

REVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO HOSPITAL



PROPOSTA DE PLANO

RECLASSIFICAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO



REVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO HOSPITAL

PROPOSTA DE PLANO

RECLASSIFICAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO HOSPITAL
INSTITUTO DE ESTUDOS REGIONAIS E URBANOS
DA UNIVERSIDADE DE COIMBRA

Ficha Técnica:

Título: Revisão do Plano Director Municipal de Oliveira do Hospital

Proposta de Plano - Reclassificação e Requalificação do Solo Urbano

Autores: Alexandra Henriques, Arquitecta

Lusitano dos Santos, Urbanista

Capa: Alexandra Henriques, Arquitecta

Instituto de Estudos Regionais e Urbanos da Universidade de Coimbra

Câmara Municipal de Oliveira do Hospital

Largo Conselheiro Cabral Metello

3400-062 Oliveira do Hospital

Julho de 2006



ÍNDICE DO TEXTO

1 - Introdução, Objectivos e Metodologia

2 - Síntese da Situação Existente e dos Objectivos Gerais de Planeamento

2.1 - Síntese da Situação Existente

2.1.1 – Dos Estudos de Caracterização

2.1.2 – Da Avaliação do Plano em Vigor

2.1.3 – Do Processo de Audição Prévia

2.1.4 – Da Estrutura de Povoamento / Morfologia Urbana

2.2 – Síntese dos Problemas e Potencialidades do Município detectados na caracterização da situação existente

2.3 - Síntese dos Objectivos Gerais de Planeamento

3 – Reclassificação do solo urbano

3.1 - Critérios de Delimitação dos Novos Perímetros Urbanos

3.2 – Implementação dos Critérios

4 - Requalificação do solo urbano

4.1 - Critérios de Delimitação dos Novos Perímetros Urbanos

4.2 – Implementação dos Critérios

5 – Resultados da Reclassificação e Requalificação do solo urbano.

5.1 – Ao nível do Município e Freguesias

5.2 – Ao nível dos Lugares

5.2.1 – Cidade de Oliveira do Hospital

5.2.1.1 - A 'Grande Oliveira'

5.2.1.2 - A 'cidade consolidada'

5.2.1.3 - A delimitação

5.2.2 – Restantes Aglomerados Urbanos

Anexos



ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - Freguesias, áreas, dados demográficos de 1991 e de 2001 e densidades populacionais em 1991 e 2001

Quadro 2 - Requalificação do Solo Urbano – Categorias e Subcategorias do Espaço Urbano - no Município de Oliveira do Hospital

Quadro 3 - Áreas dos Perímetros Urbanos Existentes, Propostos e sua relação. Áreas Urbanizadas, Áreas cuja Urbanização seja possível Programar e Estrutura Ecológica propostas, por lugar e por Freguesia, no Município de Oliveira do Hospital.

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig 1 – Tipologias das Áreas Urbanas do Município de Oliveira do Hospital, segundo Deliberação nº 488/98 do Diário da República nº 210, II Série, de 11 de Setembro de 1998.

Fig 2 – Tipologias das Áreas Urbanas do Município de Oliveira do Hospital, de acordo com os dados demográficos dos Censos de 2001.

ÍNDICE DE DESENHOS

Planta 1 – Proposta de Reclassificação do Solo Urbano

Planta 2 – Proposta de Requalificação do Solo Urbano

Planta 3 – Perímetros Urbanos Existentes



PROPOSTA DE PLANO

RECLASSIFICAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

1 - Introdução, Definição de Objectivos e Metodologia

O Plano Director Municipal estabelece o modelo de estrutura espacial do território municipal assente na classificação do solo e desenvolvido através da sua qualificação. De acordo com os art. 72º e 73º do Decreto Lei 310/2003 de 10 de Dezembro, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre solo rural e solo urbano e a qualificação do solo regula o aproveitamento do solo em função da utilização dominante que nele pode ser instalada ou desenvolvida, fixando os respectivos usos.

