PDM Vila do Conde - Estudos de enquadramento e caraterização

Dinâmica Territorial
parte 2 - Dinâmica da Edificação

ÍNDICE

DINÂMICA DA EDIFICAÇÃO 5

1.1 Âmbito, metodologia e objetivos 5

1.2 Material de base para a elaboração das análises 6

a) Zonamento do PDM - Carta 1 10

1. Dimensão e configuração dos perímetros urbanos e zonas de expansão propostos; 10

2. Situação atual quanto à área ocupada/desocupada dos perímetros urbanos 15

b) Variação da edificação por freguesia – Carta 2 19

3. Taxa de crescimento do edificado relativa ao preexistente 19

c) Dinâmica de ocupação do zonamento do PDM - Carta 3 23

4. Dinâmica de edificação verificada nos núcleos consolidados e nas zonas de expansão (zonas com baixa densidade de ocupação) desde 2000 até à atualidade 23

d) Edificação fora dos Perímetros Urbanos – Carta 4 26

5. Caraterização dos edifícios construídos fora dos perímetros urbanos 26

e) Edificação em zonas de ação de planeamento – Carta 5 29

6. Dinâmica nas áreas do Plano de Ordenamento da Orla Costeira e da Paisagem Protegida do Litoral de Vila do Conde 29

7. Caraterização das ações de planeamento e dos processos de suspensão do PDM 29

Data da elaboração do Relatório:	janeiro de 2013	Francisco Faria
Data da última revisão:	março de 2016	Francisco Faria

DINÂMICA DA EDIFICAÇÃO

1.1 Âmbito, metodologia e objetivos

A análise que se pretende efetuar procura caracterizar a forma como se tem processado a ocupação do território no concelho de Vila do Conde no que concerne à expansão dos núcleos urbanos, às variações verificadas nos perímetros das manchas agrícolas e florestais, interpretando simultaneamente a influência das ações de planeamento no balizamento destes fenómenos.

Incide sobretudo nas mudanças verificadas nas duas últimas décadas, período no qual o Plano Diretor Municipal teve um papel primordial no enquadramento espacial e legal da urbanização. O PDM é o plano de maior abrangência do concelho, com efeitos sobre toda a área do concelho e a quase totalidade das ações e procedimentos que tenham como objeto a construção.

Ações de âmbito local, mas com impacto relevante no território, tais como planeamento de pormenor ou obras de grande dimensão, serão também objeto de observação.

Procura-se, no desenvolvimento do trabalho, compilar e disponibilizar a informação cartografada e quantificada existente em mapas e quadros que possam ser utilizados em posteriores estudos ou trabalhos de planeamento.

A análise a realizar à edificação, ao desenvolvimento dos aglomerados, às mudanças no espaço natural e às dinâmicas de intervenção no território deverá orientar-se para os seguintes objetivos:

Objetivo 1 – Capacidade de expansão dos aglomerados

Identificação das áreas urbanas ocupadas e disponíveis, sua caracterização e quantificação. Agrupamento e classificação das áreas de expansão por tipos, análise do seu comportamento recente para orientação de futuras propostas de localização e dimensionamento das zonas de expansão dos aglomerados.

Objetivo 2 – Consolidação / dispersão

Averiguar onde e como a construção recente tende no sentido da consolidação das estruturas urbanas ou no sentido da sua dispersão; Identificação das manchas de expansão dos aglomerados e análise da sua localização face às manchas consolidadas (no interior / adoçadas / afastadas).

Objetivo 3 – Dinâmica de planeamento e gestão

Identificar as principais ações de planeamento e gestão implementadas na vigência do PDM, nomeadamente elaboração de planos, intervenções em UOPG, implementação de grandes projetos.

Analisar o modo como se processou a sua articulação e a capacidade do PDM de assimilar / orientar as ações de gestão do território.

1.2 Material de base para a elaboração das análises

Para a elaboração das cartas e quadros necessários às análises, será utilizada a informação disponível à escala do concelho, existente ou elaborada para o efeito, nomeadamente as seguintes Bases de Dados (BD):

BD1 – Edificado 2011

Shapefile dos edifícios do concelho originária da Cartografia 2002 da Edinfor, tratada com a identificação dos edifícios de reduzida relevância e com a identificação de 3 períodos de construção: até 1979, entre 1979 e 2000 e após 2000.

BD2 - Perímetros PDM95 ajustados

Mancha dos espaços urbanizáveis do PDM95 redesenhados em formato digital e ajustados no âmbito dos trabalhos em curso de delimitação da RAN.

BD3 – Aglomerados populacionais

Mancha das áreas urbanas consolidadas elaborada para o Plano Concelhio de Defesa da Floresta Contra Incêndios, feita para dois períodos, com base no edificado atual e no existente em 2000.

BD4 – Manchas florestais

Manchas das áreas florestais e áreas agricultadas delimitadas em dois períodos, 1991 para carta base do PDM95 e em 2008 para o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

BD5 – Ações de planeamento

Limites dos planos elaborados para o território do concelho e das intervenções de dimensão relevante.

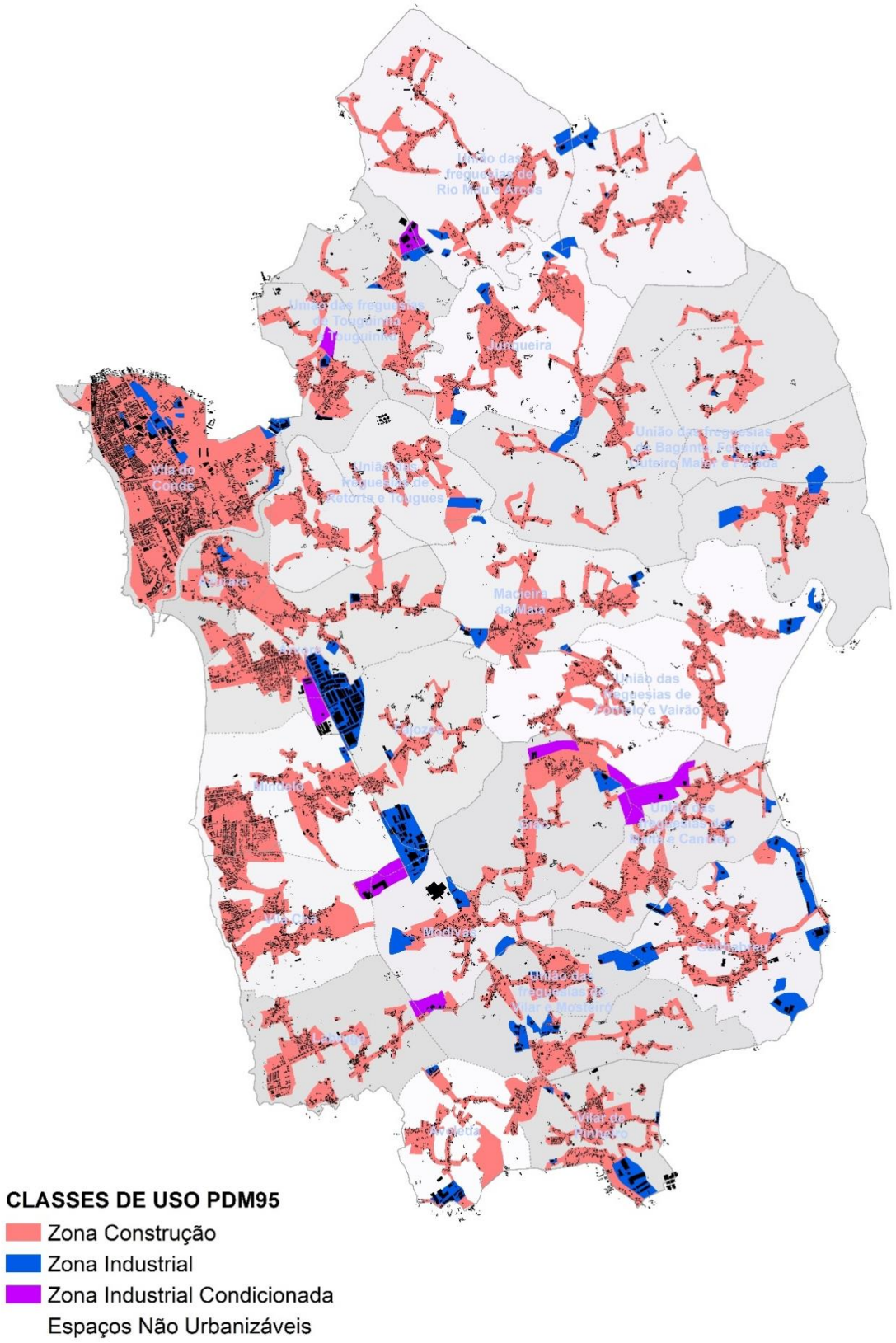
Para além das cartas desenhadas ou tratadas especificamente para o trabalho, foi usada a informação organizada no Sistema de Informação Geográfica municipal, nomeadamente:

- a carta Edinfor à escala 1/2000 de 2002;
- os ortofotomapas de 2000, 2008 e 2010;

— a carta militar 1/25.000 de 1948;
— a carta da DGOT 1/10.000 de 1979;
— a BD Processos, de registo do licenciamento municipal;

As unidades territoriais adotadas no estudo correspondem às freguesias do anterior mapa administrativo do concelho, de forma a ter-se uma grelha comum nas análises em que se recorre a comparações entre épocas. A desagregação em trinta unidades favorece também a interpretação das particularidades das diferentes zonas do concelho e a leitura das respetivas tendências de evolução.

Carta 1A – distribuição dos espaços urbanos e urbanizáveis do PDM95



a) Zonamento do PDM - Carta 1

1. Dimensão e configuração dos perímetros urbanos e zonas de expansão propostos;

A carta de zonamento elaborada para o Plano Diretor Municipal em vigor (PDM95) e o articulado do regulamento a ela associado estabelecem três classes de Espaços – **Urbanos ou Urbanizáveis**, **Industriais** e **Não Urbanizáveis** – que se subdividem em diversas subclasses.

Num primeiro trabalho do presente estudo foi quantificada a área destinada a cada classe de uso por freguesia (situação representada na Carta 1A).

As subclasses que integram os grandes grupos dos espaços urbanos – Zonas de Construção Tipo 1, 2 e 3 e Zona de Equipamento - e dos espaços não urbanizáveis - Áreas de Ocupação Condicionada, Reserva Agrícola Nacional, Reserva Ecológica Nacional e Áreas Agroflorestais e de Enquadramento - quantificaram-se agrupadas. Mantiveram-se autónomas as **Zonas Industriais** (ZI) e as **Zonas Industriais Condicionadas** (ZIC) dado que o seu estatuto define as ZI como espaços com a edificabilidade garantida *à priori* e as ZIC têm a capacidade construtiva dependente de prévia apreciação, o que as aproxima assim dos espaços não urbanizáveis no que se refere à capacidade para a edificação[1].

Os resultados da quantificação são expostos no primeiro gráfico, onde se tem uma comparação entre as áreas totais das localidades (altura total das barras) e a parte do seu território afeta a zonas de construção e a zonas industriais.

Os dois gráficos seguintes referem-se apenas às zonas de construção e comparam a sua dimensão com a área da freguesia e com a população [2].

