

**01.**  
**Relatório do Plano**



## Índice

<b>A. Introdução</b> .....	<b>8</b>
A.1. Enquadramento Legal.....	10
<b>B. Metodologia Adoptada</b> .....	<b>11</b>
B.1. A construção e debate da informação pertinente .....	13
B.1.1. Planos, Programas e Projectos Urbanos   Orientações Estratégicas.....	13
B.1.2. As Participações Prévias .....	19
B.1.3. A Leitura de Partida do PDM'94 .....	20
B.1.4. A Cartografia .....	21
B.1.5. As Entidades .....	21
B.1.6. O Percurso pelo Terreno.....	22
B.1.7. O Cruzamento com outras Figuras do Plano   Unidades de Desenvolvimento Específico .....	23
B.1.8. O Cumprimento da Legislação em Vigor .....	24
B.1.9. A Avaliação do PDM'94 .....	25
B.2. Diagnóstico .....	27
B.2.1. Condição Concelhia e Regional .....	27
B.2.2. A Demografia.....	28
B.2.3. Habitação.....	30
B.2.4. Socio-economia .....	32
B.2.5. A Condição Natural e Urbana .....	33
B.2.6. A fronteira diluída entre o rural e o urbano.....	36
B.2.7. Do rural e do urbano no ordenamento do território municipal português .....	37
B.2.8. A Situação Existente / Leituras das Dinâmicas Territoriais.....	47
B.2.9. Os Compromissos / Formas de Apropriação do Território .....	48
B.3. As Dinâmicas e Tendências .....	49
B.4. Unidades Territoriais e Perspectiva Geral do Território.....	52

B.5. As unidades Territoriais.....	57
B.5.1. Território do Caramulo – Nucleado .....	57
B.5.2. Território Central – Núcleo Alargado .....	58
B.5.3. Território do Dão.....	61
B.5.4. Caldas de São Gemil .....	62
B.6. Sistema Urbano Municipal .....	65
B.6.1. Rede Dinâmica Principal .....	65
B.6.2. Eixos Relacionais Fundamentais.....	67
B.7. Sub-sistemas urbanos .....	69
B.7.1. Sub-sistema Tondela .....	70
B.7.1.1. Área Urbana Alargada .....	70
B.7.1.2. Núcleo Histórico.....	72
B.7.1.3. ‘Cidade Nova’.....	74
B.7.1.4. Perímetro Urbano Alargado da Cidade .....	75
B.7.2. Sub-sistema Besteiros-Caramulo .....	78
B.7.2.1. Caramulo .....	79
B.7.2.2. Campo de Besteiros .....	80
B.7.2.3. Santiago de Besteiros.....	81
B.7.3. Sub-sistema do Dão.....	82
B.7.3.1. Lajeosa do Dão .....	82
B.7.4. Sub-sistema de Canas de Santa Maria .....	83
B.7.4.1. Canas de Santa Maria .....	83
B.7.5. Sub-sistema de Lobão.....	84
B.7.5.1. Lobão da Beira .....	85
B.7.6. Sub-sistema Nascente .....	85
B.7.6.1. Parada de Gonta, Sabugosa e São Miguel do Outeiro.....	85
B.7.7. Sub-sistema Vilar-Fráguas .....	86
B.7.7.1. Vilar de Besteiros .....	87
B.7.7.2. Mosteiro de Fráguas.....	87
B.7.8. Outros Aglomerados .....	87
<b>C. Vectores Estratégicos de Desenvolvimento .....</b>	<b>89</b>
C.1. A Interioridade: Problema ou Oportunidade?.....	89
i. Interior: uma oportunidade .....	89
ii. O problema das baixas densidades .....	90
iii. As políticas.....	90

C.2. Estratégia Local.....	91
iv. O sector primário.....	94
v. O sector secundário.....	94
vi. O sector terciário.....	94
<b>D. Proposta.....</b>	<b>95</b>
D.1. A estrutura do Ordenamento.....	98
D.1.1. Solo Rural.....	98
D.1.2. Solo Urbano.....	101
<b>E. Tipologias de Ocupação do Território.....</b>	<b>105</b>
E.1. Estrutura de Desenvolvimento.....	105
<b>F. Perímetros Urbanos e Aglomerados Rurais.....</b>	<b>107</b>
F.1. Território do Caramulo.....	107
F.2. Território de Besteiros.....	110
F.3. Território do Dão.....	114
<b>G. A ‘Consolidação’ do Espaço Natural.....</b>	<b>117</b>
G.1. Estrutura Ecológica Municipal.....	117
G.2. Espaço Florestal.....	120
G.3. REN.....	122
G.4. RAN.....	123
<b>H. Os números do ordenamento.....</b>	<b>124</b>
<b>I. Unidades de Desenvolvimento Específico.....</b>	<b>128</b>
I.1. Infra-estruturas de Apoio à Actividade Económica.....	128
I.2. Turismo.....	132
I.2.1. Saúde e Bem-Estar.....	132
I.2.2. Praias Fluviais.....	133
I.2.3. Espaços de Recreio e Lazer.....	134
I.2.4. Dão Ecopista.....	134
I.3. Cultura.....	135
I.4. Energia.....	135
I.5. Infra-Estruturas Rodoviárias.....	138

I.6. Infra-Estruturas Ambientais .....	139
I.7. Requalificação de Zonas Lúdico – Ambientais .....	139
<b>J. Intervenções Previstas .....</b>	<b>141</b>
J.1. Eixos de Intervenção .....	141
J.2. Inovação e Competitividade .....	141
J.3. Actividades Agro-Florestais e Desenvolvimento Rural .....	143
J.4. Turismo, Cultura e Lazer .....	144
J.5. Energia .....	148
J.6. Sistema Urbano .....	149
J.7. Educação .....	150
J.8. Sistema de Acessibilidades e Transportes .....	151
J.9. Sistema Ambiental .....	152
J.10. Desporto e Juventude .....	154
J.11. Novas Tecnologias .....	155
J.12. Saúde, Acção Social e Habitação .....	156
J.13. Segurança e Protecção Civil .....	157
J.14. Modernização Administrativa .....	157
<b>K. Acessibilidades .....</b>	<b>158</b>
Internacional / Ibérico .....	159
Nacional / Regional .....	160
Supra-municipal / Municipal .....	163
<b>L. Sistematização das Intervenções Previstas .....</b>	<b>164</b>
<b>M. Análise SWOT .....</b>	<b>167</b>

## Índice de Quadros e Figuras

<b>Quadro 1.</b> Representações comparativas da Periferia Urbana .....	9
<b>Quadro 2.</b> Representações comparativas da Periferia Urbana .....	45
<b>Quadro 3.</b> População da Rede Dinâmica Principal segundo a dimensão dos aglomerados. ....	66
<b>Quadro 4.</b> Eixos Relacionais Fundamentais. ....	67
<b>Quadro 5.</b> Sub-sistemas e Conglomerados Urbanos. ....	71
<b>Quadro 6.</b> Quantificação comparativa das categorias de espaço em solo urbano. ....	125
<b>Quadro 7.</b> Quantificação das categorias de espaço na actual proposta de ordenamento. ....	126
<b>Quadro 8.</b> Sistematização das Intervenções Previstas .....	164
<b>Quadro 9.</b> Sistematização das Intervenções Previstas (cont.) .....	165
<b>Quadro 10.</b> Sistematização das Intervenções Previstas (cont.) .....	166
<b>Quadro 11.</b> Análise SWOT .....	168
<b>Figura 1.</b> Componentes Metodológicas. ....	12
<b>Figura 2.</b> Localização geográfica das Participações. ....	19
<b>Figura 3.</b> Registos cartográficos dos percursos pelo território. ....	23
<b>Figura 4.</b> Rede Fundamental de Cidades e Vilas na envolvente ao Concelho de Tondela. ....	27
<b>Figura 5.</b> Morfologia e relevo do concelho de Tondela. ....	34
<b>Figura 6.</b> Densidade hidrográfica do concelho. ....	35
<b>Figura 7.</b> Ocupação humana sobre a topografia do território. ....	36
<b>Figura 8.</b> Rede Inter-relacional na envolvente ao Concelho de Tondela. ....	50
<b>Figura 9.</b> Unidades homogéneas de delimitação territorial – Perspectiva Esquemática. ....	52
<b>Figura 10.</b> Unidades homogéneas de delimitação territorial. ....	53
<b>Figura 11.</b> Reserva Ecológica Nacional. ....	54
<b>Figura 12.</b> Rede Viária Estruturante. ....	55
<b>Figura 13.</b> Densidades Populacionais. ....	56
<b>Figura 14.</b> S. João do Monte – Território do Caramulo. ....	57
<b>Figura 15.</b> Cidade Tondela – Território Central. ....	59
<b>Figura 16.</b> A ‘conurbação’ da cidade. ....	60
<b>Figura 17.</b> Lageosa do Dão. ....	62
<b>Figura 18.</b> Caldas de São Gemil: vistas panorâmicas e vista aérea. ....	63
<b>Figura 19.</b> Concelho de Tondela: Rede Dinâmica Principal. ....	66
<b>Figura 20.</b> Concelho de Tondela: Eixos Relacionais Fundamentais. ....	68
<b>Figura 21.</b> Concelho de Tondela: Sub-sistemas Urbanos. ....	69
<b>Figura 22.</b> Cidade de Tondela: Núcleo Antigo e ‘Cidade Nova’. ....	73
<b>Figura 23.</b> Cidade de Tondela: Tondela-Cidade e Área Urbana Alargada. ....	76
<b>Figura 24.</b> Vista do Vale de Besteiros a partir do Cabeço da Neve, na serra do Caramulo. ....	80
<b>Figura 25.</b> Planta da Estrutura Ecológica Municipal. ....	120
<b>Figura 26.</b> Zona Industrial Municipal de Naia .....	129
<b>Figura 27.</b> Zona Industrial Municipal de Vilar .....	130
<b>Figura 28.</b> Zona Industrial de Lajedo .....	131

<b>Figura 29.</b> Zona Industrial de Carraposa .....	131
<b>Figura 30.</b> Parque Termal em Lageosa do Dão .....	133
<b>Figura 31.</b> Praia Fluvial de Sangemil .....	133
<b>Figura 32.</b> Praia Fluvial de São João do Monte .....	134
<b>Figura 33.</b> Museu Terra de Besteiros – Solar Sant’Ana .....	135
<b>Figura 34.</b> Parque Eólico Ventos do Caramulo .....	136
<b>Figura 35.</b> Parque Eólico Alto de Monção.....	137
<b>Figura 36.</b> Parque Eólico de Cadraço .....	137
<b>Figura 37.</b> Parque Urbano de Tondela .....	140
<b>Figura 38.</b> Mapa da Rede Ferroviária de Alta Velocidade. ....	160
<b>Figura 39.</b> Mapa cruzado da competitividade e da coesão, e sistema urbano nacional.....	161
<b>Figura 40.</b> Modelo Urbano de Referência: Corredores e Pólos de Integração Económica. ....	162

## A. Introdução

O actual Plano Director Municipal ( PDM ) de Tondela encontra-se em vigor desde 6 de Outubro de 1994, data da sua publicação em Diário da Republica. Considerando, a Câmara Municipal de Tondela, inadequadas as disposições consagradas no Plano Director Municipal, deliberou, por unanimidade, proceder à sua revisão, na sequência da decisão em Reunião de Câmara ocorrida a 8 de Fevereiro de 2000. Quinze anos é o tempo decorrido de vigência do Plano Director Municipal.

Durante este tempo foram múltiplas as alterações legislativas que levaram a sucessivos acertos do desenvolvimento dos trabalhos do PDM. Desde a introdução de figuras sectoriais de planeamento às alterações das Comissões de Acompanhamento, das divergentes visões sobre o território das múltiplas entidades com parecer vinculativo às alterações das condicionantes de ordem superior e, ainda, os diferentes mecanismos dos processos de participação, são algumas das razões que criaram uma instabilidade legislativa e técnica que fez, em Portugal, os processos de revisão dos PDM's serem mais longos que os próprios processos de elaboração.

Este documento pretende justificar o modelo de desenvolvimento territorial e de ocupação humana no município de Tondela, com base na história e em todos os seus processos de consolidação de sociabilidades e actividades económicas ao longo de séculos, com particular incidência das últimas décadas, avaliando o presente e perspectivando cenários para o futuro.

Do mesmo modo não se trata todo o território por igual uma vez que apresenta formulações distintas de acordo com as condições geográficas e topográficas que marcaram a ocupação e os modos de relação com a natureza. Mais tarde, com o advento da mobilidade mecânica, com privilégio do automóvel, as estradas vêm a marcar muito dessa ocupação e dirigem os modos de apropriação de modo diverso do que até então havia acontecido.

As formas de povoamento acompanham, assim, os paradigmas da mobilidade e das novas profissões. Neste quadro, a evolução dos serviços, particularmente nas grandes cidades mas também a multiplicidade de equipamentos municipais, vem originar uma nova forma de empregabilidade. Novas exigências na escolaridade e novas condições económicas da população impõem uma nova abordagem e uma relação cidade – campo totalmente diversa daquela que até então tinha acontecido.

De facto, entre outros fenómenos que determinaram formas de apropriação contemporânea do território, a diluição da fronteira entre o urbano e o rural é uma das mais evidentes e deveu-se à criação de um novo imaginário de vida, como se poderá constatar no quadro «Representações Comparativas da Periferia Urbana» de Dematteis que se incorpora neste relatório.

**Quadro 1.** Representações comparativas da Periferia Urbana (Anos 60 – Anos 90), Dematteis, 1998

Representações Comparativas da Periferia Urbana ( Anos 60 – Anos 90 )		
Critérios	Periferias da Cidade. Anos 60	Periferias da Cidade. Anos 90
<b>Posição Geográfica</b>	Em torno do centro, gravita sobre o centro	Periurbanização e «cidade difusa» reticular, distante dos centros principais
<b>Posição Geopolítica</b>	Espaço dominado pelo centro, suporte passivo do que o centro expõe ou não pode conter	Cidade «diversa», rede inter-conexa de sistemas urbanos autónomos, complementares e interdependentes
<b>Qualidade e Valores Humanos</b>	Espaços urbanos sem qualidade, em que os valores urbanos são sempre inferiores aos do centro e os valores meio ambientais inferiores aos do campo	Cidade «diversa» com alguns valores, sobretudo ambientais e de qualidade de vida, considerados superiores aos do centro
<b>Preferências</b>	Partes da cidade habitadas por aqueles que carecem de meios para viver no centro	Espaços habitados por quem não quer viver no centro
<b>Identities, Qualidades Formais</b>	Espaços edificados monótonos, sem ordem nem forma reconhecível, atípicos	Espaços labirínticos, mosaicos de lugares com qualidades formais próprias
<b>Tempo, História</b>	Espaços desprovidos de história, sem identidade, sem raízes. Espaços de modernização forçada dos emigrantes e da mobilidade social e territorial	Espaços enraizados na sua preexistência e nas suas tramas sociais, com sentido territorial de pertença.
<b>Conflito e Cooperação</b>	Bairros do conflito construtivo capital-trabalho, da coesão das classes	Lugares das ' vantagens competitivas ' e da afirmação individual
<b>Inovação</b>	Lugares de experimentação social: serviços colectivos, obras públicas, planeamento urbanístico	Lugares de novos estilos de vida, das novas classes sociais emergentes, da relação local / global não mediada pelos centros metropolitanos

Neste quadro pode-se observar, em síntese, os novos imaginários sociais com implicações na ocupação do território que se deram nos últimos anos o que gerou a melhoria das condições de vida as quais se vieram a manifestar mais vincadamente ao longo dos anos 90 e princípios do século XXI..

Porém, a crise sentida em todo o Ocidente e a responsabilização atribuída ao sector financeiro provocaram fenómenos de recessão, o que veio inverter muita da tendência que até aqui existia quanto ao consumo e quanto ao modo como o mercado foi respondendo a todas as situações.

Deste modo é natural que alguns dos factores considerados no quadro 1 possam ter, muito recentemente, entrado em declínio, pese embora ainda não haver indicações precisas quanto a novas tendências de ocupação do território.

O que se tem verificado é antes uma diminuição clara e evidente no consumo do espaço para a construção civil quer para habitação unifamiliar, quer para edifícios multifamiliares por razões que se relacionam com o impacto social e económico que a crise instalada provocou nas famílias portuguesas.

Existem, no entanto, novos paradigmas de gestão territorial tendentes à sustentabilidade das intervenções que procuram, desde logo, limitar a ocupação do território preenchendo os interstícios urbanos, regenerando os centros, promovendo a proximidade entre a função residencial e os serviços quotidianos de apoio.

Assim, tendo em conta todos os factores assinalados anteriormente encontrou-se um modelo de desenvolvimento que procurou tornar equilibrada a relação cidade – campo e centro – periferia, recusando-se maniqueísmos desenvolvimentistas e dogmas persistentes em modelos de desenvolvimento estereotipados e traçados a régua e esquadro, longe do território concreto.

Este ordenamento que se propõe é em Tondela e de Tondela. Ele não é aplicável noutra qualquer lugar porque teve origem há mais de meia dúzia de anos, em trabalhos de campo do PDM, com base em relações participadas com principais actores. Por isso este ordenamento é único, não reproduzível por melhor “boa-prática” que, eventualmente, consubstancie.

Ao longo do presente documento pretende-se estabelecer e consolidar o enquadramento do processo, a metodologia prosseguida, e a afirmação da proposta de ordenamento do território entretanto gizada.

No último ponto, correspondente ao anexo, encontram-se as fichas com uma caracterização mais pormenorizada dos aglomerados bem como uma análise propositiva para cada um.

Por fim, dever-se-á aprofundar os temas referenciados no presente documento no Relatório específico sobre morfologia urbana que é parte integrante deste Plano Director Municipal.

## A.1. Enquadramento Legal

A tramitação desse processo ocorreu tendo por base a legislação vigente na matéria, em concreto a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo ( Lei n.º 48/98 de 11 de Agosto ) e o respectivo diploma de desenvolvimento, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ( Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro).

Em sede de dinâmica de alteração, revisão e suspensão dos instrumentos de gestão territorial em ambos se refere que:

- ▶▶ A alteração dos instrumentos de gestão territorial pode decorrer:
  - ▶ Da evolução das perspectivas de desenvolvimentos económico e social que lhes estão subjacentes e que os fundamentam, desde que não ponham em causa os seus objectivos globais;
  - ▶ Da ratificação de planos municipais ou da aprovação de planos especiais de ordenamento do território que com eles não se compatibilizem;

- ▶ Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respectivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afectem as mesmas.
  
- ▶▶ A revisão dos planos municipais e especiais de ordenamento do território decorre da necessidade de actualização das disposições vinculativas dos particulares contidas nos regulamentos e nas plantas que os representem.
  
- ▶▶ A suspensão dos instrumentos de gestão territorial pode decorrer da verificação de circunstâncias excepcionais que se repercutam no ordenamento do território pondo em causa a prossecução de interesses públicos relevantes.

Refere ainda, mais adiante, que a revisão dos planos especiais e dos planos municipais de ordenamento do território pode decorrer:

- ▶▶ Da necessidade de adequação à evolução, a médio e longo prazo, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que determinaram a respectiva elaboração, tendo em conta os relatórios de avaliação da execução dos mesmos;
  
- ▶▶ De situações de suspensão do plano e da necessidade da sua adequação à prossecução dos interesses públicos que a determinaram.

No caso específico de Tondela e do seu Plano Director Municipal, a necessidade de revisão deste instrumento de gestão territorial decorre da evolução das perspectivas de desenvolvimento económico e social e da necessidade de adequação a essa evolução, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais; da necessidade de actualização das disposições vinculativas dos particulares; e do estabelecimento de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

## B. Metodologia Adoptada

A metodologia adoptada para a prossecução da definição das propostas do plano em termos da organização e estruturação global do ordenamento concelhio integra três grandes componentes (Figura 1):

- ▶▶ Processuais e de debate | troca de informação  
Que têm que ver com as estratégias, programas e políticas municipais, as condicionantes técnicas e de enquadramento processual, as relações com a comunidade e os encontros com os representantes do meio político (câmara municipal, juntas de freguesia), o meio associativo (dos prestadores de serviços colectivos, nomeadamente de saúde, educação, segurança e protecção civil), o inter-relacionamento com o enquadramento legal e as condicionantes, e a efectivação das relações de trabalho com as entidades públicas e privadas.

▶▶ Diagnóstico

Relacionadas com as questões de conhecimento e leituras do território, traduzidas na análise e prospectiva das condições naturais e urbanas, trabalhamos com base na verificação dos compromissos e das situações de apetência e pressão localizacional, das expectativas de transformação, das diferentes formas de apropriação do território, do sistema urbano municipal, dos aglomerados, das infra-estruturas, das acessibilidades e das componentes naturais, ambientais e paisagísticas.

▶▶ Proposta

Que direccionam para as propostas e estratégias de estruturação e da ordenação do território municipal. Consubstanciam as propostas, as unidades territoriais, as oportunidades de desenvolvimento. Afirmam a consolidação do sistema urbano municipal em simbiose com o sistema natural: as inter-relações natural / humano, construído / não construído, espaço público / privado.

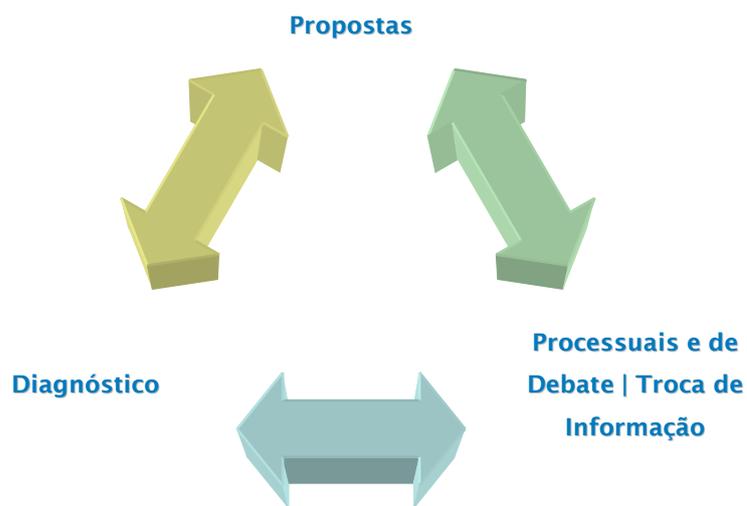


Figura 1. Componentes Metodológicas.

## B.1. A construção e debate da informação pertinente

Ao longo deste ponto pretende-se apresentar os planos, programas e projectos urbanos com incidência no município de Tondela, no qual deve ser assegurado as suas compatibilizações com o PDM. E, ainda uma leitura de partida do PDM'94, nomeadamente através da constatação dos problemas, erros e limitações do mesmo, do seu grau de execução bem como o percurso pelo território de forma a garantir a compatibilização entre o urbano a propor e a componente natural que tanto se afirma no Município, tendo sempre em linha de conta o cumprimento da legislação em vigor.

### B.1.1. Planos, Programas e Projectos Urbanos | Orientações Estratégicas

O município de Tondela encontra-se actualmente em fase acentuada de transformação, em virtude da dinâmica de qualificação ocorrida nos últimos anos, inicialmente através da satisfação de um conjunto primordial de serviços básicos, posteriormente através da instalação e localização no território de equipamentos colectivos e, mais recentemente, através da qualificação social, ambiental, cultural, desportiva e de recreio e lazer.

Tal transformação corresponde à consagração de uma estratégia de desenvolvimento municipal, alimentada por um conjunto de preocupações e de recomendações provenientes de vários instrumentos, como sejam os programas internacionais e nacionais, da Agenda Local XXI, do PNPOT, do QREN, especiais, do POAA, regionais e sectoriais, do PROT-C (em elaboração), do PROF-DL, entre outros contributos.

Os planos municipais de ordenamento do território visam, entre outros objectivos, a tradução, no âmbito local, do quadro de desenvolvimento do território estabelecido nos instrumentos de natureza estratégica de âmbito nacional e regional [alínea a) do Artigo 70.º / RJIGT] e a definição de outros indicadores relevantes para a elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial [alínea l) do Artigo 70.º / RJIGT].

A própria elaboração de planos municipais de ordenamento do território obriga a identificar e a ponderar, nos diversos âmbitos, os planos, programas e projectos com incidência na área em causa, considerando os que já existam e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações [n.º 3 do Artigo 74.º / RJIGT].

Neste seguimento, transcrevem-se sumariamente as orientações estratégicas | opções de desenvolvimento dos Instrumentos de Gestão Territorial de hierarquia superior na sub-região de Dão Lafões e na área abrangida pelo Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira e que a revisão do Plano Director Municipal visa integrar.

## Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

O PN POT constitui o quadro de referência para o desenvolvimento de um conjunto de instrumentos de gestão territorial que intervêm nos domínios temáticos e gerais que vêm desenvolver e concretizar as suas orientações universais, e âmbitos de intervenção.

Apresenta um modelo territorial articulado com a Estratégia Nacional de Desenvolvimento sustentável que estabelece uma visão estratégica do território nacional com objectivos gerais de desenvolvimento económico, coesão social e protecção ambiental.

O PN POT é o quadro de referência nacional para a implementação de um conjunto de estratégias e planos sectoriais associados, devendo orientar os modelos territoriais que vierem a ser definidos no âmbito regional, sub-regional e local, segundo a seguinte hierarquia:

- ▶ Planos Sectoriais
- ▶ Planos Especiais de Ordenamento do Território
- ▶ Planos Regionais de Ordenamento do Território
- ▶ Planos Intermunicipais de Ordenamento do Território
- ▶ Planos Municipais de Ordenamento do Território, subdivididos em:
  - \_ Plano Directores Municipais
  - \_ Planos de Urbanização
  - \_ Planos de Pormenor
- ▶ Programas de Acção Territorial

Sendo que as orientações e medidas que serão vertidas para estes instrumentos de gestão territorial desenvolvem-se segundo os princípios definidos na Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território (Aprovada pela Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, com as alterações introduzidas por Lei n.º 54/2007, de 31 de Agosto) e no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, diploma alterado pelos Decretos-Lei n.º 53/2000, de 7 de Abril, 310/2003, de 10 de Dezembro, 316/2007, de 19 de Setembro, 46/2009, de 20 de Fevereiro e pelas Leis n.º 58/2005, de 29 de Dezembro e 56/2007, de 31 de Agosto).

O PN POT refere, na parte relativa à sub-região de Dão-Lafões, *que Viseu consiste na aglomeração mais estruturante deste território embora inserido num espaço de pouca dinâmica demográfica...* E que a *capacidade de Viseu estruturar uma aglomeração urbana alargada (Mangualde, S. Pedro do Sul, Tondela, Nelas...) será determinante para a dinâmica de desenvolvimento desta área.*

*O reforço do peso de Dão-Lafões na economia nacional, para que apontam as dinâmicas da última década<sup>1</sup>, exige uma boa articulação de medidas de suporte ao crescimento dos serviços com políticas dirigidas ao reforço da base industrial.*

Assim, as opções para o Desenvolvimento do Território Dão-Lafões, expressas do PNPO, passam por:

- \_ Sustentar o dinamismo de Viseu, reforçando a sua articulação com as cidades do Centro Litoral, e valorizar o seu papel estratégico para a estruturação de um eixo de desenvolvimento que se prolongue para o interior até à Guarda;
- \_ Reforçar a dinâmica industrial do sistema urbano sub-regional, de forma a suportar a base económica do “território de Viseu”;
- \_ Assegurar que a aposta de Viseu no ensino superior conduz à exploração de sinergias entre as suas várias componentes (universitário, politécnico, público e privado) para estimular um ambiente favorável à investigação e ao empreendedorismo e para desenvolver infra-estruturas de suporte a actividades intensivas em conhecimento e tecnologia, em articulação com as Universidades do litoral e das regiões fronteiriças de Espanha;
- \_ Explorar a posição estratégica de Viseu na rede de transportes nacional e transeuropeia;
- \_ Preservar as condições de genuinidade dos produtos regionais de qualidade e reforçar a sua projecção e imagem nos mercados nacionais e internacionais;
- \_ Fomentar o turismo através da criação de um produto turístico sub-regional que combine o potencial existente nas múltiplas vertentes: cultura e património, natureza e paisagem, turismo activo, termalismo e turismo de saúde, enoturismo, gastronomia;
- \_ Estruturar o sistema urbano sub-regional, apostando na especialização e complementaridade de equipamentos, infra-estruturas e funções urbanas, suportadas por soluções eficientes e inovadoras em matéria de mobilidade.

Por conseguinte, o município de Tondela, como município integrante da aglomeração urbana alargada em torno de Viseu, terá de fortalecer as suas relações com Viseu e restantes aglomerados que compõem esta aglomeração urbana, por forma a conseguir acompanhar e aproveitar as opções de Desenvolvimento traçadas para este Território.

### **Plano Regional de Ordenamento Florestal de Dão-Lafões**

Os Planos Regionais de Ordenamento Florestal revestem a natureza de planos sectoriais que desenvolvem regionalmente as orientações preconizadas no sistema de planeamento florestal português. O município de Tondela encontra-se abrangido pelo PROF Dão-Lafões (Decreto Regulamentar n.º 7/2006 de 18 de Julho).

---

<sup>1</sup> Os cenários de crescimento económico apontam para um sério problema de suporte à base económica deste território. No horizonte 2020, a indústria representará apenas uma pequena parcela do crescimento.

O Plano Regional de Ordenamento Florestal de Dão – Lafões está inserido no núcleo central norte da Região Centro de Portugal Continental, enquadrando-se na região NUTS do nível II Centro, do território NUTS III do Dão e Lafões. É constituído por 15 municípios pertencentes aos distritos da Guarda e Viseu.

O PROF Dão-Lafões caracteriza a sub-região como *uma região que apresenta um elevado potencial produtivo lenhoso, para o qual contribui um conjunto de espécies como o pinheiro-bravo, o eucalipto, o carvalho-alvarinho, o carvalho-negral, o carvalho-cerquinho, e o castanheiro. A silvopastorícia caça e pesca desempenham igualmente um papel importante na economia desta região. As características orográficas e edafo-climáticas que a caracterizam, fazem com que a protecção seja um factor importante a considerar, devendo articular-se com as demais funções que ocupam este espaço numa perspectiva multifuncional.*

O PROF Dão-Lafões estabelece os seguintes objectivos estratégicos para esta sub-região:

- \_ Aproveitamento de matos e resíduos florestais para energia com consequente redução dos custos de exploração e manutenção.
- \_ Promover uma silvicultura que não crie restrições para a pesca, caça e o recreio associado a estas actividades.
- \_ Adequar a distribuição da floresta de produção às zonas com maior potencial produtivo.
- \_ Executar planos de gestão para terrenos públicos tornando-os modelos a seguir pelos particulares (criação de matas modelo).
- \_ Promover a certificação tanto da gestão florestal como dos produtos florestais lenhosos e não lenhosos.
- \_ Promover o potencial da pesca e da caça na dinamização turística (gestão cinegética que vise compatibilizar a exploração da caça com as necessidades de recreio).
- \_ Promover a criação de áreas com dimensão que permita a viabilidade da gestão florestal.
- \_ Promover uma visão empresarial florestal através da certificação de gestão florestal sustentável e dos Fundos Imobiliários Florestais.
- \_ Aumentar o conhecimento técnico na gestão florestal.
- \_ Diversificar as espécies florestais e multifuncionalidade dos espaços florestais.
- \_ Promover formas de exploração dos espaços florestais que sejam geradoras de emprego.
- \_ Promover descontinuidades no coberto arbóreo.
- \_ Apostar, no longo prazo, em espécies e modelos silvícolas mais adaptados às condicionantes criadas pelas alterações climáticas.
- \_ Promover a criação de áreas de exploração florestal com dimensão que garantam a viabilidade do investimento.
- \_ Melhorar a eficácia da detecção de fogos e da primeira intervenção.
- \_ Elaborar uma rede local multidisciplinar de saber.

O município de Tondela insere-se nas sub-regiões homogéneas denominadas por Floresta da Beira Alta, Caramulo, Terras do Dão e Entre Vouga e Mondego, para as quais o PROF Dão-Lafões estabelece objectivos específicos, os quais a revisão do PDM não poderá ignorar.

## Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira

O Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira ( POAA ) é um plano especial de ordenamento do território ( publicado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 186/2007, de 21 de Dezembro ), que tem a natureza de regulamento administrativo e prevalece sobre os planos intermunicipais e municipais de ordenamento do território.

O POAA estabelece a definição e a regulamentação dos usos preferenciais, condicionados e interditos na sua área de intervenção. Assim, o ordenamento do plano de água e da zona envolvente procura conciliar a forte procura desta área com a conservação dos valores ambientais e ecológicos existentes, principalmente, com a preservação da qualidade da água. Pretende-se, ainda, o aproveitamento dos recursos naturais existentes, através de uma abordagem integrada das potencialidades e das limitações do meio, com vista à definição de um modelo de desenvolvimento sustentável para o território.

Em conformidade estabelece como:

- \_ Usos principais: abastecimento municipal, rega, indústria e produção de energia.
- \_ Usos secundários: pesca, banhos e natação, navegação a remos e à vela (actividades permitidas com restrições).

Assim, constituem-se objectivos gerais deste plano especial de ordenamento do território, enunciados no regulamento:

- \_ Definir regras de utilização do plano de água e da zona envolvente da albufeira, de forma a salvaguardar a defesa e qualidade dos recursos naturais, em especial os hídricos;
- \_ Definir regras e medidas para usos e ocupação do solo que permitam gerir a área objecto de plano, numa perspectiva dinâmica e interligada;
- \_ Aplicar as disposições legais e regulamentares vigentes, quer do ponto de vista de gestão dos recursos hídricos, quer do ponto de vista do ordenamento do território;
- \_ Planear de forma integrada a área envolvente da albufeira;
- \_ Garantir a sua articulação com planos, estudos e programas de interesse local, regional e nacional, existentes ou em curso, nomeadamente com o Plano de Bacia Hidrográfica do rio Mondego;
- \_ Compatibilizar os diferentes usos e actividades existentes e ou a serem criados, com a protecção e valorização ambiental e finalidades principais da albufeira;
- \_ Identificar, no plano de água, as áreas mais adequadas para a conservação da natureza e as áreas mais aptas para actividades secundárias, prevendo as compatibilidades e complementaridades entre as diversas utilizações.

Já no relatório são enunciados três grandes Domínios Prioritários de Intervenção:

- \_ Salvaguarda dos Usos Principais de Albufeira, através da recuperação e Prevenção da Qualidade da Água e de um Plano de Monitorização;

- \_ Protecção e Valorização dos Ecossistemas, através da Promoção da Qualidade dos Ecossistemas e da Biodiversidade em Geral, Conservação de habitats e Espécies de Interesse Conservacionista, da Promoção da Educação Ambiental e do Plano de Monitorização;
- \_ Definição e Compatibilização dos Usos Secundários da Albufeira, através da definição e Promoção de Actividades associadas ao recreio, lazer e turismo e em particular, associadas ao usufruto do plano de água.

## Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro

O Plano Regional de Ordenamento do Território, PROT Centro, ainda em elaboração, como instrumento fundamental de articulação entre o PNPOP e os diversos instrumentos de política sectorial com expressão territorial, e os instrumentos de planeamento municipal, constitui a oportunidade de criar uma nova perspectiva sobre a inclusão da região centro no espaço nacional, de definir modelos de desenvolvimento que reforcem o potencial dos sistemas urbanos, científico e tecnológico e explorem a vantagem das novas acessibilidades e promovam a protecção e valorização dos seus recursos naturais e culturais.

O PROTC refere, que ao nível da população na região Centro, a maior e mais dinâmica mancha populacional se concentra na Beira Litoral. Seguidamente, aí se destaca a importância da Beira Alta ou Planalto Beirão, com ênfase da região em torno de Viseu, a qual forma uma constelação de pequenos e médios aglomerados que se alternam ou misturam com os retalhos agrícolas das bacias do Dão, Mondego e do Alva até ao sopé da Estrela (a nascente) ou do Caramulo (a poente).

Ao nível das opções estratégicas, e integradas já no modelo de desenvolvimento que o PROTC pretende criar, perspectivam-se algumas indicações para a unidade territorial na qual se insere o município de Tondela (sistema urbano de Viseu, com o núcleo duro constituído pelos municípios de Viseu, Tondela, Nelas, Mangualde), a saber:

- \_ Posição estratégica face ao eixo do IP5 / A25 (Aveiro – Vilar Formoso) e na ligação a Coimbra e Vila Real/Chaves (IP3);
- \_ Reforço da massa crítica da constelação urbana polarizada por Viseu (Mangualde, Nelas, Tondela, S. Pedro do Sul); associar uma “segunda coroa” (Oliveira do Hospital, Seia, Gouveia, sobre o IC7), aproveitando o reforço de acessibilidade permitido pelo IP3, IC12 (Santa Comba/Nelas), IC37 (Nelas/Seia) e pela linha da Beira Alta; posição de polaridade partilhada, no Corredor do Lafões (com Aveiro) e na zona da albufeira da Aguieira (com Coimbra)
- \_ Reforço da centralidade de Viseu (ensino especializado, saúde, administração pública/nível sub-regional, instituições culturais, serviços ao consumo final; serviços às empresas);
- \_ Rarefacção/envelhecimento demográfico e importância da rede de pequenos aglomerados (vilas e cidades de pequena dimensão);
- \_ Atractividade industrial (fileiras automóvel e madeiras);
- \_ Importância do Mondego e do Alva; Barragens da Aguieira; Planos de Bacia e fecho dos sistemas em alta de água e saneamento;

\_ Produtos agrícolas de qualidade e diferenciação.

Opções que a revisão do PDM procura incorporar e desenvolver ao longo da sua proposta.

### B.1.2. As Participações Prévias

Na sequência da decisão da Câmara Municipal de Tondela de proceder à elaboração da revisão do Plano Director Municipal, teve lugar o cumprimento da obrigação resultante do RJIGT de publicitação da deliberação, nomeadamente nos meios de comunicação e no Diário da República, cuja publicação aconteceu através do Edital n.º 378/2000 (2.ª série) - AP (D.R. n.º 208, Série II, Apêndice n.º 129/2000 de 2000-09-08).

No cumprimento do estipulado no Artigo 77.º do RJIGT, que à data, estabelecia um período de 30 dias, após publicitação da deliberação decorreu a fase de discussão pública com o objectivo precípuo de formulação de sugestões e apresentação de informações, a serem consideradas no âmbito do respectivo procedimento.

Nesse período, e ao longo do processo de revisão do PDM, os serviços da Câmara Municipal têm vindo a registar as participações dos seus munícipes, actualmente com mais de 190, incidindo essencialmente sobre as freguesias de Castelões e Molelos e sobre os Tipos B, Extensões de Perímetros, e Tipos A, Grandes Expansões, como se pode verificar através da figura seguinte.

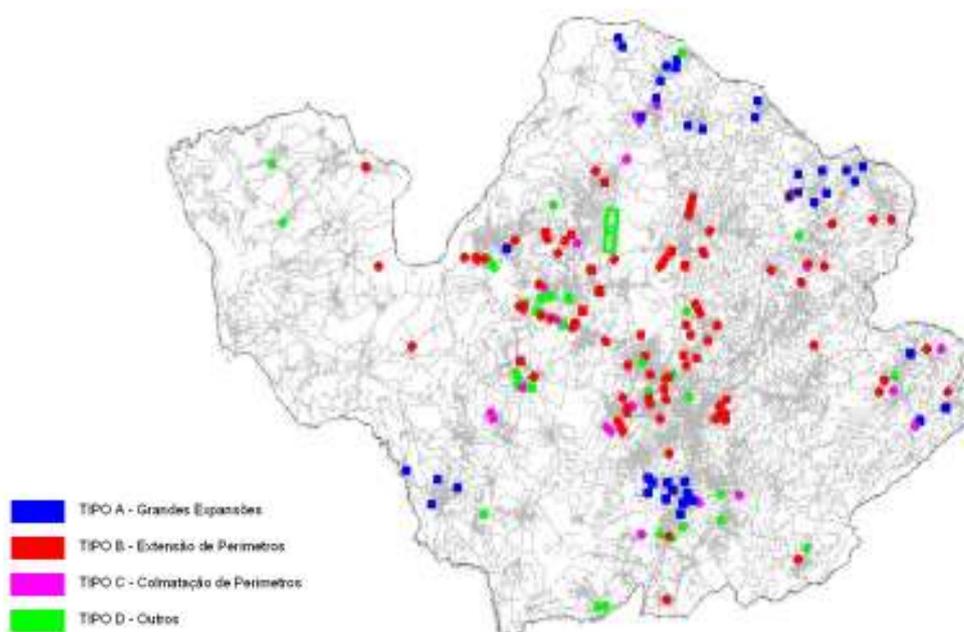


Figura 2. Localização geográfica das Participações.

### B.1.3. A Leitura de Partida do PDM'94

A necessidade de revisão do Plano Director Municipal, e como já resultou exposto supra, decorre da evolução das perspectivas de desenvolvimento económico e social e da necessidade de adequação a essa evolução, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais; da necessidade de actualização das disposições vinculativas dos particulares; e do estabelecimento de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Importa referir que na reunião de câmara ocorrida a 8 de Fevereiro de 2000, na qual se deliberou a revisão do PDM a Câmara Municipal de Tondela, foi apresentado um parecer dos seus Serviços Técnicos salientando uma listagem de razões conducentes à necessidade de revisão, tal como consta na acta da reunião supra mencionada:

- a) *Limitações da base cartográfica sobre o qual foi elaborado, traduzidas por divergências entre a Carta de Condicionantes e a Carta de Ordenamento, divergências entre a Carta de Condicionantes e as Cartas da RAN (Reserva Agrícola Nacional) e REN (Reserva Ecológica Nacional);*
- b) *A dinâmica que se tem vindo a verificar e que se continua a verificar de construção de novas infra-estruturas de licenciamento de obras e loteamentos recomenda uma reavaliação das propostas do Plano;*
- c) *O próprio regulamento do PDM previa que o documento fosse objecto de revisão no prazo de 10 anos a contar da data da sua entrada em vigor;*
- d) *Tendo em consideração o facto de existirem meios e métodos de trabalho (informática, cartografia, etc.) que possibilitam não só reavaliar determinadas condicionantes que impedem sobre o território, bem como uma melhor apresentação, interpretação e leitura do Plano.*

Uma vez que, conforme o disposto no Artigo 20º do Decreto-Lei n.º 69/90, as circunstâncias invocadas não eram passíveis de alteração nem passavam pela simples execução de um Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor, foi então efectuado o pedido de revisão do Plano Director Municipal de Tondela.

Assim, e decorridos 6 anos desde a entrada em vigor do Plano Director Municipal de Tondela, deu-se início ao seu processo de revisão com a publicitação do Edital n.º 378/2000 <sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Edital n.º 378/2000 (2.ª série) - AP (D.R. n.º 208, Série II, Apêndice n.º 129/2000 de 2000-09-08)

#### B.1.4. A Cartografia

Uma das características que evidencia lacunas evidentes no âmbito do PDM'94, constatado ao longo da sua vigência e gestão, e confirmado na fundamentação que acompanhou a deliberação da elaboração da revisão do plano, refere-se à qualidade da cartografia utilizada.

Com efeito, a cartografia utilizada então correspondia à cartografia disponível, em papel, e à escala 1:25 000, com evidentes deficiências de representação e dificuldades de manuseamento e de trabalho.

Actualmente, com o desenvolvimento das tecnologias de informação e comunicação, e com a evolução no âmbito dos instrumentos de representação cartográfica digital, e da capacidade do hardware e da funcionalidade e adaptabilidade do software, é possível servirmo-nos de elementos mais poderosos no apoio ao processo.

Neste sentido, entendeu a Câmara Municipal de Tondela, proceder ao levantamento e produção de uma nova cartografia em suporte digital, à escala 1:2 000 e 1: 5 000, a qual foi desenvolvida pelo IT-GEO, com referência a Março de 2006.

Com estas ferramentas, dispõe-se assim de um poderoso instrumento que permite formas elaboradas de gestão e monitorização da transformação territorial, no âmbito da implementação de um sistema de informação geográfica municipal.

#### B.1.5. As Entidades

Ao abrigo do disposto no nº1 do artigo 157º do Decreto-Lei nº380/99, de 22 de Setembro, e do nº4 do artigo 6º do Decreto-Lei nº69/90, de 2 de Março, na redacção introduzida pelo Decreto-Lei nº155/97, de 24 de Junho, *a elaboração de um plano director municipal impõe sempre a constituição de uma comissão técnica integrada por representantes do Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território, em especial da respectiva comissão de coordenação regional, que preside, e da Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, do Ministério da Economia, do Ministério da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas, do Ministério do Ambiente, do Ministério da Cultura e de outras entidades públicas cuja participação seja aconselhada no âmbito do plano.*

Neste contexto, ao longo do processo têm sido fomentadas tais relações de trabalho, quer no âmbito das reuniões da CTA, quer em reuniões e encontros parcelares de trabalho o que se fez não só junto de entidades que estão presentes na CTA, mas mesmo de outras que, ainda que ausentes na CTA, se revelam essenciais consultar e cujo contributo é também importante.

Com a alteração introduzida pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, ao regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), *'a avaliação do funcionamento das comissões mistas de coordenação, à luz da experiência colhida, sobretudo, no âmbito dos processos de revisão dos planos*

*directores municipais já iniciados, permitiu verificar que a respectiva composição, demasiado alargada e, por isso, pouco operativa, não permitiu alcançar os objectivos de coordenação de interesses que se encontravam subjacentes ao modelo de composição então prevista. Importa, por isso, concretizar ... as alterações introduzidas no RJIGT pelo Decreto -Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, no que se refere à designação, à constituição, à composição e ao modelo de funcionamento da comissão de acompanhamento, simplificando os procedimentos e procedendo à desregulamentação de actos e formalidades não essenciais, em concretização dos princípios gerais a que obedeceu a citada alteração legislativa.’ (Portaria n.º 1474/2007, D.R. n.º 221, Série I-B de 2007-11-16).*

Tendo o Município optado por promover a conversão da CTA em CA (Comissão de Acompanhamento), determinada pelo Despacho n.º 22912/2008 (2.ª série) (D.R. n.º 268, Série II de 2003-11-19), a composição da CA, a qual atribui a sua presidência ao representante da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, integra representantes das seguintes entidades, para além da própria Câmara Municipal:

- ▶ Guarda nacional Republicana;
- ▶ Autoridade nacional de Protecção Civil;
- ▶ Administração da Região Hidrográfica do Centro, I.P.;
- ▶ Direcção-Geral de Energia e Geologia;
- ▶ Direcção Regional da Economia do Centro;
- ▶ Direcção Regional de Agricultura e Pescas do Centro;
- ▶ Autoridade Florestal Nacional;
- ▶ Instituto de Infra-estruturas Rodoviárias, I.P.;
- ▶ Direcção Regional de Cultura do Centro;
- ▶ EP – Estradas de Portugal;
- ▶ Turismo de Portugal, I.P.;
- ▶ Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico;
- ▶ Um representante da Assembleia Municipal;
- ▶ Câmara Municipal de Santa Comba Dão;
- ▶ Câmara Municipal de Mortágua;
- ▶ Câmara Municipal de Carregal do Sal;
- ▶ Câmara Municipal de Vouzela;
- ▶ Câmara Municipal de Águeda.