Assim, a Classificação do solo rural e do solo urbano assenta nas seguintes definições:

- a) «Solo rural» aquele para o qual é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou de lazer, ou que seja ocupado por infra-estruturas que não lhe confirmem o estatuto de solo urbano;
- b) «Solo urbano» aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano. *(art. 72º do Decreto Lei 310/2003 de 10 de Dezembro)*

A Qualificação do solo rural e do solo urbano assenta nas seguintes premissas:

A qualificação do solo rural processa-se através da integração nas seguintes categorias: Espaços agrícolas ou florestais afectos à produção ou à conservação; Espaços de exploração mineira; Espaços afectos a actividades industriais directamente ligadas às utilizações referidas nas alíneas anteriores; Espaços naturais; Espaços destinados a infra-estruturas ou a outros tipos de ocupação humana que não impliquem a classificação como solo urbano, designadamente permitindo usos múltiplos em actividades compatíveis com espaços agrícolas, florestais ou naturais.



A qualificação do solo urbano processa-se através da integração em categorias que conferem a susceptibilidade de urbanização ou de edificação e determina a definição do perímetro urbano, que compreende: Os solos urbanizados; Os solos cuja urbanização seja possível programar; Os solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

(art. 73º do Decreto Lei 310/2003 de 10 de Dezembro)

O presente relatório tem como objectivo apresentar e justificar a Proposta de Classificação e Qualificação do Solo Urbano no âmbito da revisão do PDM e encontra-se organizado nos seguintes capítulos:

No primeiro capítulo apresenta-se a introdução, objectivos e definições.

No segundo capítulo apresenta-se a Síntese da Situação Existente e dos Objectivos Gerais de Planeamento, estabelecendo uma base de trabalho e um fio condutor no processo de elaboração dos perímetros urbanos. A primeira fase contempla a análise e o diagnóstico da situação existente e respectivas conclusões e a segunda parte os objectivos gerais de planeamento e sua descrição.

No terceiro capítulo apresenta-se o processo de Reclassificação do Solo Urbano, contendo os Critérios de Delimitação dos Novos Perímetros Urbanos, a Implementação dos Critérios, com as várias fases do processo de delimitação dos novos perímetros urbanos e os Resultados da implementação destes.

No quarto capítulo apresenta-se o processo de Requalificação do solo urbano, contendo os Critérios de Delimitação dos Novos Perímetros Urbanos, a Implementação dos Critérios e os Resultados da implementação destes.

No quinto capítulo apresentam-se as justificações e observações de âmbito geral e particular da reclassificação e requalificação do solo urbano.

Este relatório é acompanhado por 2 peças desenhadas à Esc. 1/25000 e um quadro anexo, contendo as áreas a reclassificar e requalificar por lugar e freguesia.



2 - Síntese da Situação Existente e dos Objectivos Gerais de Planeamento

O presente capítulo sintetiza a análise e o diagnóstico da situação existente no Município de Oliveira do Hospital, elaborados no âmbito dos Estudos de Caracterização, da Avaliação do Plano em Vigor, do Processo de Audição e dos traços gerais da Estrutura do Povoamento/morfologia Urbana. Apresenta, também, a síntese dos Objectivos Gerais de Planeamento, resultantes do diagnóstico da avaliação efectuada e das opções estratégicas gerais de planeamento para o município.

O processo de análise da situação existente processou-se, em simultâneo com o reconhecimento 'in loco' dos lugares, tendo sido fundamental para a análise, avaliação e delimitação dos novos Perímetros Urbanos. Este reconhecimento e aproximação directa à realidade de todo o município teve um peso preponderante em todo o processo de revisão do plano.

2.1 - Síntese da Situação Existente

2.1.1 – Dos Estudos de Caracterização

Foram considerados os Estudos de Caracterização contemplando os Estudos Demográficos e respectivas Projeções Demográficas, os Estudos das Actividades Económicas, a Caracterização dos Equipamentos Colectivos (Educação, Saúde, Acção Social, Cultura Recreio e Lazer, Desportivos e Outros Equipamentos), a Caracterização das Redes e Infraestruturas (Rede Rodoviária, Rede Ferroviária, Sistemas de Transportes Colectivos Rodoviários, Sistemas de Abastecimento de Energia Eléctrica, Sistemas de Iluminação Pública, Sistemas de Telecomunicações, Sistemas de Abastecimento de Água, Sistemas de Esgotos e de Águas Residuais), da Habitação, Finanças Locais, do Património Natural e Cultural e da Rede Urbana.