[1] O Regulamento do PDM vocaciona as Zonas Industriais Condicionadas para operações de conjunto, estabelecendo no seu artigo 47º, ponto 2, que a construção netas áreas é precedida da elaboração de um plano de pormenor ou de um estudo de conjunto. Trata-se assim de espaços para os quais reconhece a potencialidade para o uso industrial ou de armazenagem, mas com a salvaguarda de garantirem uma perspetiva de conjunto e um maior cuidado na organização urbanística.
As Áreas de Ocupação Condicionada diferem destas por admitir a edificação isolada (neste caso, para vários usos), privilegiando a redução da densidade e fazendo depender a edificabilidade, no caso das indústrias, do prévio reconhecimento do seu interesse socioeconómico.

[2] As unidades territoriais adotadas no estudo correspondem às freguesias do anterior mapa administrativo do concelho, de forma a poder efetuar-se comparações entre épocas, nos capítulos que abordam as ocupações do território numa perspetiva dinâmica. A desagregação em trinta unidades favorece também a leitura das tendências de evolução e a interpretação das particularidades das diferentes zonas do concelho.
Por regra, adota-se a denominação "freguesia" como denominação geral da unidade territorial adotada ou quando se faz referência a freguesias que se mantiveram individualizadas e a denominação "localidade" quando a referência inclui antigas freguesias que se encontram atualmente integradas em uniões de freguesias.

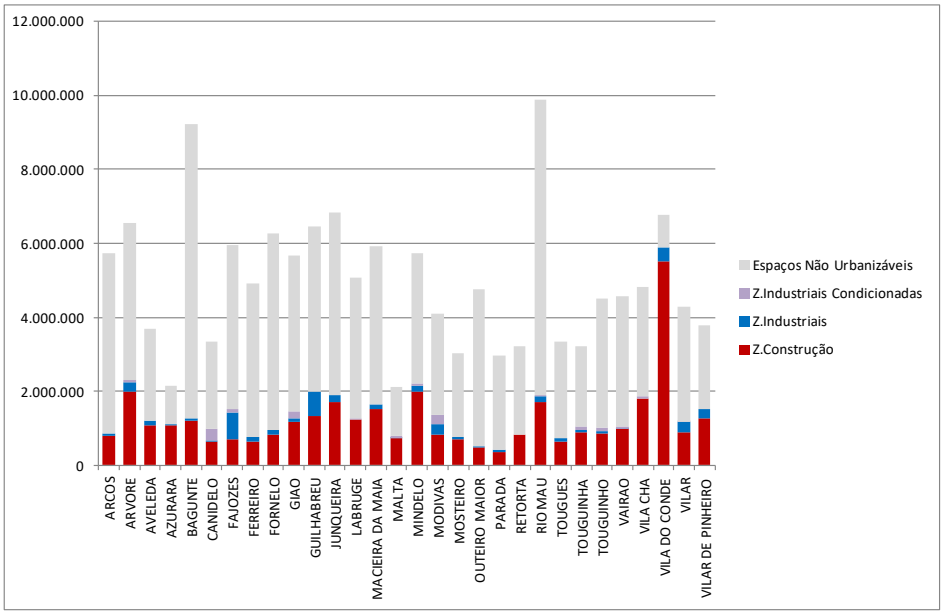


Gráfico 1 - Distribuição da área da freguesia pelas classes de uso

Do gráfico resultante, constata-se:

a) Todas as localidades dispõem de áreas para indústria, com exceção de Retorta;

b) Labruge e Vila Chã não têm ZI efetivas, apenas ZIC;

c) Todas as localidades têm áreas de construção de dimensão relacionada com o seu território; as Zonas de Construção são superiores a 30% da área da localidade na faixa mais urbana do litoral (V.Conde/Azurara/Árvore./Mindelo/V.Chã) e são inferiores a 18% no interior Norte (R.Mau/Arcos/Bagunte/Outeiro Maior/Parada/Fornelo);

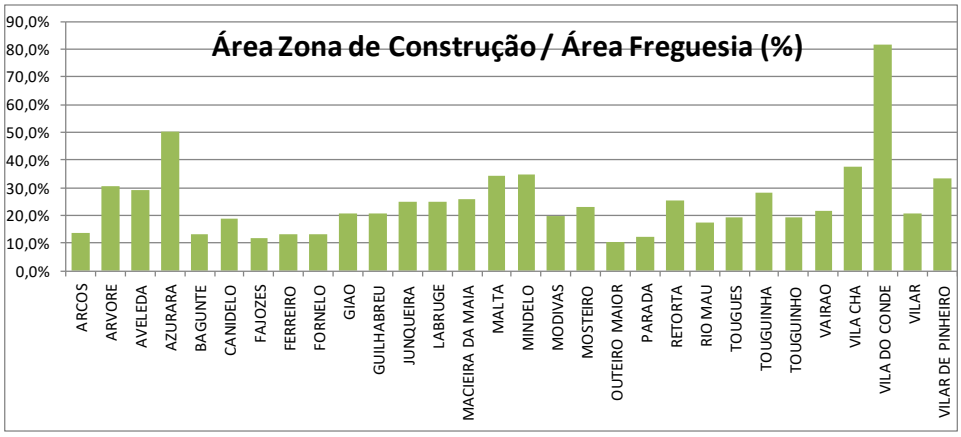


Gráfico 2 - Percentagem da área da freguesia ocupada por Zonas de Construção

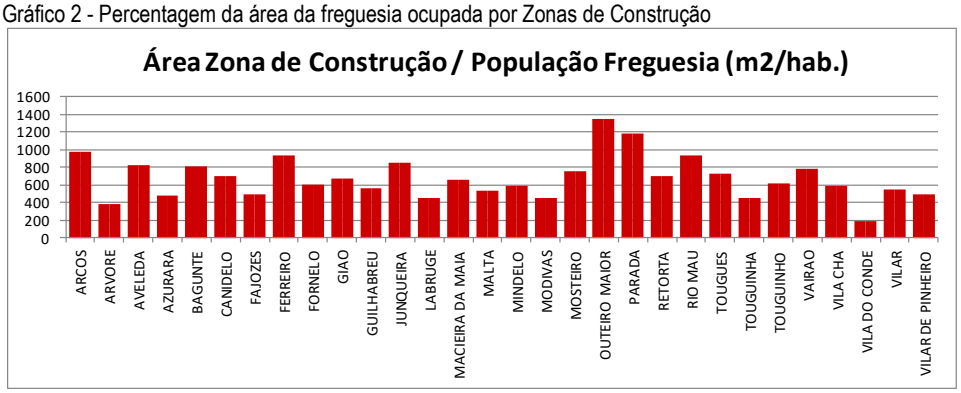
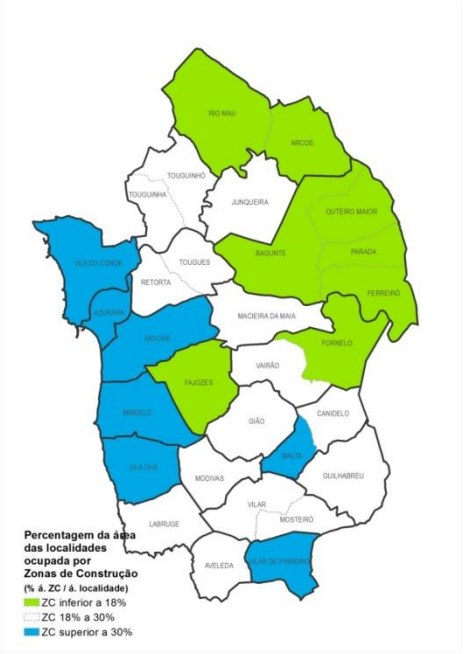
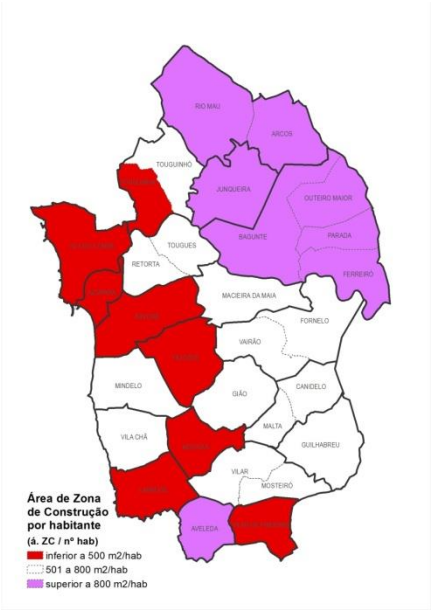


Gráfico 3 - Área média de zona de construção por habitante



Cartograma 1 - Peso relativo das Zonas de Construção na área total das freguesias



Cartograma 2 - Dimensão das Zonas de Construção disponíveis nas freguesias relativa ao nº de habitantes()

Relacionando a área disponível para construção com a população da respetiva localidade encontramos a seguinte ordenação:

a) Maiores áreas urbanas por habitante (>800m2/hab.):

1) Outeiro Maior
2) Parada
3) Arcos
4) Ferreiró
5) Rio Mau
6) Junqueira
7) Aveleda
8) Bagunte

b) Menores áreas urbanas por habitante (<500m2/hab.):

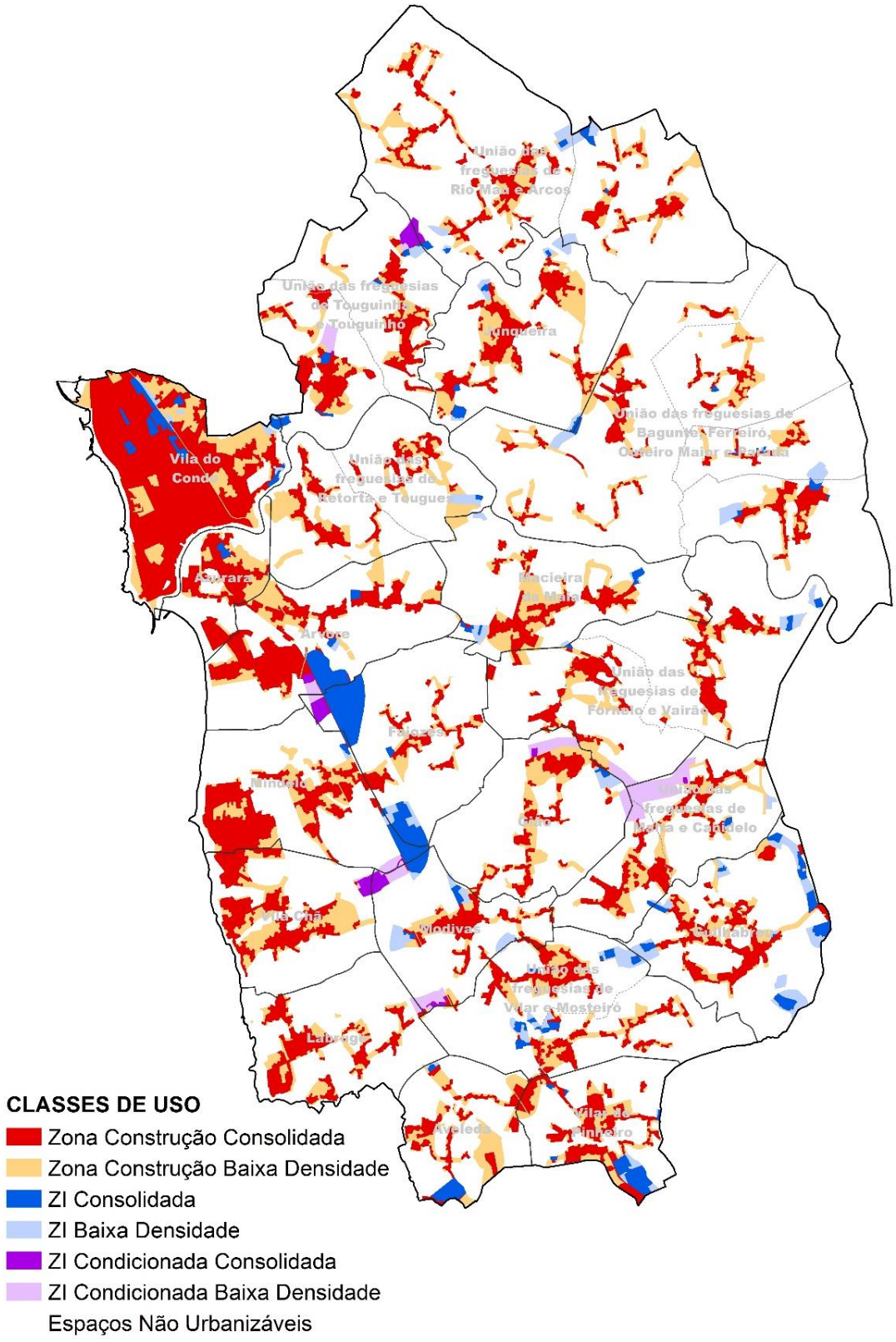
9) Vila do Conde
10) Árvore
11) Labruge
12) Touguinha
13) Modivas
14) Azurara
15) Fajozes
16) Vilar do Pinheiro

— Maiores áreas por habitante correspondem ao interior Norte. Aveleda aparece neste conjunto graças à distorção causada pela contabilização da área do aeroporto na Zona de Construção;

— Menores áreas por habitante correspondem ao eixo atravessado pela EN13 + Touguinha;

Constata-se uma relação entre a área disponibilizada e as tipologias dominantes, encontrando-se uma maior área por habitante nas zonas dominantemente de habitação isolada e uma menor área por habitante nas zonas com maior presença de multifamiliar.

