
ALTERAÇÃO
PDM ÍLHAVO
PLANO DIRETOR MUNICIPAL

**AVALIAÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO
DO SOLO URBANO**

setembro 2022



Câmara Municipal de **Ílhavo**

ÍNDICE

1. NOTA INTRODUTÓRIA.....	3
2. PLANTA COM A IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS OBJETO DE AVALIAÇÃO	4
3. ÁREAS OBJETO DE AVALIAÇÃO.....	5

1. NOTA INTRODUTÓRIA

Este relatório, anexo ao Relatório de Fundamentação da Alteração do PDM de Ílhavo, tem como objetivo identificar as áreas que resultaram da reavaliação da classificação do solo efetuada para a globalidade do território e que, em virtude das suas características e por se encontrarem ainda descomprometidas, evidenciam a necessidade da sua ocupação ser precedida de obras de urbanização, podendo constituir incerteza relativamente ao cumprimento dos critérios estabelecidos no artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

São assim identificadas as áreas de dimensão relevante que, estando classificadas como solo urbanizado, foram objeto de avaliação sendo demonstrada a metodologia adotada que, em conjunto com a verificação do cumprimento dos critérios supracitados, fundamentou a tomada de decisão que consubstancia a proposta apresentada de manutenção da classificação de solo como urbano ou, ao invés, pela sua reclassificação como rústico.

2. PLANTA COM A IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS OBJETO DE AVALIAÇÃO



- LEGENDA**
- (X) Áreas Objeto de Avaliação
- A - Gafanha da Nazaré - Zona 1
 - B - Gafanha da Nazaré - Zona 2
 - C - Coudade
 - D - Museu
 - E - Canelas - Zona 1
 - F - Canelas - Zona 2
 - G - Canelas - Zona 3
 - H - Canelas - Zona 4
 - I - Ermida - Zona 1
 - J - Ermida - Zona 2
 - K - Ermida - Zona 3
 - L - Ermida - Zona 4
 - M - Carvalheira - Zona 1
 - N - Carvalheira - Zona 2
 - O - Vale de Ilhavo
 - P - Gafanha de Aquem Sul
 - Q - Gafanha do Carmo

3. ÁREAS OBJETO DE AVALIAÇÃO

- A | Gafanha da Nazaré - Zona 1**
- B | Gafanha da Nazaré - Zona 2**
- C | Coutada**
- D | Museu**
- E | Cancelas - Zona 1**
- F | Cancelas - Zona 2**
- G | Cancelas - Zona 3**
- H | Cancelas - Zona 4**
- I | Ermida - Zona 1**
- J | Ermida - Zona 2**
- K | Ermida - Zona 3**
- L | Ermida - Zona 4**
- M | Carvalheira - Zona 1**
- N | Carvalheira - Zona 2**
- O | Vale de Ílhavo**
- P | Gafanha de Aquém Sul**
- Q | Gafanha do Carmo**

Nota | Critérios para a classificação do solo como urbano

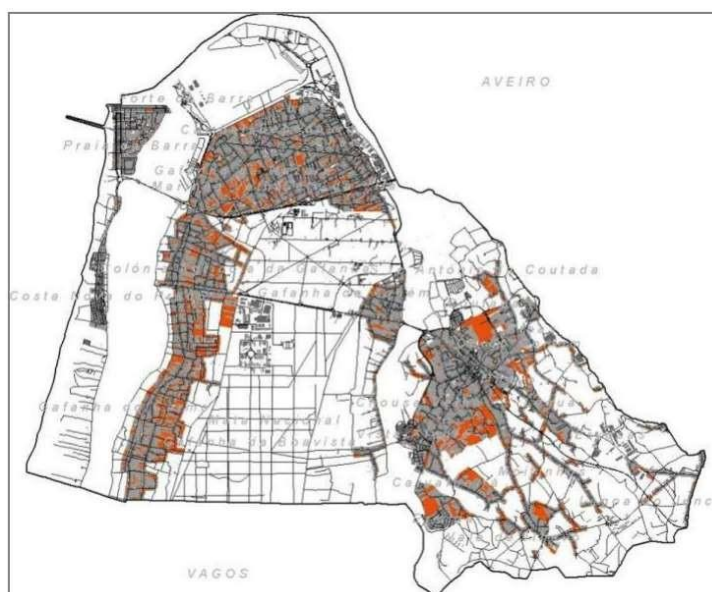
Como forma de sistematizar a verificação do cumprimento dos critérios para a classificação do solo como urbano, dando cumprimento ao n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto é apresentado para cada área em análise, na respetiva ficha, o seguinte quadro síntese:

[illegible]

Alínea a) - Inserção no modelo organizacional do sistema urbano municipal | MO

O modelo organizacional encontra-se estabelecido através do procedimento de Revisão do Plano (2014), não constituindo objetivo do atual procedimento de Alteração do Plano alterá-lo, salvo naquilo que as alterações decorrentes da legislação vigente imperiosamente obriguem a tal, sendo apenas e ainda feitos pequenos ajustes que, por si só, não desvirtuam o modelo então consagrado. Concretizando:

- É importante não anular um trabalho de 10 anos feito para a consolidação dos perímetros urbanos no âmbito do procedimento de Revisão do PDM (2014) que mereceu parecer favorável das entidades e cujo paradigma foi o de contrariar as estruturas urbanas desorganizadas, assentes num crescimento linear, emmancha de óleo e que, se lido à letra, representou, de facto, um acréscimo de área em solo urbano (2%) mas a *outrance*, em bom rigor, se traduziu não numa expansão urbana, mas sim numa colmatação/consolidação.

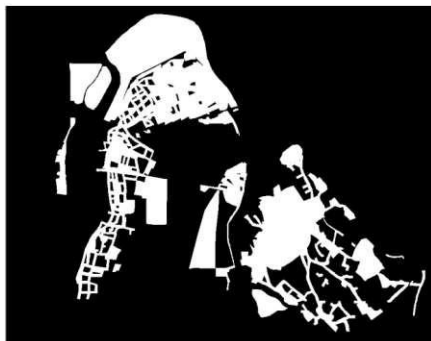


Acréscimo de perímetros urbanos (2%) para efeitos de colmatação urbana (2014)

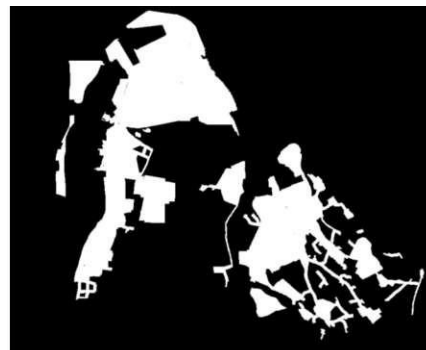
- A proposta de veto agora em cima da mesa representa um recuo injustificado porque sem qualquer relação com a real aplicação do modelo o qual, sem período de maturação e teste não é sequer possível concluir pela adequação das novas tendências que se pretenderam imprimir no território aquando da revisão de 2014. Será, por isso, lícito e legítimo a este Município que lhe seja dado o período de manutenção destas áreas em solo urbano, pretendendo este correr o risco de reversão para o estatuto rústico caso este não seja ocupado. Assim, não se desperdiça um trabalho sério, contínuo e concertado de todo um País antes desta alteração legislativa. Ademais, em termos operativos, é, consabidamente, muito mais difícil fazer a programação em solo rústico do que em solo urbano. Mais, esta negação representará a anulação de um trabalho de prospeção de investimento invisível, mas necessário, porque preparatório da tomada de decisões de investimento no território quer em função da localização quer daquilo que os planos permitem para os quais foram determinantes as considerações

do PROTC. Um urbanismo operativo que pressupõe um trabalho de campo já realizado e de que se faz agora tábua rasa. Em concreto, como é que, por exemplo, distinguimos positivamente a densificação de áreas urbanas, a recuperação de edificado e a ocupação de vazios existentes?

PERÍMETROS URBANOS



PDM 1999



PDM 2014

Mais, na sobreposição com as servidões e restrições foi feita uma proposta de desenho urbano validada pelas entidades, demonstrativa da materialidade subjacente, isto é, da necessidade deste território para fins urbanos e da efetiva vocação dele já que, em todas as situações agora propostas há infraestruturação pelo limite externo de todas as áreas e a intenção/programação de, partindo das redes existentes, densificá-la no seu miolo, permitindo servir os cómodos para que foi pensada a infraestruturação geral.

Mas mais. Citando Cristina Guimarães, “a aplicação dos novos conceitos de Solo Rústico e Solo Urbano exige uma apurada visão dicotómica e equilibrada ente rigor e flexibilidade. O apego aos requisitos legais é tão essencial quanto a contínua busca e aprendizagem de novas soluções que deem resposta às legítimas preocupações dos gestores do território: os Municípios”.

Sem descurar o risco de esta Alteração preceder o PROT-C e ultrapassar este nível de planeamento “e comprometer-se, por essa razão, a necessária e indispensável articulação com os planos operacionais regionais” o que, reforça-se, foi acautelado para a Revisão 2014.

O que nos é agora proposto vetar desconhece a necessidade da desejável garantia de rigor e flexibilidade propugnada pelo trabalho desenvolvido da Revisão 2014 que encontrou soluções que garantissem estas duas premissas, o que deve continuar a mover o Município. Como defende Cristina Guimarães “para nós revelava-se especialmente importante que este exercício de incorporação dos conceitos de solo urbano e de solo rústico evidenciasse que as opções urbanísticas tomadas pelos municípios ao nível dos seus planos diretores municipais de terceira geração refletissem – de modo inequívoco – um planeamento sustentável do ponto de vista económico-financeiro, um planeamento responsável (ao contrário do que sucedeu no passado). Todavia, esta exigência não podia, nem devia, na nossa opinião, limitar o município a opções apoiadas no seu orçamento municipal e no seu plano plurianual de atividades. Não podia, nem devia, ao contrário do que alguns defenderam, limitar-se a retratar o existente – aquele solo urbano que já se encontrasse urbanizado e edificado –, a que se juntaria aquele que, não urbanizado, garantisse a sua urbanização a quatro anos, através da sua previsão em plano plurianual de atividades e consequente cabimentação em orçamento municipal. Esta visão demonstrava-se para nós – e, por maioria de razão, para os municípios – adulterada e altamente redutora (face aos objetivos da reforma e aos princípios que devem enformar o planeamento)! Para tal foram sendo equacionados vários mecanismos que vieram permitir um planeamento a mais longo prazo, mas que, simultaneamente, garantiam a cabal e completa eliminação dos terrenos especulantes.”

O que vem dito, ou seja, as pretensões destas ditas expansões, não assentam em intenções, mas, inequivocamente, apoiam-se em evidências particularmente credíveis e fidedignas quanto à sua execução, e que se demonstrará na sua vertente sustentabilidade económica e financeira através do Programa de Execução e do Plano de Financiamento, documentos relevantes e fundamentais demonstrativos de que as opções estratégicas assumem níveis de hierarquização diferentes estando estas propostas já num nível de prioridade imediato atenta a definição do seu prazo de execução, não sendo de descurar a possibilidade de reversão automática para solo rústico daquele solo cuja urbanização não seja concretizada dentro do prazo para tal definido.

Por fim, não se trata de expansões enraizadas na cultura de que apenas a delimitação como Solo Urbano se apresenta como fenómeno que evita o despovoamento.

Cientes de que “o ponto de partida se tivesse de apoiar em métricas, estas matrizes e estas métricas, não podiam constituir mais do que um ponto de partida. Isto porque os territórios são, todos eles, diferentes, e as métricas não podem ser cegas e imperativas. Têm, obrigatoriamente, de se ajustar às idiossincrasias de cada território e apenas com esse esforço de ajustamento é viável chegar ao ponto de chegada: a conclusão dos PDM de terceira geração!”

Alínea b) - Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos

– Edificado | Ed

Trata-se, para efeitos de gestão urbanística, de zonas adjacentes a zonas urbanas consolidadas conforme definição da alínea o) do n.º 2 do RJUE, segundo o qual a zona urbana consolidada é a “zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade” e cuja ocupação se fará por comunicação prévia nos termos da alínea d) do n.º 4 do artigo 4º do mesmo diploma legal, porque respeitam os planos municipais e das mesmas não poderá resultar cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integrará a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas para ambos os lados, na maioria dos casos.

– População | Pop

Não deve assentar em projeções, já que temos dados verosímeis e atualizados (Censos), e são estes os nossos pressupostos de partida que, se divergentes da entidade, levarão, necessariamente, a conclusões também elas divergentes. O que há que estabilizar.

– Atividades Geradoras de Fluxos | AGF

Este item, que difere de proposta ora proposta, será analisado infra, no âmbito da justificação de cada área, sem, contudo, abdicar, antecipamo-lo já, da verdade apodítica, de aptidão urbana da zona do Museu e Cancelas. O que, na dúvida, merecerá, se dúvidas persistirem, uma visita ao local, uma prática já conhecida de outras CCDDR.

Fundamental é a perceção de que “ninguém, pode nem deve ter certezas na aplicação deste novo paradigma.

Trata-se de um exercício verdadeiramente “evolutivo e construtivo”.

Também, “com muita humildade” o assumimos como um “exercício de continua aprendizagem”.

Alínea c) - Existência de infraestruturas urbanas e de prestação de serviços associados:

– Sistema de Transportes Públicos | STP

Foi estabelecido como referência um raio de cobertura das paragens de autocarros de 400m.

Importa, ainda, referir que a rede de transportes regular do Município de Ílhavo cumpre com os requisitos mínimos regulamentares expressos no RJSTP (Lei n.º 52/2015 de 9 de junho), com exceção do aglomerado da Gafanha da Boavista, que não possui áreas expectantes relevantes.

A verificação deste critério far-se-á no âmbito de cada uma das propostas infra.

– Abastecimento de Água | AA

– Saneamento | S

– Distribuição de Energia | DE

– Telecomunicações | T

Alínea d) - Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva | E

Note-se, sobre o cumprimento das alíneas c) e d) do nº 4 do artigo 7º o que este refere, em concreto que: “Na aplicação dos critérios referidos nas alíneas c) e d) do número anterior, devem ser adotadas soluções

apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano, o que se fará em cada uma destas situações”.

Ou seja, este número abre a porta à adoção de soluções alternativas às redes ditas ortodoxas por outras de carácter autónomo intercambial que, ainda assim, assegurem um serviço adequado às necessidades do solo urbano.

Como refere Cristina Guimarães “este é um enormíssimo desafio que as CCDR têm de abraçar de modo particularmente forte, assumindo, sem receio, o seu papel de entidade da administração central responsável não só pelo acompanhamento dos planos diretores municipais, mas também – e neste exercício em particular – de instituição especialmente preocupada e envolvida na concretização da reforma do quadro legal.”

Alínea e) - Coerência dos aglomerados urbanos existentes e contenção da fragmentação territorial |

No sentido de evitar a “tentação” de justificar o parecer desfavorável com a alteração dos principais instrumentos legais, a saber, a Lei de Bases, o Regime Jurídico e os Decretos Regulamentares, refletidos nos novos Planos e Programas, por ex: PNPOT - publicado em 2019 e PROT-C – com elaboração em curso, consideramos que os Princípios e Normas que estiveram na origem do Modelo Territorial e que se refletiram na delimitação dos Perímetros Urbanos não se alteraram na sua generalidade.

Pelo contrário, até consideramos que foram alvo de alguns aprofundamentos/ajustamentos de precisão temática, que em muito enriquecem as opções tomadas, por exemplo com a elaboração da Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (EMAAC, 2016) e do Plano de Adaptação às Alterações Climáticas (PMAAC, 2019).

Com importância para o caso concreto do Município alinhado do Modelo Territorial Regional e Nacional, tem por base os instrumentos de ordem superior, consideramos relevante destacar:

PNPOT (2007)

O Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território, foi aprovado em 2007, Lei nº 58/2007 de 5 de setembro.

PNPOT - 1ª revisão (2019)

A revisão do Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT) - Lei n.º 99/2019 - foi publicada em 5 de setembro de 2019 (Diário da República n.º 170/2019, Série I).

O Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território, que constitui o instrumento cimeiro do Sistema de Gestão Territorial, definindo as opções estratégicas de desenvolvimento e estabelecendo o modelo de organização do território nacional.

É o quadro de referência para programas e planos territoriais:

- 5 Desafios Territoriais;
- Modelo Territorial com 5 sistemas;
- 10 Compromissos para o Território:
 - 1 - Robustecer os sistemas territoriais em função das suas centralidades;
 - 2 - Atrair novos residentes e gerir a evolução demográfica;
 - 3 - Adaptar os territórios e gerar resiliência;
 - (...)

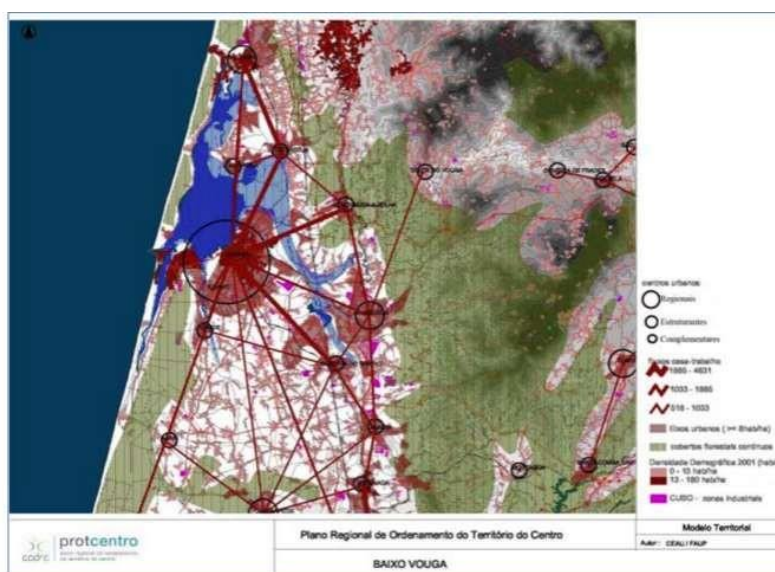
PROT-C (2006-2011)

Os trabalhos de elaboração do Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Centro, iniciaram-se em 2006, foram elaborados e tramitados todos os documentos inclusive existiu Discussão Pública, Parecer da CC, mas o Plano não chegou a ser aprovado e publicado.

No entanto, as suas propostas constam dos Contributos e Manuais da CCDRC:

SET 2022

- Sistema urbano da região centro:
 - o modelo territorial e em concreto o “sistema urbano” deveria integrar as propostas consolidadas no âmbito do Plano Regional de Ordenamento Territorial da Região Centro - PROT-C (CCDR-C, maio de 2011):
 - centros urbanos de 1º nível: Aveiro, Coimbra, Leiria, Viseu,...;
 - centros urbanos de 2º nível - estruturação regional: Ílhavo,...
- alguns dos motivos que reforçam esta designação de centro urbano de estruturação regional (centralidade) - Município de Ílhavo:
 - uma das maiores densidades populacionais da região centro - 525 hab/km2;
 - duas Cidades: Ílhavo (13/06/1990) e Gafanha da Nazaré (19/04/2001);
 - duas importante Praias, com projeção regional e nacional: Costa Nova e Barra;
 - 5º Porto Nacional - Porto Comercial e Industrial com Plataforma Logística integrado no Corredor Atlântico;
 - PCI - Parque de Ciência e Inovação duas importante Praias, com projecção regional



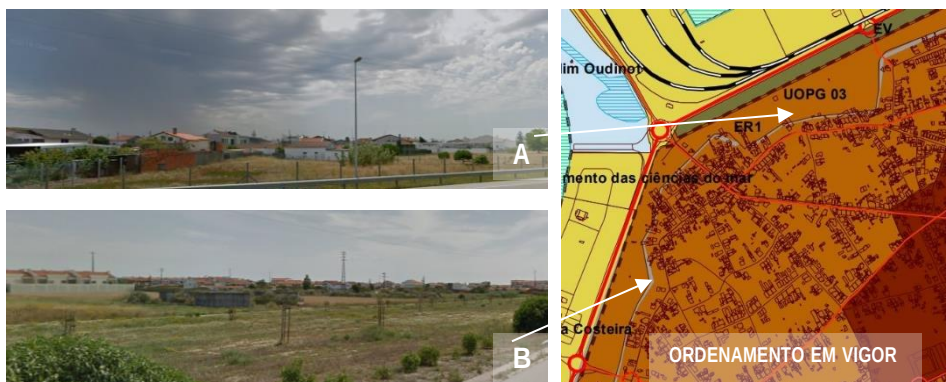
Como referido acima, esta dita expansão mais não é do que um meio para conter a fragmentação territorial, nos termos no modelo territorial propugnado, ao encontro de um urbanismo de colmatação e cerzimento e não de expansão, o qual tem a sua execução como objetivo precípua demonstrável no Programa de Execução e Plano de Financiamento.