### **B.1.6. O Percurso pelo Terreno**

No decorrer da elaboração dos trabalhos de revisão do PDM de Tondela, a construção das suas propostas foi baseada fortemente nas diversas leituras do terreno, para além das técnicas que individualmente a equipa vem desenvolvendo. Também foram realizadas em conjunto com a Câmara Municipal e com as juntas de freguesia bem como pelo contacto directo e pela realização de inquéritos aos diversos actores.

As preocupações e interesses de desenvolvimento manifestados pelos movimentos associativos, responsáveis pelas unidades educativas, desportivas, de protecção e segurança pública, etc., foram também determinantes, para um maior conhecimento da realidade local ao nível desportivo, cultural, social, recreativo e económico, cujo o contributo para a consolidação da proposta foi fundamental.

A figura seguinte é exemplificativa da preocupação da permanência e deslocação pelo território municipal. A presença efectiva e a constatação 'in loco' são instrumentos poderosíssimos para uma maior percepção das situações e das dinâmicas em presença.



**Figura 3.** Registos cartográficos dos percursos pelo território.

Procurou-se, através do percurso pelo território, garantir a compatibilização entre o urbano a propor e a valorização da componente natural. Estes registos do percurso pelo terreno procuram ilustrar essa preocupação, em particular na definição da estrutura ecológica e na garantia da continuidade das linhas de água e suas margens.

### **B.1.7. O Cruzamento com outras Figuras do Plano | Unidades de Desenvolvimento Específico**

Os planos municipais de ordenamento do território visam, entre outros objectivos, a tradução, no âmbito local, do quadro de desenvolvimento do território estabelecido nos instrumentos de natureza estratégica de âmbito nacional e regional [alínea a) do Artigo 70.º / RJIGT] e a definição de outros indicadores relevantes para a elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial [alínea l) do Artigo 70.º / RJIGT].

A própria elaboração de planos municipais de ordenamento do território obriga a identificar e a ponderar, nos diversos âmbitos, os planos, programas e projectos com incidência na área em causa, considerando os que já existam e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações [n.º 3 do Artigo 74.º / RJIGT].

Neste âmbito têm vindo a ser desenvolvidas as compatibilizações necessárias entre os vários planos, programas e projectos com incidência no território municipal, de que se destacam o plano especial de ordenamento do território, Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira, o plano sectorial relativo ao

Plano Regional de Ordenamento Florestal de Dão-Lafões e os Planos Municipais como o Plano de Urbanização do Caramulo (cujas normas provisórias para a área abrangida por este Plano constam da Portaria 3/94, de 03 de Janeiro de 1994).

Em complemento a estes instrumentos, encontram-se em elaboração outras figuras cujas compatibilizações são igualmente necessárias, de que se destacam os trabalhos efectuados nesse sentido no âmbito do PROT-Centro.

### **B.1.8. O Cumprimento da Legislação em Vigor**

O quadro legal do sistema de planeamento nacional, em termos formais e regulamentares, é balizado pela Lei de Bases do Ordenamento do Território e Urbanismo (LBOTU, Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto).

Em sede da sua regulamentação são identificados instrumentos que a concretizam, os quais são descritos exaustivamente no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado inicialmente através do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro.

Na prossecução da elaboração da revisão do PDM de Tondela têm vindo a ser observadas todas as disposições legais aplicáveis, para além daquelas que o enformam, bem como as suas sucessivas alterações e regulamentações supervenientes e normas complementares e afins.

Destas destacam-se:

- ▶ as sucessivas alterações ao RJIGT, ocorridas através do Decreto-Lei n.º 53/2000 de 07 de Abril, do Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de Dezembro e, mais recentemente, pelo Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro, pela Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, pela Lei n.º 56/2007, de 31 de Agosto, pelo Decreto -Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro e pelo Decreto -Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro;
- ▶ a regulamentação dos conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial estabelecidos pelo Decreto Regulamentar 9/2009 de 29 de Maio;
- ▶ a regulamentação da cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, bem como na representação de quaisquer condicionantes, estabelecida pelo Decreto Regulamentar 10/2009 de 29 de Maio;
- ▶ a regulamentação dos critérios de classificação e de reclassificação do solo, bem como os critérios e as categorias de qualificação do solo rural e do solo urbano, estabelecidos pelo Decreto Regulamentar 11/2009 de 29 de Maio;
- ▶ a regulamentação do acompanhamento pela Comissão de Acompanhamento do processo de elaboração, alteração e revisão do plano director municipal (PDM) através da Portaria 1474/2007, de 16 de Novembro;

- ▶ a parametrização da articulação entre os serviços do Estado e a apreciação das entidades que incide sobre os planos municipais de ordenamento do território, através do Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território (Despacho n.º 6600/2004, 2.ª série, de 1 de Abril).
- ▶ a definição dos demais elementos que acompanham o plano director municipal que foram fixados pela Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro;
- ▶ a definição do processo de elaboração e aprovação da carta educativa e os seus efeitos, através do Decreto-Lei n.º 7/2003, de 15 de Janeiro de 2003;
- ▶ o estabelecimento das medidas e acções a desenvolver no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios, através do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de Junho, com alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 17/2009 de 14 de Janeiro;
- ▶ a aprovação do novo Regulamento Geral do Ruído, ocorrida pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, que para além de consubstanciar uma nova regulamentação nesta matéria, altera o Decreto-Lei n.º 310/3002 e a Portaria n.º 138/2005;

### B.1.9. A Avaliação do PDM'94

A Portaria n.º 290/2003, de 5 de Abril, no seu Artigo 9.º, veio clarificar a obrigação de a alteração ou revisão do PDM *assentar em avaliação que fundamente a necessidade do processo modificativo*, isto é, *deve ser acompanhada por um relatório fundamentado de avaliação da execução do plano director municipal e de caracterização da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que determinaram a respectiva elaboração*.

De um modo genérico, a apreciação global obtida através do relatório de avaliação do PDM'94, já realizado, possibilita as conclusões que referem a eficácia do mesmo em termos dos níveis de concretização dos equipamentos, do âmbito das propostas de ordenamento / zonamento, das intervenções turísticas e da lotação da actual área industrial, e a não utilização de outras áreas reservadas para actividades industriais.

No que respeita aos equipamentos propostos, verifica-se que no período decorrido, o município apresentou um nível de execução na ordem dos 61,3% no âmbito dos quais, para além da concretização das propostas previstas no PDM'94, de destaca a intervenção da autarquia em cerca de 90% do parque escolar, sobretudo ensino básico e pré-escolar, a qual se consubstanciou em avultados investimentos de requalificação do parque escolar existente, bem como na construção de outros que não se encontravam previstos.

O município, ao longo da vigência do PDM'94, tem vindo, assim, através da boa capacidade de desenvolvimento e dinâmica, a apostar numa série de novos equipamentos que trouxeram uma mais valia ao concelho de Tondela, investimentos importantes, principalmente sob o ponto de vista do impacto positivo causado não só à população mais jovem (equipamentos desportivos, culturais e lúdicos) mas também à população mais idosa (equipamentos sociais).

Apesar do baixo nível de concretização nas áreas dos planos propostos, a sua não execução é justificada pelo início do processo de revisão do PDM, sendo que as disposições constantes no PDM em vigor têm vindo a apresentar-se como suficientes para a ocupação destes espaços. Assim, os planos de urbanização de Tondela, de Canas de Santa Maria e de Campo de Besteiros foram abandonados na fase dos estudos prévios. Por sua vez, como o Plano de Urbanização do Caramulo já possuía, à data, estudos em fase avançada, foi do entendimento da Câmara Municipal prosseguir com a elaboração deste plano.

Ao nível da concretização em matéria de espaços industriais tem de se referir que o seu nível de execução foi pleno, estando esses espaços em pleno funcionamento e preenchidos quase na sua totalidade.

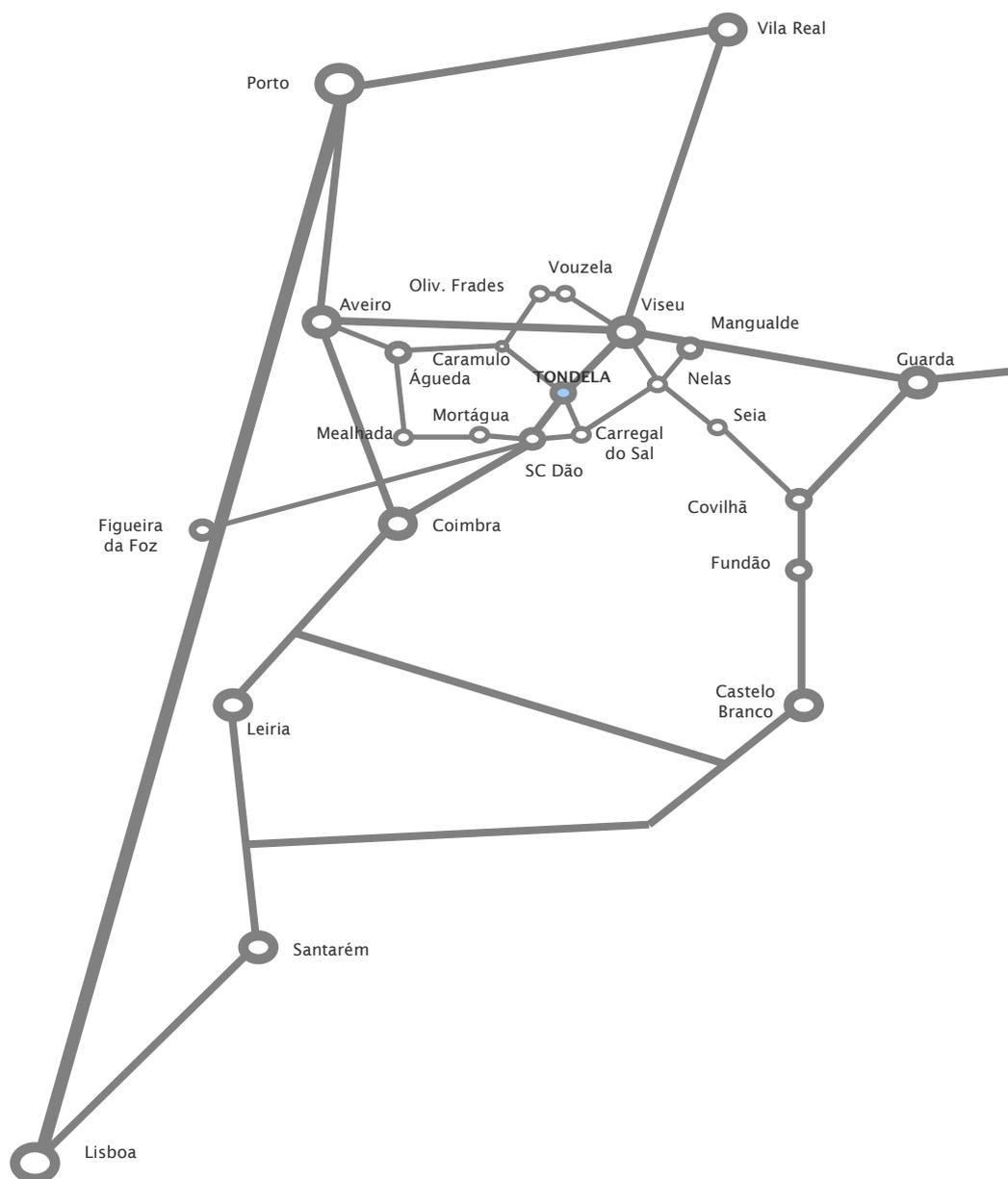
Assinala-se, ainda, a obtenção largamente conseguida da melhoria das condições infra-estruturais do Município, ainda que não directamente relacionadas com as propostas do PDM'94, mas que com certeza são produto da identificação e inventariação da realidade, que permitiu, posteriormente, a acção concertada da Câmara Municipal com os concessionários.

Por último, ainda referir que o Município tem vindo a apostar no sector do Turismo, através da implementação de um conjunto de equipamentos culturais e de empreendimentos turísticos, complementados por roteiros e políticas de divulgação dos seus recursos turísticos, em linha de continuidade pela obtenção da melhoria nas acessibilidades.

## B.2. Diagnóstico

### B.2.1. Condição Concelhia e Regional

A localização do concelho de Tondela na Região Centro e a sua dimensão associada às características idiossincráticas do relevo, da ocupação do território e das actividades económicas, bem como a diversidade tipo-morfológica que possui confere, a este concelho, uma capacidade de afirmação, à escala regional, muito significativa.



**Figura 4.** Rede Fundamental de Cidades e Vilas na envolvente ao Concelho de Tondela.

Num contexto regional as vantagens comparativas e competitivas do território de Tondela têm vindo a afirmar este Concelho como um dos mais dinâmicos da Região. No âmbito do Plano Director Municipal abordam-se aspectos essenciais tomando a sustentabilidade como um dos vectores fundamentais para a pressucação das políticas de desenvolvimento municipal.

A primeira referência vai para a Rede de Cidades na estrutura regional. Com o epicentro na capital de distrito, Viseu, todo este hinterland é marcado, por um conjunto de cidades de média e pequena dimensão que terão de ter estratégias conjuntas e complementares mas que devem também conferir coesão territorial e desenvolvimento equilibrado. (ver figura 5)

Desde logo o trabalho que importa ter em conta no contexto da NUT III “Dão-Lafões” que integra os municípios de Santa Comba dão, Oliveira de Frades, Viseu, SP Sul, Mangualde, Aguiar da Beira, Carregal do Sal, Nelas, Mortágua, Penalva do Castelo, Carrazeda de Ansiães, Sátão e Vila Nova de Paiva, para além do de Tondela.

Neste quadro destaca-se a dimensão desta NUT e a sua composição através de municípios reveladores de alguma massa crítica como se pode detectar pelo número e ocupação das áreas de serviços e indústria bem como pelas cidades que lideram cada um dos concelhos e os serviços que prestam.

A cidade de Viseu, como capital do distrito com o mesmo nome lidera a oferta de serviços qualificados, pese embora o extraordinário peso de Tondela nos sectores industrias e de serviços urbanos.

Porém Tondela, juntamente com o distrito de Aveiro, é também um município de charneira do distrito de Viseu através da zona do Caramulo que confina com Águeda. Esta posição geoestratégica tem trazido ainda vantagens competitivas do ponto de vista das redes municipais desta região.

### **B.2.2. A Demografia**

A análise da dinâmica demográfica torna-se fundamental quando se tratam questões relacionadas com os processos de planeamento e de ordenamento do território, e que vão desde a programação de equipamentos até à construção de um quadro de referência, que permita perspectivar e definir a evolução do concelho e, concomitantemente, estabelecer as linhas de orientação determinantes à elaboração de instrumentos de gestão territorial necessários a esse ordenamento.

Da análise e caracterização efectuadas, em maior detalhe no estudo de caracterização Demográfico, foram identificadas tendências e cenários que se sistematizam de modo conclusivo nas seguintes ilações:

- Genericamente, são dois os factores, de natureza distinta, que têm exercido influência na regressão demográfica: o decréscimo dos saldos natural e migratório. De facto, por um lado, a gradual diminuição da natalidade e o incremento de óbitos têm resultado num saldo natural negativo e, por

outro, a supremacia da população emigrante face à imigrante, que se traduz no saldo migratório igualmente negativo, contribuem para o decréscimo populacional verificado. No entanto é de referir que o último decénio tem revelado indícios de recuperação no que respeita ao fenómeno migratório, em virtude da diminuição da emigração, aparentemente resultado de melhorias sócio-económicas globais verificadas e que se traduziram no aumento da capacidade de atracção e fixação no concelho;

- Globalmente, no decénio 1991-2001, continua a verificar-se a tendência de crescimento populacional negativa, que se vem já desenhando desde a década de sessenta. Efectivamente, o concelho registou na última década um decréscimo populacional de cerca de 2,8 %, tendência esta oposta à verificada para a sub-região em que se insere ( Dão-Lafões ), que apresentou um crescimento da ordem dos 1,4 pontos percentuais.
- Aspecto marcante da demografia do concelho prende-se com a disposição intra-concelhia e a evolução quantitativa: no mesmo período intercensitário ( 1991-2001 ), apenas seis das vinte e seis freguesias do município registaram evoluções positivas do seu quantitativo populacional. A sede concelhia ( freguesia de Tondela ) apresentou o maior acréscimo populacional ( 35,4 % ), Parada de Gonta cresceu cerca de 7,3 %. Já Campo de Besteiros, Vilar de Besteiros, Molelos e São Miguel do Outeiro registaram crescimentos moderados ( 4,5 %, 3,4 %, 2,6 % e 0,9 %, respectivamente );
- A população residente do concelho está concentrada maioritariamente ( 53,3 % ) em lugares de dimensão populacional situados entre os 100 e os 500 habitantes, registando-se que, apenas 12,8 % da totalidade da população residente, se distribui por lugares de intervalo superior a 2000 habitantes;
- Constata-se uma redução acentuada do escalão da “população jovem”, decorrente de uma progressiva quebra da taxa de natalidade e, ainda, da retracção da classe dos “potencialmente activos”, tendência esta, que é acompanhada pelo aumento do escalão da população idosa;
- A estrutura etária da população concelhia evidencia ainda, de forma nítida, a entrada num período de dinâmica demográfica entendido como “fase de envelhecimento” ( em que a população idosa em 2001 ultrapassava o limiar de 10 % relativamente à totalidade da população ); este alargamento dos escalões etários superiores irá traduzir-se na natural intensificação da procura de equipamentos e serviços de apoio à “terceira idade” ( lares, centros de dia,... ), havendo por parte da edilidade a necessidade de programar todo um conjunto de serviços que se destinem a acolher as pessoas idosas que não possam ser autónomas ( assegurando as suas necessidades básicas ) e que permitam a manutenção destas pessoas no seu próprio meio familiar e social;
- O quadro evolutivo traçado tem condicionado a capacidade regenerativa da estrutura populacional do concelho. De facto, a manterem-se as actuais tendências demográficas é previsível um progressivo aumento da população dependente, à medida que os activos actuais transitam para os segmentos etários terminais da estrutura concelhia;
- Em termos prospectivos, estima-se ser pouco previsível que a população residente concelhia, em 2021, venha a adoptar valores inferiores a 30 mil habitantes ( com base nos dois métodos de cálculo

utilizados ), o que corresponderá, mesmo assim, a um decréscimo moderado à volta dos 3 % em relação à população residente em 2001;

- Por fim, dever-se-á à possibilidade da dinâmica demográfica de Tondela poder vir a sofrer alterações profundas perante um conjunto de “factores de mudança”, que poderão levar o Concelho a desempenhar um importante papel no contexto da região em que se insere, já que estes se reflectem ao nível da estratégia de desenvolvimento municipal e ao nível de uma nova reestruturação e dinamização sócio-económica. Assim, as apostas na dotação de uma imagem urbana qualificada da maioria dos centros dos aglomerados urbanos; na cobertura total da rede de infraestruturas básicas, pelo tratamento dos efluentes domésticos e industriais; na dotação de acessibilidades privilegiadas no contexto regional / nacional – IP 5, actual A 25, e IP 3; na promoção municipal de espaços de actividades económicas, capazes de atraírem empresas de natureza diversificada e não poluentes; e na promoção e fruição de um espaço de grande qualidade paisagística / ambiental / turística ( Caramulo ), constituem, entre muitas outras, linhas estratégicas indutoras do processo de desenvolvimento local ( municipal ).

### B.2.3. Habitação

O sector da habitação tem sido determinante no desenvolvimento do tecido urbano em particular, e no desenvolvimento local, em geral. Contudo, a abordagem da questão habitacional não poderá restringir-se apenas à importância que assume no ordenamento do território, tendo que se considerar, numa perspectiva integrada, também as questões da habitabilidade e qualidade de vida da população, sem no entanto, nunca “perder de vista” que se trata de um ramo do tecido produtivo local, quer por lhe estarem associados os subsectores económicos da “Construção Civil” e do “imobiliário”, quer ainda, pelo papel que representa em termos de emprego e nas políticas sociais. Neste contexto, não se poderá falar em desenvolvimento, na sua verdadeira acepção, se não forem satisfeitos os parâmetros mínimos de quantidade e qualidade de vida.

A análise efectuada no estudo de caracterização da habitação permite, desde logo, apontar algumas considerações sobre a situação do sector no concelho e eleger algumas pistas para a Edilidade poder definir um conjunto de orientações e medidas de política a seguir:

- As características rurais do concelho de Tondela e a importância do “Primário” na Sub-região de Dão-Lafões, como fonte de rendimento principal e complementar, aliadas ao tipo de exploração da terra em sistemas de minifúndio, e que determinam uma base económica específica com expressão territorial própria ( povoamento disperso ), estão na origem da tipologia habitacional predominante no município. Com efeito, a habitação unifamiliar continua a deter uma clara predominância, onde 15,2 % dos edifícios eram de um só piso e 60,6 % representava edifícios de dois pavimentos ( R/C+1 ). bem patente nestes indicadores o carácter difuso do modelo territorial e urbano da área de estudo;

- Há também a assinalar a fraca renovação do parque habitacional. Cerca de 27 % dos alojamentos ocupados como residência habitual foram construídos até 1960. No último decénio intercensitário ( 1991 / 2001 ), foram construídos cerca de 20 % do total de alojamentos ocupados no concelho em 2001. O período de dinâmica construtiva mais significativa identifica-se com a década de setenta, aparentemente resultante ( na sua maioria ) do investimento de emigrantes;
- Relativamente à totalidade de alojamentos familiares clássicos ( 16 112 ), há a realçar que cerca de 11,8 % se encontravam vagos e que 14,8 % destes constituíam o “stock” habitacional disponível no mercado para “venda” ou “arrendamento”. Cerca de 85,2 % ( 1618 ) do total de fogos clássicos representava o quantitativo dos que estavam para demolição ou noutras situações não especificadas;
- A constatação de um assinalável saldo migratório negativo conduz, aparentemente, para a situação de disponibilização de habitações, para um afrouxamento da procura e para um desagrar dos valores da pressão habitacional;
- Relativamente aos indicadores associados às condições de vida e qualidade urbana, aponta-se alguma melhoria quantitativa ( no período em análise ), que não necessariamente qualitativa ( dadas as deficiências ainda existentes quanto à cobertura das redes públicas ) da percentagem de alojamentos familiares com abastecimento de água e saneamento. Resultado comprovativo destas insuficiências, prende-se com o facto de:
  - Apenas 2224 alojamentos familiares do concelho usufruírem, nesta data, de abastecimento de água da rede pública;
  - Cerca de 1,6 % dos alojamentos familiares não beneficiar de energia eléctrica, o que evidencia que, em pleno Século XXI., existem ainda pessoas que não vivem com os padrões mínimos de qualidade de vida;
  - Aproximadamente 0,4 % dos alojamentos familiares ( cerca de 37 famílias ) não dispor de qualquer tipo de instalação, bem como, 7,8 % dos alojamentos não possuir retrete ou tê-la fora deste ( mais propriamente 1263 alojamentos, que equivalem a 450 famílias ), traduzindo condições de vida abaixo do limiar mínimo de dignidade e bem-estar, que poderão constituir factor de segregação social indesejável;

Por tudo isto, a uma nova política de habitação terá de ser encarada, em termos de competências, tanto pela Administração Local, como pela Administração Central. Sendo desejável que os investimentos públicos neste sector ocorram em regime de cooperação entre estes dois níveis, é evidente que os níveis de actuação se desenvolvem em patamares distintos:

- à Administração Local competirá encontrar as melhores “localizações”, Infraestruturar as áreas vocacionadas para habitação, produzir habitação social ( quer como promotor, quer como agente dinamizador de outros produtores ) e zelar pela qualidade, conservação e reabilitação do parque habitacional público e privado;

- Administração Central, por seu lado, deverá actuar ao nível dos financiamentos, enquadramento Jurídico / Administrativo / Técnico / Urbanístico dos incentivos ao desenvolvimento do ramo da “Construção Civil”, garantindo os direitos e deveres das relações contratuais que regem o mercado.

Ao nível municipal, o Plano Director Municipal ( PDM ), poderá ( e deverá ) constituir um instrumento fundamental na abordagem desta questão. O Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, ao definir que o PDM deverá estabelecer “( ... ) o **modelo de estrutura espacial do território municipal** ( ... )”, refere que esta organização do território concelhio terá que considerar no seu conteúdo material, entre outros , “( ... ) **i) a definição de programas na área habitacional** ( ... )”.

A importância do papel do PDM nesta matéria é reforçada por Abílio Cardoso ( 1991 ), que considera que “( ... ) *o estudo, o planeamento e a execução de políticas de habitação só podem ser realizadas no âmbito de espaços territoriais que constituam unidades dotadas de alguma coerência e capacidade de isolamento a influências exteriores, em que as diferenças de localização no seu interior sejam minimizadas, e maximizados com outras unidades. A dimensão desses territórios depende da densidade e extensão das interdependências espaciais e da orientação e eficiência dos sistemas de transporte, daí que a escala de actuação deva ser ao nível do concelho ou agrupamento de concelhos* ( ... )”.

A Autarquia deverá, pois, equacionar a promoção de um nova política de habitação, dinamizando a habitação a custos controlados, a auto-construção, o auto-acabamento, a aplicação de instrumentos conducentes à recuperação / reabilitação do parque habitacional, o estabelecimento de parcerias com os diversos agentes do sector ( Estado, Câmaras, IPSS, Cooperativas de Habitação, etc. ), apostando de uma forma decisiva e integrada, na melhoria da cobertura das infra-estruturas básicas até níveis de satisfação aceitáveis e investindo na renovação / dotação de equipamentos sociais e em arranjos de espaços públicos ( sociais ) dos bairros de arrendamento público.

#### **B.2.4. Socio-economia**

Com o intuito de se conhecer a realidade local, com o maior detalhe possível, a caracterização dos Estudos Socio-económicos do concelho de Tondela focalizaram-se na análise do mercado de trabalho municipal, contemplando, não apenas as características da oferta de mão-de-obra ( população activa ), como também, a estrutura produtiva global e sectorial, procurando-se desenvolver a sua caracterização económica e social, contribuindo assim, para a definição de um modelo de organização municipal do território.

Sobre a população e a sua condição no trabalho, verifica-se que do total dos 31 152 residentes no Concelho, em 2001, cerca de 13 342 tinham actividade económica, o que corresponde a uma taxa de actividade de 42,8%, isto é, aproximadamente 43% da população participa activamente no processo produtivo, taxa esta que se posiciona 0,7% acima da taxa registada no agrupamento de concelhos da Sub-

Região Dão-Lafões, registando entre 1991 e 2001 uma evolução positiva de praticamente 10 pontos percentuais.

Relativamente à população inactiva não nos é possível fazer uma análise comparativa, uma vez que o INE não dispõe deste dado para o ano de 1991. No entanto, em 2001, do total de residentes no concelho de Tondela sem actividade económica, o grupo da população “reformada” era o que detinha um maior “peso”, ascendendo a cerca de 52 %, valor este, sensivelmente superior ao verificado em todo o agrupamento de concelhos do Dão-Lafões, que atingia naquela data, os 49,5 %. O quantitativo percentual do grupo dos “estudantes”, nesta classe, rondava os 15 % ( 2018 indivíduos ), enquanto o grupo da população “doméstica” não ultrapassava os 19,4 %. A fracção sobranete da população sem actividade económica no concelho subdividia-se entre os “incapacitados para o trabalho” ( 7 % ) e “outros casos” ( 6,4 % ), num total de 1793 pessoas.

Relativo aos sectores de actividade o sector primário apresentou um decréscimo na década de 90, sendo o menos representativo na estrutura socio-económica do Concelho, tendo sofrido uma quebra de 40,5%, ocupa ainda cerca de 16,4% sua população activa.

O sector secundário, por sua vez, em comparação, é mais expressivo, assumindo grande destaque, crescendo exponencialmente durante esta década apresentado em 2001 num acréscimo de 16,9% face à década anterior.

O sector terciário é o sector mais significativo do concelho, que acompanhando a tendência generalizada, viu o seu quantitativo aumentar praticamente 47 pontos percentuais entre a década de '91 e '01, englobando 43% da população activa do Concelho.

Em suma, o Concelho demonstra uma clara manutenção e crescimento exponencial da actividade dominante em termos da ocupação da sua população activa, manifestando uma transferência dos activos do sector primário para o sector secundário e terciário.

### **B.2.5. A Condição Natural e Urbana**

A condição natural é um factor essencial na dialéctica homem - território, e é ( cada vez menos ) fundamental o seu contributo directo e indirecto na determinação de aptidões, capacidades e potencialidades para todas as utilizações e funções úteis ao Homem.

Adquirindo expressões distintas ao longo do tempo, o Homem tem sido, e continua a ser, influenciado pelo ambiente que o rodeia, ambiente físico e ambiente social. Mas com as diferentes aquisições tecnológicas e a multitude de combinações possíveis em termos de inter-relações sociais, desenvolve-se a ubiquidade humana, i.e., a capacidade da humanidade em libertar-se das coacções do meio natural para organizar o espaço onde se desenrola a sua vida.

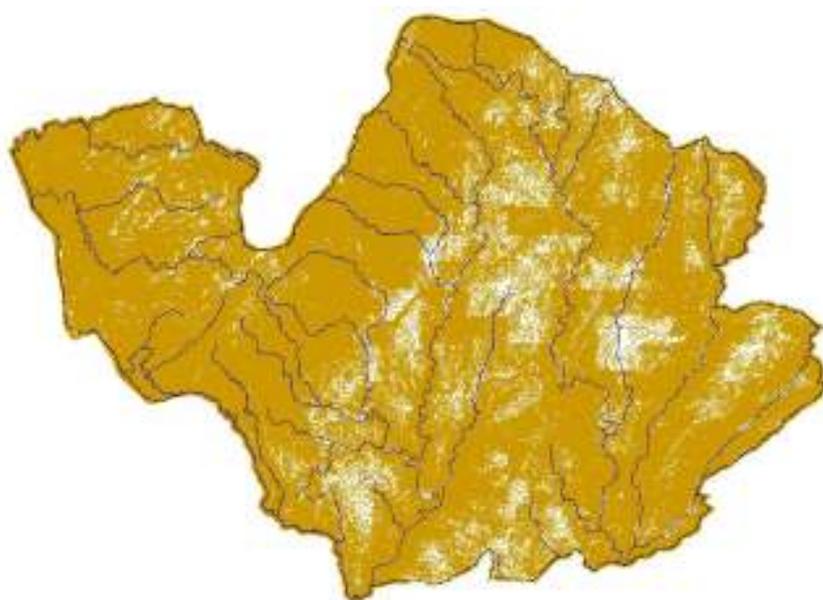
Ainda que tenha evoluído a referida capacidade de se libertar de tais coacções, os condicionalismos naturais continuam a desempenhar um papel importante na ocupação do território. De entre os vários aspectos que condicionam e moldam a ocupação do território destacam-se os seguintes factores naturais: relevo, linhas de água, tipo de solos, exposição solar, etc., por terem sido os primeiros a determinar a ocupação humana.

A leitura estratégica concelhia em função da sua forte componente natural e rural passa também pela contemporaneidade das suas funções no sistema concelhio. As transformações que o meio natural tem sofrido no sentido de proporcionar ao homem melhores condições de vida, têm reflexos evidentes na paisagem. A diversidade ecológica das freguesias de Tondela associada ao valor cultural introduzido pelo homem, função dos seus valores estéticos e simbólicos, dão ao Concelho uma forte herança e expressão cultural.

A topografia do concelho impõe vivências e ocupações diferentes. À maior sinuosidade e valor de cotas altimétricas associa-se uma menor concentração habitacional, populacional e uma maior dinamização da actividade agrícola. Ao contrário, nos terrenos onde a planície predomina encontra-se uma maior densidade de ocupação urbana, com reflexos nas actividades económicas.

A diversidade global do concelho de Tondela está bem evidenciada nas suas características morfológicas e no seu relevo. Marcado por uma zona montanhosa, a Oeste, com dominância da Serra do Caramulo, o rigor da sua altitude impôs formas específicas de ocupação do território, diametralmente opostas à ocupação da zona central do concelho onde as características morfológicas permitiram um assentamento humano que produziu factores urbanos mais significativos e teores de urbanidade mais densa.

A Este, a zona do Dão recupera, as características morfológicas de semi-montanha produzindo uma ocupação que difere das consideradas anteriormente.



**Figura 5.** Morfologia e relevo do concelho de Tondela.

A diversidade ecológica das freguesias de Tondela associada ao valor cultural introduzido pelo homem, função dos seus valores estéticos e simbólicos, conferem ao concelho uma forte herança e expressão cultural.

Pela imagem se vislumbra desde logo a tipologia diversa que a morfologia do concelho motiva nas formas de assentamento urbano.



**Figura 6.** Densidade hidrográfica do concelho.

Ainda na componente morfológica, os rios possuem uma importância fundamental por se terem assumido, ao longo do tempo, como um recurso incontornável para o assentamento populacional. A densidade hidrográfica do concelho é significativa e realçando-se os Rios Dão, Águeda, Mau, Criz, Dinha e Ribeira de Asnes.

Com efeito, a morfologia do território impõe vivências urbanas e ocupações do solo diferenciadas. À maior sinuosidade e valor das cotas altimétricas associa-se uma ocupação populacional mais rareada e uma maior densidade de ocupação urbana. Pelo contrário, aos terrenos mais planos encontra-se associado uma maior densidade de ocupação urbana, com reflexos nas actividades económicas: à prática agrícola é

associada a prática industrial e um contexto económico associado aos serviços de apoio muito significativo.



**Figura 7.** Ocupação humana sobre a topografia do território.

A imagem acima reflecte o modelo de povoamento, que possui características diversificadas em função da morfologia do território. As manchas urbanas demonstram a ocupação nucleada e de pequena dimensão a Oeste do concelho. Em contrapartida, na zona central, a concentração é maior e com características diversificadas que vão desde o núcleo alargado e distendido até ao linear que aproveitou as vias de comunicação entretanto construídas.

São justamente as vias das várias vias comunicação, quer se tratem de estradas nacionais, regionais ou municipais, que, ao longo do tempo, se têm vindo a constituir como base da ocupação. Esta, por se sustentar ao longo dos eixos viários adquire características lineares. Sendo a topografia factor determinante para a ocupação humana, não é de estranhar que a área central do Município corresponda à ocupação mais densa do território.

#### **B.2.6. A fronteira diluída entre o rural e o urbano**

A maior concentração populacional e urbana alargada da cidade de Tondela e na envolvente mais ou menos próxima das vilas de Campo de Besteiros, Canas de St.a Maria, opõe-se aos territórios nucleados do Caramulo ou do crescimento tradicional do Dão.

A herança de uma matriz de povoamento nucleado rural, com regime de propriedade assente em divisões parcelares de pequena dimensão traduziu uma forma de desenvolvimento urbano que teve, no modelo de propriedade, uma forte condicionante à estruturação urbana.

Assim destaca-se a total inoperância, na zona mais densa do concelho, da abordagem clássica da relação urbano-rural. Esta idiosincrasia do desenvolvimento territorial impõe novas abordagens que integrem o equilíbrio, sempre instável, entre os novos paradigmas da sustentabilidade que impõe um menor consumo de território e respectivas infra-estruturas com as características específicas culturais da população local.

Por esta razão torna-se sensível o impacto que as sucessivas alterações legislativas tendentes a impedir o crescimento da ocupação urbana com as necessidades culturalmente adquiridas e com as características de solvência económica da população local.

O facto de existirem recomendações precisas quanto à necessidade de conter os perímetros urbanos choca, de forma muito agressiva, com a ausência de uma legislação de urbanização específica que acautele os valores do solo urbano. Por isso se impõe a reavaliação da lei do solo sem a qual todas as exigências de contenção dos perímetros mais não são do que afirmações descontextualizadas da realidade.

### **B.2.7. DO RURAL E DO URBANO NO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL PORTUGUÊS**

#### **Dualidade Anacrónica Rural-Urbano**

A partir de uma lógica de dualidade e discutível nos princípios dicotómicos que estabelece, a caracterização dos solos como rurais e urbanos torna, apenas aparentemente fácil, a leitura e a execução da classificação mas dificulta a objectivação e o rigor tipológicos de muitos territórios.

Com efeito a classificação presente no artigo 72º do RJGT refere no seu n.º1 que «a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre solo rural e urbano»

O conceito de destino básico dos solos, além de se constituir como uma imprecisão formal quanto ao uso do solo, parece induzir e reconhecer que para além do “básico” existirão outros usos; para além dos fundamentais, primários ou principais que o termo parece indicar, abre as portas a outras tipologias classificativas mas que, por não se encontrarem descritas parece não poderem ser utilizadas.

Estão nestes casos, a título de exemplo, os territórios peri-urbanos ou rurbanos, designações há muito utilizados na técnica dos planeamento do território e integrando o léxico mais objectivo dos planeadores do território.

O RJIGT conceptualiza no n.º 2, do artigo 72.º, a classificação do solo da seguinte forma:

- a) Solo rural, aquele para o qual é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou lazer, ou que sejam ocupados por infra-estruturas que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano;
- b) Solo urbano, aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

No seu artigo 73.º, o mesmo diploma procura qualificar os conceitos referidos no artigo anterior de novo recorrendo a terminologia não exclusiva designadamente «classificação básica» o que induz, também de novo, outras possibilidades, para além das fundamentais a que se refere.

Ainda o n.º 1 do artigo 73.º referencia o termo “dominante” para a função de utilização principal de um determinado espaço geográfico ou área delimitada. Este termo “dominante” remete-nos para um ambiente numérico ou estatístico de predominância. Neste caso, predominância do uso ou de perspectiva de uso, em face da proposta que o PMOT consolidar para o espaço. Face à ambiguidade do termo, o n.º 5 do artigo 73.º refere que «A definição da utilização dominante ... obedece a critérios uniformes ... a estabelecer por decreto regulamentar».

No entanto Manuel Castells (1984) aquando da abordagem do termo urbano refere: «Trata-se de uma forma particular de organização espacial da população humana, caracterizada por uma forte concentração da mesma num ponto determinado». Mas continua, «Os aglomerados devem pois dividir-se em duas categorias possíveis, urbanos e rurais, conforme atinjam ou não determinada dimensão»

Cremos ser um conjunto vasto de factores agregados que poderão estabilizar as terminologias adoptadas. De novo Castells, M (1984) que apesar de referir que, como vimos, «Os aglomerados devem pois dividir-se em duas categorias possíveis, urbanos e rurais, conforme atinjam ou não determinada dimensão», cedo considera que «... aqui começam as dificuldades: a que nível de densidade e de dimensão pode considerar-se urbana uma unidade espacial de população (?) Quais os critérios teóricos e empíricos que permitem esta classificação (?)».

Já Pierre George, em 1964, em “Précis de Géographie Urbaine”, citado por Castells, «mostrou com grande vigor, as contradições insolúveis do empirismo estatístico na definição do urbano», concluindo

este último autor que não obstante a consideração assertiva de George «no fim de contas, o critério generalizado parece ser o do número de habitantes, com correctivos variáveis segundo a estrutura ocupacional e as unidades administrativas». Concluiu «os exemplos da diversidade dos indicadores e, por conseguinte, da arbitrariedade do sistema poderiam multiplicar-se».

«A forma mais flexível parece ser classificar as implantações espaciais segundo o número de habitantes e procurar, posteriormente, investigar a relação entre as diversas dimensões e o conteúdo social dos aglomerados correspondentes a cada intervalo, o que deixa pelas ruas da amargura a distinção dicotómica entre o rural e o urbano» refere Castells.

Quanto à distinção rural-urbano Enzo Mingione e Enriço Pugliese (1987) reflectem sobre o tema. «O rural e o urbano estão separados por uma fronteira clara? Cada vez mais essa delimitação é esbatida. As zonas cinzentas são, porventura, uma imagem dos fenómenos complexos de articulações em que se fundam os processos sociais e económicos contemporâneos». Adiantam ainda que desde os anos 70 «que se tem discutido amplamente a validade da dicotomia urbano-rural».

### Rural: Da redundância à não-qualificação

Se por um lado são pacíficos porque pacífica é, no actual paradigma, as qualificações do solo rural presentes nas alíneas a), b) c) e d) do n.º 2, artigo 73.º, já o é a sua alínea e), por se mostrar mais vaga nos seus princípios e objectivação conceptual.

Assim, revendo o diploma, se destacam os seus conceitos de qualificação, mais objectivos:

- a) Espaços agrícolas ou florestais afectos à produção ou à conservação;
- b) Espaços de exploração mineira;
- c) Espaços afectos a actividades industriais directamente ligadas às utilizações referidas nas alíneas anteriores;
- d) Espaços naturais

Já no que se refere á alínea e) «Espaços destinados a infra-estruturas ou a tipos de ocupação humana que não impliquem a classificação como solo urbano, designadamente permitindo usos múltiplos em actividades compatíveis com os espaços agrícolas, florestais ou naturais» a sua objectivação é mais complexa e passível de várias abordagens.

Desde logo, estes espaços designados na alínea e) consubstanciam uma “não-qualificação” uma vez que actua não por um conceito afirmativo mas por uma exclusão de partes como se deduz de: «... que não impliquem a classificação como solo urbano». Ora, face à dicotomia rural-urbano já

estabelecida, tudo o que não seja urbano é rural. Este parece ser o princípio desta abordagem legislativa.

Ainda que não sendo relevante mas esta alínea e) poderia ser única no que respeita á qualificação do solo rural uma vez que não sendo urbanos, como é óbvio, os espaços agrícolas ou florestais (alínea a), de exploração mineira (alínea b), actividades industriais ligadas às utilizações referidas (alínea c); espaços naturais (alínea d), então, pela exclusão de partes a que se refere a alínea e) teria de ser, com clareza, rural. Existe portanto um conjunto de redundâncias na legislação aplicável.

Porém importa reter a alínea c) deste n.º 2 uma vez que poderá vir a ser importante no confronto com outros conceitos, classificações ou qualificações quando se aprofundar o solo urbano.

### **Da abertura a novas categorias do Rural: Os Aglomerados Rurais**

No quadro da clarificação da legislação aplicável pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e do lugar específico dos espaços, que pela sua morfologia e tipologia de ocupação não se inserem, de forma pacífica, na dicotomia rural-urbano, o Decreto Regulamentar nº11/2009 de 29 de Maio, ampliou as categorias de solo rural com base, justamente, na porta aberta pela alínea e) do artigo 73.º que temos vindo a analisar.

Assim, refere o DR 11/2009, no seu artigo 19.º, número 1, que «... os planos municipais de ordenamento do território podem definir outras categorias do solo rural para os aglomerados rurais, para as áreas de edificação dispersa ou para outros tipos de ocupação humana que não confirmam o estatuto de solo urbano.»

Confirma-se assim que a alínea e) do DL 46/2009 mais do que permitia, induzia à especificação de novas categorias que não estavam presentes nas definições deste DL e que, manifestamente, deveriam estar, face ao actual momento de reflexão das matérias do ordenamento do território e urbanismo em Portugal e na Europa.

Na tentativa de reduzir o seu maniqueísmo anacrónico, ainda que não o conseguindo, como melhor veremos, o Decreto Regulamentar referenciado, no seu n.º 2 do artigo 19.º, veio introduzir, no solo rural, cinco novos conceitos, em função «do modelo de organização espacial do território municipal e das opções de cada município, e em conformidade com as orientações dos planos sectoriais existentes e da legislação aplicável...»

Assim destacam-se as seguintes alíneas do referido n.º2 do artigo 19.º:

- a) Aglomerados rurais, correspondendo a espaços edificados com funções residenciais e de apoio a actividades localizadas em solo rural, devendo ser delimitados no plano director municipal com o regime do uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções residenciais e de desenvolvimento rural e infraestruturas com recurso a soluções apropriadas às suas características;
- b) Áreas de edificação dispersa: correspondendo a espaços existentes de usos mistos, devendo ser objecto de um regime de uso do solo que garanta a sua contenção e o seu ordenamento numa óptica de sustentabilidade e serem infra-estruturas com recurso a soluções apropriadas às suas características;
- c) Espaço cultural: correspondendo a áreas de património histórico, arquitectónico, arqueológico e paisagístico, sendo o regime do uso do solo determinado pelos valores a proteger, conservar e valorizar;
- d) Espaço de ocupação turística: correspondendo a áreas cuja utilização é a actividade turística nas formas e tipologias admitidas no solo rural de acordo com as opções dos planos regionais de ordenamento do território;
- e) Espaço destinado a equipamentos e outras estruturas ou ocupações compatíveis com o estatuto de solo rural que justifiquem a constituição de uma categoria ou subcategoria de solo com um regime de uso próprio.

Aglomerados rurais são, portanto, «espaços edificados com funções residenciais e de apoio a actividades localizadas em solo rural», não se perspectivando que o Decreto Regulamentar, num saudosismo mais do que anacrónico, se refira a aglomerados onde, cumulativamente, os edifícios possuam funções residenciais e de apoio às actividades agrícolas numa miscigenação insalubre de actividades num mesmo espaço, local ou edifício.

Assim também parece mostrar-se redutor que, na definição destes aglomerados e na conseqüente referenciação, em sede de Planos Directores Municipais, dos seus contornos delimitativos (que no urbano se chamam perímetros), se atenda apenas a uma população predominantemente dedicada às actividades rurais, como agricultura, silvo-pastorícia, pecuária ou floresta.

Do mesmo modo se poderá e deverá inferir que por “predominante” se deve entender 50 por cento mais um da população residente ou presente (definir melhor o critério das estatísticas do INE) com actividade principal dedicada ao meio rural. Este é um critério seguido pela OCDE, na perspectiva do desenvolvimento regional, que considera que uma região é “predominantemente rural” quando mais de 50% da população vive em zonas rurais a partir de uma densidade inferior a 150 habitantes/Km<sup>2</sup>.

Tendo em conta os fenómenos sociológicos de emigração da população rural para outras zonas do país ou estrangeiro e do seu desejo, pessoal e colectivo, legítimo, deverão ser admitidas e não

contabilizadas para fins de qualificação do aglomerado rural ou urbano, as edificações de emigrantes que, no seu retorno ao local de origem, não possuam actividade principal ou se enquadram no regime de reforma.

E também não deverão ser contabilizados, para os fins referidos, os edifícios que se constituam como equipamentos de apoio à população instalada nestes aglomerados rurais, bem como equipamentos de natureza turística que aproveitem o enquadramento paisagístico rural da sua envolvente, nomeadamente aqueles que possuam classificação da entidade nacional de turismo (Turismo de Portugal, ip) de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural e de Empreendimentos de Turismo de Habitação.

Com efeito, não podem perder a qualificação do solo rural os aglomerados que, face ao declínio da actividade agrícola e ao envelhecimento da população, possuem projectos de regeneração e revitalização das construções existentes para efeitos de aproveitamento turístico.

De facto são conhecidos casos de enorme sucesso para as economias locais, regionais e até nacional de projectos como as Aldeias do Xisto e as Aldeias Históricas da Raia que, ainda que com mutações na actividade dominante das populações locais, não devem deixar de ser considerados aglomerados rurais face à sua envolvente paisagística e à compatibilização de usos turísticos com o meio em que se inscreve.