Carta 1B – Ocupação dos Perímetros Urbanos do PDM95



2. Situação atual quanto à área ocupada/desocupada dos perímetros urbanos

Num segundo passo da análise à distribuição e dimensão das classes de uso do atual PDM, foi feita a distinção, dentro de cada classe, entre as áreas que apresentam ocupação efetiva (os espaços urbanos) e as que se encontram ainda desocupadas (ou espaços urbanizáveis).

Para o efeito foi utilizada a delimitação dos Aglomerados Populacionais elaborada para o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios [3], a qual se sobrepôs aos Perímetros do PDM95.

Deste cruzamento resultou a subdivisão de cada uma das três classes de uso em **consolidadas** ou com **baixa densidade de ocupação**, exposta no Carta 1B**.** Os resultados quantitativos apresentam-se no gráfico 4 para a totalidade das classes e, em destaque para as zonas de construção, no gráfico 5.

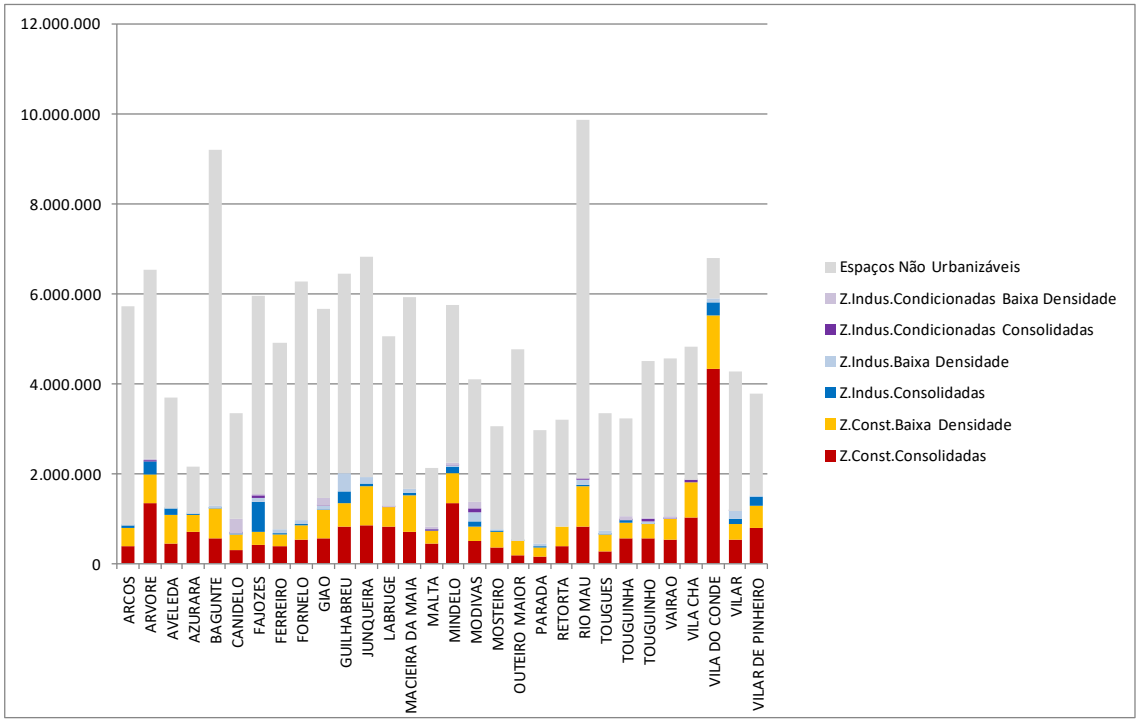


Gráfico 4 - Quantificação dos Espaços Urbanos consolidados e dos E. U. com baixa densidade de ocupação -

3 O PMDFCI tem como uma das peças integrantes a carta dos Aglomerados Populacionais, ou áreas edificadas consolidadas, estabelecendo uma metodologia para sua elaboração. O presente estudo adota esta delimitação das áreas consolidadas, que toma como base os "conjuntos de edifícios contíguos ou próximos, distanciados entre si no máximo de 50m e com 10 ou mais fogos, constituindo o seu perímetro a linha poligonal fechada que, englobando todos os edifícios, delimite a menor área possível". A metodologia estipulada refere também que nos Equipamentos Coletivos se inclua, para além do perímetro dos edifícios, o perímetro do recinto em que se situam.

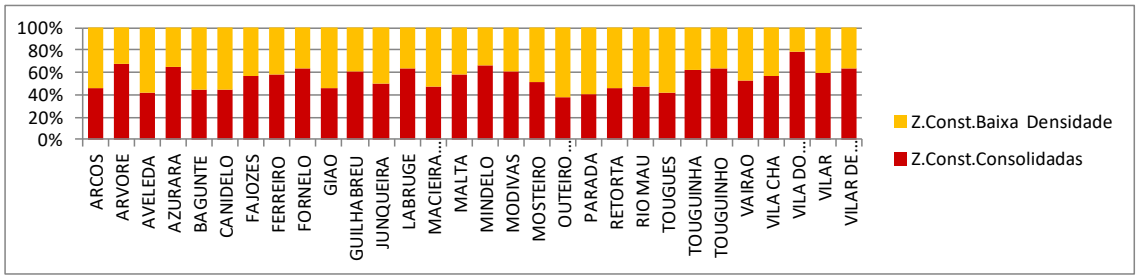


Gráfico 5 - Percentagem das Zonas de Construção (Z. Tipo 1, 2 e 3 + Z. Equip.) consolidadas e com reduzida ocupação

Como dados a retirar da observação dos valores, temos:

c) Todas as localidades dispõem de áreas significativas para expansão urbana;

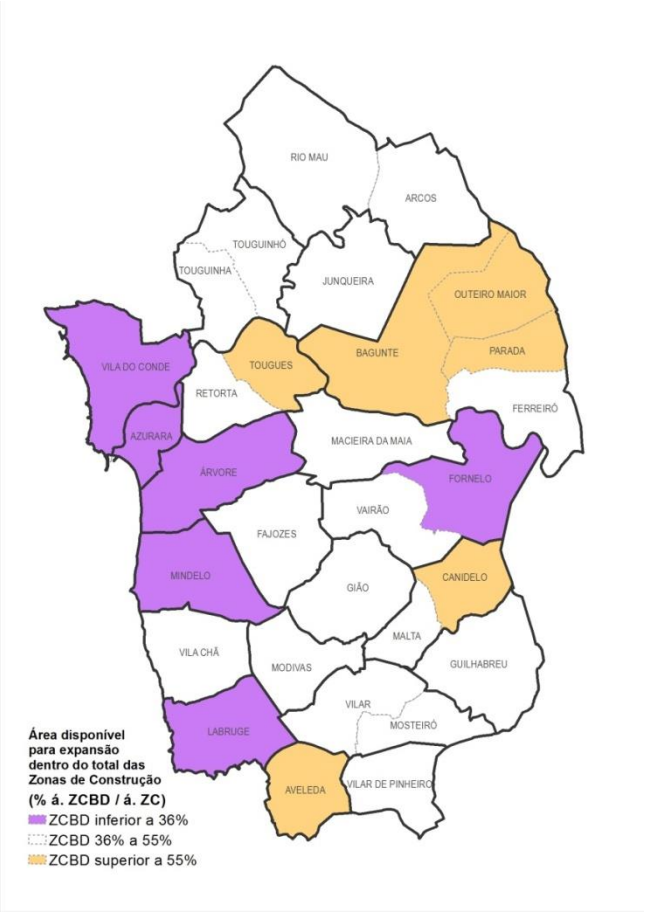
d) Localidades com maiores áreas relativas para crescimento urbano, zonas de construção de baixa densidade (ZCBD), situadas entre 55% e 62% do total das Zonas de Construção):

17) Outeiro Maior
18) Parada
19) Aveleda
20) Tougues
21) Canidelo
22) Bagunte

e) Localidades com menores áreas relativas para crescimento urbano (ZCBD de 22% a 36% do total de Zonas de Construção):

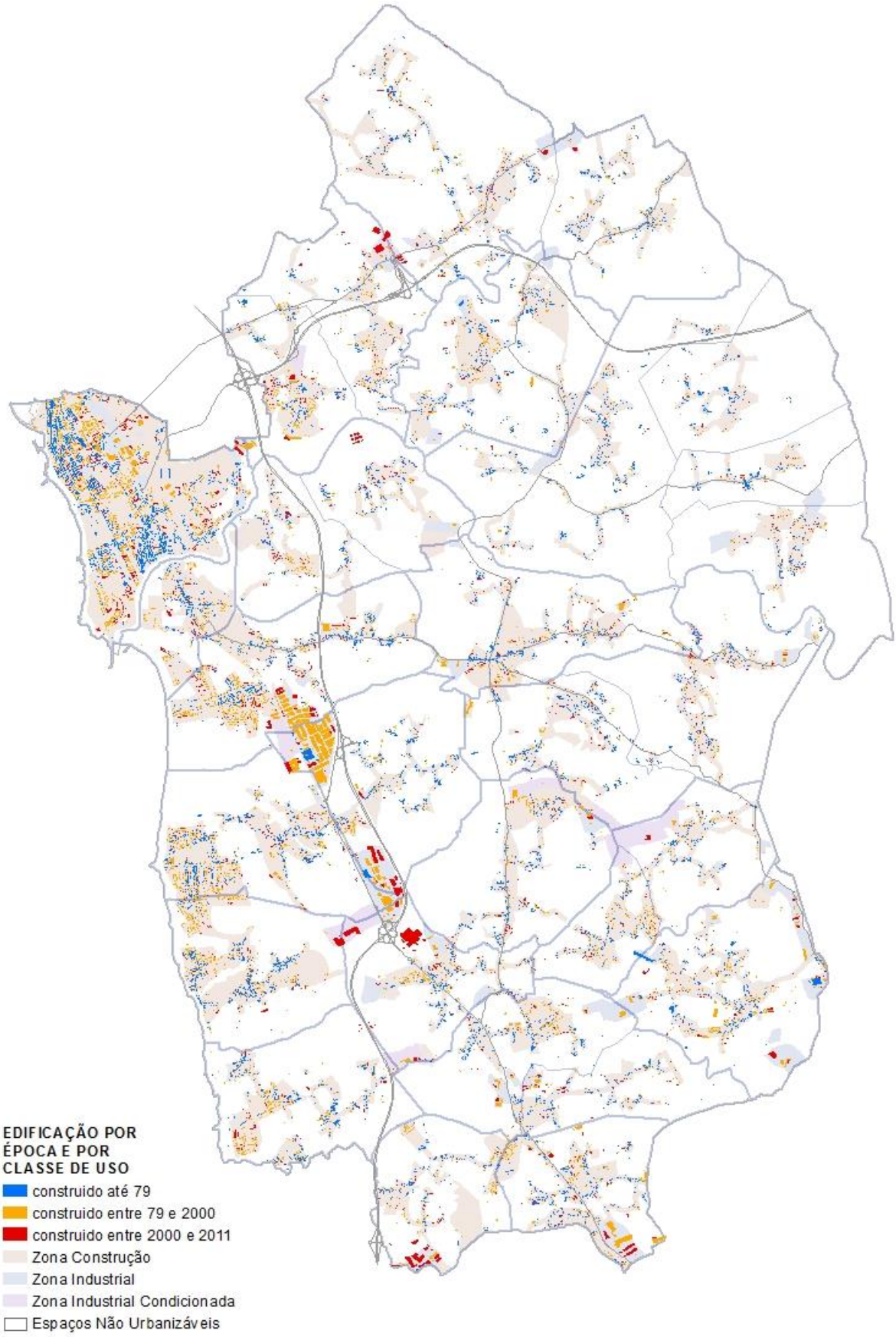
23) Vila do Conde
24) Árvore
25) Mindelo
26) Azurara
27) Labruge
28) Fornelo