Efectuada a análise demográfica de cada lugar, no âmbito dos Estudos de Caracterização Demográfica, assinalaram-se os lugares em perda demográfica e os lugares com crescimento populacional. Partindo desta análise, identificaram-se os lugares em perda demográfica acentuada e partiu-se do pressuposto da não necessidade de um alargamento significativo do



seu perímetro urbano, a não ser justificável por motivos mais fortes, tais como a criação de uma área de recreio e lazer, turística ou espaço verde urbano, ou devido a graves constrangimentos na fixação da população devido ao reduzido perímetro urbano em vigor.

Do mesmo modo, no âmbito dos Estudos de Caracterização da Habitação, foi elaborada a análise da evolução da ocupação urbana através da verificação das licenças de loteamento e de edificação emitidas pela câmara nos últimos anos, percebendo-se, deste modo, quais os lugares com maior pressão urbanística e os lugares com menos propensão para o crescimento urbano.

No caso da cidade de Oliveira do Hospital (lugar de maior concentração demográfica) e lugares envolventes foi elaborado uma análise da evolução da ocupação urbana, desde 1940 a 2001, para melhor entender o processo de crescimento urbano.

Em relação aos equipamentos colectivos foram analisados os existentes e, em certos casos, foram propostas áreas para a sua expansão. Noutros casos foi proposta a localização de novos equipamentos, tendo sido reservados espaços adequados. Houve situações em que a existência de novos equipamentos, como por exemplo a EB123 do Vale do Alva, justificou o alargamento do perímetro urbano.

As infraestruturas foram importantes para delimitar os perímetros propostos. De facto, existindo arruamento, abastecimento de água, esgoto, electricidade, iluminação pública, e muitas vezes telecomunicações e cabo de TV, estamos perante terreno já urbanizado, (urbanizado na terminologia do Decreto lei 380/99) embora não ocupado com construção. Em muitos casos os perímetros actuais foram alterados para incluir estes terrenos já urbanizados.

Os estudos da Rede Urbana permitiram determinar a hierarquia dos lugares a partir das funções centrais, públicas e privadas, existentes. A distribuição no espaço dos lugares e respectiva hierarquização permitiu detectar o desequilíbrio da rede urbana e a necessidade de aumentar a hierarquia a alguns lugares, nomeadamente no sul do município.



2.1.2 – Da Avaliação do Plano em Vigor

Foi elaborada a Avaliação do Plano em Vigor, compilada em relatório, no qual se processou ao reconhecimento dos níveis de concretização dos objectivos, da ocupação do solo efectuada ao longo da sua vigência, da qualidade da ocupação do solo, as áreas em perímetro urbano ocupadas e não ocupadas, os equipamentos e infraestruturas concretizados, entre outros.

No âmbito do processo de redelimitação dos perímetros urbanos utilizou-se a planta dos perímetros existentes elaborada neste relatório.

Informação mais detalhada sobre este tema consta no relatório “Avaliação da Execução do PDM em Vigor”.

2.1.3 – Do Processo de Audição Prévia

Foram considerados os resultados da análise efectuada aos Pedidos /sugestões do Processo de Audição Prévia, do qual consta Relatório e Peças Desenhadas. Informação mais detalhada sobre este tema consta no relatório “Análise e Avaliação do Processo de Audição Prévia ao Público”.

2.1.4 – Da Estrutura de Povoamento / Morfologia Urbana

A base da estrutura do povoamento dos lugares do município consiste numa organização ancestral, baseada numa relação estreita com o meio natural, pela predominância das práticas agrícolas, a utilização dos meios naturais para a construção, pelas condições dos terrenos, o parcelamento das propriedades, as condições orográficas, a economia de soluções encontradas para a convivência com o meio natural e as formas de subsistência.

