



**CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ**

**DIVISÃO DE URBANISMO**

**SUBUNIDADE DE PLANEAMENTO**

# **PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

**1ª REVISÃO**

**RELATÓRIO DO PLANO**

**MARÇO 2016**

## Índice

<b>1. OBJETIVOS E ESTRATÉGIA</b> .....	<b>1</b>
<b>2. A SITUAÇÃO EXISTENTE</b> .....	<b>6</b>
2.1. O PLANO EM VIGOR .....	6
2.2. O SISTEMA TERRITORIAL .....	23
2.2.1. A ocupação do solo – COS2015 .....	23
2.2.2. Tipologias e estruturas de povoamento.....	25
<b>3. PROPOSTA DE ORDENAMENTO</b> .....	<b>38</b>
3.1. IDENTIFICAÇÃO E DELIMITAÇÃO DOS AGLOMERADOS POPULACIONAIS .....	40
3.2. EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E OUTRAS INFRAESTRUTURAS ...	43
3.3. QUALIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO .....	44
3.4. QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO .....	50
3.5. ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL .....	54
3.6. RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (RAN) .....	57
3.7. RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN) .....	57
3.8. ZONAS SUJEITAS A RISCOS NATURAIS .....	57
3.9. ZONAMENTO ACÚSTICO .....	58
3.10. PERIGOSIDADE E INCÊNDIOS.....	59
3.11. VALORES PATRIMONIAIS.....	60
<b>4. RECLASSIFICAÇÃO DE SOLO</b> .....	<b>62</b>
<b>5. EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO</b> .....	<b>85</b>

## Índice de Figuras

Figura 1 – planta de ordenamento: espaços naturais e de proteção (Fonte: SIG Municipal). ....	8
Figura 2 – planta de ordenamento: espaços agrícolas (Fonte: SIG Municipal).....	9
Figura 3 – planta de ordenamento: espaço destinado à atividade pecuária (Fonte: SIG Municipal). ....	10
Figura 4 – planta de ordenamento: espaços florestais (Fonte: SIG Municipal). ....	11
Figura 5 – planta de ordenamento: espaços urbanos (Fonte: SIG Municipal). ....	12
Figura 6 – planta de ordenamento: espaços urbanizáveis (Fonte: SIG Municipal). ....	13
Figura 7 – planta de ordenamento: espaços industriais (Fonte: SIG Municipal). ....	14
Figura 8 – planta de ordenamento: espaços para indústria extrativa (Fonte: SIG Municipal)....	16
Figura 9 – planta de ordenamento: variante rodoviária a Quiaios (Fonte: SIG Municipal). ....	17
Figura 10 – planta de ordenamento: retificação do traçado da EN109 (IC1) (Fonte: SIG Municipal). ....	18
Figura 11 – planta de condicionantes do PDM: reserva agrícola nacional (Fonte: SIG Municipal). ....	19
Figura 12 – planta de condicionantes do PDM: reserva ecológica nacional (Fonte: SIG Municipal). ....	20
Figura 13 – rede natura: sítio das dunas de Mira, Gândara e Gafanhas (Fonte: SIG Municipal). ....	21
Figura 14 – solo rústico e solo urbano, por freguesia (Fonte: SIG Municipal).....	22
Figura 15 – Ocupação do Solo na actualidade. ....	24
Figura 16 – Distribuição da densidade populacional por freguesia em 2011. ....	28
Figura 17 - Rede de acessibilidades. ....	29
Figuras 18 e 19 – Quiaios e Maiorca: povoamento nucleado.....	31
Figuras 20 e 21 – Vila Verde e Paião: povoamento nucleado. ....	31
Figuras 22 e 23 – Praia de Quiaios e Costa de Lavos: povoamento nucleado. ....	32
Figuras 24 e 25 – Marinha das Ondas e Sampaio-Matos: povoamento linear contínuo.....	33
Figura 26 – Santa Luzia e Regalheiras: povoamento linear contínuo. ....	33
Figura 27 – Ribas-Cunhas-Casal das Oliveiras-Santana: povoamento linear descontínuo.....	34
Figura 28 – Gestinha-Lomba do Pau-Marianas-Regateiros: povoamento linear descontínuo...	35
Figura 29 – Casal da Marinha, entre Vila Verde e Ervidinho/Lares: povoamento disperso. ....	35
Figura 30 – Vale Vendeiro e Asseiçó (freguesia de Paião): povoamento disperso.....	36
Figura 31 – Buarcos. ....	37
Figura 32 – Figueira da Foz. ....	37
Figura 33 – Bairro Novo da Figueira da Foz. ....	38
Figura 34 – Tavadede. ....	38
Figura 35 .....	41
Figura 36 .....	42
Figura 37 – PERÍMETRO URBANO DAS ALHADAS .....	64

Figura 38 – PERÍMETRO URBANO DO ALQUEIDÃO .....	65
Figura 39 – PERÍMETRO URBANO DE BOAVISTA/QTA. DE S. JOSÉ .....	66
Figura 40 – PERÍMETRO URBANO DE BOM SUCESSO .....	67
Figura 41 – PERÍMETRO URBANO DE BRENHA .....	68
Figura 42 – PERÍMETRO URBANO DE CACEIRA .....	69
Figura 43 – PERÍMETRO URBANO DE CARRITOS.....	70
Figura 44 – PERÍMETRO URBANO DA COSTA DE LAVOS.....	71
Figura 45 – PERÍMETRO URBANO DE FERREIRA-A-NOVA.....	72
Figura 46 – PERÍMETRO URBANO DE COVA-GALA .....	73
Figura 47 – PERÍMETRO URBANO DE REGALHEIRAS/VISO .....	74
Figura 48 – PERÍMETRO URBANO DE LEIROSAS.....	75
Figura 49 – PERÍMETRO URBANO DE MAIORCA .....	76
Figura 50 – PERÍMETRO URBANO DE MARINHA DAS ONDAS .....	77
Figura 51 – PERÍMETRO URBANO DE PAIÃO .....	78
Figura 52 – PERÍMETRO URBANO DE PRAIA DE QUIAIOS E MURTINHEIRA.....	79
Figura 53 – PERÍMETRO URBANO DE QUINTA DOS VIGÁRIOS .....	80
Figura 54 – PERÍMETRO URBANO DE QUIAIOS .....	81
Figura 55 – PERÍMETRO URBANO DE SANTANA .....	82
Figura 56 – PERÍMETRO URBANO DE BOAVISTA/QTA. DE S. JOSÉ.....	83
Figura 57 – PERÍMETRO URBANO DE SANTO AMARO DA BOIÇA .....	84

### Índice de Quadros

Quadro 1 – Análise SWOT.....	3
Quadro 2 – Tipologias de solo. ....	24
Quadro 3 – População residente por freguesia. ....	26
Quadro 4 – Densidade populacional por freguesia.....	27
Quadro 5 – Aglomerados populacionais e área.....	48
Quadro 6 – Estrutura Ecológica Municipal.....	56
Quadro 7 – Classificação das zonas sensíveis e mistas.....	59
Quadro 8 – Classificação das zonas de conflito. ....	59
Quadro 9 – Categorias de solo urbano .....	61
Quadro 10 – Áreas por categorias de solo urbano .....	62

## 1. OBJETIVOS E ESTRATÉGIA

Em novembro de 1998, a Câmara Municipal da Figueira da Foz deliberou proceder à revisão do PDM, como resultado da experiência de gestão urbanística concelhia no período em vigor do plano e da consequente deteção de algumas incorreções e desajustamentos:

- entre a parte gráfica do plano e a realidade, principalmente na definição da estrutura espacial do território do município (identificação da classe de espaço e seus limites);
- na delimitação de algumas classes de espaços (RAN, REN, espaço florestal);
- em incompatibilidades entre a planta de ordenamento e a planta de condicionantes, nomeadamente no que respeita aos espaços de RAN e de REN;
- no desajustamento de algumas prescrições regulamentares à realidade concelhia, nomeadamente no que respeita aos espaços agrícolas de grau II e florestais, originando constantes reclamações por parte da população (situação parcialmente ultrapassada com a 4ª alteração do plano já publicada).

Em abril de 1999, a Câmara Municipal aprovou um documento intitulado "*Alguns Princípios para a Revisão do PDM*", onde fundamentou a necessidade de revisão do PDM e definiu algumas linhas orientadoras dos eixos de desenvolvimento estratégico do concelho, assumidos pela Autarquia.

Sendo que alguns dos constrangimentos identificados nesse documento se mantêm atuais, nomeadamente os que acima se transcrevem, o principal constrangimento resulta do espaço temporal decorrido desde a sua entrada em vigor. Em 20 anos, os conceitos associados ao ordenamento do território foram objeto de mudanças profundas, seja no contexto legislativo, seja ao nível das metodologias e dos próprios paradigmas.

Por outro lado, ao longo dos últimos anos assistiu-se ao aparecimento de novas condições a ter em conta na estratégia de desenvolvimento concelhia:

- uma conjuntura socioeconómica substancialmente diferente, que se traduz numa contração do mercado imobiliário, por redução da iniciativa privada, e numa racionalização do investimento público nas intervenções sobre o território;
- a perspetiva de uma nova estrutura económica em que o setor agrário tradicional perde peso relativo e importância económica e social; a indústria, a logística e os serviços mantêm alguma dinâmica de renovação, diversificação e expansão; e onde se pode perspetivar um novo ciclo de desenvolvimento do turismo e do lazer;
- todo um contexto legislativo profundamente alterado e com incidência direta sobre o território (o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e legislação conexas, o Regime Jurídico da REN e o Regime Jurídico da RAN), e o aparecimento de novos instrumentos de ordenamento do território com influência sobre o Plano Diretor Municipal (o Plano de

Ordenamento do Espaço Marítimo, o Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro ainda não publicado mas orientador dos PDM, o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande em revisão, o Plano sectorial da Rede Natura, o Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral);

- uma aposta maior nas atividades ligadas ao mar, seja através da prática dos mais variados desportos náuticos, seja pela valorização das praias como espaços de lazer (melhores acessos viários, melhores acessos pedonais);

- o reforço da vertente turística, não só na clássica dicotomia sol-mar, mas também no turismo de natureza, pelo aproveitamento do potencial que é oferecido pela Serra da Boa Viagem, ou pelo estuário do rio Mondego, nomeadamente da ilha da Morraceira, com valências na aquacultura e na produção salina;

- no âmbito da "Rede Natura 2000", toda a zona litoral norte do concelho foi integrada como área de especial interesse florístico e faunístico, o que, se introduz, no curto prazo, perturbações no desenvolvimento de eventuais projetos turísticos, poderá, a médio/longo prazos, constituir um trunfo na projeção externa do concelho na área do turismo de natureza e na sua qualidade ambiental;

- uma melhoria das acessibilidades rodoviárias externas pela construção de eixos estruturantes, de que é exemplo o IC1/A17, e também a conclusão da ligação por autoestrada a Coimbra (IP3/A14);

- a profunda alteração da estrutura da cidade, assente em novos eixos viários que abriram novas frentes e permitiram uma melhor fluidez do tráfego de atravessamento, e que abre novas perspectivas de desenvolvimento e qualificação urbana, potenciando capacidades que a poderão tornar mais atrativa e competitiva;

- a nova orientação dada ao porto comercial e a sua reestruturação na margem direita do rio Mondego, que permite modernizar o seu funcionamento, e uma eventual futura intervenção requalificadora das amplas áreas na margem esquerda;

- a revitalização do tecido industrial, através da aposta em pólos industriais com localização estratégica de suporte às atividades instaladas, com especial relevância para a ampliação do parque industrial da Gala e para a consolidação do parque industrial a norte, no Pincho;

- uma nova dinâmica na área industrial, da logística e dos serviços, que se traduziu nomeadamente na revitalização da indústria vidreira na Fontela e na consolidação da indústria do papel, e numa significativa dinâmica empresarial no comércio, na construção e nos serviços às empresas;

- uma aposta estratégica crescente e sustentada no setor agroindustrial, traduzida no apoio à instalação de novas unidades agropecuárias e no redimensionamento das que já estão implantadas no concelho.

No decurso dos trabalhos de revisão do plano, nomeadamente na elaboração dos estudos de caracterização e diagnóstico que o integram, relevou-se um conjunto de tendências e conclusões, conjugadas com aquelas que já eram apontadas no Plano Estratégico de Desenvolvimento da Figueira da Foz, que foram sistematizadas em quadros SWOT, e cuja ponderação permitiu sustentar algumas propostas concretizadas na proposta de revisão do PDM sob a forma de normas regulamentares, e de afetações de uso e ocupação concretizadas na classificação do solo.

Quadro 1 – Análise SWOT.

Pontos Fracos	Pontos Fortes
<p><b>ESTRUTURA DE POVOAMENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- significativo aumento das áreas artificializadas nas últimas décadas;</li> <li>- tecido urbano pouco consolidado e, em várias áreas do território, povoamento disperso;</li> <li>- áreas de expansão para a indústria e com insuficientes acessibilidades intermodais;</li> <li>- a ocupação das áreas urbanas e urbanizáveis definidas no PDM não foi tão significativa como se esperava;</li> <li>- centros urbanos antigos, com demasiadas casas por reabilitar e devolutas;</li> <li>- fragmentação da propriedade privada;</li> </ul> <p><b>SOLO RURAL E TERRITÓRIO NATURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zonas muito extensas de floresta e Matas Nacionais significativamente abandonadas;</li> <li>- PDM muito restritivo para a instalação de unidades agroindustriais e para a atividade agropecuária;</li> <li>- restrições significativas para a construção de equipamentos de apoio para as aquaculturas no estuário (nomeadamente na ilha da Morraceira);</li> </ul> <p><b>ATIVIDADES E INFRAESTRUTURAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- falta de ligação ferroviária do porto ao lado sul, em especial aos instalações industriais a sul;</li> <li>- cais de acostagem do porto comercial curto, não permitindo a curto prazo grande aumento de cargas e descargas;</li> <li>- falta de cais de acostagem para passageiros, não oferecendo condições de excelência para a acostagem de navios de passageiros;</li> <li>- falta de uma plataforma logística intermodal que sirva em complemento ao porto comercial;</li> <li>- Parque Industrial e Empresarial da Gala com pouca possibilidade de expansão face às condicionantes do PDM em vigor, e com infraestruturas necessitadas de obras de requalificação;</li> <li>- falta de uma Universidade ou Politécnico que fixe jovens no concelho e que permita uma oferta de mão-de-obra que sirva as empresas locais;</li> <li>- atividade turística muito sazonal e cada vez mais limitada no tempo (Julho e Agosto);</li> </ul> <p><b>INDICADORES SOCIO-ECONÓMICOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dinâmica demográfica mais acentuada na sede de concelho, em detrimento das freguesias rurais;</li> <li>- decréscimo populacional projetado para o horizonte 2031;</li> </ul>	<p><b>SOLO RURAL E TERRITÓRIO NATURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grande potencial aquífero;</li> <li>- riqueza geológica do subsolo;</li> <li>- riqueza muito diversificada de património natural em todo o município (serra, lagoas, praias, Ilha da Morraceira, salinas, marina e porto de recreio, mar, floresta protegida, “vento”...);</li> <li>- solo fértil (extensas áreas de RAN), apto para uma variedade de produtos agrícolas;</li> <li>- território com vastas áreas de declive plano ou pouco acentuado;</li> <li>- ecossistemas naturais ecologicamente diversificados;</li> <li>- o Monumento Natural do Cabo Mondego cujos afloramentos jurássicos constituem um conjunto de excecional importância nacional e internacional;</li> </ul> <p><b>ATIVIDADES E INFRAESTRUTURAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Porto Comercial da Figueira da Foz, porta de entrada e saída privilegiada de mercadorias de toda a região de Coimbra e zona Centro;</li> <li>- território com grande possibilidade de expansão industrial;</li> <li>- melhoria da qualidade da água no estuário do Mondego, tendo existido nos últimos anos um esforço em ligar a maior parte dos efluentes industriais e domésticos aos coletores municipais;</li> <li>- localização geoestratégica privilegiada no Centro do País e com acessibilidades rodoviárias e ferroviárias ótimas;</li> <li>- grande oferta hoteleira, destacando-se na região centro, pelo nº de camas;</li> <li>- elevado potencial turístico;</li> <li>- potencialidade significativa em recursos minerais e hidrogeológicos;</li> <li>- área para saliculturas e aquaculturas ainda com capacidade para expansão;</li> <li>- sectores de forte aptidão agrícola, agroindustrial e agropecuária;</li> </ul> <p><b>SOLO URBANO E PATRIMÓNIO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- núcleos centrais de alguns aglomerados com morfologia urbana forte e com riqueza de valores arquitetónicos;</li> <li>- património cultural muito rico e diversificado;</li> <li>- património arquitetónico e arqueológico identificado com muito valor e ainda com forte potencial de descoberta;</li> <li>- variedade de equipamentos desportivos e de recreio/lazer, e grande diversidade das suas tipologias, em grande parte em razoável/bom estado de conservação.</li> </ul>

Pontos Fracos	Pontos Fortes
<p>- envelhecimento crescente da população residente;</p> <p><b>OUTROS</b></p> <p>- PDM aprovado em 1994. Em 20 anos, os conceitos associados ao ordenamento do território foram objeto de mudanças profundas, seja no contexto legislativo, seja ao nível das metodologias e dos próprios paradigmas, seja ainda no que se refere às tendências de ocupação e uso do território;</p> <p>- PMOTs em vigor estáticos e elaborados numa conjuntura que hoje já não existe (instrumentos a rever/revogar);</p> <p>- todo um contexto legislativo em constantes e profundas mudanças que introduzem incertezas no território e na forma como o seu uso e ocupação é regulado.</p>	

Ameaças	Oportunidades
<p><b>SOLO RURAL E TERRITÓRIO NATURAL</b></p> <p>- risco de incêndio florestal elevado face à área ocupada por espaços florestais, sem planeamento e sem limpeza;</p> <p>- enfraquecimento da duna primária na faixa costeira desde o Cabedelo da Figueira da Foz até à zona da Leirosa;</p> <p>- espaços de exploração de recursos minerais sem a devida recuperação natural e paisagística;</p> <p>- degradação das lagoas, seja da qualidade da sua água, seja pelo aumento de espécies infestantes, ou ainda pela degradação dos espaços envolventes;</p> <p><b>INDICADORES SOCIO-ECONÓMICOS</b></p> <p>- excesso de número de fogos no território face ao número de habitantes e mesmo de visitantes. Risco de mais zonas habitacionais desocupadas;</p> <p>- projeções demográficas que preveem uma redução da população ativa;</p> <p>- nos próximos anos letivos é expectável uma diminuição da população escolar (crianças e jovens)</p> <p><b>OUTROS</b></p> <p>- instrumentos de gestão e de ordenamento do território desadequados e desatualizados, não refletindo o necessário abrandamento de construção.</p> <p><b>ESTRUTURA DE POVOAMENTO</b></p> <p>- a dispersão da construção ao longo das estradas criou situações tendencialmente perigosas, particularmente no que respeita às estradas nacionais, as quais, mesmo nos casos em que já existem alternativas, continuam a ter algum volume de tráfego pesado em consequência da instalação de atividades produtivas, também elas dispersas pelo território concelhio;</p> <p>- ocupação indevida de zonas sujeitas a risco (cheias e inundações, erosão costeira, galgamentos);</p> <p>- algumas zonas habitacionais com risco muito elevado à erosão costeira (Leirosa, Costa de Lavos, Cova e Gala, Buarcos) e sem viabilidade de novas construções.</p>	<p><b>SOLO URBANO</b></p> <p>- promoção de políticas de reabilitação urbana, definindo áreas prioritárias de intervenção;</p> <p>- abrandamento do ritmo e da intenção de construir e urbanizar, o que permitirá privilegiar intervenções de reabilitação urbana e um mais coerente ordenamento do território;</p> <p>- definir unidades de execução para as zonas com risco elevado e muito elevado de erosão costeira;</p> <p><b>SOLO RURAL E TERRITÓRIO NATURAL</b></p> <p>- desenhar um plano integrado para a Serra da Boa Viagem, Cabo Mondego e Lagoas das Braças e da Vela, com espaços com várias tipologias de uso. Intenção de criar uma entidade para gerir com autonomia este espaço em conjunto com o ICNF;</p> <p>- promover o uso dos espaços verdes através da instalação de equipamentos;</p> <p>- praia da Claridade com um dos maiores areais do país, para onde se pretende desenvolver um projeto de aproveitamento do areal e de toda a frente marítima;</p> <p>- aumento da dinâmica nacional no investimento no sector agrícola;</p> <p>- o reforço da vertente turística, não só na clássica dicotomia sol-mar, mas também no turismo de natureza, pelo aproveitamento do potencial que é oferecido pela Serra da Boa Viagem, ou pelo estuário do rio Mondego, nomeadamente da ilha da Morraceira, com valências na aquacultura e na produção salina;</p> <p><b>ATIVIDADES E INFRAESTRUTURAS</b></p> <p>- aumentar os espaços para a indústria, em especial aumentando o Parque Industrial da Gala e infraestruturando o Parque industrial do Pincho. Prever também um espaço para uma plataforma logística;</p> <p>- promover mecanismos para a instalação da atividade agroindustrial;</p> <p>- melhoria das acessibilidades rodoviárias externas pela construção de eixos estruturantes, de que é exemplo a A17, e também a conclusão da ligação por autoestrada a Coimbra (A14);</p>



Pontos Fracos	Pontos Fortes
	- aposta estratégica crescente e sustentada no sector agroindustrial, traduzida no apoio à instalação de novas unidades agropecuárias e no redimensionamento das que já estão implantadas no concelho.

Avaliados os fatores descritos anteriormente, e articulados com a estratégia de desenvolvimento preconizada para o concelho da Figueira da Foz, com a experiência decorrente de 20 anos de aplicabilidade do PDM ao território concelhio, e considerando ainda aspirações e necessidades da população que foram sendo conhecidas durante este período, foram delineados alguns princípios e normas de base prospetiva que o Plano Diretor Municipal deverá conter:

#### SOLO URBANO

- implementar condições para a reabilitação urbana, definindo as áreas prioritárias a reabilitar, nomeadamente através da definição de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), a executar nos termos do RJIGT sob a forma de Unidades de Execução, Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor;
- avaliar os IGT em vigor no concelho, reconduzindo-os a figuras de planeamento plenamente eficazes e adequadas à realidade socioeconómica e urbanística do concelho, através dos mecanismos de dinâmica dos PMOT previstos no RJIGT (revogação);
- conter a expansão urbana e redefinir perímetros urbanos, adequando-os aos novos paradigmas de ordenamento e às dinâmicas emergentes de ocupação do território;

#### ESTRUTURA NATURAL

- em articulação com a(s) entidade(s) da tutela, regular o uso sustentável da Serra da Boa Viagem, do Cabo Mondego e das lagoas da Vela e das Braças;
- em articulação com a(s) entidade(s) da tutela, implementar um projeto de valorização do areal da praia da Figueira da Foz, a articular com o processo de revisão do POC Ovar-Marinha Grande, gerando condições para que este espaço se torne numa mais-valia paisagística e funcional da cidade, através de criação de um extenso parque preparado para receber arte, cultura, desporto e lazer;
- reabilitar e salvaguardar os corredores ecológicos naturais, assegurando a articulação entre as estruturas ecológicas regional e local;
- promover a recuperação de áreas de exploração de inertes desativadas;
- implementar um plano de valorização paisagística e turística para a Ilha da Morraceira;

**SOLO RURAL**

- reforçar a aposta na atividade agroindustrial e na atividade agropecuária, criando condições para a sua instalação no solo rural, seja pela classificação, seja por uma maior flexibilização das normas de uso e ocupação;
- regular a instalação de estufas de produção hortícola, arbórea e de plantas ornamentais;
- garantir a preservação e defesa dos solos com aptidão natural ou agrícola, pecuária ou florestal, restringindo-se a sua afetação a outras utilizações apenas quando tal for comprovadamente necessário;

**ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

- criar condições para a ampliação do parque industrial da Figueira da Foz no sentido sul, através da reclassificação de solo e eventual desafetação de condicionantes, e definir normas para a infraestruturização e ocupação da zona industrial da Gandra, no norte do concelho, junto ao nó de Quiaios do IC1/A17;
- criar condições para o fortalecimento da base económica local, promovendo sustentadamente a instalação de atividades económicas no território concelhio, seja sob a forma regulamentar no solo rural, seja em espaços específicos distribuídos pelo território (espaços de atividades económicas).