— As zonas de praia apresentam maiores índices de preenchimento dos perímetros urbanos; Vila Chã fica fora deste grupo por ter previstas duas manchas de expansão de grande dimensão, situadas entre a Igreja e a praia dos pescadores, que não tiveram ocupação efetiva;
— Fornelo surge como situação atípica no interior, o que se deve possivelmente ao relevo, que terá imposto limites mais apertados para as manchas para expansão urbana a frentes lineares de via.



Cartograma 3 - Dimensão relativa das áreas disponíveis para expansão urbana no total das Zonas de Construção.

Carta 2 - Distribuição dos novos edifícios por época de construção



b) Variação da edificação por freguesia – Carta 2

3. Taxa de crescimento do edificado relativa ao preexistente

Os quadros e gráficos seguintes mostram o crescimento do edificado ocorrido entre 2000 e 2011, comparando, em termos percentuais, o que foi edificado nesta década com o que se encontrava construído até à data início, 2000.

Foram considerados os edifícios relevantes, ou seja, excluíram-se as edificações precárias ou amovíveis, pequenas construções para infraestruturas e outras edificações similares.

A contabilização no total do perímetro da freguesia e total das construções revela a importância dos grandes edifícios – industriais, comerciais, de equipamento- no total da edificação, dada a utilização do parâmetro "área de implantação". Em 4 das 6 localidades com crescimento superior a 30%, este valor é atingido quase exclusivamente por influência de um só edifício ou conjunto: Modivas (Lactogal/Nassica), Aveleda (Zona Industrial de Aveleda), Tougues (ETAR) e Touguinha (Pólo Industrial do Nó da A7).

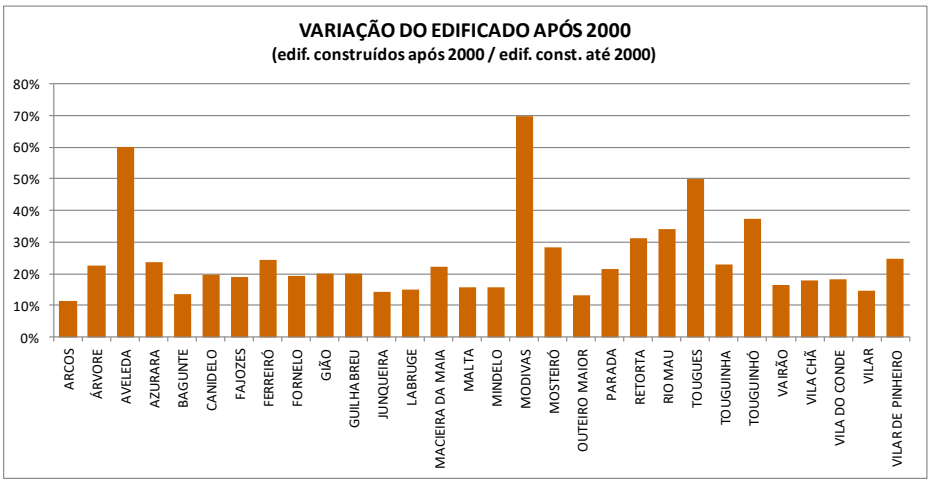


Gráfico 6 - Percentagem de novos edifícios na freguesia (por área de implantação) relativa aos construídos antes de 2000

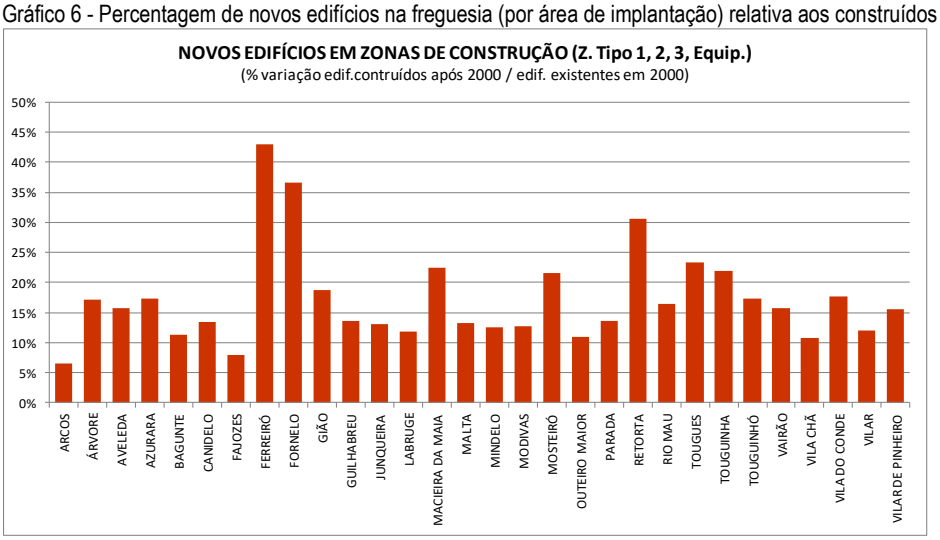


Gráfico 7 - Percentagem de novos edifícios construídos em Zonas de Construção relativa aos construídos antes de 2000

Por forma a podermos alhear-nos desta distorção causada pelos grandes edifícios e para alcançar uma melhor perceção da dinâmica do processo corrente de urbanização, foi repetida a contabilização apenas para as zonas residenciais (Gráfico 7 e Tabela 8), constatando-se:

f) Com crescimentos acima de 20% surgem as localidades adjacentes à margem Sul do Ave: Retorta/Tougues/Macieira da Maia/Ferreiró/Fornelo, a que se anexa Touguinha, na margem Norte.

g) Com crescimentos inferiores a 17% encontramos o núcleo do interior norte (Junqueira/Arcos/Bagunte/Outeiro Maior), algumas localidades do interior sul (Vairão/Malta/Vilar) e Mindelo e Labruge no litoral. Este grupo das localidades com menor crescimento coincide quer na contabilização feita no perímetro total da localidade quer na contabilização feita apenas nas Zonas de Construção (Tipo 1, 2 e 3) e de Equipamento.

- Depreende-se uma mudança significativa do ritmo de expansão da habitação de praia, sobretudo quando comparada o período anterior: a reduzida expansão em Mindelo e Labruge, aparece por comparação com a grande mancha de construção formada até 2000, fruto do crescimento acentuado ocorrido nos anos 80 e 90.
- A reduzida taxa de crescimento da Junqueira e as elevadas taxas de crescimento na margem sul do Ave revelam idênticas mudanças de comportamento, resultantes de se estar a tratar um parâmetro comparativo –o ritmo da década de 2000 comparado ao de décadas anteriores. Ou seja, localidades que antes ficaram à margem de fenómenos de expansão são agora objeto de loteamentos e de incrementos significativos da edificação.
- Crescimentos à volta de 10% em localidades rurais mostram a estabilidade do seu modelo de ocupação e explicam a preservação dos seus traços identitários e da sua paisagem.

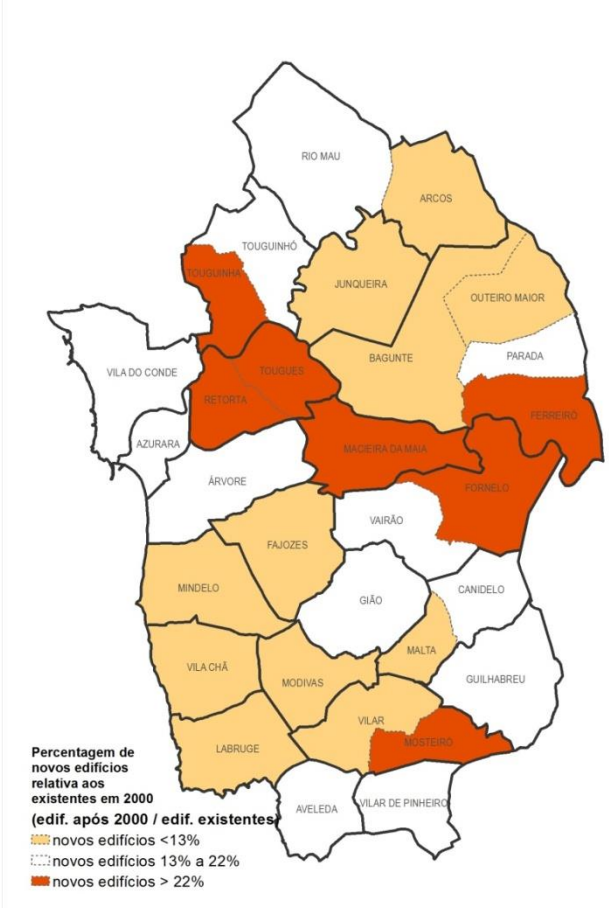
CRESCIMENTO DO EDIFICADO total de edifícios - total do perímetro da freguesia			
	edifícios existentes em 2000	edifícios construídos após 2000	variação
ARCOS	113.274	12.891	11%
OUTEIRO MAIOR	58.453	7.740	13%
BAGUNTE	156.219	21.345	14%
JUNQUEIRA	214.150	30.970	14%
VILAR	166.742	24.609	15%
LABRUGE	210.982	31.857	15%
MINDELO	359.267	56.418	16%
MALTA	96.091	15.248	16%
VAIRÃO	127.391	20.803	16%
VILA CHÃ	263.136	46.889	18%
VILA DO CONDE	1.073.402	194.385	18%
FAJOZES	421.560	80.115	19%
FORNELO	121.124	23.225	19%
CANIDELO	82.033	16.314	20%
GIÃO	141.115	28.468	20%
GUILHABREU	260.568	52.626	20%
PARADA	38.890	8.383	22%
MACIEIRA DA MAIA	174.643	38.764	22%
ÁRVORE	422.230	95.481	23%
TOUGUINHA	147.587	33.758	23%
AZURARA	118.663	27.967	24%
FERREIRÓ	66.532	16.326	25%
VILAR DE PINHEIRO	241.617	59.854	25%
MOSTEIRÓ	87.737	24.879	28%
RETORTA	77.055	24.102	31%
RIO MAU	197.497	67.291	34%
TOUGUINHÓ	124.235	46.284	37%
TOUGUES	61.860	30.998	50%
AVELEDA	109.562	66.003	60%
MODIVAS	149.245	104.431	70%