Desta forma, o RJIGT ao permitir que o Decreto Regulamentar introduzisse o conceito de aglomerado rural veio, por um lado colmatar uma lacuna óbvia e indispensável na conceptualização dos espaços construídos mas, por outro lado, ao não o definir com precisão, criou um amplo espaço vago na assunção coerente para o todo nacional, destes aglomerados.

Do que não temos dúvidas é de que a partir deste conceito algo deve ser aprofundado no sentido da sua clara identificação. «Mas as dificuldades de conceptualização não devem impedir-nos de considerar um fenómeno socialmente relevante, que não deve ser só definido, mas também explicado, ou seja, a mudança na forma espacial da organização social, suas causas e consequências».

Algumas pistas relativas à morfologia da organização do espaço, a partir do espaço público e do edificado, podem também fornecer elementos adicionais ao modo de conceptualizar, para fins de planos municipais de ordenamento do território, o que se deve entender por um aglomerado rural. Desde logo, apresenta características mais próximas da nucleação do que de um povoamento linear, inerente à exploração, na sua envolvente dos solos agrícolas.

Assim, sem exclusão de formas de apropriação do solo contemporâneas que poderão ter igualmente características agrícolas, a nucleação servirá desde logo, acompanhada da ruralidade ainda verificável nas funções de parte dos seus habitantes, como válida para a consideração de “aglomerado urbano”. A esta nucleação está muitas vezes associada os perfis estreitos das ruas e os edifícios construídos de materiais endógenos. Do mesmo modo, em muitos casos, a ausência de linearidade dos traçados é também uma imagem destes núcleos.

A monofuncionalidade da grande maioria das habitações reduzindo a plurifuncionalidade aos serviços mínimos de pequeno comércio local é outras das características destes aglomerados, mesmo que as novas gerações possam já ter emprego na cidade sede do concelho, num dos seus hipermercados ou centros comerciais, actualmente até mais do que nas fábricas que, por motivos vários, vão deslocalizando as suas actividades. Estes aglomerados possuem, na generalidade, equipamentos de culto e sede da junta ou casa do povo.

Se por um lado, as referências dos dois parágrafos anteriores poucas dúvidas deixam em aglomerados que, por uma ou outra razão, não construíram um progresso fundamentado em novos desígnios por outro há a considerar a capacidade de «construção de um novo tipo de territórios rurais» fazendo emergir, segundo Poulle e Gorgeu (1997) «territórios de urbanidade rural» existindo, também em Portugal, tal como noutros países «esquissos de um movimento social de recomposição e invenção de novos modos de vida colectiva sobre os espaços rurais.»

No fundo pode-se falar, à semelhança de formas de povoamento disperso que a seguir se mencionam, na abordagem da urbanidade como código de conduta social, que, nestas novas configurações nucleadas ligadas ao mundo rural existem, justamente, urbanidades que não reproduzem a cidade ou a vila e a que poderemos intitular de “Urbanidade Rural”, pese embora esta não seja passível de delimitação no caso do PDM de Tondela.

## Do Solo Urbano

No que respeita à qualificação do solo urbano verifica-se que o modelo conceptual que lhe está subjacente é claramente diverso daquele que foi utilizado para a qualificação do solo rural. Com efeito, neste, definem-se categorias de espaços enquanto no urbano se definem categorias de solos que no ponto D.1.2 se designam por:

- a) Os solos urbanizados;
- b) Os solos cuja urbanização seja possível programar;
- c) Os solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

Naturalmente que a definição do termo urbano pode derivar, ou vice-versa, do termo urbanização, valendo a pena observar a reflexão de Castells, M (1984) em “Problemas de Investigação em Sociologia Urbana”, (pgs 84 e 85) com base em dois conceitos trazidos por vários autores:

- a) A concentração espacial da população a partir de determinados limites de dimensão e de densidade;
- b) A difusão do sistema de valores atitudes e comportamentos submetida à denominação «cultura urbana».

Porém, o conceito ou possibilidade de investigação resultante da alínea b) parece corresponder mais ao termo urbanidade entendível como um conjunto de códigos e de condutas de características urbanas, pese embora as pessoas com estes códigos sociais poderem viver num meio claramente rural.

De facto, o fenómeno da democratização da motorização levou a que as distâncias deixassem de ser um problema num mundo ainda não desperto para as condições ambientais globais.

Do mesmo modo permitiu a procura de novos modelos habitacionais, diversos daquelas que a cidade compacta, densa ou histórica permitia ou oferecia, pela saturação do seu espaço, e fez desenvolver uma formulação de lote de características periféricas em relação à tipicidade urbana e, igualmente, periférica à tradição rural. Esta dupla periferia, mas igualmente o facto de tomar modelos de ambos, rural e urbano, fez deste modelo de “habitat”, um conceito completamente central e de formulação contemporâneas.

Torna-se assim importante verificar as mutações do imaginário vivencial e do estatuto respectivo que a ocupação construtiva de territórios semi-periféricos provocaram e que hoje, mesmo ao abrigo de uma sustentabilidade inevitável, não pode ser negligenciado.

Para auxiliar o entendimento das novas procuras territoriais, especialmente para a função residencial, é interessante analisar o quadro que Dematteis ( 1998 ) elaborou.

**Quadro 2.** Representações comparativas da Periferia Urbana (Anos 60 – Anos 90), Dematteis, 1998

Representações Comparativas da Periferia Urbana ( Anos 60 – Anos 90 )		
Crítérios	Periferias da Cidade. Anos 60	Periferias da Cidade. Anos 90
<b>Posição Geográfica</b>	Em torno do centro, gravita sobre o centro	Periurbanização e «cidade difusa» reticular, distante dos centros principais
<b>Posição Geopolítica</b>	Espaço dominado pelo centro, suporte passivo do que o centro expelle ou não pode conter	Cidade «diversa», rede inter-conexa de sistemas urbanos autónomos, complementares e interdependentes
<b>Qualidade e Valores Humanos</b>	Espaços urbanos sem qualidade, em que os valores urbanos são sempre inferiores aos do centro e os valores meio ambientais inferiores aos do campo	Cidade «diversa» com alguns valores, sobretudo ambientais e de qualidade de vida, considerados superiores aos do centro
<b>Preferências</b>	Partes da cidade habitadas por aqueles que carecem de meios para viver no centro	Espaços habitados por quem não quer viver no centro
<b>Identities, Qualidades Formais</b>	Espaços edificados monótonos, sem ordem nem forma reconhecível, atípicos	Espaços labirínticos, mosaicos de lugares com qualidades formais próprias
<b>Tempo, História</b>	Espaços desprovidos de história, sem identidade, sem raízes. Espaços de modernização forçada dos emigrantes e da mobilidade social e territorial	Espaços enraizados na sua preexistência e nas suas tramas sociais, com sentido territorial de pertença.
<b>Conflito e Cooperação</b>	Bairros do conflito construtivo capital-trabalho, da coesão das classes	Lugares das ' vantagens competitivas ' e da afirmação individual
<b>Inovação</b>	Lugares de experimentação social: serviços colectivos, obras públicas, planeamento urbanístico	Lugares de novos estilos de vida, das novas classes sociais emergentes, da relação local / global não mediada pelos centros metropolitanos

De uma forma ou de outra este modelo de povoamento foi, ainda que tardiamente e de forma indirecta, reconhecido pelo Decreto Regulamentar que, na ausência de um conceito mais claro, inclui as “Áreas de Edificação Dispersa” em solo rural referindo tratar-se de «espaços existentes de usos mistos, devendo ser objecto de um regime de usos do solo que garanta a sua contenção e o seu ordenamento numa óptica de sustentabilidade e serem infraestruturados com recurso a soluções apropriadas às suas características».

Por todos estes motivos deve-se encarar numa revisão legislativa que se deseja a breve trecho, em matéria de conceptualizações, estas “áreas de edificação dispersa” por forma a que, parte do conceito, possa ser incorporada no solo urbano, mais do que em solo rural, pois a urbanidade torna-se evidente.

Porém, a definição legislativa de “áreas de edificação dispersa” abre portas a novas conceptualizações que considerem algo mais do que a dicotomia referida. Com efeito o Decreto Regulamentar 11/2009, ao reconhecer a existência de espaços de usos mistos, adiantando que estes devem ser «objecto de um regime de uso do solo» que não favoreça o seu desenvolvimento ilimitado, reconhece implicitamente o abandono do maniqueísmo do rural e do urbano.

«O processo de urbanização da sociedade que correspondeu a uma forma espacial de dispersão residencial em regiões onde, ao mesmo tempo, se operou uma densificação. Este processo de

urbanização difusa apresenta-se diferenciado segundo as regiões.» refere Gama (1998), para de seguida referir, justamente, as “zonas mistas”, termo que o decreto regulamentar também refere, «Em algumas apresenta características mista, nem claramente rurais, nem claramente urbanas, com particular relevância nas formas de articulação do social e do espacial expressando a dificuldade referida por Mengione (1987) em delimitar algumas áreas difusas entre o urbano e o rural.».

Estamos assim já no seio de um debate acerca da(s) complexidade(s) do urbano que leva Nuno Portas et al (2003) a afirmar em “Políticas Urbanas: Tendências, Estratégias e Oportunidades”, edições Gulbenkian, sob a forma de apelo, que «as realidades mais recentes e contrastantes das novas geografias resultantes da explosão urbanística do último meio ou quarto de século e cuja extensão e características não se podem explicar simplesmente, nem pela evolução demográfica, nem pela avidez imobiliária, nem pela proverbial inoperância dos instrumentos de planeamento».

Por tudo isto, como refere António Gama (1992), «Pela sua natureza ao mesmo tempo social e espacial, o fenómeno da urbanização deve ser avaliado como critério de combinação destas duas dimensões, tendo ainda em consideração o tempo e o modo da sua formação, a fim de evidenciar tanto as suas características estruturais como os contextos em que os diferentes tipos tiveram a génese.».

## O que se fez, mas o muito que há para fazer

Mais do que dar resposta às questões levantadas pelo Decreto Regulamentar nº11/2009, de 29 de Maio, que em boa hora tentou reduzir os maniqueísmos dicotómicos introduzidos pelo Decreto-Lei 316/2007 de 19 de Setembro, que dividiu os solos em rural e urbano, procura-se, nesta reflexão, deixar pistas para o futuro dos conceitos territoriais com implicações no ordenamento do território à escala municipal e para a futura legislação a produzir.

No caso presente do concelho de Tondela observou-se, em sede de Planta de Ordenamento do PDM, apenas os aglomerados rurais considerados como pacíficos a partir de uma perspectiva ruralista da nucleação, actividade dominante, local de assentamento e sua envolvente, densidade populacional e a quase restrita monofuncionalidade do seu edificado.

Assim, a reclassificação do solo urbano como rural foi proposto apenas na delimitação de alguns aglomerados e na redefinição de outros. A definição de aglomerados rurais é sustentada na aferição das características territoriais locais, em particular nas características marcadamente rurais de aglomerados, da sua relação funcional com a envolvente, da insuficiente infraestruturação (maior parte tem sistemas de soluções autónomas), na exiguidade, morfologia e materiais que caracterizam o espaço público e ainda na arquitectura e tipologia do edificado.

Esta reclassificação tem maior expressão nas zonas de montanha (Caramulo), constituindo-se muitas vezes como exemplares fortes de valores patrimoniais, de memória e cultura locais.

Representam maioritariamente territórios com perda populacional, em que a população residente se dedica na sua maioria a actividades ligadas à agricultura, silvicultura e agro-pecuária, com recurso ainda a técnicas tradicionais de exploração.

Predomina também a ausência de equipamentos e serviços e são espaços cuja dinâmica de edificação assenta na reconversão pontual do edificado e na colmatação, também ela pontual do espaço edificado existente. A sua definição procura paralelamente o incentivo à permanência da população residente e à fixação de novas gerações que reconheçam nestas áreas condições de atractividade e ao desenvolvimento de actividades complementares que já se vão registando.

Verificam-se igualmente situações de redefinição do aglomerado urbano, diminuindo o seu limite e devolvendo a sua classificação ao uso actual e potencial do solo – florestal e agrícola de produção.

Porém estamos em crer que novas reflexões são exigidas para a classificação e qualificação dos solos municipais de modo a dar coerência às delimitações geográficas e territoriais com claras implicações regulamentares sobre os usos, funções e densidades admitidas para esses territórios.

### **B.2.8. A Situação Existente / Leituras das Dinâmicas Territoriais**

De um modo geral, o Município apresenta evoluções significativas num conjunto de indicadores: potencial de atractividade, melhoria das condições de habitabilidade e melhoria das condições socio-económicas e educacionais.

Na verdade, assiste-se a uma apetência real e potencial traduzida pelo saldo migratório positivo e pela dinâmica de localização habitacional, quer de 2.<sup>a</sup> residência, quer de habitação puramente sazonal.

Estas dinâmicas revelam-se importantes para o Município, no sentido de que podem vir a inverter o saldo natural, responsável pela quebra populacional entre o último ano, embora de impacte muito reduzido. As dinâmicas de 2.<sup>a</sup> residência e de residência sazonal são actualmente veículos fulcrais no desenvolvimento e na dinâmica do concelho.

A partir da resistência ao declínio populacional e do número de famílias, que assim mantém um quantitativo populacional de presença permanente, as outras formas de presença mais ou menos periódicas e/ou esporádicas, permitem aumentar as vivências e contrariar o recuo populacional, mantendo desta forma uma presença continuada no território, e contribuindo decisivamente para a animação humana, social, cultural e económica do concelho.

### **B.2.9. Os Compromissos / Formas de Apropriação do Território**

Através da localização tipo verificada nas participações prévias, referidas atrás, demonstra-se uma certa dinâmica de pressão e apetência pela intervenção nas áreas exteriores aos perímetros urbanos delimitados no PDM'94, e nos locais que constituem continuidades evidentes entre aglomerados, cimentando o facto de as indicações serem de localização precisamente nas franjas dessas delimitações, pelo que a revisão dos perímetros deve atender a estas solicitações, caso contrário, contribuem para o declínio e a retracção das intervenções e condenam ao esvaziamento populacional.

A partir dos dados revelados pela análise à dinâmica verificada no período decorrido da vigência do PDM'94, constatou-se a existência de uma transformação essencial na intervenção e apropriação do território que se verifica na evolução da melhoria das condições de habitabilidade, e das novas necessidades contemporâneas de qualidade de vida, traduzidas em intervenções que são tipologicamente mais variadas e apetrechadas quer em termos de divisões, quer em termos de áreas adstritas à superfície habitacional.

As áreas resultantes das construções verificadas evidenciam uma evolução bastante assinalável quando se comparam as áreas de superfície habitacional dos finais da década de '70 / inícios da década de '80, e as praticadas nos últimos 12 anos, de 1995 a 2006, que revelam um aumento significativo da superfície habitável média.

Estas transformações e formas de construção e apropriação do espaço não se revelam apenas ao nível da dimensão do edificado e da área habitável, mas também ao nível da área adjacente, constatando-se que se verifica também um aumento na área adjacente aos edifícios, referentes quer a espaço público, quer a espaço de logradouro privado.

Revelam de igual modo rupturas com as formas tradicionais características de muitos aglomerados, acontecendo sobretudo nas suas franjas, com tipologias diferenciadas. Estas novas intervenções revelam-se mais extensas em termos de ocupação física do território, ainda que em termos de impermeabilização sejam reduzidas, em virtude dos seus baixos índices de impermeabilização.

Este tipo de intervenção necessita, por isso, de uma maior extensão territorial para acomodar o mesmo número de habitantes de outrora.

### B.3. As Dinâmicas e Tendências

A globalização de actividades económicas, de informação, de mercados e de finanças é assumidamente uma das características principais do mundo contemporâneo ( Dunford and Kafkalas, 1992 ).

Afirma-se que o processo de globalização em curso induz alterações nos meios de produção, nos meios de consumo, e nos modos de relação humana e social, e no caso mais estrito, nos modos como estas componentes se relacionam com o território biofísico de suporte. Originam-se novas formas de inter-relacionamento entre sujeitos individuais e colectivos, e adoptam-se novas formas de participação na vida quotidiana dos lugares, afectando o seu carácter.

Nos últimos quinze anos, a dinâmica do modelo territorial de Portugal Continental tem-se afirmado através de três importantes processos genericamente identificados com a metropolização, a litoralização, e o reforço de uma rede de pequenos conjuntos urbanos ( Portas e Domingues ).

Se a nível nacional a leitura do modelo territorial é comumente aceite, a nível regional e / ou local apresentam-se modelos mais ou menos distintos caracterizados pelos seus modelos específicos de urbanização difusa.

A herança histórica de uma matriz de povoamento rural disperso, o excessivo parcelamento da propriedade rural, a densidade e a falta de uma organização hierárquica clara da rede viária, os processos espontâneos de urbanização, a pluri-actividade agrícola-industrial, e o défice de centralidade dos aglomerados urbanos, rompem com os conceitos pré-estabelecidos da dicotomia entre o rural e o urbano, que no caso presente não contribui para a melhor compreensão e intervenção sobre o território em causa.



**Figura 8.** Rede Inter-relacional na envolvente ao Concelho de Tondela.

É então necessário assumir estes modelos de apropriação diferenciada do território, que passam pela adopção de novos princípios de estruturação dos padrões de ocupação urbana, dos quais se destacam o reconhecimento da inoperância da dicotomia rural-urbano e a tipificação de um modelo urbano difuso, onde povoadamentos e actividades económicas acontecem entre aglomerados, e a adopção de uma pluralidade gramatical de formas convencionais e atípicas de urbanização ( o eixo urbanizado ou a 'cidade-rua' ), e dos núcleos secundários emergentes do modelo difuso.

Este último factor indica a condição urbana dos aglomerados mais convencionais que pontuam a nebulosa urbana de baixa densidade, e prova a necessidade de uma lógica de relações urbanas cujos elementos reticulares e de hierarquia são baseados em princípios espaciais interdependentes, de complementaridades funcionais.

O princípio do estabelecimento de dinâmicas em rede assume especial importância quando na presença de territórios que se enquadram no sistema urbano periférico. Sobre este apontam-se fragilidades tais como o défice de polarização dos aglomerados urbanos devido à incapacidade que estes têm de se assumir como aglomerados de funções de serviços, seja pela proximidade a um conjunto de centros urbanos de dimensão superior que exerce um efeito de esvaziamento, seja pelo facto do potencial

produtivo instalado na região não ser capaz de gerar uma oferta urbana de serviços especializados, porque o nível de rendimentos limita a diversificação do comércio e serviços, seja ainda pelas limitações de custos e de investimento público da Administração Central que recaem nos serviços e equipamentos públicos.

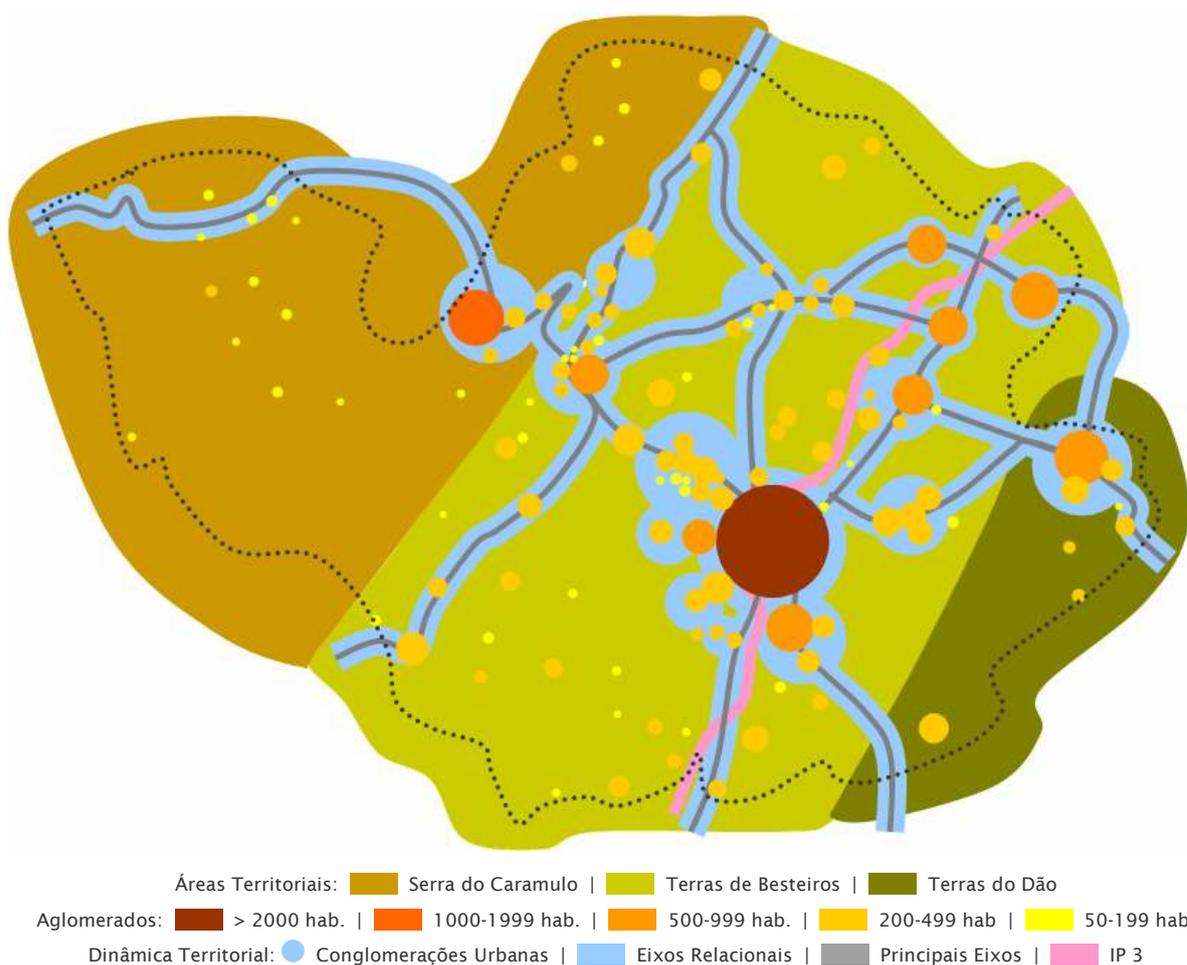
Ora, pelo contrário, o estabelecimento de tais dinâmicas em redes interrelacionais propicia o surgimento de economias de escala, que certamente garantem condições mais eficazes de competitividade, por exemplo ao nível da programação de equipamentos, não só a nível intra-concelhio, como também a nível inter-concelhio e regional.

A localização relativa de Tondela, de território - nó - interrelacional, como se referiu atrás, inserido numa região de crescimento económico, de dinâmica populacional e de grande transformação, aliada a factores naturais e geográficos que se afirma sobretudo nas inter-relações com o pólo dinamizador da região, Viseu, e os centros urbanos vizinhos de Santa Comba Dão e Carregal do Sal e Seia, e também Vouzela, Oliveira de Frades, Águeda e Mortágua, podem contribuir para que este território desempenhe um papel importante e específico no desenvolvimento da região.

## B.4. Unidades Territoriais e Perspectiva Geral do Território

Para os devidos efeitos de análise do território, e tendo em conta as suas próprias especificidades, decidiu-se, para uma mais fácil compreensão, dividir a ocupação humana no concelho de Tondela em três grandes grupos territoriais:

- ▶ Território do Caramulo
- ▶ Território de Besteiros
- ▶ Território do Dão

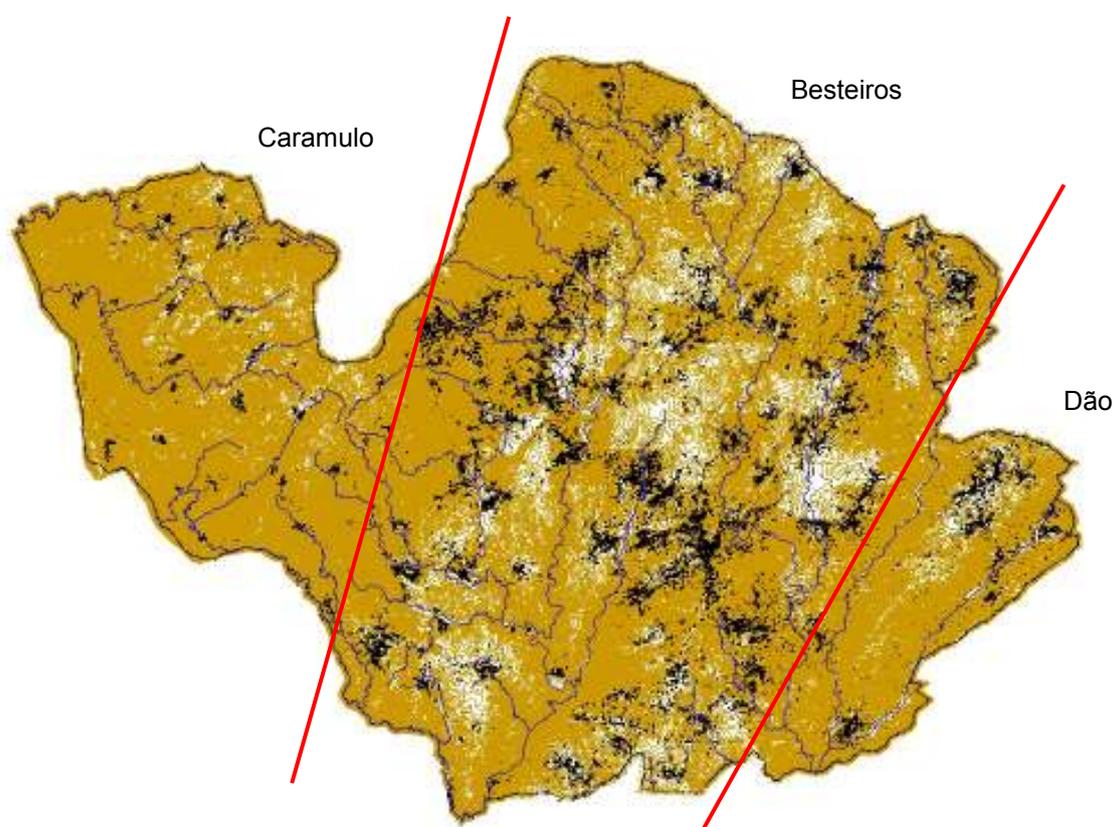


**Figura 9.** Unidades homogéneas de delimitação territorial – Perspectiva Esquemática.

Como já se verificou, esta divisão releva da geografia natural dos seus territórios, que marcam, de forma incontornável, a tipologia de ocupação urbana e não urbana de Tondela. A topografia dos terrenos, com declives de significativa variabilidade das margens do concelho para o seu espaço central, a geologia dos solos e o tipo de culturas admissíveis marcaram as diferenças morfológicas de ocupação do espaço.

Da mesma forma a divisão da propriedade é uma componente determinante do tipo específico da forma urbana. Só a compreensão da história e das suas sociabilidades nos lançam as pistas para o entendimento do território. Mais do que uma característica física o território é uma imensa construção social que determina a sua ocupação.

Convém, desde já, em função das tipologias humanas de ocupação do solo, afirmar, com clareza, que a utilização de definições ou conceitos muito rígidos das dicotomias tipo-morfológicas e funcionais, urbano / rural estão, no território central de Besteiros, completamente esbatidas, por uma ocupação secular que interpenetra, numa relação de simbiose e equilíbrio, a construção e o meio natural que a envolve.

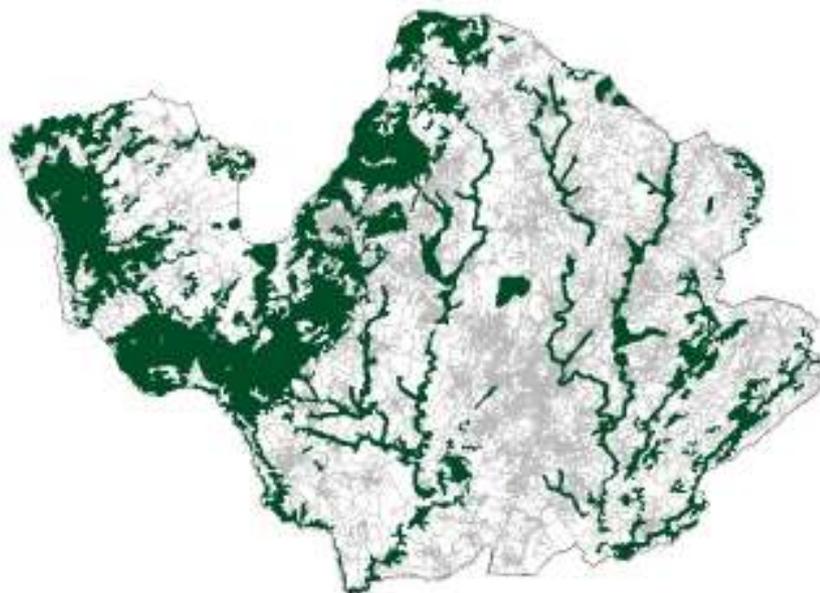


**Figura 10.** Unidades homogêneas de delimitação territorial.

De entre os vários aspectos que condicionam e moldam a ocupação do território, os factores naturais acima apontados - relevo, linhas de água, tipos de solos, exposição solar, etc. - , foram os primeiros a determinar a tipologia de ocupação humana.

Do mesmo modo, a conciliação destas determinantes com as exigências e necessidades humanas forma o complemento para a génese de povoamentos humanos: proximidade a linhas de água ou nascentes, terrenos férteis, cruzamento de caminhos, relevo propício à defesa do aglomerado, entre outros.

A figura anterior releva da síntese entre território e ocupação humana. A sua interpretação tende a encontrar equilíbrios entre estes dois temas. Por este facto não é de estranhar que as condicionantes físicas do território venham a marcar as várias condicionantes legislativas de ordem superior que entretanto surgiram, a Reserva Ecológica Nacional e a Reserva Agrícola Nacional



**Figura 11.** Reserva Ecológica Nacional.

Assim, o território do Caramulo surge com maior teor de REN na relação estreita com os acentuados declives que possui, enquanto que, no restante território, acompanha as linhas de água.

Sendo a tipologia de ocupação urbana e não urbana marcada pela topografia, geologia, qualidade dos solos e ainda pela divisão da propriedade, surgem formas de povoamento de génese nucleada, dispersa, contínua ou descontínua, linear ou difusa. A verdade é que, em tempos recentes, não é menos importante a presença das infra-estruturas viárias (estradas nacionais, regionais e municipais) uma vez que, com a era da mobilidade motorizada, se revelaram como impulsionadoras de um, à época, novo fenómeno de construção, que foi estimulando um desenvolvimento urbano de características lineares.

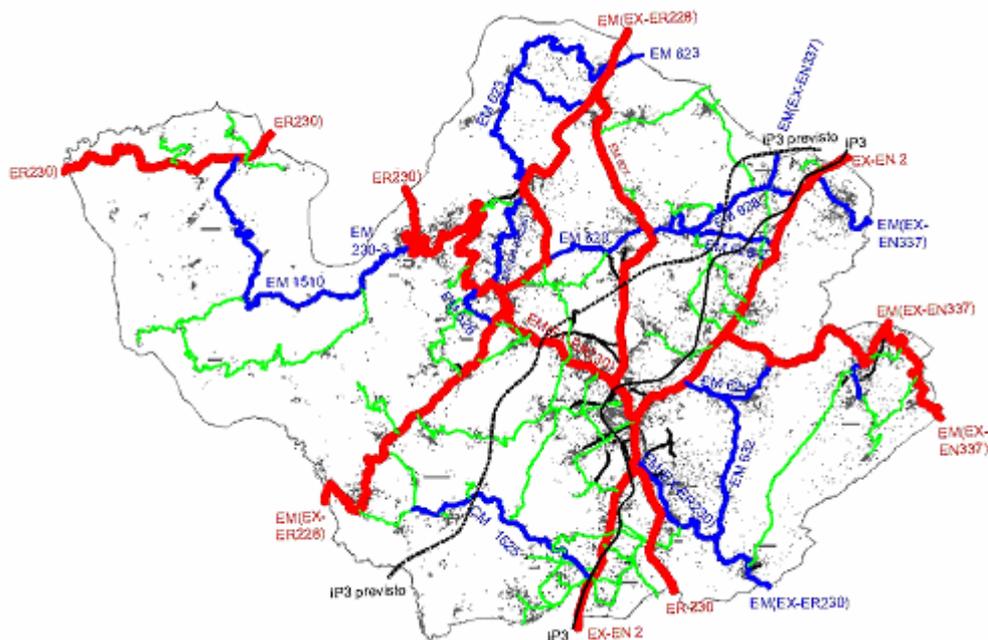


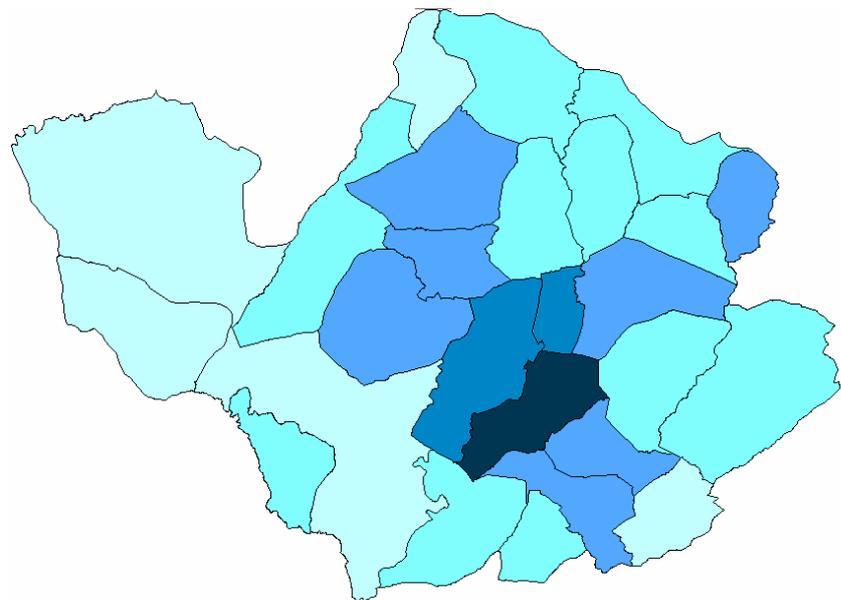
Figura 12. Rede Viária Estruturante.

Como se pode ver pela figura acima, as estradas preponderantes e motivadoras de ocupação com as características lineares que vai dando, progressivamente, lugar aos espaços urbanos alargados foram as:

- ▶▶ Estrada Nacional 2 (via entretanto desclassificada, passando a Ex-EN2);
- ▶▶ Estrada Regional 228 (via entretanto desclassificada, passando a EM (Ex-ER 228)

A Estrada Regional 230 e a Estrada Regional 337 (ambas entretanto desclassificadas, passando a Estradas Municipais) apoiaram as localidades onde se inscrevem territorialmente mas, por força das características específicas da morfologia e relevo, não desenvolveram fenómenos idênticos aos anteriores.

A figura 13, densidades populacionais, reflecte exactamente toda a caracterização anterior onde a zona central do concelho possui uma maior densidade que corresponde à cidade alargada de Tondela, sede de concelho e à marcação da Estrada Regional 230. Pelo contrário, as áreas de menor densidade são, naturalmente, as de montanha, com relevo especial para o Caramulo.



**Figura 13.** Densidades Populacionais.

## B.5. As unidades Territoriais

### B.5.1. Território do Caramulo – Nucleado

O Território do Caramulo é marcado pela contenção do perímetro urbano. Apresenta características nucleadas onde, a partir de um centro bem definido, aproveitou os caminhos de ligação para ter o seu curto desenvolvimento urbano.

Este exemplo é o mais urbanizado do Território do Caramulo uma vez que se veio a constituir como vila. Todos os outros aglomerados estão classificados como rurais e apresentam apenas características específicas de nucleação uma vez que tiveram um reduzido incremento urbano.

O minifúndio é também muito visível na figura abaixo, porém, a ausência de ligações mais ou menos estruturadas e alguns declives rigorosos limitaram a ocupação dispersa do território e a consequente dispersão das principais infra-estruturas.

A estrada municipal 230 (antiga estrada regional) tenderá a fazer aproximar a si as novas construções uma vez que o espaço compreendido entre a ocupação urbana existente e esta via apresenta características que propiciam a sua ocupação para fins urbanos que se pretende vir a acontecer de forma planeada.



Figura 14. S. João do Monte – Território do Caramulo.

## Vila do Caramulo

A Vila do Caramulo é o núcleo urbano mais importante desta zona de montanha. Situado a 800 metros de altitude deveu, justamente, à sua condição de montanha e exposição solar, o desenvolvimento como Estância de Saúde a qual deu origem à Estância Sanatorial do Caramulo.

O seu desenvolvimento data dos anos 20 do século anterior e localizou-se em Guardão mas, por razões de saúde, manteve-se sempre separada da povoação preexistente. Assim, ainda actualmente, estes dois núcleos estão individualizados.

Hoje a Vila do Caramulo apresenta forte dominância da actividade turística, apoiada em dois museus de elevado valor cultural, o Museu de Arte e o Museu do Automóvel. Algumas das cerca de duas dezenas de sanatórios que se localizaram no Caramulo, face ao declínio da sua utilização como centro de saúde, foram reaproveitados para equipamentos de utilização pública, com realce particular para o Hotel do Caramulo.

### B.5.2. Território Central – Núcleo Alargado

Este território é marcado pela cidade de Tondela. A cidade desenvolveu-se a partir de um núcleo central e foi ganhando expressão e urbanidade. À densidade maior do núcleo histórico correspondeu um desenvolvimento urbano mais distendido onde alguns equipamentos têm uma presença notória.



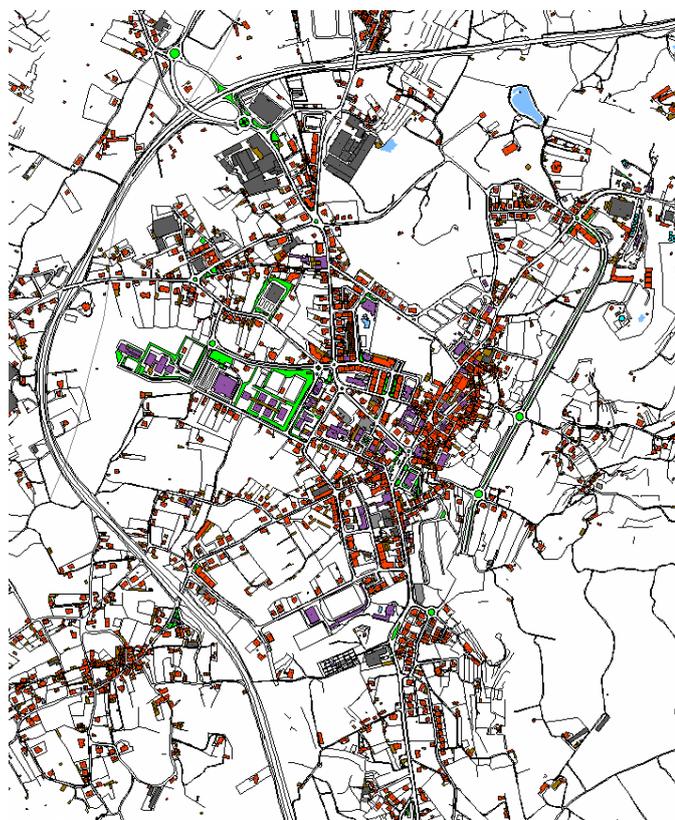
**Figura 15.** Cidade Tondela – Território Central.

Aproveitando uma topografia e relevo favoráveis, a opção de desenvolvimento tomada fez com que a cidade de Tondela possua hoje características bem planeadas, com eixos estruturantes hierarquicamente definidos e múltiplos factores de modernidade urbana facilmente observáveis através das suas avenidas arborizadas e zonas urbanas com fortes dinâmicas comerciais.

A cidade apresenta ainda uma forte estruturação urbana das novas áreas de desenvolvimento tendo para isso criado as necessárias infra-estruturas que permitem, desde já, possuir um faseamento previsível e, consequentemente, programado.

Tondela integra-se no planeamento clássico das cidades onde do centro compacto irradia, numa primeira fase, o crescimento urbano apoiado nos principais eixos de ligação supra-concelhia para chegar o momento de configurar o crescimento radial em rádio-concêntrico que baliza os módulos das cidades e, simultaneamente funciona, na hierarquia viária, como distribuidora dos fluxos.

Neste sentido Tondela construiu já os troços mais importantes desta distribuidora circular. Assim, já foi construída a circular nascente e parte da circular poente que, quando completas, constituirão a primeira grande circular da cidade de Tondela e que virá a definir o território da cidade compacta.



**Figura 16.** A 'conurbação' da cidade.

Esta Circular será tanto mais importante quanto permitirá colectar o trânsito proveniente do IP3 e se dirigirá para a cidade. A Circular tem então a dupla função de colectora e distribuidora permitindo ainda estruturar urbanisticamente sectores que até agora se apresentavam como periféricos.

O novo traçado do IP3, mais a Oeste, traduzirá uma maior pressão sobre esta zona da cidade, particularmente a freguesia de Molelos. No entanto, o paradoxo territorial reside no facto de ser, justamente, nesta freguesia que se encontra a maior densidade de terrenos sob condicionante de ordem superior, nomeadamente, Reserva Agrícola Nacional.

Pela figura se compreenderá o sentido das áreas de desenvolvimento urbano porque, naturalmente, elas vão aproveitar os espaços intersticiais existentes, colmatando, deste modo, estes espaços vagos e conferindo à cidade um maior teor de urbanidade.

Tondela cidade pode ser entendida como tendo dois modelos de desenvolvimento. Por um lado, a cidade tradicional, densa, compacta e histórica e, por outro, a cidade alargada, de urbanidades **que vão** ao encontro de preexistências que foram, em tempos, imediações “soltas”.

Assim esta cidade alargada apoia-se em núcleos urbanos que se situam nas imediações contíguas de Tondela incorporando, para além da freguesia de Tondela, as de Molelos e Nandufe, a quase totalidade da freguesia de Tonda e parte das freguesias de Canas de St.s Maria e de Mouraz.

Ora é justamente este território alargado, entre o urbano e o rurano, que impõe uma especificação de abordagem técnica muito exigente do ponto de vista da composição do mosaico urbano da cidade alargada.

A proximidade, cerca de 5 km a separar, a cidade de Tondela e a Vila de Canas de St.a Maria tenderá a apontar soluções que não imponham um modelo territorial totalmente impeditivo da aproximação construtiva entre elas e, em simultâneo, mantenham as identidades específicas de cada lugar urbano.

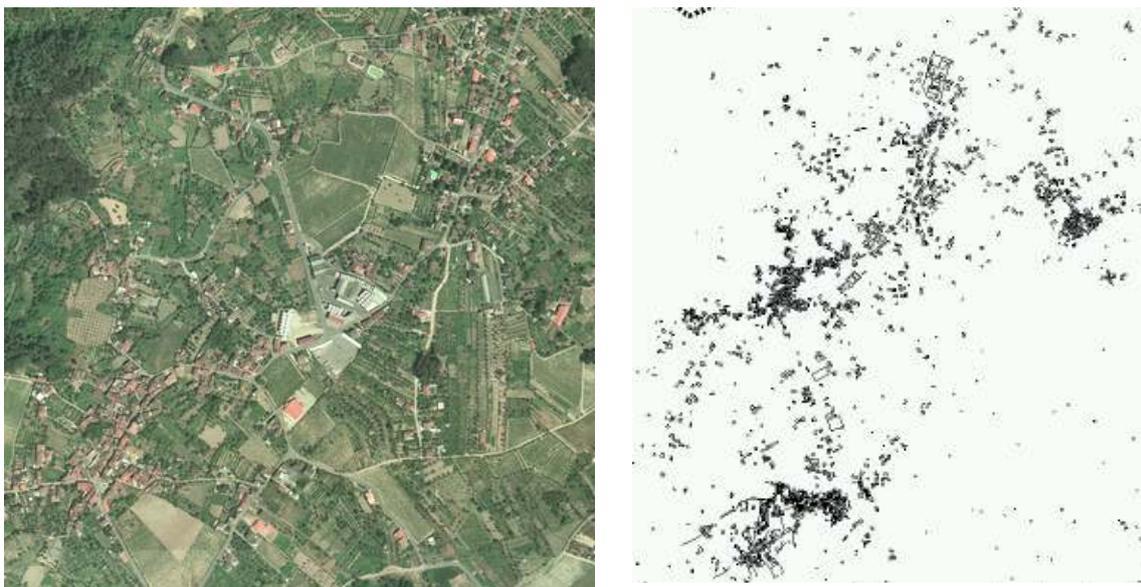
A vila de Canas de St.a Maria tem uma estrutura típica dos lugares atravessados pelas Estradas nacionais e apelidados de “lugares urbanos de risca a meio”. De facto Canas apoia o seu modelo de desenvolvimento contemporâneo Estrada Nacional nº2, pese embora o seu peso histórico, que comporta um núcleo antigo e recupera o imaginário do concelho que Canas de St.a Maria foi outrora.

A ocupação urbana programada, solo urbanizável, entre Tondela e Canas de S.ta Maria obedece à preservação dos territórios a Oeste que estão sob a condição da Reserva Agrícola Nacional. Neste sentido, esta área apresenta-se como a única com capacidade para absorver as tensões que, naturalmente, se farão para a definição de territórios com capacidade construtiva.

### **B.5.3. Território do Dão**

Marcado no essencial pela Vila de Lageosa do Dão este território contém ainda Ferreiros do Dão. É um território intermédio entre o território Central e o Caramulo que permite uma apropriação do território de forma mista.

A sua estruturação fundamenta-se nas estradas existentes conferindo-lhes uma forma linear com uma estruturação central. Do mesmo modo Ferreiros do Dão, povoação mais contida e de menor expressão urbana, apresenta um carácter mais nucleado fundamentando-se numa rede viária mais densa e próxima.



**Figura 17.** Lageosa do Dão.

Nesta zona do território realça-se ainda as Caldas de S. Gemil que têm vindo a ser qualificada como estância de lazer e saúde. Com a transformação do simples conceito de termas para um conceito turístico mais abrangente, estas estâncias têm encontrado novos mercados e renovada utilização.

Assim, para além da qualificação do espaço termal e paisagístico, as Caldas de S. Gemil têm vindo a desenvolver-se gradualmente e a ganhar importância num contexto competitivo, uma vez que a Região do Dão é a região portuguesa mais rica em águas minero-medicinais.

#### **B.5.4. Caldas de São Gemil**

Como se referiu, o núcleo das Caldas de São Gemil tem uma particularidade especial, precisamente porque aí se encontram as nascentes que deram origem e fizeram desenvolver as termas, hoje frequentadas por muita população, em busca de bem-estar e do tratamento de algumas doenças. A sua praia fluvial é, também, local de atracção.

