Hab)	Diferencial (F=E – A) (Hab)	Carencias F>D Sim F<D Não
Manteigas	3202	112	39.4	44.1	+1738	3140	-62	não
Sameiro	512	13	3.4	53.3	+181	508	-4	não
V. Amoreira	251	25	12.8	20.5	+262	217	-34	não

*Com correcção dos residuais (foram retirados os valores da população fora dos perimetros, 5% Manteigas, 0.65% Sameiro e 13.4% Vale de Amoreira)

Fig. - 29 – Identificação de carências para a habitação em 2026

Deste modo, pode-se concluir que os três perímetros analisados ainda têm espaço disponível, permitindo assim o crescimento da população. Mantendo-se o cenário actual, quanto à tipologia de habitação e com base nas projecções demográficas apresentadas no estudo socio económico do presente plano, estima-se que até 2026 não vai haver necessidade de aumentar os perímetros urbanos. No entanto e como já foi referido anteriormente, o facto de não ser necessário mais espaço urbano para habitação não implica não se programar o espaço urbano para outros usos também incluídos em solo

urbano. Repensar o perimetro urbano não implica necessariamente ampliá-lo, mas redelimitá-lo de uma forma mais sustentável no sentido de os adequar às necessidades actuais e futuras.

6.3 EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO

A avaliação da evolução da construção e dos compromissos de nível urbano referentes ao concelho de Manteigas é fundamental para entender a dinâmica urbanística e económica do município ao longo dos anos de vigência do Plano Director Municipal. O parque habitacional existente ao nível da freguesia e do concelho a leitura de rácios de famílias por alojamentos, habitantes por alojamento e densidades é bom indicador para a leitura da massa construída e da qualidade de vida da população. Por isso foi abordada em detalhe na caracterização sócio económica do concelho, sobre a qual se apresenta um resumo.

O **crescimento da construção de novas habitações unifamiliares** desde a época da publicação do PDM vigente é notório ao percorrer o concelho. Este facto relaciona-se com a alteração da composição das famílias (mais pequenas), com as alterações de acesso ao crédito bancário, e com determinados ideais que são cada vez mais reforçados pela publicidade em geral (e impulsionados pelo desenvolvimento do mercado imobiliário). Assim, é natural que não só **não existam carências ao nível dos alojamentos,** como exista um grande número de **alojamentos de uso sazonal** (2.ª residência). No entanto a construção tem vindo a abrandar nos últimos anos, seguindo assim as tendências nacionais. Reforce-se a ideia de que existem cada vez mais alojamentos destinados à 2.ª residência, de uso sazonal, devendo assimilar-se o que isso acarreta (casas vazias durante grande parte do ano, pessoas que não estão no concelho, não contribuindo para a economia local de forma mais activa).

Freguesia	Famílias Clássicas		Var (%)	Famílias institucionais		Var (%)	Alojamentos familiares - total		Var (%)	Alojamentos colectivos		Var (%)
	1991	2001		1991	2001		1991	2001		1991	2001	
Santa Maria	598	597	-0,2	0	0	0	887	1.015	+14,4	4	1	-75,0
São Pedro	652	620	-4,9	3	2	-33,3	1.020	1.034	+1,4	6	3	-50,0
Sameiro	193	182	-5,7	0	0	0	312	280	-10,3	0	0	0
Vale de Amoreira	106	109	+2,8	0	0	0	204	297	+45,6	0	0	0
TOTAL	**1.549**	**1.508**	**-2,6**	**3**	**2**	**-33,3**	**2.423**	**2.626**	**+8,4**	**10**	**4**	**-60,0**

Fig. - 30 - Nº de famílias e de alojamentos no concelho 1991 e 2001

Freguesia	Pop/Família (n.º)		Pop/Alojamento (n.º)		Famílias/Alojamento (n.º)	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Santa Maria	2,9	2,7	2,0	1,6	0,7	0,6
São Pedro	3,0	2,8	3,0	1,7	0,6	0,6

Freguesia	Pop/Família (n.º)		Pop/Alojamento (n.º)		Famílias/Alojamento (n.º)	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Sameiro	2,6	2,5	1,6	1,6	0,6	0,7
Vale de Amoreira	2,5	2,4	1,3	0,9	0,5	0,4
TOTAL	**2,9**	**2,7**	**1,8**	**1,6**	**0,6**	**0,6**

Fig. - 31 - rácio família /alojamento

O número dos alojamentos vagos no concelho tem vindo a baixar (2001), excepto na freguesia de Vale da Amoreira e consequentemente o peso do parque edificado devoluto baixou significativamente relativamente a 1991. O maior crescimento de alojamentos vagos em 2001 destina-se à venda, o que coincide com a evolução nacional.

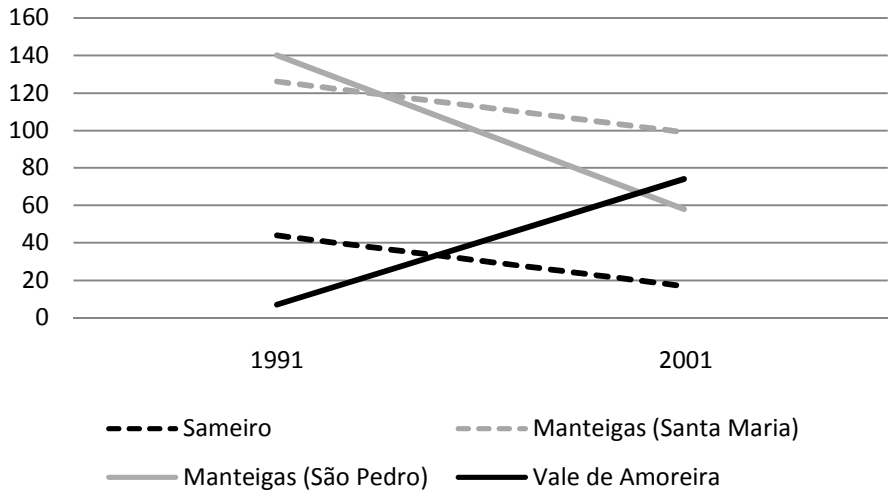


Fig. - 32 Evolução dos alojamentos vagos

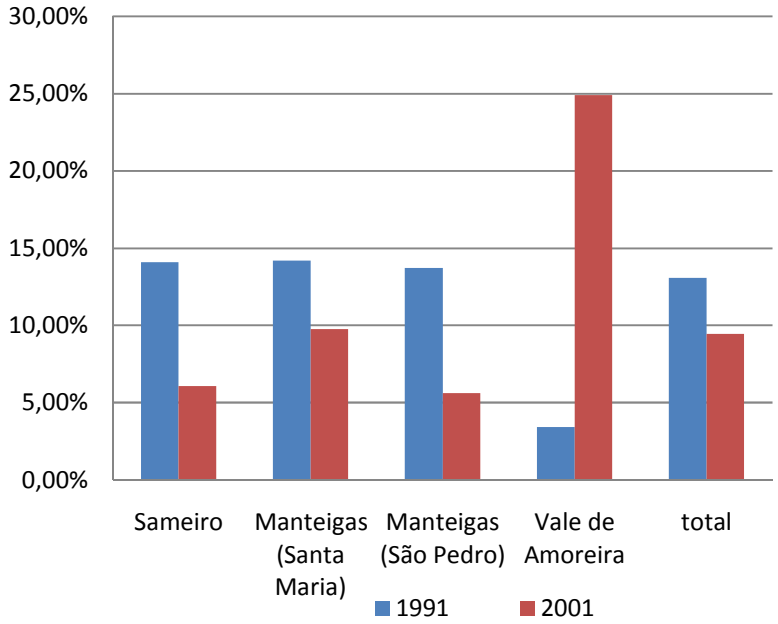


Fig. - 33 Peso dos alojamentos vagos na totalidade dos alojamentos existentes no concelho

As licenças de obra concedidas pela Câmara Municipal são um indicador fundamental da dinâmica existente no concelho. Para uma melhor compreensão do crescimento do parque edificado no concelho, realizou-se uma análise no período compreendido entre 1997 e 2004, comparando com os dados relativos a Portugal, à região e com a cidade mais significativa.

Ano	Portugal		Região Centro		Beira Interior Norte		Guarda		Manteigas	
	Habitação	Outros	Habitação	Outros	Habitação	Outros	Habitação	Outros	Habitação	Outros
1996	25765	6947	5822	1930	379	203	144	16	12	5
1997	35544	8333	7974	2347	446	157	158	13	14	1
1998	39888	8386	8671	2333	479	125	151	11	12	4
1999	44074	8020	9423	2287	541	159	195	8	11	2
2000	42632	7506	8800	1936	449	109	140	5	11	2
2001	41042	7646	8658	2066	422	92	126	10	14	5
2002	40578	7784	12010	2831	504	150	107	17	8	1
2003	35695	6923	11227	2470	471	150	149	22	12	3
2004	32351	6602	9566	2470	393	157	113	22	5	1

Fig. - 34 - Licenças concedidas para a construção nova emitidas pelas Câmaras Municipais (fonte: INE).

Do total das licenças concedidas, em todos os itens analisados, verifica-se que de um modo geral a grande maioria das licenças referem-se a edifícios habitacionais.

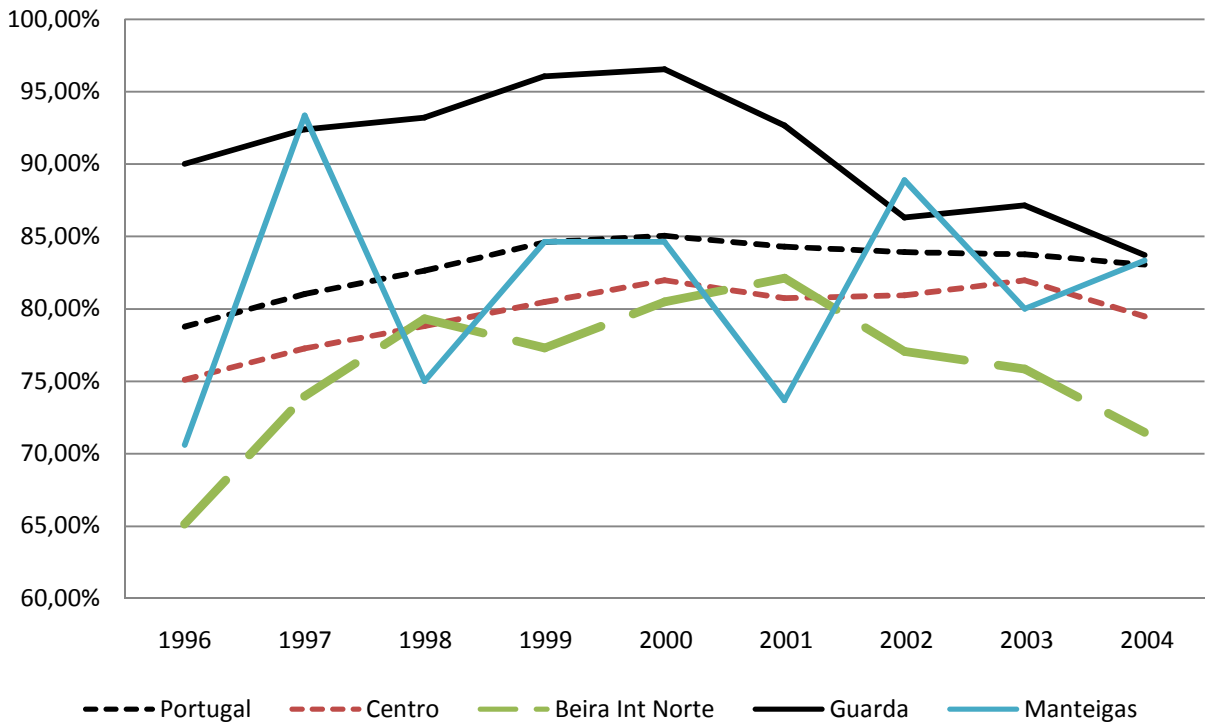


Fig. - 35 Evolução das licenças para a habitação

Estes por sua vez tiveram um crescimento acentuado em 2002, chegando mesmo a superar a Guarda. Verifica-se pela leitura da figura 31, que o concelho de Manteigas apresenta uma evolução das licenças muito oscilante, contrariando o comportamento dos outros da região centro e nacional.

Importa analisar qual o números de fogos que corresponde a edifícios novos. Pretende-se perceber a tipologia da habitação no que respeita ao número de fogos por edifício.

Ano	Portugal	Região Centro	Beira Interior Norte	Guarda	Manteigas
1996	65607	10895	641	376	12
1997	95834	14137	654	325	14
1998	108388	16922	817	**442**	15
1999	**119505**	18 683	733	372	16
2000	115205	17060	832	446	21
2001	106234	15856	593	280	14
2002	101266	**24824**	**938**	281	13
2003	79051	20572	633	269	**22**
2004	73740	17174	485	170	5

Fig. - 36 Evolução do número de fogos com licenças concedidas entre 1996 e 2004 (Fonte: INE).

Enquadrando-se relativamente na média Nacional, no concelho de Manteigas, durante o período em análise, a maioria das novas construções para a habitação corresponde a um a dois fogos. São excepção os anos de 2000,2002 e 2003, ano em que existiu um aumento significativo da habitação colectiva (de 2 fogos). Em 2004 esta tendência voltou a inverter-se.

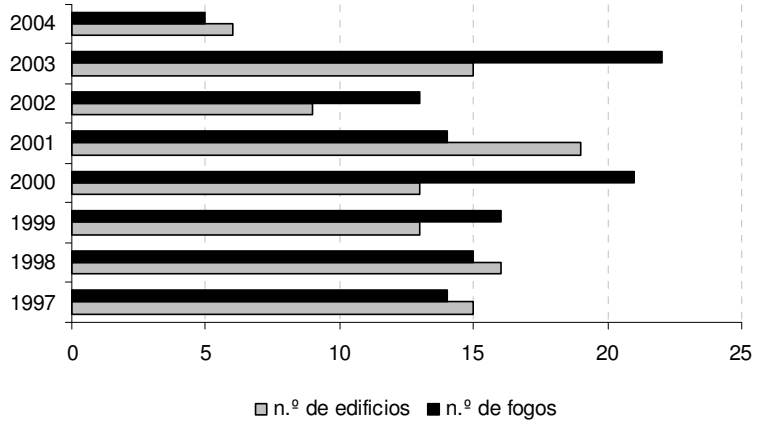


Fig. - 37 Relação entre os edifícios novos e o número de fogos novos por cada ano, em Manteigas (Fonte: INE).

Também a permanente descida desde 1992 das taxas de juros (Euribor) veio fomentar a construção facilitando a colocação de novos fogos do mercado. Verifica-se que as descidas das taxas de juro conseguem acompanhar o aumento da construção até 1999. No entanto este cenário não se repete nos anos seguintes, especialmente a partir de 2001 em que outros factores influenciaram a queda da construção. Verifica-se mesmo que o ano em que houve menos construção a nível nacional foi o ano em que a taxa de juro foi a mais baixa verificada nas últimas décadas (2004)

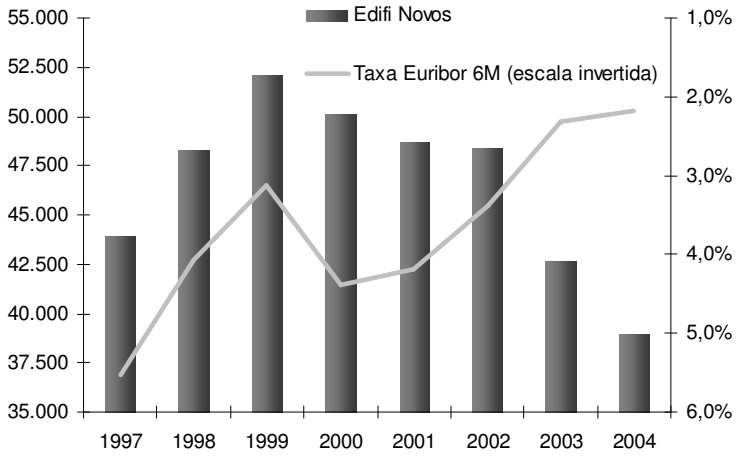


Fig. - 38 Relação dos Edifícios Novos (Portugal) e as taxas de juro.

Uma sucinta análise ao mercado imobiliário, tendo em consideração a informação que foi possível recolher, permite verificar a seguinte evolução:

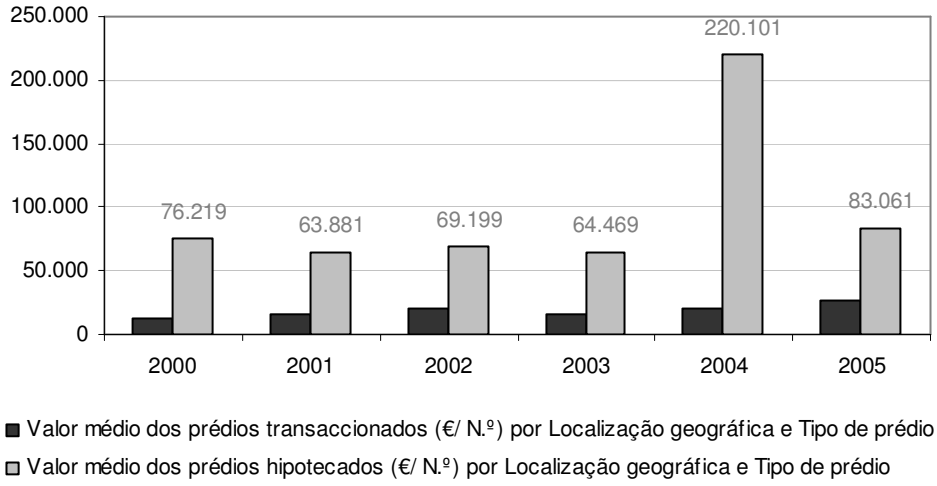


Fig. - 39 Evolução dos valores médios dos prédios transaccionados e hipotecados em Manteigas, de 2000 a 2005 (fonte: INE).

Ou seja, verifica-se o valor médio dos prédios transacionados tem vindo a aumentar ligeiramente nos últimos anos (desde 2003). Este crescimento tem acompanhado a evolução nacional e regional como se pode verificar pela figura 36.

Localização geográfica	**Valor médio dos prédios transaccionados (€/ N.º) por Localização geográfica e Tipo de prédio**					
	Tipo de Prédio - TOTAL (€/ N.º)					
	2000	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**
Portugal	53.344	55.705	60.805	69.275	84.064	93.464
Continente	53.935	56.466	61.311	69.717	84.614	94.520
Centro	31.895	32.501	38.934	42.034	52.182	53.937
Beira Interior Norte	16.186	15.615	20.339	20.357	23.301	23.566
Manteigas	**11.857**	**15.595**	**20.367**	**15.407**	**19.756**	**26.739**

Fig. - 40 Valor médio dos prédios transaccionados entre 2000 e 2005 (Fonte: INE).

Será curioso evidenciar que no ano de 2005, o valor em Manteigas era superior ao valor médio na Beira Interior Norte.Este factor poderá estar relacionado com uma série de investimentos no sector dos equipamentos colectivos/recreação e lazer e com o eventual decréscimo dos licenciamentos e novas construções.

7. POLÍTICA DA HABITAÇÃO

(…) visa a promoção do acesso à habitação, a articulação das politicas de habitação com a qualificação do ambiente urbanos(…)[11]

O concelho tem desde 2002 como apoio à habitação dois programas de recuperação dos edifícios de modo a incentivar a revitalização do parque habitacional do concelho, a melhoria da qualidade de vida das populações e a estética dos próprios aglomerados urbanos. Estes são o Programa de Apoio à Pintura de Fachadas (PAPF) e o Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PERID).

"O Programa de Apoio à Pintura de Fachadas é um programa que procura promover a execução de obras de pintura de fachadas. Aplica-se às obras de conservação e ou beneficiação de edifícios degradados situados na zona urbana do concelho de Manteigas. Os interessados poderão efectuar obras de conservação/beneficiação que entenderem necessárias, no entanto só as obras de reparação de reboco, pintura de fachadas, limpeza e impermeabilização de telhados serão em parte financiadas. Poderão candidatar-se ao referido Programa os proprietários de habitação própria e permanente, os senhorios e inquilinos interessados na recuperação/conservação das suas habitações."[12] Apesar deste programa se aplicar a todas as freguesias, a grande procura vem das freguesias que abrangem a sede do concelho. Dos anos de vigência deste programa pode-se concluir o seguinte:

- "Aumento significativo do número de candidaturas ao PAPF entre 2002 e 2004 e portanto grande adesão dos munícipes ao programa;
- Aproveitamento do programa PAPF, por parte dos munícipes proprietários de edifícios no centro histórico, para restauro dos mesmos;
- Com o aumento do número de candidaturas verifica-se também um aumento da representatividade das freguesias do concelho nas candidaturas ao PAPF;
- As freguesias da sede do concelho, a saber Santa Maria e São Pedro, são as que têm mais candidaturas aprovadas, quer pelo facto de serem as mais populosas, quer pelo facto de apresentarem um maior número de edifícios;
- Famílias com diferentes agregados familiares têm sido objecto de intervenção do PAPF, sendo na sua maioria constituídos por dois elementos;
- As famílias com rendimentos mais baixos, e portanto mais carenciadas, são as mais beneficiadas com o Programa."[13]

[11] Programa do XVII Governo constitucional – Cap. III – Qualidade de Vida e Desenvolvimento Sustentável
[12] Diagnóstico da Habitação-Centro Histórico de Manteigas, Dezembro 2005
[13] Idem

O PERID, Programa Especial de Recuperação de Imóveis Degradados, aplica-se a edifícios situados nas zonas urbanas e construídos antes de 1980 e destina-se a senhorios ou inquilinos que pretendam a recuperação dos seus imóveis degradados. O Programa aplica-se a edifícios construídos ou intervencionados antes de 14 de Agosto de 1993, desde que seja para efectuar obras de correcção. Da prática dos anos corridos sobre a vigência deste programa, retira-se as seguintes conclusões:

- "Aumento abismal de candidaturas ao PERID especialmente entre 2003 e 2004;
- Aumento muito significativo de candidaturas aprovadas ao PERID em edifícios localizados no centro histórico;
- Um crescente interesse por parte dos munícipes de todas as freguesias do concelho em se candidatarem ao PERID;
- Famílias com agregados familiares e rendimentos bem distintos têm sido objecto de intervenção do PERID;
- As famílias com rendimentos mais baixos são as mais beneficiadas com o Programa (classe I)."[14]

8. SÍNTESE

Manteigas enquadra-se numa região cujas potencialidades se relacionam sobretudo com os seus recursos naturais. No entanto, através das novas estratégias e programas nacionais e regionais um novo ciclo se inicia, tornando mais abrangente esta factualidade e alargando/diversificando ainda mais os seus horizontes, inovando na forma como se encaram e nas perspectivas em que são aprofundados.

Neste sentido, a região da Serra da Estrela encontra-se, à semelhança dos conceitos gerais de ordenamento do território, em momento de viragem, não se conseguindo ainda percepcionar plenamente os seus efeitos, prevendo-se no entanto um desenvolvimento positivo no enquadramento geral do concelho em estudo. A Comunidade Urbana das Beiras, proporcionará o reforço dos principais objectivos e estratégias a implementar na região, tendo portanto um papel fundamental no suporte e apoio das decisões do próprio município de Manteigas.

Desde a elaboração do PDM vigente, muito se desenvolveram os conceitos, conhecimentos e experiências do ordenamento do território. Novas noções e prioridades passaram a constar da legislação portuguesa e europeia, assim como novas preocupações. O resultado dos PDM's das primeiras gerações começa agora a ser visível/perceptível, suscitando vontade de mudança na forma como se encaram os Planos. Por tudo isto, o momento é pertinente e oportuno para a revisão do PDM de Manteigas.

[14] idem

Em termos de usos e ocupação do solo, como se verificou, Manteigas é essencialmente rural, sendo a sua ocupação urbana muito residual. O seu espaço é maioritariamente ocupado por floresta ou solos incultos.

A rede urbana de Manteigas distribui-se ao longo do rio Zêzere/ EN232, com maior ênfase na vertente Norte. Os vales de Vale de Amoreira, Sameiro e a Mata do Covão da Ponte, para além do vale do Zêzere, são aqueles que apresentam ainda alguma ocupação urbana, embora de forma menos intensa.

De uma forma geral, Manteigas caracteriza-se pela concentração da construção nos aglomerados principais, ou eventualmente em torno/nas proximidades destes. Existem três aglomerados principais, distribuídos de forma quase compassada ao longo do principal eixo viário (EN232), estando todos relativamente próximos uns dos outros. A sede de concelho, Vila de Manteigas, é efectivamente o aglomerado principal, aquele que contém a maior variedade de usos e funções, e os mais relevantes. Também o seu centro histórico é o mais significativo, traduzindo-se no mais rico patrimonial e formalmente. Existe alguma construção dispersa que se localiza sobretudo nas zonas limítrofes desses aglomerados principais. A zona Sul do concelho é a que contém menos construções. Verificou-se alguma necessidade de consolidação dos aglomerados, sobretudo resultante da delimitação dos perímetros urbanos vigentes.

O uso e função predominante é a habitação e o apoio agrícola, sendo localizados nos centros das sedes de freguesias os usos mais "públicos" (comércio, alguns serviços).

As tipologias mais antigas caracterizam-se por um a dois pisos, uni/bi-familiares, aproveitando muitas vezes os desníveis topográficos, construídos em pedra e, quase sempre, rebocados.

As tipologias mais recentes referem-se a moradias unifamiliares, habitacionais, com pequeno logradouro, e com características arquitectónicas pouco identificativas da região/local (em termos de materiais, formas, etc.). Esta característica verifica-se não apenas no concelho, mas na sua região.

A hierarquia urbana presente demarca a Vila de Manteigas como o mais evidente centro e aglomerado do município. As restantes sedes de freguesia encontram-se sensivelmente ao mesmo nível entre si, distinguindo-se depois, se se pretender chegar a um grau de "fragmentação" tão apurada, os pequenos conjuntos localizados nos referidos vales de Sameiro, Vale de Amoreira, Mata do Covão da Ponte e zona de Vale do Zêzere, e ainda zona da ribeira de Leandres, Quinta do Cabecinho, Mata da Contenda, Vidoeiro/Beijames/Serra de Baixo/Cabeção. Estas áreas deverão ser alvo de especial atenção no âmbito das futuras propostas, uma vez que se encontram em parte abandonadas ou em ruínas, uma vez que a população residual[15] se encontra em gradual diminuição. Há que incentivar a sua refuncionalização e a promoção de novas dinâmicas urbanas.

[15] Referência a conceito estatístico.

A existência de intenções e acções previstas revela uma importante dinâmica urbana municipal, mais importante ainda ao verificar-se que se reporta não somente à sede de concelho (o que seria expectável pelas características já enumeradas deste território), mas a outras áreas.

Relativamente aos perímetros urbanos vigentes verifica-se a necessidade de redefinição dos limites, e a introdução/implementação de normas e parâmetros mais específicos que não existiam ao nível do instrumento vigente. O PDM vigente não definiu parâmetros urbanos quantitativos. No entanto, o ordenamento efectuado não era arbitrário, identificando princípios de intervenção os quais se relacionavam com as pré-existências. Actualmente, encarando-se de outra forma os planos directores municipais, utiliza-se a definição dos principais parâmetros urbanos, de forma quantitativa, como meio de garantir equilíbrio na ocupação urbana. Neste sentido a presente revisão deverá delinear esses parâmetros. Neste contexto, diga-se que existem já propostas muito concretas, discutidas a par com o PNSE, para os novos limites dos perímetros urbanos.

O decréscimo das licenças concedidas para habitação no concelho de Manteigas indica a diminuição da dinâmica do mercado imobiliário. No entanto este factor é comum a Portugal continental, não se tratando do caso específico de Manteigas, mas sim de um fenómeno mais genérico, do qual sofrem mais os municípios "menos desenvolvidos" ou mais interiores.

Decorridos mais de 10 anos da vigência do PDM, verifica-se que os princípios de intervenção estipulados para a rede urbana permanecem prementes e válidos. Apesar do desenvolvimento municipal sentido, Manteigas permanece com necessidades de coesão do seu território e das suas sedes de freguesia. No entanto são necessidades relacionadas sobretudo com a requalificação urbana e com a reestruturação de espaços públicos/colectivos. As áreas periféricas aos aglomerados principais necessitam de alguma reformulação de forma a garantir maior qualidade de vida e de povoamento.

Em síntese, a presente revisão de PDM constitui portanto uma oportunidade de intervenção estratégica num município que necessita de reformular as suas prioridades e formas de ocupação do território, de modo a aproveitar os seus potenciais de forma sustentável e coesa, proporcionando um futuro com maior qualidade urbana. Ou seja, como refere o QREN2007-2013: "O reforço do sistema urbano deve privilegiar a concretização de um modelo global de estruturação urbana do território valorizador de interacções e complementaridades, assente em cidades qualificadas – nas suas dimensões física, económica, sócio-cultural e ambiental - e em dinâmicas sustentáveis, bem integradas nos processos e dinâmicas pertinentes de nível europeu, ajustadas às necessidades concretas dos cidadão e cidadãs, potenciadoras da vivência de uma cidadania plena e de proximidade e dinamizadoras das respectivas regiões e dos espaços rurais das suas áreas de influência."[16]

[16] Quadro de Referência Estratégico Nacional 2007-2013 – Portugal, in "www.qren.pt", Relatório, Set.2007.

A rede urbana de Manteigas tem-se desenvolvido nos últimos anos, mantendo a Vila com grande centralidade. As áreas de aptidão turística começam a formular-se com maior relevância, acompanhadas por equipamentos colectivos de desporto e recreio e lazer cuja singularidade atrai população. Também a crescente divulgação das suas características naturais proporciona esse movimento (municipal e regional).

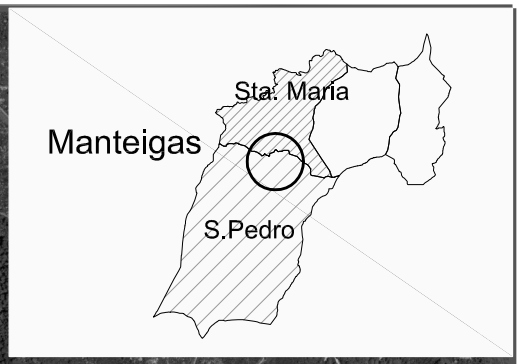
Neste contexto, e no contexto do presente estudo, os objectivos desta revisão, no âmbito da rede urbana terão necessariamente de focar as seguintes questões:

- Definição de regras que desmotivem a implantação de construções nas áreas limítrofes dos principais aglomerados, e **promovam a concentração nos núcleos existentes**;
- **Estabelecer regras específicas (edificatórias e outras),** para os conjuntos de construções e espaços localizados sobretudo nos vales, sem que no entanto se incentive o seu crescimento, e garantindo a qualidade do espaço e das condições de vida;
- **Consolidação das áreas de expansão actuais;**
- **Enriquecimento dos aglomerados no que concerne aos espaços colectivos** (públicos, verdes ou de equipamentos), de modo a melhorar a qualidade urbana e de vida desses locais;
- **Definição de regras que favoreçam a manutenção das tipologias e materiais tradicionais** de modo a recriar uma imagem urbana que identifique claramente Manteigas;
- Organização do **sistema urbano por níveis hierárquicos** que permitam a definição apurada de parâmetros e zonas específicas de nível para nível;
- Definição de uma nova estratégia para a delimitação dos perímetros, mais coerente com as intenções já formuladas;
- **Reforçar a estratégia de "(…) crescer completando"**[17] e paralelamente fazer crescer/expandir selectivamente algumas áreas mais periféricas, de forma a combater o abandono dos núcleos antigos;
- **Promover a qualificação e requalificação urbana dos aglomerados**;
- **Refuncionalização das construções existentes** nas áreas fora dos aglomerados urbanos, de forma a promover novas dinâmicas desses locais;

[17] In "Politicas Urbanas" de Nuno Portas, Álvaro Domingues e João Cabral.

- **Implementar/proporcionar sistemas de gestão eficiente do PDM revisto** de forma a garantir a dinâmica que possa capturar as oportunidades de desenvolvimento;
- **Articulação do Plano com outras estratégias de âmbito regional e municipal**;
- Revisão das estratégias e das propostas de ordenamento preconizadas no PDM vigente face ao desenvolvimento e perspectivas sócio económicas para o concelho;
- **Dinamização dos mecanismos de operacionalização do Plano** adequando-os a uma gestão urbana mais eficiente e eficaz às solicitações colocadas em cada momento;

9. CARTOGRAMAS



LEGENDA

- Ocupação original
- Expansão urbana (1)
- Expansão urbana (2)
- Expansão Urbana Periférica
- Uso agrícola/florestal
- Indústria (desactivada)
- Ocupação rural
- Terrenos vazios e/ou expectantes
- Elementos Patrimoniais
- Eixos Viários
- Perímetro Urbano Vigente
- Equipamentos/Infraest.
- Rio Zêzere
- Linha de Água
- Tendências de expansão do aglomerado

N

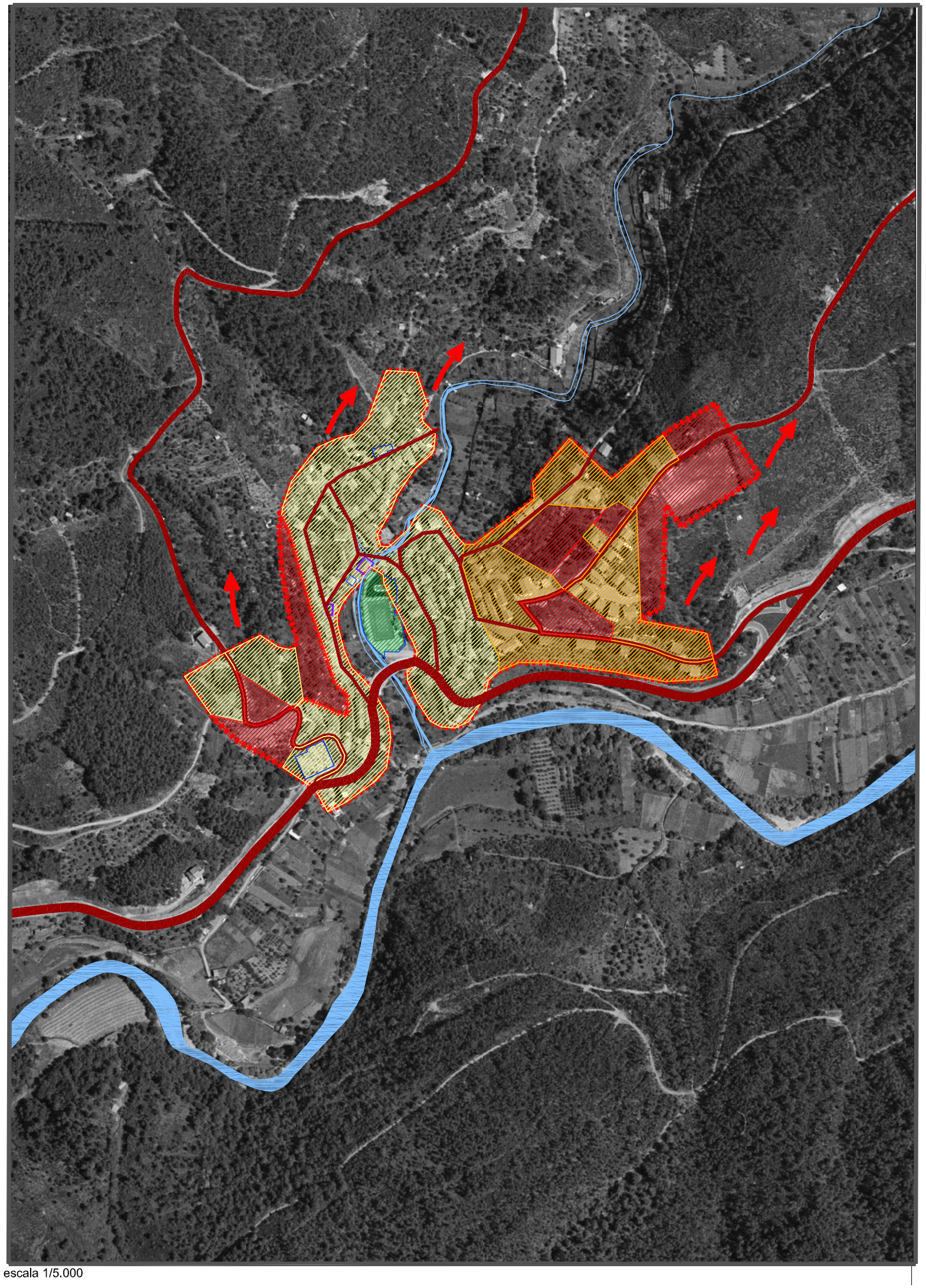
escala 1/12.000
Maio 2008

REVISÃO DO PDM DE MANTEIGAS

SISTEMA URBANO

CARTOGRAMA 1

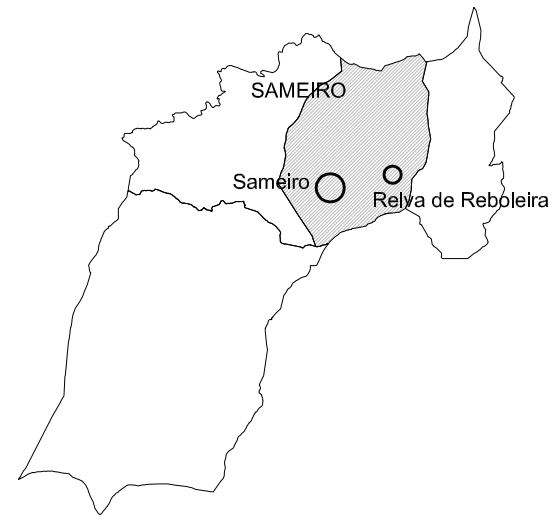
REDE DE URBANA - NÍVEIS DE OCUPAÇÃO- MANTEIGAS



escala 1/5.000

LEGENDA

- Ocupação original
- Expansão urbana
- Terrenos vazios e/ou expectantes
- Parque urbano
- Equipamentos
- Elementos Patrimoniais
- Perimetro Urbano Vigente
- Eixos Viários
- Linhas de Agua
- Rio Zezere
- Tendências de expansão do aglomerado
  (estudos da CMM para enquadramento no POPNSE)



N

escala 1/5.000
Maio 2008

REVISÃO DO PDM DE MANTEIGAS

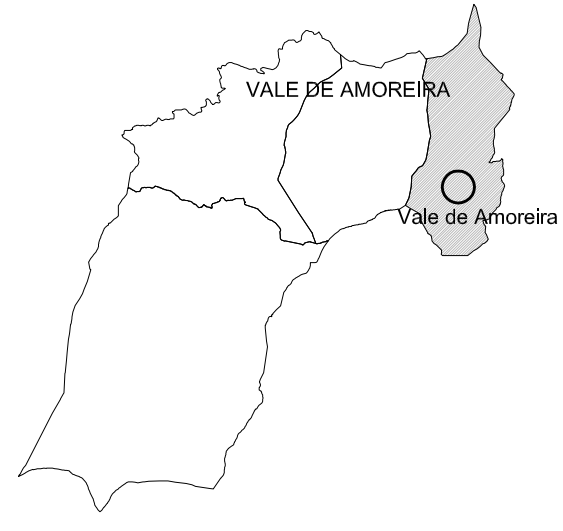
SISTEMA URBANO

CARTOGRAMA 2

REDE URBANA - NÍVEIS DE OCUPAÇÃ0 - SAMEIRO

LEGENDA

- Ocupação original
- Expansão urbana
- Terrenos vazios e/ou expectantes
- Parque urbano
- Equipamentos
- Elementos Patrimoniais
- Perimetro Urbano Vigente
- Eixos Viários
- Linhas de Agua
- Rio Zezere
- Tendências de expansão do aglomerado
  (estudos da CMM para enquadramento no POPNSE)



N

escala 1/5.000
Maio 2008

REVISÃO DO PDM DE MANTEIGAS

SISTEMA URBANO

CARTOGRAMA 3

REDE DE URBANA - NIVEIS DE OCUPAÇÃO- VALE DE AMOREIRA

Projectos de Engenharia e Arquitectura, Lda

REVISÃO DO PDM DE MANTEIGAS

ESTUDOS DE BASE

VOLUME III – Sistema Urbano - Adenda

TOMO III – REDE URBANA

Dezembro 2009

Índice Geral

1 Memoradum 4

2 Fichas de levantamento 5

1 MEMORADUM

O presente estudo tem como objectivo completar a caracterização já elaborada do sistema urbano presente no concelho de Manteigas. Faz parte integrante dos Estudos de Base da Revisão do Plano Director Municipal de Manteigas. Vem no seguimento dos estudos realizados da rede urbana, mais propriamente no capítulo do Sistema Urbano, como forma de assim o completar.

Após se ter compreendido as relações entre os diversos núcleos urbanos, a forma como se articulam e dependem, se terem definido estratégias e parâmetros coerentes, verificou-se que existia um alargado número de construções que não se enquadravam nos limites urbanos existentes. Chegou-se à conclusão que estes teriam de ser alvo de estudo mais aprofundado, para compreender esta realidade e o seu porquê.

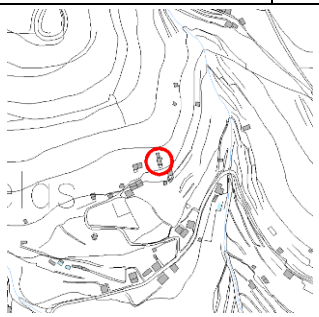
A metodologia utilizada para o estudo, foi numa primeira fase a identificação dos locais que se pretendia verificar e levantar. Identificados estes, definiu-se um conjunto de parâmetros que se pretendia recolher informação. Os parâmetros definidos para aos quais eram necessárias respostas, são a localização, o uso, o número de pisos, o número de fogos, a área de implantação e o licenciamento. Foi ainda tido em conta a envolvente do edificado, nomeadamente a existência de anexos e logradouros abertos ou encerrados.

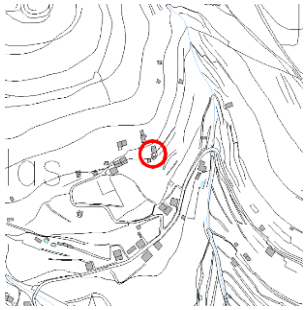
Para concluir, sintetiza-se toda a informação, sendo de salientar que se verifica uma maior ocorrência de construções, fora dos perímetros urbanos existentes no PDM vigente à data, em redor da Vila de Manteigas, quer ao longo suas encostas Norte e Oeste, quer junto ao Rio Zêzere. É também junto a este mesmo rio que podemos encontrar esta realidade que é comum a Sameiro e Vale da Amoreira. Ao longo dos vales destes últimos dois, também se encontram diversas construções. Estas, na sua maioria, são habitações de pastores, mas em grande parte já devolutas, com um uso, hoje em dia, associado a arrumos ou reconvertidas para segunda habitação.

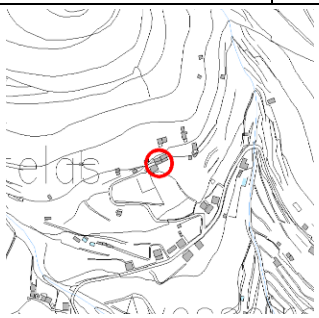
O lugar do Cabeçinho foi-se desenvolvendo ao longo da via existente, constituindo assim a maior densidade de construções fora do espaço urbano encontrado em todo o levantamento efectuado.

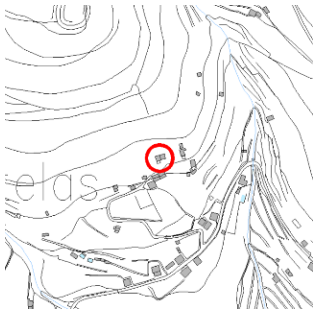
Como já foi referido, na sua maioria, as construções encontradas são habitações de pastores ou arrumos dos mesmos. Como a actividade de pastoreio está em declínio, estas situações tem uma tendência cada vez maior a desaparecer, ao passo que as construções de segunda habitação para férias estão a aumentar. Existem casos que advêm da remodelação de construções já existentes, mas outras são construção de raiz sem as licenças necessárias. Algumas são detectadas e estão embargadas, mas outras só se dá conta já depois de concluídas e não foi feito nada no sentido de solucionar o problema. Esta é uma realidade que se pode comprovar pelas fichas seguintes.

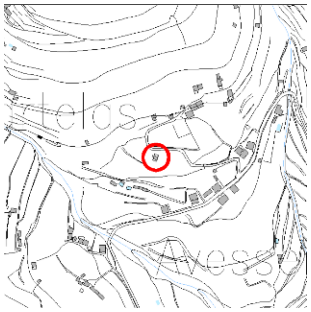
2 FICHAS DE LEVANTAMENTO

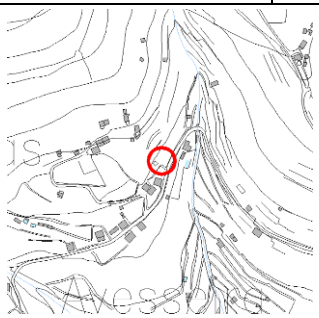
Nº do levantamento	1		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2+1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	113	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

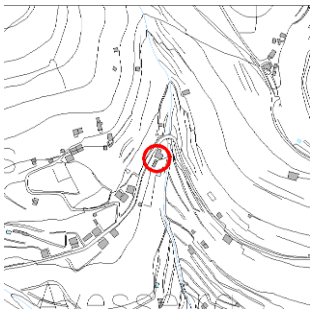
Nº do levantamento	2		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1+1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	125	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

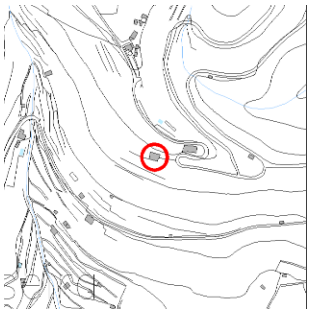
Nº do levantamento	3		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	330	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

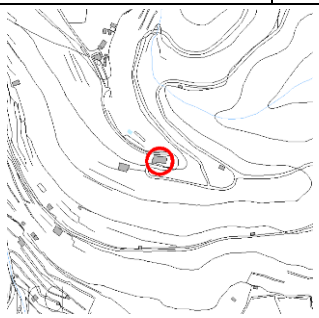
Nº do levantamento	4		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1+1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	120	
	Licenciamento		
Observações: Informação da Câmara de que está embargado. Contém logradouro aberto e anexos			

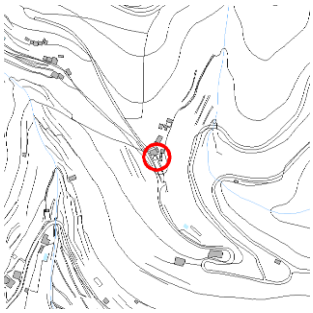
Nº do levantamento	5		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	80	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

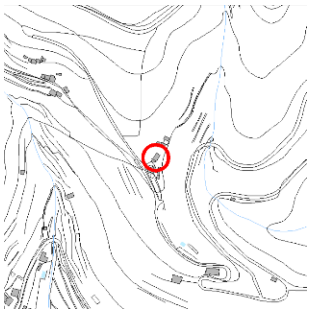
Nº do levantamento	6		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1+1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	120 (aprox.)	
	Licenciamento		
Observações:			

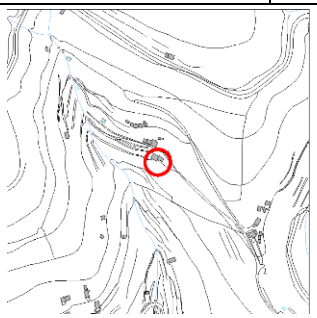
Nº do levantamento	7		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	200	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

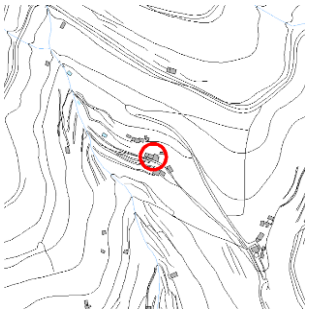
Nº do levantamento	8		
	Uso	Devoluta	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	180	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

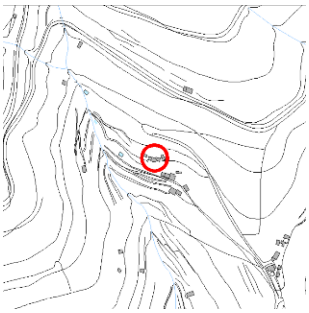
Nº do levantamento	9		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	233	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado			

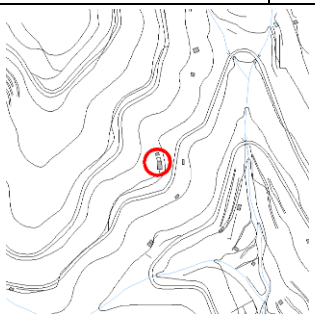
Nº do levantamento	10		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	116	
	Licenciamento		
Observações: Antiga casa da guarda florestal. Contém logradouro aberto			

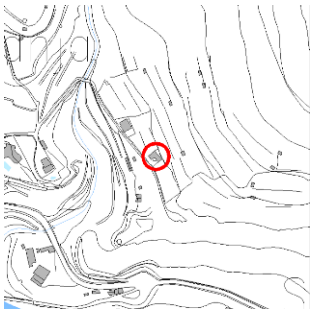
Nº do levantamento	11		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1+1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	108	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	12		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2+1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	143	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

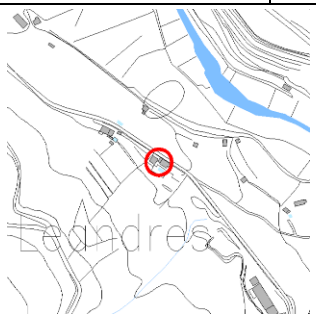
Nº do levantamento	13		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2+1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	175	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

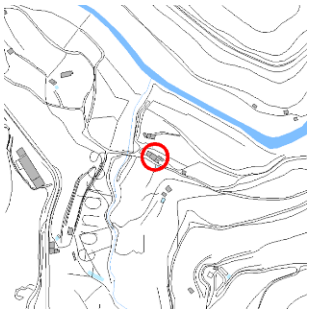
Nº do levantamento	14		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	120	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

Nº do levantamento	15		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	95	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

Nº do levantamento	16		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	175	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado			

Nº do levantamento	17		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	220	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	18		
	Uso	Turismo	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	-	
	Área de Implantação (m^2)	278	
	Licenciamento		
Observações: Turismo rural			

Nº do levantamento	19		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	175	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	20		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	193	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	21		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	317	
	Licenciamento		
Observações: Não contém logradouro nem anexos			

Nº do levantamento	22		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	228	
	Licenciamento		
Observações: Não contém logradouro nem anexos			

Nº do levantamento	23		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	2	
	Área de Implantação (m^2)	107	
	Licenciamento		
Observações: Não contém logradouro nem anexos			

Nº do levantamento	24		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	117	
	Licenciamento		
Observações: Não contém logradouro e contém anexos			

Nº do levantamento	25		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	3	
	Área de Implantação (m^2)	126	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	26		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1+1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	85	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	27		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	133	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

Nº do levantamento	28		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	75	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	29		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	163	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

Nº do levantamento	30		
	Uso	Indústria e Habitação	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	218	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

Nº do levantamento	31		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	236	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

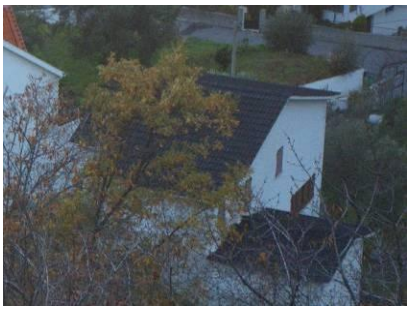
Nº do levantamento	32		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	141	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

Nº do levantamento	33		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	100	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	34		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	2	
	Área de Implantação (m^2)	65	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

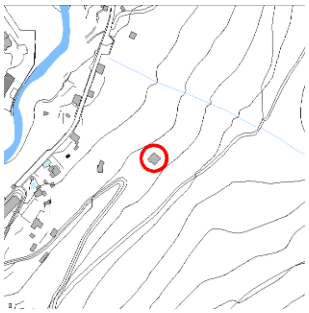
Nº do levantamento	35		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	161	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

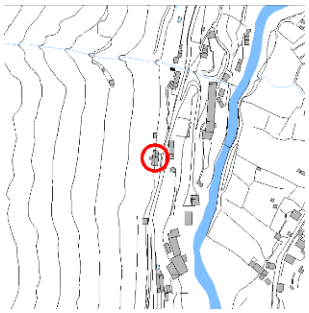
Nº do levantamento	36		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2+1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	173	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado			

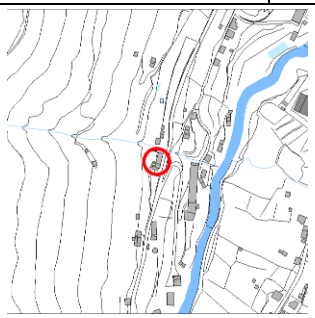
Nº do levantamento	37		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	83	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	38		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	138	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	39		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	110	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

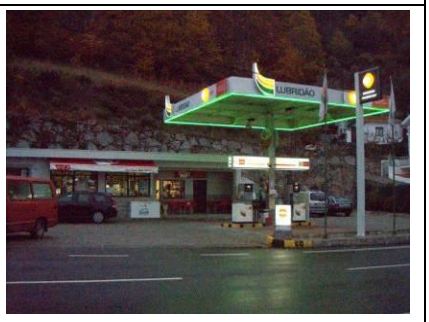
Nº do levantamento	40		
	Uso	Habitação e comercio	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	224	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado			

Nº do levantamento	41		
	Uso	Habitação e comercio	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	235	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	42		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	3	
	Área de Implantação (m^2)	242	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado			

Nº do levantamento	43		
	Uso	Restauração e habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	211	
	Licenciamento		
Observações:			

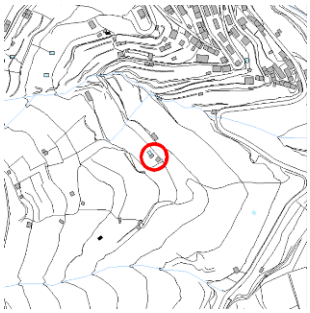
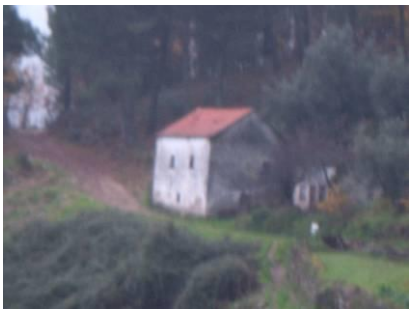
Nº do levantamento	44		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	553	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado			

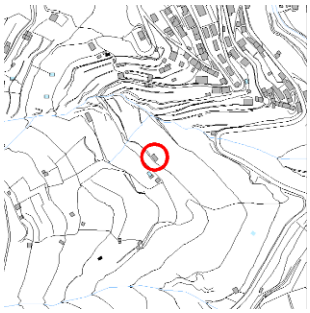
Nº do levantamento	45		
	Uso	Comércio	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	-	
	Área de Implantação (m^2)	180	
	Licenciamento		
Observações:			

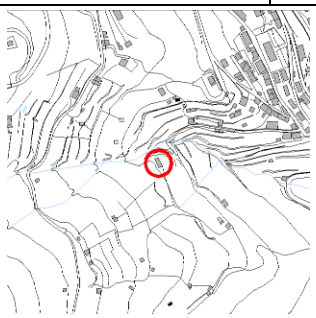
Nº do levantamento	46		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	147	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

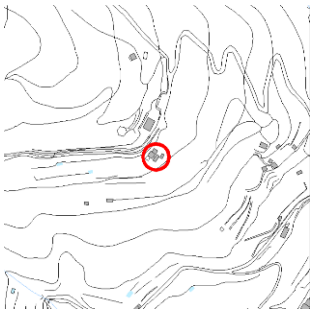
Nº do levantamento	47		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	67	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

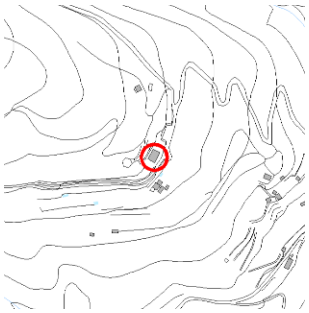
Nº do levantamento	48		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	47	
	Licenciamento		
Observações:			

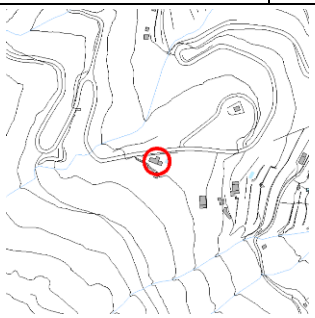
Nº do levantamento	49		
	Uso	Devoluto	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	45	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	50		
	Uso	Devoluto	
	Nº de pisos	1+1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	72	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

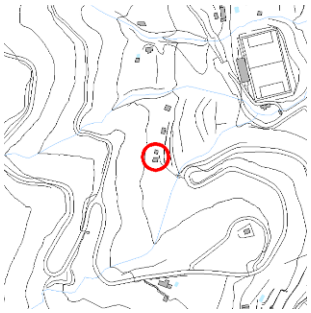
Nº do levantamento	51		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	101	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

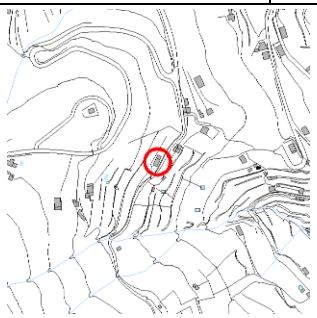
Nº do levantamento	52		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	132	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

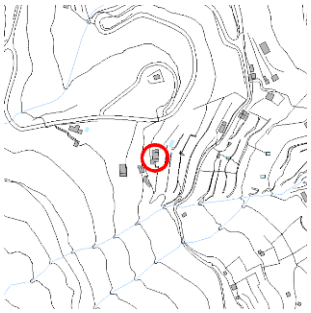
Nº do levantamento	53		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	230	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado			

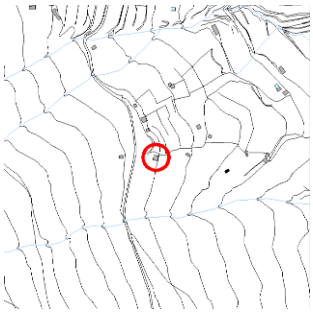
Nº do levantamento	54		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	170	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

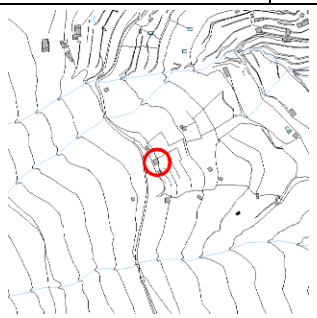
Nº do levantamento	55		
	Uso	Religioso	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	61	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto (espaço público)			

Nº do levantamento	56		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	120 (aprox)	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

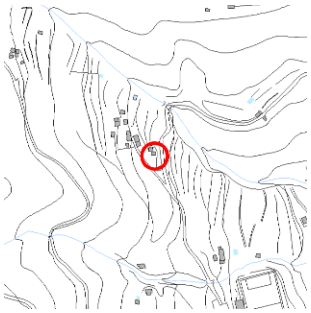
Nº do levantamento	57		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	125	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

Nº do levantamento	58		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	226	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

Nº do levantamento	59		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	56	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	60		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	61	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

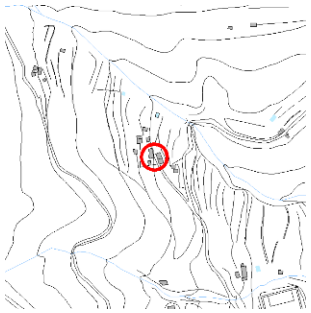
Nº do levantamento	61



Uso	Estábulos
Nº de pisos	1
Nº de fogos	0
Área de Implantação (m^2)	77
Licenciamento	

Observações: Contém logradouro aberto

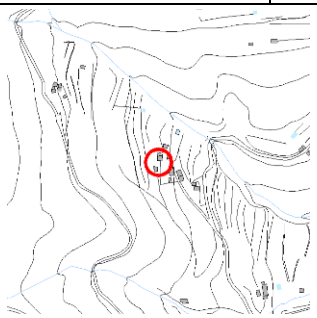
Nº do levantamento	62



Uso	Habitação
Nº de pisos	1
Nº de fogos	1
Área de Implantação (m^2)	104
Licenciamento	

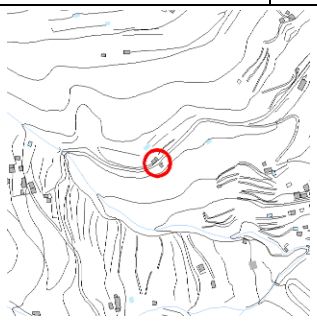
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos

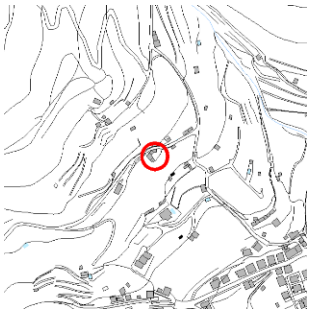
Nº do levantamento	63

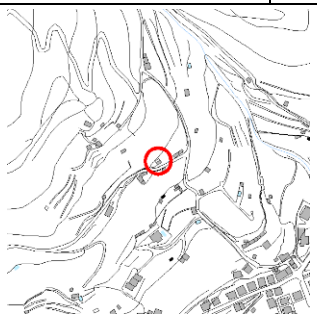


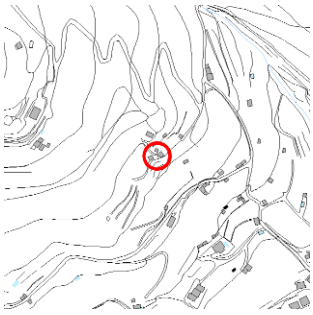
Uso	Habitação
Nº de pisos	1
Nº de fogos	1
Área de Implantação (m^2)	92
Licenciamento	

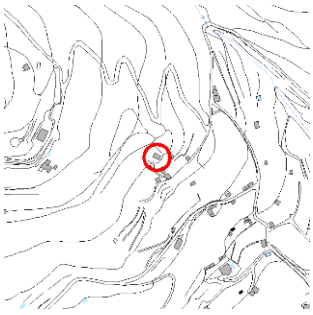
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos

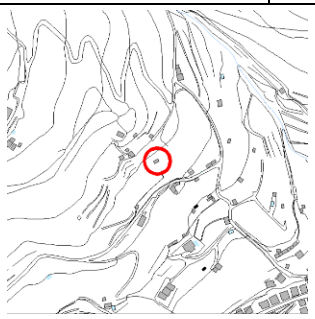
Nº do levantamento	64		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1+1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	61	
	Licenciamento		
Observações:			

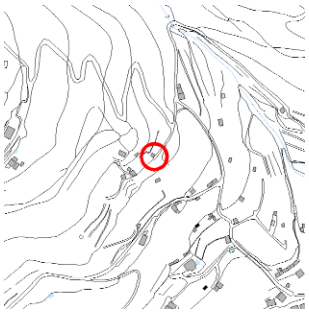
Nº do levantamento	65		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	148	
	Licenciamento		
Observações:			

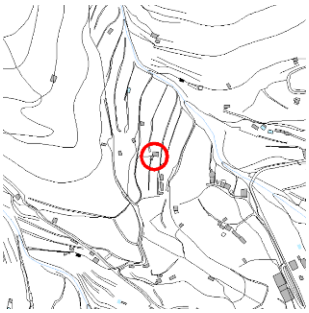
Nº do levantamento	66		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	38	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

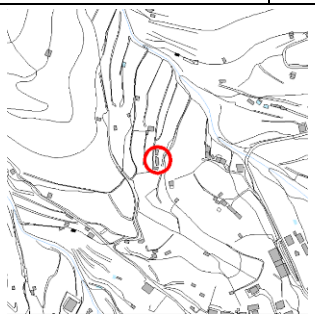
Nº do levantamento	67		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	90	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

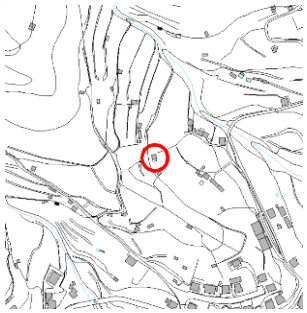
Nº do levantamento	68		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	80	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

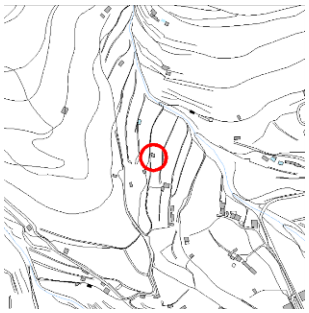
Nº do levantamento	69		
	Uso	Ruínas	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	40	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

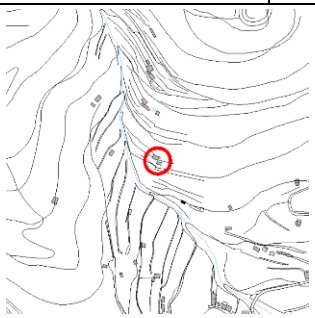
Nº do levantamento	70		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	31	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

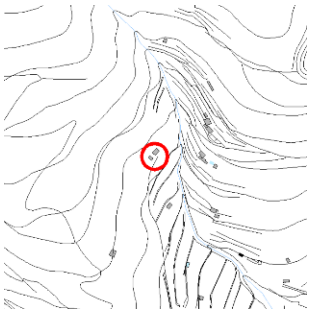
Nº do levantamento	71		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	66	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

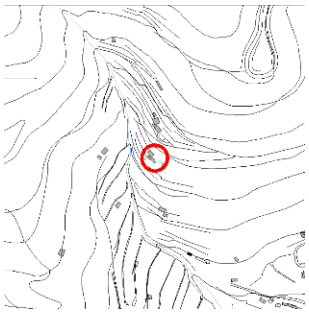
Nº do levantamento	72		
	Uso	Habitação e arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	101	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

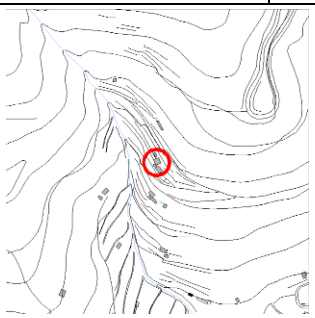
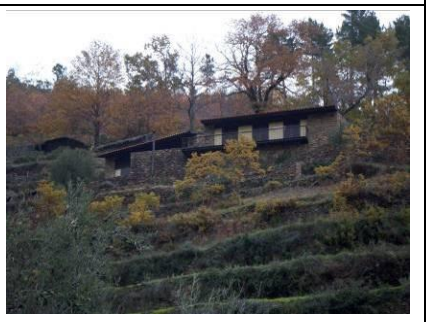
Nº do levantamento	73		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	51	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

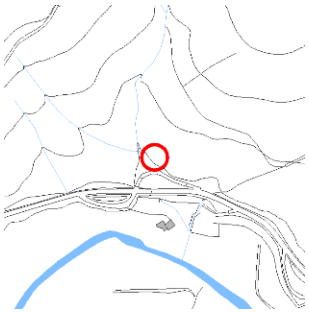
Nº do levantamento	74		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	35	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

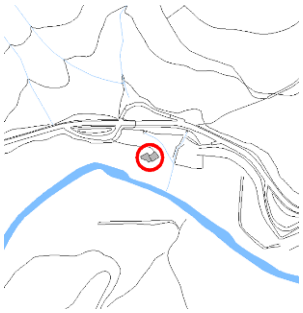
Nº do levantamento	75		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	63	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	76		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	63	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

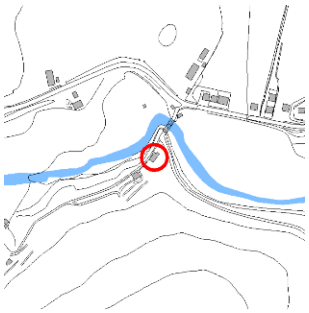
Nº do levantamento	77		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1+1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	127	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	78		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	182	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	79		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	120 (aprox)	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

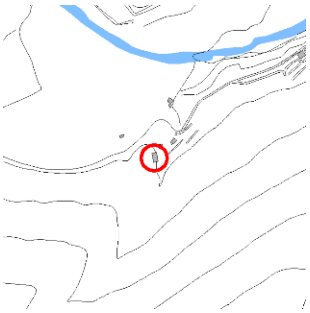
Nº do levantamento	80		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	290	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

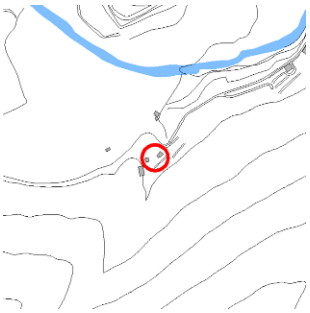
Nº do levantamento	81		
	Uso	Turismo	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	-	
	Área de Implantação (m^2)	220	
	Licenciamento		
Observações: Casa Lagar da Alagoa			

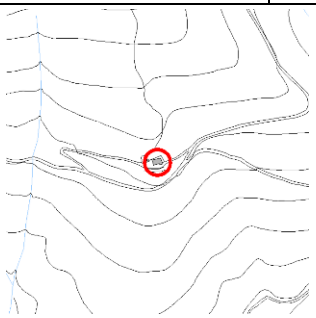
Nº do levantamento	82		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	2	
	Área de Implantação (m^2)	136	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

Nº do levantamento	83		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	100	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

Nº do levantamento	84		
	Uso	Devoluto	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	73	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	85		
	Uso	Ruínas	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos		
	Área de Implantação (m^2)	111	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	86		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	90	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

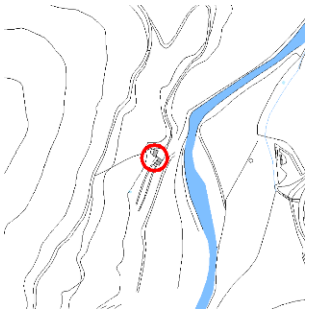
Nº do levantamento	87		
	Uso	Devoluto	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	126	
	Licenciamento		
Observações: Antiga casa de guarda florestal			

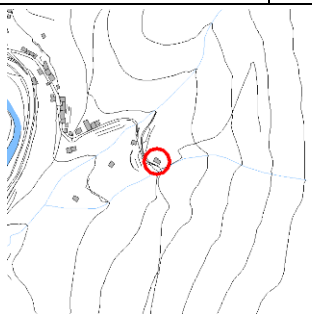
Nº do levantamento	88		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	86	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

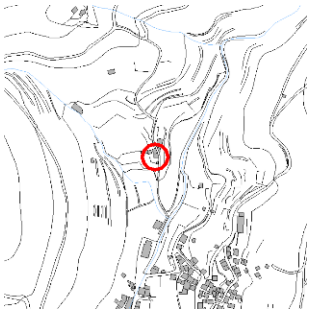
Nº do levantamento	89		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	130	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado			

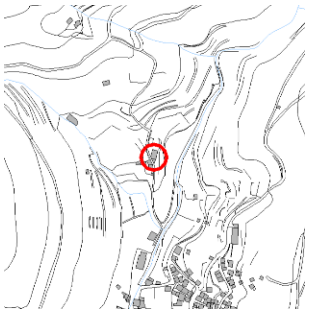
Nº do levantamento	90		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	90	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

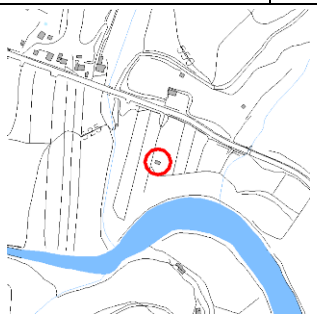
Nº do levantamento	91		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	138	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	92		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	150	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	93		
	Uso	Devoluto	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	71	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

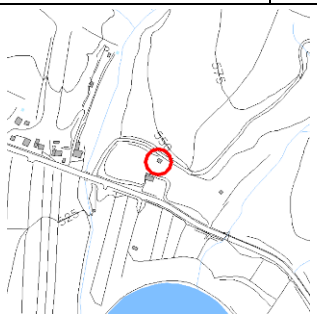
Nº do levantamento	94		
	Uso	Devoluto	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	100	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	95		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	150	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	96		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	40	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	97		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	96	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado			

Nº do levantamento	98		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	16	
	Licenciamento		
Observações: Estábulos. Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	99		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	42	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	100		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1+1	
	Nº de fogos		
	Área de Implantação (m^2)	24	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	101		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos		
	Área de Implantação (m^2)	23	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	102		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	235	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	103		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	88	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	104		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	43	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	105		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	144	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado			

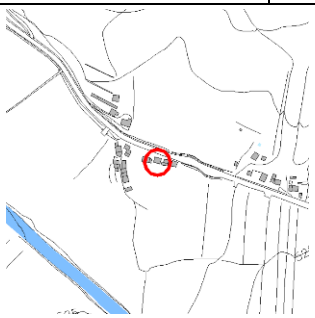
Nº do levantamento	106		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	112	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

Nº do levantamento	107		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	-	
	Área de Implantação (m^2)	44	
	Licenciamento		
Observações: Arrumos do 107			

Nº do levantamento	108		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	-	
	Área de Implantação (m^2)	97	
	Licenciamento		
Observações: Arrumos do 107			

Nº do levantamento	109		
	Uso	Ruínas	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	-	
	Área de Implantação (m^2)	80	
	Licenciamento		
Observações:			

Nº do levantamento	110		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	87	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado			

Nº do levantamento	111		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	95	
	Licenciamento		
Observações:			

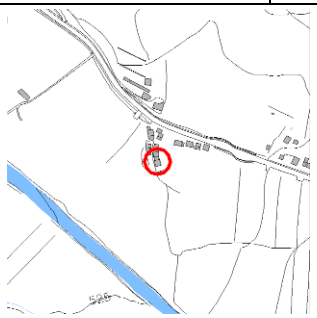
Nº do levantamento	112		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	125	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado			

Nº do levantamento	113		
	Uso	Devoluto	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	2	
	Área de Implantação (m^2)	129	
	Licenciamento		
Observações: Não contém logradouro nem anexos			

Nº do levantamento	114		
	Uso	Estábulos	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	90	
	Licenciamento		
Observações: Não contém logradouro			

Nº do levantamento	115		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	58	
	Licenciamento		
Observações: Não contém logradouro nem anexos			

Nº do levantamento	116		
	Uso	Ruínas	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	-	
	Área de Implantação (m^2)	46	
	Licenciamento		
Observações: Não contém logradouro nem anexos			

Nº do levantamento	117		
	Uso	Devoluto	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	90	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	118		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	60	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

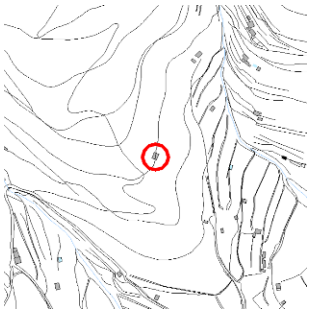
Nº do levantamento	119		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	133	
	Licenciamento		
Observações: Não contém logradouro nem anexos			

Nº do levantamento	120		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2+1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	175	
	Licenciamento		
Observações: Não contém logradouro nem anexos			

Nº do levantamento	121		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	176	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

Nº do levantamento	122		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	107	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	123		
	Uso	Ruínas	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	-	
	Área de Implantação (m^2)	162	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	124		
	Uso	Devoluto	
	Nº de pisos	2+1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	85	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	125		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2+1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	95	
	Licenciamento		
Observações: Não contém logradouro e contém anexo			

Nº do levantamento	126		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	48	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

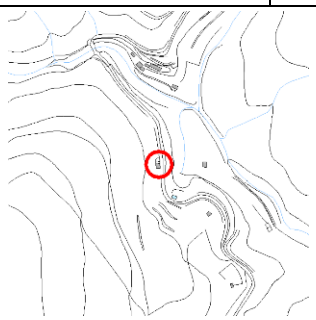
Nº do levantamento	127		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	90	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

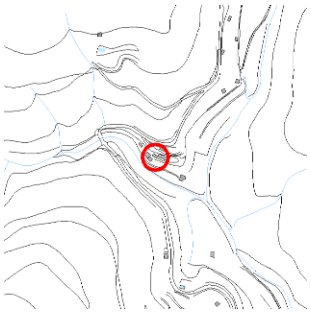
Nº do levantamento	128		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	39	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

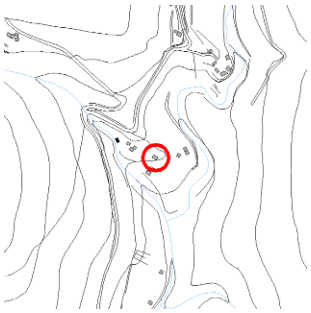
Nº do levantamento	129		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	72	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

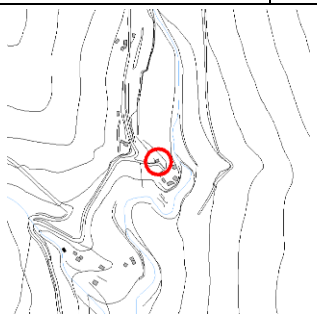
Nº do levantamento	130		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	44	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

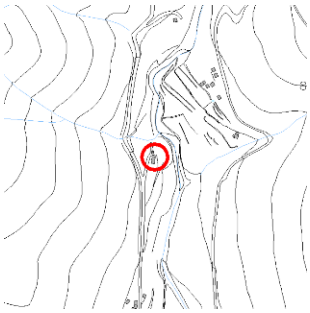
Nº do levantamento	131		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	70	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

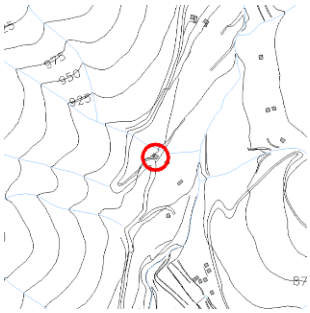
Nº do levantamento	132		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	100	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

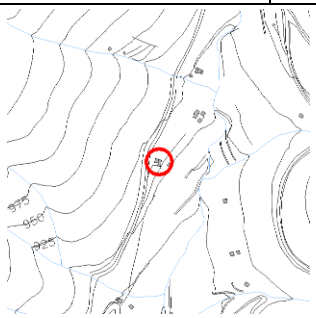
Nº do levantamento	133		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	150	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

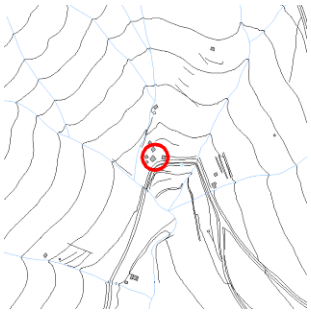
Nº do levantamento	134		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	40	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

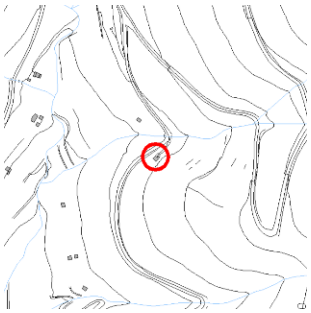
Nº do levantamento	135		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	23	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

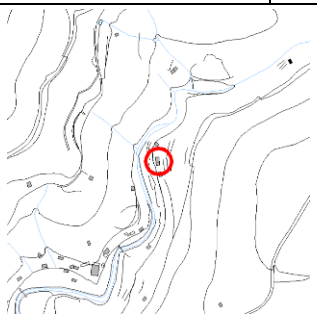
Nº do levantamento	136		
	Uso	Devoluto	
	Nº de pisos	1+1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	56	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

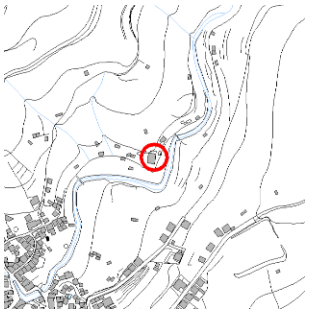
Nº do levantamento	137		
	Uso	Arumos	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	55	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

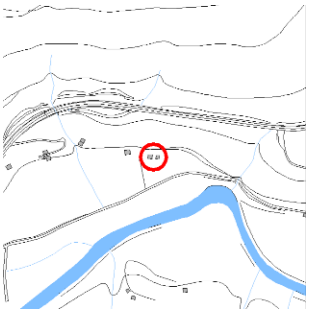
Nº do levantamento	138		
	Uso	Devoluto	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	84	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	139		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	180	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	140		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	42	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	141		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	76	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	142		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	195	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	143		
	Uso	Ruínas	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	-	
	Área de Implantação (m^2)	83	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	144		
	Uso	Ruínas	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	-	
	Área de Implantação (m^2)	70	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	145		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	81	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	146		
	Uso	Ruínas	
	Nº de pisos	2+1	
	Nº de fogos	-	
	Área de Implantação (m^2)	106	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

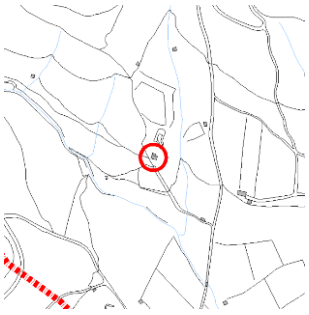
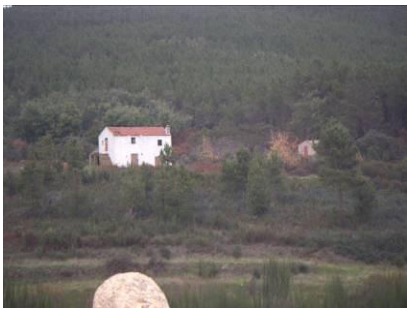
Nº do levantamento	147		
	Uso	Ruínas/hab.	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	80	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

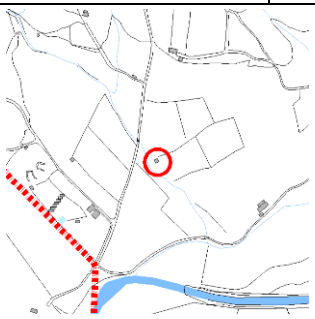
Nº do levantamento	148		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	53	
	Licenciamento		
Observações:			

Nº do levantamento	149		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	50	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	150		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	27	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

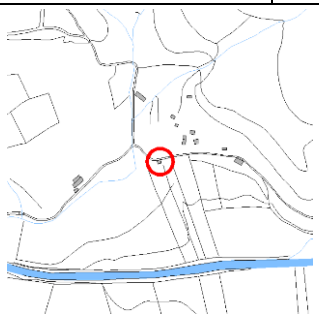
Nº do levantamento	151		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	60	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	152		
	Uso	Devoluto	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	68	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

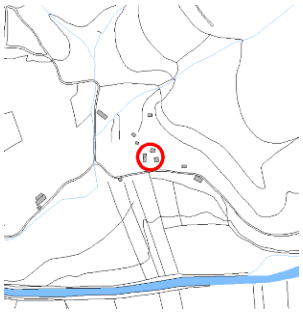
Nº do levantamento	153		
	Uso	Devoluto	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	32	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	154		
	Uso	Devoluto	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	3	
	Área de Implantação (m^2)	224	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	155		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	116	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	156		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	29	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	157



Uso	Hab/Arrumos
Nº de pisos	2
Nº de fogos	1
Área de Implantação (m^2)	164
Licenciamento	

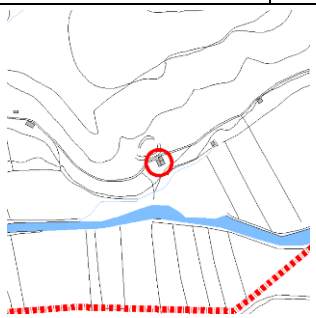
Observações: Contém logradouro aberto e anexos

Nº do levantamento	158

Uso	Arrumos
Nº de pisos	2
Nº de fogos	0
Área de Implantação (m^2)	92
Licenciamento	

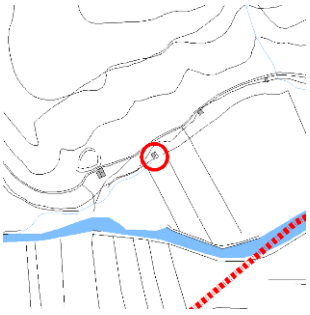
Observações: Contém logradouro aberto e anexos

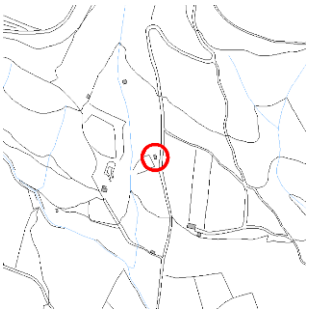
Nº do levantamento	159

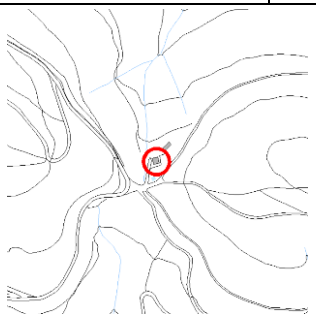


Uso	Arrumos/Ruínas
Nº de pisos	2
Nº de fogos	0
Área de Implantação (m^2)	144
Licenciamento	

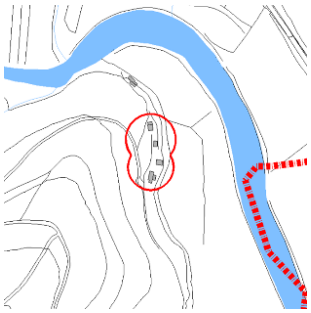
Observações: Contém logradouro aberto

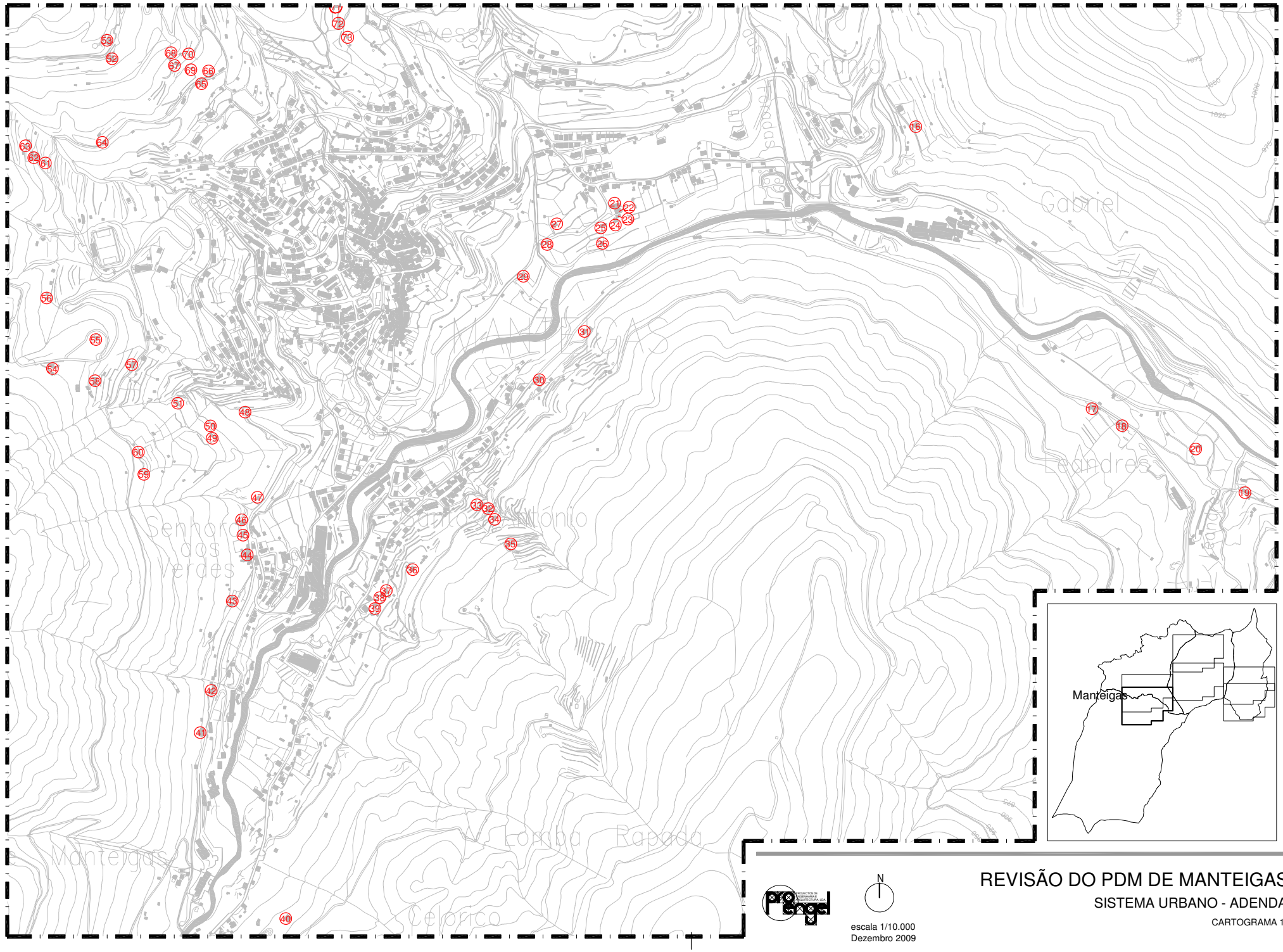
Nº do levantamento	160		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	1+1	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	40	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			

Nº do levantamento	161		
	Uso	Arrumos	
	Nº de pisos	1	
	Nº de fogos	0	
	Área de Implantação (m^2)	28	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	162		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	94	
	Licenciamento		
Observações: Habitação do antigo guarda florestal. Contém logradouro aberto			

Nº do levantamento	163		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	3	
	Nº de fogos	1	
	Área de Implantação (m^2)	205	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro encerrado e anexos			

Nº do levantamento	164		
	Uso	Habitação	
	Nº de pisos	2	
	Nº de fogos	2	
	Área de Implantação (m^2)	400	
	Licenciamento		
Observações: Contém logradouro aberto e anexos			



REVISÃO DO PDM DE MANTEIGAS

SISTEMA URBANO - ADENDA

CARTOGRAMA 1

N

escala 1/10.000
Dezembro 2009