Tabela 1 - Taxa de crescimento no total da freguesia
03 edificado_ate_2000_e_ate_2011_por_freguesia.xlsx

CRESCIMENTO DO EDIFICADO em Zonas de Construção (Tipo 1, 2, 3 e Z. Equipam.)			
	edifícios existentes em 2000	edifícios construídos após 2000	variação
ARCOS	86.446	5.618	6%
FAJOZES	97.651	7.764	8%
VILA CHÃ	251.654	27.360	11%
OUTEIRO MAIOR	42.248	4.634	11%
BAGUNTE	126.494	14.250	11%
LABRUGE	190.645	22.766	12%
VILAR	121.362	14.679	12%
MINDELO	313.932	39.577	13%
MODIVAS	106.094	13.459	13%
JUNQUEIRA	158.312	20.724	13%
MALTA	91.999	12.155	13%
CANIDELO	63.015	8.508	14%
GUILHABREU	155.854	21.188	14%
PARADA	29.286	3.987	14%
VILAR DE PINHEIRO	157.403	24.394	15%
AVELEDA	88.004	13.866	16%
VAIRÃO	102.583	16.164	16%
RIO MAU	162.934	26.859	16%
ÁRVORE	296.734	50.736	17%
TOUGUINHÓ	87.320	15.072	17%
AZURARA	111.956	19.374	17%
VILA DO CONDE	1.004.435	178.463	18%
GIÃO	112.241	21.094	19%
MOSTEIRÓ	71.345	15.443	22%
TOUGUINHA	103.188	22.677	22%
MACIEIRA DA MAIA	134.166	30.213	23%
TOUGUES	53.627	12.558	23%
RETORTA	67.689	20.771	31%
FORNELO	47.231	17.323	37%
FERREIRÓ	27.402	11.807	43%

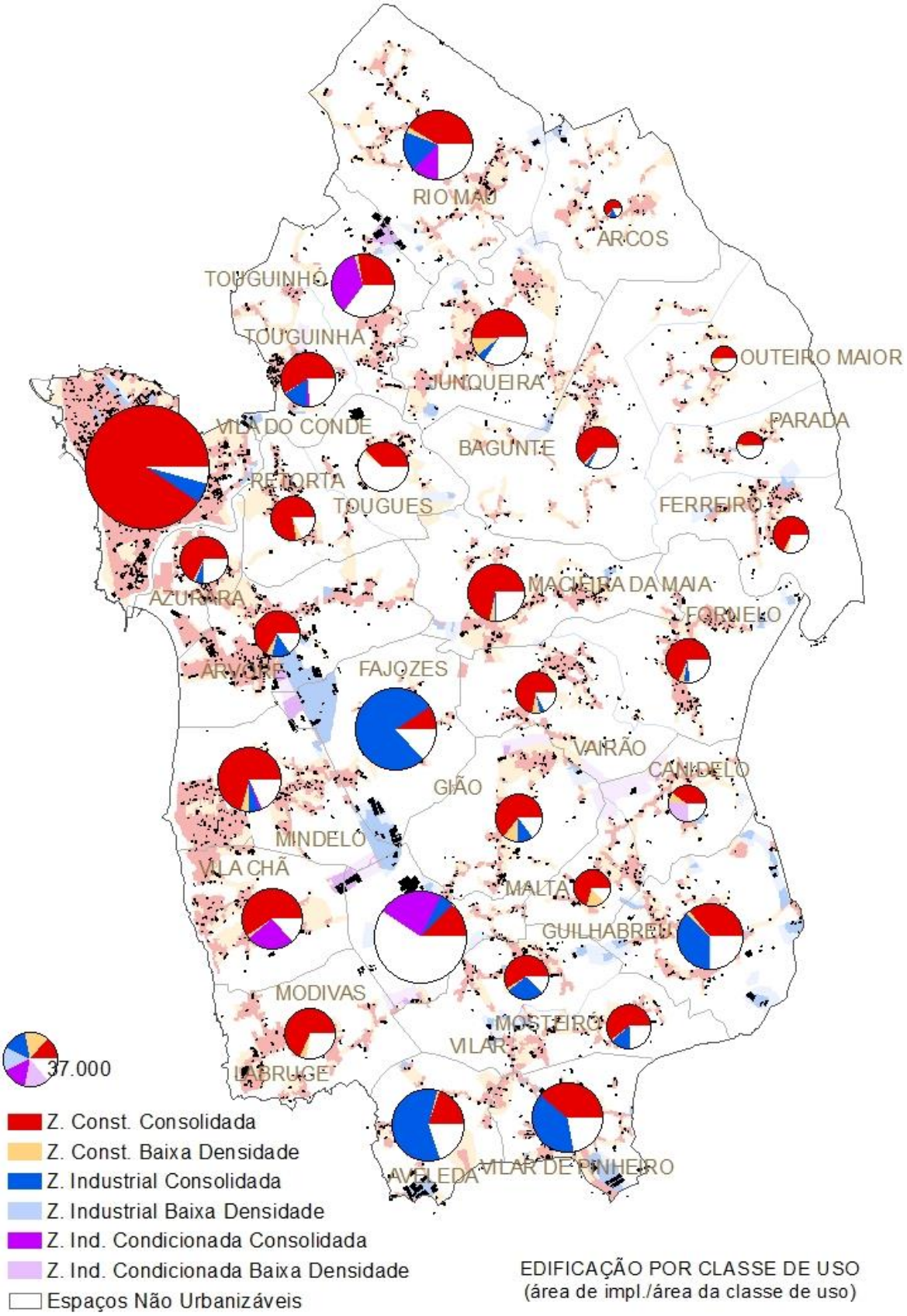
Tabela 2 - Taxa de crescimento em Zonas de Construção
03 edificado_4epocas_freguesia_ZonaPDM.xlsx

(As áreas indicadas referem-se à área de implantação dos edifícios).



Cartograma 4 - Taxa de crescimento do edificado em Zonas de Construção

Carta 3 – Distribuição dos edifícios pelas classes de uso do PDM95, com distinção entre os edifícios construídos em zonas consolidadas e em zonas com baixa densidade de ocupação



c) Dinâmica de ocupação do zonamento do PDM - Carta 3

4. Dinâmica de edificação verificada nos núcleos consolidados e nas zonas de expansão (zonas com baixa densidade de ocupação) desde 2000 até à atualidade

Nesta análise, repete-se a contabilização do que foi edificado até ao ano de 2000 e após este ano, distinguindo, contudo, os edifícios construídos dentro dos aglomerados consolidados dos surgidos nas manchas previstas para expansão.

Os gráficos mostram, novamente, os resultados para o conjunto das classes de uso (zonas de construção, zonas industriais e zonas industriais condicionadas, subdivididas em "consolidadas" e de "baixa densidade") e, em seguida, apenas para a classe das zonas de construção (excluídas, portanto, as zonas industriais).

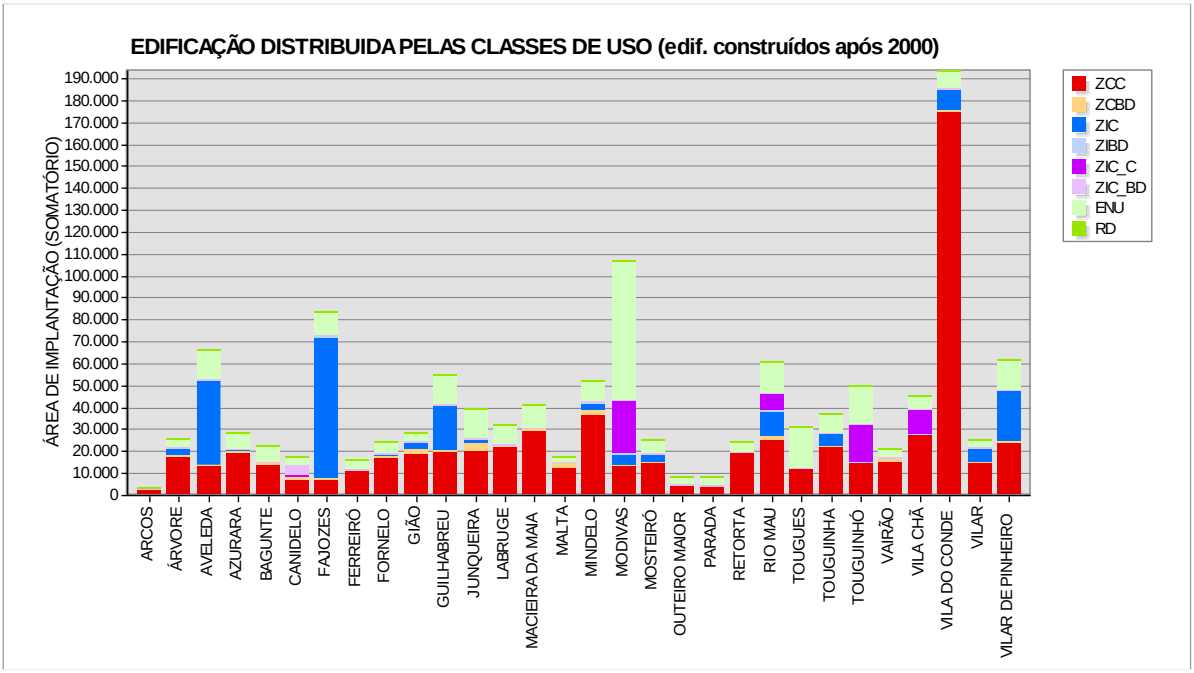


Gráfico 8 - Edificação em zonas urbanas consolidadas e com baixa densidade de ocupação –

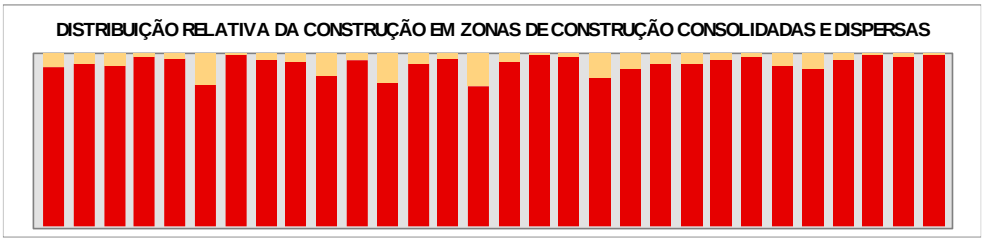
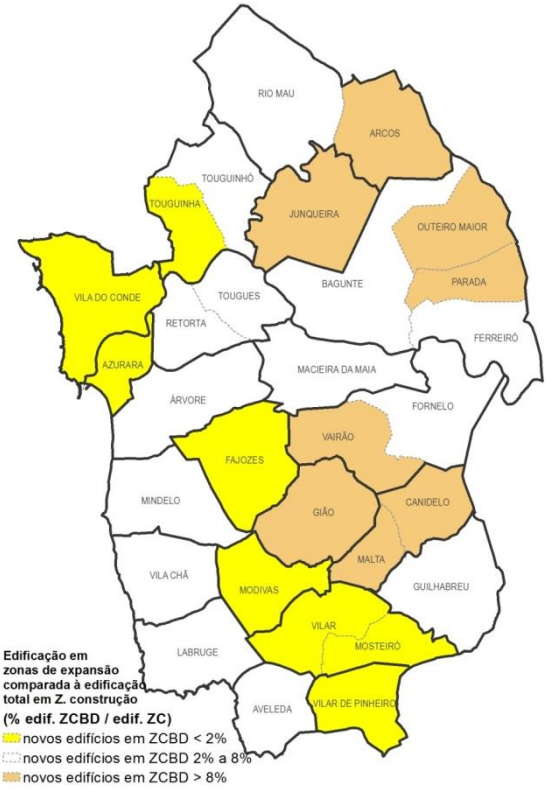