Com referências que remontam ao século XVIII, mas que se supõe que as virtudes destas águas já eram há muito conhecidas, a primeira concessão de exploração foi concedida através de um alvará datado de 27 de Julho de 1894, mas um decreto de 23 de Janeiro de 1926 declara-a abandonada. Novo alvará foi concedido a 12 de Setembro de 1939, tendo sido substituído por um outro, emitido em 27 de Junho de 1946.



**Figura 18.** Caldas de São Gemil: vistas panorâmicas e vista aérea.

Apesar do reconhecimento da virtude das suas águas e da procura por aquistas, o local foi atravessando os anos sem grandes melhorias e qualificações das instalações e das infraestruturas de suporte, na qual não haveria aconselhamento e acompanhamento médico.

Em 1980, o alvará de concessão passou a ser detido pela Câmara Municipal de Tondela, que tem, desde então, implementado algumas melhorias, das quais se destaca a construção, relativamente recente, do balneário de apoio.

A estância situa-se junto à margem direita do rio Dão, e tem visto a sua afluência a crescer. As suas águas brotam do próprio leito do rio, a 49 graus centígrados, mas, desde 1994, são captadas através de furos que atingem 54 metros de profundidade. São sulfúreas, alcalinas, bicarbonatadas e fluoretadas.

As Caldas de Sangemil têm como principal indicação terapêutica as patologias do foro reumatológico, em especial as osteoartrites, bem como a reabilitação das patologias músculo-esqueléticas e das artropatias resultantes de traumatismos ( acidentes de viação, de trabalho, pessoais ou outros ) e ainda na fase de cuidados pré e pós-operatórios. Como segunda indicação terapêutica as Caldas de Sangemil destinam-se às patologias das vias respiratórias superiores ( ORL ).

As técnicas termais incluem:

- ▶▶ Banhos de imersão simples e aerobanhos
- ▶▶ Banhos de imersão com hidromassagem computadorizada e duche subaquático
- ▶▶ Duches mecânicos de jacto e leque ( gerais e regionais / directos e tamisados )
- ▶▶ Duches circulares e manupediduche

- » Duches massagem de Vichy, de Aix e duche basculante
- » Estufas de vapor integral, à coluna, aos membros e Bertholaix
- » Phlebotone e camas termostatizadas
- » Piscina de mobilização
- » Irrigações nasais e pulverizações faríngeas
- » Nebulizações individuais e aerossóis sónicos

E as seguintes técnicas complementares:

- » Mecanoterapia individual e em grupo
- » Electroterapia
- » Termoterapia
- » Laserterapia

Este conjunto assume-se como uma unidade específica de desenvolvimento, no conjunto diversificado de potencialidades que o concelho poderá oferecer, no sentido de atrair visitantes e capitalizar receitas. Concertado com programas colaborativos e de cooperação com outras entidades e actividades, poderá gerar efeitos em rede, interessantes para a dinâmica local.

## B.6. Sistema Urbano Municipal

### B.6.1. Rede Dinâmica Principal

As três tipologias consideradas e descritas atrás, foram definidas tendo por base, essencialmente, o papel determinante do meio natural, que ao longo do tempo foi condicionando e moldando a ocupação do território, e influenciou decisivamente a ocupação humana de forma diferenciada nessas mesmas unidades territoriais e de paisagem.

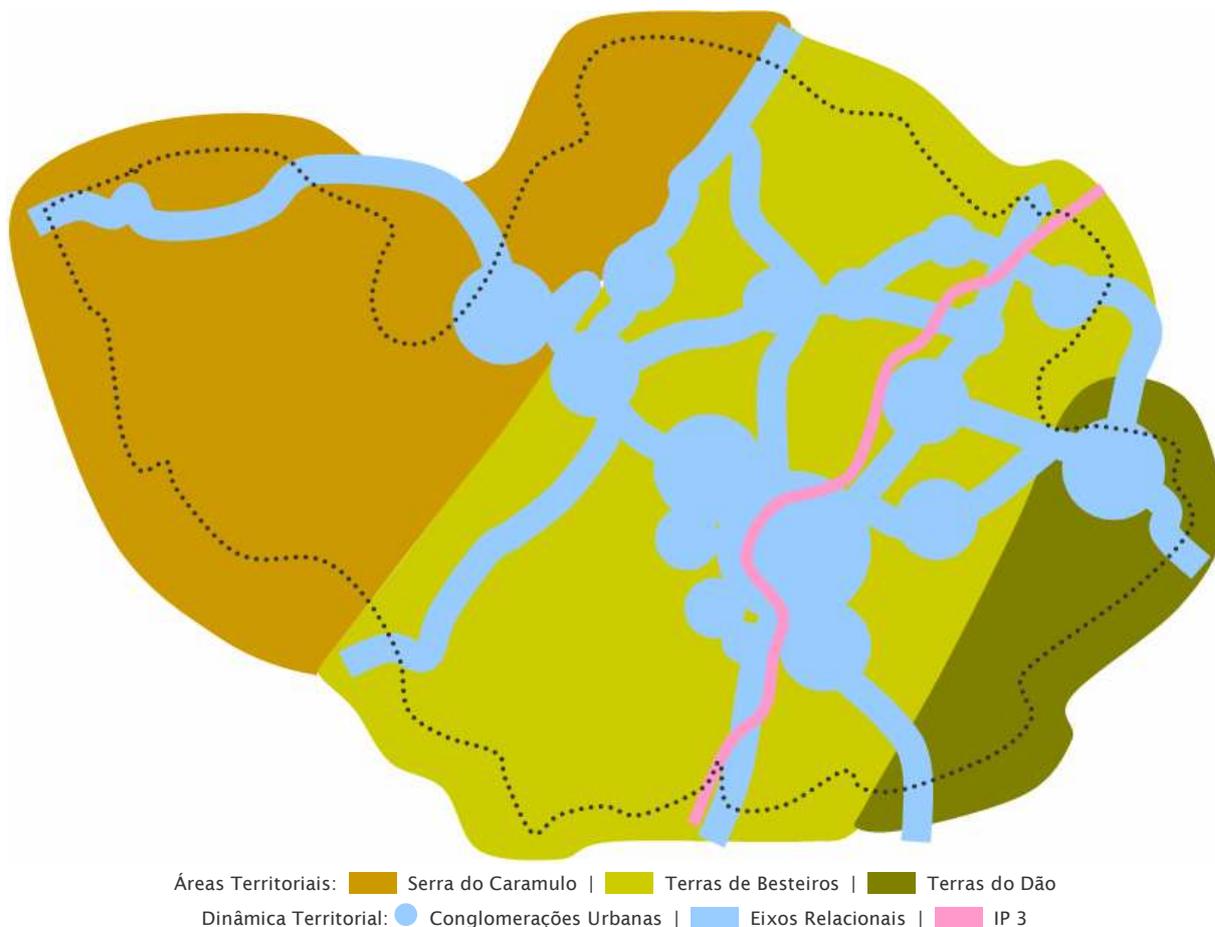
É certo que os condicionalismos naturais continuam a desempenhar um papel importante na ocupação do território, mas também é verdade que em alguns aspectos tem-se assistido à evolução da capacidade humana em se libertar de coações impostas pelo meio natural.

Se se detiver um enfoque mais dirigido à multitude de combinações possíveis em termos de inter-relações sociais e de dinâmicas territoriais, permitidas pelas diferentes aquisições tecnológicas, pelos novos padrões de mobilidade, de localização de actividades, e de diferentes perspectivas e desenvolvimentos relativamente à definição das bacias de emprego, dá-se conta da existência de uma rede inter-relacional dinâmica com uma expressão vincada que se sobrepõe à mera consideração das unidades biofísicas.

Esta rede inter-relacional é de tal maneira forte que congrega só por si quase  $\frac{3}{4}$  da população total do concelho ( 73,6 % ), evidenciando um carácter urbano mais marcante que qualquer outra das unidades consideradas. Tal facto é verificado pela população segundo a dimensão dos aglomerados, que se distribui por aglomerados de dimensão considerável, tendo em conta a escala municipal, onde se inclui a Cidade de Tondela, com população superior a 2000 habitantes, a Vila do Caramulo, que ultrapassa a barreira do milhar de habitantes, e um conjunto assinalável de 8 aglomerados secundários, que desempenham um papel fundamental no equilíbrio da rede urbana do concelho, com população enquadrada no intervalo entre 500 a 1000 habitantes.

Em complemento desta hierarquia do sistema urbano concelhio, existem inúmeros aglomerados contribuintes para esse equilíbrio, em que 30 se situam com níveis populacionais entre 200 e 500 habitantes, e 20 com população inferior a 200 habitantes mas superior a 100. Neste conjunto não foram consideradas as instalações residuais, as quais integram as unidades territoriais de base correspondentes.

Esta rede é, sem sombra de dúvidas, centralizada na Cidade de Tondela, que pelo seu posicionamento numa área mais favorável, e num ponto de cruzamento de canais de deslocação e atravessamento, permitiu a formação de um aglomerado que foi se alimentando, assumindo a dominância física e funcional, para além da dominância administrativa advinda da sua função enquanto sede de Concelho.



**Figura 19.** Concelho de Tondela: Rede Dinâmica Principal.

**Quadro 3.** População da Rede Dinâmica Principal segundo a dimensão dos aglomerados.

Caramulo	Lugares		População	
	N.º	%	N.º	%
Residual		0,0	0	0,0
<50	8	10,0	235	1,0
50-100	12	15,0	915	4,0
100-200	20	25,0	2 928	12,8
200-500	30	37,5	9 193	40,1
500-1000	8	10,0	5 624	24,5
1000-2000	1	1,3	1 048	4,6
>2000	1	1,3	2 980	13,0
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>100,0</b>	<b>22 923</b>	<b>100,0</b>

### B.6.2. Eixos Relacionais Fundamentais

A par deste ponto fulcral, esta rede é evidenciada por dois eixos relacionais muito fortes. Um destes eixos acontece ao longo do sentido Sudeste-Noroeste estabelecendo uma relação íntima entre duas unidades marcantes neste território, o vale de Besteiros e a serra do Caramulo, ligando precisamente os núcleos urbanos com maior dimensão: a Cidade de Tondela e a Vila do Caramulo.

Entretanto, essa ligação não tem apenas pontos iniciais e finais, sendo antes pontuada por um conjunto importante de outras aglomerações, cujo elo de ligação é estabelecido através da Estrada Municipal (Ex-Estrada Regional) 230, desde a Cidade de Tondela, incluindo Molelos e Campo de Besteiros, e outros núcleos de menor dimensão, congregando uma população imediata de cerca de 9 mil habitantes, perto de 30 % da população concelhia.

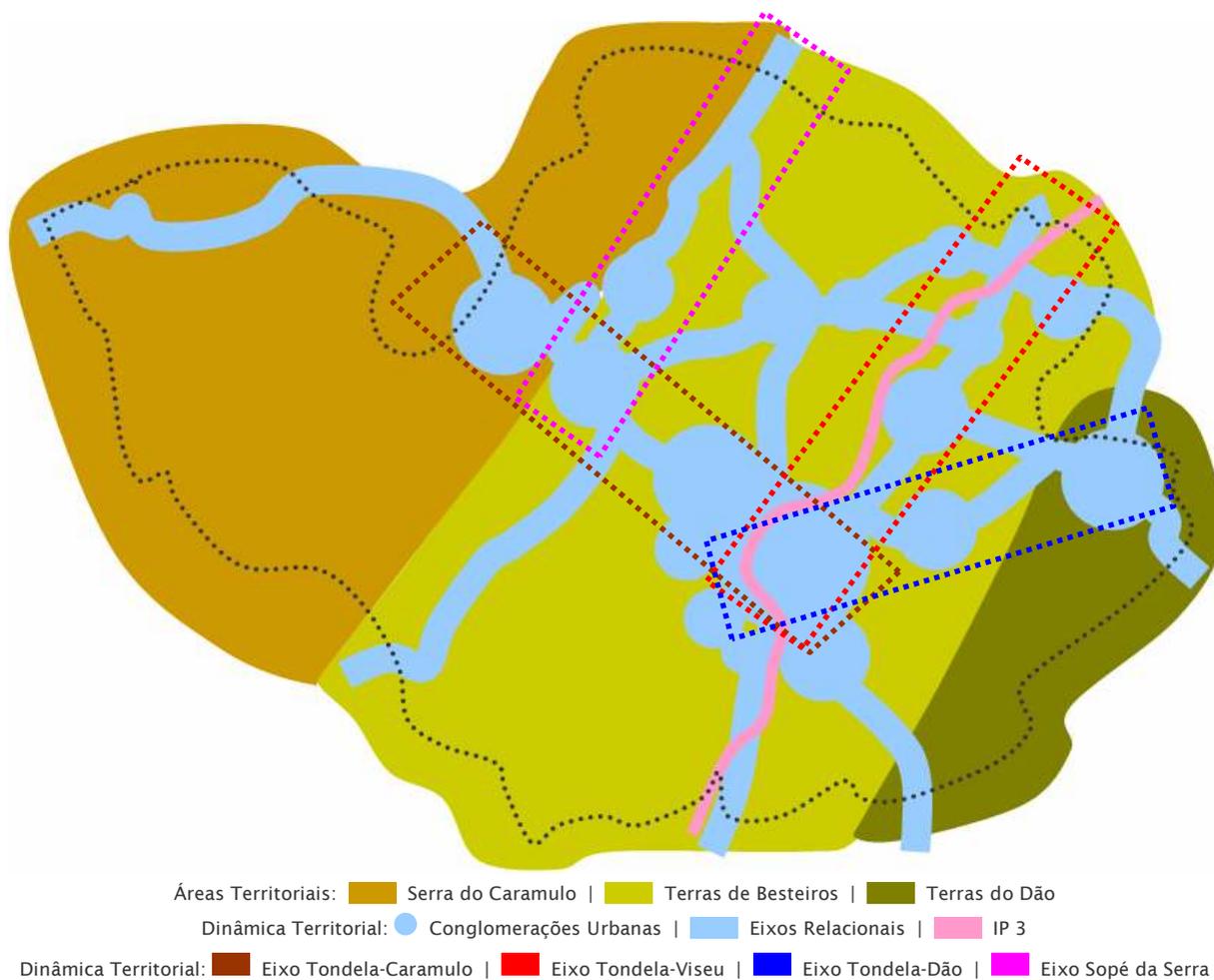
O segundo eixo relacional é evidenciado no sentido compreendido entre Tondela e Viseu, estabelecido ao longo da antiga Estrada Nacional n.º 2, ligando Tondela, Canas de Santa Maria, Sabugosa, e mais a Norte contando com os núcleos de Parada de Gonta e São Miguel do Outeiro, com uma importância populacional de 22 % relativamente ao concelho, contabilizando perto de 7 mil habitantes.

Em complemento destes dois eixos primários, consideram-se outros dois, também importantes, mas relativamente secundários. O eixo Tondela-Dão, contemplando Tondela, Lobão da Beira e Lajeosa do Dão, relacionando o Vale de Besteiros com o Território do Dão ( cerca de 6 mil habitantes, perto de 20 % do total ), e o eixo no Sopé da Serra, localizado ao longo da parte inferior da encosta da serra do Caramulo, ao longo da Ex-Estrada Regional n.º 228, entre Campo de Besteiros e Caparrosa, passando por Santiago de Besteiros ( perto de 10 % da população, com pouco mais de 3 mil habitantes ).

De notar a relevância deste eixos quando se verifica que representam, no seu conjunto, mais de metade da população do concelho. Adicionalmente aos eixos referidos, há que mencionar, ainda, um eixo que se vai afirmando num ponto relativamente central, relacionando-se com os restantes, mas sobretudo com Tondela, estando na ligação entre Tondela e o acesso à A 25, ao longo da Estrada Municipal n.º 627, ao qual se poderá incluir Caparrosa – Vilar de Besteiros / Mosteiro de Fráguas – Tondela.

**Quadro 4.**Eixos Relacionais Fundamentais.

Eixos Relacionais Fundamentais	População ( hab. )	% da População da Rede	% da População do Concelho
Eixo Tondela Caramulo	8 818	38,5	28,3
Eixo Tondela Viseu	6 819	29,7	21,9
Eixo Tondela Dão	6 106	26,6	19,6
Eixo Sopé da Serra	3 061	13,4	9,8
<b>Total</b>	<b>16 715</b>	<b>72,9</b>	<b>53,7</b>



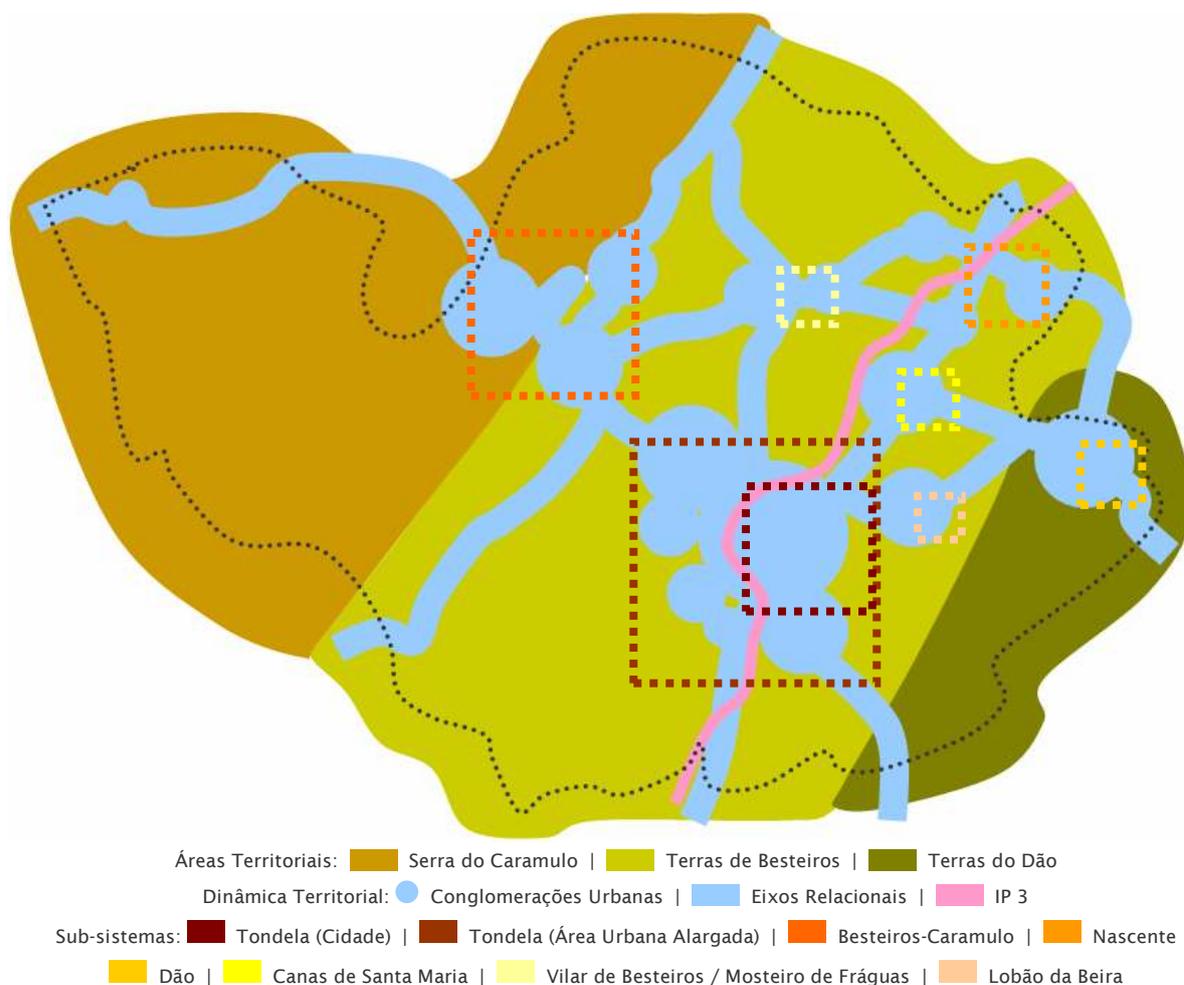
**Figura 20.** Concelho de Tondela: Eixos Relacionais Fundamentais.

## B.7. Sub-sistemas urbanos

O sistema urbano municipal do Concelho de Tondela é formado por um conjunto de sub-sistemas, relacionados entre si por um outro conjunto, desta feita formado por eixos relacionais, cujos elementos fundamentais foram referenciados no ponto anterior.

Os sub-sistemas considerados na presente metodologia de ordenamento são os seguintes: Tondela, Besteiros-Caramulo, Dão, Canas de Santa Maria, Lobão da Beira, Vilar de Besteiros / Mosteiro de Fráguas, Nascente. Para além destes agora inventariados existe um grupo de outros núcleos que, embora integrados na rede dinâmica principal, não se enquadram em nenhum sub-sistema. São eles: Tourigo, Coelhoso, Ferreirós do Dão, Cortiçada, Caparrosa, Paranho e Barreiro de Besteiros.

A identificação gráfica é reproduzida na figura seguinte, e complementada com a informação da tabela seguinte, onde constam a discriminação de cada um dos componentes dos sub-sistemas. Estes são constituídos por conjuntos designados de conglomerados urbanos que agrupam vários aglomerados.



**Figura 21.** Concelho de Tondela: Sub-sistemas Urbanos.

## B.7.1. Sub-sistema Tondela

### B.7.1.1. Área Urbana Alargada

O sub-sistema Tondela assume-se como o centro fundamental do sistema urbano concelhio. Localizado numa área mais favorável, entre o Criz e o Dinha, e em torno do importante cruzamento de vias de comunicação Ex-EN 2 e EM (Ex-ER 230), engloba o aglomerado sede de concelho, concentrando, por esse motivo, o conjunto de equipamentos e serviços administrativos, para além de exercer, de igual modo, a dominância física e funcional.

É neste designado Sub-sistema Tondela que se encontra a ocupação mais intensa deste município. Este território é claramente marcado pela área urbana da Cidade de Tondela.

Deve-se, no entanto, ter em conta a situação que já se referiu conceptualmente sobre as dinâmicas e tendências de ocupação do território. Isto é, as características deste sub-sistema são simultaneamente concentradas e densas, na sua versão mais primitiva e histórica, e também actual, mas acompanhados de alguma localização alternativa nos aglomerados que se situam na sua órbita.

Este sub-sistema é marcado pela presença da Cidade de Tondela, a qual exerce a sua influência com algumas nuances. Os limites físicos da Cidade são ainda bem perceptíveis, mas a sua área de influência directa refere-se a questões menos tangíveis de pertença a um espaço urbano. Por isso, e tendo em conta o quadro conceptual que se vem referindo, opta-se por considerar neste ponto o que se aqui se designa por Área Urbana Alargada da Cidade de Tondela, em contraponto ao espaço-cidade compacto.

Desta forma, à suposta Cidade Tradicional, que integra o Núcleo Histórico e a 'Cidade Nova', deve-se ter em conta, marcada por novos padrões de urbanidade, a forma urbana alargada constituída pelos conglomerados urbanos de Molelos, Botulho-Molelinhos, Carvalhal-Ermida, Tondela-Sul e Tonda.

A Cidade de Tondela, na sua contemporaneidade, é marcada por múltiplas formas, históricas e geográficas. Com efeito, os contornos urbanos da Cidade não se resumem às áreas construtivamente densas, antes aliam, de forma mais ou menos consistente, a compacticidade de áreas construtivamente densas a outras cujo carácter é, eventualmente, genérico, emergente e complementar.

Actualmente na cidade contemporânea, assiste-se à diluição das fronteiras urbano / rural e centro / periferia, através de novos padrões comportamentais diversos dos de outrora, auxiliados pelo valor atribuído à componente ambiental, pelas novas possibilidades construtivas, pelos novos factores de mobilidade, por conceitos valorizados de semi-periferia.

**Quadro 5.** Sub-sistemas e Conglomerados Urbanos.

Sub-sistema / Conglomerado Urbano	População ( hab. )	% da Unidade	% do Concelho
Tondela	8510	37,12	27,32
Cidade de Tondela	3322		
Área Urbana Alargada da Cidade de Tondela	5188		
Molelos	1835		
Tonda	1375		
Botulo-Molelinhos	804		
Carvalhal-Ermida	744		
Tondela-Sul	430		
Besteiros - Caramulo	4326	18,87	13,89
Caramulo	1770		
Campo de Besteiros	1445		
Santiago de Besteiros	1111		
Lajeosa do Dão	1624	7,08	5,21
Canas de Santa Maria	1460	6,37	4,69
Lobão da Beira	1160	5,06	3,72
Vilar - Mosteiro	1444	6,30	4,64
Vilar de Besteiros	831		
Mosteiro de Fráguas	613		
Nascente	2037	8,89	6,54
Parada de Gonta	812		
Sabugosa	614		
S. Miguel do Outeiro	611		
Outros	2362	10,30	7,58
Tourigo	472		
Coelhoso	446		
Ferreirós do Dão	410		
Cortiçada	306		
Caparrosa	267		
Paranho	238		
Barreiro de Besteiros	223		
<b>Total</b>	<b>22923</b>	<b>100,00</b>	<b>73,58</b>

A Cidade de Tondela, contemporaneamente, é marcada por uma multiplicidade de acontecimentos urbanos de grande diversidade:

► O Núcleo Histórico

O centro nevrálgico desta cidade, que remonta a tempos imemoriais.

▶▶ A 'Cidade Nova'

Corresponde à área da Cidade envolvente ao Núcleo Histórico, marcada por novos padrões urbanos, acontecendo espaçadamente no tempo, impulsionada pela passagem do caminho de ferro e das Estradas Nacionais 2 e 230, pela localização de unidades industriais, de equipamentos colectivos, e pela implantação de novas construções com diferentes tipologias, que proporcionaram maior vivência urbana.

▶▶ Perímetro Urbano Alargado da Cidade

Compreende os conglomerados urbanos constituídos por pequenos núcleos primários anteriormente relativamente distantes e indiferentes à Cidade, mas que se afirmam hoje como núcleos interrelacionais da Cidade, com uma função de complementaridade directa, caracterizada por localizações alternativas da função residencial, realçando os factores dinâmicos da ocupação do território.

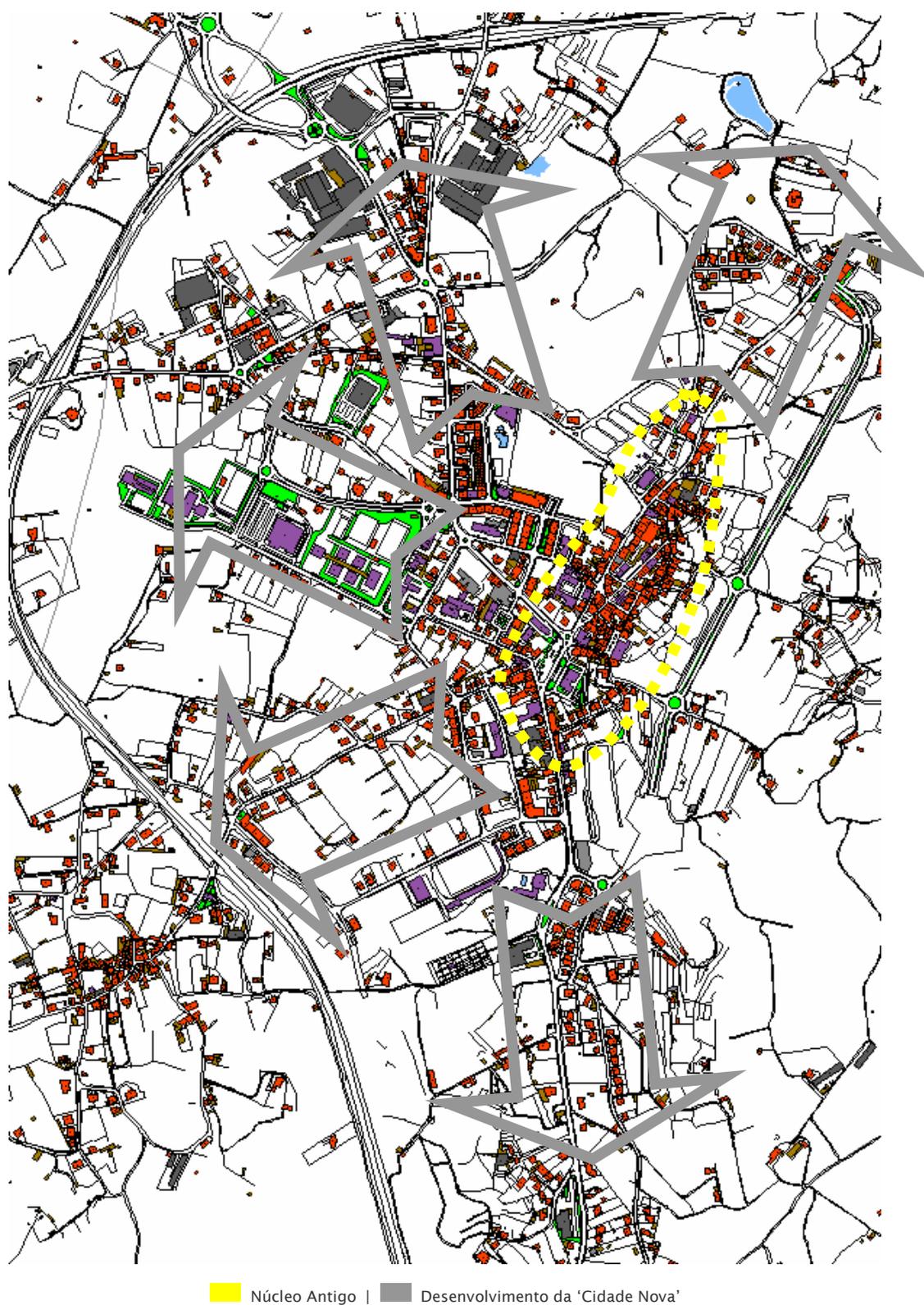
### B.7.1.2. Núcleo Histórico

#### Situação Actual

As primeiras referências documentais datam dos inícios da nacionalidade. Teve foral concedido por D. Manuel I em 1515, mas apenas a partir do século XIX, se constitui como sede do concelho de Tondela, formado a partir da reforma administrativa de então, substituindo o anterior concelho de Besteiros.

Como a sua própria designação indica, esta unidade refere-se à área mais antiga da Cidade de Tondela, em torno do qual a cidade se tem desenvolvido.

Caracteriza-se por uma estrutura urbana densa, de ruas apertadas e edificações modestas, de materiais simples, aqui e ali, pontuado por edificações mais nobres, ou solarengas.



**Figura 22.** Cidade de Tondela: Núcleo Antigo e 'Cidade Nova'.

## Proposta do Plano

Esta área é um elemento fundamental enquanto elemento contendor, definidor e característico da identidade urbana da cidade, simultaneamente influenciadora e influenciável, mais ou menos moldável ao passar dos anos. No entanto, sem nunca perder os seus traços característicos e que lhe dão forma.

No sentido da manutenção e preservação deste elemento identitário de memória colectiva, o desenvolvimento desta área passará essencialmente pela recuperação e reabilitação do parque edificado, permitindo as melhorias próprias de adequação às necessidades e confortos da vida contemporânea, na medida do possível.

Por outro lado, passa pela qualificação do espaço público, nas suas várias dimensões e funções enquanto espaço de sociabilidade, espaço de permanência, espaço de circulação, e neste âmbito, das suas modalidades, numa convivência saudável e qualificada das diferentes formas de mobilidade urbana.

### B.7.1.3. 'Cidade Nova'

#### Situação Actual

Adstrita ao Núcleo Antigo, tem-se desenvolvido a denominada 'Cidade Nova' que tem vindo progressivamente a afirmar-se e a consolidar-se como o pólo urbano mais importante do Concelho.

Como elementos fulcrais deste processo salienta-se a diversificação física e funcional, o processo de terciarização com a oferta e disponibilização de serviços e, ainda, o surgimento e/ou qualificação de comodidades públicas, quer ao nível da dotação de infra-estruturas e equipamentos, quer dos próprios serviços prestados em valências contribuintes para o desenvolvimento integral dos cidadãos, incluindo vertentes sociais, educacionais, culturais e desportivas e ainda de apoio à infância e à velhice.

A sua diversificação física e funcional, o processo de terciarização com a oferta e disponibilização de serviços e, ainda, o surgimento ou qualificação de comodidades públicas, quer ao nível da dotação de infraestruturas e equipamentos, quer dos próprios serviços prestados, em valências contribuintes para o desenvolvimento integral dos cidadãos, incluindo vertentes sociais, educacionais, culturais e desportivas, quer no apoio à infância e à velhice, são elementos fulcrais nesse processo.

#### Proposta do Plano

O desenvolvimento desta 'Cidade Nova' constitui um dos principais motores do desenvolvimento concelhio. A cidade de Tondela enquanto sede concelhia, funciona como o núcleo urbano chave do Concelho, através da sua dominância administrativa, da concentração funcional, da imagem de marca que

representa, pelo que o seu desenvolvimento tem de ser cuidado e balizado por um conjunto de vectores de abrangência e alcance diferenciados, mas complementares.

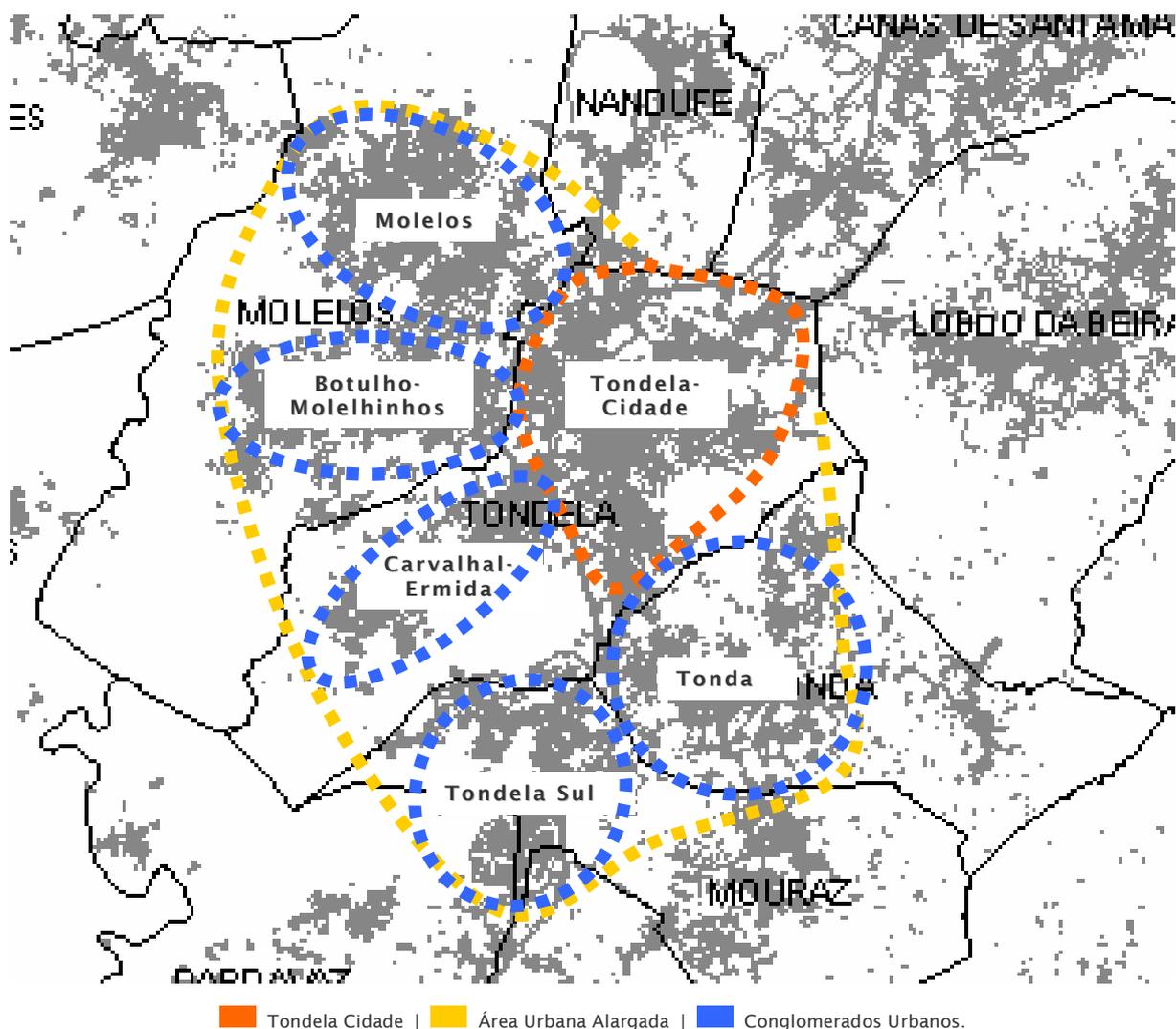
De uma forma sucinta, preconiza-se:

- ▶ Afirmação como centro urbano de importância regional e supra-municipal através da qualificação da sua imagem urbana: espaços urbanos como imagem de marca, apelativos e de excelência ao nível do desenho urbano e das suas funcionalidades.
- ▶ Dotação de infra-estruturas e equipamentos colectivos de influência municipal e supra-municipal. Para além da diversificação da oferta e das possibilidades permitidas, esse factor constitui-se como catalizador para o desenvolvimento urbano, acrescentando valor e novos padrões de exigência, e impulsionando intervenções privadas.
- ▶ Responder às diferentes solicitações e necessidades das actividades humanas, da residência ( das diferentes tipologias ), e das actividades económicas ( tipologias de espaços, e áreas de actividade, comerciais, logísticas, de serviços, etc ), quer sócio-culturais ( actividades reprodutivas: complementos educativos, serviços sociais e culturais, e de lazer ), providenciando unidades de intervenção inclusivas e integradoras, ora concentrando e densificando, ora permitindo ocupações mais desafogadas.
- ▶ Delimitação das unidades de intervenção, com programação e definição dos faseamentos e prioridades de intervenção, procurando, por um lado, assegurar acções de conjunto, com coerências da parte no todo, e simultaneamente assegurar a viabilidade económico-financeira dos projectos a realizar.
- ▶ Evidenciar o carácter urbano da cidade pela intervenção e qualificação dos espaços públicos, enquanto elementos de ligação e de relacionamento entre as várias partes de cidade. Qualificação intensiva e extensiva dos espaços públicos de circulação, de permanência, e dos espaços abertos, bem como dos espaços de recreio e lazer. Adequar os espaços públicos às novas necessidades e padrões de circulação e mobilidade. Qualificação do sistema de mobiliário e acessórios urbanos e do sistema de sinalética.
- ▶ Dotação e qualificação de uma rede de espaços verdes e integração da estrutura ecológica urbana, extensiva a toda a área da cidade, em relacionamento íntimo com a estrutura ecológica envolvente. Assegurar áreas de dimensão considerável e formação do Parque Urbano da Cidade de Tondela. Qualificação da área ribeirinha.

#### B.7.1.4. Perímetro Urbano Alargado da Cidade

##### Situação actual

Os perímetros alargados são, sem dúvida, uma terceira componente urbana da Cidade de Tondela. Nestas áreas estão enquadrados os conglomerados urbanos de Molelos, Botulho-Molelinhos, Carvalhal-Ermida, Tonda e Tondela-Sul.



**Figura 23.** Cidade de Tondela: Tondela-Cidade e Área Urbana Alargada.

A Área Urbana Alargada corresponde a uma constelação de conglomerados urbanos que se têm vindo a afirmar na órbita na Cidade de Tondela. Estes mesmos conglomerados urbanos são o resultado da junção próxima de núcleos mais pequenos, outrora separados e indistintos, e que hoje, pelo seu crescimento, praticamente são indissociáveis, formando então esses conglomerados urbanos. Pela sua própria evolução, são estruturas policêntricas, compostas por núcleos de pequena dimensão, que foram crescendo essencialmente pelo preenchimento das curtas extensões das vias que os ligavam, tornando-se hoje estruturas urbanas contínuas.

A Área Urbana Alargada de Tondela compreende, assim, um conjunto de conglomerados urbanos compostos por núcleos primários, anteriormente distantes e relativamente indiferentes à Cidade, mas que se afirmam hoje como núcleos interrelacionais da Cidade, com uma função de complementaridade directa, caracterizada por localizações alternativas da função residencial, realçando os factores das dinâmicas em rede na ocupação do território.

A representação destas novas dinâmicas, de relacionamento dos centros com os aglomerados em torno deles, e as formas espaciais que lhes derivam, implica a necessidade da substituição da ideia clássica da posição geográfica relativa ou absoluta, que se refere a um espaço contínuo e homogéneo, para uma posição relacional, que faz referência a outro tipo de espaço virtual, descontínuo e heterogéneo.

Trata-se de um espaço cujas características variam de lugar para lugar, segundo a disposição e sobreposição das diversas redes de relações económicas, culturais e políticas que atravessam cada lugar. Isto significa que todo o lugar e todo o sujeito podem pertencer contemporaneamente a redes diferentes, que interactuam a escalas diferentes.

Se se pretende identificar esta área alargada com as novas periferias urbanas, tem de se reconhecer a sua diferença relativamente às periferias urbanas da fase precedente. Diferenças essas já anteriormente referidas no Quadro 8.

Para mais, este modelo interrelacional pode tornar-se muito interessante, em particular pela relação que pode estabelecer com as componentes ecológicas e as componentes construídas. Neste particular, assumem funções estruturantes do espaço urbano as linhas de água, e suas envolventes, entre o Dinha e o Criz, com especial enfoque para a área Poente e da Ribeira da Mata, que poderão potenciar o estabelecimento de uma estrutura ecológica dendrítica e envolvente, assegurando a sua preservação relativamente a tensões urbanísticas.

Nas últimas décadas, o espaço não construído – dito livre, verde, ou paisagístico – ainda tem desempenhado um papel acessório na construção da paisagem urbana, mesmo quando integrado nas aglomerações. Importa passar à ( re ) construção adequada e intencional destes espaços como condição vital para a sua defesa pela positiva e não pela negativa, garantida pelo entendimento e usufruto.

Num contexto em que as dicotomias convencionais ( natural / urbano, cultural / natural, etc. ) perderam a anterior clareza conceptual, os elementos pertencentes a uma nova escala paisagística, que integra unidades de paisagem e elementos diversos que podem ser espaços agrícolas, funcionais ou degradados, áreas florestadas ou não, urbanização de baixa densidade com forte presença de solo arborizado e / ou cultivado, etc., podem e devem ser integrados em novas formas de usufruir a paisagem e as suas qualidades biofísicas e / ou culturais.

### **Proposta do Plano**

Neste ‘espaço urbano’ alargado, as estratégias de qualificação ambiental e paisagística podem atrair investimentos e actividades qualificadas, designadamente centralidades complementares ou equipamentos de lazer. Mais, estes espaços paisagísticos são chamados aqui a ter um papel formador e regenerador desta área urbana alargada no seu todo, para além da requalificação local em cada uma das suas partes:

- ▶▶ Como elementos de protecção e valorização dos usos colectivos.
- ▶▶ Como complemento e correcção ambiental das infra-estruturas territoriais que, atravessando o aglomerado, criam barreiras ou fracturas, valorizando os nós de acesso às diferentes partes, devolvendo para o ambiente e vida urbana os sistemas fluviais.
- ▶▶ Como criação de novos elementos paisagísticos e ecológicos, aproveitando os vazios permeáveis desta urbanização descontínua, podendo introduzir novas valências ( parques naturais, educativos, de merendas e de lazer, etc. ) como protecções pela positiva que acrescentam património a esta área urbana alargada da Cidade de Tondela ( por exemplo pela constituição e animação de uma rede natural constituída pelas ribeiras e outras linhas de água ).

Num sentido mais estrito, o desenvolvimento destes conglomerados passa pelo assumir das suas estruturas polinucleadas, actuando:

- ▶▶ No reforço do carácter central dos vários núcleos, conferindo-lhes pequenas centralidades de irradiação local, com áreas abertas e espaços públicos generosos, sempre que possível, e a promoção de actividades de comércio e serviços, no sentido da sua dinamização e animação dos espaços.
- ▶▶ Na qualificação dos espaços entre núcleos, sempre um pouco descuidados, fruto da sua evolução relativamente 'orgânica', pela actuação ao nível do desenho urbano e da concretização de espaços públicos cuidados, incentivando o carácter urbano destes 'lugares entre lugares'.
- ▶▶ Através da intervenção e requalificação das áreas construídas mais densas e, adicionalmente, pelo preenchimento das áreas intersticiais, quer entre lugares ( internamente a cada conglomerado ), quer nas franjas, possibilitando o tratamento adequando das suas margens em equilíbrio com a paisagem envolvente e fornecendo um espaço visual de 'fachada urbana'.
- ▶▶ Nos casos particulares das Estradas Nacionais que atravessam os conglomerados, a Estrada Nacional 230, que atravessa Molelos e Tondela, e a Estrada Nacional 2 que atravessa o conglomerado Tondela-Sul, há que perspectivar soluções para o tráfego de atravessamento municipal e regional, libertando estas vias actuais para as suas funções estritas, assumindo verdadeiramente como vias de características marcadamente urbanas organizando e estruturando os núcleos que a elas estão agarrados.

### B.7.2. Sub-sistema Besteiros-Caramulo

O sub-sistema Besteiros-Caramulo afigura-se como um dos mais relevantes e característicos do sistema urbano municipal. Na verdade, o seu posicionamento quer em termos relacionais, quer em termos de

assento no suporte biofísico em que se encontra, associado aos seus elementos característicos, fazem deste sub-sistema uma unidade única.

Este sub-sistema detém um papel relacional preponderante entre o vale de Besteiros e a serra do Caramulo, numa simbiose de papéis complementares em que os vários conglomerados urbanos que o formam são contribuintes.

Constituído por três conglomerados urbanos, Caramulo, Campo de Besteiros e Santiago de Besteiros, afirma-se como o segundo sub-sistema mais relevante em termos da sua dimensão populacional, contando com 4326 habitantes, praticamente 15 % da população concelhia.

Em conjunto e em complementaridade, os três conglomerados agrupados neste sub-sistema podem desempenhar a função de centro urbano alternativo à Cidade de Tondela, em que nenhum destes conglomerados por si só consegue disponibilizar um conjunto de serviços, hoje indispensáveis à vivência quotidiana, mas que em conjunto ganham dimensão suficiente para suprir essas dificuldades.

### B.7.2.1. Caramulo

#### Situação Actual

O conglomerado urbano do Caramulo é indiscutivelmente centrado na Vila do Caramulo, o segundo maior lugar do concelho, contando ainda com um grupo de outros aglomerados mais pequenos dependentes funcionalmente deste: Guardão, Pedronhe, Litrela e Janardo.

Com ocupações humanas que remontam ao período anterior à nacionalidade, o Caramulo, tal como hoje é conhecido, desenvolveu-se sobretudo ao longo do século XX, nomeadamente a partir da dinamização hoteleira encetada nos anos '20, especificamente dirigida para convalescentes, tendo-se o Caramulo tornado numa estância sanatorial de vanguarda.

Aliada a essa dinamização, o desenvolvimento urbano processou-se sempre com grande acuidade, num equilíbrio interessante com o território de suporte, apoiado num circuito serpenteante ao longo da encosta, em que ano após ano, se foram criando e adicionando novas infra-estruturas e valências a esta unidade urbana.

