

Proposta de Revisão do
Plano Diretor Municipal do concelho de Manteigas

Relatório de avaliação da execução do PDM

Julho de 2014

INDICE GERAL

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	DINÂMICA URBANÍSTICA	4
3.	NÍVEIS DE EXECUÇÃO DO PLANO	6
3.1	Sistema Urbano e Biofísico	6
3.2	Infraestruturas.....	12
4.	INQUÉRITO DA DGOTDU	14

CARTOGRAMAS:

- 1 Rede urbana – níveis de execução - Manteigas
- 2 Rede urbana – níveis de execução – Sameiro e Vale de Amoreira

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório apresenta a avaliação da execução do PDM, e teve como base o relatório de Níveis de Execução (Vol. VI) dos Estudos de Base efetuados em 2005 e atualizados em 2009. O nível de execução geral foi revisto em julho de 2014.

Desde que o PDM vigente (adiante designado por PDM 93) entrou em eficácia passaram-se 21 anos, tendo sido necessário verificar o nível de exequibilidade das ações previstas de forma a poder equacionar esse fator na presente revisão. Para tal recorreu-se à informação existente nos documentos do Plano vigente sobre as ações previstas e objetivos concretos propostos no âmbito do referido Plano e à informação atualizada, fornecida pela Câmara Municipal de Manteigas e outras entidades envolvidas no território municipal.

Importa salientar que esta análise incidiu nas ações previstas no PDM 93, existindo no entanto outras ações ou propostas desenvolvidas (em matéria do ordenamento do território) que entretanto se concretizaram, mas que não estavam previstas no referido instrumento e cujo impacto no concelho é também relevante. No entanto, aqui será enfatizada a situação proposta pelo PDM93 versus a situação atual no concelho. A esta relação denomina-se níveis de execução. Nos restantes documentos da presente fase de caracterização e diagnóstico da revisão do PDM, encontra-se a totalidade da informação disposta de forma mais desenvolvida.

2. DINÂMICA URBANÍSTICA

Durante o processo de revisão do PDMM foi feita uma análise aos processos de operações urbanísticas que deram entrada nos últimos anos.

As licenças de construção emitidas pela CMM entre 2004 e 2013 demonstram a dinâmica que se vai verificando ao longo do período analisado. Apesar da conjuntura atual de crise, verifica-se que nos anos de 2011 e 2013 um acréscimo nos pedidos de licenças/autorizações. Verifica-se uma concentração maior na vila de Manteigas e na periferia junto ao limite noroeste do perímetro urbano do PDM93. Este facto foi analisado com maior detalhe nos Estudos de Base¹ (Vol. III_III adenda), concluindo-se que existe um alargado número de construções que não se enquadravam nos limites urbanos existentes.

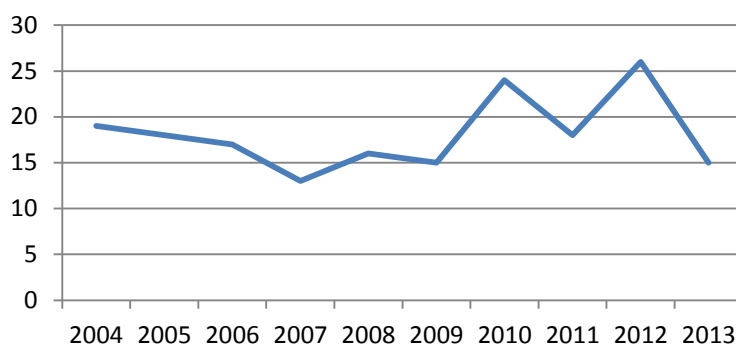


Fig. 1 – Evolução do número de licenças e autorizações de operações urbanísticas no município.

¹ Vol. III_III adenda, tomo "Sistema urbano: rede urbana"