Ainda hoje se reconhece esta base na estrutura dos lugares, sem no entanto deixar de verificar acentuadas alterações, nomeadamente pelas mudanças das relações estreitas com o meio



natural, a diminuição das práticas agrícolas, a melhoria das condições de vida e mudanças sociais, o processo de emigração das décadas de 70 e 80, entre outros factores.

Estes originaram alterações na estrutura base do povoamento dos lugares, gerando uma multiplicidade de formas e de relações com o lugar, passando da homogeneidade para a heterogeneidade de formas e de apropriações do espaço e de urbanização.

Nos lugares concentrados, os limites dos lugares deixaram de ser facilmente identificáveis, o crescimento urbano passou a diluir-se ao longo das vias, devido à facilidade de acessibilidade, possibilidade de acesso às infraestruturas básicas urbanas e mudança dos hábitos de vida.

Portanto, as formas de expansão urbana deixaram de obedecer aos padrões de crescimento natural dos lugares, passado a ter outros critérios de edificação, os sistemas de povoamento deixam de ser homogêneos para apresentarem uma multiplicidade de formas e identidades.

No Município de Oliveira do Hospital deu-se um crescimento urbano e demográfico acentuado na sua sede e lugares adjacentes sem, no entanto, deixar de se identificar a ruralidade intrínseca nos restantes lugares. Esta permanece e é elemento caracterizador de praticamente a totalidade dos lugares do município.

Para melhor alcançar uma definição adequada ao território concelhio, abrangente das várias especificidades e diferenças dos vários sistemas e tipologias de povoamento do município, estabeleceu-se como ponto de partida a deliberação do Conselho Superior de Estatística sobre Tipologia de Áreas Urbanas, aprovada a 3 de Julho de 1998 e publicada em Diário da República nº 210, II Série, de 11 de Setembro de 1998 (Deliberação nº 488/98). Esta constitui um referencial para a definição das áreas urbanas portuguesas, segundo critérios comuns a todo o território de Portugal Continental.

Este documento define as Tipologias de Áreas Urbanas, considerando três níveis de urbanização: Áreas Predominantemente Urbanas, Áreas Medianamente Urbanas e Áreas Predominantemente Rurais. A sua unidade mínima de análise é a freguesia.



Integram as Áreas Predominantemente Urbanas as seguintes situações:

- Freguesias Urbanas (1);
- Freguesias semiurbanas (2) contíguas às freguesias urbanas (1), incluídas na área urbana, segundo orientações e critérios de funcionalidade/planeamento;
- Freguesias semiurbanas (2) constituindo por si só áreas predominantemente urbanas segundo orientações e critérios de funcionalidade/planeamento;
- Freguesias sedes de concelho com população residente superior a 5000 habitantes.

Integram as Áreas Medianamente Urbanas as seguintes situações:

- Freguesias semiurbanas (2) não incluídas na área predominantemente urbana;
- Freguesias sedes de concelho não incluídas na área predominantemente urbana.

As áreas Predominantemente Rurais constituem os restantes casos.

(1) Freguesias Urbanas – Freguesias que possuam densidade populacional superior a 500 hab/Km² ou que integrem um lugar com população residente superior ou igual a 5000 habitantes. (2) Freguesias semiurbanas – Freguesias não urbanas que possuam densidade populacional superior a 100 hab/Km² e inferior ou igual a 500 hab/Km², ou que integrem um lugar com população residente superior ou igual a 2000 habitantes e inferior a 5000 habitantes.

Deste modo, podemos perceber, em termos de freguesia, os fenómenos urbano e rural do município, tomando este estudo um referencial para a análise e avaliação das dinâmicas territoriais onde o fenómeno rural continua a ter uma expressão significativa.

Apresentam-se seguidamente o Quadro 1, as Figuras 1 e 2 na qual estão representadas as Tipologias das Áreas Urbanas existentes no município de acordo com o estabelecido pela Deliberação nº 488/98 do DR nº 210, II Série, de 11 de Setembro de 1998 (Figura 1) e os Censos de 2001 (Figura 2).



Podemos verificar que as freguesias consideradas APU se localizam na sede de município e que as freguesias limítrofes, as freguesias consideradas AMU, se localizam nas envolventes destas. As freguesias consideradas APR são as que se encontram mais afastadas do centro urbano (cidade de Oliveira do Hospital). Portanto verifica-se que há um certo grau de 'despovoamento' do centro para a periferia do município. Este grau é ainda mais acentuado na figura 2 (relativa aos dados dos Censos 2001).

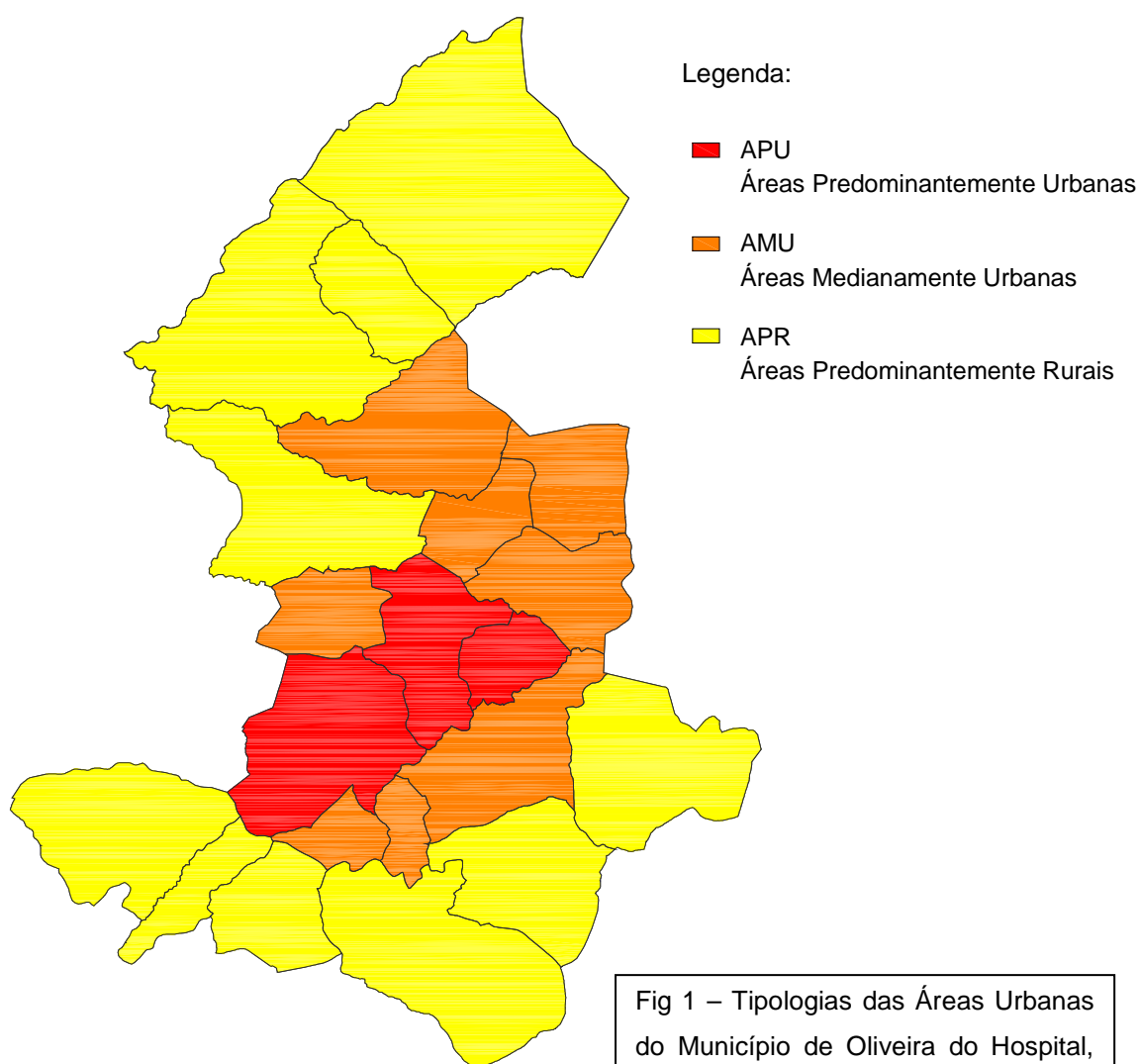
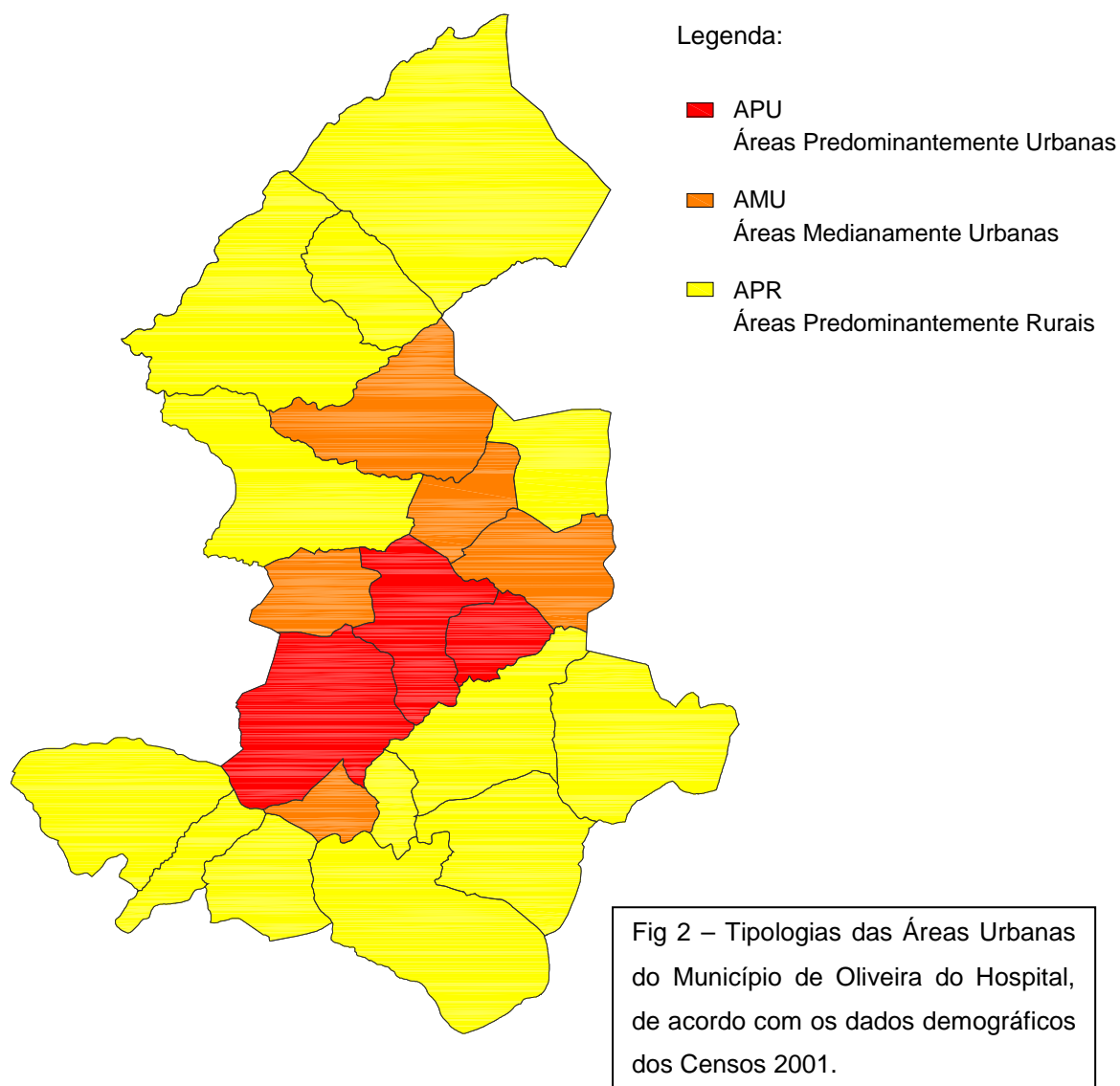


Fig 1 – Tipologias das Áreas Urbanas do Município de Oliveira do Hospital, segundo Deliberação nº 488/98 do Diário da República nº 210, II Série, de 11 de Setembro de 1998.