Em simultâneo, o tratamento dos espaços urbanos, quer ao nível dos cuidados e qualidade dos espaços edificados, quer ao nível dos espaços não edificados, o dimensionamento dos espaços públicos, e o relacionamento com a estrutura paisagística envolvente são imagens de marca desta Vila, integrada num grande espaço verde e natural, num equilíbrio urbano e estético, com grandes jardins e parques ao longo das avenidas.

Actualmente, a Vila dispõe de um conjunto de infraestruturas e equipamentos que constituem mais valias fundamentais, quer para o Caramulo, quer para o concelho, tendo obtido méritos reconhecidos, de que são exemplo a Sociedade do Caramulo, o Hotel do Caramulo e o Museu do Caramulo.

### **Proposta de Desenvolvimento Urbano**

O desenvolvimento urbano da Vila do Caramulo é regulado pelo Plano de Urbanização da Vila do Caramulo, actualmente em vigor, desde a sua publicação no Diário da República, n.º 132, II Série, de 9 de Junho de 1997.

Nos restantes aglomerados, a ocupação poderá processar-se numa relação cuidada com o território de suporte, em função de alguns desníveis, acontecendo preferencialmente pelo preenchimento de espaços vazios entre as construções existentes e nas franjas imediatamente contíguas.

#### **B.7.2.2. Campo de Besteiros**

##### **Situação Actual**

O conglomerado de Campo de Besteiros é centrado precisamente no lugar que lhe dá o nome, em Campo de Besteiros, que em conjunto com Ladeira, Eiras, Fermentelos, Redonho, Póvoa, Vila de Rei, Arrifana, Fontainhas, Corte e Batoco formam esta unidade no vale de Besteiros, no sopé do serra, entre Tondela e o Caramulo.

Remontando a tempos imemoriais, o povoamento desta terra é há muito documentado. Localizada no Vale de Besteiros, a sua importância parece advir do facto de se encontrar num cruzamento de importantes vias de comunicação, de que ainda hoje é testemunho, e que explica o facto de ser a povoação de maior peso no Vale de Besteiros.

Dada a sua localização e importância assume um papel de pólo dinamizador da área envolvente imediata, congregando um conjunto de serviços e infraestruturas de apoio servindo larga extensão do Vale.



**Figura 24.** Vista do Vale de Besteiros a partir do Cabeço da Neve, na serra do Caramulo.

## Proposta de Desenvolvimento Urbano

O desenvolvimento da Vila do Campo de Besteiros passa, precisamente, pelo confirmar da sua preponderância de pólo local, estendendo a sua esfera ao longo do sopé da serra, e numa relação próxima com o Caramulo e Santiago de Besteiros.

Deve assumir-se como centro local agregador de serviços e infra-estruturas de proximidade imediata e de outros com alcance mais alargado, funcionando num nível intermédio entre a vasta área das Terras de Besteiros e a Cidade de Tondela.

Em termos físicos, o seu desenvolvimento urbano irá também reflectir essa mesma importância abrindo espaço a que surjam elementos de carácter intrinsecamente urbano, tais como o desenvolvimento de quarteirões organizados com uma massa edificada mais densa, permitindo volumes em altura, ainda que de dimensão moderada, numa transição entre o campo e a cidade.

Os restantes aglomerados que lhe estão associados, irão desenvolver-se pelo preenchimento dos seus vazios interiores, e das áreas nas franjas imediatamente contíguas. Dada a proximidade entre alguns lugares, é de prever que alguns deles assumam um continuum mais acentuado ao longo do tempo.

### B.7.2.3. Santiago de Besteiros

#### Situação Actual

O designado conglomerado de Santiago de Besteiros é formado pelos aglomerados de Muna, Santiago de Besteiros, Barrô, Lourosa e Portela, e desenvolve-se, de um modo geral, longitudinalmente ao longo do sopé do Caramulo, numa área repartida pela serra e pelo Vale de Besteiros.

De igual modo, com uma presença humana documentada a tempos remotos, esta área era atravessada por uma variante dos Caminhos de Santiago, que pelas Mestras ligava Santiago de Besteiros, Portela e pelo 'caminho de Santa Maria' ao Guardão.

Actualmente este conglomerado depende essencialmente do importante papel dinamizador da EN 228, que atravessa longitudinalmente o Vale de Besteiros assegurando a ligação entre o Campo de Besteiros e a A 25.

#### Proposta de Desenvolvimento Urbano

O desenvolvimento desta área passa sobretudo pela acuidade de relacionamento com o seu território biofísico de suporte, no respeito pelo espaço de partilha e relação entre o vale e a serra, e pela subsistência do seu carácter longitudinal, o que nos permite prever, em virtude da proximidade entre os

aglomerados que formam este conglomerado que se assiste a um vasto continuum edificado entre o Campo de Besteiros até Muna, com áreas mais concentradas recortadas por outras mais libertas.

O desafio desta área passa por assegurar espaços de sociabilidade e que contribuam para a formação de pequenas centralidades, com serviços e infra-estruturas de proximidade, num relacionamento estreito, sobretudo com o Campo de Besteiros, mas também com o Caramulo, assegurando-lhes um importante contributo em termos de massa populacional.

### **B.7.3. Sub-sistema do Dão**

O sub-sistema do Dão é caracterizado por especificidades próprias que passam por uma relativa autonomia e independência em termos da sua vivência quotidiana devida a um certo afastamento em relação à área central do concelho.

Assume, entretanto um papel relevante em termos dimensionais, contando com um dos aglomerados em termos dimensionais mais populoso, concentrando quase de uma forma monocêntrica a ocupação humana no Território do Dão.

Na verdade, o sub-sistema do Dão, contabiliza 1624 habitantes, sendo cerca de 7% da rede dinâmica principal, e ultrapassando os 5% no total do concelho. Entretanto este sub-sistema confunde-se ele próprio com o conglomerado urbano de Lajeosa do Dão que lhe confere a sua existência.

O território do Dão é marcado ainda pelo aglomerado de Ferreirós do Dão, Caldas de São Gemil / Sangemil e por pequenos aglomerados ruais.

#### **B.7.3.1. Lajeosa do Dão**

##### **Situação Actual**

O conglomerado urbano de Lajeosa do Dão refere-se ao agrupamento dos aglomerados constituídos pelo núcleo sede Lajeosa do Dão, e pelos núcleos complementares Vinhal e Teomil. No conjunto formam um agrupamento único e de referência na unidade do Dão.

Detém um papel essencial, quer pelo papel que tem na formação de um núcleo complementar e alternativo, no cômputo geral da rede dinâmica, quer porque tem um dimensão interessante que lhe permite disponibilizar importantes serviços e infra-estruturas de apoio com um nível que já evidencia características urbanas.

Pela sua localização um tanto afastada e distante da área central, situada num cimo rochoso da pequena serra de Penela, entre a ligeira depressão da ribeira de Asnes e a linha de cristas sobranceiras à margem

esquerda do rio Dão, essa sua função de pólo agregador e dinamizador é ainda mais acentuada, sendo perceptível o seu contributo nesta rede dinâmica principal.

### **Proposta de Desenvolvimento Urbano**

O desafio deste conglomerado passa precisamente pela sua capacidade de se desenvolver e afirmar de facto enquanto centro urbano de referência no panorama concelhio. A sua rede edificada mostra ainda alguns sinais incipientes precisando de ser trabalhada e articulada a rede de arruamentos, com a definição de quarteirões, permitindo o surgimento de frentes edificatórias, e por outro lado a definição de espaços públicos de dimensão, congregando funções com carácter de centralidade, motivando uma imagem vincadamente urbana.

Do ponto de vista do desenvolvimento dessa característica mais urbana e central, devem também ser providenciadas pequenas bolsas onde a edificação possa acontecer pelo surgimento de volumes edificados em altura, ainda que comedidos, numa relação de escalas intermédias a que está acometido o seu papel de centro urbano secundário.

#### **B.7.4. Sub-sistema de Canas de Santa Maria**

Para efeitos da presente metodologia de ordenamento, o sub-sistema denominado por Canas de Santa Maria refere-se e confunde-se com o único conglomerado urbano que o constitui.

Com efeito, este sub-sistema contempla unicamente o conglomerado de Canas de Santa Maria que se organiza em torno de um conjunto considerável de núcleos populacionais próximos, e agregados ao longo do eixo relacional formado pela Ex-Estrada Nacional n.º 2. Noutros tempos, este sub-sistema afirmava-se também pela passagem e presença da estação de caminho de ferro, entretanto desactivada.

Este sub-sistema congrega perto de 1500 habitantes, representando mais de 6% da população da rede dinâmica e perto de 5% do total do concelho.

##### **B.7.4.1. Canas de Santa Maria**

#### **Situação Actual**

O conglomerado de Canas de Santa Maria desempenha um contributo complementar para esta rede dinâmica principal. Localizado segundo o eixo relacional da Ex-Estrada Nacional n.º 2, situa-se entre o Dinha e a Ribeira de Asnes, sendo atravessado pela Ribeira de Lobão, numa área aplanada e favorável para a implantação populacional.

Este conglomerado tem sede no núcleo de Canas de Santa Maria, e é completado com os núcleos de Santa Ovaia de Baixo, Santa Ovaia de Cima, Tojal do Moinho, Casainho e Casal do Rei.

Canas de Santa Maria apresenta já uma nucleação evidente, com uma estruturação urbana com uma legibilidade acessível, sendo possível congrega e relacionar-se com os núcleos envolventes, constituindo uma área urbana mais condensada.

O seu posicionamento ao longo da Ex-Estrada Nacional n.º 2, o fácil acesso ao IP 3, permitindo chegar a pontos mais distantes de forma mais cómoda e rápida, e ainda a sua proximidade à Cidade de Tondela, tornam este conglomerado numa área de localização apetecível.

### **Proposta de Desenvolvimento Urbano**

O desenvolvimento desta área passa pela promoção do maior nível do seu grau de urbanização, estabelecendo relações mais fortes entre os seus vários componentes, salvaguardando a centralidade do conglomerado em Canas de Santa Maria, onde é possível constituir e reafirmar uma nucleação urbana mais intensa e com carácter complementar e alternativo à Cidade de Tondela.

No aspecto físico deve ser fomentada uma área de densificação com desenvolvimento de volumes edificados em altura, numa relação comedida, em níveis intermédios entre a Cidade e o território envolvente.

No aspecto funcional deve promover a localização de actividades comerciais e de serviços fomentando por essa via a sua centralidade local.

Os núcleos envolventes devem desenvolver-se pelo preenchimento dos seus espaços intersticiais, e pela ocupação das franjas contíguas, nomeadamente no estabelecimento de relações mais fortes no sentido dos núcleos vizinhos, bem como estabelecendo uma área de equilíbrio interpenetrante com a linha de água que atravessa o conglomerado, num cuidado ecológico e paisagístico importante.

#### **B.7.5. Sub-sistema de Lobão**

Tal como outros casos, também o sub-sistema de Lobão se refere exclusivamente a um único conglomerado, o de Lobão da Beira, situado entre o Dinha e a Ribeira de Asnes, congregando um quantitativo populacional de 1160 habitantes, pouco mais de 5% da população desta rede dinâmica, e perto de 4% do total do concelho.

### B.7.5.1. Lobão da Beira

#### Situação Actual

O conglomerado de Lobão da Beira é formado pelos núcleos da Várzea, Casal, Vila Jusã e Alcouce, praticamente contíguos, denotando um conjunto com realce intermédio, localizado entre a área central e a unidade do Dão.

A sua estruturação urbana não se encontra tão desenvolvida como outros conglomerados, mas demonstra potencial nesse sentido. Poderá vir a constituir, de igual modo, um conjunto populacional alternativo e complementar neste eixo relacional entre Besteiros e o Dão.

#### Proposta de Desenvolvimento Urbano

O seu desenvolvimento acontecerá precisamente no fomento do inter-relacionamento entre os seus núcleos constituintes e na promoção de espaços centrais de irradiação local, ainda que do ponto de vista físico não assumam grandes desenvolvimentos de volumes em altura. Deve porém considerar-se a promoção de localização de actividades comerciais e de serviços e outras infraestruturas de apoio locais.

### B.7.6. Sub-sistema Nascente

O sub-sistema Nascente comporta um relevo considerável nesta rede primária, ultrapassando a barreira dos 2000 habitantes, próximo de 10% desta unidade, e cerca de 6,5% da população concelhia.

Localiza-se na parte Nordeste do Concelho, e caracteriza-se por uma especificidade relativamente aos restantes sub-sistemas, porquanto este é constituído genericamente por três aglomerados que valem por si, sendo cada um deles um núcleo habitacional bastante representativo: Parada de Gonta ( 812 habitantes ), Sabugosa ( 614 habitantes ) e São Miguel do Outeiro ( 611 habitantes ).

#### B.7.6.1. Parada de Gonta, Sabugosa e São Miguel do Outeiro

#### Situação Actual

Os três aglomerados apresentam algumas semelhanças entre si, desde logo por se caracterizarem por serem aglomerados nucleados com alguma consistência e dimensão, sendo importantes conjuntos alternativos de localização, sobretudo habitacional, onde apesar dessa nucleação o carácter urbano não é essencialmente vincado, pelo contrário, são caracterizados por uma massa edificada em ambiente rural, a que a uma área central, mais antiga e típica, se sucede uma área mais recente predominantemente de tipologia unifamiliar.

## Proposta de Desenvolvimento Urbano

O desenvolvimento destes aglomerados deverá proceder-se pela manutenção das suas características mais arreigadas de nucleação, através do preenchimento dos espaços intersticiais, bem como das suas franjas imediatas, e no preenchimento dos quarteirões rurais, pela subsistência das tipologias unifamiliares isoladas, com parcelas de terreno de dimensão um pouco superior, e com menos índices de impermeabilização solo.

Nas áreas mais próximas dos centros, ou noutras áreas mais específicas, e tratadas em soluções de conjunto, admite-se que possam adquirir um grau de densificação superior.

### B.7.7. Sub-sistema Vilar-Fráguas

O último sub-sistema considerado, enquanto espaço de proximidade, refere-se ao de Vilar-Fráguas, que como se percebe pela própria designação integra os conglomerados de Vilar de Besteiros e de Mosteiro de Fráguas.

Localiza-se numa área central que toma a forma de um losango, cujos vértices são os sub-sistemas de Tondela, de Besteiros-Caramulo, Nascente, e um outro vértice correspondente a Caparrosa, e cujas arestas são os eixos relacionais consubstanciados pela EM Ex-ER 230, Ex-EN 2, EM Ex-ER 228 e, a Norte, o limite do concelho.

Bem na área central desse losango, tem a particularidade de ser atravessado pelo Dinha, e de se encontrar num eixo relacional que vai crescendo de importância, EM 627, que permite a ligação entre Tondela e a A25, sendo a via preferencial de saída / entrada de Tondela para / do o Litoral.

Em complemento, a EM 628 permite criar um arco relacional entre o sub-sistema Besteiros-Caramulo e o sub-sistema Nascente, com ponto central em Vilar-Fráguas.

A maior suavidade do território biofísico de suporte, que permite uma implantação mais franca, os rápidos e cómodos acessos a diferentes pontos dos principais sub-sistemas do concelho, situado num cruzamento de vias de comunicação, aliado ao desenvolvimento e expansão de uma área empresarial, tornam este sub-sistema, ainda relativamente embrionário, mas concerteza com um potencial de desenvolvimento muito alargado.

### B.7.7.1. Vilar de Besteiros

#### Situação actual

O conglomerado de Vilar de Besteiros apresenta-se actualmente ainda com um carácter urbano algo incipiente, mas dada a sua localização potencial, assume um relevo preponderante na dinamização desta área central do losango identificado anteriormente.

#### Proposta de Desenvolvimento Urbano

O desenvolvimento de Vilar de Besteiros passa pela dinamização do seu carácter urbano, pelo relacionamento continuado através da qualificação do espaço público entre os vários núcleos que o continuam.

No aspecto físico-funcional deve providenciar áreas para o desenvolvimento de espaços centrais com massas edificadas de características urbanas, eventualmente com uma dimensão na vertical mais acentuada, mas comedida relativamente à cidade de Tondela, a par do desenvolvimento e implantação de actividades comerciais e de serviços.

### B.7.7.2. Mosteiro de Fráguas

#### Situação Actual

Com traços mais rústicos, e desenvolvido em torno da passagem do Dinha, Mosteiro de Fráguas apresenta-se com um ambiente e paisagem tradicionais e de excelência.

#### Proposta de Desenvolvimento Urbano

O seu desenvolvimento passa pela manutenção e requalificação do seu carácter intrinsecamente relacionado com a terra e a água, numa relação estreita entre esses dois elementos e num tratamento do edificado e do espaço público. As novas ocupações deverão processar-se com respeito pelas massas edificadas envolventes, no caso dos espaços intersticiais, e nas franjas poder-se-á admitir uma traça diferente ainda que sujeita ao bom enquadramento no conjunto.

### B.7.8. Outros Aglomerados

Em complemento destes sub-sistemas que se tem vindo a conceder a atenção, a rede dinâmica principal é ainda pontuada por um conjunto de aglomerados, integrados nesta mesma rede, que desempenham uma função em escalas diferenciadas, muito por via do seu posicionamento sobre os eixos relacionais identificados atrás.

Estão nestas condições aglomerados que detêm um quantitativo populacional com alguma dimensão, tendo em conta a realidade concelhia, compreendidos entre os 200 habitantes e os 500 habitantes, e que se destacam e / ou são integrados nesta rede fruto da sua localização sobre os eixos relacionais, posição essa que lhes concedem vantagens associadas nomeadamente ao fácil estabelecimento de relações e deslocações entre os vários componentes do todo.

Os aglomerados considerados neste caso são os de: Tourigo ( 472 habitantes ), Barreiro de Besteiros ( 223 ), Cortiçada ( 306 ), Paranho ( 238 ) e Caparrosa ( 267 ), todos estes localizados sobre a EM (Ex-ER 228), e Ferreiros do Dão ( 410 ) sobre a EM (Ex-ER230). No conjunto, o somatório populacional que estes aglomerados representam não é desprecioso, sendo mais de 10 % da rede primária, e cerca de 7,5 % do total do concelho.

### **Situação Actual**

Estes aglomerados foram ganhando uma consistência mais ou menos vincada ao longo dos tempos, até pela congregação do seu quantitativo populacional, em formas relativamente nucleadas, ainda que interdependentes do atravessamento das vias municipais 228 e 230.

A estruturação urbana é contudo incipiente, faltando-lhes uma organização legível ao nível da definição orgânica dos quarteirões e dos espaços públicos.

Em termos do desempenho da sua função nesta rede primária assumem um papel relevante na ocupação do território e asseguram a presença humana extensiva a zonas menos concentradas, funcionando como elementos de intercâmbio entre a rede primária e as unidades de paisagem identificadas anteriormente.

### **Proposta de Desenvolvimento Urbano**

O desenvolvimento destes núcleos passará essencialmente, pela ocupação intersticial e pela ocupação das franjas dos aglomerados, organizadas em termos da definição de quarteirões, relativamente orgânicos.

Por outro lado, o desafio é também o de os dotar de capacidades urbanísticas ao nível do tratamento e qualificação dos espaços públicos, quer os lineares, quer os espaços abertos.

## C. Vectores Estratégicos de Desenvolvimento

### C.1. A Interioridade: Problema ou Oportunidade?

#### i. Interior: uma oportunidade

Como qualquer território, o Interior é um espaço no qual convergem pontos fortes e algumas fragilidades; no entanto, uma leitura realista e voluntarista das dinâmicas do interior, permite-nos ver as razões que os indícios revelados pelo mercado sustentam para perspectivar uma ambição traduzida no território, inserida nas dinâmicas competitivas globais num espaço de equidade social e territorial, num uso sustentável de recursos naturais e num território inovador e criativo.

Mas essa ambição pressupõe que se enfrentem com sucesso os quatro grandes desafios que se colocam a essas regiões, nomeadamente, e como primeiro desafio, criar emprego e qualificar os recursos humanos; segundo desafio, desenvolver actividades, i.e. saber aproveitar as infraestruturas e equipamentos para neles gerar serviços e rentabilizar as condições materiais e os recursos do território; terceiro desafio, ganhar a dimensão e competitividade urbana e, quarto desafio, promover a criatividade do meio e o espírito empresarial.

Os objectivos que daqui decorrem exigem políticas persistentes, complexas e integradas, cujo elemento inovador não deverá ser procurado nos instrumentos ou medidas, mas num novo quadro conceptual apoiado em cinco ideias fundamentais:

1. O que é necessário não são novos instrumentos ou medidas difusas, mas capacidade de gestão territorial de políticas. As políticas para o Interior terão de ser medidas territoriais concebidas, implementadas e coordenadas numa base territorial concreta.
2. É necessário distinguir as políticas de equidade, da política de reestruturação e do desenvolvimento regional; nestas, deve prevalecer o princípio da selectividade, quer nos espaços de concentração quer sobretudo na identificação dos projectos estratégicos em cada zona, os quais devem centrar-se na valorização da capacidade para ganhar dimensão regional ou nacional.
3. Importa mudar o ritmo na implementação das políticas, por um lado, passar de políticas centradas nas estruturas e equipamentos para políticas centradas no serviço, no conhecimento e na organização e por outro lado, passar da dispersão e especialização dos equipamentos para uma nova visão de ordenamento e plurifuncionalidade.
4. Os sistemas urbanos territoriais devem ser assumidos como elemento estratégico do desenvolvimento enquanto forma de organizar a concentração, de promover economias de aglomeração, de consolidar factores avançados de competitividade e de mobilizar os espaços de influência das cidades.
5. Sem prejuízo das acções de equipamento e infra-estruturação do território, há que fazer uma aposta clara na mobilização da capacidade institucional e na organização da coordenação territorial das intervenções.

## ii. O problema das baixas densidades

A base de arranque para a análise das carências de desenvolvimento do interior parece ser o problema de baixas densidades:

- ▶ baixa densidade de população, que continua a decrescer;
- ▶ baixa densidade de actores cuja especialização continua a dirigir-se para o litoral, lugar de maior massa crítica;
- ▶ baixa densidade de centros urbanos, que tardam em atingir níveis acrescidos de urbanidade e modelos de desenvolvimento verdadeiramente urbano;
- ▶ baixa densidade de relações, na criação de redes de complementaridade e competitividade que assegura o desejo de inovação permanente.

Mas “as baixas densidades” podem ser um falso problema e rapidamente tornar-se em factores que proporcionam factores produtivos de grande significado. É aqui que está a chave da questão: «transformar uma problemática de baixa densidade de relações enriquecedoras, dinamizadoras ditadas, por um encadeamento de excedentes que se reinvestem para atingir níveis médios tão satisfatórios como os que se verificam em qualquer outro território» Cravinho, 1998.

Com efeito existem outros factores capazes de inverter os aspectos negativos que se colocam ao desenvolvimento das regiões do interior: um enorme acréscimo de mobilidade e rapidez de difusão da informação têm vindo a modificar significativamente os horizontes espaciais de referência alterando radicalmente a noção geográfica do território que temos tido até aqui.

## iii. As políticas

O ponto de partida de uma política eficaz de desenvolvimento do interior é a da recusa em considerar, estes espaços como espaços marginais, a carga do país, o que impõe a necessidade de uma nova visão destes territórios como espaços de oportunidades que se radicam no seus recursos territoriais, humanos e do conhecimento e terão de ser potencializados pelo quadros estratégicos de desenvolvimento que as autarquias deverão dimensionar tendo nos Planos Directores Municipais uma excelente base de lançamento para posterior desenvolvimento em Planos Estratégicos próprios.

A valorização a fazer das oportunidades não poderá porém significar a negligência da consciência dos problemas e obstáculos que existem, designadamente a de que alguns desses problemas são estruturais e que dificilmente poderão ser invertidos a médio prazo.

O desenvolvimento do Interior parece passar, necessariamente, pela actuação coordenada de cinco grandes políticas, respectivamente:

- ▶ Políticas de promoção da qualidade e da competitividade do meio;
- ▶ Políticas de fixação de populações;
- ▶ Políticas para o aproveitamento do potencial endógeno;

- » Políticas para a promoção do espírito empresarial e de apoio a novos projectos;
- » Políticas para a promoção da competitividade do tecido económico.

Mais do que medidas e /ou instrumentos, o elemento base de intervenção deverão ser programas operativos para as áreas específicas, a nível das quais terá lugar a gestão integrada das políticas, das medidas e dos instrumentos.

Finalmente, o desenvolvimento do interior há-de resultar da combinação inteligente de três níveis de políticas:

1. As políticas dirigidas a todo o território nacional, em particular as que se relacionam com a garantia universal de determinadas mínimas de equipamento e infra-estruturação do território e com a qualificação dos recursos humanos.
2. As políticas a nível territorial, dando corpo a programas cooperativos para áreas específicas;
3. Medidas de discriminação positiva a favor de um dado tipo de áreas mas com referência territorial concreta como sejam “os esquemas de incentivos”.

## C.2. Estratégia Local

O desenvolvimento é, em si mesmo, um fenómeno desequilibrado e desequilibrante, cuja dinâmica conduz precisamente à sucessão no tempo, a cadeias de actos e consequências cujas perspectivas têm de ter um carácter sistémico.

Na actualidade importa não negligenciar qualquer forma de desenvolvimento regional e local antes sim compatibilizando-os por forma a criar efeitos sinérgicos significativos e a não tornar a região e o município excessivamente dependentes de intervalos restritos de factores de desenvolvimento.

Assim vectores associados a:

- » agricultura
- » floresta
- » industria
- » cultura e património
- » serviços em meio urbano
- » turismo e ambiente

são meios indutores de desenvolvimento local que importa equacionar.

Com efeito atente-se às potencialidades do Concelho de Tondela que refere...

«Concelho rural, com 233 aglomerados populacionais, distribuídos por 26 freguesias, o Conselho de Tondela encontra-se bem servido de vias asfaltadas, numa rede municipal de quase 600 km, para uma área de 369 km<sup>2</sup> e uma população que ultrapassa os 30 000 habitantes.

A Serra do Caramulo, o Vale de Besteiros, e o Dão, definem três zonas com características próprias, e oferecem variedade de belezas e caracteres, diversidade de potencialidades e estilos de vida diferentes .

Na Serra a população ocupa-se na exploração florestal ou de granitos, no pastoreio e produção de leite e numa agricultura de subsistência, centrada na produção de cereais e hortícolas.

A vila do Caramulo, pólo aglutinador das populações serranas oferece alguns serviços públicos e de turismo.

Em Campo de Besteiros temos a capital de avicultura, cuja importância no concelho pode-se avaliar pelo facto de mais de 60 % dos galináceos consumidos no país nascerem ou serem criados no concelho de Tondela.

A zona do vale é a mais fértil e permite uma agricultura mais mecanizada, produz-se bom vinho na região demarcada do Dão, e o milho, a batata, fruta e hortícolas constituem as produções agrícolas de maior peso.

Algumas unidades industriais, de pequena e média dimensão, cobrem quase toda a área territorial, em sectores que vão desde metalomecânica ligeira, sobretudo para o ramo avícola, fundição e serralharia, transformação de madeiras e granitos.

A criação da zona Industrial Municipal conduzirá a uma concentração industrial e ao desenvolvimento necessário decorrente das novas oportunidades de emprego que gera.

A localização junto ao IP 3 e a acessibilidade fácil à A 25 tornam apetecível esta Zona Industrial que, acabada de criar, se encontra já com uma unidade de componentes para automóveis a funcionar, e a restante área, com unidades em fase de construção, ou projectos em aprovação.

Tondela possui ainda um rico património histórico, em termos de megalitismo e época castreja, inventariado e estudado por várias personalidades, mas não é menos rico o que documenta épocas posteriores. Igrejas e Capelas, casas solarengas, arte sacra e artesanato, lendas e tradições, usos e costumes, arquitectura popular e alfaias agrícolas.

Todos estes elementos revelam um passado rico, inexplorado, capaz de dar sentido à história da cidade, que se encontra desvalorizada face a uma sociedade economista, que visa o imediato e desvaloriza o passado.

É necessário valorizar também o património natural ( de que são exemplos a serra do Caramulo e o Vale ) expondo-o à curiosidade dos visitantes e à protecção dos residentes.

Os moinhos de água, os lagares de azeite ou de vinho, adegas e alambiques, eiras e canastos, habitações rurais e populares, adros e terreiros, funcionam como a identidade deste lugar que deve ser guardada e preservada.

Dólmenes, arcas e mamoaas, estações rupestres, castros e vias romanas, Igrejas, Capelas ou casas brasonadas, cenários de milho e centeio, vindimas e pisas de vinho, queima de cadraço e danças de terreiro, arraiais populares e romarias, são o testemunho deste povo e a compreensão da sua razão de ser.»

A acessibilidade e a organização constituem-se como factores fundamentais no apoio a qualquer modelo de desenvolvimento territorial. Se no contexto do primeiro, a construção do IP 3, que atravessa o concelho ( Sul-Norte ), e a proximidade à A 25 ( Nascente-Poente ) em grande medida contribuiu para um acréscimo significativo dos factores de acessibilidade, já do ponto de vista da organização das actividades se crê que, em função da falta de cultura de inovação, existe um grande défice que importa corrigir.

Importa considerar a interioridade não, exclusivamente, como um problema mas essencialmente como uma oportunidade. O envelhecimento da população ou a saída de jovens do concelho que o PDM ( 1ª geração ) detectou só se constituirão como angústias para o desenvolvimento se não existirem estratégias de desenvolvimento que considere factores de inovação que, mais do que população em quantidade, tire proveito, de uma população com níveis de criatividade significativos e encontrem neste concelho uma sede importante para as suas iniciativas.

O enquadramento regional de Tondela apresenta fortes potencialidades. A proximidade da cidade de Viseu e do seu ensino Politécnico e Universitário pode fornecer a mão-de-obra especializada que faça desenvolver o potencial do meio construído e natural de Tondela. Importa, no entanto, que Tondela não permita a sua periferização relativamente a Viseu e já provou que isso é possível num sector de grande exigência: a cultura e particularmente o imaginário de concelho de cultura que a autarquia criou através do seu entusiasmo e apoio à ACERT – Associação Cultural e Recreativa de Tondela, ou ao apoio e dinamização de eventos de projecção tais como a realização de acontecimentos desportivos.

O Plano Director Municipal de Tondela refere o concelho como sendo «eminentemente rural contendo algumas bolsas com características urbanas», em que «a sua população tem vindo a envelhecer, fenómeno acompanhado pela desertificação das aldeias».

A partir da resolução de alguns problemas de acessibilidades e atravessamento de grandes vias ( A24 e variante à EX-ER230 ), terá a autarquia que criar condições conjunturais que permitam:

- ▶▶ o desenvolvimento industrial
- ▶▶ o desenvolvimento turístico;
- ▶▶ dotar o concelho das infraestruturas básicas de equipamentos sociais, culturais e desportivos;
- ▶▶ desenvolvimento de acções conjuntas, sectoriais com a iniciativa privada.

#### **iv. O sector primário**

No sector primário o PDM salienta a grande importância que assume o desenvolvimento da agricultura e da pecuária permitindo tirar partido das potencialidades decorrentes do sub-sector vitivinícola dado o seu enquadramento privilegiado na região do Dão e podendo assim constituir um elemento vivificador da actividade económica.

A pecuária é, igualmente, até pelo número de explorações em vigor, um importante factor de desenvolvimento local, constituindo um factor importante para o seu desenvolvimento a criação de infra-estruturas básicas de apoio ao seu funcionamento.

#### **v. O sector secundário**

A não existência, durante longos anos, de uma política de ordenamento territorial direccionada para a implantação de unidades industriais, conduziu a que as empresas se tenham disseminado de modo disperso por todo o concelho, sem as infra-estruturas básicas necessárias ao seu funcionamento.

Foram assim surgindo ao longo das principais vias de comunicação, tendo muitas destas empresas sido envolvidas pelo crescimento do tecido urbano que entretanto se foi desenvolvendo o que, conjugado com a nova legislação específica ( industrial e ambiental ) em vigor , colocou ainda mais entraves à sua expansão e legalização, até porque a decisão de alteração da localização envolve investimentos, que nem sempre a situação económica e financeira das empresas permite.

O sector secundário evidenciou um acréscimo importante no quantitativo de pessoas que exercem profissão nesse sector, sobretudo relevante na indústria transformadora, e na construção civil e obras públicas.

Nos últimos anos, através da promoção e infra-estruturação de solo vocacionado para a indústria ( Parque Industrial da Adiça, Zona Industrial do Lajedo, Zona Industrial de Tondela ) a Autarquia tem procurado captar mais investimento ( pela oferta de terreno infra-estruturado a preços baixos ), concorrendo simultaneamente para um melhor ordenamento territorial desta actividade económica.

#### **vi.O sector terciário**

Os principais elementos do sistema urbano do concelho são eminentemente: a cidade de Tondela, Besteiros-Caramulo, Lajeosa do Dão e Canas de Santa Maria, detectando porém a insuficiência das infra-estruturas de animação e lazer, culturais, comércio e serviços adequados à procura, não só da população mais jovem, como também dos quadros médios e superiores.

## D. Proposta

A proposta que o Plano Director Municipal de Tondela preconiza tem como aspectos basilares:

- **A qualificação do solo rural**

Através da definição de aglomerados rurais e de regras de ordenamento cujos objectivos visam contrariar o seu progressivo abandono, permitindo a sua qualificação em termos de conjunto. Os aglomerados sobre os quais recaiu a opção de reconversão de solo urbano em solo rural predominam na zona oeste do Concelho, na serra do Caramulo.

Pretende-se, igualmente, promover a manutenção da actividade agrícola envolvente, manter os valores de memória e vivências culturais. Assim, a proposta do PDM define regras restritas à edificação no solo rural e regras qualificadoras da imagem dos aglomerados rurais.

- **A qualificação do solo urbano**

Teve como base a aferição dos espaços urbanos em função dos valores naturais, das dinâmicas urbanas existentes e previstas e das expectativas de uso.

A conversão do solo rural em solo urbano tem, no anel envolvente à cidade de Tondela, em particular na freguesia de Molelos e Canas de Santa Maria, a sua maior expressão, resultado da consequência da condição de proximidade da sede concelhia e de todas as infra-estruturas e serviços de que dispõe, mas também da tradução geográfica do maior número de solicitações para a edificação que chegam junto do serviços municipais.

- **A definição de centralidades**

Através da prévia identificação das áreas de maior apetência e condições de desempenho de funções de centralidade, foram definidas regras que estruturam o desenvolvimento e a organização do espaço urbano, criando condições de maior densidade, embora não ultrapassando os três pisos acima da cota de soleira, e criando condições de multifuncionalidade nas sedes de freguesia, que desempenham funções administrativas, culturais, comerciais, de recreio e lazer, educativas, etc. organizativas, estruturantes de vivências diárias de proximidade, criando autonomias urbanas de vivência diária.

- **Desenvolvimento e Promoção da Estrutura Produtiva**

Através da dotação de uma nova área para a instalação de actividades económicas na Naia e da expansão das Zonas Industriais, da Caparrosa, de Vilar de Besteiros, de Santiago de Besteiros (que apresentam fortes indicadores de ocupação e procura) pretende-se reforçar e diversificar a base produtiva do tecido industrial, conferindo-lhe consistência e competitividade no quadro das vantagens comparativas que o Concelho oferece, nomeadamente ao nível da mão-de-obra industrial local, da presença de níveis de qualificação e profissionalização relativamente elevados e da rede de acessibilidades existentes e futuras, o que revela uma convergência de recursos endógenos para a atracção de investimentos e para a recriação de emprego e fixação de população.

Com a definição destes espaços pretende-se o ordenamento do território equilibrado, muito em particular neste tipo de actividades que requerem condições especiais para a sua correcta inserção no território, privilegiando a concentração das funções industriais, de armazenagem e serviços e usos compatíveis em áreas devidamente infra-estruturadas.

Não obstante a opção de dotar o Município de espaços específicos para albergar actividades industriais, de armazenagem e serviços existe também a opção estratégica de não inviabilizar o surgimento de investimentos estruturantes para o Concelho, pelo que se admite a possibilidade, devidamente fundamentada, de estes poderem ocorrer noutros espaços que não os formalmente considerados.

- **A definição de uma estrutura ecológica municipal**

Constitui-se como uma opção a definição de uma estrutura ecológica municipal apoiada numa rede de proximidade (verdes urbanos) e numa rede de continuidade municipal e intermunicipal que integra elementos qualificadores e valorizadores dos valores ambientais no cruzamento com os elementos patrimoniais, desportivos, recreio e lazer e de memória e cultura.

- **A aposta no potencial turístico**

Numa óptica de desenvolvimento de diversas actividades em prol do desenvolvimento económico e sustentável, outro dos grandes objectivos é o de aproveitar o potencial turístico existente no Concelho, o qual se revela com maior força na vertente do termalismo e nas diversas oportunidades que a Serra do Caramulo proporciona.

- **A requalificação do património**

A pretensão do Município promover a fruição activa quer segundo uma metodologia de recuperação quer segundo métodos de reconversão e reabilitação, de forma a aproveitar e adequar aos fins capazes de o proteger e prevenir o seu abandono.

Pretende-se lançar as bases para um novo entendimento sobre a função urbanística, estética e de consolidação da imagem urbana que os imóveis e conjuntos com valor patrimonial podem desempenhar pela sua qualidade arquitectónica, paisagística ou histórica.

- **O reforço das acessibilidades**

A sinuosidade do concelho e a exiguidade de algumas vias existentes sem qualquer capacidade de resposta em condições de segurança e rapidez actualmente exigidas conduziram à identificação de intervenções estruturantes e qualificadoras dos espaços edificados, como a requalificação da EM (Ex-ER337), requalificação da Ponte sobre o Dão, requalificação da Ponte sobre o Asnes, requalificação da EM (Ex-ER 230) Variante a São Miguel do Outeiro, requalificação Ex-EN 2 Tondela – Canas de Santa Maria – Sabugosa – Parada de Gonta, 3.ª Fase da Circular de Acesso à EM (Ex-ER 230) (Carvalhal-Alto do Pendão) e a EM Carvalhal – Ermida (Tondela)

De carácter estruturante e supramunicipal o corredor do novo IP3 que irá cruzar o Município terá um papel fundamental no desenvolvimento do concelho com particulares reflexos ao nível das actividades económicas.

## D.1. A estrutura do Ordenamento

São várias as componentes presentes num dado território. Considerando apenas três delas: a componente humana, a componente natural e a componente urbana, de certo que abarcaremos todas as outras. Entretanto, a componente humana afigura-se de forma transversal a todo o território porquanto é difícil encontrar um pedaço de terra onde não se manifeste a intervenção do homem. Restam-nos pois a componente natural e a componente urbana.

Estruturar um dado território torna-se, então, no modo de estabelecer inter relações e inter penetrações entre o natural e o urbano, entre o construído e o não construído.

De uma forma pragmática e traduzindo estes elementos para os conceitos legais aplicáveis tem-se então a distinção entre solo rural e solo urbano.

### D.1.1. Solo Rural

O solo rural é entendido como “aquele para o qual é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou de lazer, ou que seja ocupado por infra-estruturas que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano” ( Artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 19 de Setembro).

Na estrutura de ordenamento do Concelho de Tondela, o solo rural contempla as seguintes categorias e subcategorias de espaços:

- ▶ Espaço Agrícola
  - Área Agrícola de Produção
  - Aglomerado Rural
  - Área de Recreio e Lazer
- ▶ Espaço Florestal
  - Área Florestal de Produção
  - Área Florestal de Conservação
- ▶ Espaços Afectos à Exploração de Recursos Geológicos
  - Área de Indústria Extractiva (Licenciada pela DREC)
  - Área de Indústria Extractiva – Cantonaria do Caramulo (Licenciada pela Câmara Municipal)
  - Área com Interdição de Exploração

## Área Agrícola de Produção

A Área Agrícola de Produção é constituída, na sua maioria, pelo conjunto das áreas que, em virtude das suas características morfológicas, climatéricas e sociais, maiores potencialidades apresentam para a produção agrícola.

A Área Agrícola de Produção é preferencialmente destinada a actividades agrícolas, agro-florestais, e pastoris, admitindo-se excepcionalmente outros usos, designadamente: habitacionais, de comércio e serviços, industriais, turísticos, de equipamentos e infra-estruturas, e pecuários.

Embora esta não seja uma área preferencial para a edificação e construção, são admitidas, em algumas situações, em particular quando não integrados em RAN e/ou REN, com as devidas salvaguardas. Nos solos de uso agrícola integrados em RAN e/ou REN, sem prejuízo de legislação específica em vigor, são permitidas operações urbanísticas, mediante parecer favorável das entidades competentes, nos termos que esse regimes permitirem, isto é, são desejados todas as ocupações possíveis ao abrigo dos regimes especiais.

## Aglomerado Rural

Aglomerado cuja morfologia e exiguidade do espaço público, bem como o sistema de infra-estruturas não cumprem os requisitos exigidos pela Lei para ser classificado como Solo Urbano. A actividade agrícola envolvente que está na génese dos aglomerados ainda hoje tem expressão na relação e vivência destes espaços (espaço edificado, espaço agrícola e espaço florestal).

Estas áreas correspondem a lugares ou espaços de ocupação edificada de pequena dimensão com capacidade edificatória, destinadas a manter vivências rural, cujo crescimento será feito por colmatação dos espaços intersticiais e adjacentes livres com vista à sua densificação, de modo a preservar a sua identidade e promover a sua valorização.

## Área de Recreio e Lazer

A Área de Recreio e Lazer tem por função, por um lado, o apoio recreativo do equipamento social no aglomerado de Passal, em Molelos, e, por outro, contribuir para o equilíbrio ambiental do território.

## Área Florestal de Produção

A Área Florestal de Produção é constituída, na sua maioria, por áreas de coberto florestal destinadas preferencialmente à produção florestal. São áreas delimitadas a partir do uso actual do solo, e que não se encontram submetidas a qualquer regime condicionante.

O uso preferencial é o uso florestal, admitindo funções de enquadramento a outros usos, como silvo-pastorícia, caça, pesca, recreio e estética da paisagem. São ainda admitidos excepcionalmente usos habitacionais, de comércio e serviços, industriais, turísticos, de equipamentos e infra-estruturas, e pecuários, desde que cumpram uma série de requisitos enunciados regulamentarmente, e se tenha em consideração que tais intervenções só poderão ser permitidas caso não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, quer na sua utilização.

## Área Florestal de Conservação

A Área Florestal de Conservação é constituída, de um modo geral, por áreas, florestadas ou não, que apresentam características ecológicas específicas que a tornam particularmente importante do ponto de vista da biodiversidade, e que se encontram submetidas ao regime da Reserva Ecológica Nacional e Regime Florestal Parcial.

O uso predominante é o florestal, submetido às funções de conservação dos ecossistemas e à permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das actividades económicas. Admite-se funções de enquadramento a outros usos, como silvo-pastorícia, caça, pesca, recreio e estética da paisagem, no quadro da regulamentação dos Regimes quando sobrepostos.

## Área de Indústria Extractiva

(Licenciada pela DREC)

Os espaços para indústria extractiva referem-se à delimitação de áreas afectas à exploração de massas minerais, não se admitindo a abertura de novas áreas de exploração para além das actualmente consideradas.

## Área de Industria Extractiva

Cantonaria do Caramulo (Licenciada pela Câmara Municipal)

A Área de Industria Extractiva (Cantonaria do Caramulo) constitui-se como área afectada à exploração, de pouco impacto visual, para a obtenção de pedra para muros de granito, não se admitindo a abertura de novas áreas de exploração para além das actualmente consideradas.

## Área com Interdição de Exploração

A Área com Interdição de Exploração define uma Zona onde é interdita a instalação de Indústrias Extractivas.

### D.1.2. Solo Urbano

O solo urbano é entendido como “aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano”. ( Artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo n.º 316/2007, de 19 de Setembro ).

Na estrutura de ordenamento proposta para o Concelho de Tondela, o solo urbano contempla as seguintes categorias e subcategorias de espaços:

- ▶▶ Solo Urbanizado
  - Espaços Centrais
    - Alta Densidade
    - Média Densidade - Nível I
    - Média Densidade - Nível II
    - Funções Residenciais
  - Espaços Urbanos de Baixa Densidade
    - Baixa Densidade
  - Espaços de Actividades Económicas
    - Área de Indústria, Armazenagem e Serviços
  - Espaços de Uso Especial
    - Área de Equipamento
- ▶▶ Espaços Verdes
  - Áreas Verde
- ▶▶ Solo Urbanizável
  - Espaços Centrais
    - Alta Densidade - Prevista
    - Média Densidade – Nível II - Prevista
  - Espaços Urbanos de Baixa Densidade
    - Baixa Densidade - Prevista
  - Espaços de Actividades Económicas
    - Áreas de Indústria, Armazenagem e Serviços - Prevista

## Solo Urbanizado

### Espaços Centrais

Os espaços centrais são entendidos como “áreas que se destinam a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de actividades terciárias e funções residenciais”. ( Alínea a) do número 1 do artigo 21.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio).

Nestes espaços foram consideradas quatro categorias: Alta Densidade, Média Densidade - nível I, Média Densidade - nível II e Funções Residenciais.

A Alta Densidade aplica-se à sede concelhia contribuindo para a afirmação do carácter urbano e centralizador deste aglomerado.

A Média Densidade, nível I e nível II, aplicam-se sobremaneira à sede concelhia, e ainda, com menor relevância, aos aglomerados de Caldas de São Gemil, Campo Besteiros, Canas de Sta. Maria, Caramulo, Ferreiros do Dão, Lajeosa do Dão, Molelos, Parada de Gonta, Sabugosa, Santiago de Besteiros, São Miguel de Outeiro e Tonda.

As Funções Residenciais encontram-se na sede concelhia, nos aglomerados de Campo Besteiros, Caramulo e ainda, **com menor evidência nas** Caldas de São Gemil.

### Baixa Densidade

O espaço de Baixa Densidade é o que, em termos de área delimitada, tem mais preponderância. No entanto é também aquele que corresponde a uma ocupação do território extensiva, com parâmetros e índices de ocupação baixos.

Está presente em todas as áreas urbanas do concelho, e a sua delimitação teve como referência os espaços actualmente construídos e os espaços imediatamente contíguos no sentido da conformação e colmatação dos aglomerados urbanos existentes, bem como pela ocupação dos espaços intersticiais, na procura de continuidades urbanas, que fruto da sua baixa densidade, permitem simultaneamente a continuidade e o interrelacionamento com os espaços não construídos envolventes.

### Área de Indústria, Armazenagem e Serviços

A rea de Industria, Armazenagem e Serviços é destinada à ocupação industrial, de armazenagem e serviços, sem embargo da possibilidade de instalação de outros usos nomeadamente comerciais, de

equipamento e serviços ou actividades que apenas se poderão instalar em parcelas autónomas das instalações industriais, desde que do facto não resultem condições de incompatibilidade.

## Área de Equipamento

A Área de Equipamento refere-se à identificação e localização de equipamentos colectivos de dimensão relevante, ou à reserva de espaços para a implantação de novos equipamentos.

## Áreas Verdes

As Áreas Verdes compreendem áreas verdes integradas no tecido urbano que constituem locais privilegiados para as actividades de recreio e lazer.