Gráfico 9 - Edificação em Zonas de Construção (Tipo 1, 2 , 3 e de Equipamento) - 03 edificacao 1 A2.mxd

edificação Zonas Consolidadas /Zonas Não Consolidadas			
	total área de implantação		
	TOTAL		
	ZC	ZCC	ZCBD
CANIDELO	8 498	82%	18%
JUNQUEIRA	23 417	84%	16%
OUTEIRO MAIOR	4 834	86%	14%
GIÃO	20 924	87%	13%
PARADA	4 316	91%	9%
VAIRÃO	16 191	92%	8%
ARCOS	2 438	92%	8%
AVELEDA	13 759	93%	7%
TOUGUINHÓ	14 844	93%	7%
ÁRVORE	18 295	94%	6%
LABRUGE	23 041	94%	6%
RIO MAU	26 878	94%	6%
RETORTA	19 881	94%	6%
MALTA	15 014	95%	5%
FORNELO	17 513	95%	5%
MINDELO	38 718	95%	5%
GUILHABREU	20 502	96%	4%
FERREIRÓ	11 625	96%	4%
TOUGUES	12 261	96%	4%
VILA CHÃ	27 663	96%	4%
MACIEIRA DA MAIA	30 091	97%	3%
BAGUNTE	14 478	97%	3%
AZURARA	19 255	98%	2%
MOSTEIRÓ	15 083	98%	2%
TOUGUINHA	22 275	98%	2%
VILAR	14 844	98%	2%
VILAR DE PINHEIRO	23 993	99%	1%
MODIVAS	13 420	100%	0%
VILA DO CONDE	175 212	100%	0%
FAJOZES	7 659	100%	0%
CONCELHO	676 923		



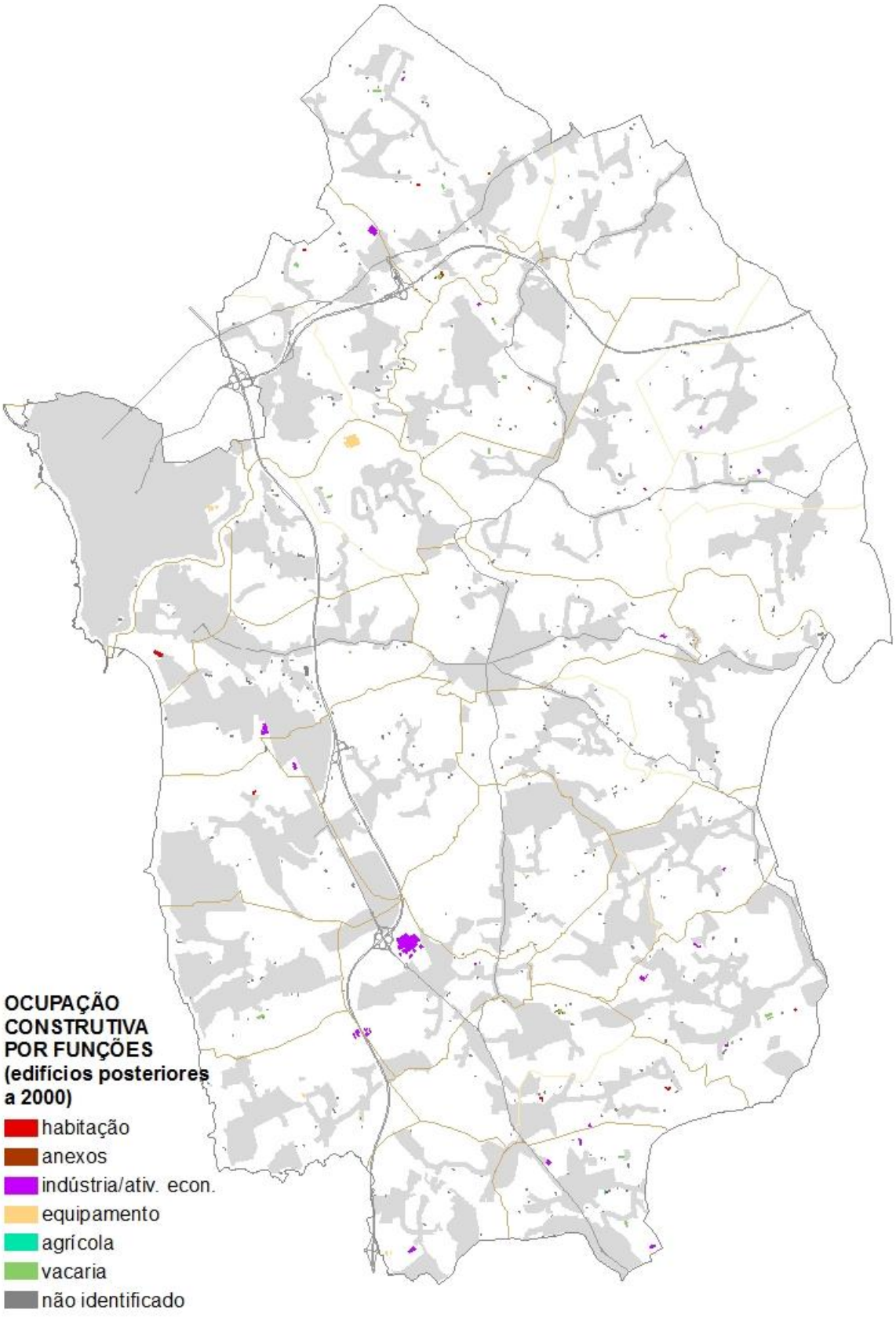
Cartograma 5 - Percentagem de edifícios construídos após 2000 em zonas de expansão (ZCBD) por comparação ao total de edifícios construídos após 2000 em zonas de construção (ZC)

Constata-se serem as áreas de maior densidade urbana e dinâmica socioeconómica que mais preenchem as zonas consolidadas e dão menor utilização relativa às zonas de expansão, podendo sintetizar-se a situação do seguinte modo:

h) As localidades que acompanham a EN13, com uma extensão a Touguinha, são as que densificaram mais as zonas consolidadas e utilizaram menos as áreas de expansão. Trata-se das localidades que já tinham uma menor área média de zona urbana por habitante (ponto 2.1);

i) As localidades com maior ocupação das zonas de expansão situam-se no interior, afastadas dos principais eixos viários. Correspondem a crescimentos habitacionais em zonas onde os núcleos consolidados têm uma estrutura menos desenvolvida e, por conseguinte, uma menor capacidade de assimilar novas construções.

Carta 4 – edifícios construídos em Espaços Não Urbanizáveis



d) Edificação fora dos Perímetros Urbanos – Carta 4

5. Caraterização dos edifícios construídos fora dos perímetros urbanos

A análise seguinte incide sobre a edificação efetuada nas classes não urbanas do zonamento. Para estes espaços estão previstos diferentes estatutos pelos regimes gerais (Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional REN)) ou pelo articulado do regulamento do PDM95. O mais restritivo, o da REN, admite apenas pequenas obras ou intervenções com reconhecido interesse público, enquanto o da RAN acrescenta a estes os usos com vínculo ao mundo agrícola, nestes se incluindo o uso residencial.

O restante território, composto por terrenos agrícolas não classificados, matas, zonas de relevo, etc., estão caraterizados pelo PDM como não sendo vocacionados para a urbanização intensiva, mas apresentando caraterísticas para albergar uma grande variedade de solicitações com necessidades específicas de localização ou para os quais os aglomerados urbanos não têm capacidade ou não são adequados.

A análise à quantidade e variedade de tipologias existentes e recentemente construídas fora dos perímetros urbanos revela um interessante conjunto de novas situações a ocorrer no território do concelho. Ocupa espaços florestais ou agrícolas e constitui um indicador das dinâmicas de ocupação, mostrando as novas necessidades de localização e os novos usos, inexistentes à época do Plano de 1995.

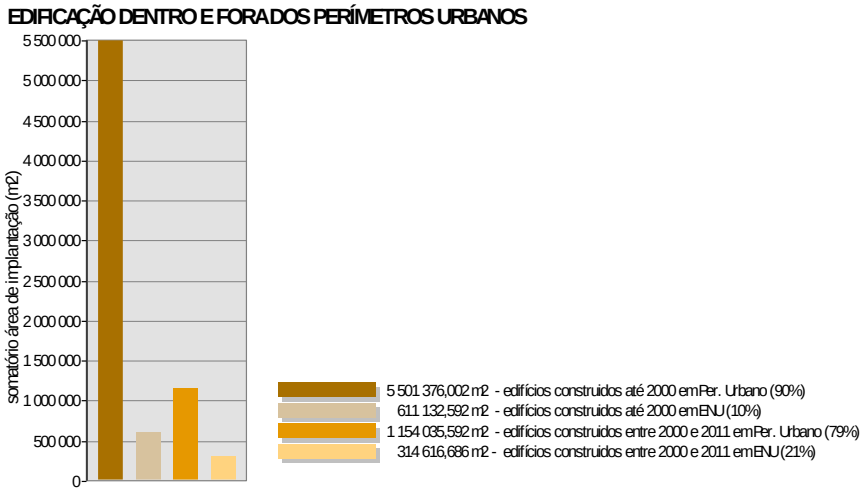


Gráfico 10 - Quantificação comparada da edificação em zonas urbanas e espaços não urbanizáveis

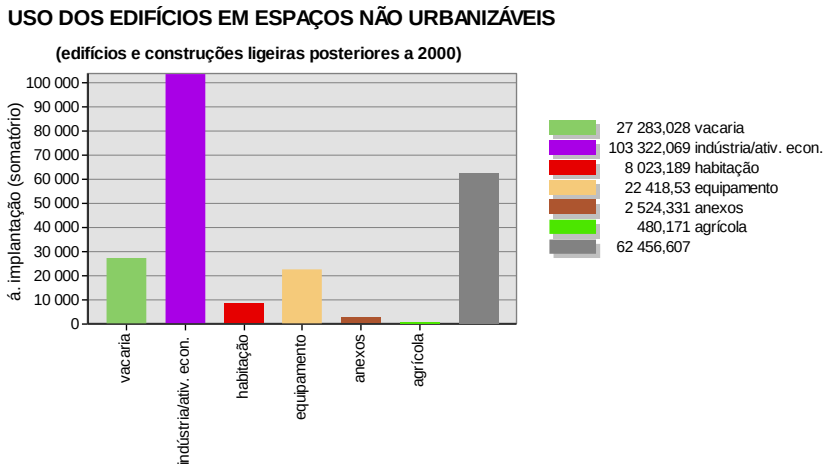


Gráfico 11 - Distribuição pelos diferentes tipos de uso dos edifícios em espaços não urbanizáveis