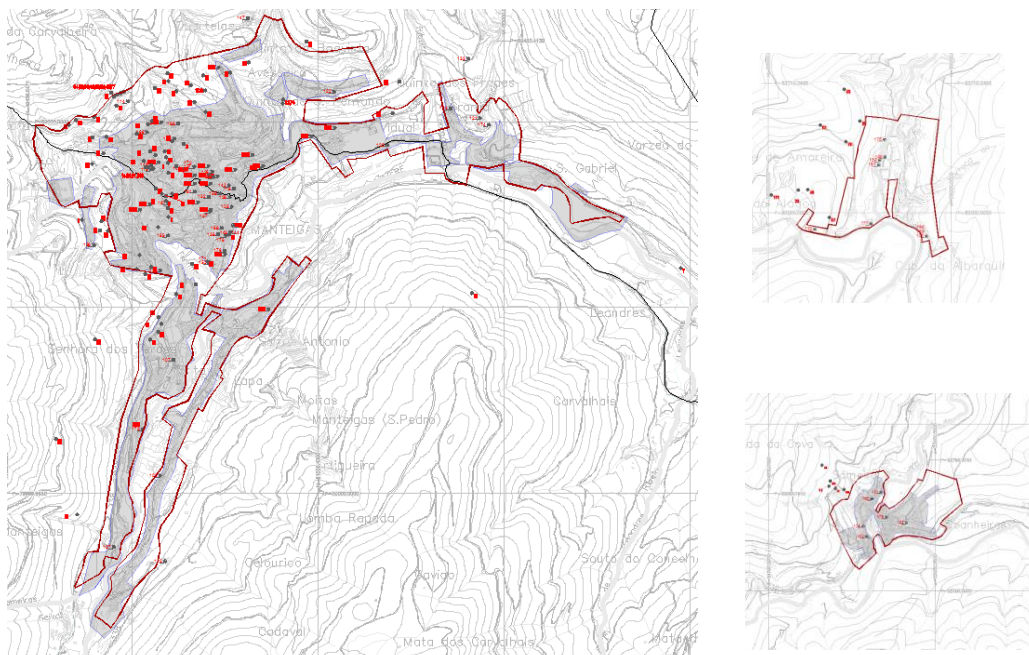


Fig. 2 – Localização esquemática das licenças/autorizações de 2004/2013 junto aos aglomerados urbanos. (mancha cinzenta- perímetro do PDM93, linha vermelha – perímetros urbanos propostos)

Numa análise por freguesia conclui-se que a freguesia de Sta. Maria compete de forma equilibrada com a freguesia de São Pedro ao longo do período de análise, verifica-se nos anos de 2010 e 2012. Vale de amoreira também tem vindo a evidenciar-se, num contexto mais pequeno mas superando a dinâmica verificada no Sameiro.

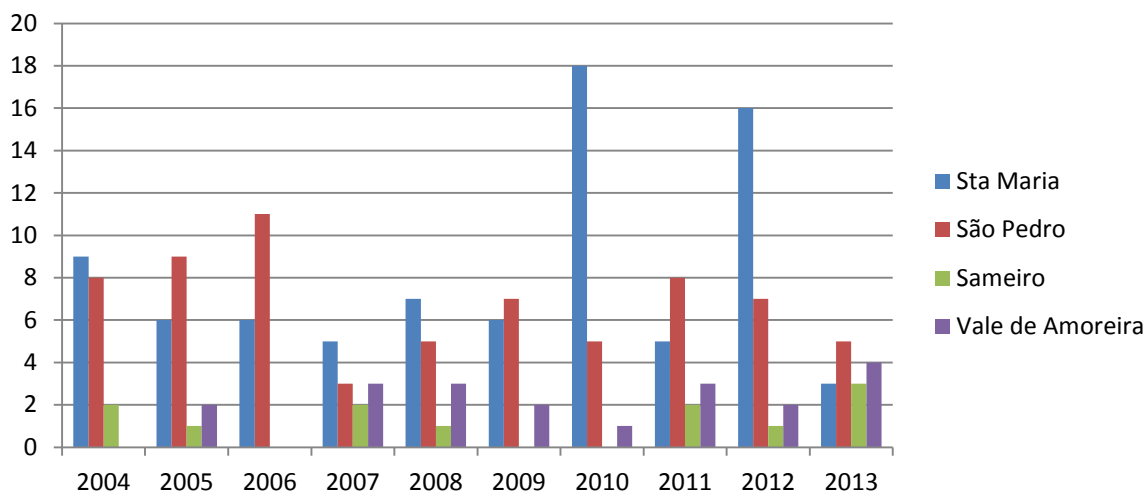


Fig. 3 – Evolução do número de licenças e autorizações de operações urbanísticas por freguesia

3. NÍVEIS DE EXECUÇÃO DO PLANO

O nível de execução do PDM93 avalia-se pelas medidas que estavam previstas no Plano e a verificação da sua implementação. O PDM93 apresentava no seu relatório um resumo das ações a preconizar, que são apresentadas e analisadas neste capítulo.