A proposta de desenvolvimento do Plano Director Municipal procura, no cumprimento das directivas comunitárias e nacionais, a valorização e salvaguarda dos valores naturais, numa perspectiva de equilíbrio com as restantes componentes de ordenamento do território.

Na perspectiva dessa valorização ambiental e da qualificação das condições de vida e atractividade concelhias, a definição de Áreas Verdes, interage valorizando de forma coesa e integrada a envolvente urbana, fortemente marcada pela presença diversificada de fortes valores patrimoniais não só naturais mas também construídos.

A atractividade da cidade sai assim reforçada pela abordagem segundo conceitos de interacção e continuidade com a envolvente. A presença do Rio Dinha, dos equipamentos colectivos, etc., reforça esta unidade territorial, a que a geografia da área verde dá unidade, surgindo como um espaço multifuncional, em face da diversidade de valores que integra.

O PDM procura desenvolver um conjunto sistematizado e planeado de acções com vista ao conhecimento, conservação e gestão do conjunto de áreas, recursos e valores e sistemas fundamentais naturais, promovendo uma diversidade funcional destes espaços, que vão desde a sua contemplação, uso informal e espontâneo, uso formal organizado (espaços de recreio localizados com recurso a infraestruturas compatíveis com o meio em que se inserem), uso produtivo (agro florestal) e o uso recreativo.

## Solo Urbanizável

O Solo Urbanizável corresponde a áreas não infra-estruturadas, destinadas à expansão habitacional, e industrial.

O Solo Urbanizável contempla três subcategorias de espaço, designadamente os Espaço Centrais, os Espaços Urbanos de Baixa Densidade (previstos) e os Espaços de Actividades Económicas (previstos).

A intervenção nos espaços integrados no solo urbanizável só é possível no âmbito de acções previstas em Planos de Pormenor, Planos de Urbanização ou pelas operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, pelo que as regras e condições de ocupação do solo serão definidas nos conteúdos programáticos das mesmas.

## **Espaços Centrais**

No âmbito dos espaços centrais urbanizáveis consideram-se um conjunto de áreas destinadas a albergar tipologias multifamiliares cuja intervenção deve ser pensada em conjunto.

Nestes espaços foram consideradas duas categorias: a Alta Densidade - Prevista e a Média Densidade - Prevista.

A Alta Densidade - Prevista aplica-se somente à sede concelhia contribuindo para a afirmação do carácter urbano e centralizador deste aglomerado e a Média Densidade - Prevista aplica-se unicamente nos aglomerados urbanos de Canas de Sta. Maria, Caramulo e Lajeosa do Dão.

## **Baixa Densidade - Prevista**

A Baixa Densidade - Prevista constitui-se como área destinada a albergar tipologias multifamiliares e unifamiliares de baixa densidade com usos mistos cuja intervenção deve ser pensada em conjunto.

## **Áreas de Indústria, Armazenagem e Serviços - Prevista**

Estão incluídas nesta Categoria de Espaço as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem e serviços proposto, sem embargo da possibilidade de instalação de outros usos nomeadamente comerciais, de equipamento e serviços, actividades que apenas se poderão instalar em parcelas autónomas das instalações industriais, desde que do facto não resultem condições de incompatibilidade nos termos do referido em regulamento.

## E. Tipologias de Ocupação do Território

### E.1. Estrutura de Desenvolvimento

A Estrutura de Desenvolvimento da proposta de ordenamento da revisão do PDM de Tondela passa pela definição de principais aglomerados localizados nas principais ligações que os tornaram de maior dimensão no contexto concelhio e pela conformação do tecido urbano e da sua conseqüente valorização, estabelecendo continuidade e fomentando a atractividade daqueles espaços, transformando a imagem urbana e, conseqüentemente, as suas vivências, reforçando a sua identidade.

Para melhor compreensão dos eixos estruturantes do Concelho bem como dos aglomerados que pela sua localização próxima a estes eixos se evidenciaram nestes últimos anos, procedeu-se à estruturação do território em 4 unidades territoriais, designadamente:

- Território Central;
- As Vilas (Canas de Santa Maria, Lageosa do Dão, Campo de Besteiros, São João do Monte e Caramulo);
- Eixo Tondela-Viseu, e
- As várias freguesias (não incluídas nesta tipificação).

#### **Território Central**

O território central corresponde à cidade de Tondela e à sua área de expansão natural. Trata-se de um território de dominante em termos físicos e funcionais, dotado de boas acessibilidades e que tem vindo a registar, em vários dos seus aglomerados, uma evolução positiva quer populacional quer de dinâmica construtiva.

A proposta de ordenamento da revisão do PDM de Tondela passa, por um lado, pela afirmação desta centralidade, reforçando a sua função urbana assim como por uma melhor definição dos aglomerados principais que formam esta conurbação Cidade – Área Urbana Alargada.

#### **As Vilas**

Consideraram-se como unidades autónomas em termos de análise as cinco vilas existentes no Concelho. A vila de Canas de Santa Maria, localizada numa área aplanada e servida pela Ex-EN2 constitui uma área favorável para a fixação de população; Lageosa do Dão, na qual incluímos Sangemil e Caldas de Sangemil, constituem o núcleo de referência no território do Dão; Campo de Besteiros que se encontra num cruzamento de importantes vias de comunicação, numa zona de vale, assumindo um papel de pólo dinamizador da área envolvente imediata; São João do Monte sendo sede da freguesia mais extensa e a que apresenta maiores características de isolamento face ao restante território municipal e sendo servida

pela EM (Ex-ER 230) que estabelece a ligação a Águeda, considera-se importante conferir possibilidades construtivas; finalmente o Caramulo, um dos maiores aglomerados urbanos em termos populacionais, que conta com um grupo de outros aglomerados mais pequenos, Guardão, Pedronhe, Litrela e Janardo, dependentes funcionalmente deste.

### **Eixo Tondela-Viseu**

Trata-se de um território cujos principais aglomerados se desenvolvem no sentido Tondela/Viseu, ao longo da Ex-EN 2, ligando Tondela, Canas de Santa Maria (não incluída aqui, uma vez que a sua análise está individualizada por se tratar de uma vila), Sabugosa e, mais a Norte, os núcleos de Parada de Gonta e São Miguel do Outeiro. No seu conjunto têm uma importância populacional significativa, demonstrando alguma estabilização e até mesmo aumento do número de habitantes e, face à proximidade com estes dois núcleos urbano (Tondela e Viseu) revelam-se locais potenciais para a fixação de população.

### **As várias freguesias**

Por se tratarem de casos mais pontuais consubstanciados essencialmente em pequenas manchas na continuidade de áreas urbanas existentes, sobre as quais recai a pretensão de conferir possibilidades construtivas em áreas infra-estruturadas, através da conformação do espaço construído como imperativo fundamental para a melhoria da qualidade de vida dos munícipes que aí habitam ou dele fruem.

## F. Perímetros Urbanos e Aglomerados Rurais: Fundamentos da Proposta de Desenvolvimento e Ordenamento

Para os devidos efeitos da fundamentação da proposta de desenvolvimento e ordenamento e tendo por base as próprias especificidades do território, decidiu-se, de maneira à melhor compreensão, utilizar a ocupação humana no concelho de Tondela que o divide em três grandes grupos territoriais, já referidos em ponto anterior:

- ▶ Território do Caramulo
- ▶ Território de Besteiros
- ▶ Território do Dão

### F.1. Território do Caramulo

A Vila do Caramulo é sem dúvida nesta unidade territorial o aglomerado que demonstra maior expressão no entanto a Serra do Caramulo contabiliza ainda um conjunto de outros aglomerados, de menor dimensão e dispersos pela Serra que não se encontram compreendidos na Vila e para os quais a revisão do plano propõe a sua redefinição.

#### Vila do Caramulo

A proposta do plano propõe uma reformulação dos perímetros urbanos da vila do Caramulo e da sua envolvente imediata, pelo rigor de uma melhor aferição da capacidade construtiva ao território, pela sua condição natural, pela procura que tem registado e também pela salvaguarda da continuidade dos seus valores naturais.

A proposta do plano procura assim ir de encontro à consolidação do solo urbanizado e consequentemente nucleação dos aglomerados, sendo que a contemplação de bolsas de solo urbanizável de baixa densidade vai de encontro a esse mesmo propósito destinando-se a uma ocupação urbana de baixa densidade que deverá garantir a articulação com os espaços centrais e o solo rural envolvente.

A tendência de desenvolvimento da Vila do Caramulo é para agrupar os vários núcleos que dele fazem parte, nomeadamente os aglomerados de menor dimensão dependentes da sua funcionalidade, Guardão, Pedronhe, Litrela e Janardo.

O desenvolvimento dos restantes aglomerados, dispersos pela Serra do Caramulo, assentam essencialmente na redefinição dos perímetros urbanos que procura ir ao encontro das características topográficas e vivências locais que os aglomerados apresentam.

### **Abóbada**

No aglomerado de Abóbada a proposta do plano propõe a reformulação dos perímetros urbanos deste aglomerado face ao grau de consolidação do existente e à expectativa da sua expansão fruto da sua localização, uma vez que este aglomerado se encontra apoiado na Estrada Regional 230 que faz ligação e proximidade ao concelho de Águeda e ao eixo municipal de ligação à Vila do Caramulo.

Face à sua condição natural, definida particularmente pela geografia do Rio Águeda, o lugar de Abóbada é dividido em três aglomerados urbanos.

### **Braçal**

O desenvolvimento actual do aglomerado de Braçal estende-se para além dos limites definidos pelo Perímetro Urbano do PDM'94. Assim, a revisão do PDM procurou a contemplação das áreas contíguas ao aglomerado, apoiadas na via existente e infra-estruturada (EM1510) que apresenta já pré-existências.

### **Eira do Vale/ Teixeira | Malhapão de Cima | Pousadas**

A proposta do plano redefine os limites destes perímetros urbanos propondo a reconversão em solo rural (espaço florestal de conservação, espaço florestal de produção ou espaço agrícola de produção) e a reconversão de solo rural em solo urbano nas situações potenciais de conformação urbana.

### **Vale do Lobo | Mançores | Castelo | Malhapão de Baixo | Pedrógão | Tojosa | Carvalhinho | Ceidão | Cacraço | Roclo | Vale | Póvoa | Eira | Múceres | Rocio |**

A proposta do plano propõe a reconversão destes perímetros urbanos em aglomerado rural reajustando os seus limites às condições morfológica do território. A reconversão de aglomerado urbano para aglomerado rural propõem-se no sentido de uma mais rigorosa aferição em termos de categoria de uso do solo, visto tratar-se de uma ocupação edificada de forte característica rural e de forte relação com o uso do solo envolvente.

O reajuste daquilo que é a capacidade construtiva parte da conversão do aglomerado urbano na categoria de uso do solo florestal de conservação, florestal de produção ou agrícola de produção.

A redefinição destes aglomerados rurais procura, para além de ir ao encontro das dinâmicas e vivências locais, contrariar o progressivo despovoamento da Serra do Caramulo.

### **Mosteirinho | Lugar do Boi | Almojifa | Carvalhal | Jueus**

A proposta do plano propõem a reconversão de solo urbano em solo rural através da definição destes lugares em aglomerados rurais procurando o reajuste dos seus limites à morfologia local, à salvaguarda

dos valores ambientais e à integração de pré-existências construtivas e de aproveitamento de espaços infra estruturados que permitam a consolidação destas aldeias, ainda que se mostraram acertos bastante reduzidos.

**Belazeima | Matadegas | Caselho de S. João | Valdasna | Valeiroso | Daires | Souto | Dornas | Almofala | N. Sra. Dos Remédios | Fremoninho | Frágua | Laceiras /Corga | Linheiro | Ribeiro | Costa**

A proposta do plano propõe a reconversão destes perímetros urbanos em aglomerados rurais pela aferição de se tratar de uma ocupação edificada de forte característica rural e de forte relação com o uso do solo envolvente.

No entanto, em alguns aglomerados o perímetro mostrou-se bastante contido, por vezes integrando apenas as edificações existentes e não contemplando espaços abertos receptivos para novas intervenções. Assim, a proposta de ordenamento para estes aglomerados passa pela disponibilização de espaços intersticiais, possibilitando novas intervenções nas áreas de maior apetência demonstrada para a sua ocupação, em detrimento de outras que o PDM'94 considerou através da reconversão de solo urbano em solo rural (área florestal de conservação, área florestal de produção ou área agrícola de produção).

**Marruge**

A proposta do plano propõem a reconversão do perímetro urbano em dois aglomerados rurais delimitando um novo, que no PDM'94 não estava considerado, e propondo a rectificação do actual ajustado à condição natural envolvente.

**Caselho | Carvalhinho**

Reconversão do perímetro urbano em aglomerado rural com diminuição e reajuste do aglomerado com vista à sua nucleação. Encontra-se fortemente consolidado na sua área central e com ocupação linear continua apoiada nos arruamentos que o definem.

**Cabeço do Paroeiro | S. Bartolomeu | Pinhal da Morta**

Aglomerados que não se encontravam definidos como Perímetro Urbano no PDM'94 e que a proposta do plano considera como Aglomerado Rural. Estes aglomerados detêm uma localização que se afigura favorável em termos do seu posicionamento junto a vias de importante ligação. Por se constituírem lugares onde se verifica pré-existências a proposta do plano contempla essencialmente o conjunto de edificações que já se encontram presentes no território, providenciando de igual modo espaços intersticiais para acomodar futuras intervenções.

## F.2. Território de Besteiros

A área territorial de Terras de Besteiros divide-se essencialmente na cidade de Tondela em conjunto com a sua área urbana alargada e nos de Campo Besteiros, Santiago de besteiros, Vilar de Besteiros/ Mosteiro de Fráguas, S. Miguel do Outeiro, Parada de Gonta, Sabugosa, Canas de Santa Maria, Lobão da Beira e aglomerados de dimensão mais reduzida a sul .

### Área alargada da Cidade de Tondela

#### Tonda | Adiça | Ermida | Molelos | Nandufe | Naia

Na qualidade de sede concelhia há que considerar o seu papel enquanto contribuinte para a oferta de um conjunto de serviços e equipamentos públicos que lhe conferem uma centralidade.

Há que atender ainda ao facto do perímetro anteriormente delimitado não ter fornecido espaços suplementares para a integração de novas oportunidades de intervenção, era bastante limitativo nessa possibilidade, estando a área então delimitada praticamente ocupada e consolidada. Enquanto sede concelhia, e no reforço da sua centralidade considera-se que a área alargada da cidade de Tondela necessita de consagrar uma área suplementar que lhe permita de forma programada contribuir para o reforço da sua centralidade, e por essa via captar novas ocupações.

A área alargada da Cidade de Tondela contempla um conjunto de equipamentos, áreas verdes e espaços urbanizáveis, com o desígnio de garantia de promoção para a edificação equilibrada.

### Vilar de Besteiros | Mosteiro de Fráguas

Constituem-se na revisão do PDM por aglomerados de dimensão significativa, localizados a norte de Tondela. A proposta do Plano visou a aferição destes perímetros urbanos do PDM'94 pela integração das pré-existências contribuindo para a conformação dos aglomerados e providenciando simultaneamente espaços intersticiais para eventuais ocupações edificatórias, eliminando em por sua vez as áreas de menor apetência para a edificação.

A proposta do plano conferiu, em Vilar de Besteiros, a integração de um pequeno perímetro urbano definido no PDM'94 e a contemplação de bolsas de solo urbanizável de baixa densidade destinadas à garantia de articulação com os espaços centrais e o solo rural envolvente.

Em ambos os aglomerados integraram-se áreas verdes de forma a promover um equilíbrio entre a edificação e ocupação humana e natural.

### Corte | Ribeira

Aglomerados para os quais a revisão do plano procurou a aferição dos limites reconvertendo solo urbano em solo rural (área florestal de conservação, área florestal de produção ou área agrícola de produção) em

áreas que não registaram qualquer edificação e solo rural em solo urbano junto às vias infra-estruturadas e com pré-existências, contemplado áreas verdes nos seus interiores que objectivam maior harmonia entre o construído e o natural.

### **Santiago de Besteiros | Campo Besteiros**

Na revisão do plano procurou-se apurar quais as áreas de maior apetência para a ocupação humana em detrimento de áreas que, pela morfologia do território, pela não infra-estruturação da vias ou por simplesmente não se ter verificado qualquer construção, não registaram qualquer procura no decorrer da vigência do PDM'94. Assim, estes aglomerados foram redefinidos eliminando as áreas que não sofreram ocupação por áreas onde se registavam pré-existências, que se situavam nas imediações destes dois aglomerados, e pela disponibilização de espaços intersticiais possibilitando novas intervenções.

Em ambos os aglomerados estão definidos Espaços Centrais bem como Áreas Verdes, no entanto Campo de Besteiros justificado pela sua maior expressão encontra-se zonado na área Central com a classe de espaço Áreas de Média Densidade – Nível I que corresponde a uma tipologia de maior densidade.

### **Paramos de Besteiros | Caparrosinha/Sra. Da Conceição | Lavandeira/Pedras do Coelho**

Aglomerados localizados a norte do município para os quais a proposta do plano propôs a sua redefinição com objectivo de a área cuja edificação seja exequível se estender para além dos limites definidos pelo PDM'94 de forma a albergar áreas contíguas aos aglomerados que se constituem como espaços atractivos para a construção.

### **Santo António | Fial**

Trata-se de um aglomerado urbano existente e profundamente consolidado cujo o perímetro se propõe reformular no sentido da sua nucleação e vinculação aos arruamentos existentes promovendo simultaneamente a correcção da profundidade construtiva do PDM'94 bem como a correcção na definição de perímetros que abrangem pré-existências construtivas, que na anterior versão do PDM não tinham sido considerados. A proximidade ao campo de Golfe de Viseu vem reforçar o protagonismo deste aglomerado.

### **Carreiras**

Perímetro Urbano definido no PDM'94 para o qual a proposta do Plano reformula através de reconversão, em parte, de solo urbano para solo rural (espaço florestal de produção e aglomerado rural). Justificado no crescimento apresentado pelo mesmo o limite do solo urbano actual continua conforme o perímetro urbano definido no PDM'94.

## **Chuna**

A proposta do plano propõe a reconversão deste aglomerado urbano para aglomerado rural no sentido de uma mais rigorosa aferição em termos de categoria de uso do solo, visto tratar-se de uma ocupação edificada de forte característica rural e de forte relação com o uso do solo envolvente.

## **Freixeda | Aldeia | Altos | Quinta das Corgas**

A proposta do plano propõe a reconversão destes perímetros urbanos em aglomerados rurais reajustando os seus limites às condições morfológica do território e à procura registada para edificação que resulta numa diminuição em termos de área do aglomerado.

A reconversão de aglomerado urbano para aglomerado rural propõem-se no sentido de uma mais rigorosa aferição em termos de categoria de uso do solo, visto tratar-se de uma ocupação edificada de forte característica rural e de forte relação com o uso do solo envolvente.

## **S. Miguel do Outeiro**

Aglomerado no qual se verifica que o perímetro urbano delineado se mostra contido podendo contribuir para o estancar da dinâmica que este território tem vindo a registar. Tal facto é notado pelo número de edificações que se encontram no exterior ao perímetro urbano definido no PDM94.

Assim, a proposta do plano delimitou o aglomerado de forma a integrar as áreas edificadas que lhe são exteriores.

## **Povoa de Catarina**

A proposta do plano passou peça integração de dois aglomerados num único perímetro urbanos através de área verde junto ao Rio Asnes.

A expansão deste aglomerado deve-se ao facto de este se encontrar bastante consolidado e assim proceder à integração das pré-existências exteriores ao limite definido no PDM'94 bem como a disponibilização de espaços intersticiais possibilitando novas intervenções.

## **Parada de Gonta**

O perímetro anteriormente delimitado parece ter permitido alguma margem de intervenção, que no entanto parece relativamente curta para a função que o aglomerado desempenha. Assim, a delimitação do perímetro foi ajustada concedendo-lhe maior folga no sentido da conformação e integração de uma área envolvente que permita providenciar espaços para a afirmação central deste aglomerado, que se localiza junto ao Itinerário Principal 3 e à EX Estrada Nacional 2 e é atravessado pela Estrada Municipal (EX-EN337) que faz ligação ao concelho vizinho de Nelas.

## **Sabugosa**

A proposta do plano propõe a redefinição dos perímetros urbanos deste aglomerado à expectativa da sua expansão, fruto da sua localização. Este aglomerado encontra-se apoiado numa Estrada Nacional desclassificada de ligação ao IP3, à Cidade de Tondela e ao Concelho de Nelas.

Face à sua condição natural definida particularmente pela Ribeira de Lobão o lugar de Sabugosa é dividido em três aglomerados urbanos.

A proposta do plano propõe assim o reajuste destes perímetros urbanos, compreendendo áreas mais apetecíveis e com registo de pedidos em detrimento de áreas onde não se registou qualquer procura.

## **Canas de Sta. Maria**

É uma vila do território central, atravessada por um eixo fundamental concelhio EX-EN2 e de forte proximidade à cidade de Tondela.

A proposta do plano procura a estruturação do seu crescimento pela definição de um perímetro que procure contrariar o crescimento linear ditado pela referida acessibilidade. A criação de áreas urbanizáveis (já parcialmente urbanas no PDM'94), procuram a concentração urbana que aponta para a análise de maior detalhe (escala de maior pormenor) e com conhecimento do cadastro, que permitam o seu crescimento ordenado, articulado e de continuidade com a centralidade e os novos espaços urbanos que os envolvam, sendo ainda de referir que a proposta procura ir de encontro às expectativas dos cidadãos.

## **Lobão da Beira**

O perímetro urbano anteriormente delimitado permitiu a sua edificação, no entanto parece bastante desajustado às potenciais áreas de ocupação. Assim, a proposta do plano diminui substancialmente nas áreas de difícil procura e edificação e expandiu para áreas com pré-existências assentes nas vias infra-estruturadas.

## **Póvoa do Rodrigo Alves | Outeiro | Vila Nova da Rainha | Sra. De Guadalupe | Póvoa da Sardinha | Moitas | Várzea do Homem**

A proposta do plano propõe a reconversão destes perímetros urbanos em aglomerados rurais pela aferição de se tratarem de uma ocupação edificada de forte característica rural e de forte relação com o uso do solo envolvente. Contudo, estes aglomerados mostraram-se bastante contidos para a procura que têm vindo a registar e onde por vezes integram apenas as edificações existentes e não contemplam os espaços abertos receptivos para novas intervenções. Pelo qual a proposta de ordenamento para estes aglomerados passa pela disponibilização de espaços intersticiais, possibilitando novas intervenções nas áreas de maior

apetência demonstrada para a sua ocupação, em detrimento de outras que o PDM'94 considerou através da reconversão de solo urbano em solo rural (área florestal de conservação, área florestal de produção ou área agrícola de produção).

### **Vila Nova**

Aglomerado não delimitado no PDM'94 e que a proposta do plano considera como Aglomerado Rural. Este aglomerado detêm uma localização que se afigura favorável em termos do seu posicionamento junto à cidade alargada de Tondela para qual se encontra uma via de ligação proposta. Por já se constituir um lugar onde se verifica pré-existências a proposta do plano contempla essencialmente as edificações presentes no território, providenciando de igual modo espaços intersticiais para compreender futuras intervenções.

### **Tourigo**

O perímetro urbano anteriormente delimitado permitiu a sua edificação, no entanto parece bastante desajustado às potenciais áreas de ocupação. Assim, a proposta do plano diminui substancialmente nas áreas de difícil procura e edificação e expandiu para áreas com pré-existências assentes nas vias infra-estruturadas, essencialmente a norte do aglomerado.

## **F.3. Território do Dão**

O território do Dão é marcado, essencialmente, pela Vila de Lageosa do Dão e ainda por os territórios de Ferreirós do Dão, Caldas de São Gemil e São Gemil, integrando ainda no seu território os pequenos aglomerados rurais de Gorujeiro, Penedo e Furadouro.

Constitui-se por um território intermédio entre o território Central e o Caramulo que permite uma apropriação do território de forma mista. A sua estruturação fundamenta-se nas estradas existentes conferindo-lhes uma forma linear com uma estruturação central.

### **Lageosa do Dão**

A proposta do plano redefine os limites deste perímetro urbano propondo a reconversão em solo rural (área florestal de produção ou área agrícola de produção) as áreas urbanas do PDM'94 que não registaram qualquer procura e a reconversão de solo rural em solo urbano nas situações potenciais de conformação urbana, que se localizam essencialmente junto a vias infra-estruturadas e com pré-existências.

A sua redefinição passou ainda pela integração de três pequenos perímetros urbanos definidos no PDM'94 e pela contemplação de bolsas de solo urbanizável de baixa e média densidade destinadas à garantia de articulação com os espaços centrais e o solo rural envolvente.

No computo geral verificou-se a redefinição do aglomerado de Lageosa do Dão integrando áreas verdes no seu interior de forma a promover um equilíbrio entre o construído e não construído, entre humano e natural.

### **Caldas de São Gemil**

Este território teme vindo a ser qualificado com a estância de lazer e saúde, com a transformação do simples conceito de termas para um conceito turístico mais abrangente esta estância tem encontrado novos mercados e renovada utilização.

A proposta do plano propõe o reajuste deste perímetro urbano, compreendendo áreas mais apetecíveis, com pré-existências e com registo de pedidos em detrimento de áreas onde não se registou qualquer procura.

### **Sangemil**

Ainda que em menor escala a proposta do plano para este aglomerado identifica-se com a do aglomerado de Lageosa do Dão redefinindo os seus limites através da reconversão em solo rural (área florestal de conservação, área florestal de produção ou área agrícola de produção) das áreas urbanas do PDM'94 que não registaram qualquer procura e a reconversão de solo rural em solo urbano nas situações potenciais de conformação urbana, que se localizam essencialmente junto a vias infra-estruturadas e com pré-existências.

A sua redefinição passou ainda pela união de dois perímetros urbanos definidos no PDM'94 e pela definição de áreas verdes no seu interior de forma a promover um equilíbrio entre o construído e não construído.

### **Ferreirós do Dão**

A proposta do plano propõe a redefinição deste aglomerado no sentido de melhor aferição e contemplação dos espaços de maior apetência para a edificação, considerando áreas verdes e solo urbanizável de baixa densidade. Assim, a proposta de ordenamento para estes aglomerados passa pela disponibilização de espaços intersticiais, possibilitando novas intervenções nas áreas de maior apetência demonstrada para a sua ocupação, em detrimento de outras que o PDM'94 considerou através da reconversão de solo urbano em solo rural, nomeadamente a área agrícola de produção.

### **Gorujeiro | Penedo**

A proposta do plano propõe a reformulação destes dois perímetros urbanos em aglomerados rurais face à sua ocupação se caracterizar de forte vivência rural e de relação com o uso do solo envolvente. A redefinição do desenho do aglomerado vai de encontro com o grau de consolidação do existente e de pequenas áreas de expansão assentes nas áreas de maior apetência e onde se registam pedidos verificados para este território.

### **Furadouro**

Pequeno aglomerado que a proposta do plano propõe a reconversão deste perímetro urbano em aglomerado rural, visto tratar-se de uma ocupação edificada de forte característica rural e de forte relação com o uso do solo envolvente, reajustando os seus limites às condições morfológica do território e à pouca procura para à edificação

## G. A ‘Consolidação’ do Espaço Natural

### G.1. Estrutura Ecológica Municipal

A componente ecológica e natural assume um papel estruturante e determinante no ordenamento do território. O entendimento e compreensão do sistema biofísico, e das questões ambientais, integrando os sistemas naturais, com as suas áreas e valores específicos, é indiscutivelmente essencial para o ordenamento, apesar de se assistir, frequentemente, a um efectivo desprezo pelas características físicas, biológicas e humanas do território.

Actualmente é reconhecido que, tanto os problemas, como as potencialidades de um dado território, mesmo só considerados nas suas linhas fundamentais, desempenham um papel fundamental na orientação dos processos de ordenamento e de desenvolvimento.

Na formação da proposta de ordenamento do território do Concelho de Tondela procurou-se desenvolver, tanto quanto possível, um entendimento dos valores em presença, consagrando uma parte importante na definição do destino básico dos terrenos, e na sua conseqüente qualificação, bem como na estruturação dos elementos fundamentais em torno da estrutura ecológica municipal, de âmbito transversal à classificação inicial dos solos.

Neste sentido, aborda-se precisamente a contextualização e concepção da componente ecológica e natural no processo de ordenamento do Concelho de Tondela, atendendo à definição da estratégia territorial esboçada, aos princípios gerais a que obedeceram a estruturação do território, e às preocupações tidas nessa abordagem, traduzidas fisicamente no processo de delimitação da estrutura ecológica municipal.

No decorrer dos trabalhos de revisão, e no quadro do contexto acima descrito, foi sendo definida e burilada a estratégia territorial concelhia em função da sua forte componente natural, rural, e urbana, e que passa também pela contemporaneidade das suas funções no sistema concelhio.

As transformações que o meio natural tem sofrido no sentido de proporcionar ao homem melhores condições de vida, têm reflexos evidentes na paisagem. A diversidade ecológica das freguesias de Tondela associada ao valor cultural introduzido pelo homem, função dos seus valores estéticos e simbólicos, dão ao concelho uma forte herança e expressão cultural.

A topografia do concelho impõe vivências e ocupações diferentes. À maior sinuosidade e valor de cotas altimétricas associa-se uma menor concentração habitacional, populacional e uma maior dinamização da actividade agrícola. Ao contrário, nos terrenos onde a planície predomina encontra-se uma maior densidade de ocupação urbana, com reflexos nas actividades económicas.

A estruturação do território atende, de igual modo, à realidade do concelho de Tondela, onde, a par com outras pequenas cidades e vilas, se nota uma nova identidade que se traduz numa classe com um peso significativo que pratica a pluriactividade; pessoas que têm os seus empregos nos sectores secundário e terciário e que continuam a dedicar parte da sua actividade à agricultura e à floresta e que, para além de serem criadores de uma cultura própria, são geradores da diversidade mantendo os campos e a floresta, a produção e a ocupação da terra.

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

É sobretudo no equilíbrio entre as novas concepções de ocupação do território e a preservação activa do meio natural que se encontra a capacidade de intervir de forma consistente, coerente, socialmente aceite, que se produz figuras de planeamento capazes de organizar o território de forma sustentável.

Tais possibilidades construtivas, a acontecer de forma extensiva, evidenciam de igual modo, uma preocupação de manutenção da presença humana no território, possibilitando uma relação directa com os sistemas, contrária ao puro e simples abandono das áreas, sem qualquer tratamento, que ao invés da sua potencialização, contribui para a descaracterização dos sistemas em causa.

A estruturação do ordenamento do território de Tondela é marcado por uma preocupação fundamental de conciliação entre os sistemas construídos, e os sistemas naturais, incluindo as suas várias valências de ocupação do território, desde os espaços agrícolas, aos espaços florestais e silvícolas, aos espaços ecológicos e aos espaços de valia paisagística, entre outras valorizações.

Muito para além da tal distinção básica entre rural e urbano, e demonstrativa dessa preocupação de cerzir o território com os seus elementos naturais e construídos, assume particular importância e relevância o conceito e transversalidade associada à definição e consolidação, na proposta de ordenamento apresentada, de uma estrutura ecológica municipal.

No âmbito da sua delimitação física enquadra as áreas, valores e sistemas fundamentais para protecção e valorização ambiental dos espaços, quer se tratem dos espaços rurais, quer dos espaços urbanos, assegurando a compatibilização das funções de protecção, regulação e enquadramento com os usos produtivos, o recreio e o bem-estar das populações.

Dentro das suas várias valências e componentes integradas, a estrutura ecológica municipal inclui elementos tão variados como as áreas que pelas suas características orográficas implicam a necessidade de protecção dos solos e da rede hidrográfica, de terrenos arborizados ou cuja arborização é conveniente ou necessária para o bom regime das águas, ou para a fixação e conservação do solo, de áreas sensíveis, de áreas que são constituídas por solos de maiores potencialidades agrícolas, ou que tenham sido objecto

de investimentos para aumentarem a sua capacidade produtiva, bem como por áreas de valor ecológico e paisagístico de protecção e conservação dos habitats.

A estrutura ecológica municipal tem ainda por objectivo a preservação e a promoção dos valores ecológicos e ambientais do território, assegurando a defesa e a valorização dos elementos patrimoniais e paisagísticos relevantes, a protecção das zonas de maior sensibilidade biofísica e a promoção dos sistemas de lazer e recreio.

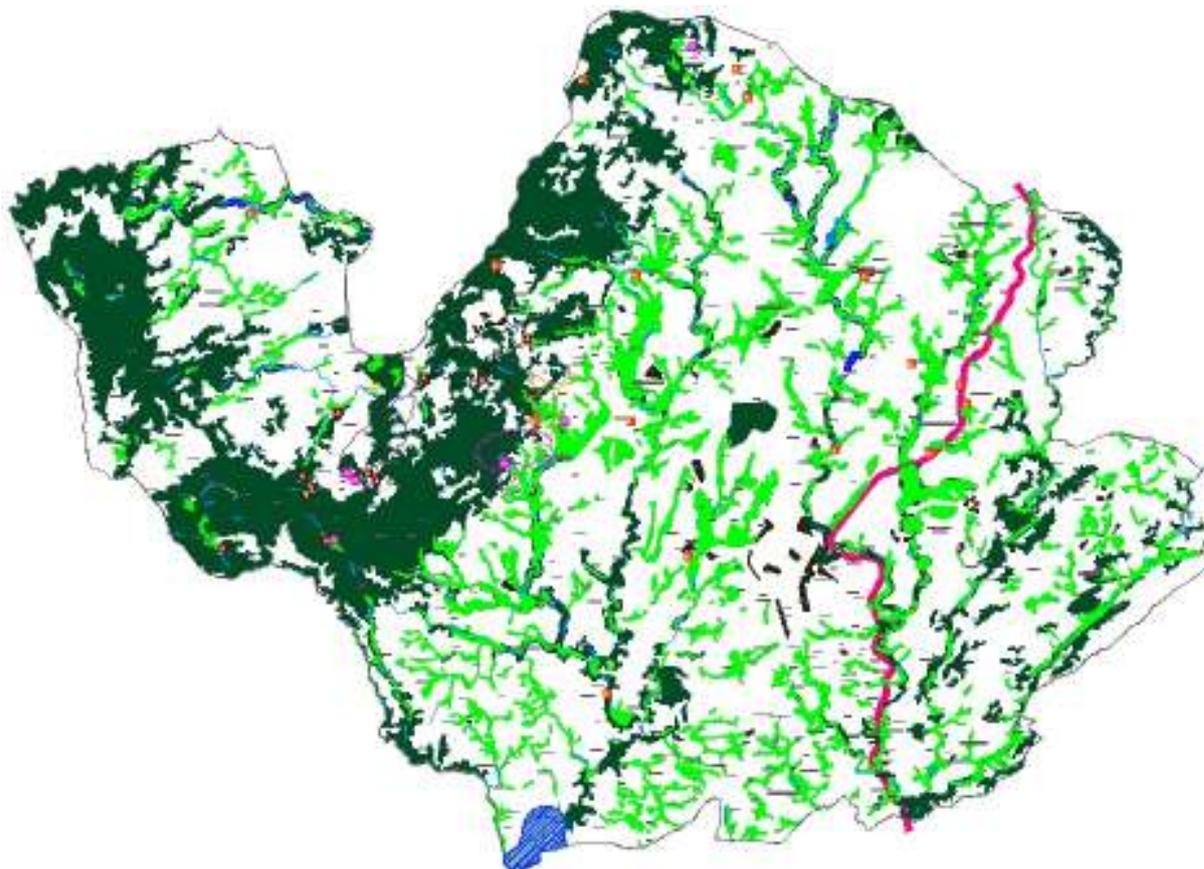
As áreas definidas como Rede Urbana, caracterizam-se por serem as áreas verdes integradas no tecido urbano, maioritariamente na sede do Concelho, e constituem-se como elementos objecto de qualificação, arranjos paisagísticos, parques urbanos, com o objectivo de se criarem condições atractivas para usos relacionados com a cultura, desporto e lazer, consentâneas com a salvaguarda e conservação do património natural e florestal.

Quanto às áreas definidas como rede urbana, assumem a gradação de complementaridade entre o espaço urbano e o espaço rural, sendo também alvo de utilizações menos intensivas, e de acções de salvaguarda e de conservação do património natural mais estritas.

Adicionalmente, a proposta da estrutura ecológica municipal contempla ainda um vasto conjunto de áreas constituídas por espaços complementares, cuja ocupação é condicionada (ainda que algumas áreas não integrem condicionantes dos regimes previstos na legislação), dedicados sobretudo às actividades agrícolas, silvícolas e florestais, bem como a outras acções compatíveis com a salvaguarda e valorização do património natural.

Para além de englobar áreas, valores e sistemas fundamentais para a protecção e valorização ambiental, (incluindo o Espaço Ternal), esta estrutura é constituída ainda por elementos resultantes da humanização do território que representam a cultura e identidade locais. Aqui incluem-se os valores patrimoniais (isolados, de conjunto e moinhos), espaços de recreio e lazer, praias fluviais e pesqueiras uma vez que têm uma forte relação com a paisagem. Esta sobreposição permite usufruir da qualidade ambiental que os sistemas que compõem a Estrutura Ecológica representam. Em meio preferencialmente urbano, a sobreposição com a estrutura ecológica cria a oportunidade de desenvolver percursos em áreas não edificadas e consequentemente contribuir, não só para a sua qualidade ambiental, como também para a requalificação do espaço público. Significa ainda uma melhoria substancial para os percursos, uma vez que a existência de uma rede contínua potencia a existência de redes de percursos pedonais e cicláveis, como os já existentes: ecopista, ambientes do ar e as rotas.

A continuidade desta estrutura bem como a integração de valores culturais e cénicos reforçam-na por potenciar o reconhecimento do seu valor cénico e de suporte às actividades de lazer, religiosas e de fruição da paisagem. Assim, a definição e delimitação desta estrutura ecológica permitirá a formalização das transformações que podem ocorrer nestes sistemas ecológicos e culturais.



**Figura 25.**Planta da Estrutura Ecológica Municipal.

## G.2. Espaço Florestal

Constituem espaços florestais as áreas de aptidão florestal, revestidos ou não com espécies arbustivas e arbóreas, em maciço de manifesta importância para o equilíbrio ambiental e paisagístico, quer se destinem ou não à produção florestal, e as áreas com uso silvo-pastoril e os terrenos incultos de longa duração. Os espaços florestais têm uma forte presença no concelho de Tondela, marcando fortemente a sua imagem.

No essencial a valorização e protecção do espaço florestal cumpre os objectivos estratégicos sendo as normas de gestão as constantes no Plano Regional de Ordenamento Florestal de Dão-Lafões (PROFDL) e na legislação em vigor, em particular o Decreto-Lei 124/2006, de 28 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 17/2009 de 14 de Janeiro.

O ordenamento do território com os seus diversos instrumentos de ordenamento a nível nacional, regional (PROT – Plano Regional de Ordenamento do Território; PROF - Plano Regional de Ordenamento Florestal) e local (PDM – Plano Director Municipal; PGF – Plano de Gestão Florestal), poderão ajudar a prevenir a ocorrência de incêndios e a diminuir as suas consequências.

A floresta reúne valores ambientais e de biodiversidade, paisagísticos e socio-económicos, que a torna um espaço particularmente susceptível e submetido a pressões diversas, sendo a sua conservação e protecção essenciais. Por outro lado, como importante recurso económico que é, têm de ser criadas condições e regras para a sua utilização.

Os objectivos da proposta de ordenamento florestal que o plano preconiza visam definir o enquadramento genérico para as actividades silvícolas ou de uso múltiplo e demarcar os espaços em que o uso florestal será dominante ou condicionado, afecto à produção ou à conservação, conforme as características e critérios ponderados para as diferentes unidades. Sendo de referir que é objectivo do Município impedir o surgimento de construções dispersas, em particular, a habitação individual pelo que só permite a reconstrução de espaços edificados para esse fim. Exceptuam-se os destinados a fins turísticos e outros considerados de elevado interesse municipal conforme definido regulamentarmente.

A distinção/estruturação do espaço florestal tem como principal objectivo tomar opções de gestão adequadas para estas áreas específicas de forma a preservar e melhorar os seus valores ecológicos e socio-económicos.

### **Regime Florestal**

O Regime Florestal, definido em legislação publicada em 1901 e 1903 e que, ainda hoje, está em vigor é uma condicionante transversal ao espaço florestal e “visa assegurar não só a criação, exploração e conservação da riqueza silvícola nacional, mas também o revestimento florestal de terrenos cuja arborização seja de utilidade pública e conveniente ou necessária para o bom regime das águas e defesa de várzeas, para a valorização de áreas ardidas e benefício do clima, ou para a fixação e conservação de solo de montanhas e de areias do litoral marítimo.”

No concelho de Tondela o Regime Florestal é Parcial uma vez que subordinando a existência da floresta a determinados fins de utilidade pública, permite que na sua exploração sejam atendidos os interesses imediatos do seu proprietário. As áreas submetidas a este Regime perfaziam um total de 2012,8 hectares divididos pelo Regime Florestal da Serra de Arca (com 10,4ha) e o Regime Florestal da Serra do Caramulo (com 2002,4ha).

No entanto, na procura de compatibilização, que passa sobretudo pela procura do equilíbrio entre o sistema urbano e o sistema natural e florestal, numa relação de complementaridades essenciais na qualificação do território, foram propostos ajustes nos limites desta área, de modo a garantir a compatibilidade desta condicionante com a proposta, tendo havido, em conformidade, desafectações que se enquadram em áreas com a pré-existências construtivas, áreas para colmatação do aglomerado urbano existente ou incongruência.

Estas propostas foram analisadas em reunião parcelar, com a Autoridade Florestal Nacional (AFN) em conjunto com a CCDR Centro, sendo o resultado final amplamente positivo, resultado do consenso

estabelecido entre as partes. Este processo encontra-se aprovado pela AFN ficando concluído após Despacho com as áreas a retirar.

No final do processo, foram excluídos 7,82 hectares, perfazendo um total de 2004,98 hectares de área afectada ao Regime Florestal Parcial.

### G.3. REN

A Reserva Ecológica Nacional ( REN ) constitui uma estrutura biofísica básica e diversificada que, através do condicionamento à utilização de áreas com características ecológicas específicas, garante a protecção de ecossistemas e a permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das actividades humanas. A REN no concelho de Tondela abrange os sistemas: leitos dos cursos de água, faixa de protecção à albufeira, zonas ameaçadas pelas cheias, cabeceiras de linhas de águas, áreas de máxima infiltração e áreas com risco de erosão.

A delimitação da REN 'Bruta' surge no seguimento das orientações procedentes da Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional no sentido de aproveitar a oportunidade da revisão do PDM de Tondela para a introdução de necessárias correcções à delimitação da REN em Vigor.

Na formação da proposta de ordenamento do território do Concelho de Tondela procurou-se desenvolver, tanto quanto possível, um entendimento dos valores em presença, num processo de contextualização e concepção da componente ecológica e natural na definição da estratégia territorial esboçada. Porém, nesse cruzamento entre a proposta de ordenamento entretanto esboçada, e as áreas integradas em REN, surgem pequenas situações de incompatibilidade, onde se verifica existirem áreas, ou pedaços de áreas que pertencendo à REN, não possibilitam a formação e a afirmação do sistema urbano entretanto proposto, nomeadamente no que respeita à definição e delimitação dos perímetros urbanos.

Havendo a necessidade de compatibilizar as áreas que constituem esta servidão com a proposta de ordenamento, procurando servir tanto os objectivos da REN como os objectivos da constituição e formação de uma estrutura urbana concelhia que sirva os interesses do desenvolvimento integrado do concelho, foram pedidas áreas a excluir da REN.

Desta forma, apresentou-se essa procura de compatibilização, que passou sobretudo pela ponderação e consequente proposta de exclusão de áreas legalmente construídas ou de construção já autorizada, bem como as destinadas à satisfação das carências existentes em termos de habitação, equipamentos, infra-estruturas e espaços industriais, e ainda de áreas que se julgam essenciais para a formação da estrutura urbana referida atrás.

Assim as propostas de exclusão de REN apresentam-se essencialmente em três fundamentos:

- necessidade de englobar pré-existências;

- acertos cartográficos e,
- garantir uma profundidade mínima construtiva.

A análise dessas áreas foi alvo da avaliação conjunta por parte da Câmara Municipal e da CCDR Centro, tendo-se concluído que, de um modo geral, satisfazia as disposições legais em termos de conteúdo e abrangência das áreas de REN.

Após procedimento efectuado, a área afectada à REN passou a totalizar cerca de 8599,85ha, menos de 41,1 hectares face à REN delimitada inicialmente pela CCDR Centro.

Ainda neste processo a REN foi alvo de acertos, que se traduziram em inclusões de áreas nesta Reserva decorrentes de ajustamentos entre os Perímetros Urbanos de '94 e os Perímetros Urbanos da Revisão do PDM.

No entanto é de referir que este processo ainda se encontra em aberto uma vez que o mesmo ainda terá de ser submetido à Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional para emissão de parecer final podendo assim ser sujeito a alterações.

Apesar de a CCDR Centro no parecer final da comissão de acompanhamento à proposta do pdm de Tondela tenha referido que, relativo aos pedidos de exclusão da REN, emitiu parecer desfavorável à mancha 19, a Câmara Municipal de Tondela determinou manter esse pedido à Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional uma vez que essa mancha se constitui numa pequena área de expansão urbana, do aglomerado de Malhapão de Cima, na sua entrada principal e apoiada em arruamento devidamente infra-estruturado.

#### G.4. RAN

No seguimento do que tem vindo a ser abordado, a contextualização e concepção da componente ecológica, agrícola e natural no processo do Ordenamento, são princípios gerais as preocupações na delimitação das áreas afectas aos Regimes.

Em termos metodológicos, após a delimitação da Reserva Agrícola Nacional por parte da Direcção Regional de Agricultura e Pescas do Centro (DRAPC), procedeu-se à sua intersecção com a proposta de ordenamento e a respectiva compatibilização, tendo sido propostas alterações à sua delimitação.

Esta compatibilização da RAN com a proposta de ordenamento, procurou assim servir os objectivos da referida Reserva com os objectivos de uma estrutura urbana concelhia que sirva os interesses do desenvolvimento integrado do Concelho de Tondela.

As tipologias utilizadas constituíram-se por quatro tipos, isto é, desanexação de solos para o qual se pretende converter em solo urbano ou urbanizável (Tipo U), desanexação de solos para o qual se pretende a criação de espaço verde urbano (Tipo V), desanexação de solos que se destinam à ocupação por equipamentos (Tipo E) e desanexação para solos que se destinam ao Espaço de Indústria, Armazenagem e Serviços (Tipo I).

Os pedidos de desanexação foram analisados em reunião parcelar, com a DRAPC em conjunto com a CCDR Centro, sendo o resultado final, amplamente positivo, resultado do consenso estabelecido entre as partes.