**2. A SITUAÇÃO EXISTENTE****2.1. O PLANO EM VIGOR**

No que se refere à classificação dos solos no concelho da Figueira da Foz, estão definidas no Artigo 18º do regulamento do plano, e delimitadas na planta de ordenamento, as seguintes classes de espaço:

- espaços naturais e de proteção
- espaços agrícolas
- espaço destinado à atividade pecuária
- espaços florestais
- espaços urbanos
- espaços urbanizáveis
- espaços para indústrias extrativas
- espaços culturais
- espaços para equipamentos.

Os *espaços naturais e de proteção* subdividem-se em espaços naturais e de proteção de grau I e espaços naturais e de proteção de grau II, e têm como objetivo a preservação do meio ambiente do coberto vegetal, linhas de água e de drenagem natural, e o equilíbrio biofísico.

Por isso, o uso e a ocupação nos espaços naturais e de proteção são bastante condicionados, sendo que nos espaços naturais e de proteção de grau I, os usos permitidos e as regras de edificabilidade obedecem ao disposto no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN).

Nos espaços naturais e de proteção de grau II, embora se admita a edificação com fins habitacionais e a instalação de equipamentos públicos de cultura, recreio e lazer, tal está sujeito a normas significativamente restritivas, nomeadamente:

- no caso de novas habitações, permitindo apenas uma habitação por parcela com área mínima de 20 000m<sup>2</sup>, com um índice de utilização líquido menor ou igual a 0.05 e assegurando uma área arborizada igual ou superior a 50% da área da parcela;

- no caso de equipamentos, a parcela terá que ter, no mínimo 20 000m<sup>2</sup>, a construção não poderá exceder um índice de utilização líquido de 0.05, a percentagem máxima de superfície impermeabilizada é 10% da área da parcela e a área arborizada deverá ser igual ou superior a 50% da área da parcela.

Os espaços naturais e de proteção ocupam predominantemente a metade poente do concelho, com maior incidência nas freguesias de Bom Sucesso e de Quiaios, com valores superficiais de 4 344,73ha e 2 917,56ha, respetivamente, correspondentes a 71,98% e 62,88% da área da freguesia.

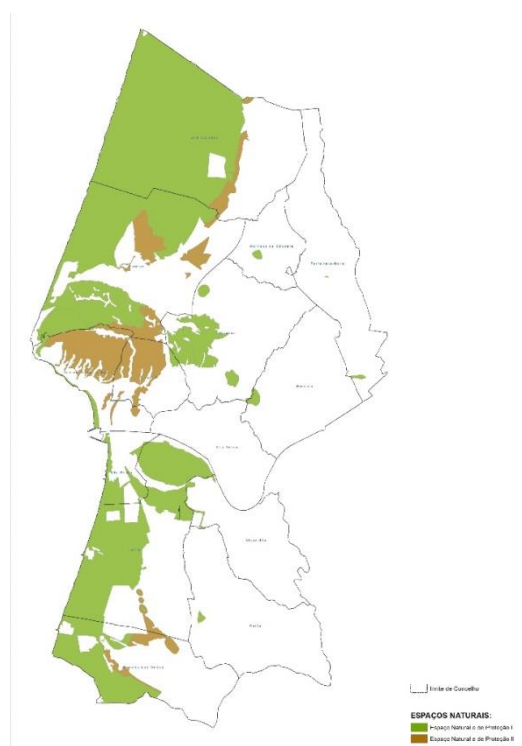


Figura 1 – planta de ordenamento: espaços naturais e de proteção (Fonte: SIG Municipal).

Os *espaços agrícolas* subdividem-se em espaços agrícolas de grau I, coincidentes com solo da Reserva Agrícola Nacional (RAN), e espaços agrícolas de grau II, e têm como objetivo a preservação da estrutura de produção agrícola.

Nos espaços agrícolas de grau I o uso e a ocupação do solo é bastante condicionada, aplicando-se o disposto no Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional, e estando a realização de quaisquer operações urbanísticas dependente de parecer prévio favorável da entidade da tutela.

De modo a permitir a satisfação das necessidades das populações residentes ou que se pretendam fixar nas áreas rurais e que utilizem estes espaços nas suas atividades diárias, admite-se, nos espaços agrícolas de grau II, a edificação com fins habitacionais, para comércio, serviços ou atividades produtivas ligadas à exploração agrícola, e ainda instalações agropecuárias e industriais diretamente relacionadas com a atividade agrícola, e unidades de agroturismo, turismo rural ou turismo de habitação.

Os espaços agrícolas ocupam predominantemente a metade nascente do concelho, em áreas mais próximas das principais linhas de água que atravessam o concelho, rio Mondego e afluentes, e rio Pranto.

Ao nível das freguesias, estes espaços têm maior incidência nas freguesias de Alqueidão e Maiorca, com valores superficiais de 1 682,70ha e 1 819,89ha, respetivamente, correspondentes

a 71,70% e 72,51% da área da freguesia, e são naturalmente ínfimos nas áreas urbanas de Buarcos e S. Julião e de S. Pedro.

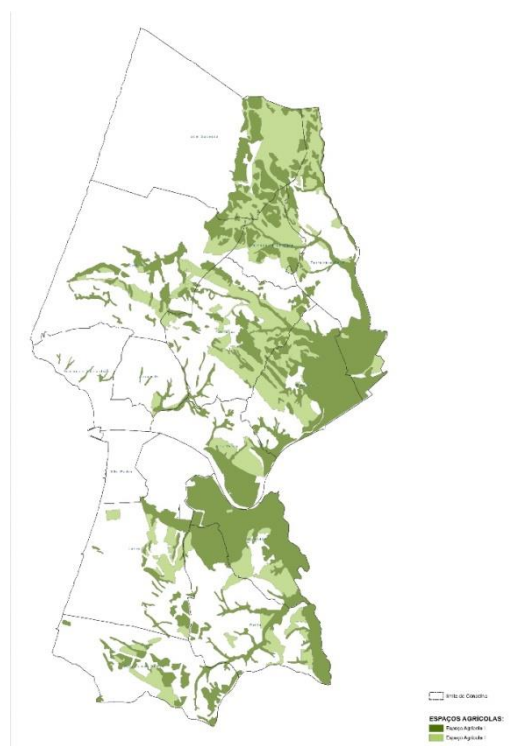


Figura 2 – planta de ordenamento: espaços agrícolas (Fonte: SIG Municipal).

O espaço destinado à atividade pecuária foi delimitado no âmbito da 3ª alteração do PDM, publicada em outubro de 2013, e destina-se predominantemente à atividade pecuária, nomeadamente edificação e infraestruturas inerentes e complementares da mesma, podendo ser admitidas outras ocupações compatíveis com o estatuto do solo rural.

Por se inserir em meio rural, embora próximo das instalações fabris da produção de papel, não se admite que a superfície impermeabilizada exceda 50% da área da parcela e o índice de utilização líquido não pode ser superior a 0,2.

O espaço destinado à atividade pecuária localiza-se, quase na sua totalidade, na freguesia da Marinha das Ondas e ocupa uma área de 14,58ha.

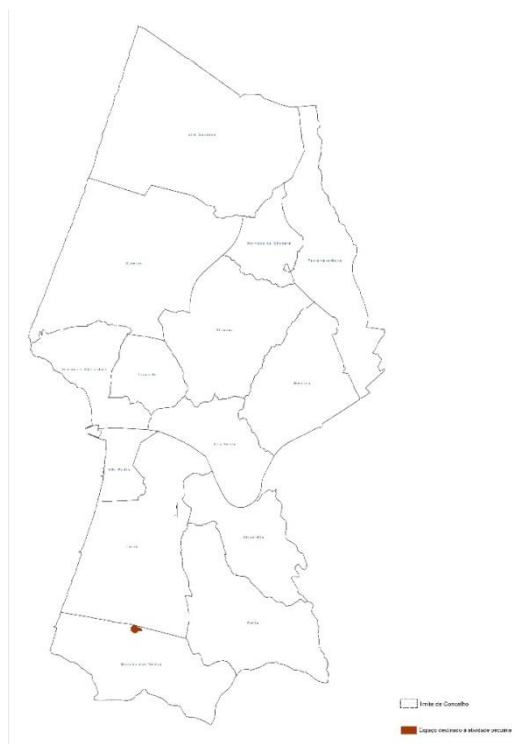


Figura 3 –

Figura 3 – planta de ordenamento: espaço destinado à atividade pecuária (Fonte: SIG Municipal).

Os *espaços florestais* têm como objetivo a defesa do meio ambiente, o equilíbrio biofísico e a exploração florestal, podendo coexistir com a agricultura e a pecuária.

Nesta classe de espaço, admite-se a instalação de indústrias e instalações pecuárias, equipamentos e infraestruturas especiais, habitação e hotelaria, sendo que os parâmetros de uso e ocupação são significativamente restritivos, nomeadamente no que se refere à instalação de indústrias e pecuárias (área de parcela  $\geq 20\ 000\text{m}^2$ ; índice de utilização líquido  $\leq 0.1$ ; superfície impermeabilizada que não poderá ultrapassar 70% da área de terreno) e à edificação isolada com fins habitacionais e ligada a explorações agrícolas, pecuárias ou florestais (área mínima de parcela  $\geq 20\ 000\text{m}^2$  e índice de utilização líquido  $\leq 0.01$ ).

Ao nível das freguesias, estes espaços têm maior incidência na freguesia de Paião, com um valor superficial de 1 282,55ha, correspondente a 60,29% da área da freguesia, embora percentualmente seja também significativa a ocupação na freguesia de Ferreira-a-Nova.

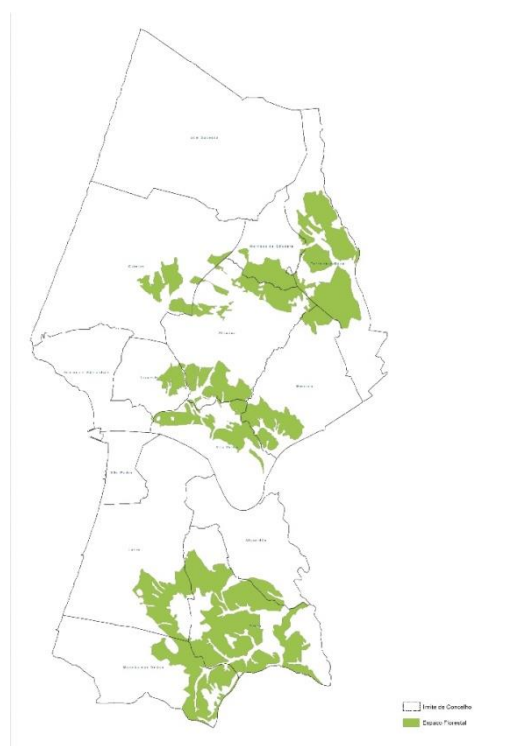


Figura 4 – planta de ordenamento: espaços florestais (Fonte: SIG Municipal).

Os *espaços urbanos* são constituídos por malhas urbanas em que a maioria dos lotes se encontra edificada, os alinhamentos estão definidos e existem infraestruturas urbanísticas.

Subdividem-se em espaços urbanos de grau I e de grau II, espaços urbanos potencialmente reestruturáveis (R), espaços culturais, núcleos habitacionais, e integram também as áreas ocupadas pelas infraestruturas portuária e ferroviária.

O espaço urbano de grau I corresponde à área urbana da cidade da Figueira da Foz, estando os espaços urbanos de grau II associados aos aglomerados populacionais com características urbanas disseminados pelo concelho e que, geralmente, correspondem às sedes de freguesia.

Os espaços urbanos potencialmente reestruturáveis são áreas que, embora com características urbanas, apresentam patologias, seja ao nível da sua imagem, seja ao nível da deficiente infraestruturização e, por isso, qualquer operação urbanística deverá ser precedida de estudo de conjunto abrangendo uma área de influência com 100 metros de raio, de modo a permitir a melhoria dos aglomerados e as condições de salubridade das áreas habitacionais existentes.

Os núcleos habitacionais, assinalados na planta de ordenamento por um polígono regular meramente identificativo, são constituídos por conjuntos de edificações servidos por arruamentos públicos, em que o seu perímetro é definido por pontos distanciados 50m do eixo daqueles arruamentos, no sentido transversal, e 20m da última edificação, no sentido do arruamento.

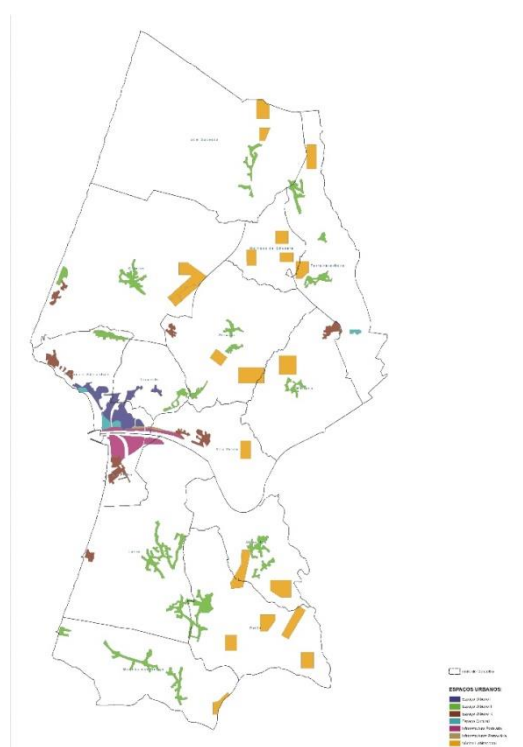


Figura 5 – planta de ordenamento: espaços urbanos (Fonte: SIG Municipal).

Em termos percentuais de espaço urbano por área de freguesia, é a freguesia de Buarcos e S. Julião que apresenta um valor muito acima das restantes (53,63%), em consequência de toda a sua área estar inserida no perímetro urbano da cidade da Figueira da Foz. Também a freguesia de S. Pedro se destaca das restantes (30,41%), pois além do seu espaço urbano, tem ainda uma extensa área afeta à infraestrutura portuária.

Os *espaços urbanizáveis* compreendem:

- os espaços urbanizáveis de expansão (I e II), que se destinam à construção de novos conjuntos residenciais e respetivas funções complementares, e em que o espaço urbanizável de expansão I corresponde à área urbanizável da cidade da Figueira da Foz;

- os espaços urbanizáveis peri-urbanos (I e II), que se destinam a fins predominantemente habitacionais de baixa densidade, favorecendo-se a progressiva nucleação e concentração, e que são constituídos por espaços de transição entre o perímetro urbano da cidade e os espaços envolventes naturais, agrícolas e florestais, nomeadamente da Serra da Boa Viagem;

- os espaços urbanizáveis para fins específicos, que se destinam à construção de novos empreendimentos turísticos e novas áreas industriais, e que compreendem os espaços urbanizáveis para fins preferencialmente turísticos (Áreas de Desenvolvimento Turístico I e II), os espaços urbanizáveis para fins industriais (Espaço Industrial I, II, III, IV e a reconverter M) e os espaços urbanizáveis para equipamentos diversos.



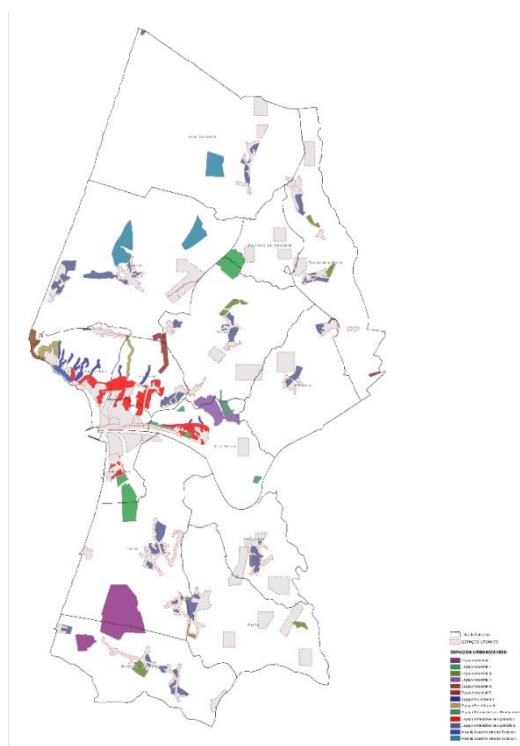


Figura 6 – planta de ordenamento: espaços urbanizáveis (Fonte: SIG Municipal).

Especificamente no que se refere às áreas de desenvolvimento turístico, importa referir que a Área de Desenvolvimento Turístico I foi sujeita a plano de pormenor (o Plano de Pormenor da Zona Urbano-Turística UZ 2) para os terrenos da antiga fábrica de cimentos CIMPOR em Buarcos, e posteriormente objeto de operação de loteamento com alvará emitido e com alguma edificação já construída. As áreas de desenvolvimento turístico II, duas localizadas na freguesia de Quiaios e uma na freguesia do Bom Sucesso junto à Lagoa da Vela, ainda não foram ocupadas, estão obrigatoriamente sujeitas a plano de pormenor, e destinam-se a estabelecimentos hoteleiros e conjuntos e aldeamentos turísticos, bem como a equipamentos de lazer, nomeadamente de natureza desportiva e cultural.

Importa destacar que o espaço urbanizável para equipamento corresponde à Quinta da Vergieira, localizada na freguesia de Vila Verde em área adjacente ao espaço industrial IV, e destina-se à criação de uma reserva de espaço para satisfazer a necessidade de implementação de equipamentos vários.

Em termos de valor absoluto de área, os espaços urbanizáveis predominam nas freguesias de Lavos e Quiaios, muito por influência das extensas áreas industriais e áreas de desenvolvimento turístico, respetivamente, tendo ainda valor significativo nas freguesias de Tavarede, por força dos espaços urbanizáveis de expansão habitacional, de Vila Verde, influenciado pela extensa

área industrial IV (plataforma logística), de Buarcos, com importantes áreas de expansão habitacional, e da Marinha das Ondas, pela presença industrial.

Dos espaços urbanizáveis, os espaços industriais merecem uma referência especial, quer pela sua dimensão, quer pela sua importância para o tecido produtivo do concelho, e portanto para as dinâmicas socioeconómicas que geram.

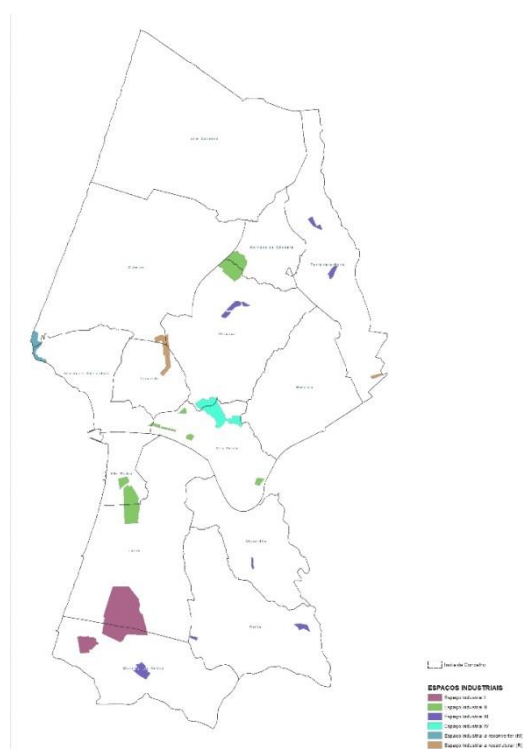


Figura 7 – planta de ordenamento: espaços industriais (Fonte: SIG Municipal).

Como referido anteriormente, o espaço destinado à atividade industrial compreende os espaços industriais I, II, III, IV, a reconverter (M) e a reestruturar (R).

O espaço industrial I compreende as unidades de celulose e fabrico de pasta de papel existentes (SOPORCEL e CELBI) e a zona contígua, e destina-se preferencialmente à instalação de unidades do tipo I constantes do diploma legal que classifica os estabelecimentos industriais. Apenas está delimitado na zona sul do concelho, nas freguesias de Lavos e Marinha das Ondas.

O espaço industrial II, compreende as zonas industriais, existentes e propostas, localizadas na Cova/Gala (freguesia de S. Pedro) e Vila Verde, e destina-se preferencialmente à instalação de armazéns e unidades industriais dos tipos II ou III constantes do diploma legal que classifica os estabelecimentos industriais. Nestes espaços integra-se o Parque Industrial da Figueira da Foz e a Área Industrial da Gandra delimitada no âmbito da 2ª alteração do PDM.

O espaço industrial III compreende as zonas industriais localizadas nas zonas rurais do concelho, nas proximidades de zonas urbanas e destinam-se preferencialmente à instalação de unidades dos tipos III ou IV constantes do diploma legal que classifica os estabelecimentos industriais, e excepcionalmente a unidades do tipo II. É o caso das zonas industriais de Ferreira-a-Nova, Alhadadas, Alqueidão, Paião e Marinha das Ondas.

O espaço industrial IV diz apenas respeito à plataforma logística, delimitada no âmbito da 2ª alteração do PDM, e nela se admite a instalação de atividades de logística (aprovisionamento, produção, distribuição de materiais) e de transportes, todos os tipos de indústria identificados na legislação em vigor, excetuando os estabelecimentos industriais de tipo I, e ainda serviços complementares e de apoio às atividades de logística e de transportes, podendo contemplar, entre outros, a restauração e o apoio aos condutores dos veículos.

O espaço a reconverter (M) corresponde, como já se referiu, à atual zona industrial do cabo Mondego, e o espaço a reestruturar (R) compreende as unidades industriais, armazéns e oficinas instaladas ao longo da EN109 entre Chã e Brenha, e destina-se preferencialmente à instalação de unidades dos tipos II ou III constantes do diploma legal que classifica os estabelecimentos industriais, e ainda armazéns.

A área destinada a espaço industrial tem maior valor na freguesia de Lavos, por nela se incluir parcialmente o Parque Industrial da Figueira da Foz e as instalações da SOPORCEL, destacando-se ainda a área ocupada nas freguesias de Marinha das Ondas, pelas instalações da SOPORCEL e CELBI, e de Vila Verde, na qual se situa a plataforma logística.

Os *espaços para indústria extrativa* compreendem as áreas consolidadas – C, as áreas a reconverter – R, e as áreas potenciais – P.

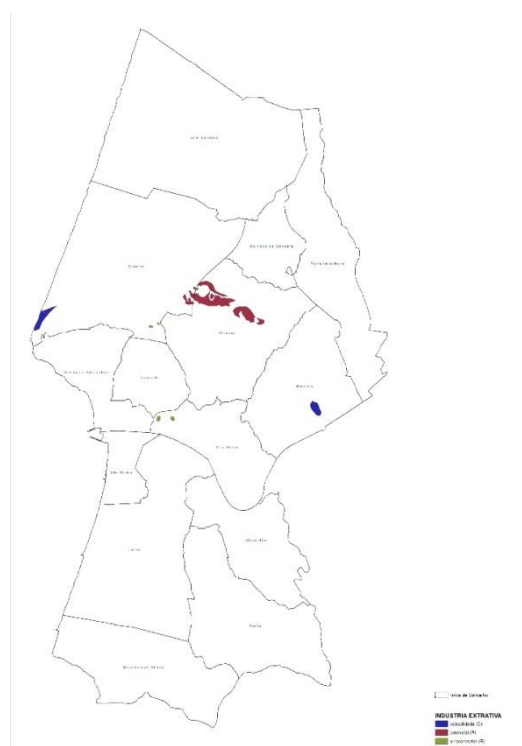


Figura 8 – planta de ordenamento: espaços para indústria extrativa (Fonte: SIG Municipal).

Todos estes espaços localizam-se na faixa central do concelho, e a sua presença é particularmente relevante em termos de área na freguesia de Alhadas, nomeadamente pela existência de extensas áreas com potencial para a extração de areias.

Os espaços de indústria extrativa a reconverter compreendem as pedreiras abandonadas existentes no concelho, que deverão ser sujeitas a planos de reconversão e recuperação paisagística, nos termos da legislação aplicável, devendo ser reconvertidos para os usos previstos nas áreas onde se inserem.

Os *espaços culturais* são constituídos pela zona antiga na Figueira da Foz, pelo Bairro Novo na Figueira da Foz, pelo núcleo histórico de Buarcos e pela Quinta da Fôja. Os três primeiros integram o perímetro urbano da cidade da Figueira da Foz, pelo que foram considerados como espaço urbano, sendo de destacar o Bairro Novo que tem inclusivamente plano de pormenor em vigor (o Plano de Pormenor do Bairro Novo publicado em fevereiro de 2008).

São espaços especialmente importantes sob o ponto de vista histórico, cultural e ambiental, pelo que deverão ser mantidas as características gerais das malhas urbanas e preservadas as características arquitetónicas dos edifícios e dos sítios de maior interesse

No que se refere à Quinta da Fôja, localizada na freguesia de Ferreira-a-Nova, admite-se a transformação do uso para fins culturais e/ou turísticos (turismo rural, agroturismo ou turismo de

habitação), tendo inclusivamente sido já objeto de estudos de ocupação e da abertura de um procedimento de elaboração de plano de pormenor, com prévia suspensão do PDM e imposição de Medidas Preventivas. Todos estes procedimentos foram posteriormente cancelados.

Os *espaços de equipamentos* referidos nos artigos 18º e 57º do regulamento do plano e assinalados na planta de ordenamento correspondem ao aeródromo regional, à infraestrutura portuária, já referida como espaço urbano, aos equipamentos na zona de Salmanha e no areal da praia da cidade da Figueira da Foz (para apoio e valorização da praia, devendo ser objeto de plano de pormenor a ser superiormente ratificado) e ao cemitério da freguesia de S. Pedro.

Ao nível de infraestruturas previstas no plano, com implantação projetada na planta de ordenamento, destacam-se a construção da variante rodoviária a Quiaios, e a retificação do traçado da EN109 (IC1) entre Brenha e Cabanas.

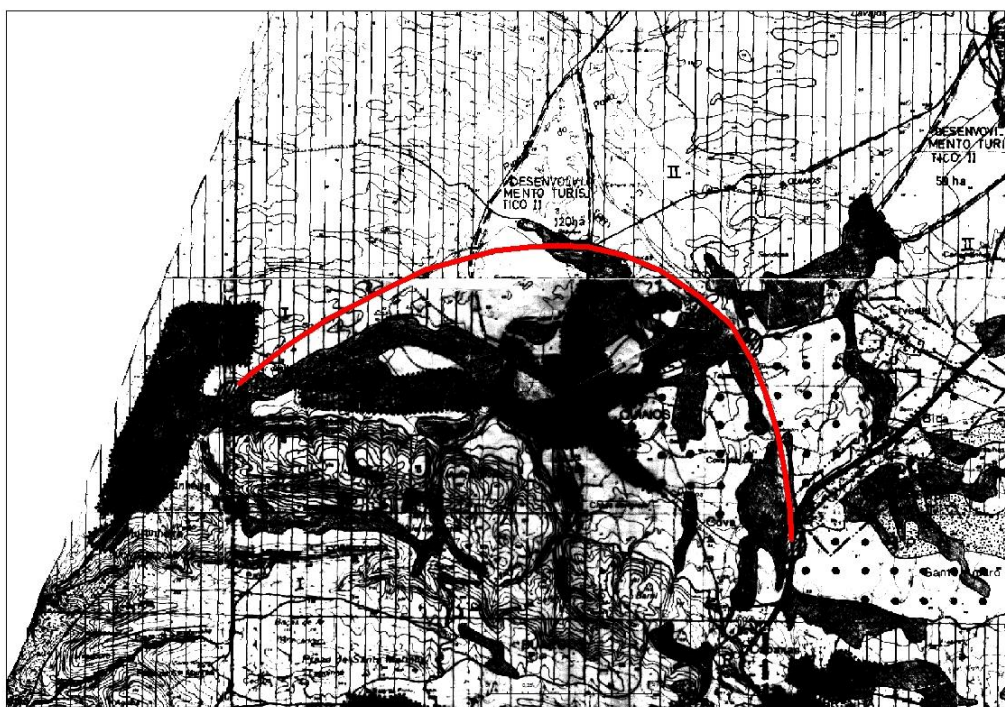


Figura 9 – planta de ordenamento: variante rodoviária a Quiaios (Fonte: SIG Municipal).



Figura 10 – planta de ordenamento: retificação do traçado da EN109 (IC1) (Fonte: SIG Municipal).

No que se refere às condicionantes *Reserva Agrícola Nacional (RAN)* e *Reserva Ecológica Nacional (REN)*, e ainda considerando os solos afetos à Rede Natura (Sítio das Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas), estes não representados no PDM em vigor pelo facto de a sua classificação no âmbito do plano sectorial ser posterior ao PDM, importa deixar algumas notas.

A delimitação da Reserva Agrícola Nacional (RAN) do concelho da Figueira da Foz foi publicada pela Portaria nº 44/92, de 24 de janeiro, e posteriormente transposta para a respetiva planta de condicionantes do PDM.

Os solos da RAN coincidem com os espaços agrícolas de grau I delimitados na planta de ordenamento.

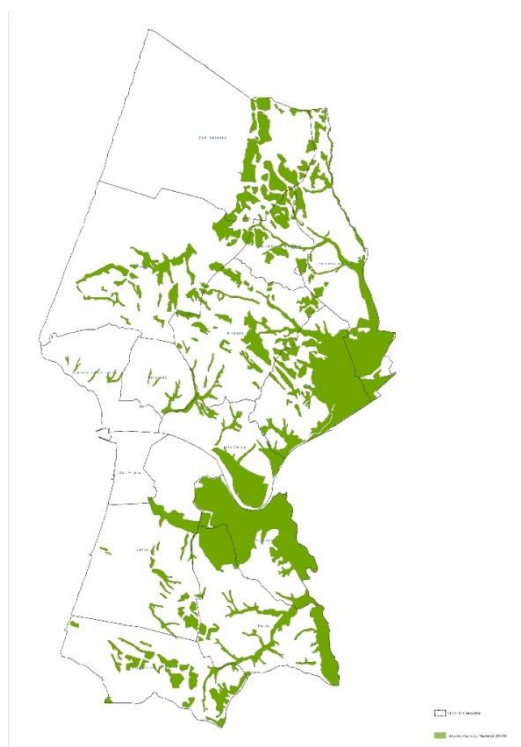


Figura 11 – planta de condicionantes do PDM: reserva agrícola nacional (Fonte: SIG Municipal).

Com uma área total aproximada de 8 237ha no concelho, os solos da RAN são mais frequentes na metade nascente do concelho e na envolvente dos principais cursos de água.

Relativamente à distribuição do solo afeto à RAN por freguesia, em valor absoluto de área, esta destaca-se nas freguesias de Alqueidão e Maiorca, sendo, ao invés, muito reduzida na freguesia de S. Pedro e pouco significativa nas freguesias de Buarcos e S. Julião, e Tavarede.

A delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) do concelho da Figueira da Foz foi publicada pela Portaria nº 1046/93, de 18 de outubro, e posteriormente transposta para a respetiva planta de condicionantes do PDM.

A REN concelhia é composta por um conjunto de ecossistemas definidos nos termos da legislação à data vigente, nomeadamente o DL nº 93/90, de 19 de março:

- área de infiltração máxima
- área de REN de regulamento próprio (adjacente à Lagoa da Vela)
- área protegida de Santa Olaia
- cabeceira de linha de água
- duna primária
- duna secundária
- estuário
- faixa de proteção de lagoa

- faixa litoral
- ínsua
- lagoa
- linha de água
- praia
- área com risco de erosão
- zona ameaçada por cheia

A área sujeita a plano de pormenor delimitada como REN corresponde ao areal da praia da Figueira da Foz, portanto praia.

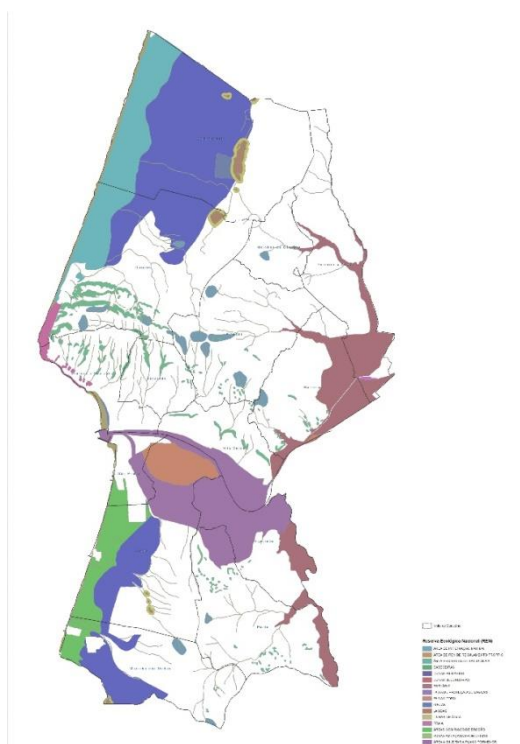


Figura 12 – planta de condicionantes do PDM: reserva ecológica nacional (Fonte: SIG Municipal).

No que concerne à superfície ocupada pela REN em cada freguesia, destaca-se claramente a freguesia de Bom Sucesso, muito devido à existência de extensas áreas dunares, e, em menor escala, as freguesias de Quiaios (dunas e áreas com risco de erosão da vertente norte da Serra da Boa Viagem), Lavos (dunas) e Vila Verde (sistemas biofísicos associados ao rio Mondego).

O *Sítio das Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas*, que não está delimitado nas peças desenhadas do PDM, integra a Rede Natura 2000 sujeita a plano sectorial (o Plano sectorial da Rede Natura 2000).



Trata-se de um plano desenvolvido a escala pequena (1:100 000) para o território continental, que apresenta a caracterização dos *habitats* naturais e seminaturais e das espécies da flora e da fauna presentes nos sítios e nas zonas de proteção especial (ZPE), e define as orientações estratégicas e normas programáticas para a gestão, por parte da administração central e local, do território abrangido por aquelas áreas, devendo as medidas e orientações nele previstas ser inseridas nos planos municipais de ordenamento do território.

O Sítio das Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas estende-se por três freguesias do concelho da Figueira da Foz, ocupando uma grande área das freguesias de Bom Sucesso e de Quiaios e, em menor escala, da freguesia de Buarcos e S. Julião.

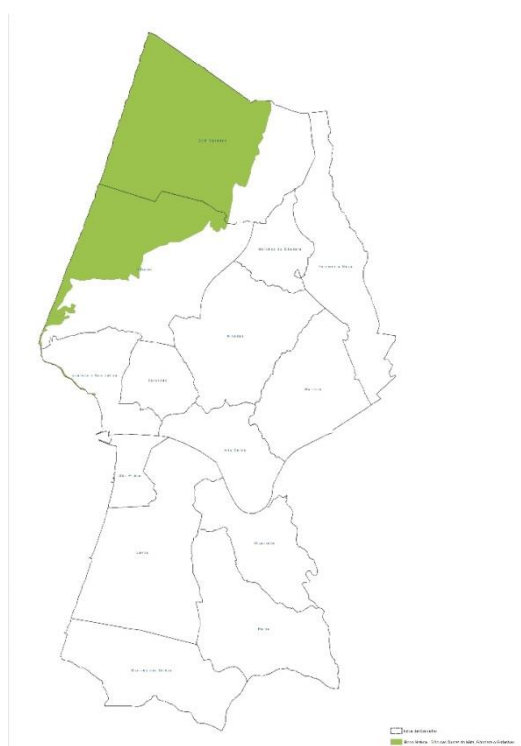


Figura 13 – rede natura: sítio das dunas de Mira, Gândara e Gafanhas (Fonte: SIG Municipal).

Considerando agora a área de freguesia que está afeta a servidão de RAN e/ou de REN, verifica-se que sete das dezoito freguesias têm mais de 50% do seu território sujeito a servidão, com especial ênfase para a freguesia de Bom Sucesso (82,32% da sua área) e também para a freguesia do Alqueidão (72,46%).

Importa já agora referir que numa área concelhia total de 37 905ha, 19 784ha estão afetos a servidão de RAN e/ou REN , o que corresponde a, aproximadamente, 52% do território municipal.

Em conclusão, e atenta a classificação do solo, definida, no artº 71º do RJIGT, em solo rústico e solo urbano, em que o solo rústico é “aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine,

nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano”, e o solo urbano é “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação”, adotou-se esta classificação às classes de espaço desenhadas no PDM em vigor, daí tendo resultado a seguinte planta, com a classificação do solo municipal.

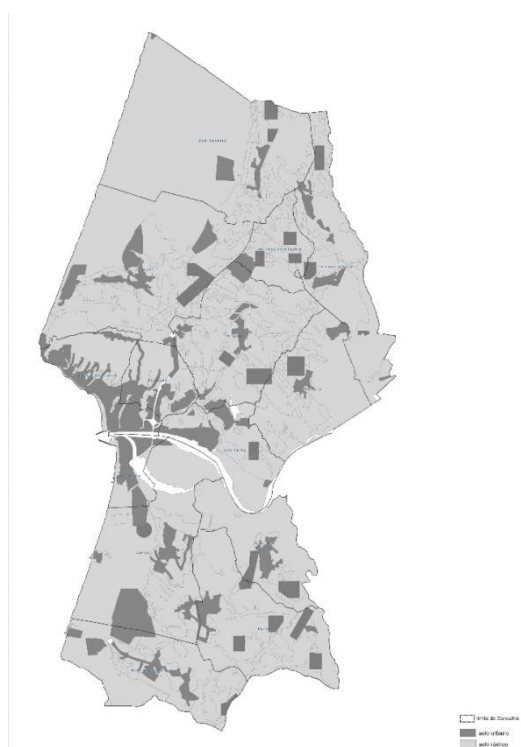


Figura 14 – solo rústico e solo urbano, por freguesia (Fonte: SIG Municipal).

Assim, no concelho da Figueira da Foz, o solo urbano compreende as classes de espaço urbano, urbanizável, cultural e de equipamentos, enquanto ao solo rústico corresponde o espaço natural e de proteção, o espaço agrícola, o espaço destinado à atividade pecuária, o espaço florestal e o espaço para indústria extrativa.

Em termos de valores concelhios globais, o solo urbano tem uma área aproximada de 5 632ha, sendo a superfície rústica de 32 273ha, aproximadamente.

Observando a figura anterior, imediatamente se verifica que o solo urbano apenas é predominante na freguesia de Buarcos e S. Julião, o que seria expectável por se tratar da

freguesia sede de concelho, e correspondente a uma das zonas antigas da cidade da Figueira da Foz, onde predomina o tecido urbano consolidado.

Também a freguesia de S. Pedro merece realce, por 43% do seu território ser solo urbano, a que não é alheio o facto de possuir uma área significativa de espaço industrial e de espaço afeto à infraestrutura portuária, juntamente com as áreas residenciais.

Ainda no que respeita ao solo urbano por área de freguesia, não chega a 20% de valor percentual em 13 das 18 freguesias do concelho, o que permite concluir que, excetuando as freguesias que integram o perímetro urbano da Figueira da Foz (e Vila Verde apresenta um valor também inferior a 20%), estamos perante um território com indicadores claramente rurais.

No que respeita ao solo rústico, em valores absolutos a sua superfície é particularmente significativa nas freguesias de Bom Sucesso (5 894,06ha) e de Quiaios (4 177,44ha).

## 2.2. O SISTEMA TERRITORIAL

### 2.2.1. A ocupação do solo – COS2015

No âmbito da revisão do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios que está também em curso, e tendo como base a cartografia à escala 1:10 000 homologada pela Direcção-Geral do Território e os ortofotomapas de referência, foi efetuada uma atualização da Carta de Ocupação do Solo (figura 15) com o objetivo de retratar, de uma forma aproximada à realidade, a ocupação do território concelhio nos dias de hoje, e fundamentar as propostas de classificação e qualificação do solo delimitadas no âmbito do procedimento de revisão do PDM.

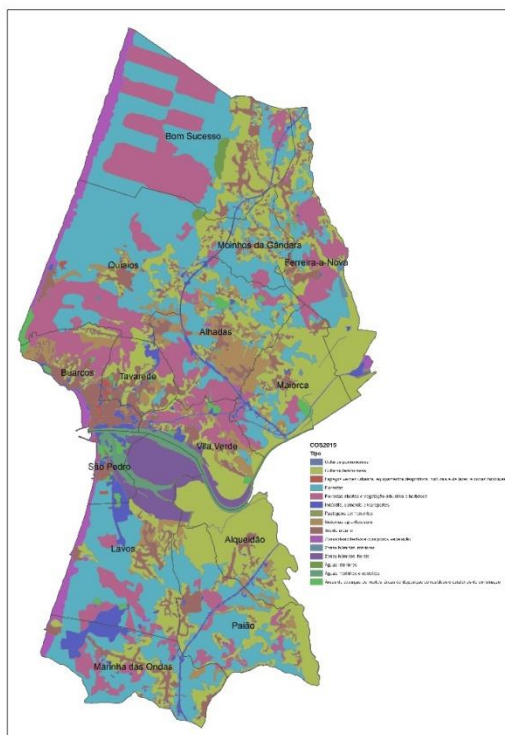


Figura 15 – Ocupação do Solo na actualidade.

Deste trabalho resultaram os seguintes valores distribuídos por um conjunto de tipologias mais abrangentes e que se agregaram nas seguintes categorias:

Quadro 2 – Tipologias de solo.

	Nomenclatura	Área (ha)
TERRITÓRIOS ARTIFICIALIZADOS	Tecido Urbano	3 063,97
	Indústria, Comércio e Transportes	1 383,47
	Áreas de extracção de inertes, áreas de deposição de resíduos e estaleiros de construção	357,47
	Espaços verdes urbanos, equipamentos desportivos, culturais e de lazer, e zonas históricas	127,60
ÁREAS AGRÍCOLAS E AGRO-FLORESTAIS	Culturas temporárias	9 614,23
	Culturas permanentes	9,65
	Pastagens permanentes	1,45
	Sistemas agroflorestais	1 865,07
FLORESTAS E MEIOS NATURAIS E SEMINATURAIS	Florestas	11 930,26
	Florestas abertas e vegetação arbustica e herbácea	6 593,50
	Zonas descobertas e com pouca vegetação	994,75
ZONAS HÚMIDAS	Zonas húmidas interiores	50,10
	Zonas húmidas litorais	1 126,01
CORPOS DE ÁGUA	Águas interiores	271,68
	Águas marinhas e costeiras	516,14

### 2.2.2. Tipologias e estruturas de povoamento

Considerando a tipologia de áreas urbanas, para fins estatísticos, que foi objeto de revisão em 2014 (TIPAU 2014 – Portal do INE), as freguesias estão classificadas em áreas predominantemente urbanas (APU), áreas mediamente urbanas (AMU) e áreas predominantemente rurais (APR), de acordo com os seguintes critérios:

- **área predominantemente urbana (APU)**, freguesia que contempla, pelo menos, um dos seguintes requisitos: 1) o maior valor da média entre o peso da população residente na população total da freguesia e o peso da área na área total da freguesia corresponde a espaço urbano, sendo que o peso da área em espaço de ocupação predominantemente rural não ultrapassa 50% da área total da freguesia; 2) a freguesia integra a sede da Câmara Municipal e tem uma população residente superior a 5.000 habitantes; 3) a freguesia integra total ou parcialmente um lugar com população residente igual ou superior a 5.000 habitantes, sendo que o peso da população do lugar no total da população residente na freguesia ou no total da população residente no lugar, é igual ou superior a 50%;

- **área mediamente urbana (AMU)**, freguesia que contempla, pelo menos, um dos seguintes requisitos: 1) o maior valor da média entre o peso da população residente na população total da freguesia e o peso da área na área total da freguesia corresponde a Espaço Urbano, sendo que o peso da área de espaço de ocupação predominantemente rural ultrapassa 50% da área total da freguesia; 2) o maior valor da média entre o peso da população residente na população total da freguesia e o peso da área na área total da freguesia corresponde a espaço urbano em conjunto com espaço semiurbano, sendo que o peso da área de espaço de ocupação predominantemente rural não ultrapassa 50% da área total da freguesia; 3) a freguesia integra a sede da Câmara Municipal e tem uma população residente igual ou inferior a 5.000 habitantes; 4) a freguesia integra total ou parcialmente um lugar com população residente igual ou superior a 2.000 habitantes e inferior a 5.000 habitantes, sendo que o peso da população do lugar no total da população residente na freguesia ou no total da população residente no lugar, é igual ou superior a 50%;

- **área predominantemente rural (APR)**, freguesia não classificada como "Área Predominantemente Urbana" nem "Área Mediamente Urbana".

Da aplicação destes critérios ao concelho da Figueira da Foz resultou a seguinte classificação:

Quadro 2 – Tipologia de áreas urbanas.

<b>Alhadas</b>	AMU
<b>Alqueidão</b>	APR
<b>Bom Sucesso</b>	APR
<b>Buarcos e São Julião</b>	APU
<b>Ferreira-a-Nova</b>	APR
<b>Lavos</b>	APR
<b>Maiorca</b>	APR
<b>Marinha das Ondas</b>	APR
<b>Moinhos da Gândara</b>	AMU
<b>Paião</b>	APR
<b>Quiaios</b>	APR
<b>São Pedro</b>	APU
<b>Tavarede</b>	APU
<b>Vila Verde</b>	AMU

(Fonte: INE, TIPAU 2014)

Tendo por base a tipologia das áreas urbanas definidas pelo INE, e considerando os valores da população residente por freguesia, percebe-se que quase 50% da população residente no concelho à data dos Censos 2011 (30 805 hab. – 49,58%) reside nas áreas predominantemente urbanas (as freguesias de Buarcos e São Julião, S. Pedro e Tavarede, que, juntamente com Vila Verde, contêm o perímetro urbano do Plano de Urbanização da Figueira da Foz), permitindo apreender o grau de polarização que este espaço urbano exerce no território.

Quadro 3 – População residente por freguesia.