IDENTIFICAÇÃO Gafanha da Nazaré – Zona 1 | Zona 2

A | B

ENQUADRAMENTO / CARATERIZAÇÃO

Estas áreas, integradas na UOPG 3 - Envolvente Norte Poente da Gafanha da Nazaré, localizam-se na franja da Cidade da Gafanha da Nazaré, entre esta e a Via de Cintura Portuária. Constituem áreas de colmatção da malha urbana, com potencial para a promoção de um remate qualificador do aglomerado, através da constituição de uma frente urbana mais digna, que conceda coerência ao seu perímetro urbano.



Têm sido objeto de pedidos de informação prévia que, face à sua integração em UOPG, resultaram em decisões desfavoráveis, dependentes da execução do Plano de Pormenor da Envolvente Norte Poente da Gafanha da Nazaré.

CRITÉRIOS PARA A CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO

a)	b)			c)					d)	e)		
MO	Ed.	Pop.	AGT	STP	AA	S	DE	T	E	CA	CF	

PDM EM VIGOR

UOPG 03 - Envolvente Norte Poente da Gafanha da Nazaré

ER1 – Espaço Residencial - Nível 1

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

EH1 – Espaço Habitacional - Nível 1

PROPOSTA

Constitui proposta:

- ▶ a manutenção da classificação do solo como urbano;
- ▶ a supressão da UOPG (cf. ponto 3.3e Relatório Anexo - Reavaliação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão) tendo sido desenvolvida, em alternativa, uma solução de desenho urbano para a estruturação e consolidação desta área;
- ▶ a dotação de estrutura viária de acesso local que assegure a conexão entre esta e as vias principais, contribuindo para a coerência e funcionamento do sistema viário e para a estruturação do território e dinamização das polaridades urbanas;



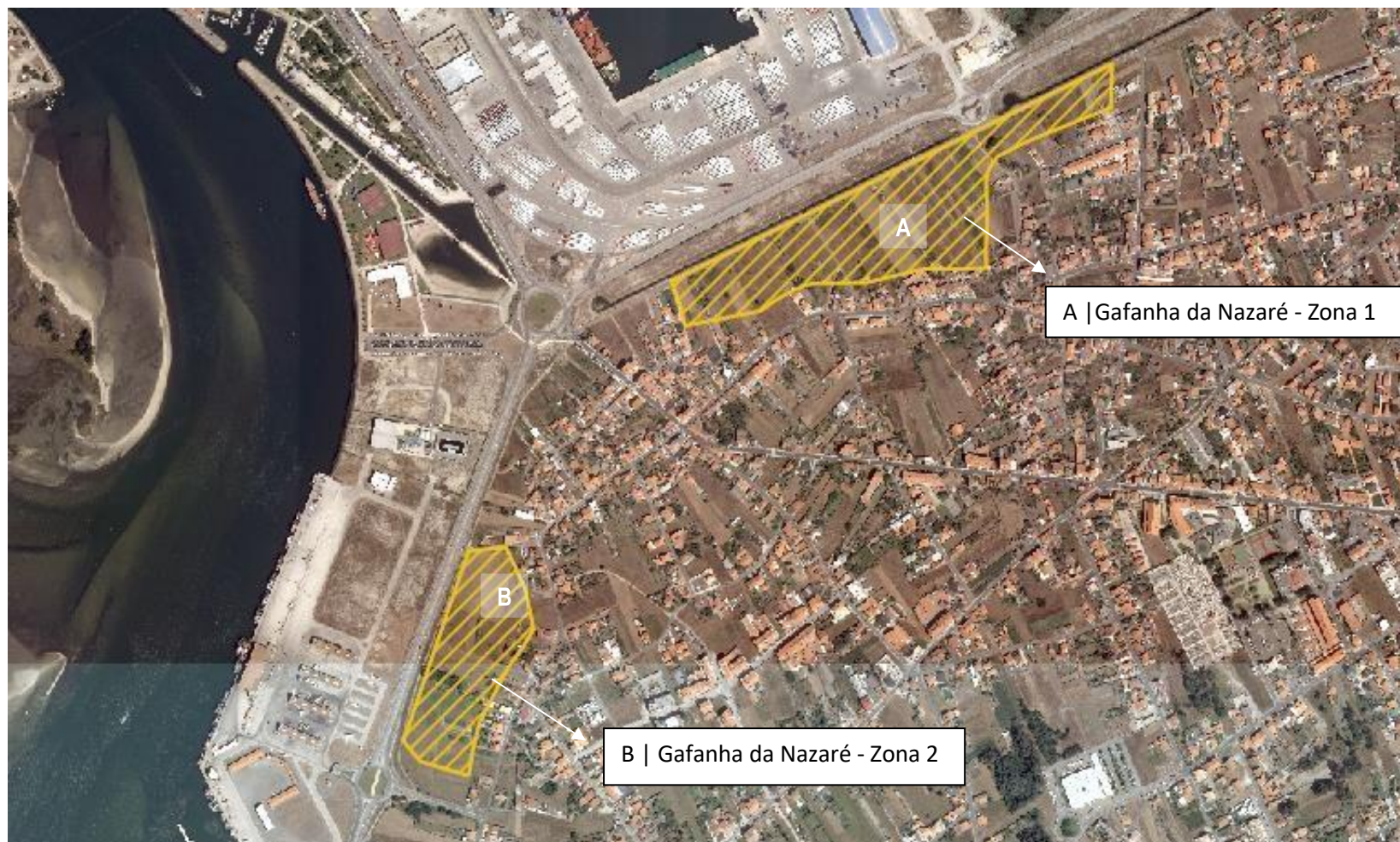
- ▶ a criação de uma estrutura verde de recreio e lazer que contribua para a requalificação do ambiente urbano, dando continuidade ao Jardim Oudinot.

ESTRUTURAÇÃO URBANA



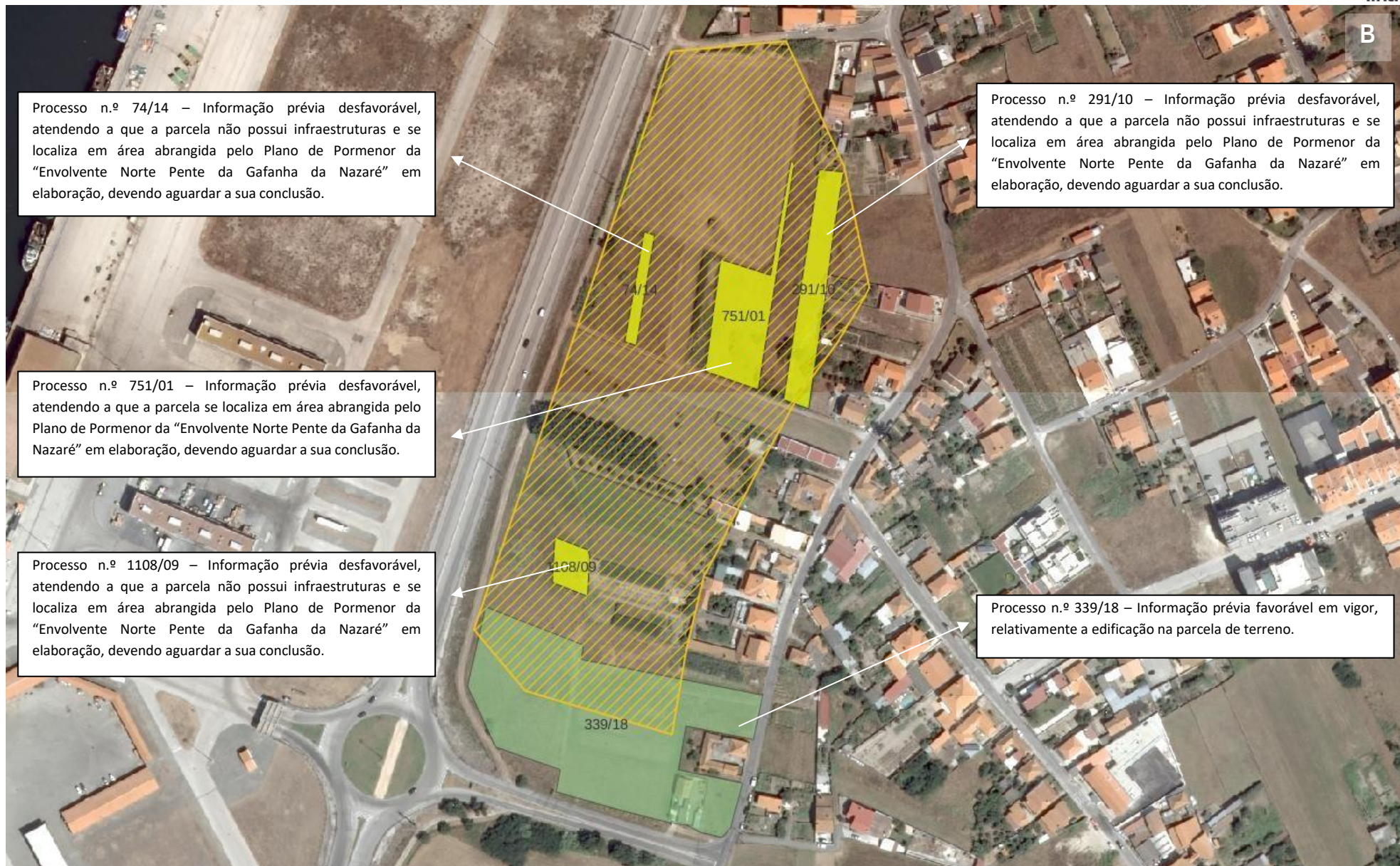
A | Gafanha da Nazaré - Zona 1

B | Gafanha da Nazaré - Zona 2









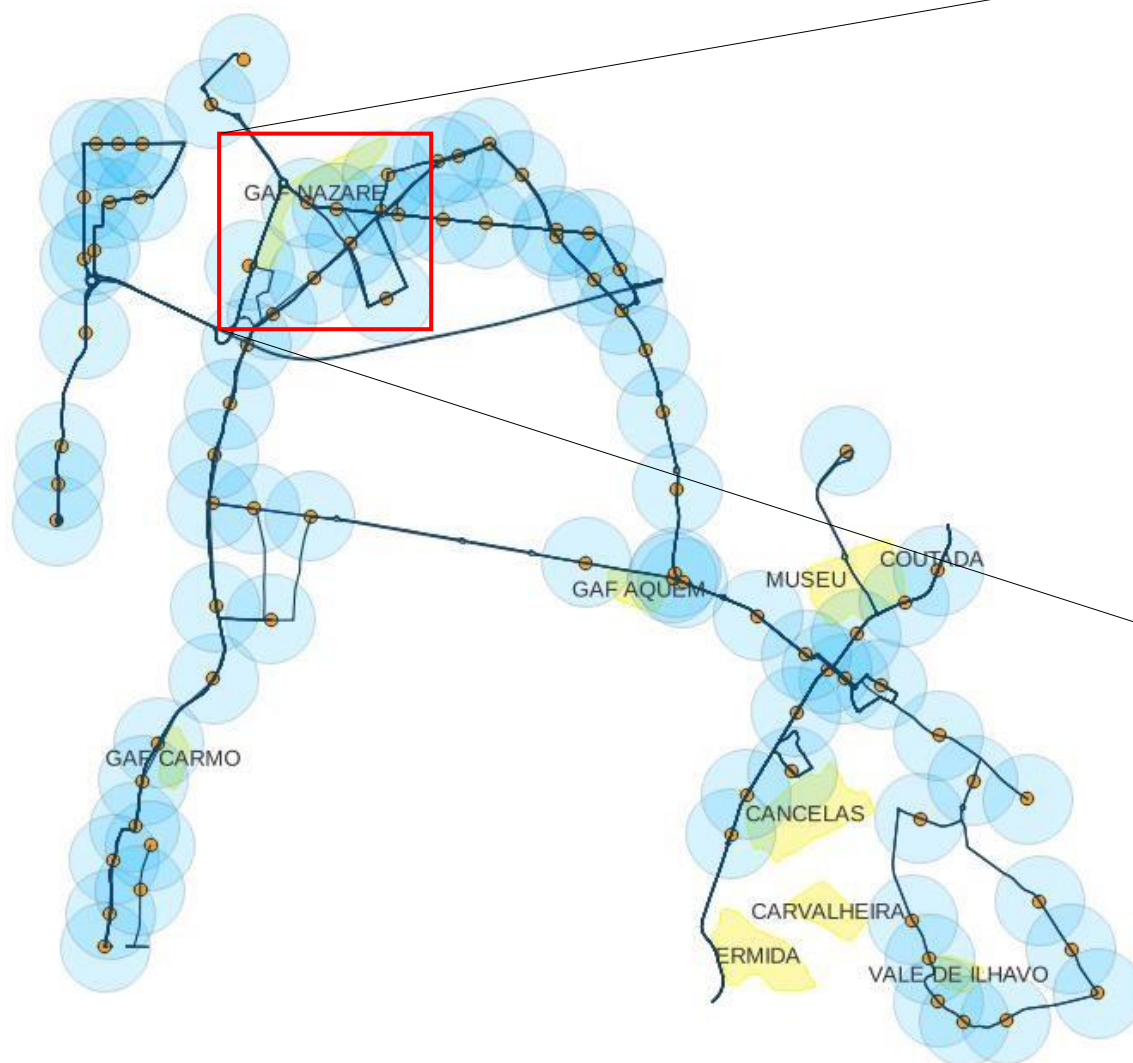




Gafanha da Nazaré - Análise de proximidade a equipamentos coletivos - Distância (km)			
Equipamentos coletivos			
Saúde			
Centro de Saúde	Unidade de Saúde	Farmácia	Unidade de cuidados continuados
7,7	0,75	0,75	7,7
Educação e Ensino			
Jardim de infância	Escola EB1	Escola EB 2 3	Escola secundária
1,1	0,75	1,6	1,2
Administração pública e Local			
Finanças	Câmara Municipal	Tribunal	Junta de Freguesia
7,6	7,4	7,9	0,85
Prevenção e Segurança Pública		Mercados e Feiras	
Posto Territorial da G.N.R.	Quartel de Bombeiros	Mercados	Feiras
2,2	7,2	1,1	8,3
Religião		Outros Serviços	
Igreja/ Capela	Cemitério	Estação de Correios	Instituição bancárias/ Postos MB

Rede de transportes públicos do Município de Ílhavo

Avaliação da proximidade das áreas a pontos de paragem de autocarros



Sobreposição das áreas em análise aos raios de ação de 400m estabelecidos a partir do ponto de paragem de autocarro.

Rede de infraestruturas

Avaliação da proximidade de infraestruturas urbanas de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia.



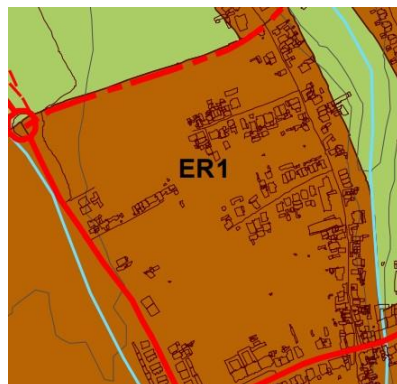
IDENTIFICAÇÃO Coutada

C

ENQUADRAMENTO / CARATERIZAÇÃO

Esta área encontra-se localizada na proximidade ao Parque de Ciência e Inovação e do centro da cidade de Ílhavo, dispõe de excelentes acessibilidades, revelando-se como uma importante área para a fixação de população no Município.

Tem revelado procura para a edificação de habitação, que se concretizou, parcialmente em compromissos urbanísticos



CRITÉRIOS PARA A CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO

a)	b)			c)					d)	e)	
MO	Ed.	Pop.	AGT	STP	AA	S	DE	T	E	CA	CF

PDM EM VIGOR

ER1 – Espaço Residencial - Nível 1

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

EH1 – Espaço Habitacional - Nível 1

PROPOSTA

Constitui proposta:

- a manutenção da classificação do solo como urbano;
- o desenvolvimento de uma solução urbanística que aposte na colmatação e consolidação da estrutura edificada preexistente;
- a extensão da infraestrutura viária de acesso local que assegure a conexão entre esta e as vias existentes.