Assim, a proposta de alteração à sua delimitação justificada essencialmente pelos objectivos estratégicos definidos pelo Município e pela aplicação de critérios metodológicos usados na redefinição dos perímetros urbanos aprovados em sede de Comissão de Acompanhamento foram desanexados 253,01 hectares, passando a RAN final a totalizar 3 957,62 há ao invés dos 4 210,63ha iniciais.

## H. Os números do ordenamento

A actual proposta de ordenamento para o Concelho de Tondela, traduzida na distinção básica do destino dos solos, consubstancia uma área de 8% em solo urbano, e 92% em solo rural.

Em termos comparativos, relativamente ao plano director municipal em vigor, a nova proposta traduz um decréscimo de -15,5% em solo urbano, conforme se verifica a partir dos dados constantes no quadro seguinte.

Este decréscimo decorre essencialmente da alteração de classificação de alguns Espaços que se encontram classificados como Urbano para, na proposta de revisão do plano, Aglomerados Rurais e da redefinição de Perímetros Urbanos cuja a delimitação não se coadunou com o desenvolvimento que o território tem vindo a verificar.

Assiste-se ainda na proposta do PDM o cuidado de fazer acompanhar o Espaço Urbano com o aumento de Área Verde de forma a garantir a relação área verde / área urbana.

A maior expressão de área de Espaço Urbano fixa-se essencialmente na Cidade de Tondela e sua envolvente, seguindo-se as sedes de freguesia. Os restantes aglomerados do município sofreram, como referido, pequenas redefinições, com o intuito de compreender as edificações existentes bem como as zonas mais apetecíveis para a dinâmica construtiva, traduzindo-se na colmatação de pequenos núcleos.

**Quadro 6.** Quantificação comparativa das categorias de espaço em solo urbano.

<b>Categorias de espaço</b>	<b>PDM'94 ( ha )</b>	<b>Proposta ( ha )</b>	<b>Diferença ( ha )</b>
Espaços urbanos	3 285,4	2 091,4	-901,9
Espaço Urbanizável		292,1	
Espaço Industrial	157,1	280,8	123,7
Áreas Verdes	-	202,4	202,4
Área de Equipamento	-	75,8	75,8
<b>Total</b>	<b>3 442,5</b>	<b>2 091,4</b>	<b>-500</b>

**Quadro 7.** Quantificação das categorias de espaço na actual proposta de ordenamento.

Solo	Categorias de espaço		Valores Concelhios			
			Área (ha)	(%)		
Rural	Espaço Agrícola	Área Agrícola de Produção	4413,0	11,9		
		Aglomerado Rural	431,1	1,2		
		Área de Recreio e Lazer	1,81	0,0		
	Espaço Florestal	Área Florestal de Produção	19458,9	52,4		
		Área Florestal de Conservação	10210,2	27,5		
	Espaços Afectos à Exploração de Recursos Geológicos	Área de Indústria Extractiva	284,9	0,8		
		Pedreiras de Cantarias de Granito	-	-		
Área com interdição de exploração*		1086,3	2,9			
Urbano	Solo Urbanizado	Espaços Centrais	Alta Densidade	4,5	0,0	
			Média Densidade - Nível I	79,7	0,2	
			Média Densidade - Nível II	73,6	0,2	
			Funções Residenciais	123,2	0,3	
			Área de Equipamentos Centrais	26,5	0,1	
	Solo Urbanizado	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Baixa Densidade	1810,4	4,9	
			Espaços de Actividades Económicas	Área de Indústria, Armazenagem e Serviços	175,3	0,5
				Espaços de Uso Especial	Área de Equipamentos	49,3
			Espaços Verdes	Áreas Verdes	202,4	0,5
			Solo Urbanizável	Espaços Centrais	Alta Densidade Prevista	21,0
	Média Densidade - Nível II Prevista	12,5			0,0	
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Baixa Densidade Prevista		258,6	0,7	
		Espaços de Actividades Económicas		Área de Indústria, Armazenagem e Serviços Prevista	105,5	0,3
	Espaços Canais e de Infra-estruturas	Espaços Canais	Itinerário Principal – IP3	-	-	
Itinerário Principal Previsto - IP3			-	-		
Estradas Regionais - ER230			-	-		
Estradas Municipais - Ex-EN2; EM (Ex-ER228); Variante à EM (Ex-ER228); EM (Ex-ER230); ER (230), EM (Ex-ER337); EM624; EM610; EM623; EM623-1; EM624; EM624-1; EM626; EM628; EM628-2; EM632 e EM1510			-	-		
Vias a Criar			-	-		
Infra-estruturas		ETAR	-	-		
		ETAR Prevista	-	-		
		Aterro Sanitário	-	-		
		Parque Eólico*	64,3	0,2		
		Parque Eólico - Previsto*	515,2	1,4		

Solo	Categorias de espaço	Valores Concelhios	
		Área (ha)	(%)
Planos em Vigor	Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira	142,8	0,4
	Plano de Pormenor do Parque Industrial de Tondela*	19,8	0,1
	Plano de Pormenor do Parque Industrial de Tondela - 2ª Fase*	12,7	0,0
UOPG	Plano de Urbanização da Romeira*	63,9	0,2
	Plano de Urbanização da Naia*	56,1	0,2
	Plano de Pormenor da Quinta das Carriças*	6,7	0,0
Zonas inundáveis	Zonas Ameaçadas Pelas Cheias*	1009,1	2,7
Área de Salvaguarda de Exploração	Área de Salvaguarda de Exploração (urânio)*	510,6	1,4

\* Classes de Espaço Parque Eólico e Zonas Ameaçadas Pelas Cheias sobrepõem-se a outras classes de Solo, sendo essa a razão do total das áreas das classes ser superior à do Município.

No Quadro 7 apresentam-se as áreas que totalizam no todo concelhio, as categorias de espaço consideradas na actual proposta de ordenamento.

Constata-se efectivamente a importância que a dimensão natural e ecológica detém no cômputo geral do Concelho, compreendendo vastas áreas do seu território, integrando as suas diferentes valias e componentes, desde as áreas fundamentais, às áreas de complementaridade, considerando ainda a possibilidade de ocorrência de actividades humanas, ligadas aos espaços rurais, nos quais alguns mais localizados como a indústria extractiva, aviários, ou outros que podem acontecer de forma extensiva, tais como as actividades de desfrute das áreas naturais.

Na área urbana ressalta de facto a elementaridade que a proposta pretende efectivar, no sentido de traduzir a construção social do plano que advém da construção social presente no território, e que é o resultado da interacção entre ao vários agentes, desde os compromissos construídos entre cidadãos, autarcas, outros representantes da população, técnicos, etc.

Deve-se no entanto realçar que apesar de o PDM permitir a edificabilidade em solo rural, o seu regime é bastante restritivo, em particular na comparação com o PDM vigente, sendo que para além da necessidade da observação da legislação em vigor aquando se presencie sobreposição com os regimes presentes no território.

## I. Unidades de Desenvolvimento Específico

A crescente aposta do Município na implementação, dinamização e diversificação de um conjunto de intervenções de desenvolvimento específico tem-se revelado como um instrumento fundamental no que refere à dinâmica territorial.

Valorizar, estimular e aumentar a competitividade económica, turística, cultural e ambiental são algumas das linhas mestras de intervenção que Tondela tem vindo e pretende continuar a incrementar para o desenvolvimento sustentado do Município. É assim natural que Tondela se tenha vindo afirmar num importante papel de rótula, com novas dinâmicas de localização de pessoas, actividades e bens.

Essas unidades de desenvolvimento específico encontram-se estruturadas segundo os seguintes grupos:

- ▶▶ Infra-estruturas de Apoio à Actividade Económica
- ▶▶ Turismo
- ▶▶ Cultura
- ▶▶ Energia
- ▶▶ Infra-estruturas Rodoviárias
- ▶▶ Infra-estruturas Ambientais
- ▶▶ Requalificação de Zonas Lúdico – Ambientais

e sistematizadas nos quadros 8, 9 e 10 apresentados no final deste capítulo, no sub-capítulo K.

### I.1. Infra-estruturas de Apoio à Actividade Económica

A actividade empresarial e industrial é fundamental ao fomento do desenvolvimento económico do Município. Assim, é natural que Tondela se pretenda afirmar como importante pólo na promoção de condições específicas para as actividades económicas, as quais geram fixação de pessoas, actividades e bens.

Neste sentido, tem vindo a ser uma aposta do Município, o reforço da sua estrutura produtiva para o qual se julga fundamental a dotação de novos espaços e/ou expansão destinados à instalação de unidades industriais, de armazenagem, de serviços, sem embargo da possibilidade de instalação de outros usos nomeadamente comerciais e de equipamento.

Actualmente, Tondela constitui-se como um dos Municípios mais industrializados da região, com excelentes espaços industriais e com excelentes acessos e vias de comunicação quer a Lisboa, Porto, Aveiro e Espanha.

Assim, uma das suas actuações estratégicas municipais é o investimento na actividade industrial, contudo, sempre com a finalidade de criação de unidades industriais, de armazenagem, de serviços de pequena e média dimensão de forma a afastar os problemas de tráfego que daí possam sobrevir.

Na vigência do PDM'94 foram sendo efectuadas obras de requalificação dos Parques Industriais do Município no sentido do apetrechamento do concelho com áreas empresariais dotadas das especificidades próprias que as empresas dos mais variados sectores entendem como elementos diferenciados e que acrescentam valor, fazendo pender a decisão de localização num local em detrimento doutros. A sua requalificação prendeu-se essencialmente pela dotação de melhores condições de acessibilidade e segurança ao nível da circulação pedonal e motorizada.

► **Zona Industrial de Naia, em Lobão da Beira**

Localizar-se-á na área de uma antiga fábrica de cerâmica, entre Tondela e Canas de Santa Maria, na proximidade do IP3 e do abastecimento de Gás. Constituir-se-á como resposta às necessidades contemporâneas de construção de áreas industriais. Irá abranger uma área de cerca de 31,7ha.

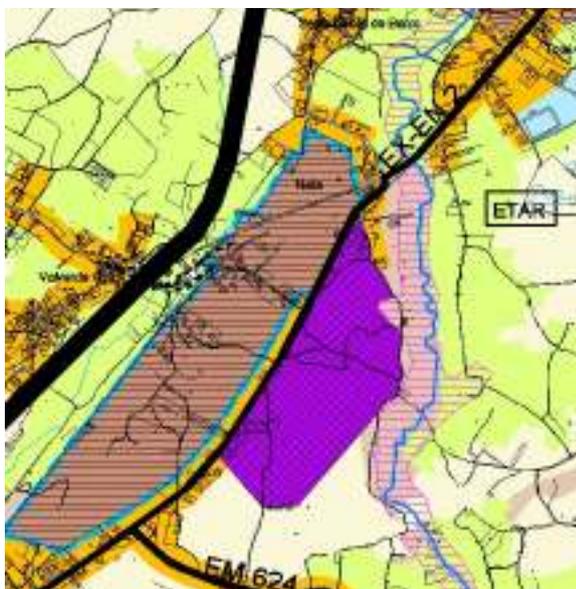


Figura 26. Zona Industrial Municipal de Naia

Como refere o Relatório do Grau de Execução do PDM'94, os Espaços Industriais encontram-se praticamente esgotadas urgindo a necessidade de expansão das mesmas.

#### ► Zona Industrial Municipal de Vilar, em Vilar de Besteiros

Da responsabilidade da Junta de Freguesia, com uma área de 27,4 ha, conta actualmente com 71 Trabalhadores num total de 11 Empresas. O Tipo de Actividade presente nesta zona industrial compõe-se por empresas ligadas à:

- Instalação de gás, electricidade e climatização
- Fabricação de estruturas metálicas
- Fabrico de máquinas
- Transporte de mercadorias
- Comércio de artigos para animais
- Móveis e decoração
- Construções Metálicas
- Construção Civil
- Reparação de Automóveis
- Matador Industrial

Pretende-se, como referido, a sua expansão (em 21,2ha) de forma a conseguir albergar um maior número de empresas que vêm manifestando interesse na sua fixação no Município.

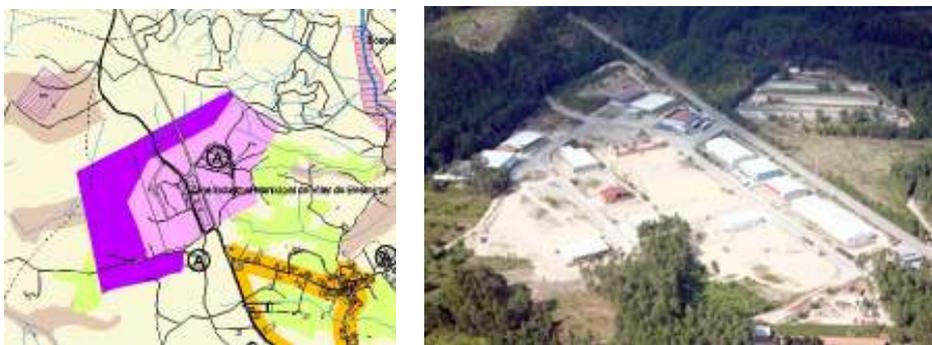


Figura 27. Zona Industrial Municipal de Vilar

#### ► Zona Industrial de Lajedo, em Santiago de Besteiros

Com uma área total de 23,5 ha, soma 421 trabalhadores divididos por 4 empresas. O Tipo de Actividade presente nesta zona industrial está ligados à:

- Reciclagem de material eléctrico e electrónico
- Industria Farmacêutica
- Transportes Internacionais de mercadorias
- Comércio e reparações de automóveis

Pretende-se, como referido, a sua expansão (em 28,3ha) de forma a conseguir albergar um maior número de empresas que vêm manifestando interesse na sua fixação no Município.



Figura 28. Zona Industrial de Lajedo

► Zona Industrial de Caparrosa

A Zona Industrial de Caparrosa encontra-se praticamente ocupada. A sua expansão procura promover a qualificação do existente e sua ampliação de forma a ser capaz de receber um maior número de empresas.



Figura 29.Zona Industrial de Carraposa

► Zona Industrial de Nandufe

A expansão da Zona Industrial de Nandufe procura promover a qualificação do existente e sua ampliação de forma a aumentar a competitividade económica do Município.

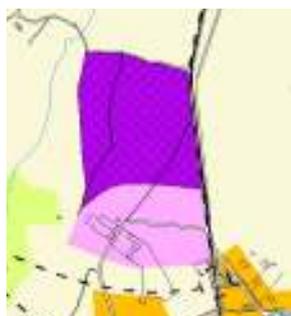


Figura 30.Zona Industrial de Nandufe

## I.2. Turismo

O turismo é encarado como importante actividade económica que desempenha um papel decisivo no desenvolvimento local e regional. Neste seguimento o município de Tondela visa dinamizar as potencialidades naturais e histórico-culturais e promover o desenvolvimento dos recursos endógenos, na medida em que ao criar sinergias entre as diversas actividades económicas, estimula os agentes regionais e locais para a criação de mais serviços e infra-estruturas, potenciando e integrando os recursos endógenos na estratégia de desenvolvimento.

### I.2.1. Saúde e Bem-Estar

Este tipo de produto turístico é procurado por pessoas que pretendem realizar um conjunto de actividades tendo como principal objectivo a manutenção ou melhoria do seu nível físico e psíquico.

A alteração do conceito saúde, considerada hoje como um estado de “completo bem-estar”, despertou na sociedade a adopção de novos estilos de vida saudável. Assim surge uma actividade económica com vertentes turística e terapêutica assistindo-se, em particular na última década, à implementação de programas específicos de termalismo incluídos no “Turismo de Saúde”, ligado à cura, mas também à prevenção de doenças e à redução do stress, transformando-se numa das áreas mais ascendentes da actividade turística.

#### ► Parque Termal, em Lajeosa do Dão

O Parque Termal caracteriza-se como um espaço de elevada potencialidade para o desenvolvimento local. As águas de Sangemil, introduzem o imaginário de saúde, ambiente, lazer e recreio, fundamentais para qualquer estratégia de turismo.

Desde o século XVIII, que as águas de Sangemil, são utilizadas com fins terapêuticos. As suas águas sulfúreas quentes brotam espontaneamente no leito do rio Dão e foram elas que desde sempre atraíram a curiosidade dos povos que aí encontraram benefícios para o corpo e conforto para o seu quotidiano.

Este Parque Termal afigura-se como uma infra-estrutura de saúde de qualidade reconhecida, de elevada inovação no Tratamento dos Reumatismos e na Reabilitação Motora.



Figura 31. Parque Termal em Lageosa do Dão

## I.2.2. Praias Fluviais

As Praias Fluviais têm como objectivo dotar áreas do interior do país de novos espaços associados a actividades recreativas e lúdicas, proporcionando às populações locais seguros para banhos em águas interiores e, simultaneamente, valorizar as áreas ribeirinhas, ambiental e paisagisticamente.

A designação de praia fluvial tem de ser classificada pelo Instituto da Água (INAG), o qual tem em linha de conta um conjunto de critérios: análises regulares da água, segurança dos banhistas assegurada por infra-estruturas e nadadores - salvadores, locais dotados de balneários e de restaurantes ou bares, entre outros.

No município de Tondela existem duas praias fluviais: Sangemil e São João do Monte.

### ► Praia Fluvial de Sangemil

Na freguesia de Lageosa do Dão localiza-se a praia fluvial de Sangemil, banhada pelo rio Dão. Para além do seu areal, árvores e águas termais pode-se passear pela maravilhosa paisagem granítica que preenche e ladeia o Rio.

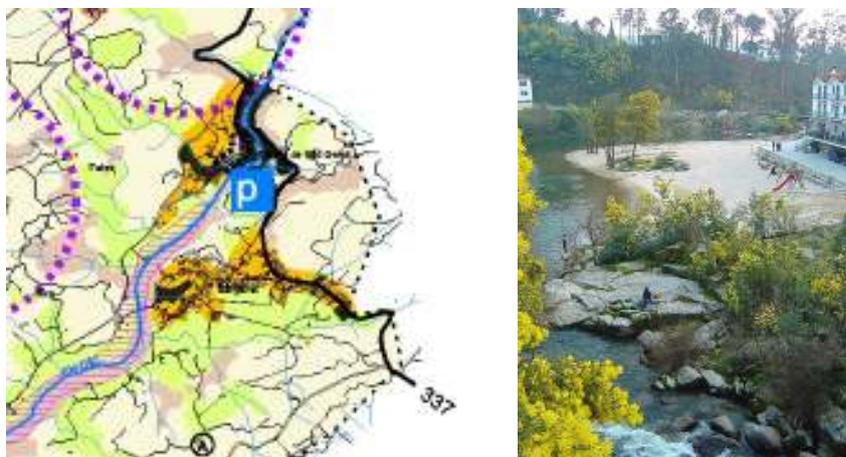


Figura 32. Praia Fluvial de Sangemil

» **Praia Fluvial de São João do Monte**

Esta praia fluvial localiza-se na freguesia de São João do Monte junto ao rio Águeda.



Figura 33. Praia Fluvial de São João do Monte

### I.2.3. Espaços de Recreio e Lazer

Os Espaços de Recreio e Lazer constituem-se por zonas de enorme beleza com vocação privilegiada para a estadia, o recreio e lazer. Têm por objectivo aumentar a atractividade concelhia e potenciar o recreio e lazer com a complementaridade do contacto estreito com o património natural.

No município de Tondela encontram-se implementados os seguintes recursos turísticos:

- » Ferreirós do Dão
- » Várzea do Homem, Dardaváz
- » Caparrosinha, Caparrosa
- » Mosteiro de Fráguas
- » Barreiro de Besteiros

### I.2.4. Dão Ecopista

Assume-se como a ecopista maior do país, com quase 50 quilómetros, liga as cidades de Viseu, Tondela e Santa Comba Dão ao longo do antigo ramal ferroviário. Esta pista destinada ao cicloturismo e a pista de passeios pedonais consiste num projecto da associação de municípios Dão-Lafões, que substituiu, por um pavimento betuminoso, a antiga linha de comboio.

No seu percurso encontra-se prevista a construção de equipamentos de apoio, como parques de campismo, parques de merendas e praças multifuncionais. Haverá ainda percursos interpretativos de várias espécies de árvores e plantas.

As da CP Parada de Gonta, Sabugosa e Tonda serão alvo de obras de requalificação, uma vez que em algumas delas irão funcionar balneários. Junto às estações serão construídos parques de estacionamento para que os utilizadores da ecopista possam deixar as suas viaturas.

### I.3. Cultura

O município de Tondela tem vindo a procurar financiar, dinamizar e diversificar todas as iniciativas culturais que promovam o conceito de Município com forte intervenção cultural e cívica.

A recuperação de objectos patrimoniais em risco, a preservação de estações arqueológicas, a melhoria de acessos e adequada sinalização, a execução de trabalhos de conservação e restauro, a classificação de imóveis, a divulgação turística do património cultural concelhio, têm sido políticas estruturantes do Município.

O museu Terra de Besteiros, que tem na sua génese as obras de requalificação e adaptação do Solar de Sant'Ana, conduziu a uma mais valia cultural e turística do Município e constitui-se como um excelente exemplo do desenvolvimento da política cultural planeada que Tondela tem vindo a desenvolver.



Figura 34. Museu Terra de Besteiros – Solar Sant'Ana

### I.4. Energia

O município de Tondela possui condições naturais que lhe permitem produzir energias com base em recursos renováveis, como o vento, biomassa e energia solar, podendo contribuir positivamente para a economia, ambiente e protecção da floresta contra incêndios, indo também ao encontro dos objectivos energéticos de diminuição da energia proveniente de combustíveis fósseis.

#### ► Biomassa Florestal

Biomassa Florestal para a produção de energia eléctrica constitui uma alternativa à utilização de combustíveis de origem fóssil. O aproveitamento de resíduos florestais e restos de

exploração florestal, tais como ramos e bicadas, aparas de abate, pequenas árvores, pinhas seca, cepos, folhas, etc., para produzir energia com a vantagem do baixo custo e a ausência de emissões de CO<sub>2</sub>.

O Município de Tondela pretende apostar na Biomassa Florestal de forma a contribuir para a valorização económica de um sub produto farto no território e até aqui negligenciado, contribuindo ainda, por sua vez, para a diminuição do risco de incêndio.

#### ► Energia Eólica

A energia eólica é uma energia limpa e barata para a produção de electricidade. Para além disso reduz a nossa dependência de combustíveis fósseis e contribui para a redução de gases de efeito estufa e outros efeitos adversos de poluição.

O município de Tondela ao longo do tempo tem vindo a promover e incentivar a construção de parques eólicos através do apoio as estas iniciativas.

#### ▪ Parque Eólico Ventos do Caramulo (GENERG)

Constituído por um total de 45 aerogeradores e com uma potência Instalada de 90 MW, produz 189 GWH de energia 'limpa'.



Figura 35.Parque Eólico Ventos do Caramulo

#### ▪ Parque Eólico Alto de Monção (Iberdrola)

Situado em plena Serra do Caramulo este Parque Eólico é constituído por um total de 16 aerogeradores (6 no município de Tondela e 10 no município de Mortágua).



Figura 36.Parque Eólico Alto de Monção

- **Parque Eólico do Cadraço (FINERG)**

Situado também na Serra do Caramulo o Parque Eólico do Cadraço foi o primeiro Parque Eólico instituído no município de Tondela. É constituído por 1 aerogerador com uma Potência Instalada de 1,2 MW.



Figura 37.Parque Eólico de Cadraço

- ▶ **Energia Solar**

Tal como as fontes de energias renováveis referidas anteriormente, o município de Tondela pretende apostar na produção de electricidade com base na energia solar.

- ▶ **Ponto de Injecção da EDP**

Encontra-se ainda prevista a produção de electricidade com base no aproveitamento dos recursos naturais endógenos como os resíduos florestais e avícolas.

## I.5. Infra-Estruturas Rodoviárias

Tondela dispõe de uma rede viária suficiente para irrigar os principais povoamentos concelhios, uma vez que as vias existentes dotam este concelho de boas acessibilidades, o que constitui, de resto, uma potencialidade, com consequências imediatas na forma de comunicar, comercializar e distribuir.

Ao nível local, ou concelhio, é fundamental intervir na qualificação dos traçados existentes, colmatando algumas deficiências em termos de características de conservação dos mesmos, aumentando assim as condições de circulação viária e pedonal, nomeadamente pela dotação de passeios, correcta sinalética e eventuais reformulações do sistema de circulação e tráfego, assim como na criação de traçados alternativos capazes de eliminar pontos de conflito.

Planear a rede viária significa prever a ligação/comunicação entre todas as áreas e todas as escalas que atrás se referem, conseguindo-se no conjunto uma estrutura hierarquizada, legível que permita uma clara identificação de percursos. Ao nível dos aglomerados esta legibilidade é ainda mais importante, porque a escala humana é mais evidente, impondo-se a maior necessidade de contemplar as diferentes formas de mobilidade e acessibilidade.

O domínio das acessibilidades e da mobilidade rodoviária tem-se constituído como um dos vectores estratégicos essenciais para o desenvolvimento do Município, estando-lhe comumente associados os índices de industrialização, assentes em infra-estruturas rodoviárias acessórias e funcionalmente afectas à circulação cómoda, segura, eficaz de pessoas e bens, a partir de uma localização geo-estratégica privilegiada.

Nestes termos, no campo das acessibilidades que constituem a rede municipal, foi sendo efectuado um esforço no sentido da melhoria das vias, através de requalificações, alargamentos e muitas outras intervenções a este nível, como a pavimentação dotando as vias com melhores condições de acessibilidade para que possam distribuir de forma equitativa as oportunidades e diminuir o risco de um afastamento dos níveis de bem-estar entre as regiões mais periféricas.

O esforço encetado, quer do ponto de vista de vias novas, quer ao nível da renovação da rede rodoviária existente, irá sempre no sentido da aproximação aos referenciais de centralidade, em áreas de menor densidade de ocupação, baseadas na ideia da promoção do desenvolvimento e da redução das assimetrias que podem constituir um espaço para combater a estagnação e aproximar as populações daquelas freguesias.

## I.6. Infra-Estruturas Ambientais

A par das questões das vias de comunicação e do estabelecimento de redes de acessibilidade e mobilidade, posicionam-se as infra-estruturas ambientais, nomeadamente referentes ao abastecimento de água e à drenagem de águas residuais. Não apenas no sentido de suprir as carências infra-estruturais das populações, mas já com as mais avançadas preocupações em termos ambientais e ecológicos.

A infra-estruturação não se destina apenas ao abastecimento e drenagem simples dos efluentes e resíduos, mas apresenta na actualidade a capacidade e a obrigação de elevar os padrões de integração com o meio natural providenciando meios para a recolha, transporte, armazenamento, tratamento e rejeição final, de acordo com indicadores por forma a não produzirem efeitos nocivos no meio receptor.

Neste âmbito o Município de Tondela tem vindo a implementar uma política integrada com forte preocupação ambiental participando activamente no desenvolvimento de dinâmicas de valorização ambiental, nos domínios dos resíduos, tratamento de águas residuais e do abastecimento de água. Procurando dotar o concelho de infra-estruturas modernas e capazes, e ao mesmo tempo, ambientalmente responsáveis, e que contribuam para a consagração da construção de espaços apetecíveis para as actividades humanas sejam elas o trabalho, o desporto, o lazer, o ócio, etc.

Deste modo foram realizadas várias parecerias com diversas entidades, quer na gestão dos recursos hídricos, quer na gestão dos resíduos sólidos urbanos.

## I.7. Requalificação de Zonas Lúdico – Ambientais

A requalificação dos espaços construídos assume também um relevo substancial na recriação dos espaços de vivência, de habitabilidade e de fruição das cidades, adaptados às actuais exigências da contemporaneidade que, como se sabe, são incompatíveis com muitas das estruturas urbanas de grande parte dos aglomerados existentes.

É neste dupla contribuição que se entende importante a infra-estruturação qualificada do Concelho a par do desenvolvimento de acções de requalificação urbana e ambiental. A intervenção nestes dois domínios está intimamente relacionada.

Aos espaços públicos, de todo o tipo, estão subjacentes sentimentos e vivências, conceitos e valores. É por isso que hoje município de Tondela assume a importância da requalificação urbana e do seu significado do ponto de vista da manutenção da identidade dos núcleos populacionais, permitindo que, em torno de espaços desta natureza se desenvolvam um conjunto de actividades de natureza diversa que concluem por consolidar o espírito local da comunidade.

Assim, verifica-se de forma extensiva pelo Município, a criação e requalificação de vários espaços de lazer.

A valorização de espaços desta natureza faz-se através do seu enriquecimento com equipamentos e infra-estruturas modernas e funcionais, como por exemplo, os elementos de água (referidos anteriormente), a execução de passeios e muros, a colocação de mobiliário urbano, a construção de parques infantis e seniores, entre outros.

#### ► Parque Urbano de Tondela (1ª fase)

Localizado na antiga Mata, após transferência para o domínio do Município desta área foi possível avançar com a obra.

No âmbito da promoção de uma rede de espaços públicos de lazer e recreio associados a uma forte componente ecológica, em locais emblemáticos da cidade, actualmente, encontra-se realizada a 1ª fase do Parque Urbano de Tondela.

Será constituído pelos seguintes equipamentos:

- Zonas verdes e circuitos pedonais;
- Parque Infantil;
- Bar/Esplanada;
- Parque de Actividades Radicais;
- Parque Sénior, e
- Entre outros.



Figura 38. Parque Urbano de Tondela

## J. Intervenções Previstas

### J.1. Eixos de Intervenção

Nesta secção do documento apresenta-se um conjunto de intervenções previstas, estruturadas segundo eixos de actuação, que de acordo com a análise prospectiva efectuada nas partes anteriores, e tendo por base o enquadramento estratégico do concelho, a tipologia de organização do território, a sistematização da organização territorial e urbana, são consubstanciadas no conjunto orientador de vectores estratégicos de desenvolvimento, e traduzidas no conjunto de acções que agora se apresentam.

Valorizar, através da promoção da qualificação das pessoas, das organizações e dos espaços territoriais, as vertentes rural, urbana e ribeirinha, estimular maior coesão e solidariedade social, aumentar a competitividade e a confiança dos agentes económicos, são algumas das linhas mestras de intervenção que pretende incrementar um desenvolvimento sustentado do concelho.

Os eixos de intervenção são:

- ▶ Inovação e Competitividade
- ▶ Actividades Agro-Florestais e Desenvolvimento Rural
- ▶ Turismo, Cultura e Lazer
- ▶ Energia
- ▶ Sistema Urbano
- ▶ Sistema de Acessibilidades e Transportes
- ▶ Sistema Ambiental
- ▶ Intervenções Extensivas

### J.2. Inovação e Competitividade

Na questão do fomento do desenvolvimento económico do Município, destacam-se a dinamização e a promoção de condições específicas para as actividades económicas.

Conta-se a actuação num conjunto diversificado de sectores económicos, com expressão e potencialidades específicas no concelho, e que englobam as dinâmicas industriais e empresariais, associadas às questões inovadoras e tecnológicas, ao desenvolvimento rural, ao sector florestal, e em colaboração com diversos actores e a várias escalas, a aposta na dinamização e afirmação de clusters, tais como o termal, desportivo e cultural.

Assim, consagram-se as seguintes propostas de intervenção:

- ▶ **Expansão da Zona Industrial Municipal de Vilar de Besteiros**  
Expansão da Zona Industrial com o objectivo de aumentar a competitividade económica do Concelho e da Região.

▶ **Zona Industrial do Lagedo, em Santiago de Besteiros**

Expansão da Zona Industrial com o objectivo de aumentar a competitividade económica do Concelho e da Região.

▶ **Zona Industrial de Caparrosa**

Expansão da Zona Industrial com o objectivo de aumentar a competitividade económica do Concelho e da Região.

▶ **Construção da Zona Industrial da Naia, em Lobão da Beira**

Construção de um novo Parque Industrial, com resposta às necessidades contemporâneas de construção de áreas industriais.

▶ **Plano de Desenvolvimento Rural**

Elaboração deste instrumento de planeamento tendo em vista concertar a estratégia de actuação neste sector no âmbito do enquadramento comunitário, de crescente liberalização das regras, acompanhado de maiores exigências sobre a qualidade, segurança alimentar e ambiente, inseridos num contexto internacional cada vez mais concorrencial. Apresentar de forma mais desenvolvida e fundamentada, as linhas de força da estratégia para os próximos anos no desenvolvimento das nossas potencialidades para criar mais riqueza, através duma melhor e mais eficiente utilização dos recursos naturais, humanos e financeiros.

▶ **Plano de Desenvolvimento Florestal**

Elaboração deste instrumento de planeamento tendo em vista concertar a estratégia de actuação neste sector no âmbito do desenvolvimento das nossas potencialidades para criar mais riqueza, através duma melhor e mais eficiente utilização dos recursos florestais, em compatibilização com os usos envolventes, e as várias utilizações e usufrutos da floresta, e ainda procurando um ordenamento florestal mais eficaz e seguro na defesa contra incêndios florestais.

▶ **Implementação de uma Rede de Residências Seniores**

Dinamização de uma actividade potencialmente benéfica na diversificação relativamente aos serviços e infra-estruturas dedicadas à população sénior, em particular. O Município detém, particularmente no Caramulo, um potencial para a instalação deste tipo de unidades em alguns dos edifícios que outrora funcionaram como sanatórios e sobre os quais recai a pretensão da Câmara Municipal criar condições para a sua reconversão.

▶ **Cluster Termal**

Potenciação em termos regionais de um cluster termal, em colaboração com as infra-estruturas termais existentes em concelhos de proximidade, contando por exemplo com as Caldas da Felgueira (Nelas) e São Pedro do Sul.

▶ **Cluster Desportivo**

Desenvolvimento integrado e conjunto de um cluster desportivo agregado em termos da dinamização de actividades e eventos desportivos com impactos nacionais.

▶ **Cluster Cultural**

Dinamização de um cluster cultural em torno do desenvolvimento e programação cultural, na produção, divulgação, fixação de públicos.

### J.3. Actividades Agro-Florestais e Desenvolvimento Rural

Em territórios com menores oportunidades de desenvolvimento devido à baixa densidade que lhes é característica, ao baixo nível populacional, institucional, de actividades económica, etc., pretende-se contrariar a realidade que os caracteriza como territórios em perda, estimulando iniciativas dos agentes económicos orientadas para a melhoria da competitividade territorial destas áreas, potenciando o valor económico dos seus recursos endógenos - a floresta, a agricultura, o património, os saberes tradicionais, etc.

Os sectores florestal e agrícola continuam a deter um papel assinalável nesta Região, contribuindo para o seu desenvolvimento económico e social através dos retornos financeiros que geram. Assim, entende-se que a perda de áreas florestais e agrícolas reflecte-se negativamente na continuidade do desenvolvimento integrado que o Município tem fomentado, pelo que a intenção é promover as condições de continuidade das actividades que se desenrolam no espaço rural.

De facto, para além das questões ambientais e de manutenção do equilíbrio das espécies vegetais e animais, os espaços agro-florestais revestem-se de uma importância significativa para as populações, enquanto geradores de benefícios directos através da exploração e venda dos recursos/produtos agro-florestais (como a madeira, cortiça, resina, frutos, mel, plantas aromáticas, condimentares e medicinais, cogumelos, etc) mas também enquanto geradores de benefícios indirectos, por abarcarem espaços de recreio e lazer, áreas de desenvolvimento turístico, zonas de concessões ou reserva de pesca e caça.

Para além do aumento da competitividade dos sectores agrícola e florestal, a promoção da sustentabilidade dos espaços rurais e dos recursos naturais e a revitalização económica e social das zonas rurais, apresentam-se como objectivos estratégicos para um território que apresenta um forte carácter de ruralidade.

Assim, consagram-se as seguintes propostas de intervenção:

▶ **Valorização dos Territórios de Baixa Densidade**

Reforço da base económica e aumento da atractividade destes territórios.

▶ **Floresta dos territórios de Baixa Densidade: Ambiente e Valorização Económica**

Reforço da competitividade económica das actividades e fileiras produtivas agro-florestais, salvaguardando os valores ambientais e a coesão económica e social.

▶ **Aumento da Resiliência do Território aos Incêndios e da Zonagem do Território**

Promover a gestão florestal e intervir preventivamente em áreas estratégicas.

▶ **Regadios (manutenção)**

Tornar a agricultura de regadio mais competitiva e ecologicamente mais sustentável.

## J.4. Turismo, Cultura e Lazer

O turismo é um sector estratégico prioritário para o País. Este sector pode contribuir positivamente para o reforço da imagem de determinada região uma vez que induz a valorização do património cultural e natural existente. Contribui ainda para a promoção da coesão territorial enquanto recurso indutor de inúmeras actividades com ele relacionadas, contribuindo para o desenvolvimento sustentado em termos ambientais, económicos e sociais.

É por demais reconhecido que o turismo constitui uma actividade de grande potencial económico para o concelho, na medida em que ao criar sinergias entre as diversas actividades económicas, estimula os agentes regionais e locais para a criação de mais serviços e infra-estruturas, potenciando e integrando os recursos endógenos na estratégia de desenvolvimento.

Ao longo dos anos, o crescimento e diversificação da actividade turística, tem vindo a evidenciar o importante papel que este sector desempenha a vários níveis, especialmente em termos económicos.

É evidente que nos últimos anos se tem observado uma alteração nos gostos e motivações que levam à escolha do destino turístico. A crescente procura por destinos turísticos alternativos aos destinos convencionais, cria novas oportunidades e impulsiona a oferta de um turismo alternativo de qualidade, mais activo e participativo, centrado em actividades que permitam desfrutar e interagir com a natureza e com a expressão cultural.

Este tipo de turismo, com actividades relacionadas com o Lazer, a Natureza e a Cultura, origina um turismo mais informado e consciente que liga o turista ao local, criando novas oportunidades que se estendem ao território concelhio.

O município de Tondela possui condições naturais de excepção, o turismo tem aqui enormes potencialidades, sendo vários os produtos turísticos que Tondela tem para oferecer, passando pelos diversos itinerários que permitem desfrutar da paisagem natural, pela riqueza termal das Caldas de Sangemil, pelo valioso património arquitectónico e arqueológico, elementos potenciadores de vários tipos de produtos turísticos: Cultura, Gastronomia e Vinho, Natureza e Saúde e Bem-Estar, permitindo o contacto com as particularidades locais.

Assim, consagram-se as seguintes propostas de intervenção:

### Saúde e Bem-Estar

#### ▶ Parque Termal, Lajeosa do Dão

Potenciar as Termas de Sangemil no contexto do cluster termal existente na Região Viseu / Dão-Lafões.

### Praias Fluviais (manutenção e dinamização)

#### ▶ Praia Fluvial de Sangemil e Praia Fluvial de São João do Monte

Diversificar a oferta de espaços de recreio e lazer.

### Espaços de Recreio e Lazer

#### ▶ Construção de Espaços de Recreio e Lazer

Diversificar a oferta de espaços de recreio e lazer;

Manter e requalificar espaços com vocação privilegiada para a estadia, o recreio e lazer.

- Ferreiros do Dão
- Várzea do Homem, em Dardavaz
- Caparrosinha, em Caparrosa
- Mosteiro de Fráguas
- Corveira, Barreiro de Besteiros

### Rotas de Interesse Turístico

#### ▶ Rota das Aldeias

Aumentar a atractividade concelhia e potenciar a prática desportiva ao ar livre em complementaridade com o contacto estreito com o património natural, histórico e cultural.

#### ▶ Rotas Existentes (manutenção e dinamização)

Aumentar a atractividade concelhia e potenciar a prática desportiva ao ar livre em complementaridade com o contacto estreito com o património natural, histórico e cultural através das rotas existentes:

- Linho
- Laranjais
- Cruzes
- Santiago e Caleiros

### Gastronomia e Vinhos

As zonas rurais e, muito em particular as zonas de montanha, de uma forma geral, apresentam-se como zonas deprimidas e a necessitam que se criem motivos para elevar o nível de vida das populações. Os produtos locais e regionais com um elevado potencial verificável a vários níveis,

como a manutenção da paisagem e a garantia da biodiversidade, contribuem para a construção da identidade do território, para além do contributo significativo para a melhoria dos rendimentos dos produtores e na preservação /valorização dos recursos das regiões rurais.

Também no que respeita ao artesanato o território possui especificidades que constituem uma mais valia para quem o realiza assim como para a região.

Dos produtos endógenos destacam-se:

- Cabrito do Caramulo (Confraria Gastronómica do Cabrito e da Serra do Caramulo)
- Vinho do Dão
- Mel do Caramulo
- Laranjas do Vale de Besteiros
- Barro Negro de Molelos
- Linho de Múceres e Castelões

O objectivo passa pela preservação e desenvolvimento da produção dos produtos endógenos e a divulgação dos mesmos, conferindo um maior protagonismo e afirmação na Marca Turística Viseu / Dão-Lafões.

## Requalificação Patrimonial

### ▶▶ Requalificação Patrimonial

Valorização do património arquitectónico, arqueológico e natural, com o intuito de potencia a nível económico e turístico a individualidade do Concelho, preservando a sua memória colectiva.

### ▶▶ Moinhos

Recuperar e preservar estes elementos culturais que constituem uma forte marca de uma economia de subsistência.

Integrar alguns moinhos em circuitos turísticos do Concelho.

### ▶▶ Projecto 'Ambientes do Ar'

Recuperação de sete dos treze moinhos da aldeia serrana de Souto Bom.

Associar o património, o conhecimento e a investigação, em particular na área das ciências.

Instalar um telescópio que permitirá explorar o vale de Besteiros e um relógio de sol.

Requalificação e ampliação da antiga escola primária, onde se encontra instalada a Associação Cultural e Recreativa de Souto Bom para Centro de Recepção e Acolhimento, promovendo a interacção e o intercâmbio cultural.

Construção de forno comunitário para a cozedura de pão.

### ▶▶ Aldeias

Recuperar e preservar estes elementos culturais que constituem uma forte marca de uma economia de subsistência;

Plano de Salvaguarda para os aglomerados rurais, de forma a referenciar linhas orientadoras para a salvaguarda destes espaços, condicionando materiais, formas construtivas;

Integrar algumas aldeias em circuitos turísticos do Concelho.

## Turismo em Espaço Rural e de Natureza

### ▶▶ Projecto 'Montes de Aventura'

Afirmação da Marca Caramulo através da oferta diversificada e integrada.

### ▶▶ Ecopista

Aumentar a atractividade concelhia, reforçando relações intermunicipais (Viseu – Tondela – Santa Comba Dão), qualificando dinâmicas e vivências

### ▶▶ Valorização Turística da Albufeira

Promoção do seu potencial endógeno da Região, articulando o plano de água com o território envolvente.

## Cultura

Na percepção individual ou colectiva da identidade, a cultura exerce papel primacial para delimitar as diversas personalidades, os padrões de conduta e ainda as características próprias de cada grupo humano.

Nessa formação, contribuem os aspectos da vida social que se relacionam com a produção do saber, arte, folclore, mitologia, costumes, etc., bem como à sua perpetuação pela transmissão de uma geração à outra, que passam pela preservação do seu património material e imaterial, móvel e imóvel, construído e natural.

Associado às questões da cultura, e nomeadamente às questões do património cultural, estão hoje as actuais tendências de turismo, onde se inclui o turismo cultural, e daí o relacionamento neste documento destas duas áreas.

Num tempo de globalização, é dada cada vez mais ênfase à vertente cultural no desenvolvimento de produtos turísticos atractivos e diferenciadores.

É neste entendimento lato que se enquadram as intervenções propostas neste sector:

### ▶▶ Arquivo Municipal

Constituição do Arquivo Municipal para armazenar e conservar, segundo as normas e regras adequadas os vários documentos.

### ▶▶ Centro de Interpretações

Construção de Centros de Interpretação nos quais são demonstradas as actividades tradicionais e onde é disponibilizado ao público um vasto leque de informação sobre as mesmas, em:

- Ferraria, Ribeira, Campo de Besteiros
- Tanoaria, Campo de Besteiros

- Arte Rupreste, Molelinhos, Molelos
- Olaria (Projecto Comum), Molelos

▶▶ **Espaço Internet de Canas de Santa Maria**

Possibilitar o acesso generalizado à Internet, através, da construção de novo equipamento e apetrechamento informático.

## J.5. Energia

O Concelho de Tondela possui condições naturais que lhe permitem produzir energias com base em recursos renováveis, podendo contribuir positivamente para a economia, ambiente e protecção da floresta contra incêndios, indo também ao encontro dos objectivos energéticos de diminuição da energia proveniente de combustíveis fósseis.

Assim, consagram-se as seguintes propostas de intervenção:

▶▶ **Biomassa Florestal**

Produção de electricidade com base em fontes renováveis com o objectivo de contribuir positivamente para o uso sustentável dos recursos naturais, auxiliar na prevenção contra incêndios e na valorização económica e ambiental dos recursos florestais.

▶▶ **Energia Eólica**

Produção de electricidade com base em fontes renováveis de forma a contribuir positivamente para o uso sustentável dos recursos naturais.

▶▶ **Energia Solar**

Produção de electricidade com base em fontes renováveis, através da instalação de painéis solares nos edifícios públicos e na injeção do excedente de energia na rede eléctrica.

▶▶ **Ponto de Injecção da EDP**

Produção de electricidade com base em fontes renováveis com o objectivo de contribuir positivamente para o uso sustentável dos recursos naturais através do aproveitamento de resíduos florestais e avícolas.

▶▶ **Projecto de Eficiência Energética e Ambiental**

Promoção e melhoramento da eficiência energética em projecto conjunto dos municípios de Viseu e Mangualde.

- Efectuar o diagnóstico energético;
- Desenvolvimento de acções de promoção de iniciativas de divulgação da eco-eficiência;
- Instalar pontos de abastecimento de veículos eléctricos ou híbridos;
- Potenciar a disseminação da utilização dos veículos eléctricos nos centros urbanos.

## J.6. Sistema Urbano

Conforme referido anteriormente, o território de Tondela reflecte diferentes formas de ocupação urbana. Apresenta uma maior concentração populacional e urbana da cidade de Tondela e da sua envolvente mais ou menos próxima das vilas de Campo de Besteiros, Canas de Sta. Maria opondo-se, aos territórios de crescimento tradicional do Dão e os territórios nucleados do Caramulo, de onde se destaca o núcleo urbano constituído pela Vila do Caramulo com a sua componente turística.

Não obstante a heterogeneidade entre as unidades territoriais referidas, considera-se oportuno abrir a possibilidade de se constituírem zonas preferenciais para a expansão urbana (Espaços Urbanizáveis) destinadas essencialmente à função habitacional, sendo admitida a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo, equipamentos ou zonas verdes, para promoção da sua multifuncionalidade. A intervenção nestes espaços será enquadrada no âmbito de acções previstas em planos de pormenor, planos de urbanização ou operações de loteamento.

Refere-se neste ponto ainda às acções de requalificação urbanística que visam áreas que, pelas suas características, induzem a uma intervenção de revitalização que confira condições de vivência e fruição dos espaços.

### ▶▶ **Espaços Urbanizáveis**

Face às diferentes dinâmicas e tendências de ocupação verificadas, consideraram-se, com diferentes prioridades de execução, os espaços urbanizáveis em Tondela, Guardão, Canas de Santa Maria, Vilar de Besteiros, Lajeosa do Dão, Lobão da Beira, Caparrosa, Sabugosa, Ferreirós do Dão, Dardavaz e Castelões.