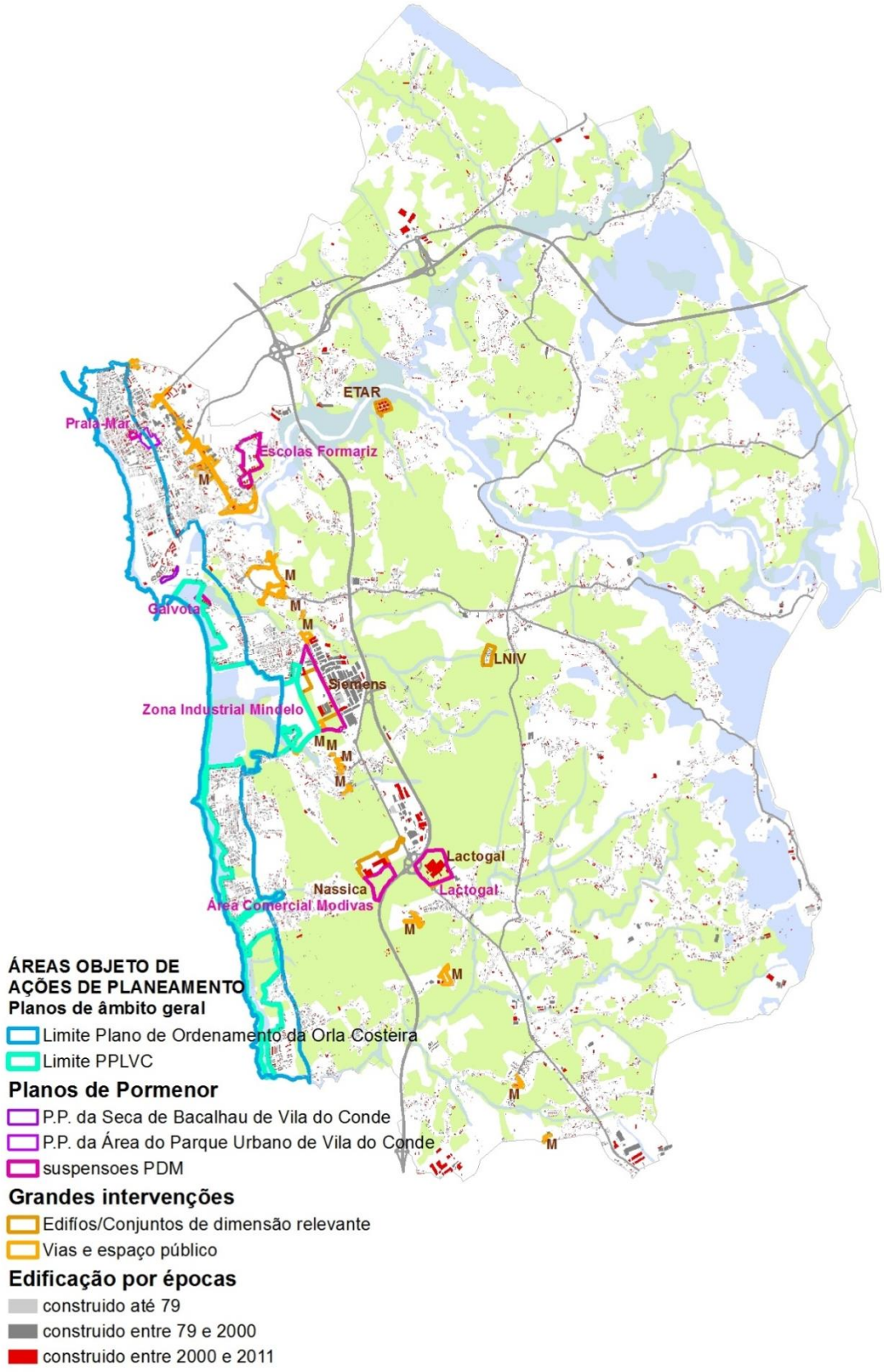
USO DOS EDIFÍCIOS EM ESPAÇOS NÃO URBANIZÁVEIS					
utilização	som. á.impl.		agrícola	não agrí.	%
habitação	8 023			8 023	4,9%
anexos	2 524			2 524	1,5%
indústria/ativ. econ.	103 322			103 322	63,0%
equipamento	22 418			22 418	13,7%
agrícola	480		480		0,3%
vacaria	27 283		27 283		16,6%
não identificado		62 456			
	164 050	62 456	27 763	136 287	
			16,92%	83,08%	100%

Tabela 3 - Peso percentual dos diferentes tipos de uso dos edifícios construídos em espaços não urbanizáveis

Como aspetos a salientar da observação, vemos, nomeadamente, que:

29) A construção de novos edifícios em Espaços Não Urbanizáveis tem um volume significativo, no período posterior a 2000;
30) O aumento verificado entre os períodos analisados (antes e após 2000) tem origem sobretudo na construção de empreendimentos de caráter de exceção;
31) Os grandes edifícios destinados a atividades económicas (fábricas/armazéns/médias e grandes superfícies comerciais) são a grande maioria (63%) das novas ocupações fora dos perímetros urbanos;
32) Os edifícios e conjuntos de maior dimensão surgem implantados na envolvente dos nós das autoestradas;
33) A construção de vacarias representa uma mancha de edificação muito significativa.

Carta 5 – Delimitação das áreas objeto de planos, de alterações ao PDM ou de intervenções de grande dimensão



e) Edificação em zonas de ação de planeamento – Carta 5

6. Dinâmica nas áreas do Plano de Ordenamento da Orla Costeira e da Paisagem Protegida do Litoral de Vila do Conde

A ocupação do litoral começou a constituir um dos temas centrais do ordenamento com a massificação da utilização balnear das praias (sobretudo nos anos 80), originando ações várias de planeamento e a publicação em 1999 do **Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Caminha-Espinho** e em 2009 da **Paisagem Protegida Regional do Litoral de Vila do Conde e Reserva Ornitológica do Mindelo** (denominados nos quadros por POOC e por PPLVC, respetivamente).

Foi comparada a edificação levada a efeito nestes espaços em três períodos, com evoluções semelhantes nas duas áreas-plano, conforme exposto nos gráficos 12 e 13:

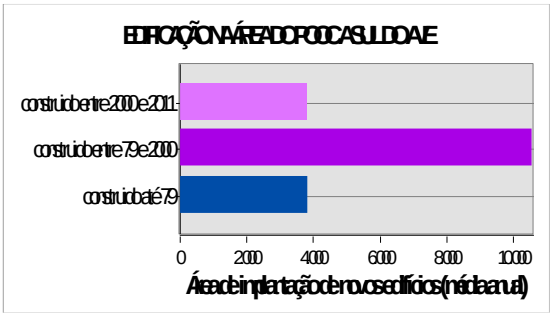


Gráfico 12 - Variação da edificação no perímetro do POOC

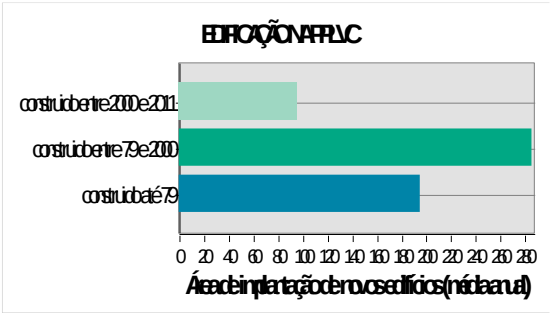


Gráfico 13 - Variação da edificação na Paisagem Protegida

34) A construção na PPLVC é residual, resumindo-se aos apoios de praia. Na área de intervenção do POOC é igualmente muito reduzida.
35) Sendo a PPLVC apenas de 2009, a redução da edificação em espaços naturais atribui-se primordialmente ao estabelecimento da REN e da RAN no âmbito do PDM95 e às prescrições do POOC;
36) A redução da edificação em espaços urbanos da faixa costeira deve atribuir-se a um decréscimo na construção de habitação balnear e à regulação e contenção dos limites dos perímetros edificáveis estabelecida pelo PDM95, sobretudo nas faixas mais próximas das praias.

Integrados no POOC, foram elaborados planos para 7 das praias do concelho, cujas propostas foram todas concretizadas com investimentos da entidade promotora do plano e municipais. Sob a sua regulamentação foram construídos os edifícios de bar e apoio de praia e amplos espaços exteriores: passeios marginais, acessos e parques de estacionamento.

7. Caraterização das ações de planeamento e dos processos de suspensão do PDM

As áreas sujeitas a planos de pormenor situam-se ambas na cidade e referem-se a frentes urbanas diretamente conectadas com projetos de restruturação urbana. Trata-se dos

Planos de Pormenor do Parque Urbano em Vila do Conde e da Seca do Bacalhau, ambos de 2003.

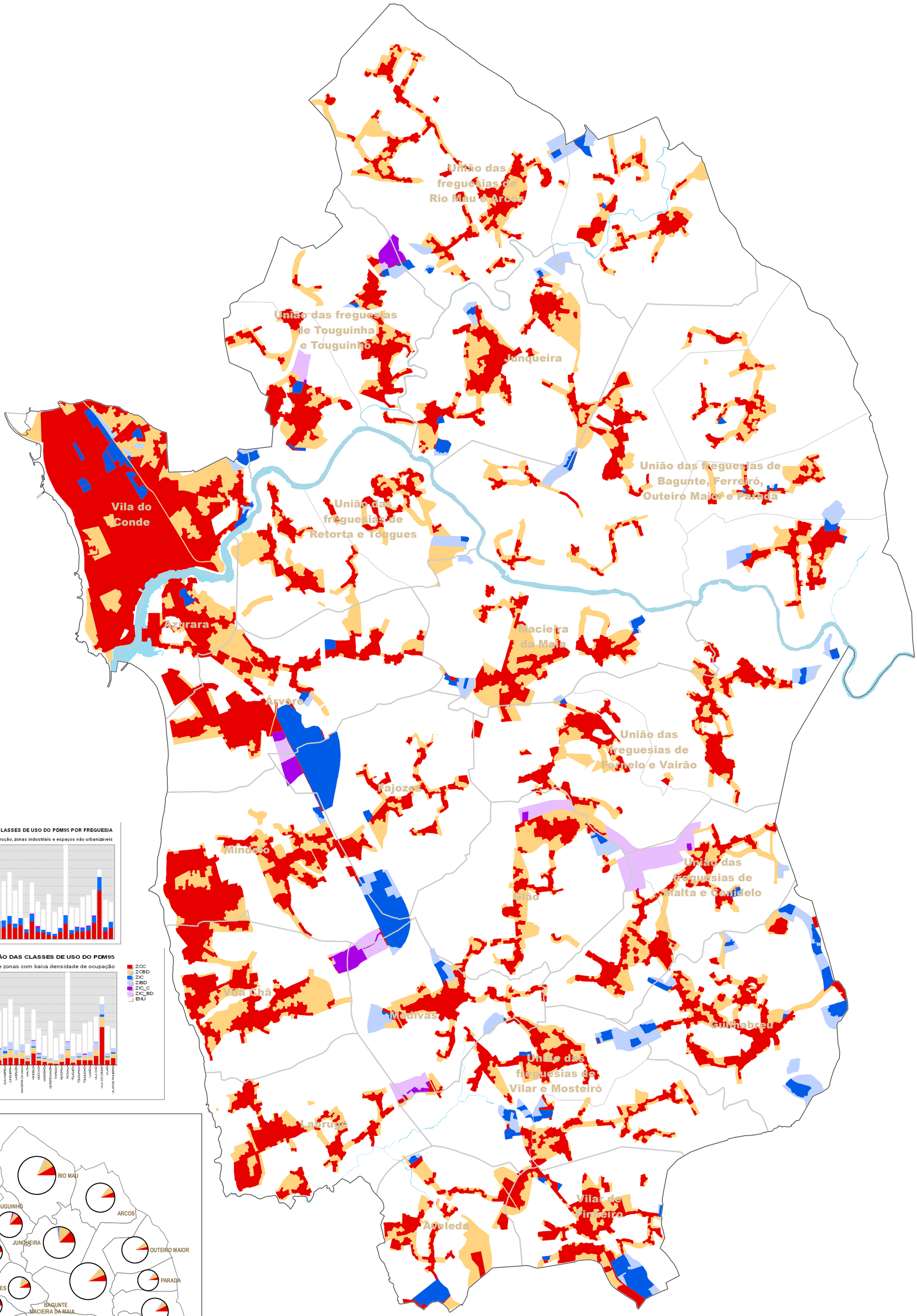
As suspensões do PDM abrangem 6 locais, 2 na cidade, 1 em zona de praias e os restantes associados ao eixo EN13/IC1.