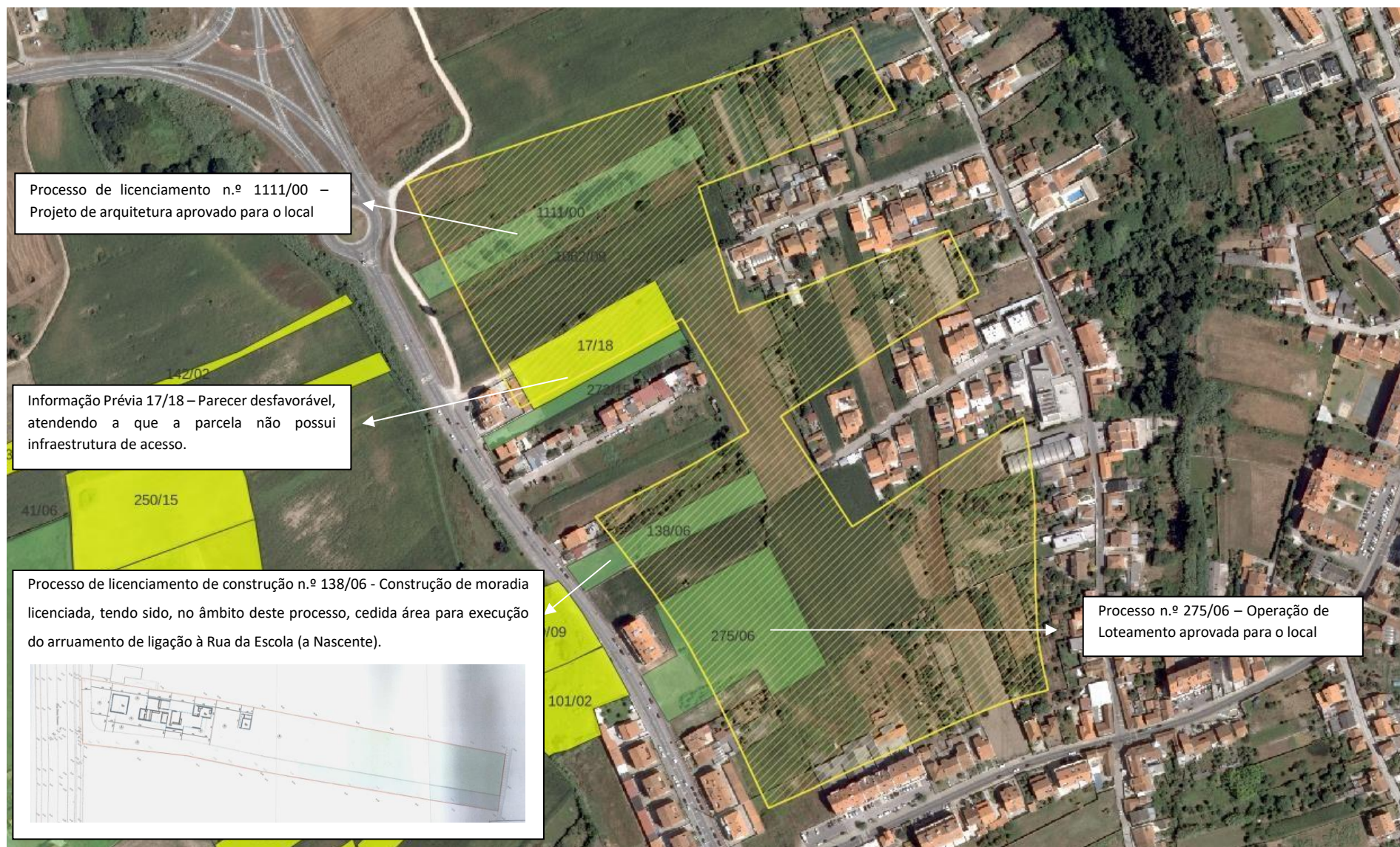


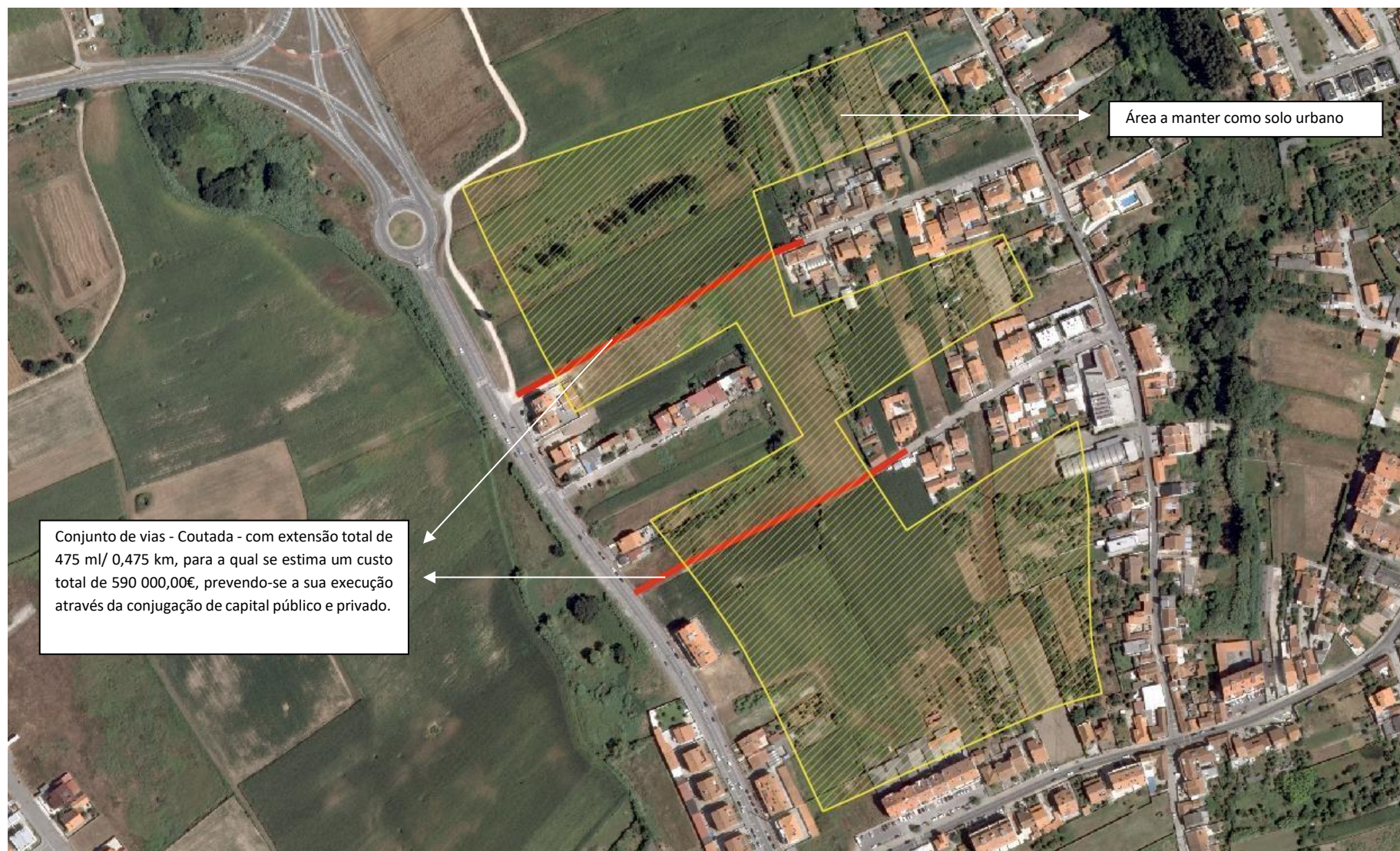
ESTRUTURAÇÃO URBANA



C | Coutada





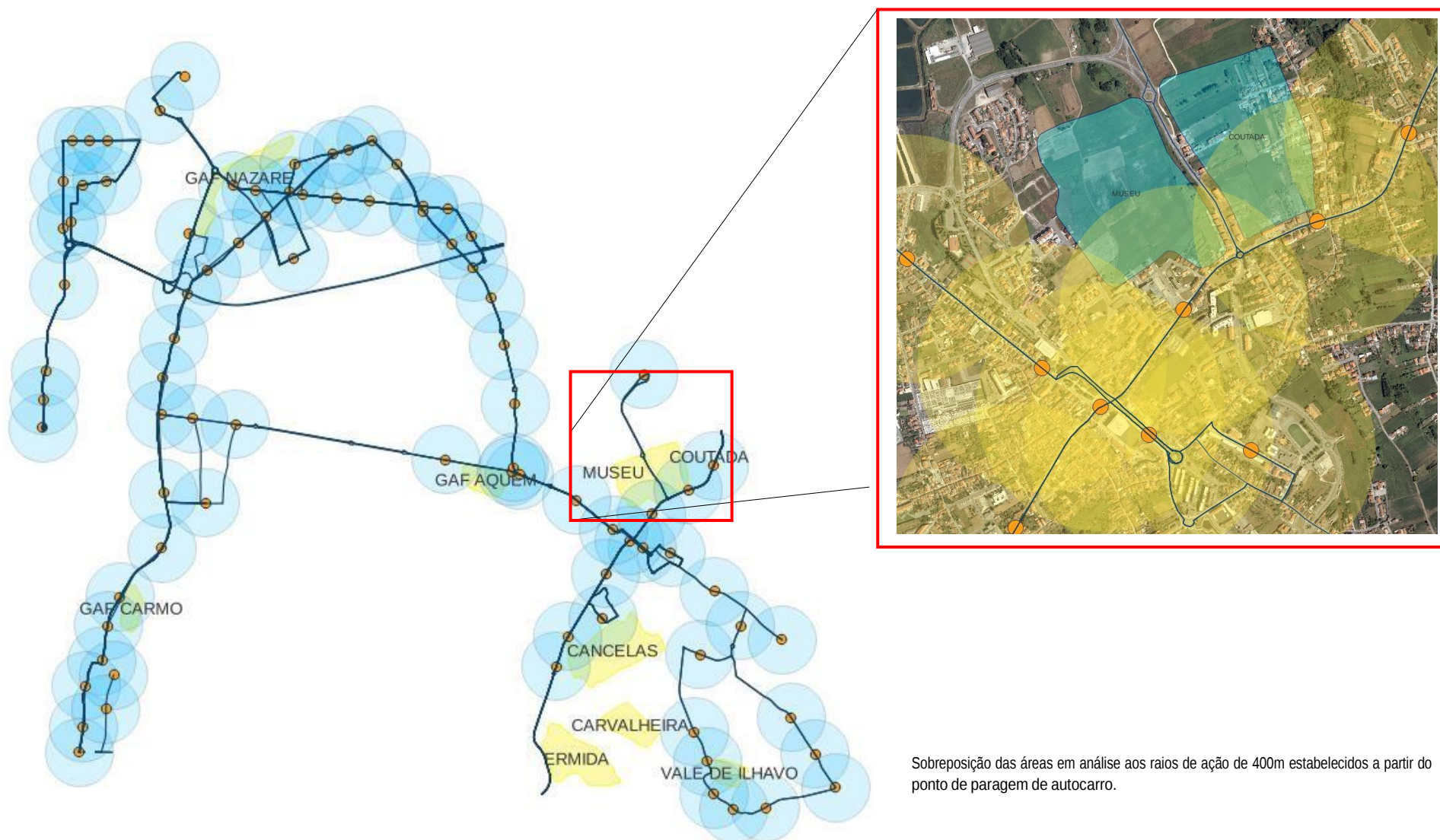




Coutada - Análise de proximidade a equipamentos coletivos - Distância (km)			
Equipamentos coletivos			
Saúde			
Centro de Saúde	Unidade de Saúde	Farmácia	Unidade de cuidados continuados
0,65	0,65	0,5	1,8
Educação e Ensino			
Jardim de infância	Escola EB1	Escola EB 2 3	Escola secundária
1,3	0,95	1,3	1,3
Administração pública e Local			
Finanças	Câmara Municipal	Tribunal	Junta de Freguesia
1,1	1,2	1,5	1
Prevenção e Segurança Pública		Mercados e Feiras	
Posto Territorial da G.N.R.	Quartel de Bombeiros	Mercados	Feiras
1,4	2,1	1,6	2,9
Religião		Outros Serviços	
Igreja/ Capela	Cemitério	Estação de Correios	Instituição bancárias/ Postos MB
1,3	1,5	1,2	0,75

Rede de transportes públicos do Município de Ílhavo

Avaliação da proximidade das áreas a pontos de paragem de autocarros



Sobreposição das áreas em análise aos raios de ação de 400m estabelecidos a partir do ponto de paragem de autocarro.

Rede de infraestruturas

Avaliação da proximidade de infraestruturas urbanas de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia.



IDENTIFICAÇÃO

Museu

D

ENQUADRAMENTO / CARATERIZAÇÃO

Esta área, integrada na UOPG 11 - Zona do Museu, com PP em vigor, constitui um espaço adjacente ao centro da cidade de Ílhavo, encontra-se servida por um conjunto significativo de equipamentos de relevo como o Museu Marítimo de Ílhavo, CIEMar - Centro de Investigação e Empreendedorismo, Biblioteca Municipal, Fórum da Juventude e Estaleiro - Estação Científica de Ílhavo.

Localizada na proximidade ao Parque de Ciência e Inovação e da Universidade de Aveiro, revela-se como uma das principais áreas com potencial para a fixação de população no Município. Tem sido objeto de pedidos de informação prévia que, face à integração em UOPG, resultaram em decisão desfavorável.

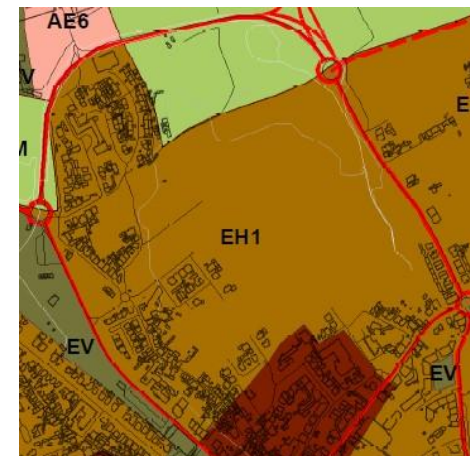
Como tal, não se pode alegar falta de pedidos para a área já que, apesar da estatística pública não lhes ser favorável, a mesma resultou de processos de gestão de informação interna que, conscientes da desadequação de um plano de pormenor que por não exequível iria ser abandonado, foram alvo de indeferimento, sendo, por conseguinte as pretensões umas postergadas para a Alteração/Revisão do PDM e outras mesmo indeferidas, na expectativa das soluções responsabilmente pensadas para o PDM. Na prática, os indeferimentos demonstram as intenções de ocupação da área apesar de, formalmente, não os podermos apresentar como compromisso, o que seriam, caso os níveis de planeamento funcionassem. Note-se que o PP em causa irá ser revogado com a presente Alteração do PDM, conforme consta da norma revogatória da proposta de Regulamento apresentada.

PROPOSTA

Constitui proposta:

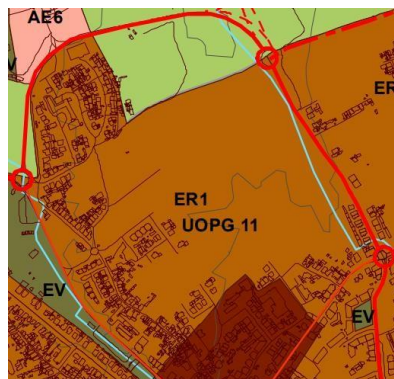
- ▶ a manutenção da classificação do solo como urbano - Espaço Habitacional Nível 1;
- ▶ o desenvolvimento de uma solução urbanística de consolidação da estrutura edificada preexistente;
- ▶ a consolidação e qualificação do tecido urbano através do preenchimento de espaços livres com capacidade construtiva em áreas a consolidar;
- ▶ a dotação de estrutura viária de acesso local que assegure a conexão entre esta e as vias principais, contribuindo para a coerência e funcionamento do sistema viário e para a estruturação do território e dinamização das polaridades urbanas;
- ▶ a supressão da UOPG e revogação do PP (cf. ponto 3.3 e Relatório Anexo - Reavaliação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão) tendo,

tido desenvolvida, em alternativa, uma solução de desenho urbano para a estruturação e consolidação desta área.



ESTRUTURAÇÃO URBANA





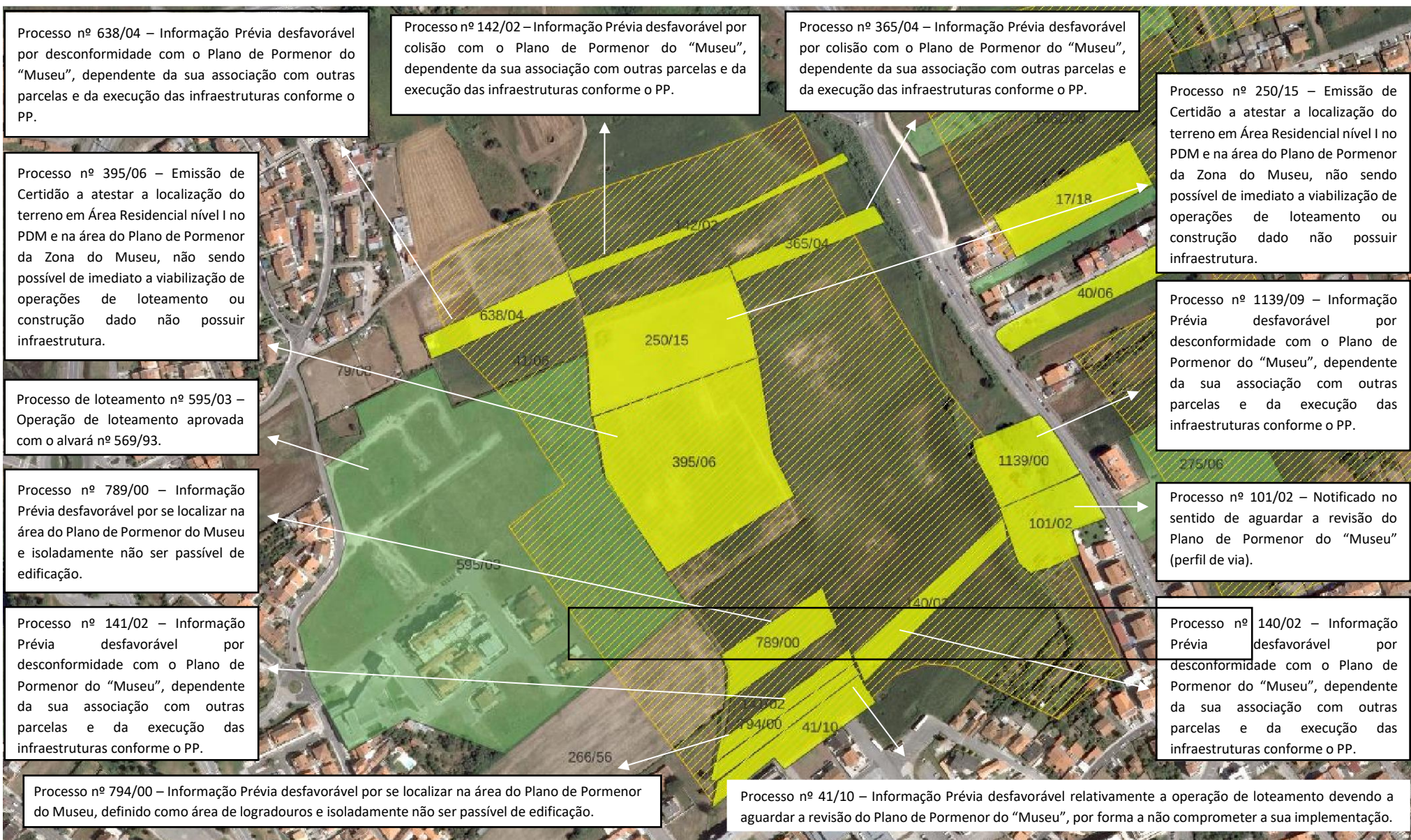
CRITÉRIOS PARA A CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO

a)	b)			c)					d)	e)	
MO	Ed.	Pop.	AGT	STP	AA	S	DE	T	E	CA	CF

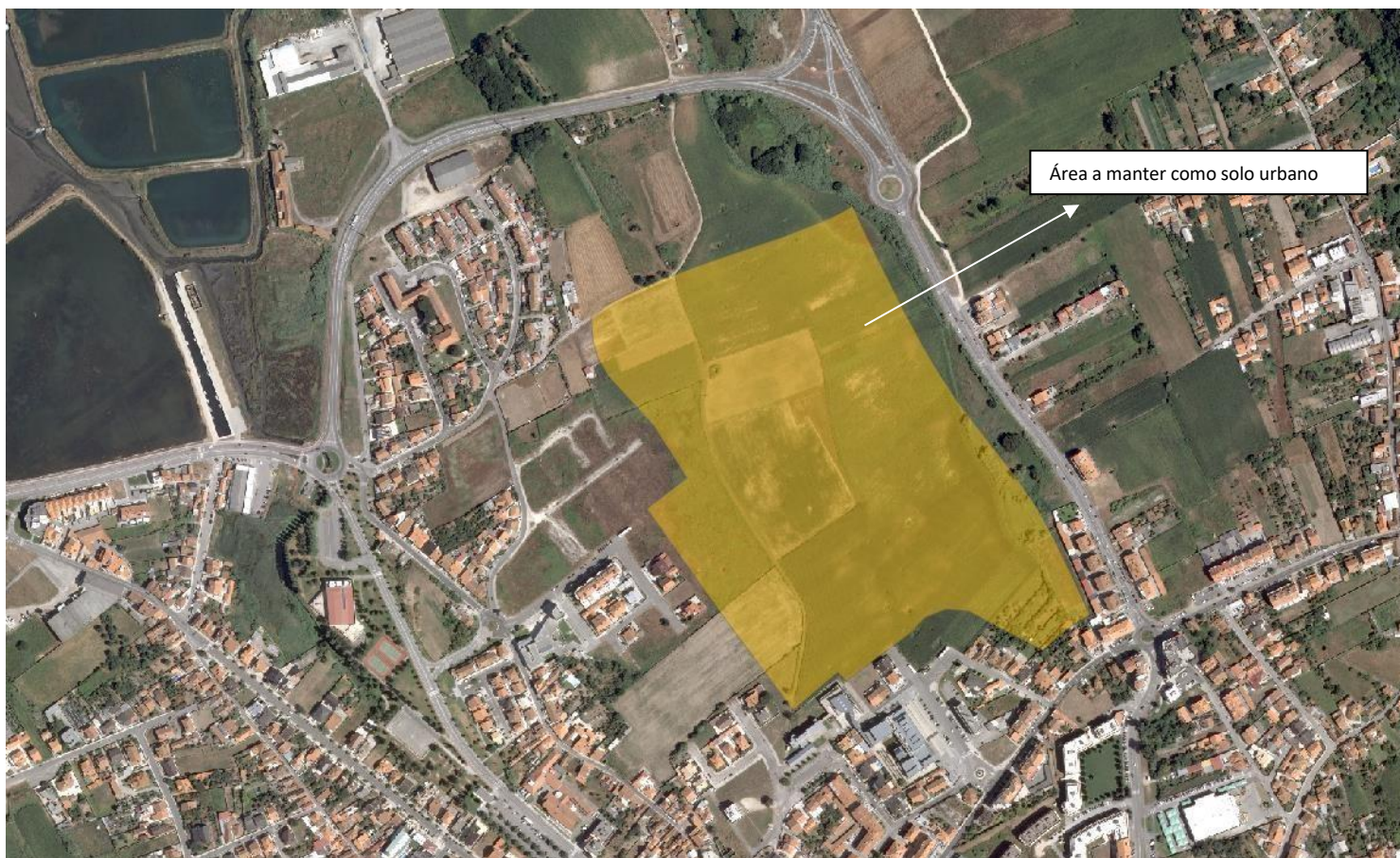
PDM EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO
UOPG 11 - Unidade Operativa de Planeamento e Gestão	---
ER1 – Espaço Residencial - Nível 1	EH1 – Espaço Habitacional - Nível 1