## Requalificação Urbanística

### ▶▶ **Requalificação da Zona Histórica de Tondela**

Qualificar a imagem do centro urbano de Tondela, reforçando a atractividade desta centralidade, através da reabilitação Urbana do seu Centro Histórico por recurso a sistemas de inovação com áreas de lazer específicas para crianças e para idosos, da retoma a capacidade de atracção às funções residencial, comercial e de lazer, da reordenação da circulação viária compatibilizando-a com as funções urbanas e da promoção da ocupação efectiva de espaços devolutos.

### ▶▶ **Requalificação Urbanística da Vila de Canas de Santa Maria**

A sua requalificação passa pela construção de parque urbano e dotação de mobiliário urbano.

### ▶▶ **Requalificação Urbanística de S. Simão / Lobão da Beira**

Aumentar a atractividade concelhia, qualificando dinâmicas e vivências.

### ▶▶ **Arranjo Urbanístico da envolvente à Igreja do Guardão**

Qualificar a imagem urbana – recuperação do património e das suas envolventes.

▶ **Arranjo Urbanístico do Monte do Calvário, Campo de Besteiros**

Diversificar a oferta de espaços de recreio e lazer. Elaboração de arranjo paisagístico, que contemple a criação de uma zona verde de estadia dotada de mobiliário urbano.

## J.7. Educação

*A área da Educação e Formação apresenta-se, cada vez mais, como um dos pilares estruturantes do desenvolvimento de uma sociedade. Num mundo que tende a globalizar o conhecimento, a qualificação dos recursos humanos, em particular, apresenta-se como um factor de diferenciação dos povos. A imaginação, a capacidade crítica, a inovação, a adaptação a novas situações e a formulação de respostas a diferentes problemas, só serão possíveis com uma educação qualificada.*

*Tal só é possível quando todos percebermos que esse caminho é crucial para as novas gerações, na medida em que a competitividade será cada vez mais forte, em muitos casos desprovida do respeito pela ética e pelo respeito humano. [Carta Educativa de Tondela, 2004/2005]*

Neste domínio, a acção está a ser enquadrada num instrumento de elaboração recente traduzido na Carta Educativa do Concelho de Tondela

*“A carta educativa é, a nível municipal, o instrumento de planeamento e ordenamento prospectivo de edifícios e equipamentos educativos a localizar no concelho, de acordo com as ofertas de educação e formação que seja necessário satisfazer, tendo em vista a melhor utilização dos recursos educativos, no quadro do desenvolvimento demográfico e sócio-económico de cada município. (art. 10.º, Dec –Lei n.º 7/2003 de 15 de Janeiro).” [Carta Educativa de Tondela, 2004/2005]*

As propostas de intervenção assentam na reestruturação da rede escolar em conformidade com a Carta Educativa:

▶ **EB1 de Santiago de Besteiros**

Instalação de um bloco de quatro salas na EB1 de Santiago de Besteiros

▶ **Centro Escolar**

Construção de novo equipamento, com quatro salas de aula, a funcionar como Centro Escolar na zona Sul do Concelho.

▶ **Centro Escolar de Campo de Besteiros**

Construção de bloco de dez salas.

## J.8. Sistema de Acessibilidades e Transportes

Tondela dispõe de uma rede viária suficiente para irrigar os principais povoamentos concelhios, uma vez que as vias existentes dotam este concelho de boas acessibilidades, o que constitui, de resto, uma potencialidade, com consequências imediatas na forma de comunicar, comercializar e distribuir.

Ao nível local, ou concelhio, é fundamental intervir na qualificação dos traçados existentes, colmatando algumas deficiências em termos de características de conservação das mesmos, aumentando assim as condições de circulação viária e pedonal, nomeadamente pela dotação de passeios, correcta sinalética e eventuais reformulações do sistema de circulação e tráfego, assim como na criação de traçados alternativos capazes de eliminar pontos de conflito.

Planear a rede viária significa prever a ligação/comunicação entre todas as áreas a todas as escalas que atrás se referem, conseguindo-se no conjunto uma estrutura hierarquizada, legível que permita uma clara identificação de percursos. Ao nível dos aglomerados esta legibilidade é ainda mais importante, porque a escala humana é mais evidente, impondo-se a maior necessidade de contemplar as diferentes formas de mobilidade e acessibilidade.

### Infra-Estruturas Rodoviárias

#### ▶▶ Corredor de Ligação Externa: IP3

Reforçar factores de competitividade locais e regionais e melhorar as condições de segurança e de circulação (redução da sinistralidade e dos tempos de percurso)

#### ▶▶ Requalificação da EM (Ex-ER337)

Reforçar a acessibilidade e a mobilidade nos aglomerados garantindo a segurança na circulação viária e pedonal.

#### ▶▶ Requalificação da Ponte sobre o Dão

Requalificação da Ponte sobre o Rio Dão, na passagem em Ferreirós do Dão (Tondela) e Sobral de Papízios (Carregal do Sal), e que faz parte do percurso da ER 230.

#### ▶▶ Requalificação da Ponte sobre o Asnes

Requalificação da Ponte sobre o Rio Asnes, na passagem em Parada de Gonta (Tondela) e Silgueiros (Viseu), e que faz parte do percurso da EM 337.

#### ▶▶ Requalificação da EM (Ex-ER 230)

Requalificação do percurso da EM (Ex-ER 230) entre a saída da Cidade de Tondela e o Caramulo, atravessando Molelos e Campo de Besteiros, potenciando as relações ao longo do Eixo Tondela – Caramulo, entre a Cidade, o Vale de Besteiros e a Serra.

▶ **Variante a São Miguel do Outeiro**

Construção de uma via variante ao traçado da EM 628 / ER 337 na passagem por São Miguel do Outeiro, de modo a desenvolver a dinâmica entre Besteiros-Caramulo / Vilar de Besteiros-Mosteiro de Fráguas / Sistema Nascente.

▶ **Requalificação Ex-EN 2 Tondela – Canas de Santa Maria – Sabugosa – Parada de Gonta**

Requalificação da Ex-Estrada Nacional 2 ao longo dos percursos urbanos que interligam a Cidade de Tondela aos sub-sistemas estabelecidos no sentido Nordeste do Concelho, referentes ao sub-sistema urbano de Canas de Santa Maria e ao sub-sistema urbano Nascente.

▶ **3.ª Fase da Circular de Acesso à EM (Ex-ER 230) (Carvalhal-Alto do Pendão)**

Construção da circular urbana interna da Cidade de Tondela assegurando a conclusão do arco Sudoeste entre Carvalhal (junto à passagem desnivelada sobre o IP 3) e o Alto do Pendão, na junção com a ex-EN e 2 a ER 230.

▶ **EM Carvalhal – Ermida (Tondela)**

Construção da via municipal entre a passagem desnivelada Tondela – Carvalhal sobre o IP 3, em alternativa ao já congestionado acesso, contribuindo para o reforço e relacionamento da área urbana alargada de Tondela segundo o eixo Carvalhar-Ermida.

## J.9. Sistema Ambiental

A par das questões das vias de comunicação e do estabelecimento de redes de acessibilidade e mobilidade, posicionam-se as infra-estruturas básicas, nomeadamente referentes ao abastecimento de água e à drenagem de águas residuais. Não apenas no sentido de suprir as carências infra-estruturais das populações, mas já com as mais avançadas preocupações em termos ambientais e ecológicos.

A infra-estruturação não se destina apenas ao abastecimento e drenagem simples dos efluentes e resíduos. Na actualidade detém também a capacidade e a obrigação de elevar os padrões de integração com o meio natural providenciando meios para a recolha, transporte, armazenamento, tratamento e rejeição final, de acordo com indicadores por forma a não produzirem efeitos nocivos no meio receptor.

Procura-se então dotar o concelho de infra-estruturas modernas e capazes, e ao mesmo tempo, que sejam ambientalmente responsáveis, e contribuam para a consagração da construção de espaços apetecíveis para as actividades humanas, sejam elas o trabalho, o desporto, o lazer, o ócio, etc.

Em complemento, a requalificação dos espaços construídos assume também um relevo substancial na recriação dos espaços de vivência, de habitabilidade e de fruição das cidades, adaptados às actuais exigências da contemporaneidade, que como se sabe são incompatíveis com muitas das estruturas urbanas de grande parte dos aglomerados existentes.

É nesta dupla contribuição que se entende importante a infra-estruturação qualificada do Concelho e simultaneamente a promoção de acções de requalificação urbana e ambiental. A intervenção nestes dois domínios está intimamente relacionada. Como se compreende, a resolução de alguns aspectos, especialmente no que se refere à eliminação de sistemas de drenagem disfuncionais e com rejeições no meio nocivas (que têm um impacto quer no sistema biofísico, quer em termos visuais e paisagísticos), proporcionam quase imediatamente a oportunidade fulcral para a resolução integral, com consequências visíveis e com efeitos reprodutores no meio e na população.

### Infra-Estruturas Ambientais

O meio ambiente inclui todos os factores que afectam directamente o metabolismo ou o comportamento de um ser vivo ou de uma espécie, incluindo a luz, o ar, a água, o solo, e os seres vivos que coabitam no mesmo biótopo.

Nesta envolvência relacional é assim fulcral que se obtenham estados de equilíbrio para um adequado funcionamento, sobretudo nas relações entre as actividades humanas e o meio.

Nesta matéria a intervenção está sobretudo direccionada para as questões relacionadas com a água, quer na captação, distribuição, quer na rejeição. Convém assim assegurar que a água tem propriedades e condições para utilização, e por outro lado, que tem qualidade para ser 'devolvida' ao meio, sem prejudicar o seu normal funcionamento.

Há assim todo um trabalho de cuidados necessários na envolvência dos locais de captação, armazenamento e tratamento. Para além dessa tarefa de acção extensiva, apresentam-se as seguintes intervenções de actuação neste sector.

▶ **Remodelação da Rede de gua e Esgotos e construção de dois reservatórios apoiados com sistema de elevatórias e rede de adutoras**

▶ **Rede de água do Furadouro, Penedo e Corujeiro, em Lageosa do Dão**

Na freguesia de Lageosa do Dão, a percentagem de alojamentos sem água canalizada é de 11%, e aqueles que têm água ligada à rede pública é 35%, sendo decididamente menor nestes aglomerados mais afastados da área central da freguesia.

### Drenagem e Tratamento de Águas Residuais

No âmbito da rede de saneamento, as acções de intervenção colocam-se em dois níveis: a drenagem e transporte, e o tratamento e rejeição das águas residuais.

Na parte referente à drenagem e transporte, são apresentadas as seguintes intervenções:

No tratamento de águas residuais, são apresentadas as seguintes intervenções:

▶ **Requalificação de ETAR's**

– Requalificação da Zona Industrial da Adiça

▶ **Construção de ETAR's**

- ETAR de Sangemil (Lageosa, Corujeiro, Vinhal, teomil, Sangemil)
- ETAR de Castelões
- Construção da Etar da Cortiçada e Múceres
- Construção da Nova Etar de Tondela
- Construção da Etar da Ribeira (Ribeira e Vilar de Besteiros)
- Construção da Etar e emissários Litrela - Pedronhe
- Construção de Dardavaz

## Componentes Ambientais

Este item engloba uma diversidade de áreas de intervenção, indo desde a requalificação do espaço público à beneficiação dos equipamentos, da estrutura verde municipal aos corredores verdes urbanos, das redes de infra-estruturas básicas ao conjunto de espaços de feiras, recreio e lazer que se estendem ao longo do concelho, entre outras, dando forma a áreas de intervenção extensíveis que vão desde as intervenções físicas no território até às programáticas de dinamização de vivências e espaços sociais.

Há, desta forma, um conjunto de intervenções extensivas, que interpenetram no território concelhio, nas suas diversas configurações, que não se podem deixar de indicar como fundamentais para uma melhor qualidade de vida e imagem de Tondela.

▶ **Parque Urbano de Tondela**

Construção da 2.ª e 3ª Fase do Parque Urbano de Tondela

▶ **Estrutura Ecológica Municipal**

Salvaguarda e valorização ambiental dos corredores ecológicos e dos espaços que integram a estrutura ecológica municipal

## J.10. Desporto e Juventude

Um em cada três cidadãos europeus pratica regularmente desporto. Porém, a actividade desportiva continua a carecer de um impulso que fortaleça o seu papel global na educação e na vida quotidiana dos cidadãos.

A actividade desportiva contribui para o desenvolvimento pessoal e fomenta as competências sociais, tais como, tolerância, sentido de justiça e força de carácter. No entanto, o efeito positivo do desporto sobre o bem-estar geral continua a ser subestimado.

Cabe então um papel decisivo às instituições providenciar um conjunto de equipamentos específicos para a prática desportiva e a promoção da sua utilização e das actividades desportivas e de lazer, em conjunto com acções especialmente dirigidas à juventude.

No termos do presente documento apresentam-se as seguintes intervenções propostas:

▶▶ **Requalificação de Infra-estruturas Desportivas**

Intervenção extensiva na requalificação e manutenção do parque de infra-estruturas desportivas existentes

▶▶ **Construção de Campo de Relva Sintética**

- Molelos
- Campo de Besteiros

▶▶ **Construção de Polivalentes de Relva Sintética**

Apetrechamento das freguesias do concelho com polivalentes de relva sintética

## J.11. Novas Tecnologias

As novas tecnologias constituem uma ferramenta preponderante na actualidade. Será dada especial atenção ao desenvolvimento da cultura digital, reforçando a coesão social e o desenvolvimento pessoal e estimulando, em simultâneo, o diálogo multicultural.

A alfabetização mediática consiste em familiarizar o cidadão em geral, e os jovens em especial, com o conhecimento da linguagem da imagem e com a utilização das novas tecnologias. Trata-se de as utilizar com o objectivo de divulgar conteúdos que contribuam para o desenvolvimento social e educativo das pessoas.

Neste sentido, apresentam-se as seguintes intervenções:

▶▶ **Criação de Espaços Tecnológicos**

Apetrechamento das freguesias do concelho com espaços tecnológicos para a divulgação e formação no âmbito das novas tecnologias

▶▶ **Criação do Pólo Tecnológico**

Implementação de um Centro Tecnológico no Concelho

## J.12. Saúde, Acção Social e Habitação

Um desenvolvimento integrado deve também contemplar a situação de saúde, que respeita ao estado de completo bem-estar físico, mental e social, e não apenas a ausência de doença. É assim importante contribuir para este patamar de elevação do estágio de progresso, através da dotação de serviços e infra-estruturas de prevenção e de prestação de cuidados de saúde.

A par da saúde, e na procura da obtenção de um melhor processo inclusivo, encontram-se as acções de acção social, que visam assegurar às pessoas, e sobretudo a grupos desfavorecidos da sociedade, através da atribuição de vários tipos de prestações que visam a melhoria da sua qualidade de vida. Tais prestações englobam várias modalidades, desde apoios e subsídios financeiros, ao apoio à infância e aos idosos, a cuidados de assistência social entre outros.

Uma das modalidades de prestação de acção social é particularizada no sector da habitação, onde se procura por em prática alguns programas que respondam à melhoria das condições habitacionais, permitindo também agir na integração sócio-económica, e nos processos de inclusão, contribuindo para a auto-estima, a promoção da integração sócio-económica e nalguns casos o acompanhamento psicológico e social.

### Saúde

Na área da saúde apresenta-se a seguinte proposta de intervenção:

#### ▶ Unidade de Cuidados Continuados

Os cuidados continuados destinam-se a colmatar uma lacuna, no que se refere à escassez de respostas adequadas que satisfaçam as necessidades de cuidados de saúde decorrentes de situações de dependência, resultantes de doença de evolução prolongada.

### Acção Social

No âmbito da acção social destacam-se as intervenções nas áreas do apoio domiciliário, da construção de equipamentos de apoio, e na elaboração de um instrumento de planeamento e de programação traduzido na Carta Social.

#### ▶ Serviço de Apoio Domiciliário

Reforçar a rede de serviço de apoio domiciliário, que consiste numa resposta social de prestação de cuidados individualizados e personalizados no domicílio, a indivíduos e famílias que, por motivo de doença, deficiência ou outro impedimento, não podem assegurar temporária ou permanentemente, a satisfação das suas necessidades básicas e/ou as actividades da vida diária.

» **Elaboração da Carta Social**

Proceder à elaboração de Carta Social, consubstanciada num instrumento multiusos de extrema flexibilidade nos domínios da informação social, do planeamento e programação de equipamentos, da preparação da tomada de decisão aos diversos níveis, de apoio à cooperação institucional e, em particular, de informação ao cidadão.

» **Construção de Equipamentos Sociais**

Executar a construção de equipamentos sociais de acordo com as necessidades e as localizações mais prementes, de acordo com a monitorização constante de tais necessidades e ainda de acordo com os resultados em constante actualização da Carta Social.

## Habitação Social

No sector da Habitação Social apresenta-se a seguinte proposta de intervenção:

» **Construção / Aquisição de Habitação a Custos Controlados**

Construção / aquisição e disponibilização de Habitações de Custos Controlados ou Habitações Sociais construídas e adquiridas com o apoio, concedendo benefícios e financiamento bonificado, quer para a aquisição e criação de infra-estruturas dos terrenos, quer para a construção.

## J.13. Segurança e Protecção Civil

As actividades no âmbito da protecção civil são importantes no sentido de prevenir riscos colectivos inerentes a situações de acidente grave ou catástrofe, e eliminar os seus efeitos, proteger e socorrer as pessoas e bens em perigo, quando aquelas situações ocorram.

Neste tema apresentam-se as seguintes intervenções propostas:

» **Revitalização dos Edifícios da Protecção Civil**

Revitalização e modernização dos espaços adstritos ao funcionamento das entidades responsáveis pela protecção civil.

» **Modernização de Equipamentos destinados à Protecção Civil**

Modernização dos equipamentos postos à disposição e funcionamento adequado a um bom serviço e a uma resposta adequada perante as situações.

## J.14. Modernização Administrativa

As acções no âmbito da modernização administrativa visam entre outros aspectos:

- Adopção de processos de trabalho, de procedimentos administrativos e de métodos de gestão orientados para a obtenção de maior eficiência, eficácia e transparência;

- Promoção da sociedade da informação e do conhecimento, privilegiando, designadamente, a criação de uma Intranet ao nível das autarquias locais e a ligação das entidades autárquicas à Internet;
- Institucionalização de formas inovadoras e apelativas de divulgação contínua ou periódica das actividades prosseguidas pelas entidades autárquicas;
- Implementação de projectos considerados inovadores, exemplares ou emblemáticos, nos domínios da modernização administrativa autárquica, incluindo os que respeitam ao cumprimento das normas obrigatórias em matéria de modernização administrativa.

Neste sector apresentam-se as seguintes intervenções propostas:

▶ **Eficiência Organizacional**

Excelência como objectivo. Projecto de execução da Câmara Municipal de Tondela

▶ **Portal do Município**

Integração de todos os serviços prestadores do Município num mesmo “Portal de atendimento”, interligando as Juntas de Freguesia e seus elementos (projecto de execução na Câmara Municipal de Tondela)

▶ **Rede Municipal de Comunicações**

Integração de todas as soluções tecnológicas consequentes no âmbito do Projecto Viseu Digital (projecto de execução da Câmara Municipal de Tondela)

## K. Acessibilidades

O enquadramento regional do concelho de Tondela e o seu posicionamento geográfico permitem, como foi referido na primeira parte deste documento, procurar que Tondela afirme o seu carácter de território inter-relacional com a sua envolvente.

Tal concretização depende substancialmente da integração do Concelho nas redes superiores dos transportes e comunicações que favoreçam precisamente os meios de conexão com características de rapidez, comodidade, segurança, com consequente qualidade de circulação, redução dos tempos e dos custos de viagem, que se traduzem em economias e vantagens competitivas em termos da prestação final dos serviços e dos bens, cimentando as relações com a envolvente regional, nacional, e internacional.

Desta forma, importa assegurar a integração nas redes nacionais e internacionais de transportes e comunicações, de modo a contribuir para a mobilidade de pessoas, bens e serviços, por forma a assegurar a consolidação do espaço sócio-económico envolvente e do desenvolvimento regional.

Tal objectivo passa pela identificação e colaboração em diferentes escalas de integração:

▶▶ Internacional / ibérica

De novo recorrendo à constatação de Dunford and Kafkalas, uma das características principais do mundo contemporâneo é a globalização de actividades económicas, de informação, de mercados e de finanças. Assegurar que os diferentes territórios têm acesso e são integrados nas redes é um processo fundamental para garantir o relacionamento que permita potenciar o desenvolvimento e a internacionalização do tecido empresarial na afirmação de novos mercados. Para a sua concretização importa assim procurar que o Concelho de Tondela disponha, ou tenha fácil acesso a plataformas logísticas e de transportes que a coloquem nas rotas internacionais.

▶▶ Nacional / regional

O posicionamento algo marginalizante do Concelho relativamente a Lisboa e Porto (principais pólos nacionais que apresentam os mais elevados índices de competitividade e de coesão territorial) tornam premente a integração nas redes nacionais, potenciando simultaneamente as relações com essas áreas principais, e o acesso às plataformas de relacionamento nacionais e internacionais, quer incrementando o posicionamento aos principais centros urbanos regionais.

▶▶ Supra-municipal / municipal

Os territórios de proximidade são elementos fundamentais para o estabelecimento de conexões imediatas e na obtenção de sinergias locais. Tondela encontra-se num eixo urbano de proximidade com Viseu, que importa qualificar, mas também não descurando o importante das relações inter-municipais com os concelhos vizinhos para que possa de facto estabelecer uma diversificada rede de inter-relações com os centros urbanos vizinhos. Em complemento importa qualificar a rede intra-municipal, por forma a potenciar quer as comunicações internas, quer as ligações dos diferentes pontos do concelho com a rede exterior.

## Internacional / Ibérico

À escala da intervenção no âmbito ibérico e internacional o destaque é especificamente dirigido para o projecto da Rede de Alta Velocidade Nacional, que tratará da integração da rede nacional ferroviária com a rede europeia de alta velocidade.

Sobretudo relacionada com Tondela está a ligação transfronteiriça Aveiro – Salamanca, acordada na Cimeira Luso-Espanhola da Figueira da Foz, em Novembro de 2003, e reafirmado o interesse de Portugal e Espanha na concretização de tal ligação na Cimeira de Évora, em Novembro de 2005.

A ligação ferroviária em Alta Velocidade Aveiro / Viseu / Guarda / Salamanca ganha um relevo substancial para Tondela, no sentido em que permite disponibilizar um serviço de ligação internacional com um factor de proximidade preponderante. Assume particular ênfase a paragem em Viseu, cuja acessibilidade Tondela / Viseu será futuramente melhorada via a Auto-estrada Viseu / Coimbra.

A sua concretização facilitará fortemente a acessibilidade de Tondela no contexto ibérico e internacional, proporcionando a disponibilização de um transporte de grande qualidade a uma distância de cerca de 25 km, e a cerca de 20/25 minutos de deslocação.



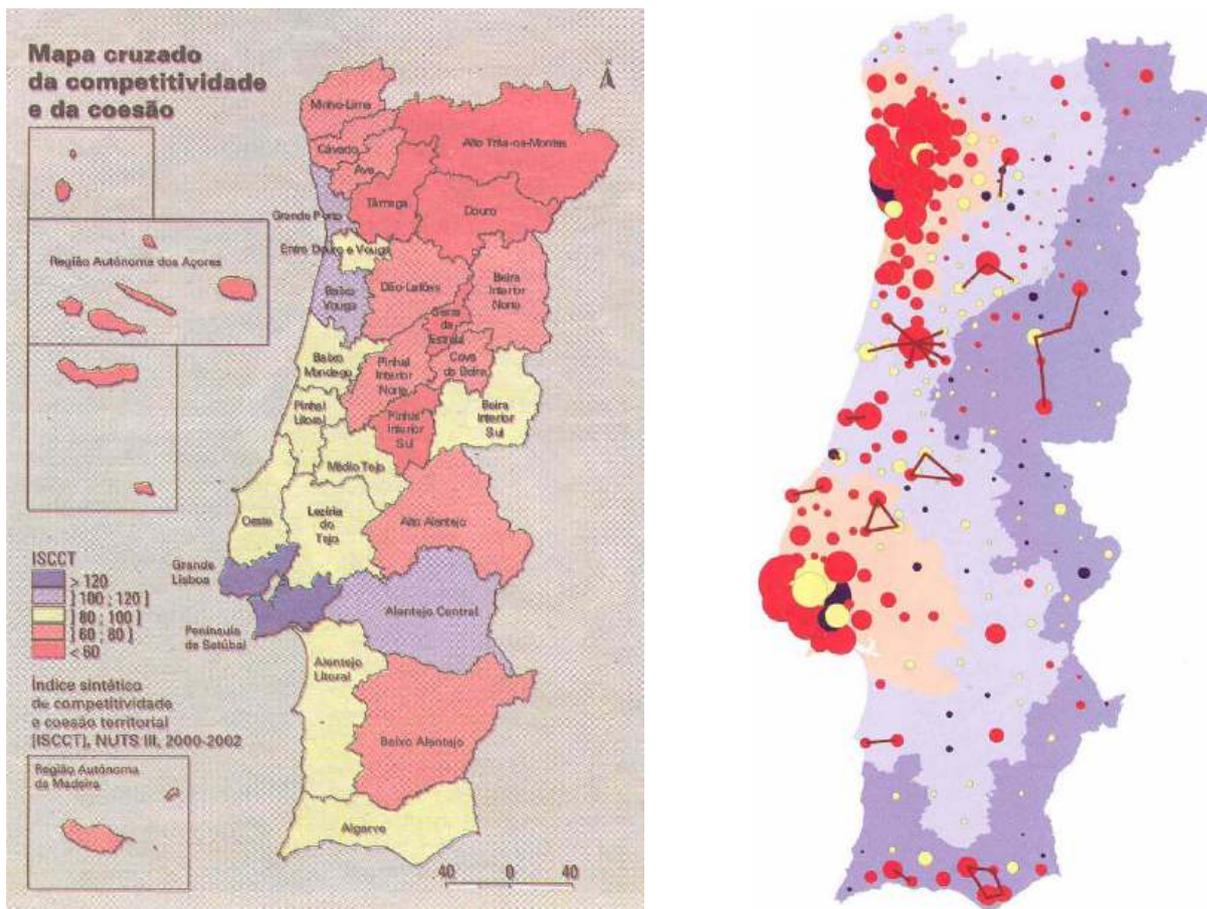
**Figura 39.** Mapa da Rede Ferroviária de Alta Velocidade.

Fonte: O Projecto Português de Alta Velocidade / RAVE / MOPTC, 2005.

## Nacional / Regional

A rede nacional de acessibilidades tem vindo a evoluir nos últimos anos, e tem contribuído para uma aproximação aos principais pólos nacionais e aos centros urbanos regionais. No entanto essa aproximação necessita de melhoramentos significativos.

Tondela localiza-se numa região cujo índice sintético de competitividade e coesão territorial é relativamente baixo quando comparado com outras regiões do país. O relacionamento e a acessibilidade a outras regiões com maior potencial afigura-se assim fundamental para o incremento das relações socio-económicas e culturais entre os diferentes territórios.

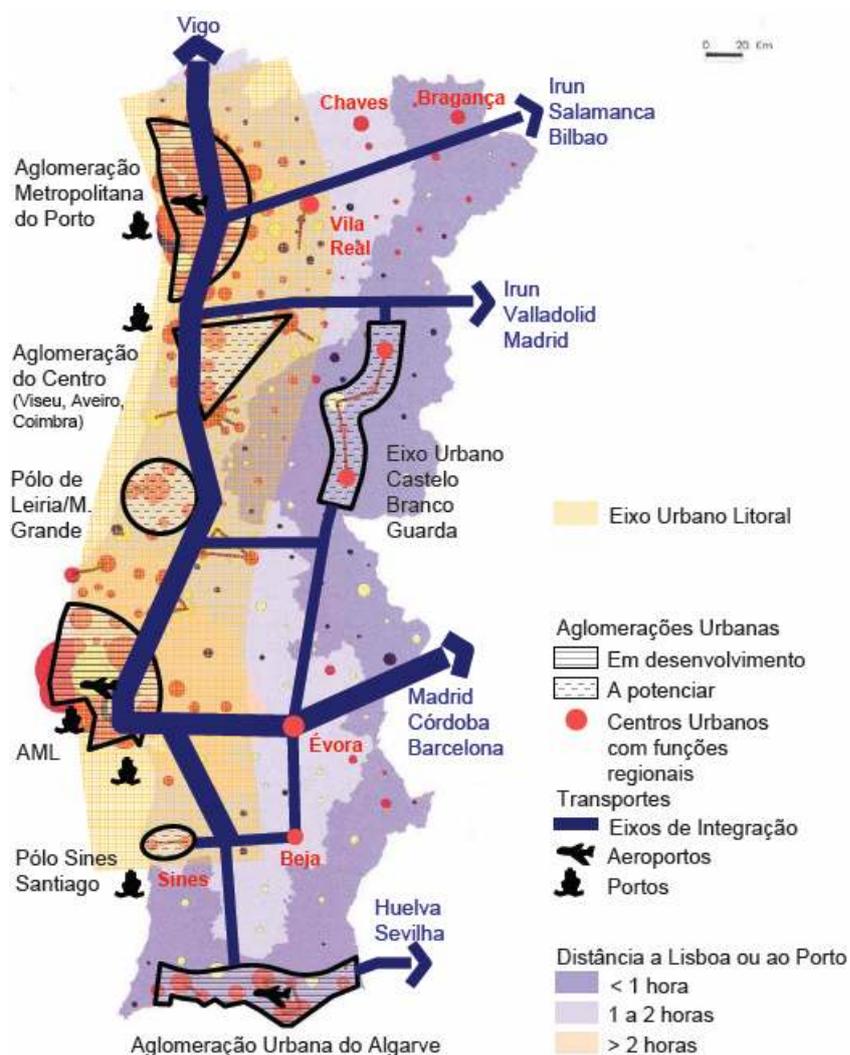


**Figura 40.** Mapa cruzado da competitividade e da coesão, e sistema urbano nacional.

Fonte: Alta velocidade em Portugal: Integração Europeia, Desenvolvimento Regional e Mobilidade / RAVE / MOPTC, 2005.

No sistema urbano nacional, Tondela demonstra já um eixo urbano de proximidade com Viseu, centro urbano de importância regional na região de Dão-Lafões. Entretanto no Modelo Urbano de Referência: Corredores e Pólos de Integração Económica, importa potenciar a denominada Aglomeração do Centro com vértices em Viseu, Aveiro e Coimbra.

Complementarmente é importante assegurar as ligações às plataformas logísticas constantes do Plano Portugal Logístico e que tratam do efeito de rótula transaccional internacional. As plataformas logísticas com relevo para Tondela, em termos de proximidade consubstanciam-se nas Plataformas Portuárias de Aveiro e Aveiro / Cacia, e na Plataforma Transfronteiriça da Guarda.



**Figura 41.** Modelo Urbano de Referência: Corredores e Pólos de Integração Económica.

Fonte: Alta velocidade em Portugal: Integração Europeia, Desenvolvimento Regional e Mobilidade / RAVE / MOPTC, 2005.

Neste contexto, a ligação efectuada pela Auto-estrada A 25 torna-se preponderante, quer para efectivar a ligação ferroviária / marítima, quer para a ferro-rodoviária. Não dispondo ainda de ligações efectivamente qualificadas à A 25, torna-se imperioso que tais infra-estruturas se concretizem sobretudo através de duas intervenções:

► Auto-Estrada Viseu / Coimbra

Potencia a Aglomeração do Centro, efectivando a ligação entre Viseu e Coimbra, passando por Tondela, providenciando acessibilidades francas do Concelho quer a Viseu e à A 25, quer no sentido Sudoeste a Coimbra, melhorando a conexão à A 1 e ao litoral. Qualifica e encurta distâncias a Coimbra, ao litoral e a Lisboa; a Viseu, Guarda e a Espanha.

▶▶ Acesso à A 25 pelo Caramulo

Potencia uma ligação alternativa do Concelho de Tondela à A 25, melhorando significativamente a ligação à A 25 e ao litoral no sentido Oeste, e simultaneamente contribuindo para potenciar as acessibilidades à importante região do Caramulo, que detém uma grande apetência turística. Qualifica e encurta distâncias a Aveiro, ao litoral e ao Porto.

Em complemento a estas ligações, afiguram-se com um contributo substancial as ligações de carácter regional que ajudam a promover os relacionamentos entre as sedes urbanas mais importantes da região envolvente.

Assim, entende-se preponderante a concretização da construção dos trajectos alternativos aos actuais percursos com construção de vias variantes, com traçado alternativo aos actuais percursos, que revelam problemas e limitações referentes ao atravessamento de perímetros urbanos, baixas velocidades, e potenciais motivos de insegurança, que passará assim exteriormente aos aglomerados habitacionais, proporcionando deslocações mais cómodas e céleres:

▶▶ EM (EX-ER 230) Tondela – Carregal do Sal

Contribui decisivamente para o papel de nó inter-relacional de Tondela, ao produzir a ligação da EM (EX-EN 230) à futura A 24, e desta ao litoral (Coimbra e Aveiro) ou à fronteira (Guarda).

▶▶ EM (EX-ER 228) Mortágua – Tondela – Vouzela

Afirma também o papel de nó inter-relacional do Concelho, ao promover alternativas de deslocação regionais, abarcando aglomerados importantes do sistema urbano municipal, sobretudo no Vale de Besteiros e a Serra de Caramulo, conectando a A 25 com o IC 12, constituindo uma rótula em Campo de Besteiros, com a conexão na EM (EX-ER 230), fazendo assim as ligações Norte-Sul pelo sopé da Serra, e as ligações Este-Oeste.

## Supra-municipal / Municipal

Como se referiu atrás, o estabelecimento de dinâmicas em rede tornam-se contributos essenciais, sobretudo em territórios que se enquadram no sistema urbano periférico, e que denotam fragilidades tais como défice de polarização. Tais redes potenciam-se através da concretização efectiva de vias que inter-relacionam os vários territórios e as suas sedes principais de localização das actividades humanas.

O estabelecimento de dinâmicas em rede propicia o surgimento de economias de escala, que certamente garantem condições mais eficazes de competitividade, mas que necessitam de boas acessibilidades e condições de mobilidade melhoradas, e como o território não é descontínuo, i.e. não termina nos limites administrativos, é importante assegurar redes quer a nível infra-municipal, como também a nível supra-municipal.

## L. Sistematização das Intervenções Previstas

**Quadro 8.** Sistematização das Intervenções Previstas

<b>Eixos de Intervenção</b>	<b>Intervenção</b>	<b>Área Territorial</b>
<b>Inovação e Competitividade</b>	Expansão da Zona Industrial Municipal de Vilar de Besteiros	Vilar de Besteiros
	Expansão da Zona Industrial do Lagedo	Santiago de Besteiros
	Expansão da Zona Industrial de Caparrosa	Caparrosa
	Construção da Zona Industrial da Naia	Lobão da Beira
	Elaboração do Plano de Desenvolvimento Rural	Município
	Elaboração do Plano de Desenvolvimento Florestal	Município
	Implementação de uma Rede de Residências Seniores	Guardão - Caramulo
	Potenciação em termos regionais do cluster termal	Lajeosa do Dão
	Desenvolvimento integrado e conjunto de um cluster desportivo	Município
	Dinamização de um cluster cultural	Município
<b>Actividades Agro-Florestais e Desenvolvimento Rural</b>	Valorização dos Territórios de Baixa Densidade	Município
	Floresta dos Territórios de Baixa Densidade e Valorização Económica	Município
	Aumento da Resiliência do Território aos Incêndios e da Zonagem do Território	Município
	Manutenção Regadios	Município
<b>Turismo, Cultura e Lazer</b>	Requalificação do Parque Termal	Lajeosa do Dão
	Manutenção e dinamização das Praias Fluviais	Lajeosa do Dão e São João do Monte
	Criação de Espaços de Recreio e Lazer	Ferreiros do Dão, Dardavaz, Caparrosa, Mosteiro de Fráguas, Barreiro de Besteiros
	Criação da Rota da Aldeias	Município
	Manutenção e dinamização das Rotas Existentes	Município
	Desenvolvimento da produção dos produtos endógenos e a divulgação dos mesmos	Município
	Requalificação Patrimonial	Município
	Recuperação dos Moinhos	Município
	Divulgação e dinamização do Projecto 'Ambientes do Ar'	Caparrosa
	Elaboração de Plano de Salvaguarda para aglomerados rurais	Município
	Implementação do Projecto 'Montes de Aventura'	Guardão, São João do Monte, Silvares, Caparrosa, Barreiro de Besteiros, Mosteirinho e Castelões
	Ecopista	Tondela, Sabugosa, Tonda e S. Miguel de Outeiro
	Valorização Turística da Albufeira	Mosteiro de Fráguas
	Constituição do Arquivo Municipal	Tondela
Construção de Centro de Interpretação Ferraria	Campo de Besteiros	

**Quadro 9.** Sistematização das Intervenções Previstas (cont.)

<b>Eixos de Intervenção</b>	<b>Intervenção</b>	<b>Área Territorial</b>
<b>Turismo, Cultura e Lazer</b>	Construção de Centro de Interpretação Tanoaria	Campo de Besteiros
	Construção de Centro de Interpretação Arte Rupreste	Molelos
	Construção de Centro de Interpretação Olaria	Molelos
	Construção de Espaço Internet	Canas de Santa Maria
<b>Energia</b>	Produção de energia eléctrica a partir da Biomassa Florestal	Município
	Produção de energia eléctrica a partir da Energia Eólica	Mosteirinho
	Produção de energia eléctrica a partir da Energia Solar	Município
	Criação de Ponto de Injecção (EDP)	
	Implementação do Projecto de Eficiência Energética e Ambiental	Município
<b>Sistema Urbano</b>	Espaços Urbanizáveis	Tondela, Guardão, Canas de Santa Maria, Vilar de Besteiros, Lajeosa do Dão, Lobão da Beira, Caparrosa, Sabugosa, Ferreiros do Dão, Dardavaz e Castelões
	Requalificação da Zona Histórica	Tondela
	Requalificação Urbanística da Vila	Canas de Santa Maria
	Requalificação Urbanística de S. Simão	Lobão da Beira
	Elaboração do Arranjo Urbanístico da envolvente à Igreja	Guardão
	Elaboração do Arranjo Urbanístico do Monte do Calvário	Campo de Besteiros
<b>Educação</b>	Instalação de um bloco de quatro salas na EB1 de	Santiago de Besteiros
	Construção de Centro Escolar	
	Construção de Centro Escolar	Campo de Besteiros
<b>Sistema de Acessibilidades e Transportes</b>	Corredor de Ligação Externa: IP3	São Miguel de Outeiro, Mosteiro de Fráguas, Vilar de Besteiros, Tondela, Barreiro de Besteiros,
	Requalificação da EM (Ex-ER337)	Lajeosa do Dão
	Requalificação da Ponte sobre o Dão	Ferreiros do Dão
	Requalificação da Ponte sobre o Asnes	Parada de Gonta
	Requalificação da EM (Ex-ER 230)	Tondela, Molelos, Campo de Besteiros
	Construção da Variante a São Miguel do Outeiro	São Miguel do Outeiro
	Requalificação Ex-EN 2 Tondela	Tondela, Canas de Santa Maria, Sabugosa, Parada de Gonta
	Construção da 3.ª Fase da Circular de Acesso à EM (Ex-ER 230)	Tonda
	Construção da EM Carvalhal – Ermida	Tondela
<b>Sistema Ambiental</b>	Remodelação da Rede de Água e Esgotos e construção de dois reservatórios apoiados com sistema de elevatórias e rede de adutoras	
	Rede de água do Furadouro, Penedo e Corujeiro	Lajeosa do Dão

**Quadro 10.** Sistematização das Intervenções Previstas (cont.)

<b>Eixos de Intervenção</b>	<b>Intervenção</b>	<b>Área Territorial</b>
<b>Sistema Ambiental</b>	Requalificação da ETAR da Zona Industrial da Adiça	Dardavaz
	Construção da ETAR Sangemil	Lajeosa do Dão
	Construção da ETAR de Castelões	Castelões
	Construção da ETAR da Cortiçada e Múceres	Castelões
	Construção da Nova ETAR de Tondela	Tondela
	Construção da ETAR da Ribeira (Ribeira e Vilar de Besteiros)	Vilar de Besteiros
	Construção da ETAR de Dardavaz	Dardavaz
	Construção da 2.ª e 3ª Fases do Parque Urbano de Tondela	Tondela
	Estrutura Ecológica Municipal	Município
<b>Desporto e Juventude</b>	Requalificação de Infra-estruturas Desportivas	Município
	Construção de Campo de Relva Sintética	Molelos e Campo de Besteiros
	Construção de Polivalentes de Relva Sintética	Município
<b>Novas Tecnologias</b>	Criação de Espaços Tecnológicos	Município
	Criação do Pólo Tecnológico	
<b>Saúde, Acção Social e Habitação</b>	Unidade de Cuidados Continuados	
	Reforço da rede de Serviço de Apoio Domiciliário	Município
	Elaboração da Carta Social	Município
	Construção de Equipamentos Sociais	Município
<b>Segurança e Protecção Civil</b>	Construção / Aquisição de Habitação a Custos Controlados	
	Revitalização e modernização dos Edifícios da Protecção Civil	
<b>Modernização Administrativa</b>	Modernização de Equipamentos destinados à Protecção Civil	
	Execução de Projecto de Eficiência Organizacional	
	Criação do Portal do Município	

## M. Análise SWOT

O concelho de Tondela, pertencente à Região Centro, tem muito vincado na sua dimensão um conjunto de características topográficas, de diversidade tipo-morfológica, de ocupação do território e das actividades económicas que se traduz significativamente na capacidade de afirmação à escala regional.

A localização relativa de Tondela, de território - nó - interrelacional, inserido numa região de crescimento económico, de dinâmica populacional e de grande transformação, aliada a factores naturais e geográficos que se afirma sobretudo nas inter-relações com o pólo dinamizador da região, Viseu, e os centros urbanos vizinhos de Santa Comba Dão e Carregal do Sal e Seia, e também Vouzela, Oliveira de Frades, Águeda e Mortágua, podem contribuir para que este território desempenhe um papel importante e específico no desenvolvimento da região.

A competitividade é uma das principais preocupações das cidades na conjuntura actual. No entanto, depende, essencialmente, de factores como a imagem, a boa governação, o estabelecimento de parcerias coesas e sustentáveis e, ainda, de redes de sinergias com outras cidades ou aglomerados. O funcionamento em rede, baseada na cooperação horizontal, é essencial para a criação de dinâmicas de desenvolvimento multiplicadoras.

A crescente cooperação poderá alcançar a consistência de uma rede que se vai alargando e definindo um ambiente mais apto à inovação e ao marketing territorial, ultrapassando constrangimentos e partilhando sucessos.

Assim, é com base nestas conjecturas que se justifica a opção em distinguir duas escalas de abordagem à análise do território – o nível local e o nível supra-municipal – que se individualizam mas interagem.

Descobrir os factores críticos de sucesso, fazer o diagnóstico estratégico, identificar as variáveis do mesmo, é fundamental para avaliar e consubstanciar uma reflexão aprofundada. Nesta análise pretende-se, portanto, definir as relações existentes entre os pontos fortes, os pontos fracos e as tendências positivas e negativas mais importantes que se poderão verificar na envolvente global do território.

Assim, a construção dos quadros que se seguem pressupõe a descrição das forças e fraquezas, oportunidades e ameaças presentes no território, definindo-se duas escalas de análise – a escala concelhia de Tondela e a escala supramunicipal onde esta se insere.

**Quadro 11. ANÁLISE SWOT**

<b>T O N D E L A</b>			
<b>Fraquezas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Territórios em processo de perda demográfica;</li> <li>▪ Envelhecimento da população e saldo natural negativo: fragilização dos tecidos produtivos e sociais</li> <li>▪ Fragilidade económica e social da população serrana;</li> <li>▪ Matriz de povoamento rural disperso;</li> <li>▪ Acentuadas assimetrias entre as freguesias rurais e os núcleos urbanos, ao nível do parque habitacional da rede viária e dos equipamentos sociais;</li> <li>▪ Rede de Transportes Públicos insuficiente; restringe-se praticamente ao Transporte Escolar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localização geográfica - Proximidade à cidade de Viseu e ao eixo internacional - A25;</li> <li>▪ Investimentos Estruturantes – Requalificação Urbana, Habitação, Novas Tecnologias, Ambiente, Saúde, Educação e Acessibilidades;</li> <li>▪ O saldo das migrações é positivo;</li> <li>▪ Capacidade de atracção de agentes económicos;</li> <li>▪ Possui as 5 empresas com maior volume de facturação do distrito de Viseu;</li> <li>▪ Reduzida taxa de desemprego, claramente abaixo dos índices nacionais;</li> <li>▪ Crescimento económico concelhio acima dos níveis médios do país;</li> <li>▪ Grande importância da actividade avícola no tecido empresarial concelhio, e com grande peso a nível nacional; todos os aviários encontram-se licenciados;</li> <li>▪ Elevado valor florestal e paisagístico da Serra do Caramulo;</li> <li>▪ Forte associativismo local;</li> <li>▪ Município com fortes recursos turísticos, nomeadamente, recursos naturais com a Serra do Caramulo, os rios Dão, Águeda, Dinha, Criz e Mau</li> <li>▪ Município com forte dimensão cultural, Histórica e Tradicional;</li> <li>▪ Dinâmica industrial estimuladora da fixação de população;</li> <li>▪ Incentivos municipais à fixação de jovens casais;</li> <li>▪ Intervenções ao nível da dotação de equipamentos;</li> <li>▪ Inexistência de empreendimentos adequados para garantir uma oferta turística diversificada e de qualidade;</li> <li>▪ Muitos e diversificados acontecimentos – Caramulo Motorfestival, Super Especial do Caramulo, Semana Gastronómica do Cabrito, FICTON, Tom de Festa, Queima do Judas.</li> </ul>	<b>Forças</b>
<b>Ameaças</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elevado perigo de incêndio;</li> <li>▪ Tendência para o enfraquecimento das freguesias rurais por oposição ao crescente aumento populacional da zona urbana e periurbana;</li> <li>▪ Tendência de redução a um ritmo bastante assinalável dos efectivos no sector primário.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Requalificação da Zona Histórica;</li> <li>▪ Parque Urbano;</li> <li>▪ Ecopista do Dão;</li> <li>▪ Recuperação de aglomerados rurais;</li> <li>▪ Procura de casas para recuperação com fins de 2ª habitação ou instalação de empreendimentos de TER por parte de residentes noutros concelhos;</li> <li>▪ Modernização do comércio tradicional;</li> <li>▪ Procura de diversificação empresarial;</li> <li>▪ Aposta forte na promoção dos principais produtos locais;</li> <li>▪ Aposta na introdução de novos equipamentos;</li> <li>▪ Interesse na criação de pequenos Espaços industriais;</li> <li>▪ Aposta na modernização tecnológica.</li> </ul>	<b>Potencialidades</b>