O procedimento de suspensão é maioritariamente suscitado pela incompatibilidade da utilização pretendida com a classificação dos terrenos como reserva estrita - RAN em 4 dos processos e REN em 1. Apenas um processo tem como finalidade a mudança de uso entre classes de espaços urbanos (de indústria para equipamento/habitação, na Antiga Fábrica Praia-Mar).

As suspensões de maior área e impacto (Zona Industrial de Mindelo, Lactogal e Nassica) estão associadas ao eixo EN13/IC1 e ao consequente aumento de importância estratégica das áreas situadas próximo aos seus nós.

SUSPENSÕES DO PDM									
NOME	ANO	TOTAL	RAN	%	REN	%	OUTRAS	%	LEGISLACAO
Zona Industrial de Mindelo	1997	470 740m2	222 820m2	47%			247 920m2	53%	Resolução do Conselho de Ministros nº 57/97 e 30/2005
ZI Mindelo (parte não ratificada)	1997	114 281m2	87 921m2	77%			26 360m2	23%	Resolução do Conselho de Ministros nº 57/97
Lactogal	2000	220 728m2	216 307m2	98%			4 420m2	2%	Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2000
Escolas Formariz	2003	184 848m2	12 563m2	7%			172 285m2	93%	Resolução do Conselho de Ministros nº 45/2003
Gaivota	2003	17 653m2	95m2	1%	17 207m2	97%	351m2	2%	Resolução do Conselho de Ministros nº 46/2003
Praia-Mar	2003	12 156m2					12 156m2	100%	Resolução do Conselho de Ministros nº 34/2003
Área comercial de Modivas	2008	121 258m2	121 258m2	100%			0m2	0%	Resolução do Conselho de Ministros nº 43/2008

Tabela 4 - Área do perímetro e dos espaços de reserva abrangidos pelas suspensões do PDM



R.E.O.T.

DINÂMICA DA EDIFICAÇÃO

CARTA 1

ZONAMENTO DO PDM95

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE VILA DO CONDE - DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

RIO MAU
ARCOS
TOUGUINHÓ
JUNQUEIRA
TOUGUINHA
OUTEIRO MAIOR
BAGUNTE
PARADA
VILA DO CONDE
TOUGUES
RETORTA
FERREIRÓ
AZURARA
MACIEIRA DA MAIA
ÁRVORE
FORNELO
VAIRÃO
FAJOZES
MINDELO
CANIDELO
GIÃO
MALTA
VILA CHÃ
MODIVAS
GUILHABREU
VILAR
MOSTEIRÓ
LABRUGE
AVELEDA
VILAR DE PINHEIRO

EDIFICAÇÃO POR ÉPOCAS

- construido até 79
- construido entre 79 e 2000
- construido entre 2000 e 2011
- Acesso ao IC
- Estrada Nacional
- Estrada Regional
- Itinerario Complementar
- Zona Construção
- Zona Industrial
- Zona Industrial Condicionada
- Espaços Não Urbanizáveis

1/35 000

0 1 000 m

R.E.O.T.

DINÂMICA DA EDIFICAÇÃO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE VILA DO CONDE

CARTA 2

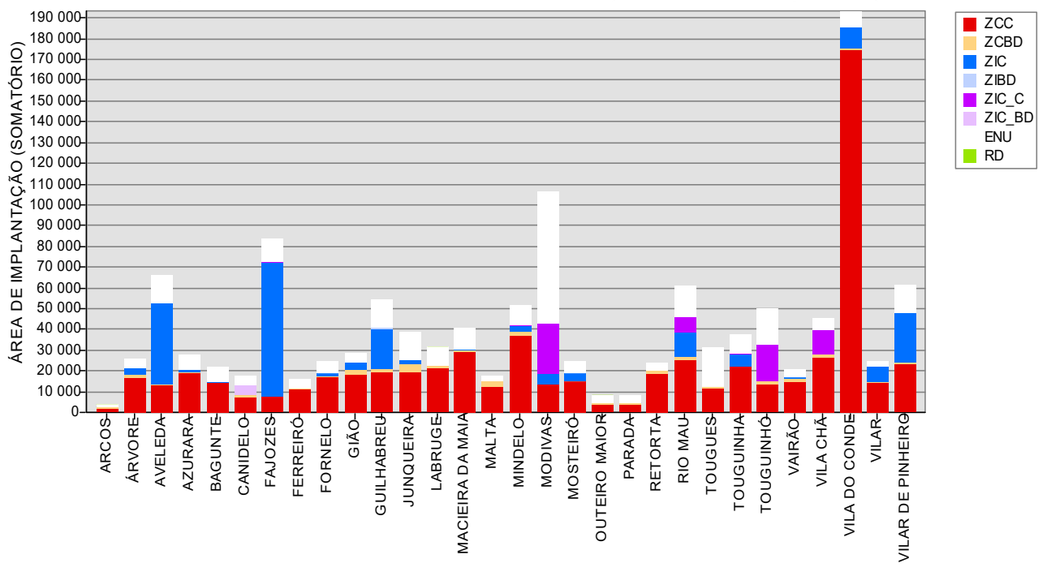
VARIAÇÃO DO EDIFICADO

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

RIO MAU
ARCOS
TOUGUINHÓ
JUNQUEIRA
TOUGUINHA
OUTEIRO MAIOR
VILA DO CONDE
TOUGUES
PARADA
BAGUNTE
RETORTA
FERREIRÓ
AZURARA
MACIEIRA DA MAIA
ÁRVORE
FORNELO
VAIRÃO
FAJOZES
GIÃO
CANIDELO
MINDELO
MALTA
VILA CHÃ
MODIVAS
GUILHABREU
VILAR
LABRUGE
MOSTEIRÓ
VILAR DE PINHEIRO
AVELEDA

DISTRIBUIÇÃO RELATIVA DA EDIFICAÇÃO EM ZONAS COM OCUPAÇÃO CONSOLIDADA E COM BAIXA DENSIDADE

EDIFICAÇÃO DISTRIBUIDA PELAS CLASSES DE USO (edif. construídos após 2000)



CLASSES DE USO DO PDM95 (distinguindo zonas ocupadas em 2000 /zonas com pouca edificação)

- Edifícios construidos entre 2000 e 2011
- Zona Construção Consolidada
- Zona Construção Baixa Densidade
- ZI Consolidada
- ZI Baixa Densidade
- ZI Condicionada Consolidada
- ZI Condicionada Baixa Densidade
- Espaços Não Urbanizáveis

EDIFICAÇÃO POR CLASSE DE USO (área de impl./área da classe de uso)

37.000

- ZCC
- ZCBD
- ZIC
- ZIBD
- ZIC_C
- ZIC_BD
- ENU

1/40 000

0 1 000 m

R.E.O.T.

DINÂMICA DA EDIFICAÇÃO

CARTA 3

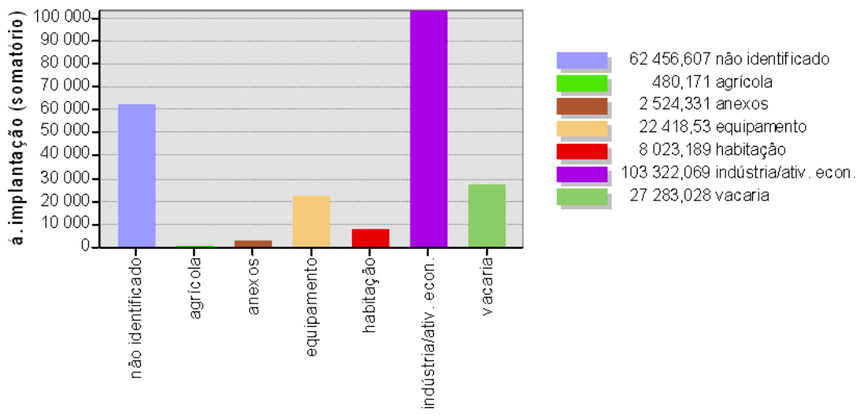
EDIFICAÇÃO E ZONAMENTO DO PDM95

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE VILA DO CONDE

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

USO DOS EDIFÍCIOS EM ESPAÇOS NÃO URBANIZÁVEIS

(edifícios e construções ligeiras posteriores a 2000)



OCUPAÇÃO CONSTRUTIVA POR FUNÇÕES

- habitação
- anexos
- indústria/ativ. econ.
- equipamento
- agrícola
- vacaria
- não identificado

1/40 000

0 1 000 m

R.E.O.T.

DINÂMICA DA EDIFICAÇÃO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE VILA DO CONDE

CARTA 4

EDIFICAÇÃO FORA DOS PERÍMETROS URBANOS

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

Plaiamar

Escolas Formariz

M

ETAR

M

Gaivota

M

M

LNIV

Siemens

Siemens

M

M

M

M

Lactogal

Lactogal

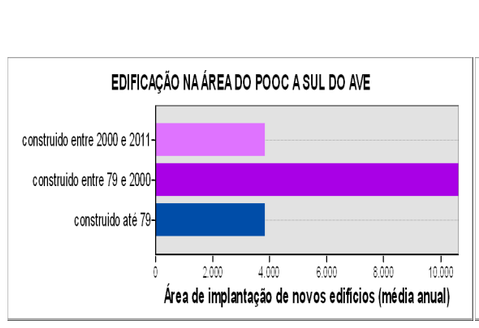
Nassica

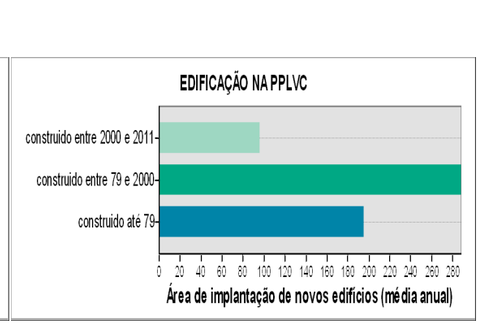
Nassica

M

M

M





ÁREAS OBJETO DE AÇÕES DE PLANEAMENTO

Planos de âmbito geral

- Limite Plano de Ordenamento da Orla Costeira
- Limite PPLVC

Planos de Pormenor

- P.P. da Seca de Bacalhau de Vila do Conde
- P.P. da Área do Parque Urbano de Vila do Conde
- suspensoes PDM

Grandes intervenções

- Edifíos/Conjuntos de dimensão relevante
- Vias e espaço público

Edificação por épocas

- construido até 79
- construido entre 79 e 2000
- construido entre 2000 e 2011

1/40.000

0 1.000 m

R.E.O.T.

DINÂMICA DA EDIFICAÇÃO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE VILA DO CONDE

CARTA 5

EDIFICAÇÃO EM ZONAS DE PLANOS

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA