



1.5 – Aglomerados e Áreas de Expansão Urbana

Para tratamento da informação relativa aos aglomerados e sua hierarquização, bem como às áreas de expansão urbana, recorreu-se às orientações constantes dos estudos para elaboração do PDM.

Assim, para uma informação e caracterização mais detalhada dos aglomerados atendeu-se aos relatórios dos Estudos Prévios nºs 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22 e 23 e aos relatórios "Hierarquização dos Aglomerados" e "Hierarquia da Rede Viária" cujo conteúdo irá integrar o Relatório Final do PDM e o seu Regulamento.

A metodologia utilizada para a selecção dos aglomerados com área(s) de expansão, tomou em linha de conta a hierarquia dos aglomerados (segundo a população, funções públicas e funções privadas) e as propostas, já aprovadas, do relatório "hierarquização dos Aglomerados".

A aprovação das propostas de localização de novos equipamentos e serviços e a sua implementação, já em curso, contribuiu também para a selecção dos aglomerados com área de expansão e para a sua classificação, ao reduzir o grau de incerteza quanto ao nível funcional dos aglomerados, num futuro próximo.

O relatório "Hierarquia da Rede Viária" foi tomado, igualmente, em consideração, dado que o grau de acessibilidade previsto para os principais aglomerados do concelho e a sua centralidade, em relação à área que servem, serão assegurados através da implementação da proposta de hierarquia da rede viária, que inclui um conjunto de obras de beneficiação, rectificação, pavimentação e construção de vias, por forma a satisfazer os diferentes níveis funcionais e de serviço, propostos nesse relatório, para as vias que é necessário percorrer entre aglomerados de níveis hierárquicos diferentes.

Finalmente, a classificação dos aglomerados, incluída naquele relatório, tem por objectivo agrupá-los de acordo com os condicionamentos e os regulamentos de construção que lhes serão aplicados, quer dentro do próprio perímetro, quer nas suas áreas de expansão.

Aglomerados com Área de Expansão - Critérios de Selecção

No concelho de Fafe encontravam-se referenciados, na fase de Estudos Prévios, 597 lugares e sítios.

A partir da localização deste conjunto de lugares e sítios, foram delimitados, nos Estudos Prévios, os perímetros de 236 aglomerados que integram a quase totalidade dos lugares identificados e da população do concelho, tendo-se incluído os restantes lugares na classe de isolados.



A selecção de um conjunto adequado de aglomerados com áreas de expansão devidamente localizadas e dimensionadas, contribuirá para o ordenamento do território, uma maior concentração populacional, melhor qualidade de vida e salvaguarda dos recursos naturais e de áreas ecologicamente sensíveis, se acompanhada de uma política urbanística e de solos que promova o desenvolvimento prioritário dos aglomerados com área de expansão e a implementação das áreas de expansão, através de Planos de Pormenor, que definam a edificabilidade dessas áreas.

A selecção de aglomerados com área de expansão observou dois grupos de condições:

- a)** Critério de prioridades entre os aglomerados;
- b)** Critérios de selecção de áreas consideradas adequadas à expansão urbana, junto aos aglomerados com área de expansão, escolhidos de acordo com o critério de prioridades estabelecido.

A ordem de prioridades definida para a selecção de aglomerados com área de expansão foi a seguinte:

- 1** - Cidade de Fafe
- 2** - Aglomerados Principais (*)
- 3** - Aglomerados Vizinhos dos Aglomerados Principais, como alternativa ou supletivamente a estas últimas.
- 4** - Aglomerados sedes de freguesia, como alternativa ou supletivamente, às prioridades 2 e 3.
- 5** - Outros Aglomerados, como alternativa ou supletivamente, às prioridades anteriores.

Nota 1- (*) Aglomerados Principais - Todos os aglomerados do concelho onde o número de Funções Públicas (Existentes + Propostas) é igual ou superior a 7 - "Hierarquização dos Aglomerados".

Os critérios de selecção das áreas de expansão urbana tomaram em linha de conta, simultaneamente, um conjunto de factores condicionantes e de factores positivos.