D | Museu





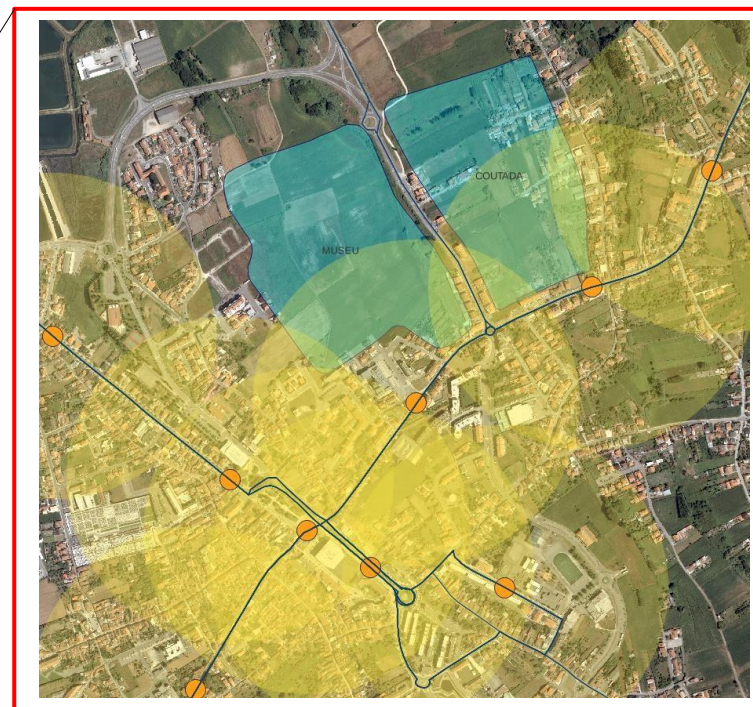
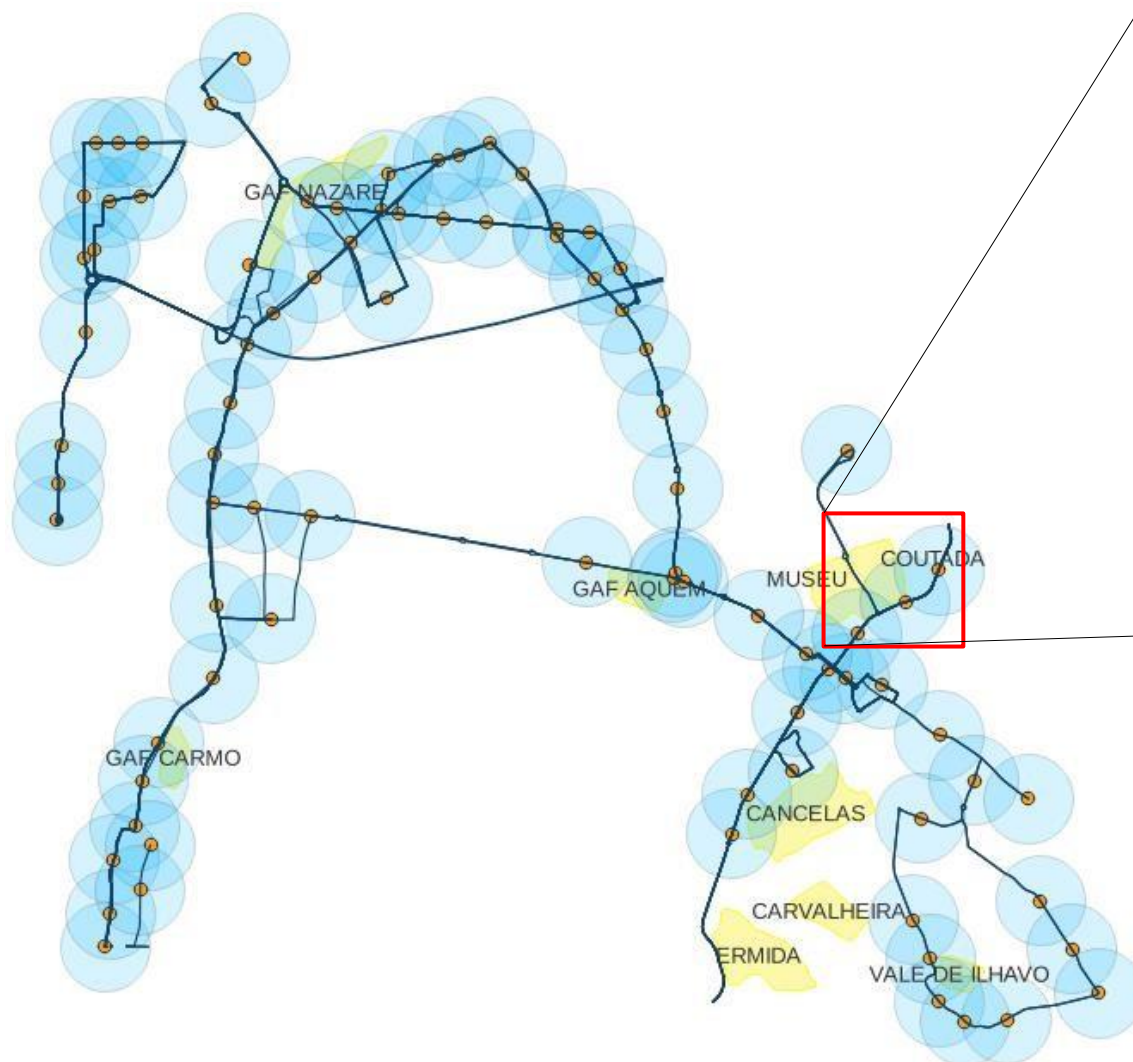




Museu - Análise de proximidade a equipamentos coletivos - Distância (km)			
Equipamentos coletivos			
Saúde			
Centro de Saúde	Unidade de Saúde	Farmácia	Unidade de cuidados continuados
0,5	0,5	0,8	1,4
Educação e Ensino			
Jardim de infância	Escola EB1	Escola EB 2 3	Escola secundária
1,1	1,1	1,1	1,1
Finanças	Câmara Municipal	Tribunal	Junta de Freguesia
1,1	0,7	1,1	0,5
Prevenção e Segurança Pública		Mercados e Feiras	
Posto Territorial da G.N.R.	Quartel de Bombeiros	Mercados	Feiras
1,4	2,4	1,6	3,2
Religião		Outros Serviços	
Igreja/ Capela	Cemitério	Estação de Correios	Instituição bancárias/ Postos MB
0,6	0,75	0,7	0,5

Rede de transportes públicos do Município de Ílhavo

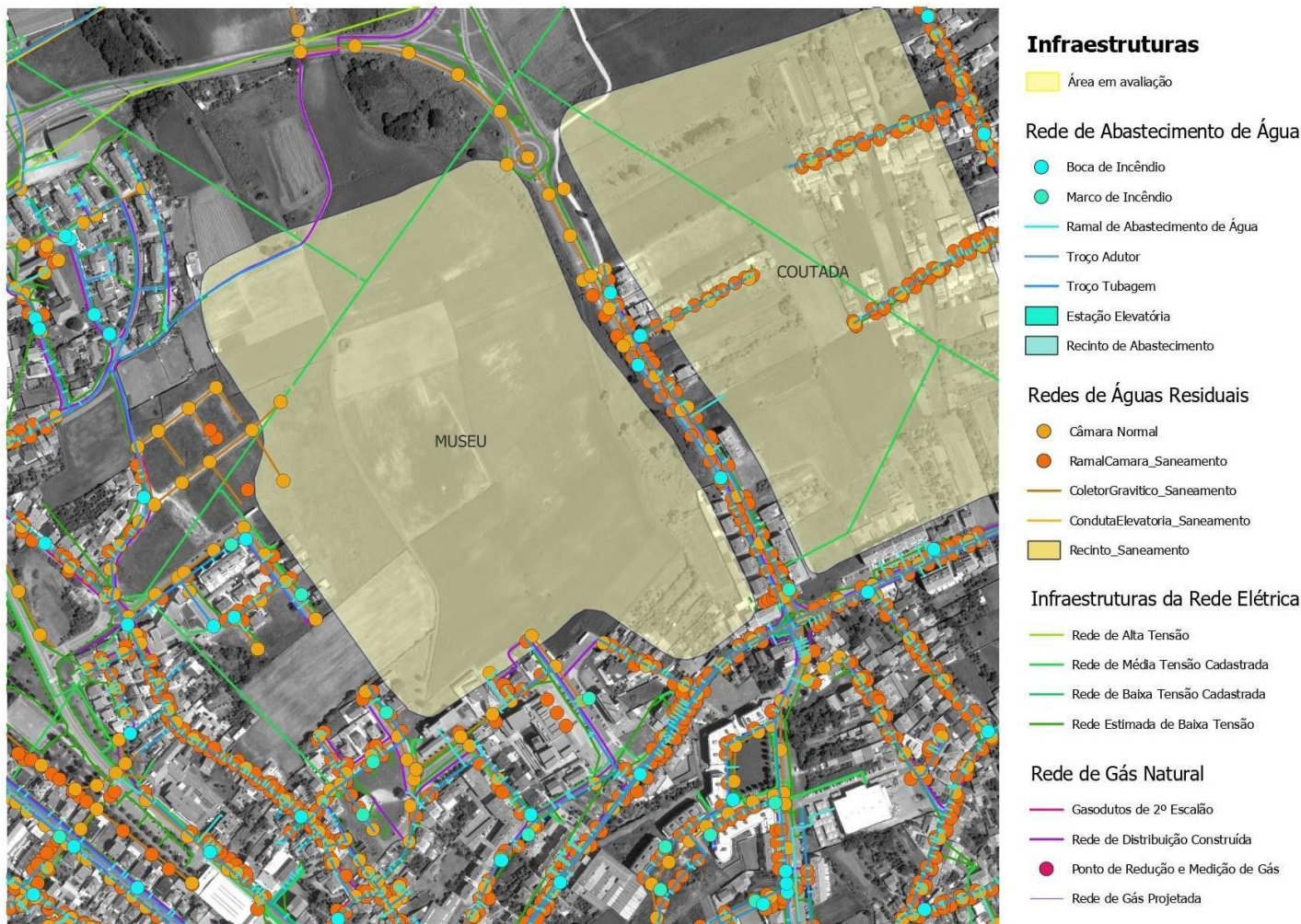
Avaliação da proximidade das áreas a pontos de paragem de autocarros



Sobreposição das áreas em análise aos raios de ação de 400m estabelecidos a partir do ponto de paragem de autocarro.

Rede de infraestruturas

Avaliação da proximidade de infraestruturas urbanas de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia.



IDENTIFICAÇÃO

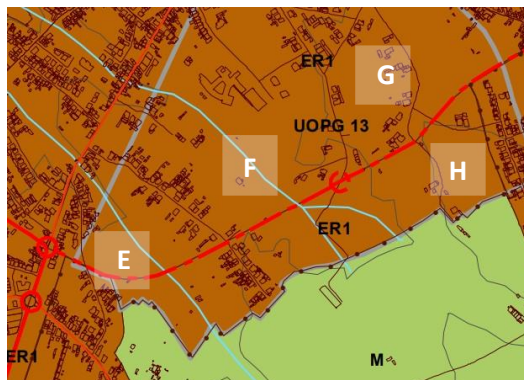
Cancelas

Zona 1 | Zona 2 | Zona 3 | Zona 4

E | F | G | H

ENQUADRAMENTO / CARATERIZAÇÃO

Este conjunto de áreas localiza-se no limite Sul da cidade de Ílhavo, correspondendo à área contida entre a via circular da cidade – Cancelas (cujo traçado foi objeto de estudo prévio e redefinido) e a EX-EN 109, inscrevendo a Escola Básica José Ferreira Pinto Basto – EB de Ílhavo. Reúne compromissos urbanísticos mas, sobretudo, pedidos de informação prévia que resultaram em decisão desfavorável face à integração em UOPG a executar através de Plano de Pormenor, o que não veio a concretizar-se atentos os constrangimentos dos procedimentos associados à sua tramitação.



CRITÉRIOS PARA A CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO

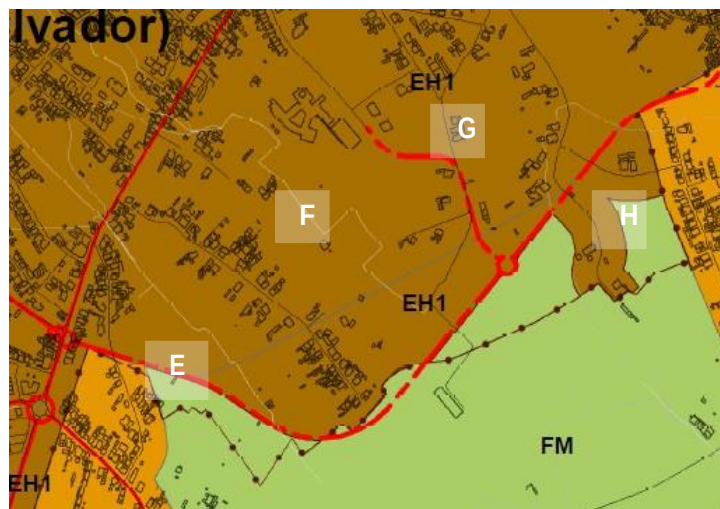
a)	b)			c)					d)	e)	
MO	Ed.	Pop.	AGT	STP	AA	S	DE	T	E	CA	CF

	PDM EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	ÁREA
	UOPG 13 - Cancelas	---	---
E	ER1 – Espaço Residencial - Nível 1	EH1 – Espaço Habitacional - Nível 1	904,9 m2
		EH2 – Espaço Habitacional - Nível 2	
		FM – Espaço Misto de Uso Silvícola com Agrícola Alternado	21 266,4m2
F	ER1 – Espaço Residencial - Nível 1	EH1 – Espaço Habitacional - Nível 1	
	M – Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal	FM – Espaço Misto de Uso Silvícola com Agrícola Alternado	
G	ER1 – Espaço Residencial - Nível 1	EH1 – Espaço Habitacional - Nível 1	32 566 m2
		FM – Espaço Misto de Uso Silvícola com Agrícola Alternado	
H	ER1 – Espaço Residencial - Nível 1	EH1 – Espaço Habitacional - Nível 1	16 345,8 m2
		FM – Espaço Misto de Uso Silvícola com Agrícola Alternado	

PROPOSTA

Constitui proposta:

- ▶ o ajuste do solo urbano pelo novo traçado da via circular, resultando em algumas áreas de reversão para Solo Rústico;
- ▶ a manutenção da classificação do solo como urbano - Espaço Habitacional Nível 2;
- ▶ a dotação de estrutura viária de acesso local que assegure a conexão entre esta e as vias principais, contribuindo para a coerência e funcionamento do sistema viário e para a estruturação do território e dinamização das polaridades urbanas;
- ▶ a supressão da UOPG (cf. ponto 3.3 e Relatório Anexo - Reavaliação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão) tendo sido desenvolvida, em alternativa, uma solução de desenho urbano para a estruturação e consolidação desta área.

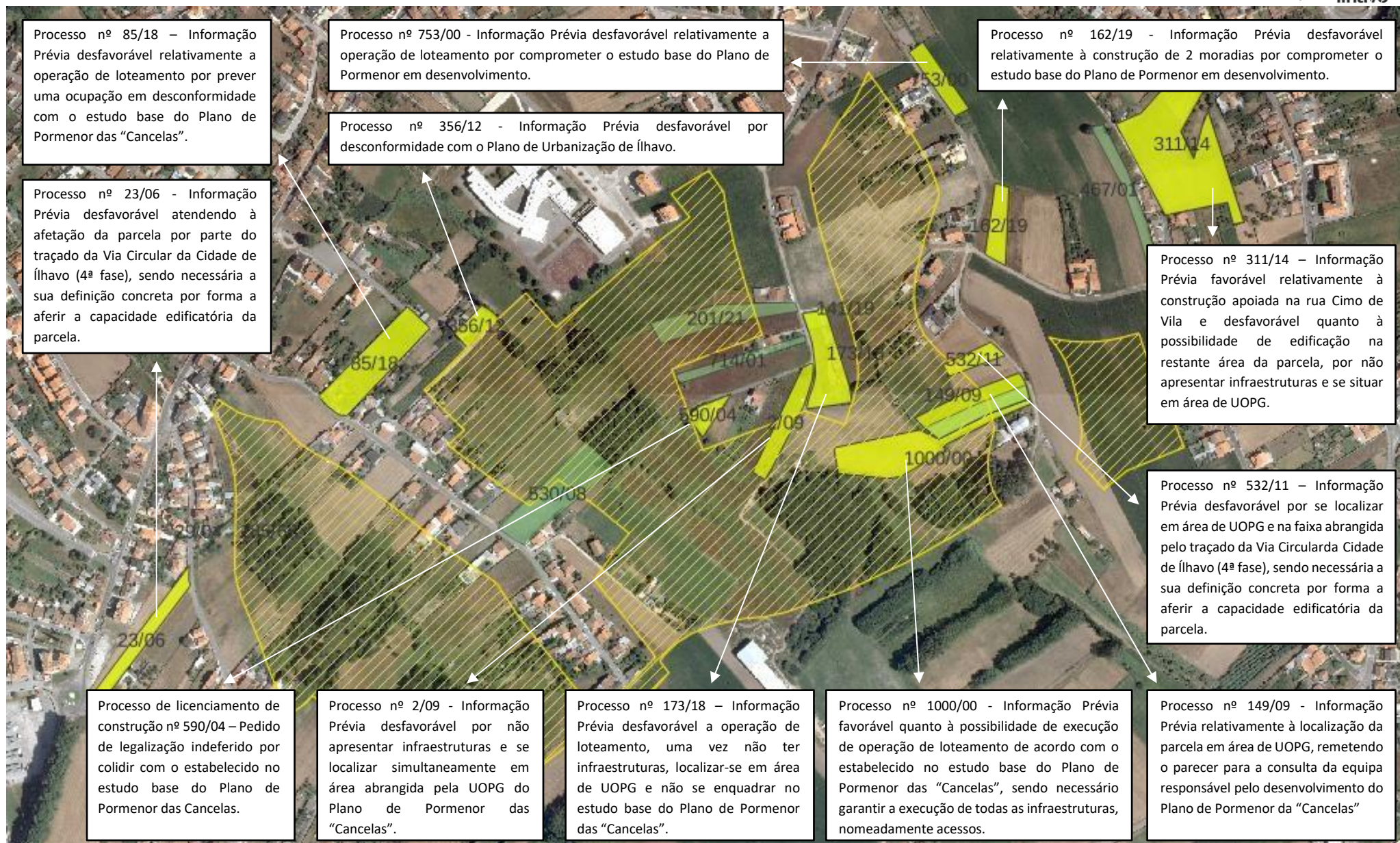


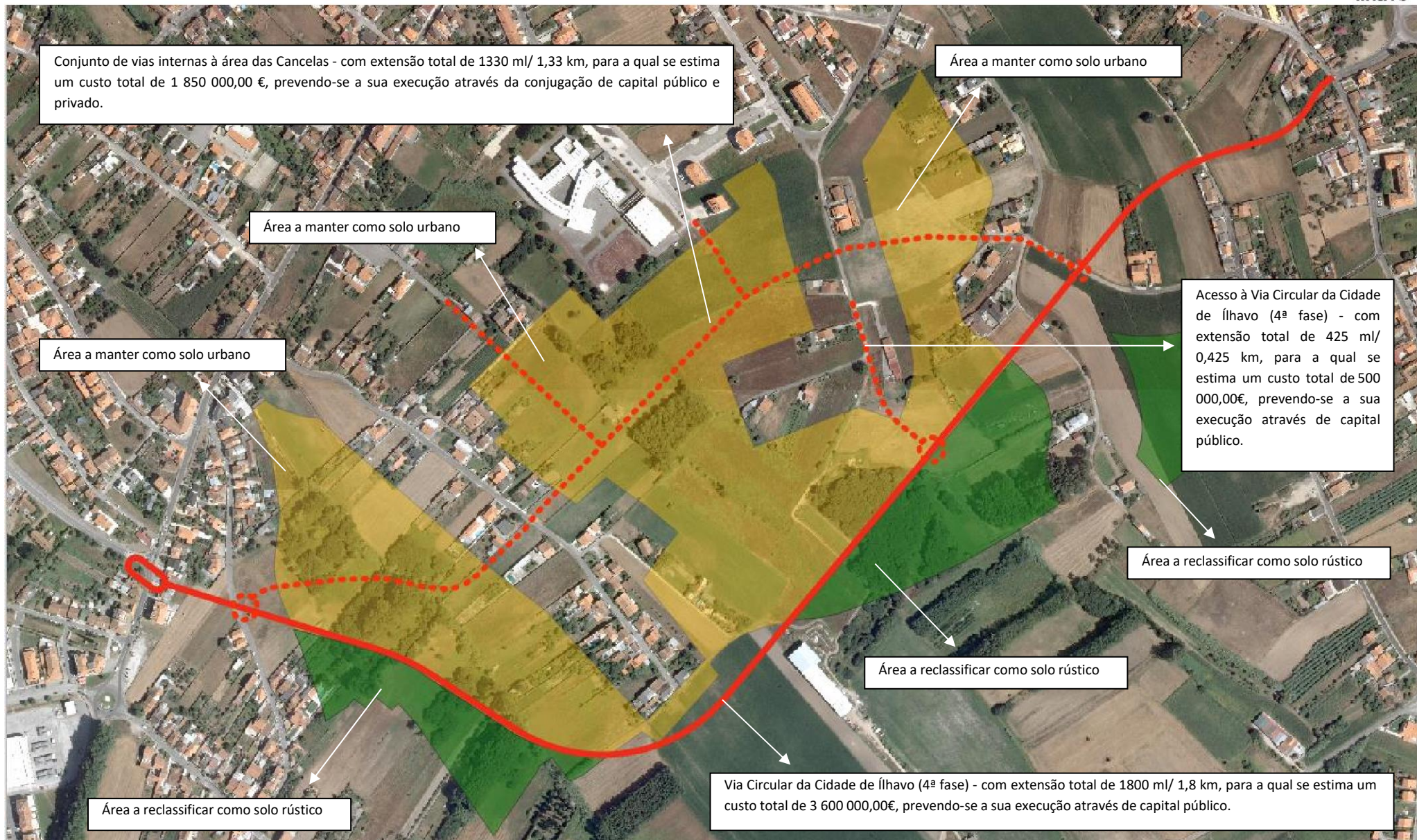
ESTRUTURAÇÃO URBANA



E | Cancelas – Zona 1 F | Cancelas – Zona 2 G | Cancelas – Zona 3 H | Cancelas – Zona 4





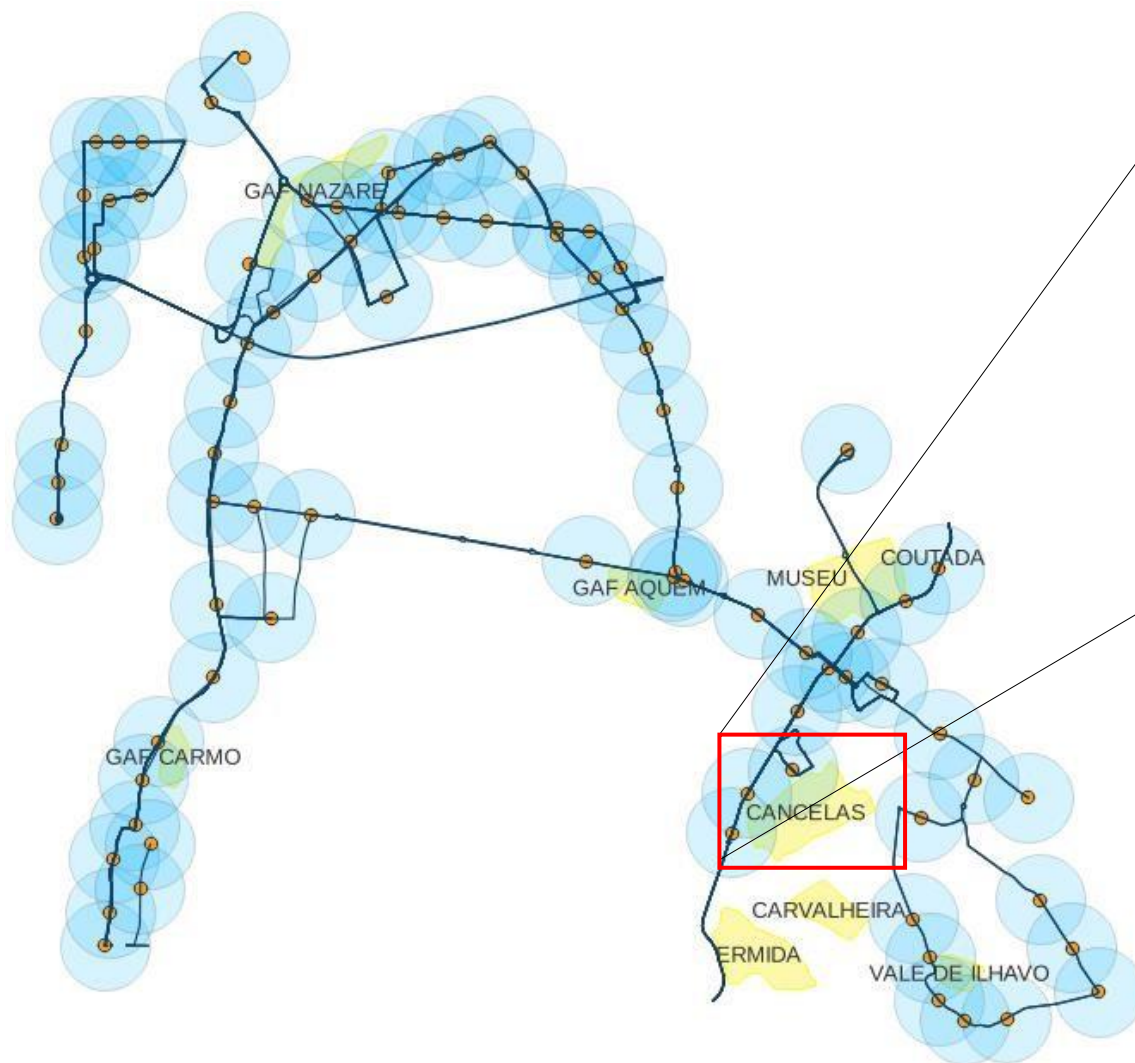




Cancelas - Análise de proximidade a equipamentos coletivos - Distância (km)			
Equipamentos coletivos			
Saúde			
Centro de Saúde	Unidade de Saúde	Farmácia	Unidade de cuidados continuados
1,7	1,7	0,8	1
Educação e Ensino			
Jardim de infância	Escola EB1	Escola EB 2 3	Escola secundária
1,3	1,3	no interior	no interior
Administração pública e Local			
Finanças	Câmara Municipal	Tribunal	Junta de Freguesia
1,1	1,1	0,6	1,2
Prevenção e Segurança Pública		Mercados e Feiras	
Posto Territorial da G.N.R.	Quartel de Bombeiros	Mercados	Feiras
0,9	1,5	1,1	1,5
Religião		Outros Serviços	
Igreja/ Capela	Cemitério	Estação de Correios	Instituição bancárias/ Postos MB
0,6	1,1	1	0,9

Rede de transportes públicos do Município de Ílhavo

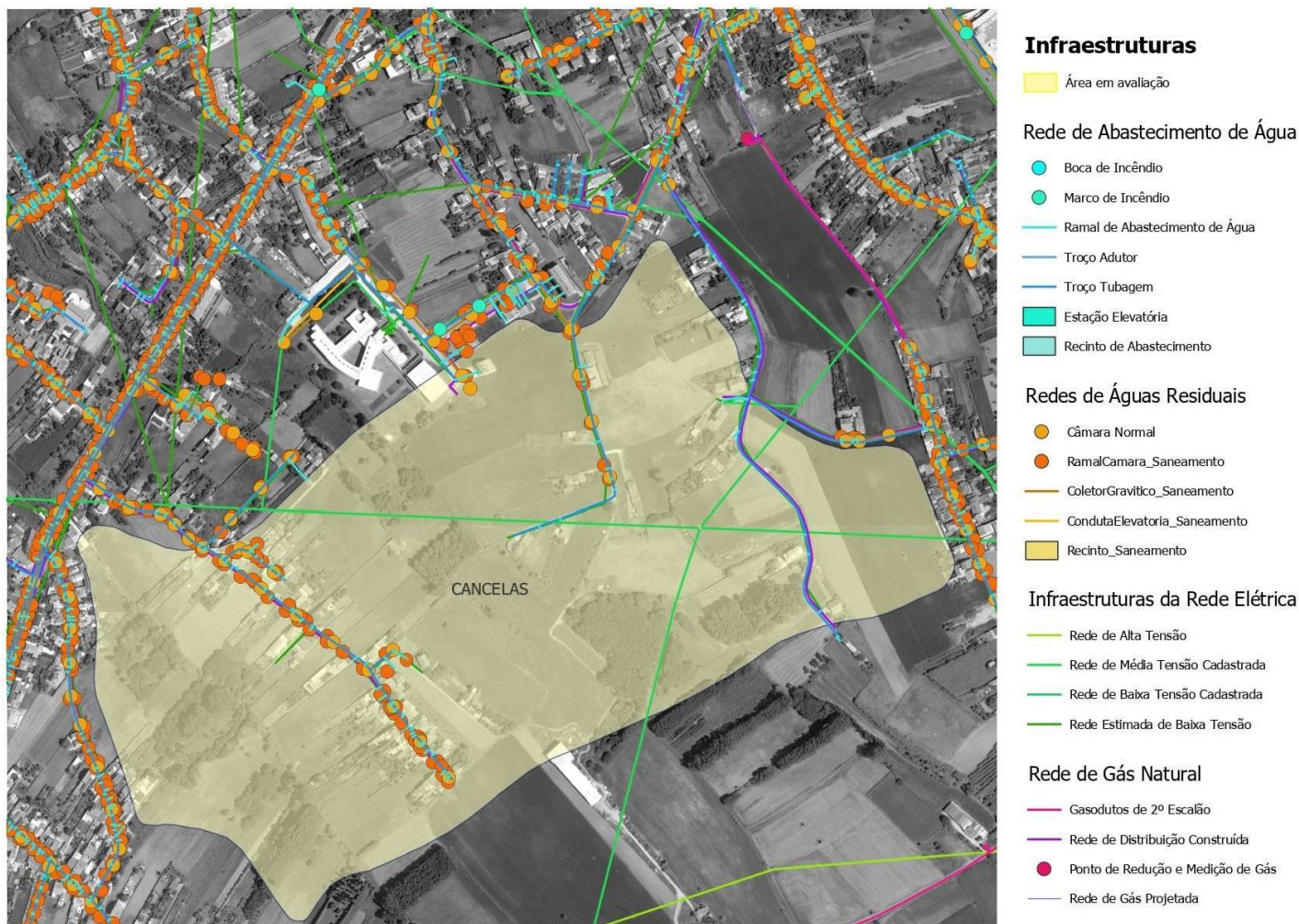
Avaliação da proximidade das áreas a pontos de paragem de autocarros



Sobreposição das áreas em análise aos raios de ação de 400m estabelecidos a partir do ponto de paragem de autocarro.

Rede de infraestruturas

Avaliação da proximidade de infraestruturas urbanas de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações.



IDENTIFICAÇÃO

Ermida

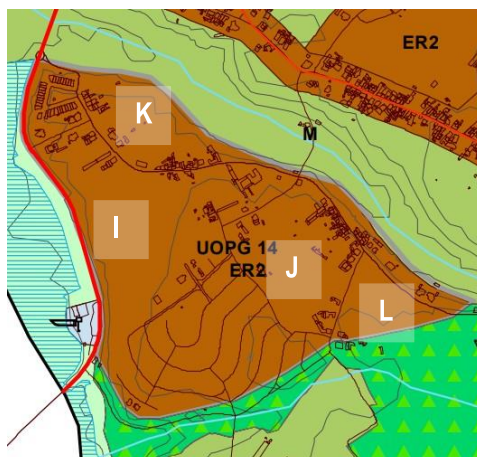
Zona 1 | Zona 2 | Zona 3 | Zona 4

I | J | K | L

ENQUADRAMENTO

CARATERIZAÇÃO

Esta área, abrangida pela UOPG – PP da Ermida (apenas com discussão preventiva) localiza-se junto ao limite Sul do Município e do Canal do Rio Bôco. Integra o Paço da Ermida e a Quinta da Valenta, com loteamento aprovado, dotado de infraestruturas e com alguma dinâmica de edificação de moradias unifamiliares.



CRITÉRIOS PARA A CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO

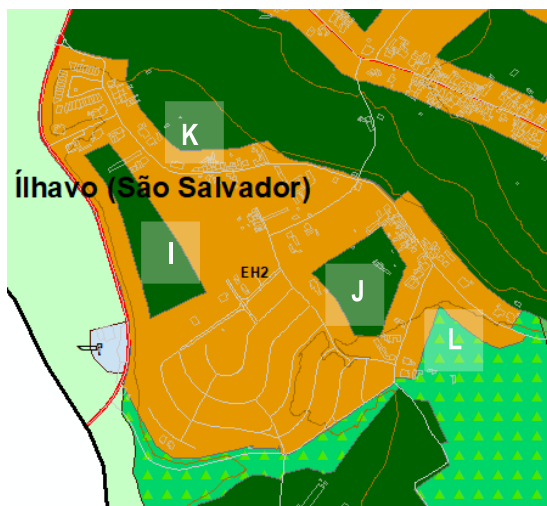
a)	b)			c)					d)	e)	
MO	Ed.	Pop.	AGT	STP	AA	S	DE	T	E	CA	CF

	PDM EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	ÁREA
	UOPG 14 - Ermida	---	---
I	ER2 – Espaço Residencial - Nível 2	EH2 – Espaço Habitacional - Nível 2	28083,69 m2
		Espaço Agrícola de Produção	33042,96 m2
J	ER2 – Espaço Residencial - Nível 2	EH2 – Espaço Habitacional - Nível 2	9458,87 m2
		Espaço Agrícola de Produção	27050,04 m2
K	ER2 – Espaço Residencial - Nível 2	Espaço Agrícola de Produção	41 826,6 m2
L	Espaço Florestal de Conservação	EH2 – Espaço Habitacional - Nível 2	9 511,8 m2
	ER2 – Espaço Residencial - Nível 2	Fc – Espaço Florestal de Conservação	15 395,2 m2

PROPOSTA

Constitui proposta:

- ▶ a reversão de duas áreas classificadas como Solo Urbano para Solo Rústico;
- ▶ o ajuste do solo urbano - Espaço Habitacional Nível 2 - pelo limite do PP que resulta em pequenas reconversões de Solo Urbano em Solo Rústico;
- ▶ a dotação de estrutura viária de acesso local que assegure a conexão entre esta e as vias principais, contribuindo para a coerência e funcionamento do sistema viário e para a estruturação do território e dinamização das polaridades urbanas;
- ▶ a supressão da UOPG (cf. ponto 3.3 e Relatório Anexo - Reavaliação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão) tendo sido desenvolvida, em alternativa, uma solução de desenho urbano para a estruturação e consolidação desta área, que permite uma programação mais realista por recurso a instrumentos mais flexíveis do que o PP, como seja através da delimitação de Unidades de Execução.



ESTRUTURAÇÃO URBANA



I | Ermida – Zona 1 **J |** Ermida – Zona 2 **K |** Ermida – Zona 3 **L |** Ermida – Zona 4



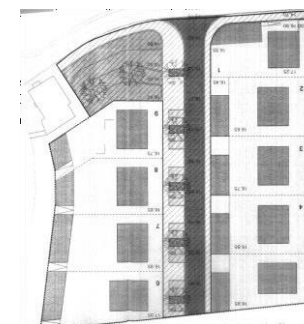
Processo nº 523/08 – Informação Prévia favorável quanto à possibilidade de loteamento, dependente, no entanto, da execução das infraestruturas conforme Plano de Pormenor em desenvolvimento para o local.



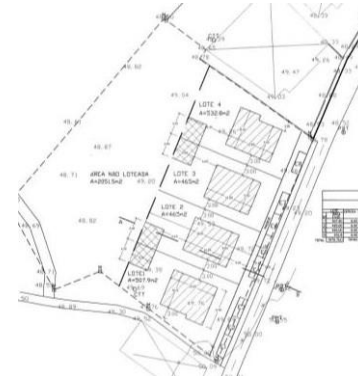
Processo nº 524/08 – Informação Prévia favorável relativamente à possibilidade de loteamento, dependente, no entanto, da execução das infraestruturas conforme Planode Pormenor em desenvolvimento para o local.



Processo de licenciamento de operação de loteamento nº 996/00 – Arquitetura e Especialidades aprovadas. Em Novembro de 2016, foi emitido parecer da DGEG, informando da caducidade da aprovação da autorização de execução de rede de distribuição de combustíveis gasosos.



Processo nº 596/06 – Informação Prévia desfavorável relativamente à possibilidade de loteamento, por colisão com o estabelecido no Plano de Pormenor em desenvolvimento para o local e, assim, inviabilizar a sua implementação no local.



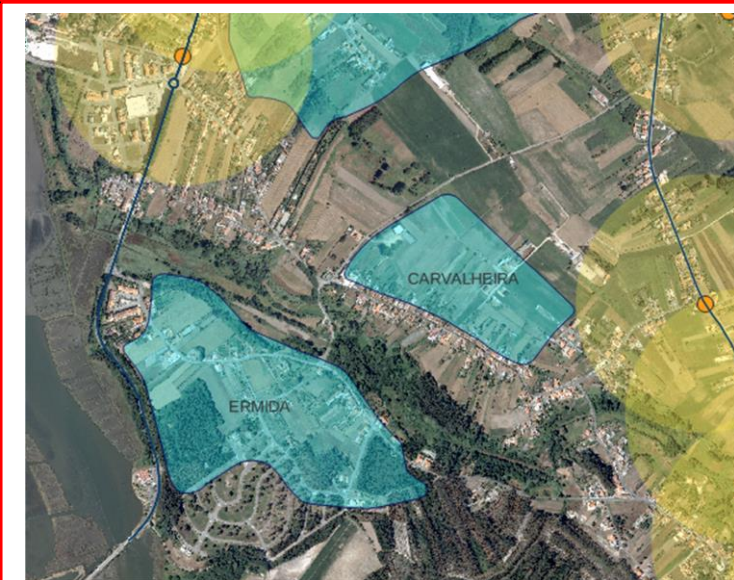
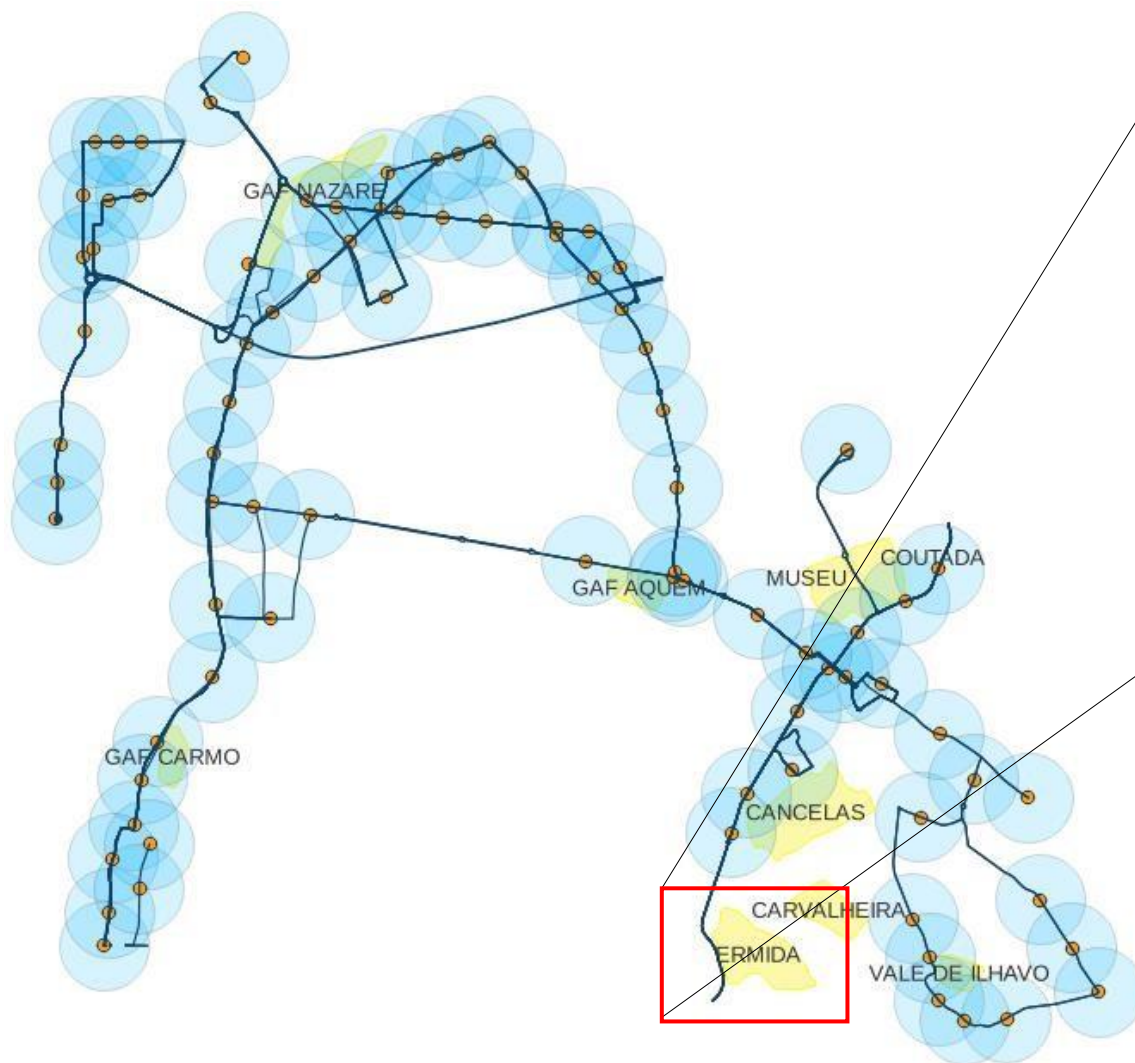




Ermida - Análise de proximidade a equipamentos coletivos - Distância (km)			
Equipamentos coletivos			
Saúde			
Centro de Saúde	Unidade de Saúde	Farmácia	Unidade de cuidados continuados
3,5	3,5	3,4	2,4
Educação e Ensino			
Jardim de infância	Escola EB1	Escola EB 2 3	Escola secundária
2,2	2,2	2,3	2,3
Administração pública e Local			
Finanças	Câmara Municipal	Tribunal	Junta de Freguesia
3,2	3,2	3,1	3,2
Prevenção e Segurança Pública		Mercados e Feiras	
Posto Territorial da G.N.R.	Quartel de Bombeiros	Mercados	Feiras
3,3	2,8	3,4	2
Religião		Outros Serviços	
Igreja/ Capela	Cemitério	Estação de Correios	Instituição bancárias/ Postos MB
Dentro da área	3,5	3,2	1,3

Rede de transportes públicos do Município de Ílhavo

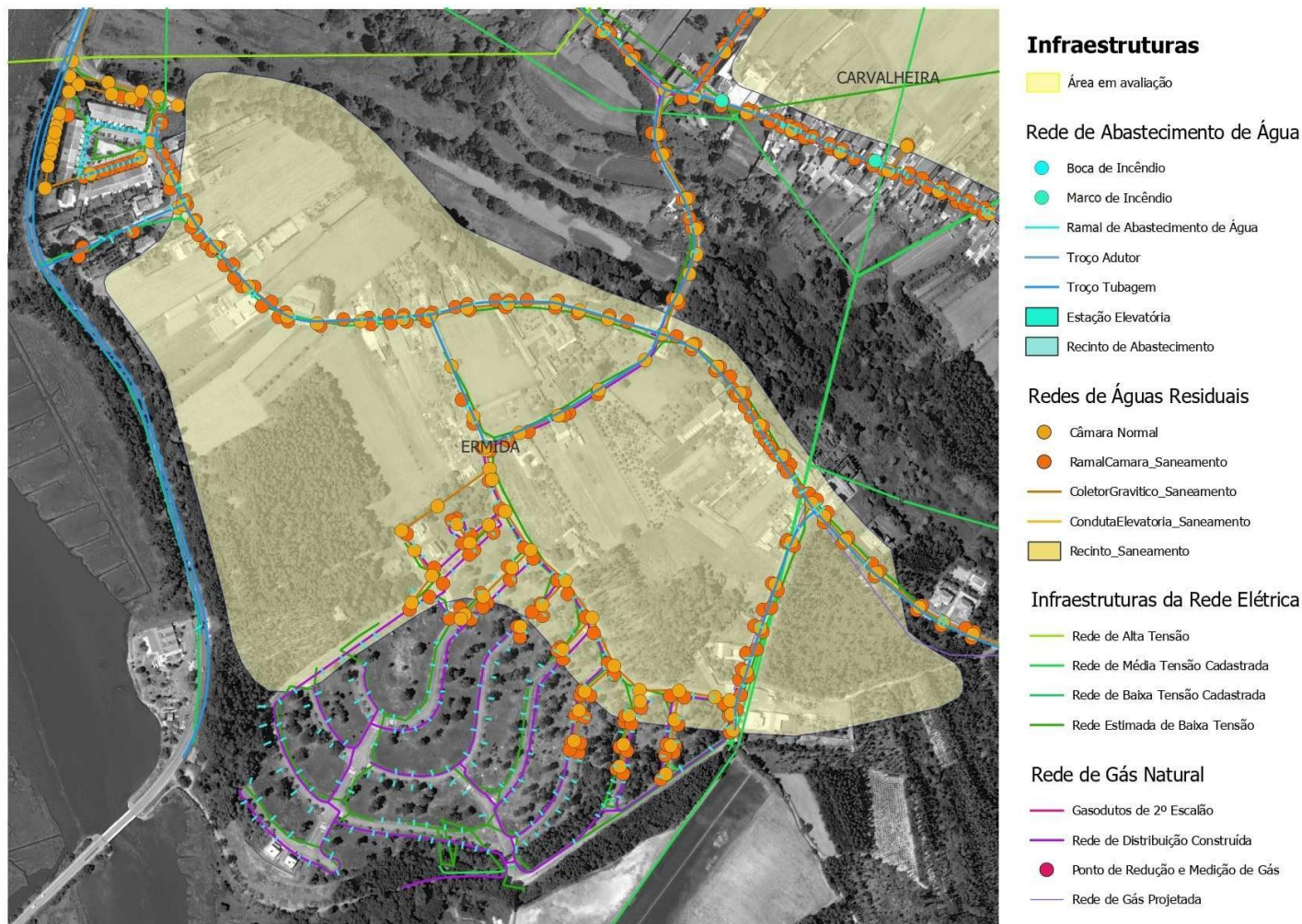
Avaliação da proximidade das áreas a pontos de paragem de autocarros



Sobreposição das áreas em análise aos raios de ação de 400m estabelecidos a partir do ponto de paragem de autocarro.

Rede de infraestruturas

Avaliação da proximidade de infraestruturas urbanas de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações



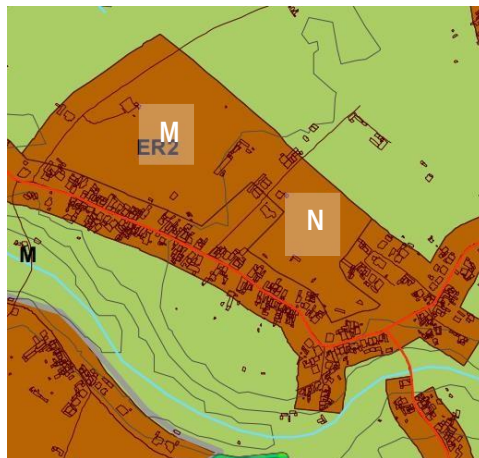
IDENTIFICAÇÃO

Carvalheira
Zona 1| Zona 2

M | N

ENQUADRAMENTO / CARATERIZAÇÃO

Estas duas áreas, localizam-se junto à Capela da Carvalheira, constituem-se como espaços adjacentes à frente urbana constituída ao longo da via estruturante.



CRITÉRIOS PARA A CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO

a)	b)			c)					d)	e)	
MO	Ed.	Pop.	AGT	STP	AA	S	DE	T	E	CA	CF

	PDM EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	ÁREA
M	ER2 – Espaço Residencial - Nível 2	EH2 – Espaço Habitacional - Nível 2	
		Espaço Agrícola de Produção	40104,47 m2
N	ER2 – Espaço Residencial - Nível 2	EH2 – Espaço Habitacional - Nível 2	
		Espaço Agrícola de Produção	17004,41 m2

PROPOSTA

Constitui proposta:

- ▶ a manutenção, parcial, da classificação de Solo como Urbano – Espaço Habitacional Nível 2;
- ▶ a dotação de estrutura viária de acesso local que complemente a existente e que assegure a estruturação do território;
- ▶ a reversão para solo rústico – Espaço Agrícola de Produção



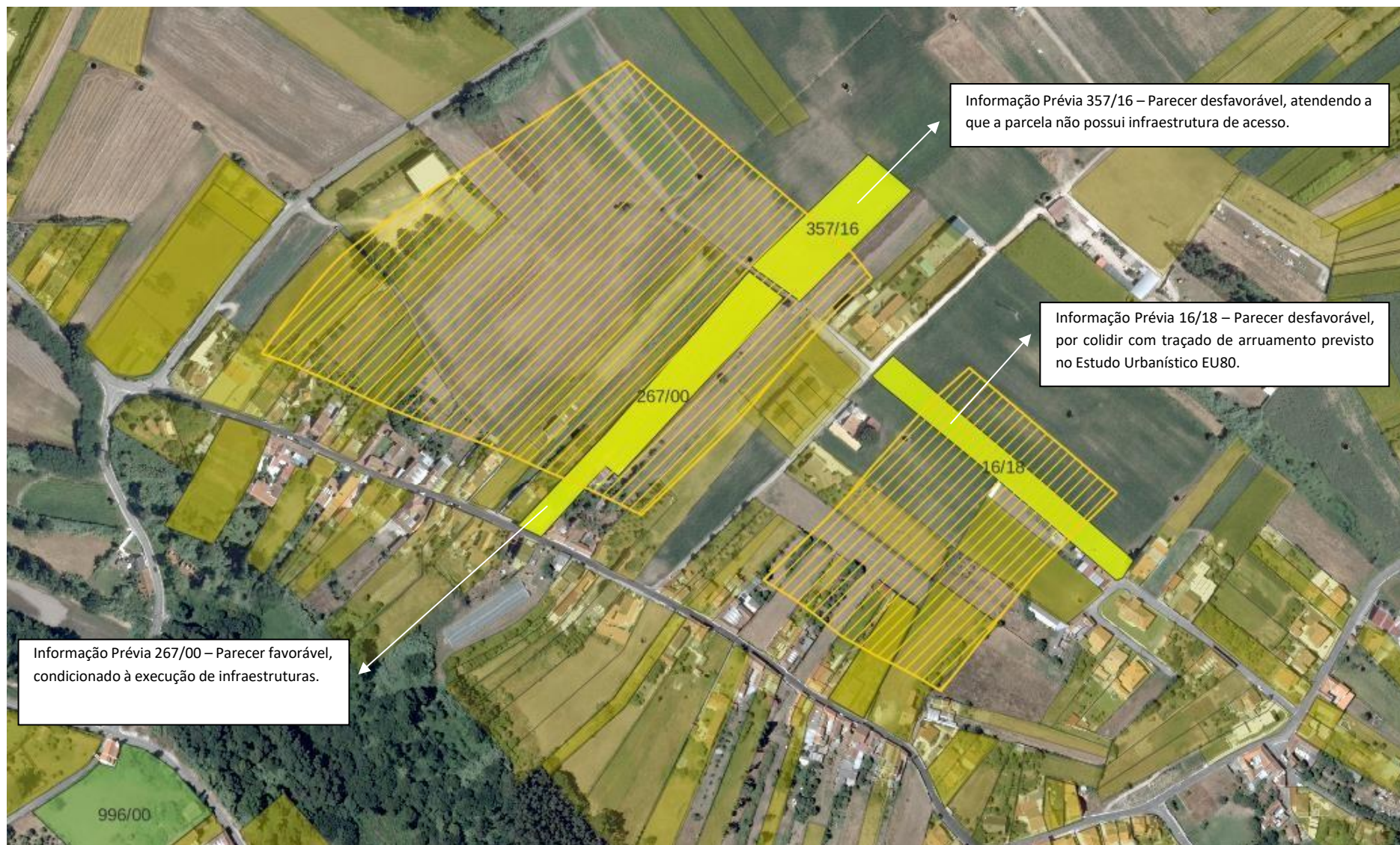
ESTRUTURAÇÃO URBANA

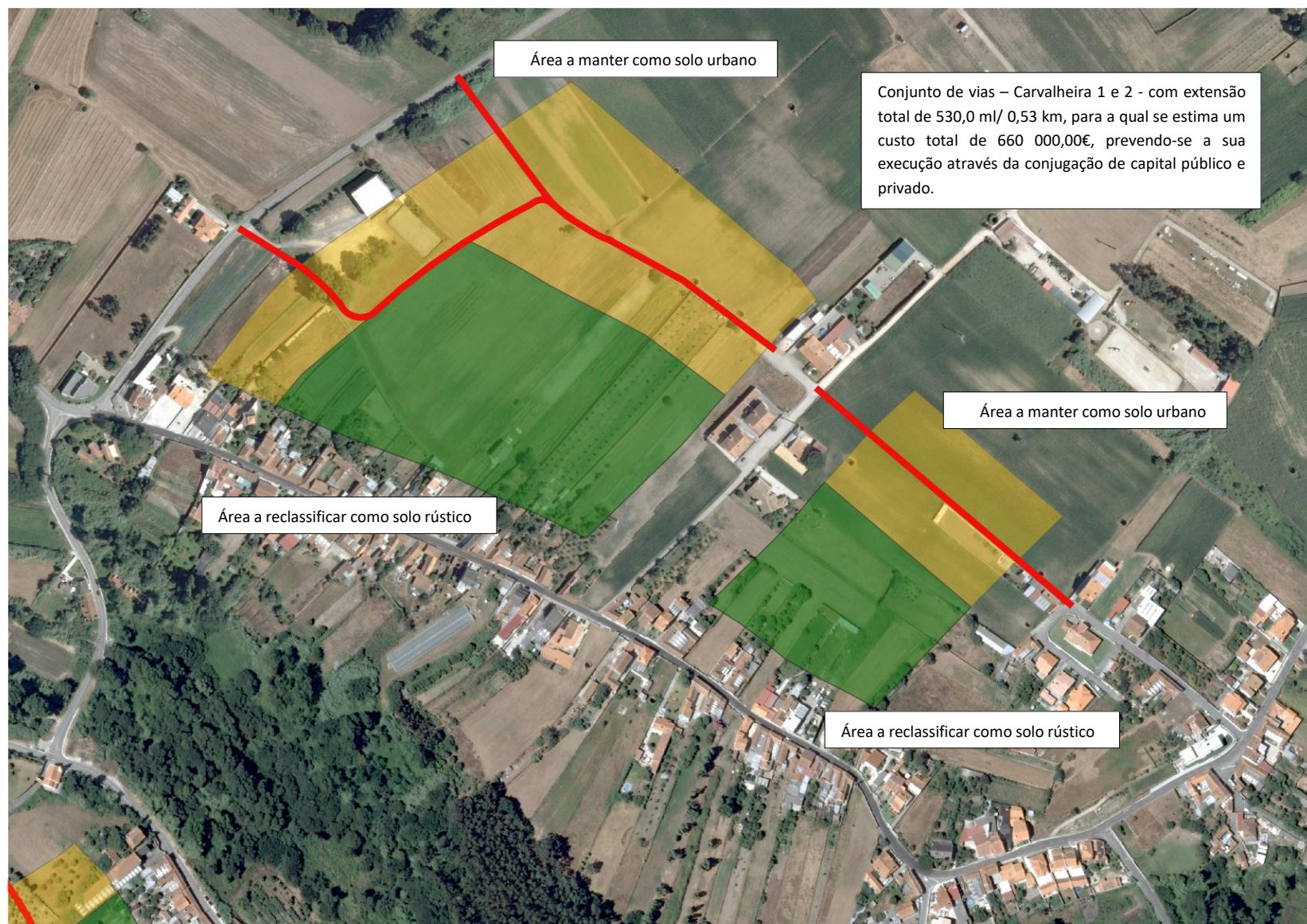


M | Carvalheira – Zona 1

N | Carvalheira – Zona 2





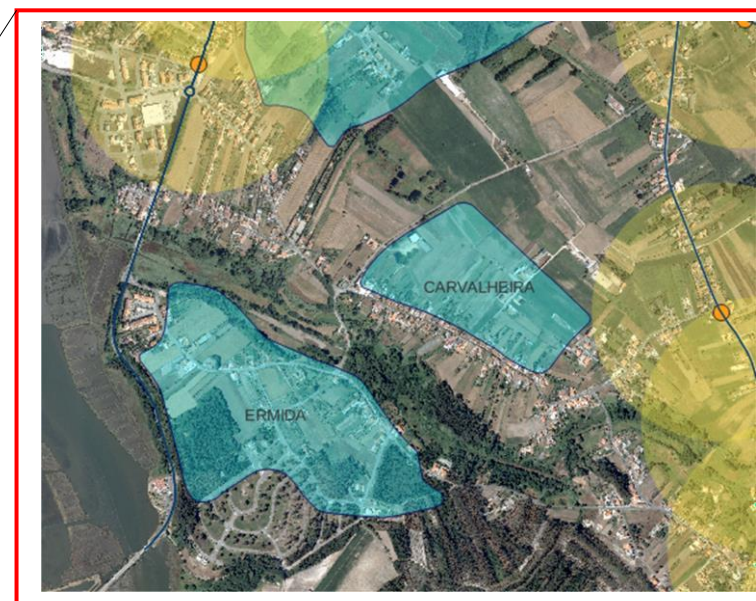
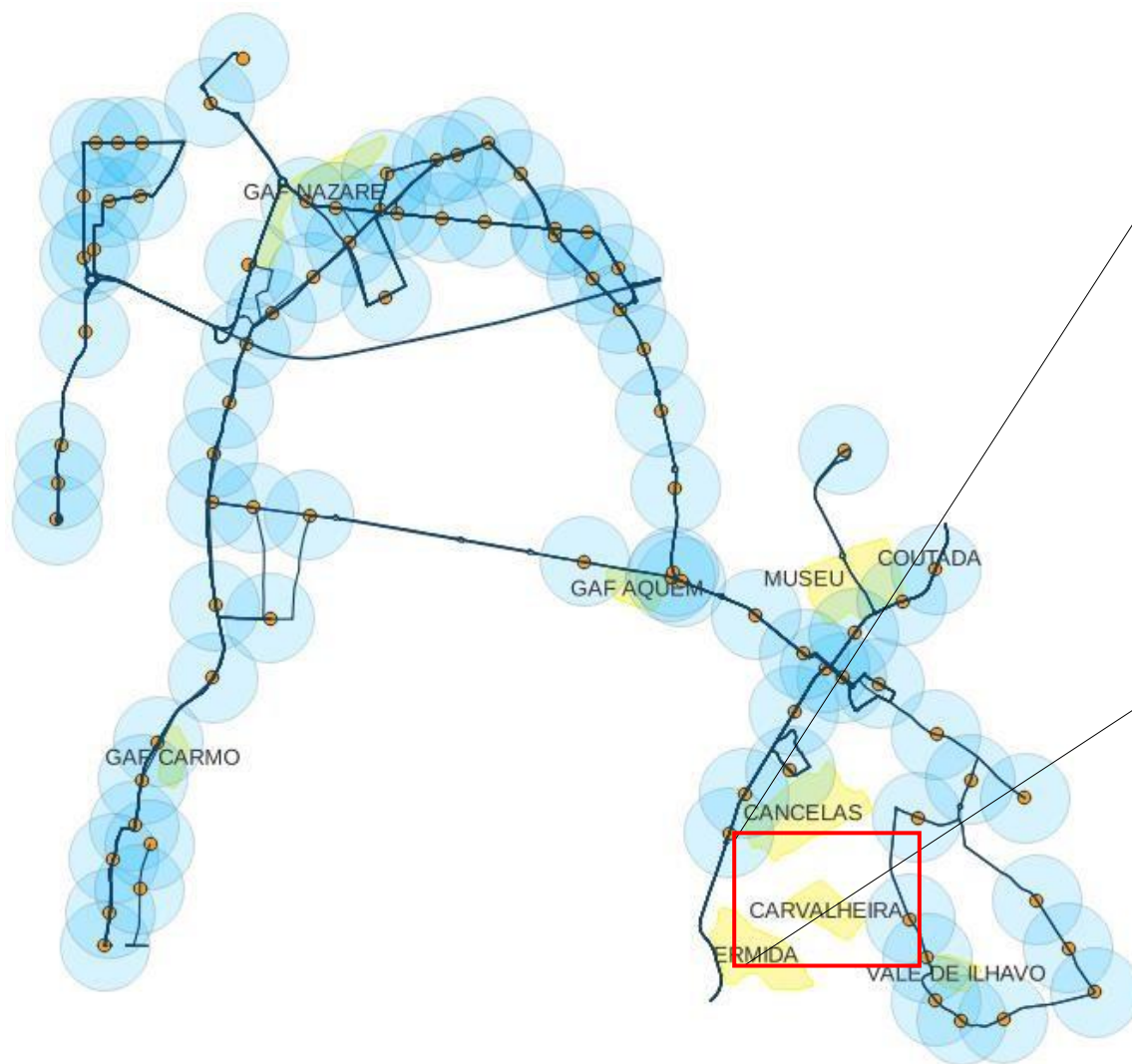




Carvalheira - Análise de proximidade a equipamentos coletivos - Distância (km)			
Equipamentos coletivos			
Saúde			
Centro de Saúde	Unidade de Saúde	Farmácia	Unidade de cuidados continuados
3,1	3,1	2,7	2,4
Educação e Ensino			
Jardim de infância	Escola EB1	Escola EB 2 3	Escola secundária
1,9	1,9	2	2
Administração pública e Local			
Finanças	Câmara Municipal	Tribunal	Junta de Freguesia
2,8	2,8	2,8	2,8
Prevenção e Segurança Pública		Mercados e Feiras	
Posto Territorial da G.N.R.	Quartel de Bombeiros	Mercados	Feiras
2,7	2,7	2,8	1,6
Religião		Outros Serviços	
Igreja/ Capela	Cemitério	Estação de Correios	Instituição bancárias/ Postos MB
no interior	3,6	2,9	0,9

Rede de transportes públicos do Município de Ílhavo

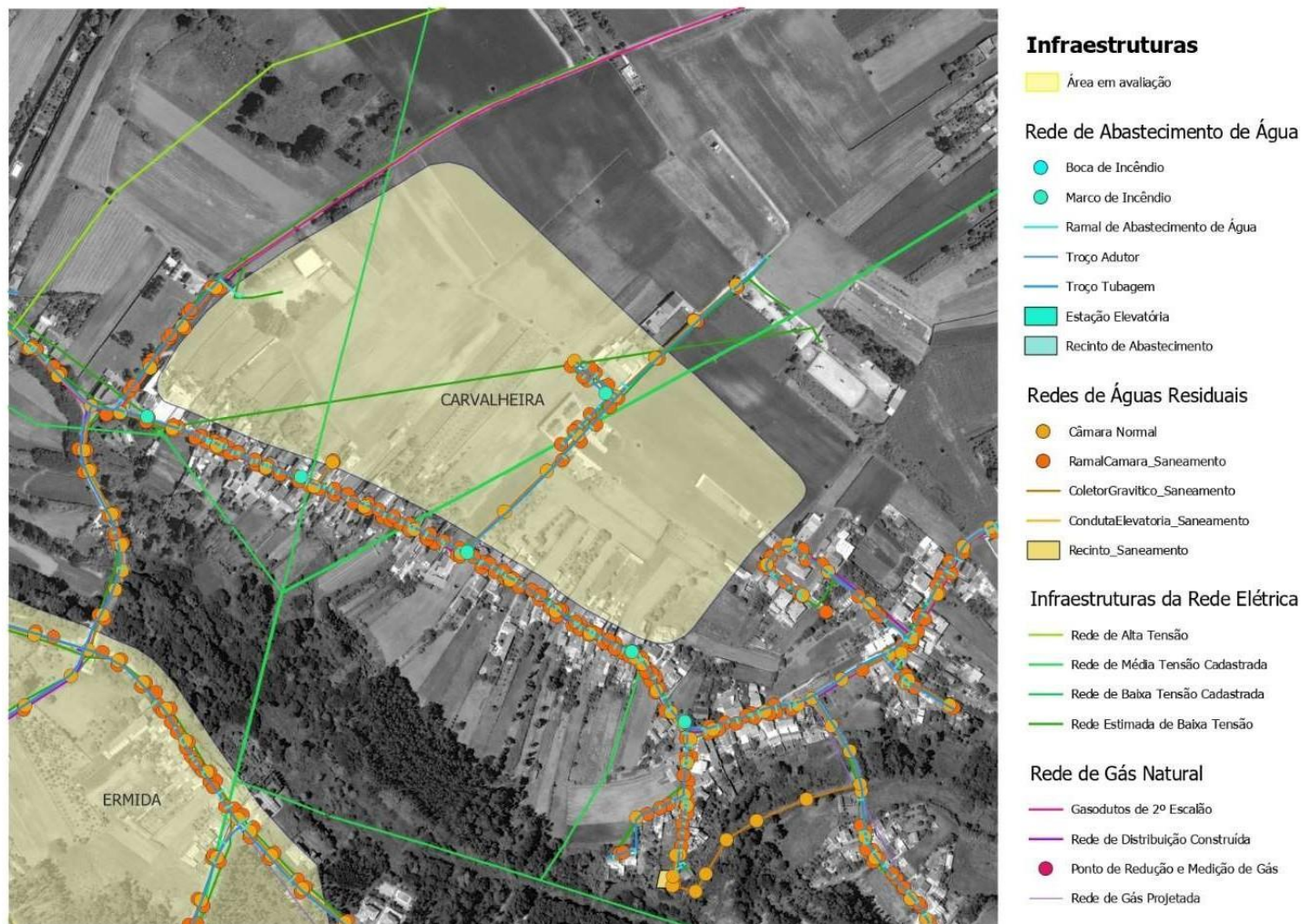
Avaliação da proximidade das áreas a pontos de paragem de autocarros



Sobreposição das áreas em análise aos raios de ação de 400m estabelecidos a partir do ponto de paragem de autocarro.

Rede de infraestruturas

Avaliação da proximidade de infraestruturas urbanas de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações



IDENTIFICAÇÃO

Vale de Ílhavo

O

ENQUADRAMENTO / CARATERIZAÇÃO

Esta área constitui o espaço contido entre as vias que estruturam o aglomerado de Vale de Ílhavo.

De cariz marcadamente agrícola, não tem registado dinâmica de procura para edificação.



PROPOSTA

Constitui proposta de alteração:

- ▶ a reconversão da classificação do Solo Urbano para Solo Rústico.



PDM EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	ÁREA
Solo Urbano ER2 – Espaço Residencial - Nível 2	Solo Rústico Espaço Misto de Uso Silvícola com Agrícola Alternado	63 659,551 m2

0 | Vale de Ílhavo





Área a reclassificar como solo rústico

IDENTIFICAÇÃO

Gafanha de Aquém Sul

P

ENQUADRAMENTO / CARATERIZAÇÃO

Área localizada a sul da Rua de Ílhavo, que estabelece a ligação à Cidade de Ílhavo, junto ao centro cívico do aglomerado da Gafanha de Aquém, com envolvente infraestruturada.

Tem revelado dinâmica nas pretensões de ocupação para uso habitacional, que têm resultado em decisão desfavorável.



CRITÉRIOS PARA A CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO

a)	b)				c)				d)	e)	
MO	Ed.	Pop.	AGT	STP	AA	S	DE	T	E	CA	CF

PDM EM VIGOR

Solo Urbano
ER2 – Espaço Residencial - Nível 2

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

Solo Urbano
ER2 – Espaço Residencial - Nível 2

PROPOSTA

Constitui proposta de alteração:

- ▶ a manutenção da classificação de Solo como Urbano – Espaço Habitacional Nível 2;
- ▶ o desenvolvimento de uma solução urbanística que promova a consolidação da estrutura edificada preexistente;
- ▶ a dotação de estrutura viária de acesso local que assegure a conexão entre esta e a via principal.



P | Gafanha de Aquém Sul

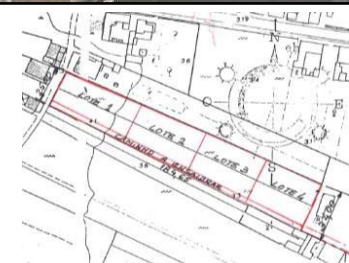


Processo nº 519/04 – Informação Prévia desfavorável a operação de loteamento por se situar em Área Urbanizável no PDM e colidir com o Estudo Urbanístico da Gafanha de Aquém Sul (EU05). Verificando-se o mesmo EU em revisão à altura foi dada informação no sentido de aguardar a respetiva reformulação.



Processo nº 538/02 – Licenciamento da construção de estufas, onde ficou estabelecido o ónus de renúncia sobre as obras executadas na faixa afetadas pelo traçado de arruamento constante do estudo urbanístico desenvolvido para o local.

Processo nº 30/04 – Informação Prévia desfavorável relativamente a operação de loteamento por contrariar os estudos base do Plano de Pormenor em desenvolvimento para o local, devendo aguardar a aprovação do mesmo.



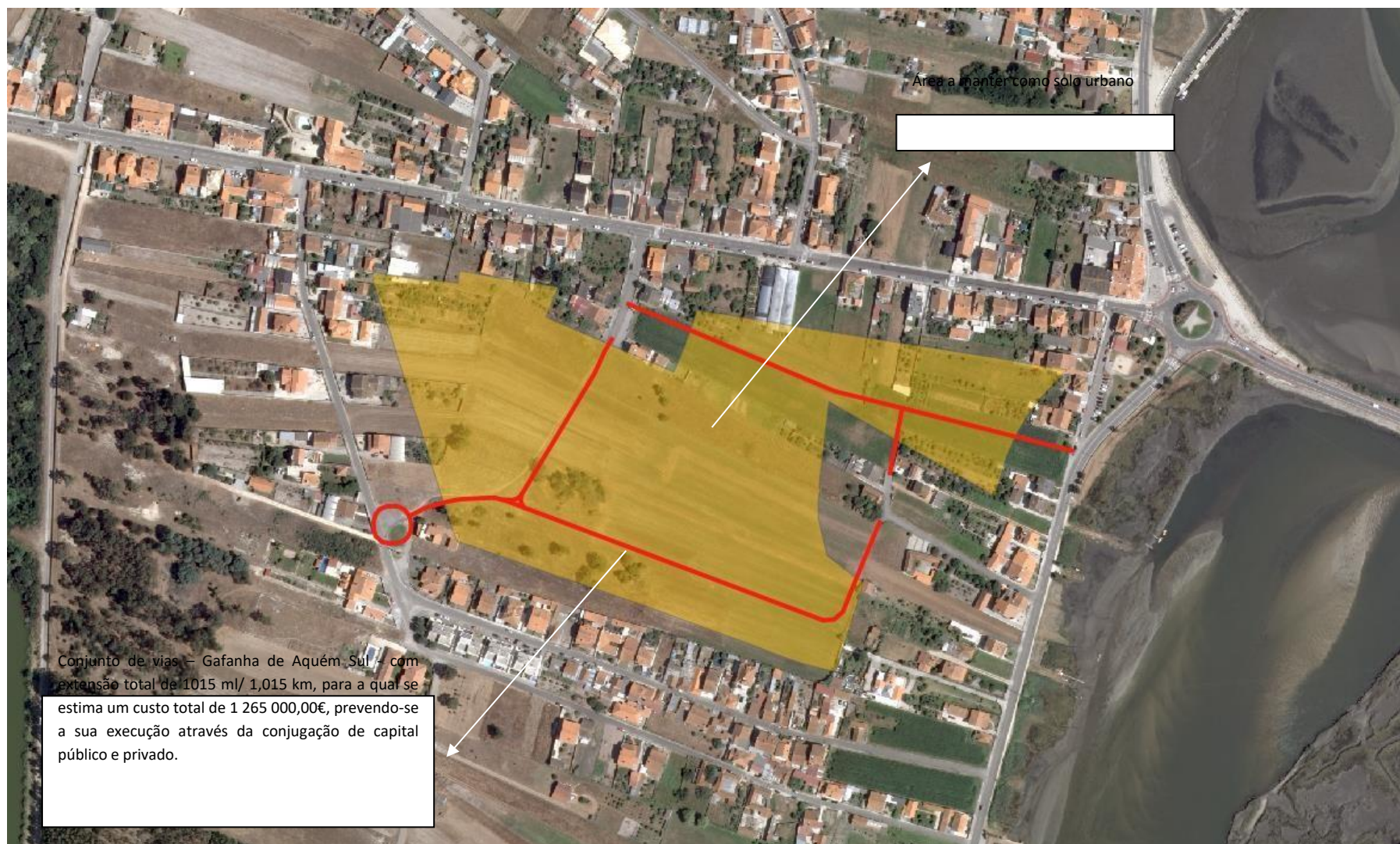
Processo nº 411/10 - Informação Prévia desfavorável por se situar em Área Urbanizável no PDM e colidir com o Estudo Urbanístico da Gafanha de Aquém Sul (EU05). Verificando-se o mesmo EU em revisão à altura foi dada informação no sentido de aguardar a respetiva reformulação.

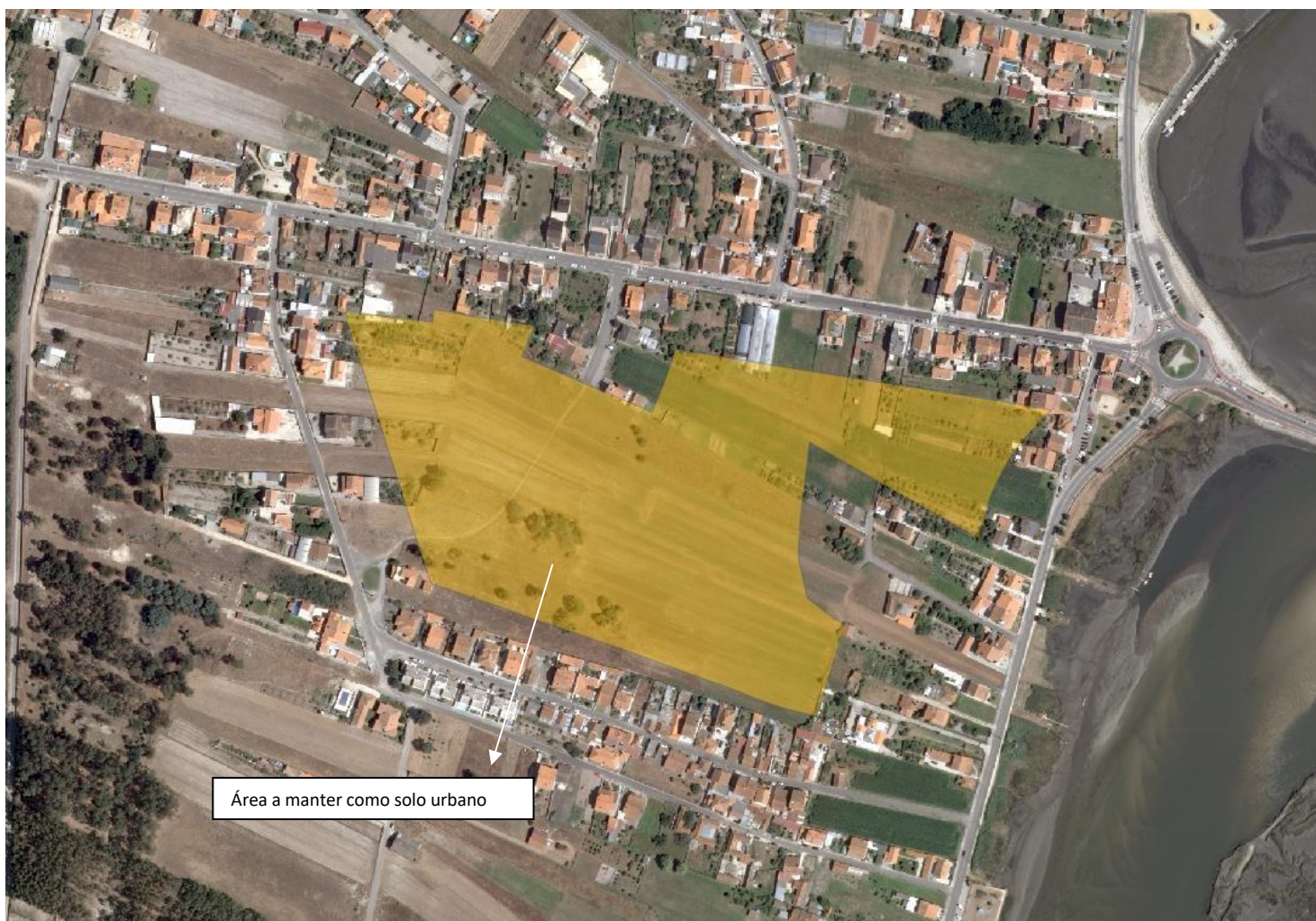


Processo nº 246/21 – Licenciamento de construção de edifício de habitação unifamiliar atualmente em curso, a implantar na frente Sudoeste do terreno.

Processo nº 556/08 – Informação Prévia desfavorável por se situar em Área Urbanizável no Plano Diretor Municipal e colidir com o Estudo Urbanístico da Gafanha de Aquém Sul (EU05). Verificando-se o mesmo EU em revisão à altura foi dada informação no sentido de aguardar a respetiva reformulação.

Processo nº 476/00 – Informação Prévia desfavorável à edificação na parcela de terreno por inviabilizar traçado de arruamento previsto no Plano de Pormenor da Capela Nova da Gafanha de Aquém.



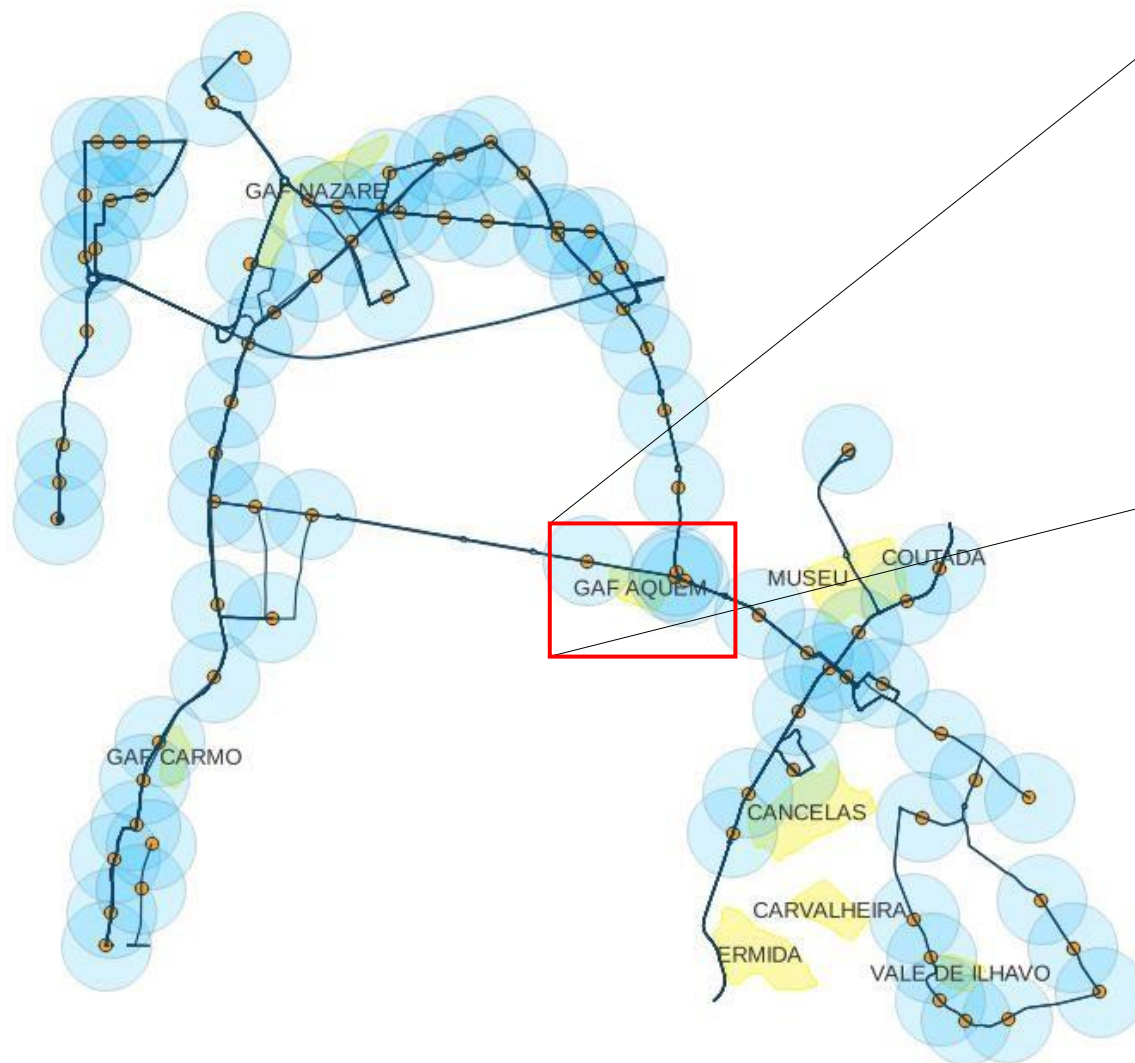


Área a manter como solo urbano

Gafanha d'Aquém - Análise de proximidade a equipamentos coletivos - Distância (km)			
Equipamentos coletivos			
Saúde			
Centro de Saúde	Unidade de Saúde	Farmácia	Unidade de cuidados continuados
2,7	0,8	1,9	2,7
Educação e Ensino			
Jardim de infância	Escola EB1	Escola EB 2 3	Escola secundária
1,6	0,55	3,3	3
Administração pública e Local			
Finanças	Câmara Municipal	Tribunal	Junta de Freguesia
2,6	2,4	2,8	2,1
Prevenção e Segurança Pública		Mercados e Feiras	
Posto Territorial da G.N.R.	Quartel de Bombeiros	Mercados	Feiras
2,8	2,1	2,9	3,2
Religião		Outros Serviços	
Igreja/ Capela	Cemitério	Estação de Correios	Instituição bancárias/ Postos MB

Rede de transportes públicos do Município de Ílhavo

Avaliação da proximidade das áreas a pontos de paragem de autocarros



Sobreposição das áreas em análise aos raios de ação de 400m estabelecidos a partir do ponto de paragem de autocarro.

Rede de infraestruturas

Avaliação da proximidade de infraestruturas urbanas de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações.



IDENTIFICAÇÃO

Gafanha do Carmo

Q

ENQUADRAMENTO / CARATERIZAÇÃO

Área localizada a norte do Espaço Central – centro cívico – da Gafanha do Carmo, junto da Extensão de Saúde.



CRITÉRIOS PARA A CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO

a)	b)			c)					d)	e)	
MO	Ed.	Pop.	AGT	STP	AA	S	DE	T	E	CA	CF

PDM EM VIGOR

Solo Urbano
ER2 – Espaço Residencial - Nível 2

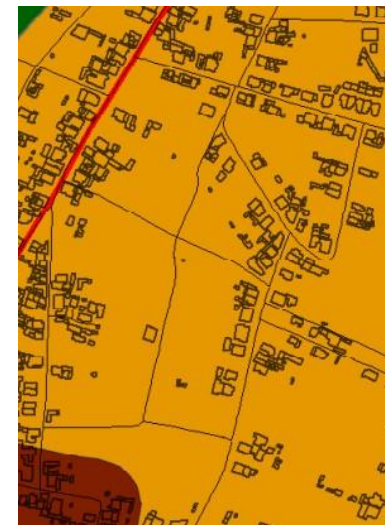
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

Solo Urbano
ER2 – Espaço Habitacional - Nível 2

PROPOSTA

Constitui proposta de alteração:

- ▶ a manutenção da classificação de Solo como Urbano – Espaço Habitacional Nível 2;
- ▶ o desenvolvimento de uma solução urbanística que promova a consolidação da estrutura edificada preexistente;
- ▶ a dotação de estrutura viária de acesso local que assegure a conexão entre esta e a via principal.

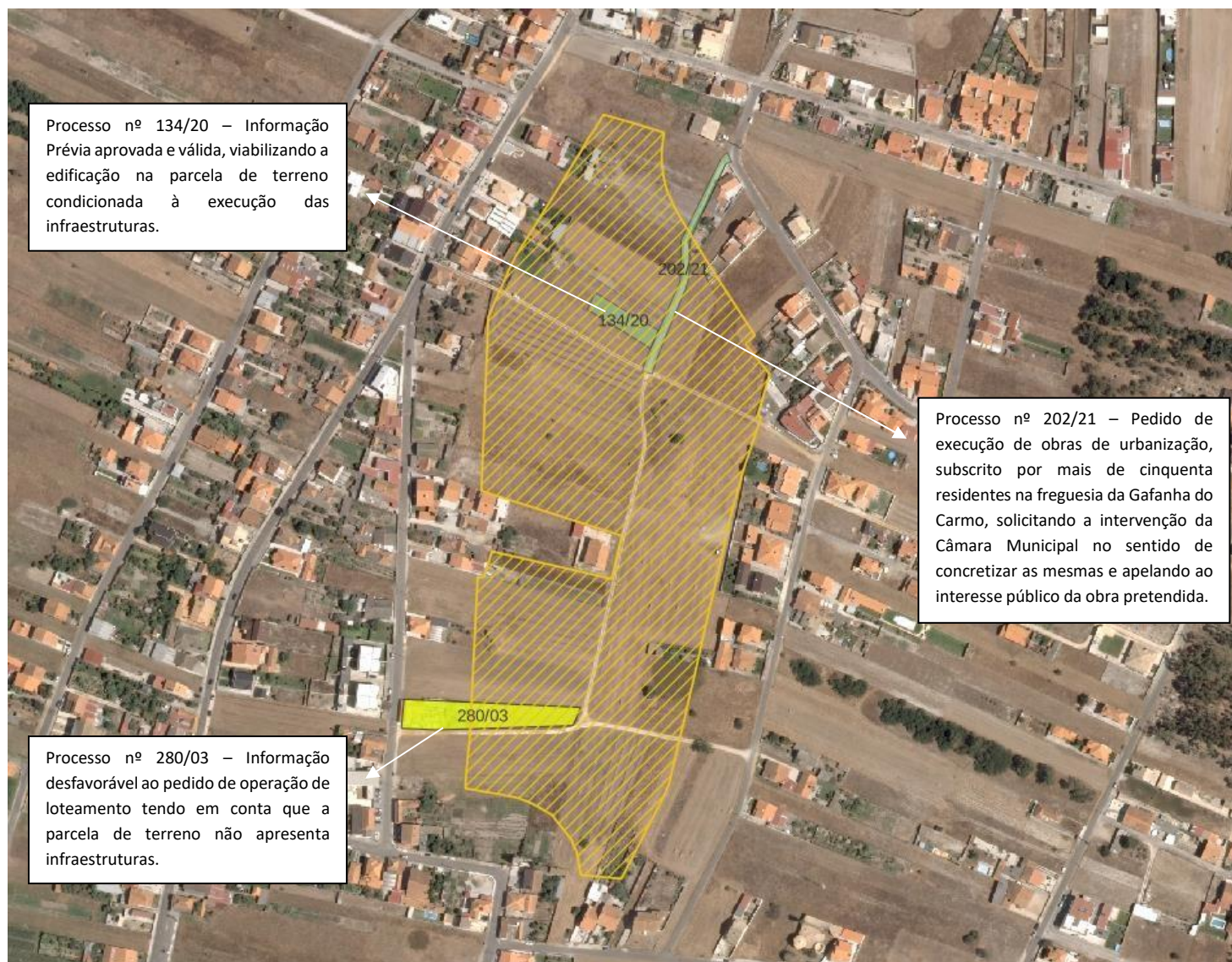


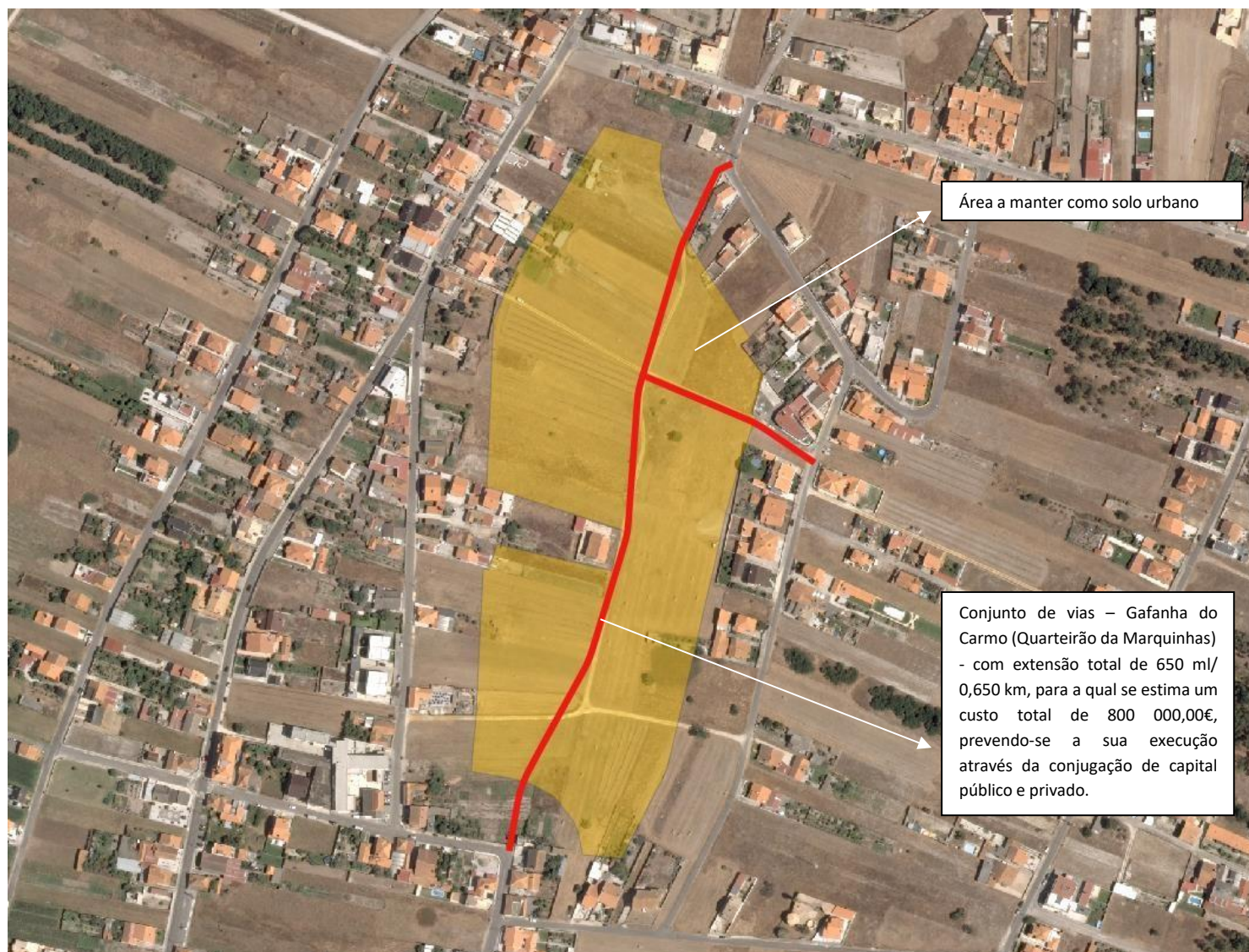
ESTRUTURAÇÃO URBANA



Q| Gafanha do Carmo





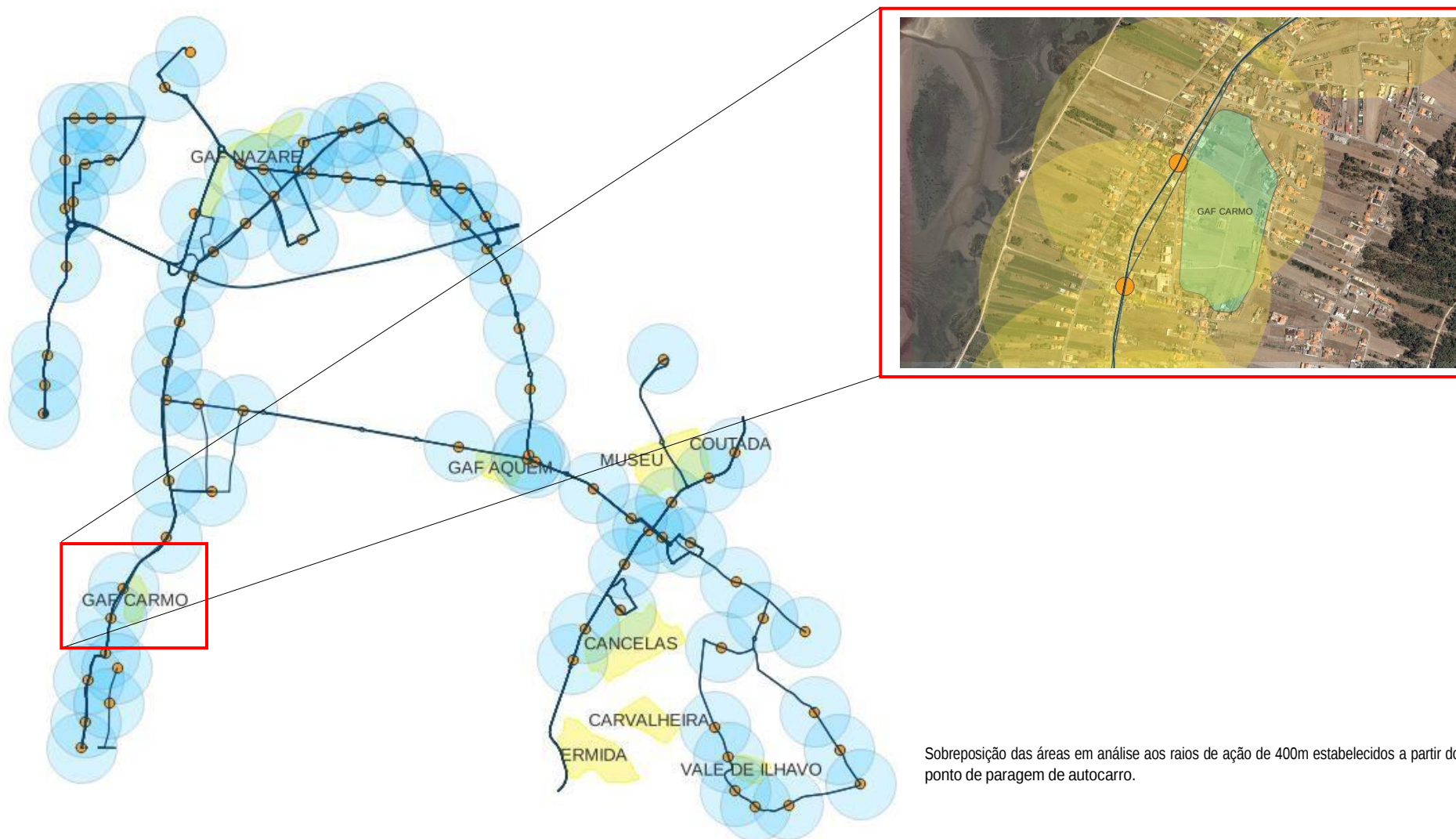




Gafanha do Carmo - Análise de proximidade a equipamentos coletivos - Distância (km)			
Equipamentos coletivos			
Saúde			
Centro de Saúde	Unidade de Saúde	Farmácia	Unidade de cuidados continuados
8,6	0,3	2,7	8,6
Educação e Ensino			
Jardim de infância	Escola EB1	Escola EB 2 3	Escola secundária
4,4	1,1	1,9	5,2
Administração pública e Local			
Finanças	Câmara Municipal	Tribunal	Junta de Freguesia
8	7,9	7,9	1,1
Prevenção e Segurança Pública		Mercados e Feiras	
Posto Territorial da G.N.R.	Quartel de Bombeiros	Mercados	Feiras
5,4	7	5,4	6,1
Religião		Outros Serviços	
Igreja/ Capela	Cemitério	Estação de Correios	Instituição bancárias/ Postos MB
1,1	1,4	3	1,1

Rede de transportes públicos do Município de Ílhavo

Avaliação da proximidade das áreas a pontos de paragem de autocarros



Sobreposição das áreas em análise aos raios de ação de 400m estabelecidos a partir do ponto de paragem de autocarro.

Rede de infraestruturas

Avaliação da proximidade de infraestruturas urbanas de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações.