<b>FREGUESIA</b>	
<b>Alhadas</b>	4 757
<b>Alqueidão</b>	1 752
<b>Bom Sucesso</b>	2 133
<b>Buarcos e São Julião</b>	18 454
<b>Ferreira-a-Nova</b>	2 477
<b>Lavos</b>	3 999
<b>Maiorca</b>	2 703
<b>Marinha das Ondas</b>	3 179
<b>Moinhos da Gândara</b>	1 265
<b>Paião</b>	3 115
<b>Quiaios</b>	3 042
<b>São Pedro</b>	2 910
<b>Tavarede</b>	9 441
<b>Vila Verde</b>	2 898
<b>Total</b>	<b>62 125</b>

(Fonte: INE, valores dos Censos 2011 para as novas freguesias resultantes da CAOP2013)

Deste modo, o dispositivo espacial observado valoriza a centralidade tradicional (freguesia de Buarcos e São Julião, que resultou da agregação das freguesias de Buarcos e S. Julião da

Figueira da Foz), as novas centralidades (Tavarede) e, globalmente, as acessibilidades e o desenvolvimento económico, nomeadamente ligado à indústria (S. Pedro).

O mesmo é ainda comprovado pela densidade populacional concelhia, que em 2011 era de 164 hab./km<sup>2</sup>. Contudo, aquando de uma análise à escala da freguesia, constata-se que são as freguesias urbanas de Buarcos e São Julião (1 188 hab/km<sup>2</sup>), Tavarede (881 hab/km<sup>2</sup>), e, com menor expressão, mas ainda afastado do valor das restantes freguesias, São Pedro (415 hab/km<sup>2</sup>), aquelas que apresentam a maior concentração da população, enquanto que as freguesias rurais ou mediantemente urbanas, também muito pelo facto da existência de fortes condicionantes biofísicas, apresentam densidades inferiores.

Quadro 4 – Densidade populacional por freguesia.

<b>FREGUESIA</b>	<b>Densidade populacional (km2)</b>
<b>Alhadas</b>	149
<b>Alqueidão</b>	89
<b>Bom Sucesso</b>	35
<b>Buarcos</b>	1 188
<b>Ferreira-a-Nova</b>	89
<b>Lavos</b>	95
<b>Maiorca</b>	108
<b>Marinha das Ondas</b>	116
<b>Moinhos da Gândara</b>	118
<b>Paião</b>	100
<b>Quiaios</b>	58
<b>São Pedro</b>	415
<b>Tavarede</b>	881
<b>Vila Verde</b>	168

(Fonte: INE, valores dos Censos 2011 para as novas freguesias resultantes da CAOP2013)

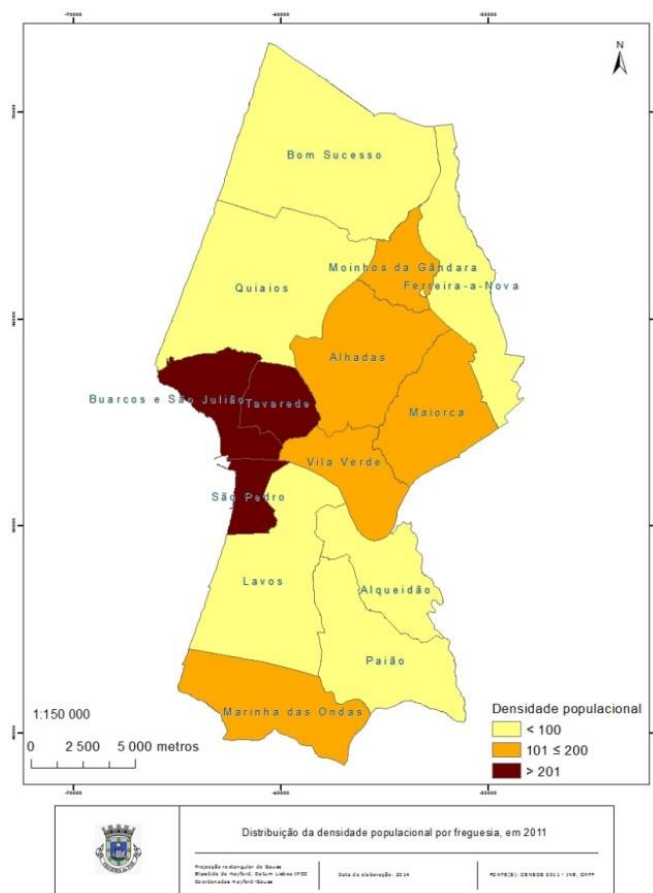


Figura 16 – Distribuição da densidade populacional por freguesia em 2011.

O concelho da Figueira da Foz caracteriza-se por possuir uma extensa frente oceânica, onde, em termos de povoamento nesta faixa, a ocupação está perfeitamente delimitada a alguns aglomerados. De facto, além da cidade da Figueira da Foz e sua extensão à freguesia de S. Pedro (Cova e Gala), a existência a norte e a sul de uma larga faixa de areal e dunas ocupadas por matas nacionais, condicionou a aglomeração edificada às povoações da Praia de Quiaios e Murtinheira, Costa de Lavos e Leirosa.

A ocupação humana mais dispersa no território ocorreu, assim, sobretudo no interior concelhio, em que, ainda hoje, embora com menos peso, as tarefas agrícolas são a base económica do povoamento.

O concelho da Figueira da Foz apresenta realidades distintas, não só no que respeita à morfologia do povoamento, mas também pela diversidade de situações fisiográficas e socioeconómicas que sobre ele ocorrem.

O concelho é atravessado pelo rio Mondego sensivelmente a meio, e toda a sua bacia e rede hidrográfica constituíram um elemento físico e económico condicionante do povoamento na sua zona de influência. Inclusivamente, a sua travessia por meio rodoviário só é feita, no concelho,



pela ponte Edgar Cardoso na cidade da Figueira da Foz, e mais recentemente pela ponte do IC1/A17, o que confirma o seu carácter condicionante.

A rede rodoviária do concelho da Figueira da Foz é constituída por vários eixos (nacional, regional ou municipal) resultante da Rede Rodoviária Nacional (figura 16). Com relevância a nível nacional, devem ser realçadas o IP3/A14 e o IC1/A17, na medida em que são vias que promovem ligações de excelência quer no sentido norte-sul (IC1/A 17), quer oeste-este (IP3/A14). A nível regional destacam-se as EN109 e EN341, enquanto em termos municipais merecem menção as EN111 e EN342, que entretanto foram desclassificadas para estradas municipais/regionais.

Relativamente às mobilidades locais, e analisando a acessibilidade viária das diferentes freguesias à sede do concelho, observa-se que existe uma distribuição relativamente concentrada no setor nordeste, correspondendo às freguesias de Ferreira-a-Nova e Moinhos da Gândara, ainda que estes acessos estejam, por vezes, em mau estado de conservação. Nas áreas mais próximas da linha de costa (setor noroeste), onde predominam os ecossistemas classificados e menor ocupação por aglomerados, a rede viária é menos densa. O acesso principal desta zona à sede do concelho faz-se pela EN109, que se assume como o principal eixo viário deste setor.

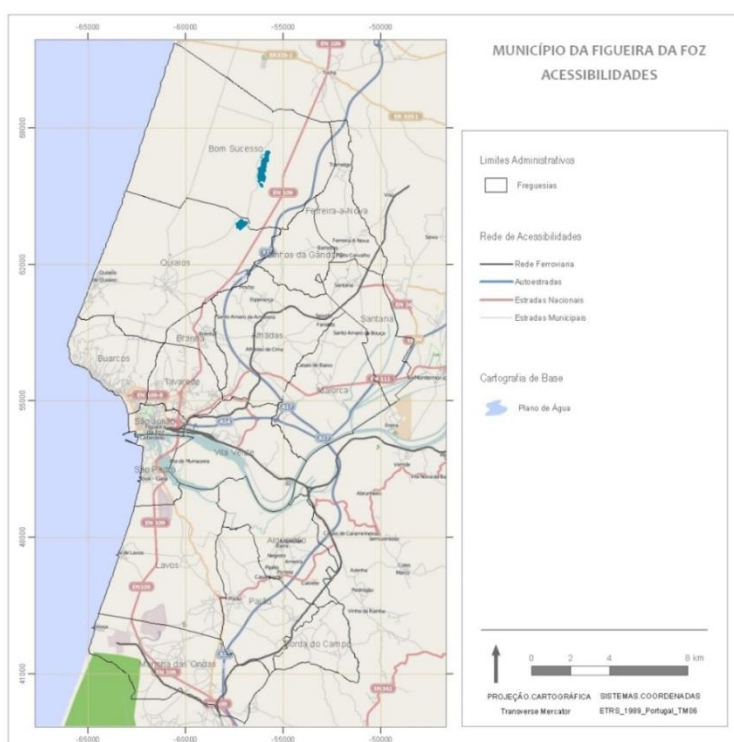


Figura 17 - Rede de acessibilidades.

(in estudo para o Plano Estratégico de Desenvolvimento da Figueira da Foz, CEGOT, janeiro de 2013)

No que respeita à zona sul do concelho, esta caracteriza-se por uma adequada distribuição da rede viária, podendo, no entanto, destacar-se a freguesia do Paião para a qual convergem vários

eixos de importância intermunicipal, como a EN109 que, intercetando também a freguesia de Marinha das Ondas, faz a ligação ao concelho de Pombal, e a EN341 que faz a ligação ao concelho de Soure, através da freguesia de Alqueidão.

Voltando à estrutura do povoamento, em termos gerais pode afirmar-se que na zona norte do concelho, a chamada zona das Gândaras, o povoamento é particularmente disperso, facilitado por uma topografia pouco acidentada, numa extensa rede de estradas e caminhos que atravessam toda a zona, e por solos arenosos com um nível freático muito elevado. Este conjunto de fatores permitiu uma utilização agrícola indiferenciada, não condicionada a localizações específicas e favorecendo a dispersão.

Aqui, mais do que a qualidade do solo, foi o cadastro da propriedade e a rede viária que influenciaram a estrutura do povoamento.

A sul do rio Mondego, o povoamento apresenta características ligeiramente diferentes, não sendo tão marcadamente disperso como na zona norte, num território que se apresenta mais florestado, com clareiras de terrenos agricultados que envolvem os núcleos edificados.

Todos estes fatores condicionaram a ocupação humana e, com isto a estrutura de povoamento no território concelhio, que, basicamente, se pode diferenciar entre povoamento linear, em que a edificação se dispõe ao longo das vias, povoamento nucleado, com um padrão de edificação assente numa malha relativamente densificada e contida, e povoamento disperso, em que a ocupação edificada se faz de uma forma avulsa, não organizada, mais ou menos isolada, e que está associada às atividades típicas do meio rural. Mais particularmente, o povoamento linear poderá ainda ser caracterizado como contínuo ou descontínuo, conforme a edificação se desenvolva sistematicamente ao longo das vias.

O povoamento nucleado, predominante nos aglomerados com maior índice populacional, caracteriza-se por uma malha urbana consolidada e contida, constituída por uma rede de arruamentos estruturante, poligonal ou ortogonal que define quarteirões mais ou menos regulares, e com um núcleo funcional central dominante. Este núcleo corresponde, normalmente, à zona mais antiga e mais densa do aglomerado e integra os elementos estruturantes que o originaram (o largo da igreja, o largo da feira...), delimitados por construções à face dos arruamentos. É neste núcleo que tendem a concentrar-se outras funções de interesse público, como o comércio e, quando existam, serviços e equipamentos.

O cadastro da propriedade no centro do aglomerado é, geralmente, de dimensões mais reduzidas, correspondendo, nas zonas mais antigas, à quase total ocupação com a construção. Nas áreas envolventes do núcleo, a ocupação urbana tende a espaçar-se, numa rede de arruamentos onde surgem outras tipologias de construção.

São exemplos deste tipo de povoamento Quiaios, Maiorca e Vila Verde.



Figuras 18 e 19 – Quiaios e Maiorca: povoamento nucleado.



Figuras 20 e 21 – Vila Verde e Paião: povoamento nucleado.

Também os aglomerados de costa – Leirosa, Costa de Lavos, Cova e Gala, e Praia de Quiaios e Murtinheira – são povoamentos nucleados, embora a sua ocupação edificada assente numa rede viária com características diferentes, ortogonal e apoiada em dois eixos principais: um, perpendicular à linha de costa, que frequentemente é o prolongamento da estrada que lhe dá acesso; outro marginal à praia, perpendicular ao primeiro e paralelo à linha de costa, que substitui, em termos de vivência urbana, a praça ou o largo de outros aglomerados. É a partir destes eixos que se estende a malha em retícula.

Nestes aglomerados, a relação entre povoamento/construções e as áreas envolventes agrícolas está mais dissipada, pois trata-se de núcleos onde a atividade predominante é, ou foi, a pesca. Os próprios aglomerados são, em geral, envolvidos pelas matas implantadas nos extensos areais do litoral.

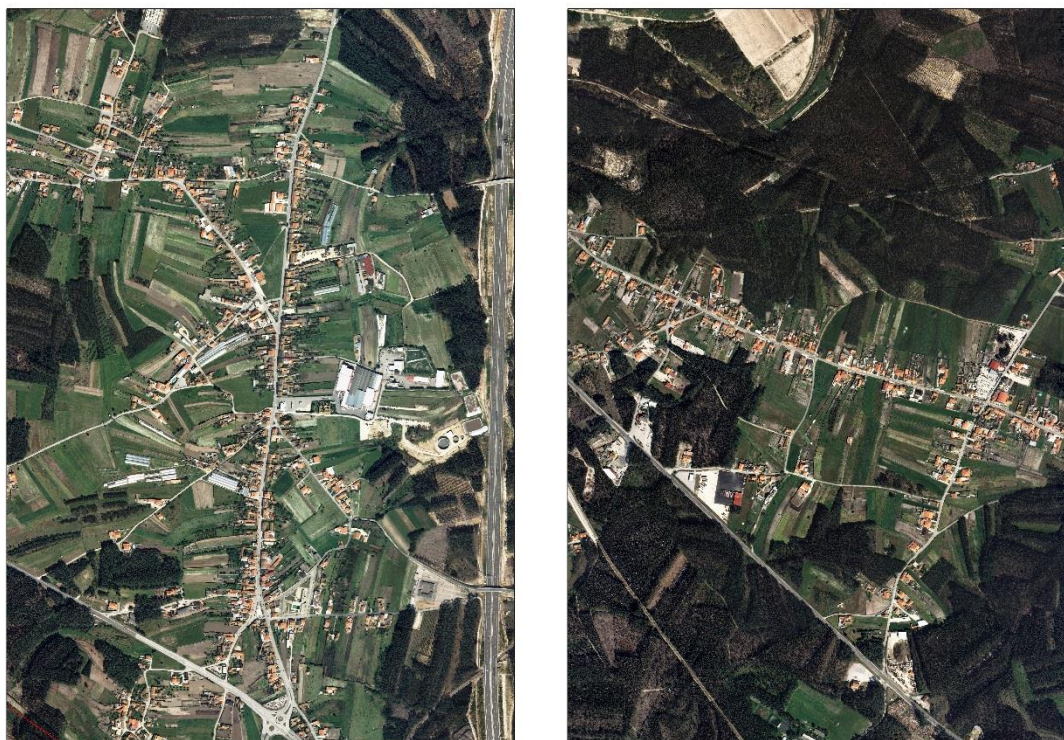
Embora a dimensão das parcelas seja variável, mesmo quando ela é maior, relaciona-se mais com a atividade de veraneio do que com a agricultura. Nos espaços mais centrais e antigos destes aglomerados, quando a dimensão da parcela é diminuta, a tipologia de construção é a habitação unifamiliar que ocupa a totalidade da parcela, traduzindo-se numa densidade habitacional considerável. Frequentemente não existe o logradouro privado, e ainda hoje as atividades domésticas se prolongam para o espaço público.



Figuras 22 e 23 – Praia de Quiaios e Costa de Lavos: povoamento nucleado.

No caso dos povoamentos lineares contínuos, a ocupação edificada desenvolve-se linearmente ao longo dos eixos viários principais, em que o centro é, por vezes, evidenciado pela igreja ou

outra função existente (nomeadamente o estabelecimento de restauração e bebidas – vulgo café) e um espaço de reduzida dimensão que pode fazer as funções de largo ou praça. São aglomerados praticamente destituídos de equipamentos ou serviços e que não apresentam elementos urbanos estruturantes que os individualizem. A tipologia de construção dominante é a habitação unifamiliar. É possível observar a edificação linear também em eixos transversais. Esta estrutura de povoamento é visível em Marinha das Ondas, Sampaio e Matos (freguesia de Marinha das Ondas) ou Regalheiras e Santa Luzia (freguesia de Lavos).



Figuras 24 e 25 – Marinha das Ondas e Sampaio-Matos: povoamento linear contínuo.



Figura 26 – Santa Luzia e Regalheiras: povoamento linear contínuo.

Os povoamentos lineares mas cuja ocupação é descontínua (povoamentos lineares descontínuos) caracterizam-se por pequenos núcleos de edificações individualizados ao longo do mesmo arruamento. Esta estrutura poderá, com o tempo, evoluir para uma estrutura linear contínua, seja por ocupação dos espaços intersticiais vazios, pela abertura de novos arruamentos, ou pela edificação em eixos viários transversais ao arruamento principal. São exemplo de linearidade descontínua os conjuntos Ribas-Cunhas-Casal das Oliveiras-Santana ou Gestinha-Lomba do Pau-Marianas-Regateiros.

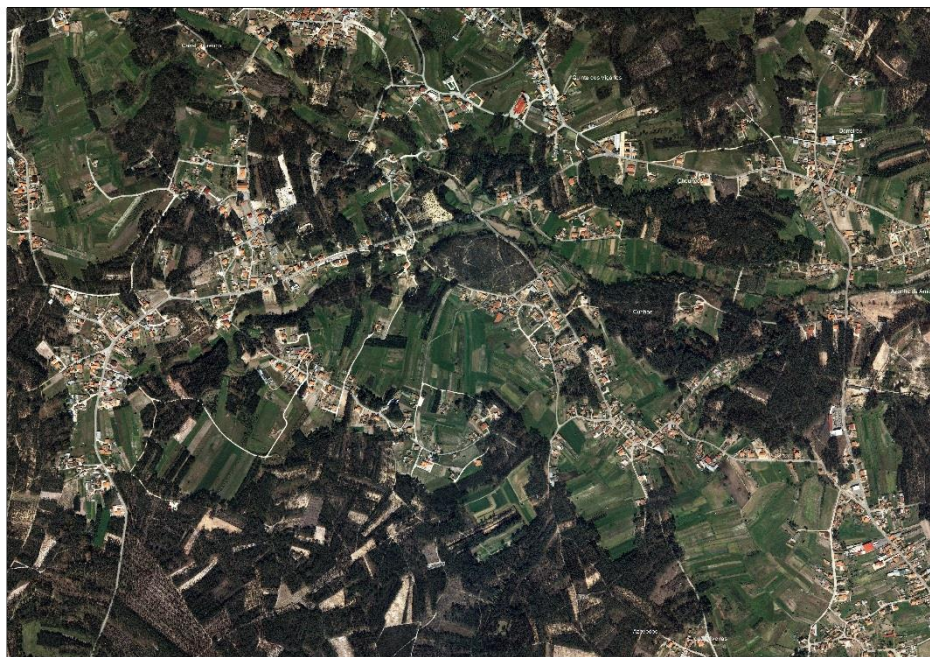


Figura 27 – Ribas-Cunhas-Casal das Oliveiras-Santana: povoamento linear descontínuo.



Figura 28 – Gestinha-Lomba do Pau-Marianas-Regateiros: povoamento linear descontínuo.

Com menor expressão, mas observável nalguns locais, nomeadamente na envolvente de alguns aglomerados, é o povoamento disperso, caracterizado pela edificação avulsa e mais ou menos isolada, pendurada em eixos viários existentes, ou por vezes apoiada na abertura de acessos a partir desses eixos, e que, por regra, estão associadas a atividades rurais.



Figura 29 – Casal da Marinha, entre Vila Verde e Ervidinho/Lares: povoamento disperso.



Figura 30 – Vale Vendeiro e Asseição (freguesia de Paião): povoamento disperso.

Não diretamente integrado nas estruturas de povoamento mencionadas, merece especial destaque a cidade da Figueira da Foz, por se tratar de um conjunto complexo, que compreende diferentes tipos de ocupação e que, pela sua dimensão e estrutura, tem uma coerência orgânica que a individualiza.

Trata-se de uma estrutura polinucleada, com espaços que se interligam e são interdependentes, onde se podem encontrar as diferentes estruturas de povoamento atrás descritas: o povoamento nucleado orgânico da zona antiga de Buarcos e da zona antiga da Figueira da Foz (figuras 31 e 32), o povoamento nucleado ortogonal do Bairro Novo (figura 33) ou uma amostra de povoamento linear contínuo na zona central de Tavarede (figura 34).





Figura 31 – Buarcos.



Figura 32 – Figueira da Foz.



Figura 33 – Bairro Novo da Figueira da Foz.



Figura 34 – Tavadede.

### 3. PROPOSTA DE ORDENAMENTO

Ponderadas as orientações estratégicas de gestão delineadas no Plano Estratégico da Figueira da Foz, articulando-as com outras orientações de política de ordenamento do território e urbanismo constantes de instrumentos de gestão territorial de ordem superior, e considerando todo o normativo legal em vigor, foi desenhada a proposta de ordenamento que se concretiza nas seguintes peças escritas e desenhadas:

- Regulamento;
- Planta de Ordenamento, à escala 1:25 000, desdobrada nas seguintes plantas:
  - . Classificação e Qualificação do Solo;
  - . Zonas sujeitas a Riscos Naturais;

- . Zonamento Acústico: Classificação de Zonas Sensíveis, Mistas e Identificação de Zonas de Conflito;
- . Valores Patrimoniais, e plantas de pormenor à escala 1:2 500;
- . Estrutura Ecológica Municipal;
- Planta de Condicionantes, à escala 1:25 000, desdobrada nas seguintes plantas:
  - . Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública;
  - . Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Aproveitamento Hidroagrícola;
  - . Reserva Ecológica Nacional (REN);
  - . Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios;
  - . Risco de Incêndio: Carta de Perigosidade;
- Estudos de caracterização do território municipal;
- Relatório do Plano, integrando o Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- Relatório explicativo da Planta de Condicionantes;
- Proposta de exclusão da Reserva Ecológica Nacional (REN) e da Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Relatório Ambiental;
- Planta de enquadramento regional, à escala 1:400 000;
- Planta da situação existente, à escala 1:25 000;
- Planta com indicação das licenças, autorizações e comunicações prévias de operações urbanísticas emitidas, e das informações prévias favoráveis em vigor, à escala 1:25 000;
- Planta de equipamentos de utilização coletiva, à escala 1:25 000;
- Planta da Rede Rodoviária e Ferroviária, à escala 1:25 000;
- Planta de infraestruturas, à escala 1:25 000;
- Mapa de Ruído;
- Relatório preliminar da Carta Educativa em revisão.

Nesta fase procedeu-se à classificação funcional e operativa do solo de acordo com a nomenclatura e critérios do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, considerando ainda alguns critérios constantes da proposta do PROT-Centro.

O modelo de ordenamento definido para o território concelhio assenta nas seguintes classes, categorias e subcategorias de solo:

- Solo Rústico
  - . Espaços agrícolas:
    - \* Espaços agrícolas de produção I;
    - \* Espaços agrícolas de produção II;
  - . Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal;
  - . Espaços florestais:
    - \* Espaços florestais de conservação;

- \* Espaços florestais de produção;
- . Espaços naturais;
- . Espaços de exploração de recursos geológicos:
  - \* Áreas de exploração consolidada;
  - \* Áreas de exploração potencial;
- . Aglomerados rurais;
- . Áreas de edificação dispersa;
- . Espaço de uso especial do Cabo Mondego;
- . Equipamentos de utilização coletiva e outras infraestruturas;
- . Núcleos de Desenvolvimento Turístico;
- Solo Urbano
  - . Solo urbanizado
    - \* Espaços com valor urbanístico e arquitetónico;
    - \* Espaços centrais;
    - \* Espaços residenciais:
      - Espaços residenciais de tipo I;
      - Espaços residenciais de tipo II;
      - Espaços residenciais de tipo III;
  - . Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer;
  - . Espaços de atividades económicas;
  - . Espaço de uso especial – infraestrutura portuária;
  - . Equipamentos de utilização coletiva e outras infraestruturas;
  - . Espaços verdes:
    - \* Espaços verdes de proteção e enquadramento;
    - \* Espaços verdes de recreio e lazer.

Adicionalmente às categorias e subcategorias mencionadas, existem outras delimitações que não se enquadram como categorias/subcategorias de solo, mas que constituem potencialidades ou restrições ao uso, ainda que não se conformem como condicionantes legais, e que coexistem com as classes de solo urbano ou rural.

Estão neste caso a estrutura ecológica municipal, as zonas sujeitas a riscos naturais, as zonas sensíveis e mistas à emissão de ruído, ou o património referenciado.

### 3.1. IDENTIFICAÇÃO E DELIMITAÇÃO DOS AGLOMERADOS POPULACIONAIS

Para a delimitação, na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, de cada uma das categorias de solo, utilizou-se como informação de referência a cartografia à escala 1:10 000 homologada e ortofotomapas originais, a proposta de Carta de Ocupação do Solo COS2015 elaborada para efeitos de revisão do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra

Incêndios, trabalhos de reconhecimento em campo, e informação disponibilizada pelas diversas entidades que compõem a Comissão de Acompanhamento.

Com esta base referencial, partiu-se para a identificação e delimitação de aglomerados populacionais, com vista à diferenciação do solo urbano e do solo rústico. Neste seriam delimitados os espaços edificados em solo rústico, designados na proposta de ordenamento como Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação Dispersa.

A primeira tarefa consistiu na identificação dos edifícios com uso habitacional feita sobre a cartografia em formato vetor, considerando ainda a informação georreferenciada das infraestruturas (eixos viários, abastecimento de água, saneamento e eletricidade) e dos processos georreferenciados (licenças, autorizações e informações prévias) na Câmara Municipal.

Feita a seleção cartográfica dos edifícios, foi aplicado um “buffer” de 25m a cada edifício habitacional, com recurso a tecnologia SIG, e ainda um “buffer” de 50 metros ao eixo de via existente.

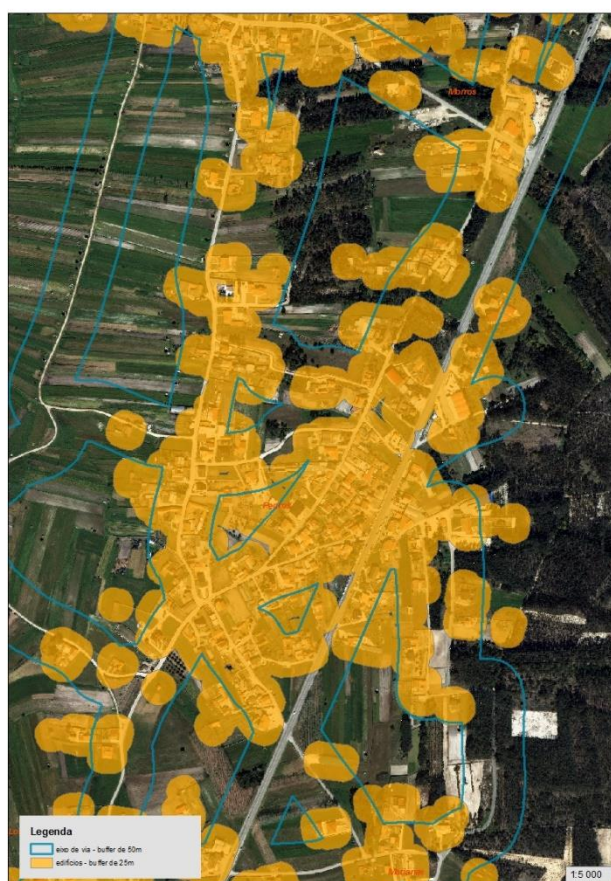


Figura 35

As manchas resultantes foram “*dissolvidas*” (termo SIG), daí resultando um perímetro definidor de um aglomerado de edificações.



Figura 36

Para a identificação e definição de tipologia dos aglomerados populacionais adotou-se o conceito que consta do Decreto-Lei nº 124/2006, de 28 de junho, alterado pelo Decreto-Lei nº 17/2009, de 14 de janeiro, que estabelece as medidas e ações a desenvolver no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios.

Assim, considerou-se como aglomerado populacional o conjunto de edifícios contíguos ou próximos, distanciados entre si no máximo 50 m e com 10 ou mais fogos, constituindo o seu perímetro a linha poligonal fechada que, englobando todos os edifícios, delimite a menor área possível.

Dentro de cada um dos perímetros delimitados com base na metodologia referida fez-se a contagem dos edifícios existentes. Todos os perímetros com mais de 10 edifícios com uso habitacional foram considerados como aglomerado populacional.

Nos casos de edificações próxima de um perímetro, foi feita uma análise de maior pormenor, sendo incluídos no perímetro os edifícios isolados que se situavam a menos de 50m, desde que destinados a habitação e desde que o seu acesso estivesse devidamente infraestruturado.

Aos aglomerados populacionais resultantes da primeira fase foram aplicados os parâmetros definidos no PROT-Centro para a diferenciação de solo urbano, aglomerado rural e área de edificação dispersa, isto é:

***solo urbano***

- aglomerados que exercem funções de sede de concelho e sede de freguesia, independentemente da densidade;
- áreas edificadas com densidades de ocupação superior a 7 edifícios por hectare;
- áreas edificadas de baixa densidade, entre 4 e 7 edifícios por hectare, que concentrem um conjunto significativo de funções urbanas;

***aglomerados rurais (solo rural)***

- correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a actividades localizadas em solo rural;
- delimitados com base na contiguidade do edificado (afastamento entre construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações e ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local;

***áreas de edificação dispersa (solo rural)***

- áreas de uso misto, sem funções urbanas prevaletentes e que apresentam uma densidade superior a 1 edifício por hectare
- delimitadas de acordo com o respectivo padrão de ocupação tendo em atenção a estrutura viária e a tipologia do edificado, incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 50 metros, medida a partir do eixo de via;
- a dimensão mínima para delimitação destas áreas não poderá ser inferior a 5 hectares. No entanto, admite-se que o referido valor se reduza a 2,5 hectares desde que inclua, pelo menos, 5 edifícios.

Desta metodologia resultaram as áreas de solo urbanizado e os núcleos urbanos de turismo e lazer que, juntamente com os espaços de actividades económicas, compõem o solo urbano nas suas diferentes subcategorias, e resultaram também os aglomerados rurais e as áreas de edificação dispersa, cuja apresentação é feita nos pontos 3.3 e 3.4..

### 3.2. EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E OUTRAS INFRAESTRUTURAS

Inseridos em solo rústico e solo urbano e com regime de uso e ocupação similar definido no regulamento do Plano, e por isso não especificamente integrados nos pontos 3.3. e 4.3 onde se descreve e justifica a qualificação do solo em rústico e urbano, os equipamentos de utilização

coletiva e outras infraestruturas compreendem áreas com equipamentos de utilização coletiva existentes (de saúde, educação e desporto, da administração pública ou de segurança) e infraestruturas de carácter estruturante, nomeadamente estações de tratamento de águas, vias da Rede Rodoviária Nacional e respetivos serviços de apoio, e vias de Rede Ferroviária.

A proposta de delimitação destes espaços pretende promover a sua manutenção e salvaguardar necessidades específicas em termos de gestão e manutenção do existente, e eventualmente a sua requalificação ou a integração de usos complementares que valorizem a sua função dominante.

A área ocupada pelos equipamentos de utilização coletiva e outras infraestruturas totaliza aproximadamente 353,6ha.

### 3.3. QUALIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO

Considerando o disposto no artigo 71º do RJIGT, solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

De acordo com o estabelecido no Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, “ a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano.”

A classificação do solo como rústico na proposta de ordenamento elaborada obedeceu a critérios que constam do referido Decreto Regulamentar, nomeadamente:

- a) a sua reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal;
- b) a sua reconhecida potencialidade para a exploração de recursos geológicos e energéticos;
- c) o interesse em conservar, valorizar ou explorar recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justificam um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação;



- d) o objetivo de prevenir e minimizar riscos naturais ou antrópicos, ou outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;
- e) a afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não possuem estatuto de solo urbano;
- f) a afetação a atividades industriais ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos.

#### Espaços Agrícolas

Delimitados em função das suas potencialidades para o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias com base no aproveitamento do solo e dos demais recursos e ainda das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade, são distinguidos em Espaços Agrícolas de Produção I e Espaços Agrícolas de Produção II.

Os *Espaços Agrícolas de Produção I* correspondem ao solo inserido no Aproveitamento Hidroagrícola do Baixo Mondego, cuja delimitação foi fornecida pela Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural, e que está sujeito ao respetivo regime jurídico.

São espaços de produção mais intensiva, que integram a Reserva Agrícola Nacional (RAN), e que interesse preservar como espaços agrícolas estratégicos, na perspetiva setorial. A área ocupada pelos espaços agrícolas de produção I totaliza aproximadamente 1 060ha.

Os *Espaços Agrícolas de Produção II* compreendem o restante solo inserido no Aproveitamento Hidroagrícola do Baixo Mondego, mas que não está sujeito ao respetivo regime jurídico, e o solo da Reserva Agrícola Nacional, delimitada no âmbito do procedimento de revisão do PDM e desenhada na respetiva planta de condicionantes.

São espaços que possuem um elevado potencial agrícola e destinam-se, predominantemente, ao desenvolvimento das atividades agrícolas. A área ocupada pelos espaços agrícolas de produção II totaliza aproximadamente 7 009ha.

#### Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal

Estes espaços correspondem ao território ocupado por sistemas agro-silvo-pastoris e por usos agrícolas e silvícolas alternados e funcionalmente complementares em que os usos habitacional, agrícola, pecuário e florestal se encaixam num mosaico complementar de usos e ocupações.

Foram delimitados com base na proposta de COS2015 e integram os solos nela identificados como áreas agrícolas não inseridas no Sítio das Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas (Rede Natura 2000), e os sistemas agroflorestais.

A área ocupada pelos espaços de uso múltiplo totaliza aproximadamente 3 488ha.

#### Espaços Florestais

Os espaços florestais integram o solo com potencial para o desenvolvimento florestal, na perspetiva de produção e de proteção deste recurso. Por isso a sua delimitação distingue Espaços Florestais de Conservação e Espaços Florestais de Produção.

Os *Espaços Florestais de Conservação* integram áreas que apresentam características ecológicas específicas relevantes para a proteção e funcionamento de determinados sistemas biofísicos e para a conservação de habitats de fauna e flora.

Nesse sentido, consideram-se como espaços florestais de conservação os que integram o Sítio das Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas (Rede Natura 2000) e todos aqueles que estão sujeitos ao regime florestal. São também considerados espaços florestais de conservação aqueles que, como tal identificados na proposta de COS2015, se sobrepõem a áreas com risco de erosão e cabeceiras de linhas de água da Reserva Ecológica Nacional (REN).

A área ocupada pelos espaços florestais de conservação totaliza aproximadamente 10 018ha.

Os *Espaços Florestais de Produção* integram todas as tipologias florestais (florestas abertas e de vegetação arbustiva e herbácea, florestas, zonas descobertas e com pouca vegetação) da proposta de COS2015 que não integram a categoria de espaço florestal de conservação.

Estes espaços compreendem os solos de uso e/ou vocação predominantemente florestal, integrando também terrenos incultos e matos, cuja função principal é a de produção, nomeadamente de madeira, biomassa para energia, frutos e sementes, bem como outros materiais vegetais e orgânicos.

A área ocupada pelos espaços florestais de produção totaliza aproximadamente 7 931ha.

#### Espaços Naturais

De acordo com o disposto no Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, devem ser qualificadas como espaços naturais as áreas com maior valor natural e as zonas sujeitas a regimes de salvaguarda mais exigentes, bem como as áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico, desde que em qualquer dos casos o seu uso dominante não seja agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos. Devem também ser qualificadas como espaços naturais as zonas húmidas e as áreas naturais descobertas ou com vegetação esparsa, incluindo praias, arribas, dunas ou afloramentos rochosos.

Assim, foi considerado como espaço natural o território do Sítio das Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas (Rede Natura 2000) que não integra as categorias de espaço agrícola e florestal, a área protegida de Santa Olaia e Ferrestelo, o Monumento Natural do Cabo Mondego, a ilha da Morraceira (Sítio RAMSAR), e os sistemas praia/dunas/lagoas e faixas de proteção que integram a Reserva Ecológica Nacional (REN). Também os corredores ecológicos e a estrutura regional de proteção e valorização ambiental do PROT-Centro foram considerados como espaços naturais.

A área ocupada pelos espaços naturais totaliza aproximadamente 3 142ha.

#### *Espaços de Exploração de Recursos Geológicos*

As áreas afetas à exploração de recursos geológicos devem constituir-se como uma categoria de ordenamento, e a sua regulamentação deve assegurar a minimização dos impactes ambientais e a compatibilização de utilizações e atividades na fase de exploração dos recursos energéticos e geológicos, e a recuperação paisagística após o fim dessa atividade.

A delimitação dos espaços de exploração de recursos geológicos seguiu orientações e informações disponibilizadas pelas entidades com competências de tutela, nomeadamente a Direção Regional de Economia do Centro e a Direção-Geral de Energia e Geologia, sendo ainda considerados procedimentos em curso na Câmara Municipal e intenções de exploração manifestadas por interessados.

Dessas orientações e informações resultou a delimitação de áreas de exploração consolidada e de áreas de exploração potencial.

Face aos valores naturais e ao potencial agrícola e florestal do concelho, e considerando a estratégia de desenvolvimento definida, consideram-se *Áreas de Exploração Consolidada* aquelas onde ocorre atividade produtiva e correspondem a áreas concessionadas e licenciadas.

As áreas de exploração consolidada totalizam uma superfície de 34,5ha.

As *Áreas de Exploração Potencial* correspondem a áreas com potencial para a atividade de extração de recursos geológicos, delimitadas com base em intenções de exploração manifestadas à Câmara Municipal por interessados.

As áreas de exploração potencial são representadas graficamente na planta de ordenamento com uma “mancha” sobreponível a outras categorias de espaço que se constituem como a ocupação dominante, sendo as regras de uso e ocupação destas que vinculam as intervenções no solo, até à exploração efetiva do recurso geológico.

As áreas de exploração potencial totalizam uma superfície de 371,5ha.

*Aglomerados rurais*

Delimitados em função do descrito no ponto 3.1., os aglomerados rurais correspondem a espaços edificados com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural, integrando nomeadamente áreas edificadas em tipologia nucleada e/ou linear, cuja génese se encontra ligada à atividade agrícola e que conservam a estrutura e os elementos morfológicos iniciais.

A ausência de funções urbanas prevaletentes, associadas a níveis reduzidos de infraestruturção e de equipamentos, faz com que estes aglomerados não reúnam condições para serem integrados em solo urbano.

Os aglomerados populacionais e as áreas que ocupam são:

Quadro 5 – Aglomerados populacionais e área.

<b>AGLOMERADO</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>
Casal do Céu	97 754,40
Pedros	300 584,25
Coentros	106 272,72
Tromelgo	58 790,48
Netos/Queridas	423 759,43
Camarção	147 578,15
Casal da Areia	139 158,99
Cunhas	182 593,04
Casal dos Chouriços/Azenha da Amieira	132 135,31
Ribas	320 236,06
Ferrestelo	81 267,08
Sanfins de cima	44 070,18
Serra de Castros	85 819,97
Casal do Mato/Fonte do Ramilo	129 603,00
Porto Godinho	195 966,85
Serrião	78 125,36
Calvete	298 781,09
Telhada	172 604,61
Casal Novo	120 643,15
Matas	184 911,49
Pipelo/Casal Verde	210 806,24
Gigante	48 702,38
São Jorge	21 988,90
Franco	53 498,93
Armazéns de Lavos	54 885,50
Feteira de Cima	53 081,94
Feteira de Baixo	93 590,78
Caceira de Cima	37 885,10
Cabanas	56 569,73
Serra da Boa Viagem	468 410,01
Ervedal	344 567,17
Cova da Serpe	244 740,66

<b>AGLOMERADO</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>
Saibreira	32 748,59
Pincho	167 533,54
Casal do Grelo	54 138,41
Guadalupe	42 623,39
Santo Amaro da Amoreira	100 656,58
Casais de Cima	234 337,27
Ervidinho	84 396,55
Morros	299 998,87
Castanheiro	232 059,04
Casal das Oliveiras	232 884,83
Carvalhal	110 058,90
Arneiro de Fora	165 025,24
Amieira	138 568,48
Negrote	74 490,95
Matos	183 994,64
Carvalhais	380 869,68
Copeiro	271 852,06
Regalheiras/Viso	450 767,45
Caceira de Baixo	14 937,62
Serra das Alhadas	123 617,82
Arneiro de Sazes	111 100,23
Lares	41 435,67
Casal do Andrade	109 852,97
Esperança	79 519,90
Lomba do Poço Frio	62 587,74
Boavista	56 554,60
Casal da Fonte	40 060,88
Portela	84 202,67

Estes espaços correspondem a lugares ou áreas de ocupação edificada de pequena dimensão, com capacidade edificatória, cuja ocupação entre edifícios consolidados será feita por colmatação dos espaços intersticiais e adjacentes livres com vista à sua densificação, e de modo a preservar a sua identidade e a promover a sua valorização.

Nos aglomerados rurais são permitidos usos e ocupações associados à atividade agrícola, agropecuária e silvícola, desde que compatíveis com a função habitacional dominante, e ainda turismo, comércio e serviços, e equipamentos de utilização coletiva, devendo ser salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais presentes e mantida a produção agrícola existente.

A área ocupada pelos aglomerados rurais totaliza aproximadamente 897ha.

#### Áreas de Edificação Dispersa

As áreas de edificação dispersa, delimitadas em função do descrito no ponto 3.1., correspondem a espaços existentes, com características híbridas e uma ocupação de carácter urbano-rural, cuja ocupação foi sendo feita preferencialmente por desenvolvimento linear ao longo das vias, e

que devem ser objeto de um regime de uso do solo que garanta a sua contenção e o seu ordenamento e infraestruturação numa ótica de sustentabilidade, com recurso a soluções apropriadas às suas características.

A superfície ocupada pelas áreas de edificação dispersa totaliza aproximadamente 822ha.

#### Espaço de Uso Especial do Cabo Mondego

O espaço de uso especial do Cabo Mondego compreende os edifícios e o espaço de circulação envolvente de parte dos terrenos da CIMPOR.

É um espaço onde se pretende promover condições para a reconversão de uso, com vista à instalação de atividades de turismo, recreio e lazer, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, atividades de investigação e desenvolvimento, e espaços verdes de utilização coletiva, com o devido enquadramento paisagístico e funcional numa envolvente de forte significado ambiental.

A área destinada ao espaço de uso especial do Cabo Mondego totaliza aproximadamente 4,2ha.

#### Núcleos de Desenvolvimento Turístico

Trata-se de uma tipologia de espaço constante do PROT-Centro, e que se entende ser de transpor para a proposta de ordenamento do Plano de modo a enquadrar um uso já existente em solo rústico, o Parque de Campismo na freguesia de São Pedro atualmente explorado pela Orbitur, e outro que se pretende promover para a instalação de um empreendimento turístico com valência do golfe, mantendo o espaço já delimitado no PDM em vigor como Área de Desenvolvimento Turístico II numa área de 100ha já desafetada do perímetro florestal junto à Lagoa da Vela, de acordo com a Portaria de 12 de julho de 1988, do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, publicada na 2ª série do Diário da República, de 2 de agosto de 1988. Para este último prevê-se ainda a elaboração de uma UOPG nas condições estabelecidas no regulamento do Plano.

A superfície ocupada pelo Parque de Campismo totaliza aproximadamente 6ha, e o espaço destinado ao empreendimento turístico junto à Lagoa da Vela ocupa uma área aproximada de 69,6ha.

### 3.4. QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

O solo urbano é o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação, e foi delimitado em função do descrito no ponto 3.1..

A delimitação do solo como urbano observou os seguintes critérios:

- a) a inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- b) a existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- c) a existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações;
- d) a garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- e) a necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

Com exceção dos espaços de atividades económicas e do espaço de uso especial – infraestrutura portuária, as áreas de solo urbano correspondem aos perímetros urbanos.

#### Solo urbanizado

##### Espaços com Valor Urbanístico e Arquitetónico

Os espaços com valor urbanístico e arquitetónico correspondem aos tecidos consolidados mais antigos da cidade e às reminiscências dos núcleos rurais primitivos que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos iniciais com significativa representatividade urbanística e arquitetónica, que interessa preservar e requalificar, e compreendem zonas:

- a) da Figueira da Foz;
- b) de Buarcos;
- c) de Tavadede;
- d) de Alhadas;
- e) de Quiaios;
- f) de Maiorca;
- g) do Paião;
- h) de Santana.

A área ocupada pelos espaços com valor urbanístico e arquitetónico totaliza aproximadamente 168,5ha.

##### Espaços Centrais

Os espaços centrais correspondem a áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, de equipamentos de uso coletivo e funções residenciais, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade. Distinguem-se também pelo elevado nível de infraestruturização, de densidade populacional ou de concentração humana em atividades diversificadas.

Na proposta de ordenamento, os espaços centrais foram delimitados apenas na cidade da Figueira da Foz, em Buarcos, Vila Verde e na Cova-Gala, abrangendo uma área aproximada de 346,5ha.

#### Espaços Residenciais

Os espaços residenciais são áreas urbanas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, e que acolhem outros usos compatíveis com o uso dominante. Os espaços residenciais distinguem-se, em função da sua densidade e morfotipologia, em três subcategorias: espaços residenciais de tipo I, de tipo II e de tipo III.

Os *Espaços Residenciais de Tipo I* abrangem os espaços de maior centralidade urbana e de maior concentração edificada, e compreendem o sistema urbano Figueira da Foz/Buarcos/Tavarede, e a zona central de Vila Verde, da Cova-Gala e do Paião. Ocupam uma área aproximada de 432,3ha.

Os *Espaços Residenciais de Tipo II* correspondem aos espaços edificados de transição entre o perímetro urbano da cidade da Figueira da Foz e os espaços envolventes agrícolas e florestais da encosta da Serra da Boa Viagem, abrangendo algumas áreas classificadas no PDM em vigor como espaços periurbanos e ocupadas por operações de loteamento, e incluem ainda o solo urbano de transição entre a Figueira da Foz e Vila Verde. São espaços destinados a ocupação residencial de baixa densidade. Ocupam uma área aproximada de 86,5ha.

Os *Espaços Residenciais de Tipo III* compreendem os restantes aglomerados que constituem a base da rede urbana municipal, com uma ocupação predominantemente habitacional em edifícios unifamiliares, e que se pretende que mantenham essa mesma tipologia de edificação, ou outras áreas de dimensão significativa com características urbanas por via de alvará de loteamento em vigor. Ocupam uma área aproximada de 717,7ha.

#### Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer

Os núcleos urbanos de turismo e lazer delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo adotam a nomenclatura e filosofia constante do PROT-Centro, e no caso da Figueira da Foz correspondem aos aglomerados da linha de costa – Praia de Quiaios e Murtinheira, Costa de Lavos e Leirosa.

São aglomerados que, independentemente das funções que desempenham, integram, ou poderão vir a integrar, uma importante componente de alojamento turístico e/ou de residência secundária, e de concentração de funções turísticas e de serviços de apoio às atividades turísticas e de lazer. Além de integrarem funções urbanas, estes espaços concentram recursos e funções turísticas, designadamente, empreendimentos turísticos, de restauração e serviços de apoio às atividades turísticas e de lazer.



A área ocupada pelos núcleos urbanos de turismo e lazer totaliza aproximadamente 145,7ha.

#### Espaços de Atividades Económicas

Classificados apenas como solo urbano, os espaços de atividades económicas correspondem a espaços destinados à instalação preferencial de qualquer atividade económica e funções complementares destas. Admitem-se também usos como equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e infraestruturas, armazenagem, logística, unidades de recolha, tratamento, eliminação, desmantelamento e valorização de resíduos.

São espaços que se distribuem por todo o território concelhio, numa lógica de enquadramento de atividades já instaladas, e também para dar resposta a pretensões manifestados junta da Câmara Municipal.

Destes espaços, merece especial referência a proposta de prolongamento do Parque Industrial da Figueira da Foz, situado a sul do aglomerado da Cova-Gala. O atual Parque Industrial está já completamente ocupado/comprometido, e têm chegado à Câmara Municipal vários pedidos para instalação nessa área, influenciando a decisão de propor o seu prolongamento para sul, ocupando parcialmente uma área que, no PDM em vigor, estava destinada à instalação da infraestrutura aeronáutica regional e cuja desafetação da área florestal foi aprovada para esse fim. A restante área a ocupar com o prolongamento do espaço de atividade económica é solo de Reserva Ecológica Nacional (REN), para o qual se propõe a sua exclusão numa área total aproximada de 33,5ha, conforme documento próprio que integra a proposta de Plano. Parte deste espaço integra ainda o regime florestal (Mata Nacional das Dunas da Costa de Lavos), para o qual a Câmara Municipal proporá a sua desafetação através de procedimento próprio a desenvolver junto da entidade com competências de tutela.

Importa ainda referir que está delimitada uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão para o espaço referido no parágrafo anterior, a executar nos termos do disposto no regulamento do Plano.

A área ocupada pelos espaços de atividades económicas totaliza aproximadamente 884,9ha.

#### Espaço de Uso Especial – Infraestrutura Portuária

Este espaço corresponde à área sob jurisdição da Administração do Porto da Figueira da Foz.

Neste espaço é permitida a ampliação das edificações existentes, bem como novas edificações destinadas a satisfazer as necessidades das atividades instaladas, admitindo-se usos complementares, designadamente atividades económicas, sujeitos a autorização prévia da entidade com tutela sobre este espaço.

### Espaços Verdes

Os espaços verdes correspondem a áreas com vocação para a promoção do equilíbrio ambiental e paisagístico e para o acolhimento de atividades ao ar livre, de recreio, de lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo com a Estrutura Ecológica Municipal. São espaços de uso e ocupação condicionados.

Os espaços verdes subdividem-se em:

- *Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento*, onde predominam os elementos naturais que desempenham um papel essencial na proteção e no enquadramento de sistemas da Reserva Ecológica Nacional (REN) em solo urbano, assumindo-se como elementos estruturantes do ambiente urbano. Ocupam uma área aproximada de 56,8ha.
- *Espaços Verdes de Recreio e Lazer*, que correspondem a áreas que contribuem para a melhoria do ambiente urbano e da qualidade de vida das populações, constituindo-se como espaços destinados ao recreio e lazer das comunidades locais. Ocupam uma área aproximada de 33,4ha.

### 3.5. ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

A importância da Estrutura Ecológica Municipal (EEM) é, desde logo, relevada na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), onde se refere a necessidade de se “assegurar o aproveitamento racional e eficiente do solo, enquanto recurso natural escasso e valorizar a biodiversidade”, e a exigência de se promover “a preservação e defesa dos solos com potencialidade para aproveitamento com atividades agrícolas, pecuárias ou florestais, de conservação da natureza, de turismo e de lazer, de produção de energias renováveis ou de exploração de recursos geológicos, de modo a que a afetação daqueles solos a outros se restrinja às situações em que seja efetivamente necessária e se encontra devidamente comprovada”.

A elaboração da EEM, no âmbito do Plano Diretor Municipal, surge em resposta à legislação vigente em matéria de ordenamento do território, designadamente no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), que fixa os demais objetivos que devem acompanhar os Planos Municipais de Ordenamento do Território, referindo concretamente “a definição da estrutura ecológica para efeitos de proteção e de valorização ambiental municipal”.

Por sua vez, o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, define a EEM como sendo:

- “constituída pelo conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas, culturais ou paisagísticas, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos”;

- “identificada e delimitada nos planos diretores intermunicipais ou municipais, em coerência com a estrutura regional de proteção e valorização ambiental definida nos programas regionais, e com as orientações contidas nos programas setoriais e especiais que contribuam para os objetivos definidos no número anterior”;
- “incide nas diversas categorias de solo rústico e de solo urbano com um regime de uso do solo adequado às suas características e utilizações, não constituindo uma categoria de uso do solo autónoma”.

Para a delimitação da EEM foi analisado o PROT-Centro que, no seu Sistema Ambiental, estabelece a Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA), considerada como informação de base essencial para a definição da EEM.

A delimitação da EEM no concelho da Figueira da Foz foi feita em duas etapas. Numa 1ª etapa foram analisadas e identificadas todas as áreas com potencialidade para integrarem a EEM, resultantes da aplicabilidade da ERPVA proposta pelo PROT-Centro ao território do concelho da Figueira da Foz. Numa 2ª etapa estas áreas foram delimitadas à escala municipal.

Segundo o PROT-Centro, a ERPVA “faz parte integrante do Modelo Territorial, consiste no conjunto de áreas com valores naturais e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental, tanto na ótica do suporte à vida natural como às atividades humanas”. Por sua vez, o objetivo “é o de garantir a manutenção, a funcionalidade e a sustentabilidade dos sistemas biofísicos (ciclos da água, do carbono, do azoto), assegurando, desta forma, a qualidade e a diversidade das espécies, dos habitats, dos ecossistemas e das paisagens”. “Neste sentido, a ERPVA deve garantir a existência de uma rede de conectividade entre os ecossistemas, contribuindo para uma maior resiliência dos habitats e das espécies face às previsíveis alterações climáticas, e possibilitando as adaptações necessárias aos sistemas biológicos para o assegurar das suas funções.”

A ERPVA é constituída por Áreas nucleares (áreas de mais valia) e Corredores Ecológicos e integra ainda as áreas abrangidas por regimes especiais, nomeadamente as áreas de Reserva Ecológica Nacional, da Reserva Agrícola Nacional e a Rede Hidrográfica do Domínio Hídrico.

Quadro 6 – Estrutura Ecológica Municipal.

Elementos da ERPVA				Aplicabilidade ao concelho da Figueira da Foz
Áreas Nucleares	Áreas de mais valia	Áreas classificadas	Áreas Protegidas	Monumento Natural do Cabo Mondego Sítio Classificado de Montes de Santa Olaia e Ferrestelo
			Zonas de Proteção Especial (ZPE)	Não se aplica
			Sítios de de Importância Comunitária (SIC)	Sítio Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas
			Sítios da Convenção de RAMSAR	Sítio RAMSAR Estuário do Mondego
			Reservas biogenéticas de áreas diplomadas (Conselho da Europa)	Não se aplica
		Outras áreas sensíveis	Povoamentos de folhosas autóctones	Matas e perímetros florestais
			Matos esclerofíticos	
			Zonas húmidas (estuários, lagunas litorais, pauis, salinas e sapais)	Estuário* e lagoas*
			Sistemas dunares e arribas costeiras	Dunas* e arribas*
			Áreas importantes para as Aves (IBA)	Estuário do Mondego
Corredores ecológicos	Estruturantes	Linhas de águas principais	Faixa de 1km de largura para cada lado da margem do Estuário do Mondego	
		Zonas costeiras	Faixa de 2km de largura medida a partir da LMPAVE na direção do interior do território	
	Secundários	Corredores ecológicos dos PROF	Corredores ecológicos do PROF-CL	

\* - elementos definidos de acordo com Reserva Ecológica Municipal do concelho da Figueira da Foz

Atendendo ao referido anteriormente, a adaptação da ERPVA à escala do concelho da Figueira da Foz foi feita, de uma forma geral, pela delimitação das áreas que efetivamente têm importância ecológica para o concelho.

Numa 2ª etapa de trabalho, foram efetuadas adaptações à escala municipal a alguns dos elementos da ERPVA, de acordo com limites físicos facilmente identificáveis no terreno, não sendo intenção efetuar qualquer alteração aos limites destes elementos, mas sim uma adequação sempre que possível aos limites físicos identificados, tais como, estradas, caminhos e linhas de água. Também foram introduzidas as propostas de ordenamento do solo urbano, com o objetivo de se retirar as áreas com usos incompatíveis com a EEM. Para além dos elementos relativos à ERPVA, a EEM do concelho da Figueira da Foz também integra espaços verdes urbanos, áreas de Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Outras áreas Concluindo, o concelho da Figueira da Foz apresenta uma importante valência ecológica proveniente do SIC Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas, bem como do Sítio RAMSAR Estuário do Mondego, do Monumento Natural do Cabo Mondego e do Sítio Classificado de Montes de Santa Olaia e Ferrestelo. Para além destas importantes zona classificadas e protegidas, a EEM é constituída por corredores ecológicos, que se tornam bastante importantes

para a promoção do ciclo da água e na manutenção e regeneração da vegetação natural. A presença de áreas com coberto vegetal com importância ecológica também contribui para o valor ecológico do concelho, aumentando as áreas inseridas na EEM. Por fim, importa referir que a EEM abrange uma área total de cerca de 28570ha, representando cerca de 75% do território municipal.

### 3.6. RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (RAN)

O regime jurídico da RAN encontra-se previsto no Decreto-Lei nº 199/2015, de 16 de setembro.

A RAN é o conjunto das áreas que em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos apresentam maior aptidão para a atividade agrícola, constituindo uma restrição de utilidade pública, à qual se aplica um regime territorial especial, que estabelece um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo, identificando quais as utilizações permitidas tendo em conta os objetivos do presente regime nos vários tipos de terras e solos.

Os solos de RAN devem ser afetos à atividade agrícola e são áreas *non aedificandi*, numa ótica de uso sustentado e de gestão eficaz do espaço rural, sendo interditas todas as ações que diminuam ou destruam as potencialidades para o exercício da atividade agrícola.

A RAN desenhada na Planta de Condicionantes é uma proposta executada sobre a RAN “bruta” em formato vetor validada pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro (DRAP-Centro), com as exclusões que se propõem e fundamentam em documento próprio que integra a proposta de Plano.

### 3.7. RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN)

A REN desenhada na Planta de Condicionantes é uma proposta executada sobre a REN “bruta” em formato vetor validada pela CCDR-Centro, conforme documento próprio que integra a proposta de Plano (Memória Descritiva e Justificativa da REN) onde se fundamenta o trabalho e delimitação e as propostas de exclusão que se propõem.

### 3.8. ZONAS SUJEITAS A RISCOS NATURAIS

O Decreto-Lei nº 364/98, de 21 de novembro, estabelece a obrigatoriedade de elaboração de cartas das zonas inundáveis no interior dos perímetros urbanos, onde se faz a delimitação das zonas potencialmente sujeitas a inundações, para o período de retorno de 100 anos.

De modo a elaborar a planta das zonas sujeitas a riscos naturais, teve-se em consideração as zonas inundáveis em solo urbano proposto na Planta de Ordenamento – Classificação e

Qualificação do Solo, com o objetivo de se identificar as zonas inundáveis no interior dos perímetros urbanos.

As zonas ameaçadas pelas cheias são as que estão cartografadas no Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil da Figueira da Foz.

Por outro lado, considerando a extensa faixa costeira do concelho e os diversos riscos que sobre ela incidem, entendeu-se integrar também as zonas sujeita a galgamento e inundáveis na faixa costeira e ainda as áreas com risco de erosão costeira e áreas de risco em arribas, que estão delimitadas na proposta do POC Ovar-Marinha Grande em revisão e que já foi objeto de discussão pública.

### 3.9. ZONAMENTO ACÚSTICO

De acordo com o Regulamento Geral do Ruído (RGR), publicado pelo Decreto-Lei nº 9/2007, de 17 de janeiro, é necessário assegurar a qualidade do ambiente sonoro, promovendo a distribuição adequada dos usos do território em articulação com as fontes de ruído existentes e previstas.

Para tal, propõe-se a classificação e a delimitação das zonas sensíveis e das zonas mistas, para acautelar o tipo de ocupação do solo nas áreas sensíveis.

Outro objetivo é a identificação de eventuais zonas com excesso de ruído relativamente ao critério de exposição máxima prevista no Regime Geral do Ruído, obtida pela elaboração do Mapa de Conflitos, que resulta do cruzamento do mapa de ruído com o zonamento acústico adotado. A existência de zonas de conflito ocorre onde a exposição sonora ultrapassa os limites máximos previstos.

De acordo com o artigo 3º do RGR, zona sensível é a área vocacionada para uso habitacional, ou para escolas, hospitais ou similares, ou espaços de lazer, existentes ou previstos, podendo conter pequenas unidades de comércio e de serviços destinadas a servir a população local, tais como cafés e outros estabelecimentos de restauração, papelarias e outros estabelecimentos de comércio tradicional, sem funcionamento no período noturno. É considerada como zona mista a área com ocupação afeta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível.

Na Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico as zonas sensíveis correspondem aos espaços em solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa de equipamentos carater religioso, ensino, saúde e cemitérios.

Na Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico as zonas mistas correspondem ao restante solo urbano, aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa.

Com a delimitação das zonas sensíveis e mistas e consequente sobreposição destas com o mapa de ruído foi possível identificar as áreas de conflito, de acordo com os valores limite de exposição ao ruído ambiente exterior (Artigo 11º do RGR):

Quadro 7 – Classificação das zonas sensíveis e mistas.

Classificação	$L_{den} (dB(A))$	$L_n (dB(A))$
Zona Sensível	55	45
Zona Mista	65	55

Na Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico, estão representados ambos os indicadores de ruído ( $L_{den}$  ou  $L_n$ ), em duas classes de conflito: inferior ou igual a 5dB e superior a 5Db:

Quadro 8 – Classificação das zonas de conflito.

Classes de conflito	$L_{den} (dB(A))$	$L_n (dB(A))$
Zona Sensível:		
Conflito inferior ou igual a 5 dB(A)	55-60	45-50
Conflito superior a 5 dB(A)	>60	>50
Zona Mista:		
Conflito inferior ou igual a 5 dB(A)	65-70	55-60
Conflito superior a 5 dB(A)	>70	>60

Esta diferenciação em duas classes de conflito acústico permitirá, aquando da elaboração do Plano Municipal de Redução do Ruído, estabelecer prioridades de intervenção e a adequada regulamentação.

### 3.10. PERIGOSIDADE E INCÊNDIOS

#### *Rede Primária de Faixas de Gestão de Combustível (RPFGC)*

O traçado da RPFGC do distrito de Coimbra foi aprovada em Comissão Distrital de Defesa da Floresta de Coimbra, em 5 de dezembro de 2014.

O traçado da RPFGC do distrito de Coimbra, no caso do concelho da Figueira da Foz, foi desenhado na Mata Nacional das Dunas de Quiaios e na Mata Nacional do Prazo de Santa Marinha.

### *Perigosidade de incêndio florestal*

A produção da cartografia de perigosidade de incêndio florestal baseou-se no modelo de risco adotado pelo ICNF.

O mapa de perigosidade de incêndio florestal combina a probabilidade e a suscetibilidade, e apresenta o potencial do território para a ocorrência de um incêndio florestal.

A probabilidade traduz a verosimilhança de ocorrência anual de um incêndio florestal em determinado local.

A suscetibilidade expressa as condições que um território apresenta para a ocorrência e potencial de um incêndio florestal.

Para a produção desta peça cartográfica, apenas foram consideradas as duas classes mais elevadas de perigo de incêndio (Alta e Muito Alta) da Carta de Perigosidade de Incêndio Florestal.

### 3.11. VALORES PATRIMONIAIS

A planta de valores patrimoniais reflete o património classificado e não classificado do município à data, uma vez que o seu levantamento é um processo que se considera estar sempre em aberto.

O património classificado consiste nos bens patrimoniais constituídos pelo conjunto de imóveis e áreas reconhecidos oficialmente seja pelo valor histórico, cultural, estético, social ou técnico-científico.

Existem ainda no concelho valores patrimoniais representativos das várias épocas culturais e arquitetónicas que, apesar não estarem classificados, reúnem características históricas e de identidade municipal é importante preservar.

Na elaboração da Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais foram consideradas as seguintes tipologias:

#### *- Património Classificado*

. Árvores de Interesse Público

. Monumentos de Interesse Público, de Interesse Municipal, e Monumentos Nacionais

#### *- Património Não Classificado*

. Imóveis de valor patrimonial: igrejas e capelas, imóveis de arquitetura civil, residencial ou de serviços, outros integrados tipologicamente na Arquitetura Industrial, na Arquitetura Tradicional, na Arquitetura Oitocentista, na Arquitetura Modernista e na Arquitetura Moderna, algumas Quintas, urbanas e rurais, bem como as Alminhas e



Cruzeiros, cemitérios, algumas Estações e Apeadeiros e já identificado um Núcleo Primitivo;

. Elementos de interesse patrimonial: integra essencialmente os elementos decorativos existentes nas fachadas dos edifícios resultantes na sua grande parte da corrente estilística Arte Nova;

. Zonas de potencial valor arqueológico, que correspondem a áreas potencialmente sensíveis onde pode haver vestígios;

. Valores arqueológicos, que correspondem a sítios arqueológicos reconhecidos pelos serviços de arqueologia do município;

. Valores naturais e paisagísticos: árvores e locais que pela sua envolvente natural merecem ser preservado;

. Espaços verdes com valor patrimonial: espaços verdes com valor histórico relevantes pelo enquadramento do tecido urbano e identidade cultural;

. Sítios e conjuntos com valor patrimonial: conjuntos (com valor patrimonial) constituídos por mais do que um edifício, de época, tipologia e linguagem formal distintas ou idênticas, que se constituem como edifícios de acompanhamento e com interesse patrimonial de conjunto, justificando ser preservados, pela sua imagem e salvaguarda dos respetivos alinhamentos e escala urbana, para manutenção da identidade histórica e cultural da cidade. Integram também as quintas em solo urbano e rural.

#### 4. QUANTIFICAÇÃO DO SOLO URBANO E ANÁLISE COMPARATIVA DO PDM COM A PROPOSTA DE REVISÃO

Quadro 9 – Categorias de solo urbano

SOLO URBANO		
PDM EM VIGOR		REVISÃO - PROPOSTA
Espaço Urbano	de Grau I	Solo Urbanizado
	de Grau II	Espaços com Valor Urbanístico e Arquitetónico
	Potencialmente Reestruturável	Espaços Centrais
	Núcleo Habitacional	Espaços Residenciais
Espaço Urbanizável	de expansão I	De Tipo I
	de Expansão II	De Tipo II
	Periurbano I	De Tipo III
	Periurbano II	Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer
	para Fins preferencialmente Turísticos	Espaços de Atividades Económicas
	para Fins Industriais	Espaço de Uso Especial – Infraestrutura Portuária
	para equipamentos diversos	Espaços Verdes
		De Proteção e Enquadramento
		De Recreio e Lazer

Quadro 10 – Áreas por categorias de solo urbano

SOLO URBANO					
PDM EM VIGOR			REVISÃO - PROPOSTA		
CATEGORIA	ÁREA		CATEGORIA	ÁREA	
	(ha)	%		(ha)	%
Espaço Urbano	1 572,62	28,20	Solo Urbano (exceto espaços de atividade económica)	2 290,79	72,13
Espaço Urbanizável para fins Industriais	1 126,36	20,20	Espaços de Atividade Económica	884,91	27,87
Espaço Urbanizável (restante)	2 878,21	51,60			
<b>TOTAL</b>	<b>5 577,19</b>	<b>100,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3 175,70</b>	<b>100,00</b>

**Varição em valor absoluto: - 2 401,49ha**

**Varição em valor relativo: - 43,06%**

Em termos globais, verifica-se que a área de solo urbano proposta apresenta uma diminuição em valor absoluto de 2 401,49ha relativamente à área de solo urbano delimitada no PDM em vigor.

Esta diminuição resulta, fundamentalmente de:

- um decréscimo significativo da área de solo urbanizável que nunca foi ocupado nestes anos de vigência do PDM, e que, portanto, não possui hoje características que o classifique como solo urbano;
- a reclassificação da maioria dos núcleos habitacionais do PDM em vigor, integrados em solo urbano, em aglomerados rurais ou áreas de edificação dispersa, portanto solo rural, por não apresentarem características que os classifiquem como solo urbano.

## 5. RECLASSIFICAÇÃO DE SOLO

*“A reclassificação do solo rústico para solo urbano tem caráter excepcional, sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos e funções pretendidas face à dinâmica demográfica e à indispensabilidade de qualificação urbanística e desde que comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social”* (nº1 do artigo 8º do Decreto Regulamentar nº 15/ 2015, de 19 de agosto.

Por isso, é indispensável que a transformação do solo rústico em solo urbano seja devidamente justificada, nomeadamente se se verificarem aumentos significativos de área a classificar como solo urbano.

Tal não acontece nesta proposta de Plano, como já se demonstrou anteriormente na análise efectuada à variação de superfície de solo urbano em totais para o território concelhio, nem quando individualmente em perímetro urbano.

Importa salientar que a delimitação do solo urbano efectuada nesta proposta de Plano foi feita de forma mais rigorosa por ser suportada em cartografia actual e de maior detalhe e em trabalhos levantamento de campo aglomerados.

Em seguida, apresenta-se de forma sistematizada e particular a quantificação de variação de solo urbano por perímetro, e conclui-se que:

- em 15 perímetros urbanos registou-se a diminuição de solo urbano;
- em 6 perímetros urbanos houve aumento de solo urbano;
- apenas no perímetro urbano da Cova-Gala se registou um acréscimo de solo urbano superior a 10ha (12.35ha) mas que corresponde a uma variação relativa de apenas 14,93%, o que não é significativo.

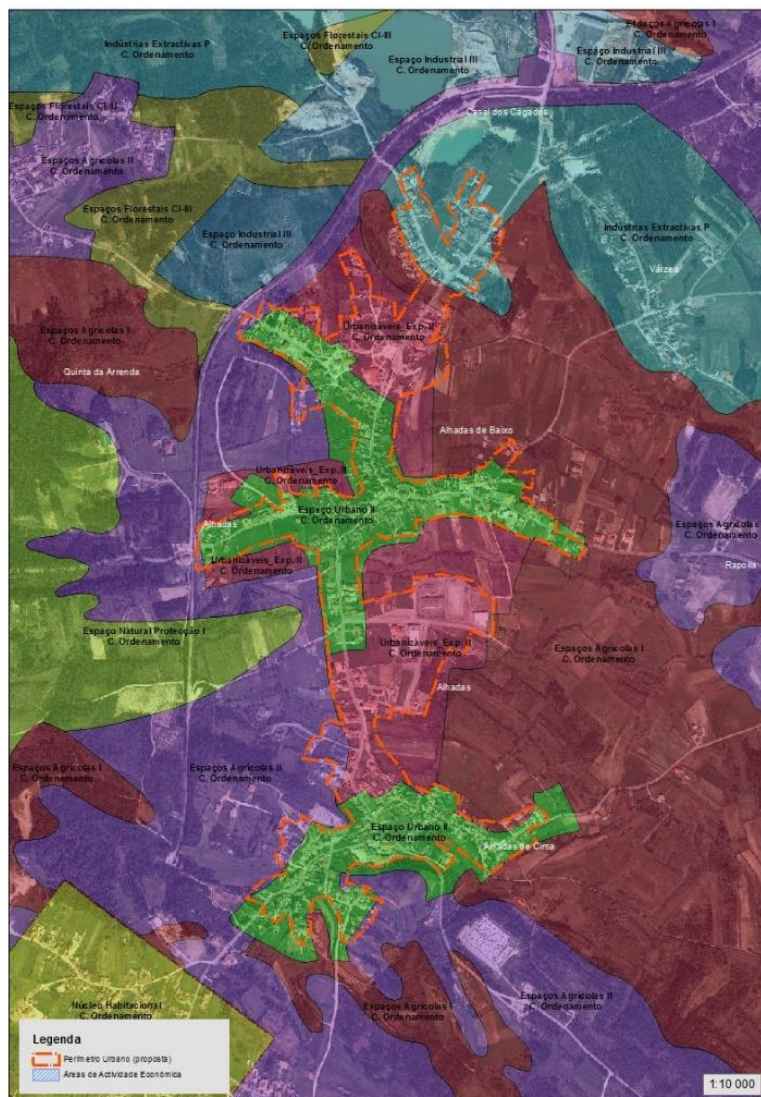


Figura 37 — PERÍMETRO URBANO DAS ALHADADAS

Área Proposta: 61,62ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 80,59ha

Varição (valor absoluto): -18,97ha

Varição (valor relativo): -23,54%

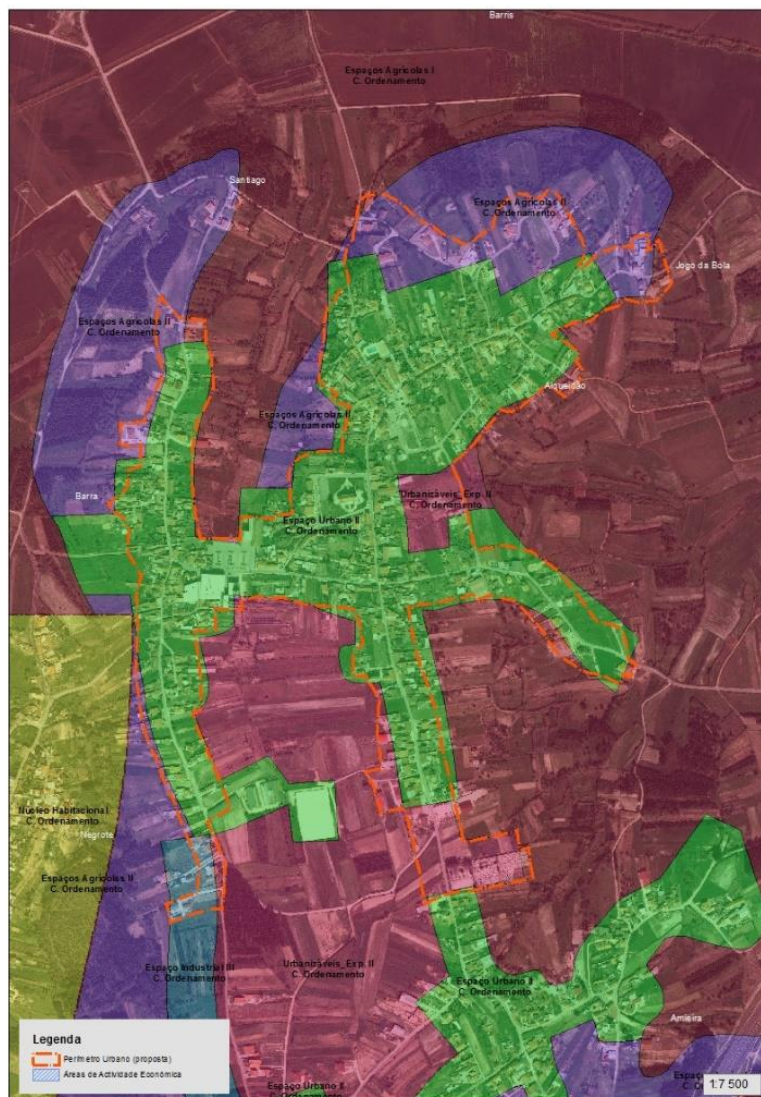


Figura 38 — PERÍMETRO URBANO DO ALQUEIDÃO

Área Proposta: 59,71ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 214,88ha

Variação (valor absoluto): -155,17ha

Variação (valor relativo): -72,21%

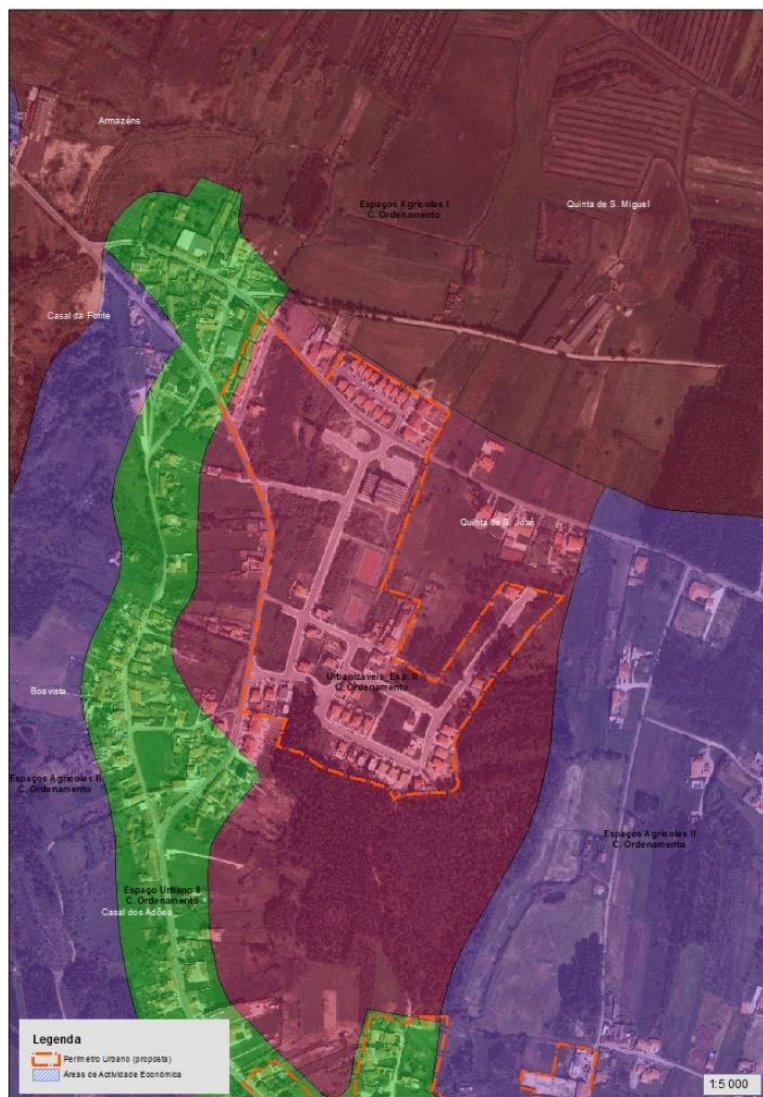


Figura 39 — PERÍMETRO URBANO DE BOAVISTA/QTA. DE S. JOSÉ

Área Proposta: 13,22ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 36,85ha

Varição (valor absoluto): -23,63ha

Varição (valor relativo): -64,12%

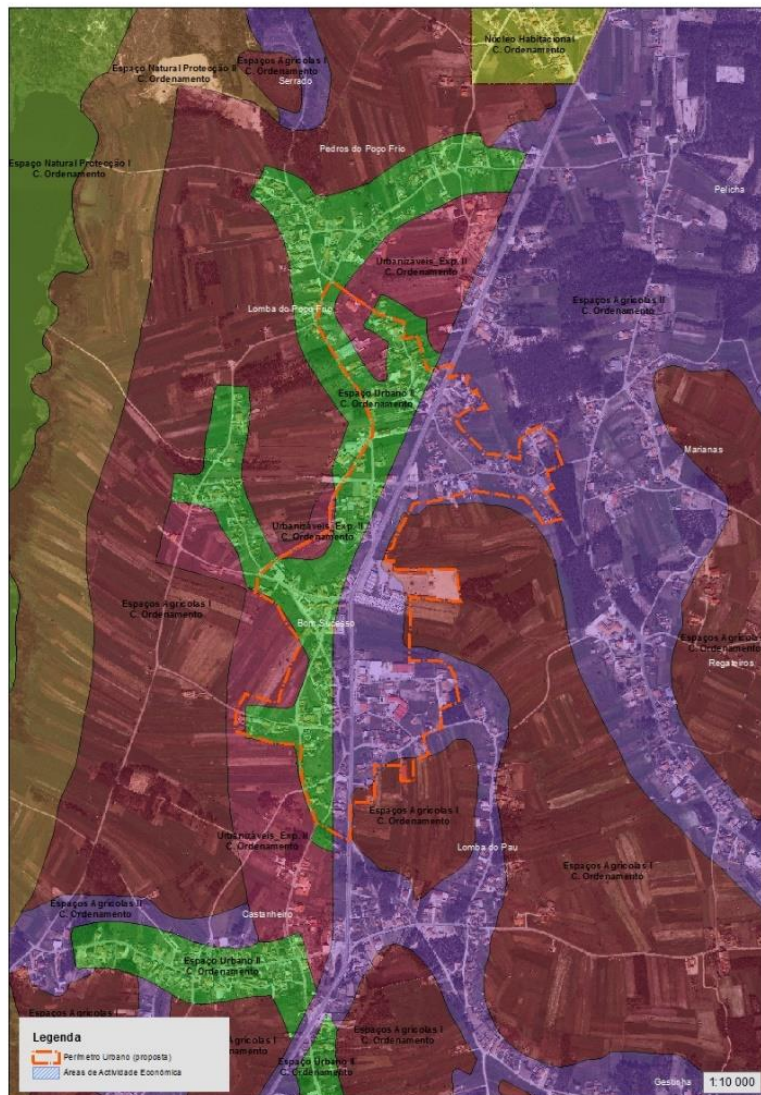


Figura 40 — PERÍMETRO URBANO DE BOM SUCESSO

Área Proposta: 45,55ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 80,99ha

Varição (valor absoluto): -35,44ha

Varição (valor relativo): -43,76%

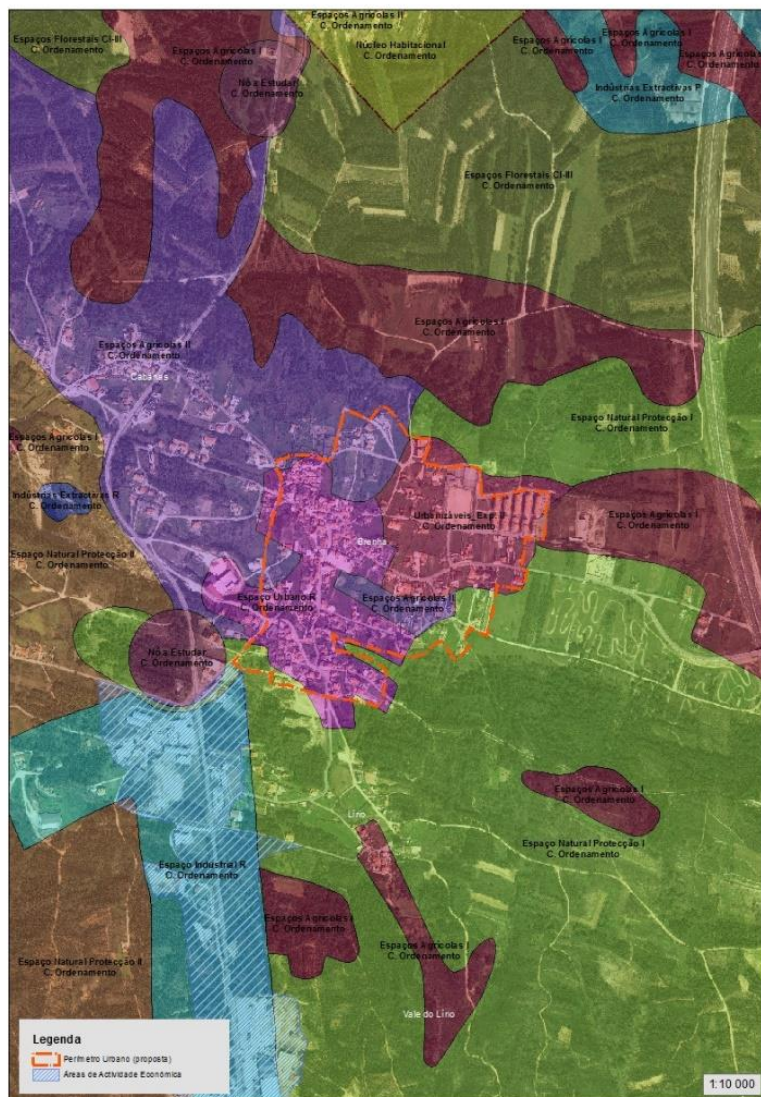


Figura 41 — PERÍMETRO URBANO DE BRENHA

Área Proposta: 37,23ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 33,51ha

Varição (valor absoluto): +3,72ha

Varição (valor relativo): +11,10%







Figura 43 — PERÍMETRO URBANO DE CARRITOS

Área Proposta: 40,19ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 65,66ha

Variação (valor absoluto): -25,47ha

Variação (valor relativo): -38,79%



Figura 44 — PERÍMETRO URBANO DA COSTA DE LAVOS

Área Proposta: 23,75ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 18,72ha

Variação (valor absoluto): +5,03ha

Variação (valor relativo): +26,87%

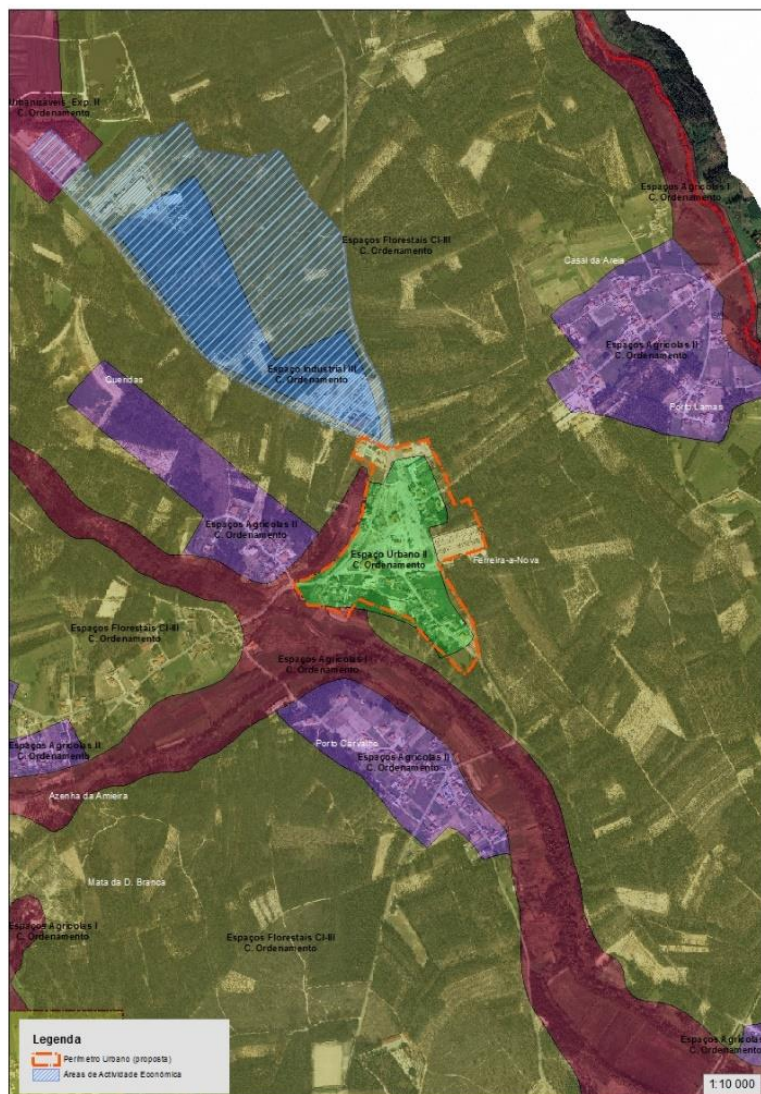


Figura 45 — PERÍMETRO URBANO DE FERREIRA-A-NOVA

Área Proposta: 14,53ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 11,06ha

Variação (valor absoluto): +3,47ha

Variação (valor relativo): +31,37%



Figura 46 — PERÍMETRO URBANO DE COVA-GALA

Área Proposta: 95,08ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 82,73ha

Variação (valor absoluto): +12,35ha

Variação (valor relativo): +14,93%

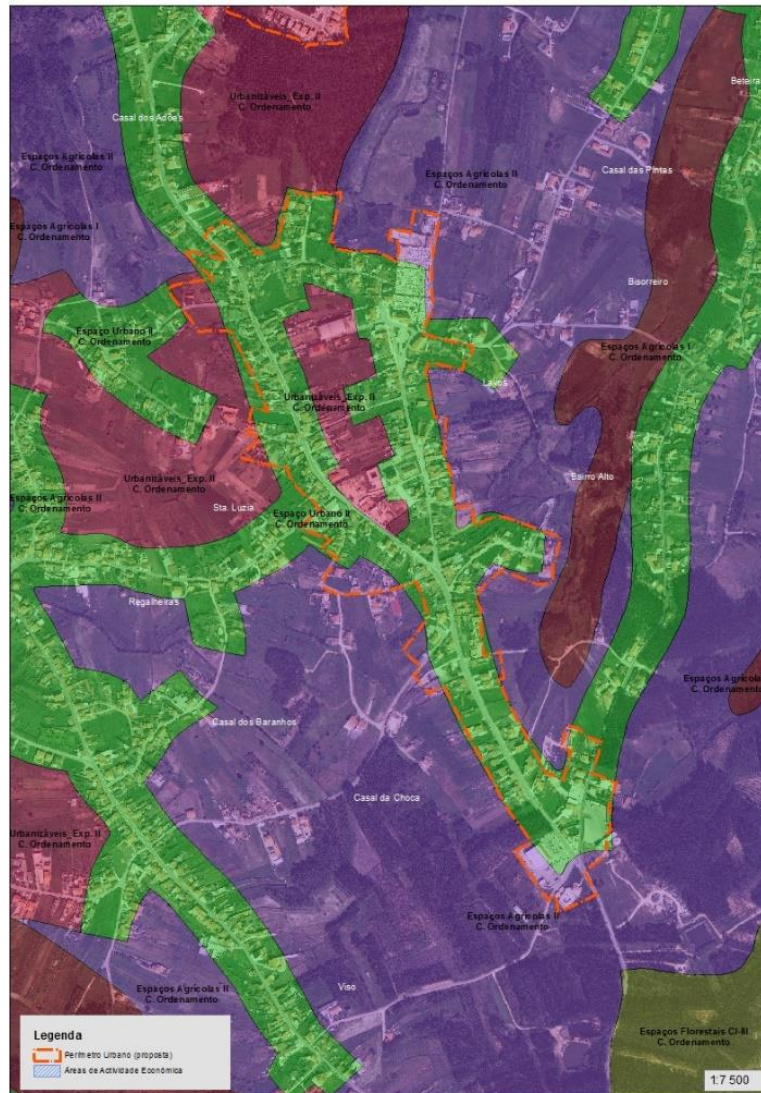


Figura 47 — PERÍMETRO URBANO DE REGALHEIRAS/VISO

Área Proposta: 37,69ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 159,08ha

Variação (valor absoluto): -121,39ha

Variação (valor relativo): -76,31%



Figura 48 — PERÍMETRO URBANO DE LEIROSA

Área Proposta: 23,66ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 28,69ha

Variação (valor absoluto): -5,03ha

Variação (valor relativo): -17,53%

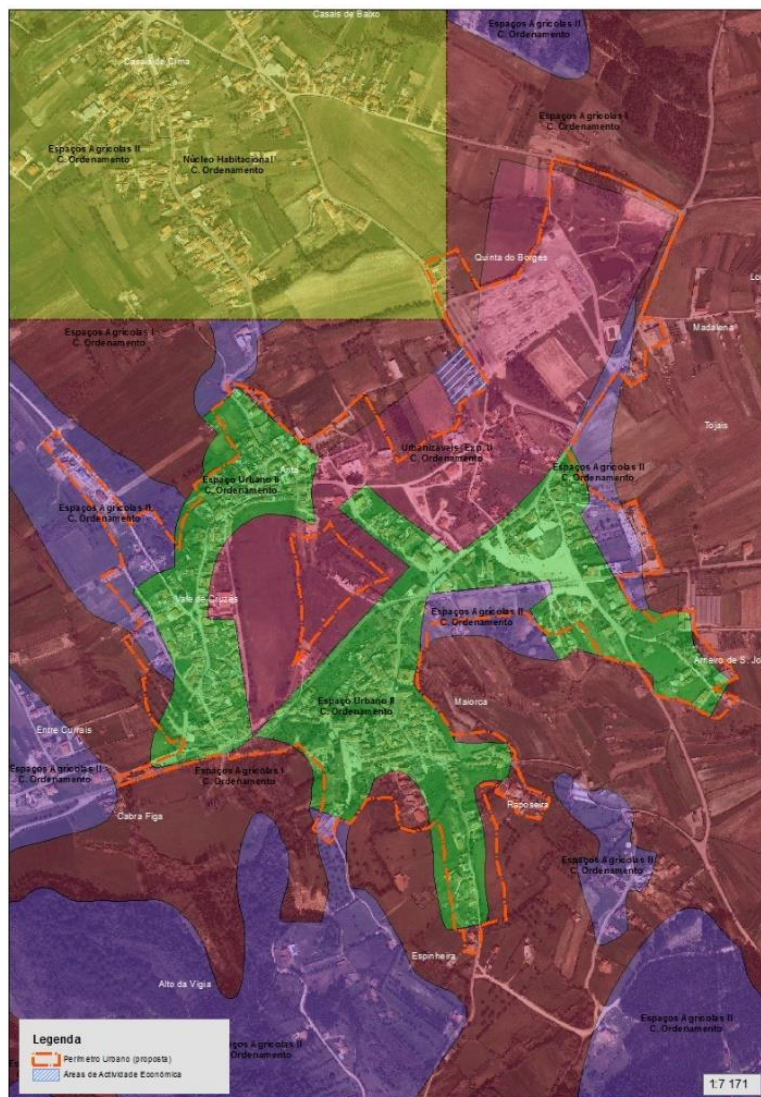


Figura 49 – PERÍMETRO URBANO DE MAIORCA

Área Proposta: 68,20ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 63,05ha

Variação (valor absoluto): +5,15ha

Variação (valor relativo): +8,17%



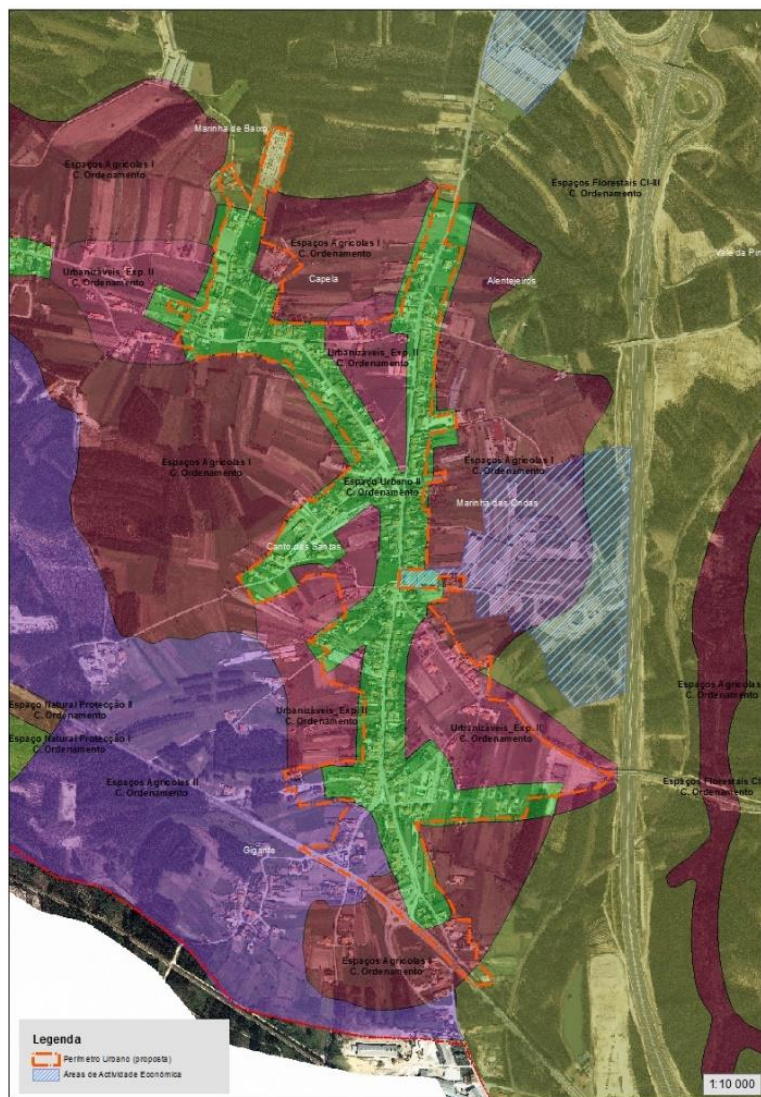


Figura 50 — PERÍMETRO URBANO DE MARINHA DAS ONDAS

Área Proposta: 69,98ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 163,00ha

Variação (valor absoluto): -93,02ha

Variação (valor relativo): -57,07%

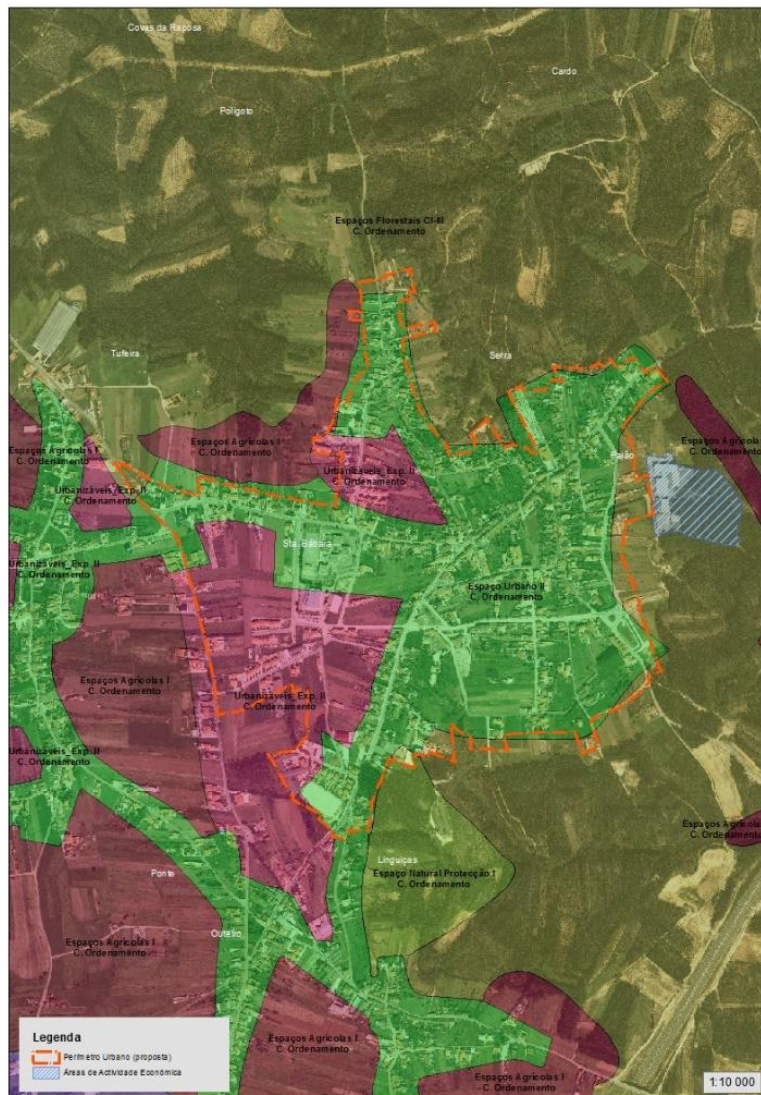


Figura 51 — PERÍMETRO URBANO DE PAIÃO

Área Proposta: 102,02ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 198,72ha

Varição (valor absoluto): -96,70ha

Varição (valor relativo): -48,66%



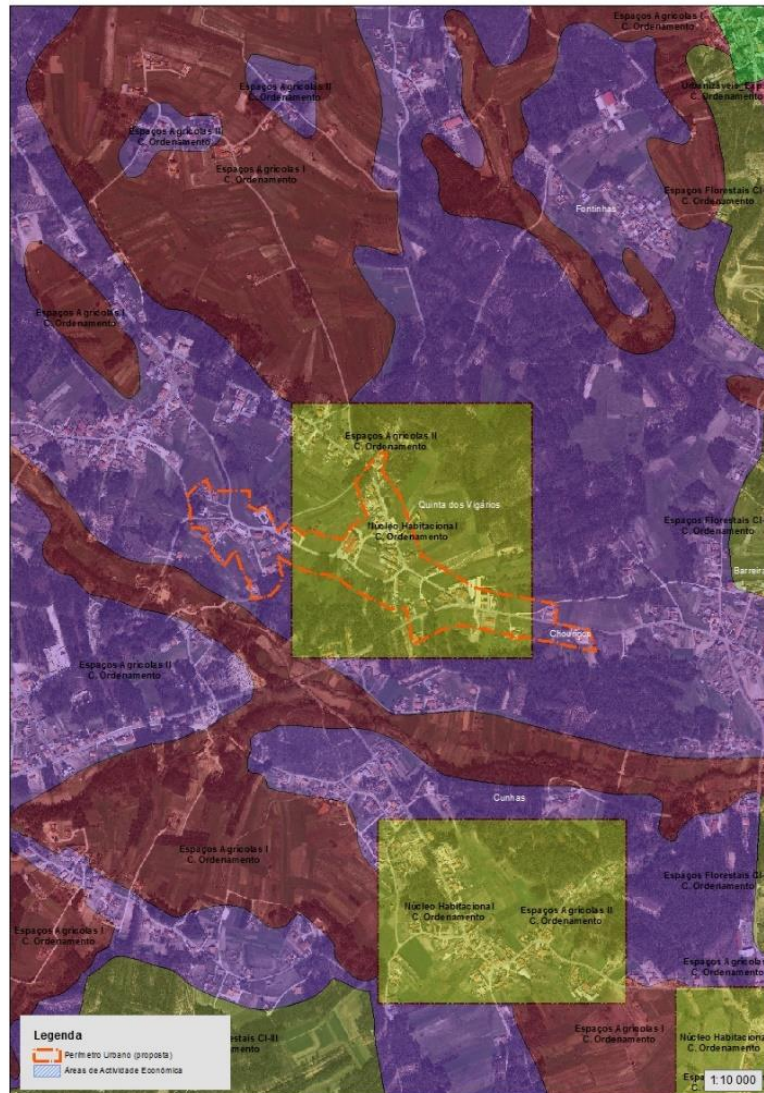


Figura 53 — PERÍMETRO URBANO DE QUINTA DOS VIGÁRIOS

Área Proposta: 16,42ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 42,02ha

Variação (valor absoluto): -25,60ha

Variação (valor relativo): -60,92%

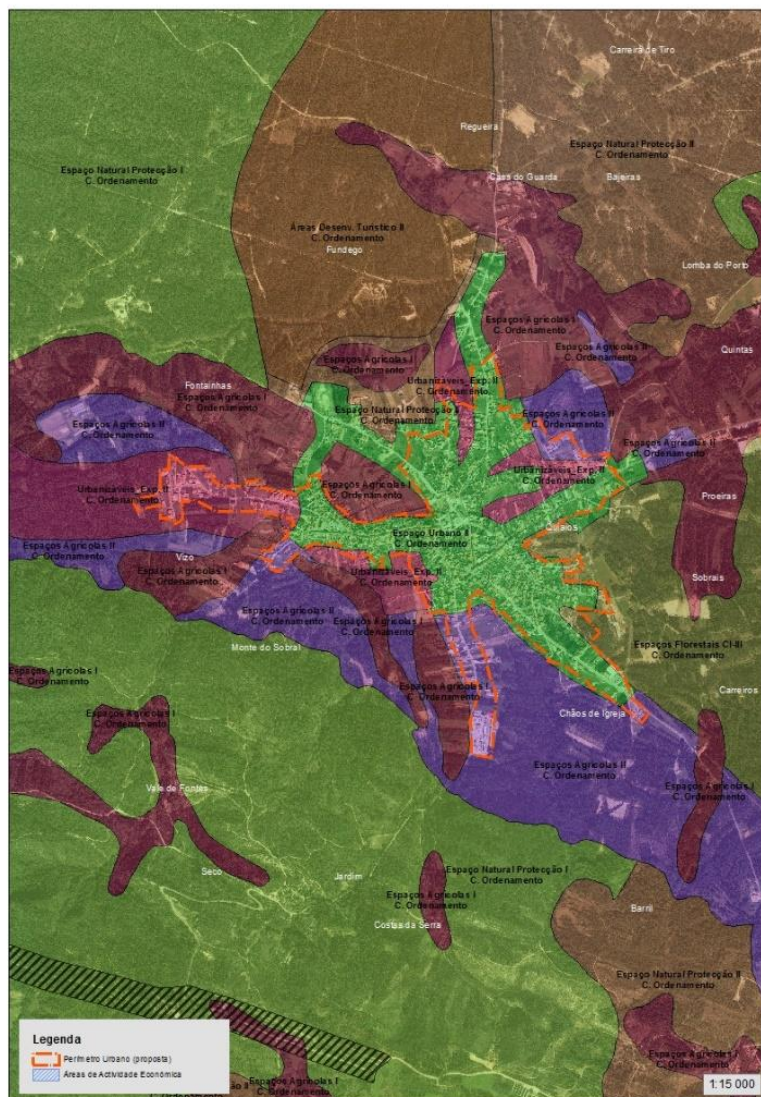


Figura 54 — PERÍMETRO URBANO DE QUIAIOS

Área Proposta: 81,49ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 136,40ha

Variação (valor absoluto): -54,91ha

Variação (valor relativo): -40,26%

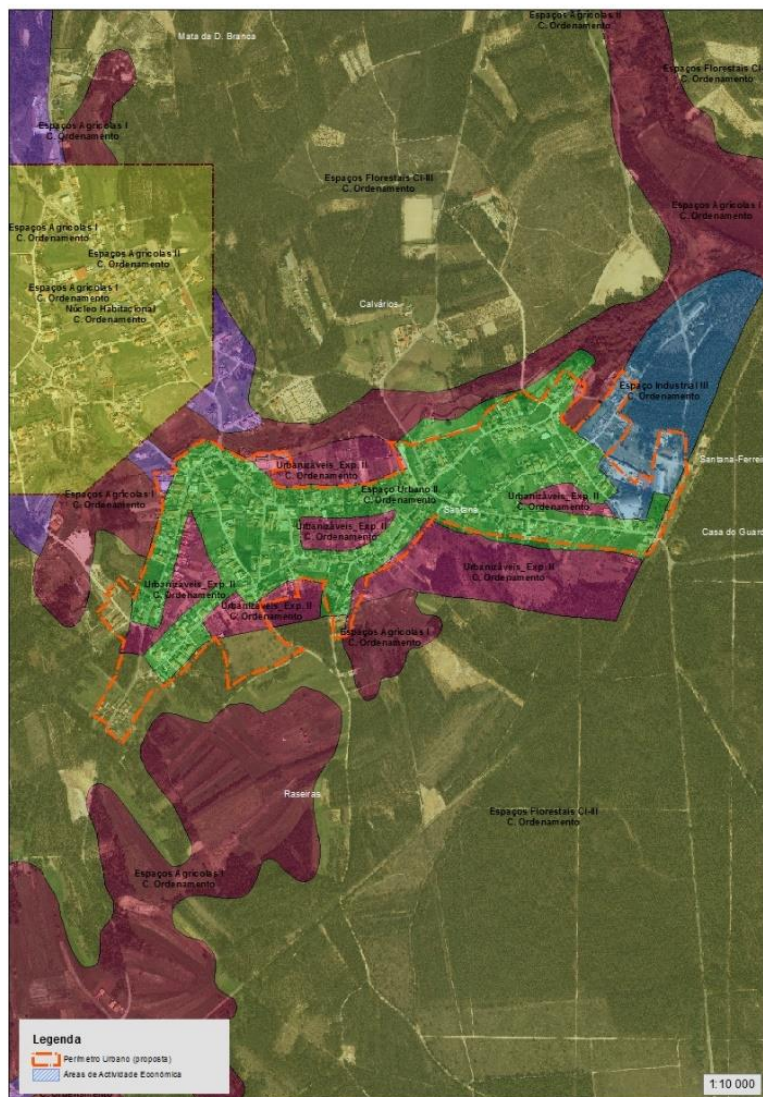


Figura 55 — PERÍMETRO URBANO DE SANTANA

Área Proposta: 54,07ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 61,15ha

Variação (valor absoluto): -7,08ha

Variação (valor relativo): -11,58%

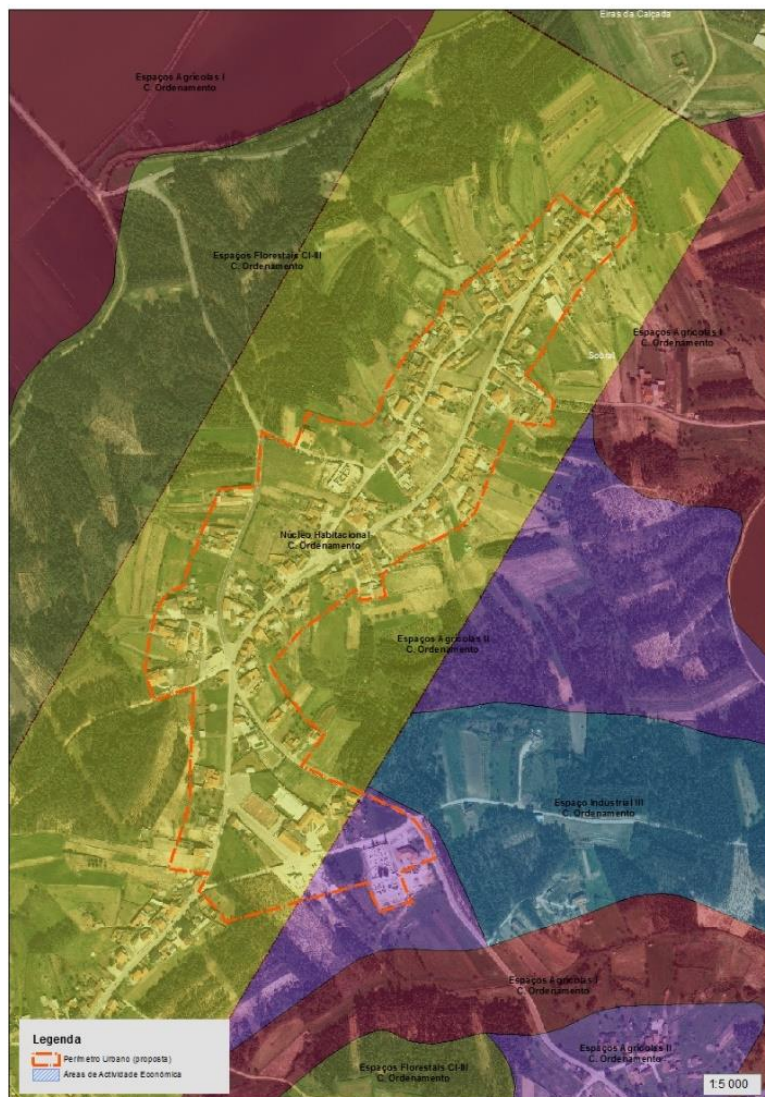


Figura 56 — PERÍMETRO URBANO DE BOAVISTA/QTA. DE S. JOSÉ

Área Proposta: 20,41ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 71,47ha

Variação (valor absoluto): -51,06ha

Variação (valor relativo): -71,44%

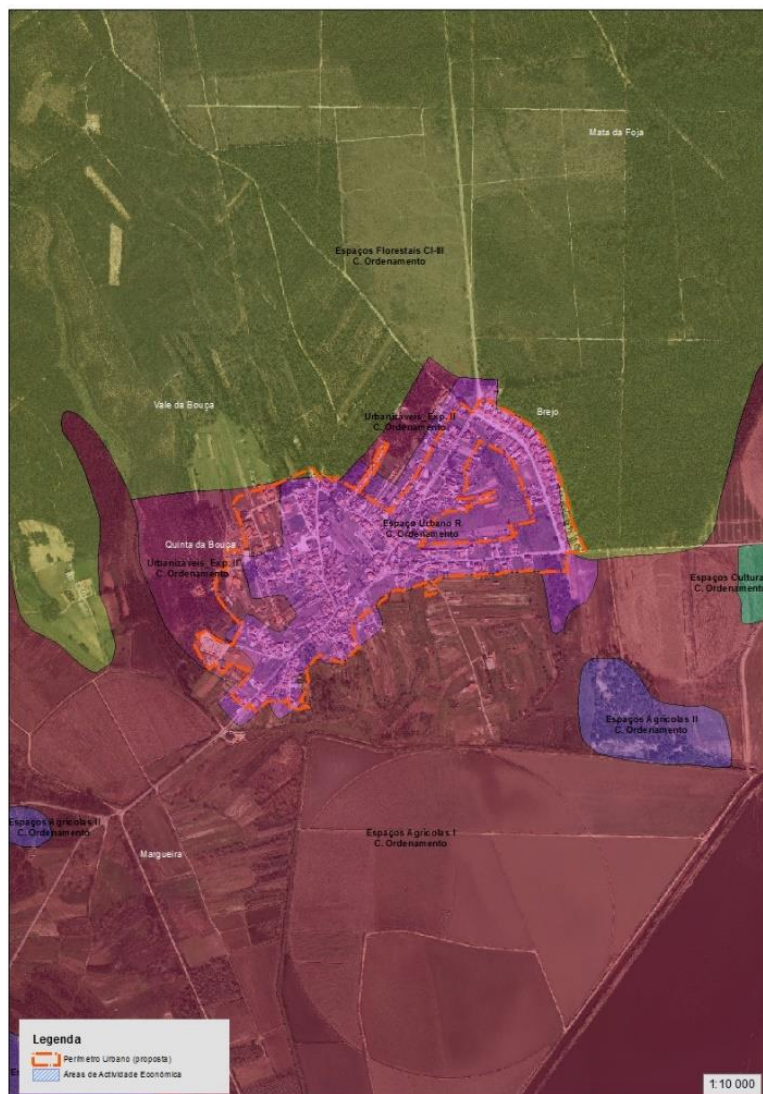


Figura 57 — PERÍMETRO URBANO DE SANTO AMARO DA BOIÇA

Área Proposta: 33,70ha

Solo Urbano do PDM em vigor: 54,85ha

Varição (valor absoluto): -21,15ha

Varição (valor relativo): -38,56%



## 6. EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO

A proposta de Plano é acompanhada pelo programa de execução, contendo designadamente disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas.

Deverá ser demonstrada a forma como se executarão as intervenções de iniciativa ou responsabilidade municipal previstas e necessárias à concretização da estratégia de desenvolvimento municipal e da proposta de ordenamento.

Adiante identificam-se acções a materializar no período de vigência do plano, meios de financiamento previstos e o seu grau de prioridade. Importa salientar que a concretização do Plano não se esgota nas acções identificadas, embora estas sejam as que assumem uma maior relevância no contexto de ordenamento e desenvolvimento territoriais, e que são possíveis de programar e de perspetivar na conjuntura atual.

A programação prevista nos diferentes domínios não tem carácter orçamental, sendo antes um instrumento estratégico orientador da planificação camarária a médio e longo prazo. Para além dos aspectos conjunturais, que podem determinar alterações ou mesmo inversão nas prioridades estabelecidas, deve ter-se em conta que a execução de parte das intervenções previstas depende de políticas sectoriais e da disponibilidade financeira das várias fontes consideradas.

Para acções identificadas não foram definidos custos pelo facto de se desconhecer o investimento necessário à sua execução, sobretudo atendendo aos mecanismos de financiamento a que se irá recorrer.

A calendarização proposta estabelece como período formal de execução do Plano o decénio seguinte ao início da sua vigência (anos 1 a 10) e foi elaborada tendo em conta critérios como a prioridade/urgência das intervenções, a existência de estudos ou procedimentos prévios em curso e ainda critérios relativos à distribuição geográfica pelo concelho, à abrangência territorial, à complexidade do sistema urbano e ao universo populacional atingido. Consideraram-se acções de Prioridade 1 aquelas cuja realização deverá ser iniciada nos primeiros 3 anos de vigência do Plano, de Prioridade 2 as acções cuja realização deverá ser iniciada entre os anos 4 e 7, e de Prioridade 3 as acções a iniciar nos anos subsequentes.

Quadro 9 – Ações a executar.

Domínio de intervenção	Ações	Prioridade de execução			Entidade responsável	Fontes de financiamento previstas
		1	2	3		
Planeamento	UOPG2 – expansão do Parque Empresarial da Figueira da Foz	x			CMFF	FEDER – Centro 2020 Orçamento CMFF
Planeamento	UOPG3 – Empreendimento Turístico da Lagoa da Vela			x	CMFF/Privado através de concessão	Privado
Infraestrutura	Variante de Quiaios		x		CMFF	Orçamento CMFF
Infraestrutura	Acesso rodoviário IP3/A14 à Fontela	x			CMFF	Orçamento CMFF Com contribuição da Verallia (indústria Vidreira)
Infraestrutura	Espaço de Atividades Económicas – Zona Indústria da Gandra	x			CMFF/Privados	Orçamento CMFF Privados
Planeamento	Espaço de Uso Especial do Cabo Mondego	x			CMFF/CIMPOR	Orçamento CMFF Financiamento LIFE Com contribuição da CIMPOR