Como factores condicionantes consideraram-se:

- Protecção da Reserva Agrícola Nacional
- Protecção da Reserva Ecológica Nacional
- Protecção das Linhas de Água
- Protecção de Maciços e Núcleos Puros e Mistos Dominantes de Carvalhos e Outras Folhosas
- Salvaguarda de "Outros Solos Destinados a Fins Agrícolas"
- Protecção a Recursos Naturais



- Áreas sujeitas a servidão
- Salvaguarda das Vias Inter-Concelhias e Concelhias Fundamentais, Fora dos Perímetros dos Aglomerados

Como factores positivos consideram-se:

- Topografia do Terreno com Declives Suaves
- Boa Exposição Solar
- Bons Acessos e Boa Ligação ao Perímetro Actual do Aglomerado
- Disponibilidade Suficiente de Terrenos Aptos para a Construção
- Bom enquadramento paisagístico

Atendendo às características especiais da "Zona Turística de Caça" e da "Área Turística e Recreativa Envolvente à Barragem de Queimadela" onde os aglomerados são concentrados, rurais e de pequena dimensão e onde a população tem decrescido, na generalidade dos casos, considerou-se não justificável a delimitação de áreas de expansão, nestas áreas classificadas e na totalidade das freguesias de: Aboim, Felgueiras, Gontim, Pedraído, Queimadela e Várzea Cova.

Não foram também consideradas áreas de expansão nas freguesias rurais de Agrela e Ardegão, onde a população tem decrescido ou se tem mantido sensivelmente estacionária e onde a pressão de construção é praticamente nula.

Nas restantes 26 freguesias do concelho foram delimitadas áreas de expansão, cuja dimensão satisfará as necessidades de terrenos para construção até à data de revisão obrigatória do Plano Director Municipal.

Com área de expansão, para além da Cidade de Fafe, existem 17 Aglomerados Principais, 5 Sedes de Freguesia (não classificadas como Aglomerados Principais), e 19 outros aglomerados seleccionados complementarmente aos restantes.

Classificação dos Aglomerados

A classificação dos aglomerados tem objectivos múltiplos de caracterização, como por exemplo, agrupá-los de acordo com alguns dos seus atributos:

- a) dimensão - estrutura e tipologia da construção;
- b) número e tipo de funções urbanas (existentes e previstas);
- c) dinâmica própria dos aglomerados (processo de crescimento, fenómeno de produção de solo urbano e urbanizável, importância relativa da construção recente isolada e em loteamentos).



Pretende-se, com estas abordagens múltiplas da caracterização dos aglomerados, contribuir para uma certa sistematização do fenómeno urbano no concelho e de ponto de partida para diferenciação da regulamentação da construção, entre classes de aglomerados que disponham ou não de áreas de expansão.

Assim, foram seleccionados 42 aglomerados com área(s) de expansão, incluindo-se neste conjunto a cidade de Fafe, 17 Aglomerados Principais e 24 outros aglomerados.

De entre os aglomerados com área(s) de expansão, 21 aglomerados dispõem de áreas de expansão grandes, 15 dispõem de áreas de expansão médias e 6 dispõem de áreas de expansão pequenas.

Não considerando a cidade de Fafe, podemos classificar os restantes aglomerados do concelho, de acordo com a sua estrutura interna, em duas sub-classes:

- Aglomerados concentrados
- Aglomerados de baixa densidade

Os aglomerados concentrados são aglomerados rurais antigos com predomínio nítido de construção de tipo tradicional e foram classificadas como "núcleos rurais" no Relatório nº 25 - "Zonas de Defesa e Protecção do Património Arqueológico" -, dos Estudos Prévios do PDM de Fafe.

Os restantes aglomerados, de baixa densidade, apresentam-se, na maioria dos casos, fragmentados e mal estruturados, coexistindo a actividade agrícola com a função residencial, na mesma parcela de terreno ou em parcelas que se sucedem, intercaladamente, ao longo de troços de estrada e de vias locais transversais, que constituem os arruamentos do aglomerado.

Nos aglomerados de baixa densidade é frequente a inclusão de pequenos núcleos rurais concentrados de formação mais antiga onde a larga maioria das parcelas se encontra construída.

Como ponto de partida para a diferenciação da regulamentação e índices de construção entre aglomerados consideramos os seguintes quatro grupos de aglomerados (Ver mapa - anexo 5):

1º - Cidade de Fafe

2º - Aglomerados Principais Sub-Urbanos, com e sem área de expansão e Outros Aglomerados Sub-Urbanos, com área de expansão: Aglomerados nºs 13, 40, 72, 85, 91, 124, 190 e 11, 63, 75, 83, 92, 128, 129 e 192.

3º - Outros Aglomerados com área de expansão

4º - Aglomerados Rurais sem área de expansão

A cidade de Fafe, com as suas áreas de expansão urbana, corresponde ao primeiro grupo da classificação, claramente diferenciado dos restantes, com atributos, funções urbanas e dinâmica própria de crescimento e de concentração populacional, únicas no concelho e onde o fenómeno de produção de solo urbano e de diversificação e especialização das funções públicas e das funções comerciais também não têm igual.



Os aglomerados integrados no segundo grupo da classificação, localizados na vizinhança da cidade de Fafe, apresentam algumas características sub-urbanas e representam uma alternativa de residência e, em alguns casos, de localização de actividades do sector secundário e do comércio por grosso, em relação à cidade de Fafe.

No terceiro grupo desta classificação estão incluídos todos os restantes aglomerados com área de expansão, quer sejam Aglomerados Principais ou não.

Os atributos destes aglomerados são muito variáveis, nomeadamente, quanto à sua génese, estrutura interna, dimensão, população, funções e dinâmica própria.

Alguns destes aglomerados são recentes e resultaram de processos de construção em parcelas contíguas ou vizinhas, e/ou de processos de loteamento urbano que se foram interligando, enquanto que outros resultaram da colmatação entre núcleos rurais inicialmente diferenciados, através da edificação de novas construções e de loteamento que vieram preencher o espaço rural existente entre esses núcleos rurais mais antigos, apoiando-se na rede viária existente e, em alguns casos, em novas vias locais de ligação. As áreas de construção recente, em alguns destes aglomerados, são já bastante superiores às áreas dos núcleos rurais antigos cuja estrutura interna é geralmente mais concentrada.

Em relação aos aglomerados incluídos no quarto grupo podemos referir os Aglomerados Principais nºs 4, 114, 205 e 226, que não dispõem de áreas de expansão, pelas razões já apontadas, e os restantes aglomerados, sem áreas de expansão, todos eles rurais, alguns deles concentrados de construção tradicional e outros de baixa densidade.

No Quadro nº 2 as áreas de expansão estão agregadas de acordo com os grupos A, B, C e D de classificação dos aglomerados com área de expansão.

O grupo A, corresponde ao 1º grupo anteriormente referido; o grupo B, corresponde ao 2º grupo anteriormente referido; o grupo C e o grupo D correspondem, no seu conjunto, ao 3º grupo anteriormente referido, com a seguinte distribuição:

Grupo A - Cidade de Fafe

Grupo B - Aglomerados Principais Sub-Urbanos e Aglomerados Complementares Sub-Urbanos (Nºs 13, 40, 63, 72, 75, 83, 91, 92, 124, 128, 129190 e 192)

Grupo C - Restantes Aglomerados Principais e Aglomerados Complementares (Nºs 26, 37, 50, 96, 97, 135, 136, 147, 152, 186, 189, 206 e 216)

Grupo D - Restantes Aglomerados com Área de Expansão

Nota 2 - Considera-se Aglomerado Complementar aquele aglomerado que desempenha uma função complementar ou alternativa, em relação a outro aglomerado de nível hierárquico superior que lhe fica próximo, na oferta de solo urbano ou urbanizável.



Quadro nº 5

Distribuição das Áreas de Expansão Urbana (AE)

AGLOMERADOS	AE (Ha)	AE (%)
Cidade de Fafe	99,6	30,1
Grupo B	105,1	31,7
Grupo C	78,7	23,8
Grupo D	47,8	14,4
TOTAL	331,2	100,0

Da análise do Quadro nº 5 podemos observar que os critérios adoptados para selecção dos aglomerados com área de expansão, bem como a superfície das áreas delimitadas, em cada grupo de aglomerados, permitiu adequar a dimensão das áreas de expansão e respectiva distribuição geográfica, às necessidades.

Assim, a área de expansão correspondente à cidade de Fafe e aos aglomerados sub-urbanos é superior a 60% da área total de expansão.

Os restantes aglomerados principais e seus complementares disporão de 23,8 % da área total de expansão, distribuindo-se os restantes 14,4 % da área de expansão por um conjunto de 12 aglomerados dispersos no concelho.

De acordo com os critérios estabelecidos foram definidos três graus de prioridade para a implementação de áreas de expansão, adjacentes aos seguintes grupos de aglomerados:

1ª Prioridade

Inclui a Cidade de Fafe e os Aglomerados Principais Sub-Urbanos (Aglomerados nº 13, 40, 72,91, 124 e 190)

2ª Prioridade

Inclui os Aglomerados Complementares Sub-Urbanos (Aglomerados nº 11, 63, 83, 92,128, 129 e 192) e Aglomerados Principais, não Sub-Urbanos, que apresentam um número de construção recente significativa e boas potencialidades para o crescimento futuro nºs (50, 97, 136, 189 e 216).

3ª Prioridade

Inclui outros Aglomerados com a área (s) de expansão, grande (s) ou médio (s) (Aglomerados nºs 33, 105, 139, 152, 169, 175, 202, 206 e 235)

Os restantes 14 Aglomerados, com área de expansão, não incluídos nos três grupos anteriores dispõem de área (S) de expansão de média (s) (nºs. 37, 69, 70A, 78, 96 e 147), ou pequena (s) (nºs. 26, 64, 75, 122, 135, 137, 186 e 227). Algumas destas áreas encontra-se parcialmente construídas e infra-estruturas.



Assim, considera-se que a concentração populacional na freguesia de Fafe é notória devido à deslocação da população das zonas mais rurais do concelho localizadas a Norte, para a cidade. É um fenómeno que se tem verificado desde 1981 e que se tem vindo a agravar na última década.

Atento a estes fenómenos, o PDM do concelho de Fafe irá perspectivar a necessidade de reservar terrenos para futuras localizações de equipamentos de ensino de acordo com a previsão das áreas de expansão nele definidas.

Na zona Sul da cidade, os equipamentos educativos projectados darão resposta à expansão urbana daquela área da cidade, num horizonte imediato, podendo vir a ser necessária a sua ampliação em função do possível crescimento que aquela área poderá vir a ter.

Os actuais edifícios escolares existentes nas freguesias envolventes à cidade, asseguram as actuais necessidades para os próximos dez anos, pela análise do ordenamento territorial previsto para o PDM.

Especificidades de povoamento

A informação relativa à caracterização do Povoamento do concelho de Fafe foi retirado dos Relatórios do PDM.

No concelho de Fafe foram identificados e cartografados 533 lugares e ainda 64 sítios com referência toponímica.

Os lugares identificados correspondem aos agregados populacionais referenciados nos Recenseamentos Populacionais de 1960, 1970 e 1981 como "lugares".

No censo de 1981 foram referenciados 317 lugares, com 40348 habitantes e dados como isolados 5480 habitantes.

Dos 317 lugares recenseados, 22 foram-no pela primeira vez, em 1981.

Da análise da evolução da distribuição da população residente no concelho, de 1960 a 1981, destaca-se o aumento do número médio de habitantes por lugar, o aumento da importância relativa da população concentrada em lugares com 500 ou mais habitantes, e, simultaneamente, o aumento do número de isolados.

As áreas mais densamente povoadas no concelho correspondiam, em 1981, à freguesia de Fafe com 11713 habitantes e densidade igual a 1562 hab/Km², seguida das freguesias de Medelo, S. Romão de Arões, Golães, Antime, Cepães e Fornelos que formavam, em torno da cidade de Fafe, um anel com 10607 habitantes e densidade média igual a 445 hab/Km².



Destacavam-se ainda, com uma densidade populacional superior à média concelhia (219 hab/Km²), as freguesias de Regadas, Vinhós, St^a. Cristina de Arões, Paços e S. Martinho de Silves, que envolvem as freguesias anteriores, com uma densidade média igual a 305 hab/Km².

A maior densidade populacional média, observada nestas freguesias, resultou do fenómeno de concentração populacional na cidade de Fafe e, a partir desta, ao longo dos principais eixos viários que a servem, nomeadamente: EN 206 e EM 605, no sentido de Guimarães; EN 207, para Norte, por Fornelos em direcção a Paços e Vinhós e, para Sul, para Antime; EM 607, no sentido de Cepães e EN 311 e EM 612, no sentido de Medelo-Estorãos.

Observava-se também, na zona Sul do concelho, uma área de concentração populacional ao longo da EN 207 e EM 617, nas freguesias de S. Martinho de Silves e de Regadas.

O fenómeno de concentração populacional, observado em algumas áreas do concelho, é bastante mais significativo que o sugerido pela simples análise da evolução populacional dos lugares e das densidades populacionais médias das freguesias e resulta da aglutinação de lugares através da edificação de novas construções e de loteamentos que vieram preencher o espaço rural existente entre eles.

Estes fenómenos, de aglutinação de lugares, assume particular significado nas freguesias vizinhas da cidade de Fafe.

Partindo da localização dos 533 lugares e 64 sítios, identificados no concelho, da implantação das novas construções licenciadas e dos loteamentos urbanos aprovados, foram delimitados 239 aglomerados que integram a quase totalidade dos lugares e sítios referenciados.

Os aglomerados, assim definidos, foram hierarquizados de acordo com a população residente, as funções públicas e as funções privadas de que dispõem.

O estudo de hierarquização permitiu detectar uma forte correlação entre o quantitativo populacional dos aglomerados de maior dimensão e o número de funções públicas e privadas neles existentes.

A análise comparativa dos níveis hierárquicos obtidos para cada aglomerado, através dos três critérios, fez também realçar as carências de equipamentos, as insuficiências de planificação sectorial e intersectorial na instalação de equipamentos públicos, serviu de referência para a definição de uma nova hierarquia dos aglomerados e da rede urbana e contribuiu para a compatibilização e adequação das funções públicas, a cada aglomerado, através de critérios de acessibilidade, de tipologias de povoamento e de população de base a servir, estabelecidas para cada equipamento público.