Verifica-se que mais de metade das ações previstas foram executadas totalmente ou em parte (constituindo cerca de 58%), o que é positivo. No entanto 36% das ações previstas não foram executadas. Destas algumas deixaram de ter interesse com o desenvolvimento socio-económico que se verifica no prazo de vigência do plano, outras não foram executadas por falta de oportunidade económica/financeira.

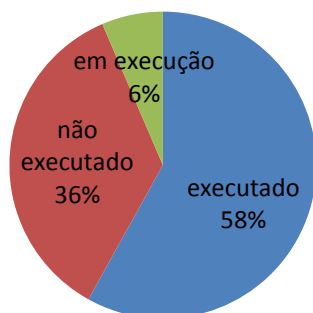


Fig. 4 - Relação do estado de evolução das ações previstas pelo PDM vigente (dados de 2008).

3.1 SISTEMA URBANO E BIOFÍSICO

No âmbito do sistema urbano e biofísico, o nível de execução das ações previstas pelo PDM93 é o seguinte:

	Executado	Não executado	Em Execução	Observações
Equipamentos de Utilização Coletiva				
Desporto				
Construção da Pista de Atletismo em piso sintético junto às termas das caldas de manteigas		x		
Criação do Parque Urbano de Manteigas e Praia Fluvial		x		
Criação do Parque Desportivo e de Recreio do Sameiro	x			
Cultural				
Museu do Zêzere		x		
Museu Local de Manteigas		x		

Apoio à construção da sede da Filarmónica Popular Manteiguense.	X		
Religioso			
Ampliação do Cemitério de Manteigas	X		
Comércio			
Ampliação do Mercado Municipal	X		
Turismo			
Centro de Férias de Manteigas (para idosos)	X		
Elaboração do Programa Municipal de Turismo Rural		X	
Construção do Parque de Campismo de Manteigas-Vila		X	
Elaboração de um estudo de especialidade que permita determinar a viabilidade local do turismo rural		X	
Educação			
Construção da Escola C+S 12T de Manteigas	X		
Criação da Escola de Hotelaria	X		
Adaptação de salas de Escolas Primárias ao pré-primário	X		
Manutenção, reequipamento e aquecimento das escolas municipais	X		
Apoio a ações de formação profissional	X*		*em parte
Saúde			
Caracterização do sector da Saúde no Concelho	X*		*em parte
Desenvolvimento da estância termal das Caldas de Manteigas	X*		*em parte
Segurança Social			
Ampliação do Lar da 3ª Idade	X		
Construção do Centro de Dia para Idosos	X		

Habitação	Executado	Não executado	Em Execução	Observações
Construção de:				
20 fogos de habitação social no Outeiro	X			
novos fogos no bairro do Cerro do Sameiro	X*			*em parte

Diversos	Executado	Não executado	Em Execução	Observações
Ações de florestação e abertura de caminhos em matas municipais	X*			*em parte
Loteamento Industrial de Santo António	X			
Antiga Fábrica do Martins – possível ocupação industrial ou para equipamentos com recuperação de antigos edifícios		X		
Apoio à construção da Fábrica de engarrafamento de Água de Mesa	X			
Informatização dos Serviços Camarários	X			
Recuperação, limpeza e arranjo das margens do ribeiro da vila	X			

Estudos Urbanísticos				Observações
	Executado	Não executado	Em Execução	
Centro Histórico	x*			*em parte
Margem direita do Rio Zêzere (expansão urbana ao longo da via que serve a margem direita do rio, a jusante das termas)	x*			*em parte
Penhas Douradas			x	

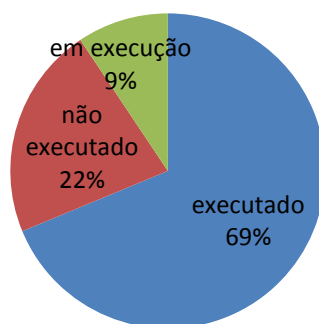


Fig. 5 – Gráfico que traduz o nível de execução das ações previstas pelo PDM93 para o sistema urbano de Manteigas (dados de 2008, atualizado em 2014).

Verifica-se que a maior parte das ações previstas foram concretizadas, embora algumas não o tenham sido na sua totalidade.

No que se refere às zonas urbanas, o concelho de Manteigas caracteriza-se pela existência de 2 perímetros urbanos definidos pelo PDM 93, Manteigas e Sameiro e um aglomerado rural (conforme Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela), Vale de Amoreira.

A avaliação da ocupação do perímetro urbano definido em 1993 faz parte integrante da análise de uma revisão de um Plano Diretor Municipal. Nessa avaliação, foi verificado o desenvolvimento que tem existido nos aglomerados urbanos com perímetro definido, assim como para o aglomerado rural de Vale de Amoreira que, para além de ser sede de freguesia, tem já uma dimensão significativa.

Através de observação direta e cartográfica foi possível localizar os terrenos vazios e/ou expectantes. Saliente-se que para além destes detetou-se a existência de diversos terrenos de agricultura (pomar/hortas) incluídos nas áreas definidas como urbanas e/ou urbanizáveis. Esta análise está sintetizada nos cartogramas anexos.

A existência dos terrenos livres e/ou expectantes relaciona-se com diversas situações:

- Morfologia do território em que se inserem os aglomerados (acentuados declives, linhas de água);
- Cadastro fundiário;
- Mercado imobiliário praticado (traduzido por exemplo, no elevado valor dos prédios transacionados).

No âmbito desta temática há a reter dois fatores importantes que devem ser considerados em futuras análises deste território²:

- A gradual diminuição de alojamentos vagos no concelho - exceto na freguesia de Vale da Amoreira - e consequentemente a diminuição do peso do parque edificado devoluto. O maior crescimento de alojamentos vagos em 2001 destina-se à venda, o que coincide com a evolução nacional (tendências do mercado, globais).
- A tendência para a procura de alojamento de uso sazonal nesta zona.

Pelo que se observa e se vive hoje no concelho de Manteigas, muitas das áreas incluídas nos referidos perímetros urbanos ainda estão vazias (ver quadros seguintes), o que pode indicar que estes foram delimitados por excesso por excesso ou assentaram em perspetivas. Importa perceber que grande parte dos terrenos considerados expectantes não tem aptidão para a construção, por se encontrarem em zonas declivosas e/ou de configuração difícil. Em Manteigas, os terrenos que têm outro uso que não urbano assemelham-se aos expectantes, pela aptidão e/ou vontade dos proprietários em manter um uso mais rural.

Assim, verifica-se a necessidade de redefinição dos perímetros urbanos tendo em conta o desenvolvimento urbano dos últimos 15 anos, bem como as novas considerações e políticas urbanas aplicáveis. A introdução/implementação de normas e parâmetros mais específicos, que não existiam ao nível do instrumento PDM 93, são essenciais. Também a consonância com a estratégia delineada noutros planos hierarquicamente superiores é fundamental.

Para o estudo dos perímetros urbanos aplicou-se um método de análise que permite calcular as tipologias de ocupação e as respetivas taxas. Deste modo, foi feito um levantamento dos perímetros urbanos que permitiu a construção dos cartogramas 1, 2 e 3, que identificam o tipo e o nível de ocupação efetiva de cada aglomerado urbano. As tipologias consideradas foram:

- Ocupação urbana: áreas urbanas consolidadas ou de construção recente, infraestruturadas;
- Reconversão Urbana: áreas com projeto de reconversão urbanística;

² Para uma análise mais pormenorizada veja-se o Vol. III – Tomo III – Rede Urbana, no qual este tema é aprofundado.

- Ocupação rural: áreas em que predominam o uso agrícola, florestal ou um uso rural indefinido;
- Indústria desativada: antigas fábricas desativadas e sem uso previsto;
- Terrenos vazios e/ou expectantes: áreas geralmente vazias, existentes em frentes urbanas ou entre bairros e/ou quarteirões.

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

Manteigas		
Zona consolidada	806.253 m ²	Taxa de ocupação urbana 67.20%
Reconversão Urbanística ³		
Ocupação rural	149.036 m ²	Taxa de vazios urbanos 32.8 %
Indústria desativada	56.712 m ²	
Terrenos vazios e/ou expectantes	188.497 m ²	

Fig. 6 – Tipologia e taxa de ocupação – Manteigas

Sameiro		
Zona consolidada	100.314 m ²	Taxa de ocupação urbana 74.80 %
Parque Urbano		
Terrenos vazios e/ou expectantes	33.842 m ²	Taxa de vazios urbanos 25.20%

Fig. 7 – Tipologia e taxa de ocupação – Sameiro

Vale de Amoreira		
Zona consolidada	120.949 m ²	Taxa de ocupação urbana <i>Não aplicável</i>
Parque Urbano		

Fig. 8 – Tipologia e taxa de ocupação – Vale de Amoreira

Face aos valores calculados na análise de campo, chegou-se a valores de densidade populacional. Estes excluem as áreas que estão atualmente sem uso urbano.

³ Antiga fábrica de São Gabriel, indústria desativada, atualmente com projeto de reconversão urbanística.

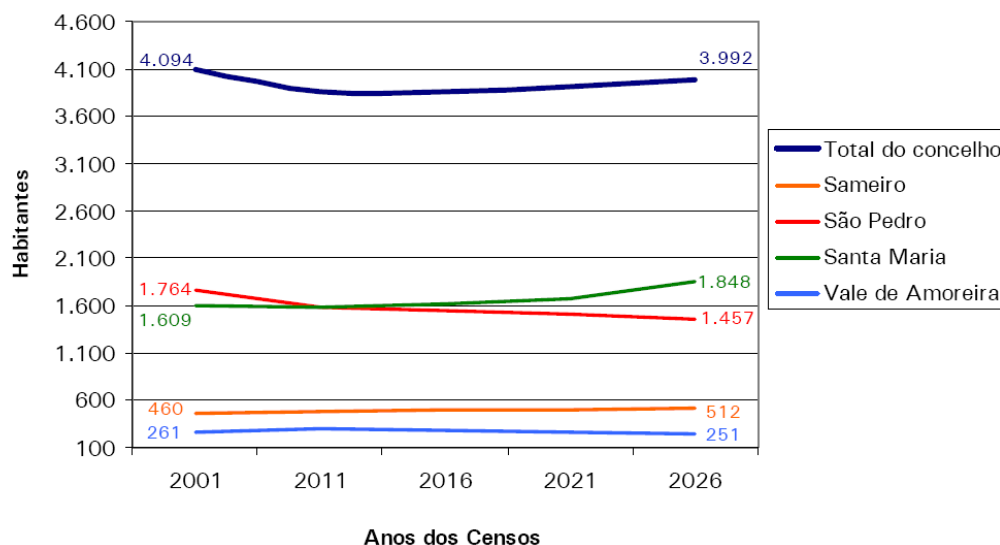


Fig. 9 – Projeção demográfica para o concelho e freguesias, para os anos dos censos (fonte: Agenda 21 Local do Município de Manteigas)

	População - 2011 (A) (Hab)	Perímetro urbano (P) (Ha)	Área disponível (B) (Ha)	Densidade populacional (C) (Hab/Ha)	Capacidade de crescimento (D=BxC) (Hab)	População estimada * para 2026 (E) (Hab)	Diferencial (F=E - A) (Hab)	Carências F>D Sim F<D Não
Manteigas	2827,00	112,00	39,40	38,94	1534,21	3140,00	313,00	não
Sameiro	341,00	13,00	3,40	35,52	120,77	508,00	167,00	não
V. Amoreira	206,00	25,00	12,80	16,89	216,13	217,00	11,00	não

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

Fig. 10 – – 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 em termos absolutos. Mantendo-se o cenário atual, quanto à tipologia de habitação e com base nas projeções demográficas apresentadas no estudo socio-económico do presente plano, estima-se que até 2026 não deveria haver necessidade de aumentar os perímetros urbanos. No entanto e como já foi referido anteriormente, o fato dos números ditarem este panorama há sempre que evidenciar o facto da morfologia do terrenos em Manteigas não ser favorável à ocupação urbana clássica e a análise feita aos números de licenças pedidos na Camara, evidenciam uma forte pressão para zonas mais favoráveis.

O facto de, em termos numéricos, 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 os perímetros urbanos implica redelimitá-los de uma forma mais sustentável, no sentido de os adequar às necessidades atuais e às futuras Infraestruturas.

3.2 INFRAESTRUTURAS

No tema das infraestruturas inclui-se o sistema viário e de transportes, saneamento básico, resíduos sólidos, energia e telecomunicações, que se apresenta de seguida.

A caracterização das infraestruturas são especificamente abordadas nos respetivos volumes dos Estudos de Base⁴, e que por ser muito abrangente não se aborda aqui.

Sistema Viário e de Transportes	Executado	Não executado	Em Execução	Observações
Retificação e alargamento da EN232 - Gouveia/Manteigas/Belmonte	x*			*executado o troço Manteigas-Belmonte
Melhoramento da EN338-Manteigas/Nave de Santo António		x		
Atravessamento do Sameiro pela EN232 (retificada)	x			
Ligação do Covão da Ponte aos Trinta (Guarda)		x		
Conservação, retificação e melhoria da Rede Municipal	x*			*em parte
Melhoramento e ampliação da Rede de Caminhos Agrícolas	x*			*em parte
Ligação da Rua Infante D. Henrique ao Alardo e Sotave	x*			*em parte
Estudo global de circulação no interior da Vila	x*		x	*em parte
Construção de silo automóvel no centro histórico			x	
Centro de estacionamento/paragem principal (junto às bombas de gasolina)		x		
Abertura de caminhos florestais	x			

O gráfico da figura seguinte traduz o nível de execução das ações neste tema, verificando-se que a maior percentagem é de ações executadas.

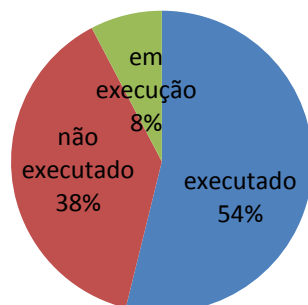


Fig. 11 – Gráfico das ações previstas pelo PDM93, consoante grau de execução para o sistema viário e de transportes (dados de 2008, atualizados em 2014).

⁴ Volume V, tomo I, II e III, "Infraestruturas: Sistema viário e transportes, Saneamento básico e resíduos sólidos, Energia e telecomunicações"

Saneamento Básico	Executado	Não executado	Em Execução	Observações
Ampliação e beneficiação da rede de distribuição de água	x			
Abastecimento de água a lugares isolados	x*			*em parte
Construção da 2ª Fase da ETAR	x*			* em substituição foi construída a ETAR em Valhelhas
Construção do sistema de tratamento de águas residuais do Sameiro		x*		*Em substituição foi construída a ETAR em Valhelhas
Tratamento dos efluentes da Sofizel e do Lavadouro de Lãs de Manteigas		x		A Sofizel e o Lavadouro de Lãs já não se encontram em laboração.
Ampliação da rede de saneamento do Alardo às Caldas de Manteigas	x			
Ampliação e beneficiação das redes de Saneamento da Vila e do Sameiro e ligações domiciliárias	x			
Ampliação e beneficiação da rede de coletores pluviais	x*			*em parte
Resíduos Sólidos Urbanos	Executado	Não executado	Em Execução	Observações
Central de incineração de resíduos urbanos e industriais		x		Em substituição foi criado Ecocentro e encerradas a lixeira. A deposição final é feita na central de compostagem do Fundão.
Aproveitamentos Hidroelétricos	Executado	Não executado	Em Execução	Observações
Aproveitamento de caudais de água em:				
Vale do Zêzere	x			
Penhas Douradas		x		
Candieira		x		
Castanheira		x		
Sameiro		x		
Fonte Santa		x		
Poço do Inferno		x		
Valorização dos aproveitamentos hidroelétricos da Sotave		x		

Relativamente às restantes infraestruturas, verifica-se que não foram executadas cerca de 54% das ações previstas, o que é significativo. A maioria das ações não cumpridas se relacionava com aproveitamentos hidroelétricos que acabaram por não se desenvolver.

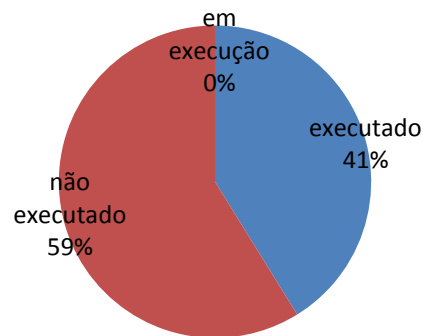


Fig. 12 – Gráfico que traduz os níveis de execução das ações previstas para as infraestruturas (com exceção do sistema viário e de transportes) no âmbito do PDM93 (dados de 2008, atualizados em 2014).

4. INQUÉRITO DA DGOTDU

Em Julho de 2006, a DGOTDU realizou um inquérito às Câmaras Municipais, via internet, para a avaliação dos PDM's em vigor numa perspetiva de aferir os níveis de execução dos Planos.

O inquérito foi respondido pelos técnicos da CMM e pela equipa da revisão do Plano, ao mesmo tempo que estavam a ser elaborados os Estudos de Base do Plano.

Neste contexto anexa-se ao presente relatório inquérito respondido.