Na Figura 1, verifica-se que o número de freguesias APR é elevado em relação às restantes, perfazendo quase metade da totalidade das freguesias (10 freguesias, a saber: Aldeia das Dez, Alvôco das Várzeas, Avô, Ervedal da Beira, Lourosa, São Gião, Seixo da Beira, Travanca de Lagos, Vila Pouca da Beira e Vila Franca da Beira).

As freguesias que compreendem as áreas AMU são oito e são as seguintes: Bobadela, Lagares da Beira, Lagos da Beira, Lajeosa, Meruje, Penalva de Alva, Santa Ovaia e São Sebastião da Feira.





Em relação à Figura 2, verifica-se um aumento de freguesias APR, a saber: Meruje, Penalva de Alva e São Sebastião da Feira.

Analisando simultaneamente o Quadro 1 verifica-se também que as freguesias consideradas como APU não possuem os requisitos mínimos, mas, como a área urbana da cidade de Oliveira do Hospital contempla parte destas freguesias, foram consideradas nesta tipologia.

Quadro 1 –

Freguesias, áreas, dados demográficos de 1991 e de 2001 e densidades populacionais em 1991 e 2001

FREGUESIAS	Dados demográficos		1991-2001		Área da Freguesia (km ²)	densidade populacional em 1991 hab/km ²	densidade populacional em 2001 hab/km ²
	1991	2001	Val.absol.	%			
Aldeia das Dez	785	627	-158	-20,13	18,70	41,99	33,54
Alvôco das Várzeas	491	366	-125	-25,46	11,62	42,24	31,49
Avô	762	633	-129	-16,93	7,17	106,24	88,26
Bobadela	759	761	2	0,26	5,68	133,63	133,98
Ervedal	1113	1077	-36	-3,23	21,78	51,11	49,46
Lagares	1565	1503	-62	-3,96	13,19	118,65	113,95
Lagos da Beira	981	912	-69	-7,03	8,33	117,83	109,54
Lajeosa	679	610	-69	-10,16	5,19	130,91	117,61
Lourosa	762	651	-111	-14,57	13,94	54,68	46,71
Meruje	786	668	-118	-15,01	7,25	108,45	92,17
Nogueira do Cravo	2365	2289	-76	-3,21	14,98	157,83	152,76
Oliveira do Hospital	3510	4390	880	25,07	9,27	378,84	473,83
Penalva da Alva	1214	1080	-134	-11,04	11,85	102,45	91,14
Santa Ovaia	646	647	1	0,15	3,14	205,56	205,88
São Gião	700	574	-126	-18,00	14,55	48,11	39,45
São Paio Gramaços	1003	987	-16	-1,60	4,40	227,73	224,10
São Sebastião da Feira	272	229	-43	-15,81	2,65	102,75	86,50
Seixo da Beira	1954	1722	-232	-11,87	33,72	57,95	51,07
Travanca de Lagos	1326	1448	122	9,20	15,83	83,78	91,49
Vila Pouca da Beira	328	383	55	16,77	4,29	76,49	89,32
Vila Franca da Beira*	583	555		-4,80	7,02	83,07	79,08

As freguesias compreendem as áreas APU são três, constituem o sistema urbano da cidade de Oliveira do Hospital e áreas urbanas adjacentes e são as seguintes: Oliveira do Hospital, São Paio de Gramaços e Nogueira do Cravo.



Conclui-se, portanto, o carácter rural da estrutura de povoamento do município e da existência de um núcleo urbano central (cidade de Oliveira do Hospital e freguesias que contemplam a EN17), dinamizador e aglutinador de actividades, serviços e população.

Observa-se que as freguesias que compreendem as áreas APU são as que tiveram um crescimento populacional e que nas restantes, de um modo geral, a população decresceu.

A análise do desenvolvimento da **morfologia urbana** processou-se com um trabalho em gabinete, efectuado pela observação da cartografia digital e ortofotomapas à escala 1/5000, e verificado posteriormente 'in loco'. Esta análise procedeu à delimitação dos perímetros urbanos existentes e verificação do desenvolvimento urbano em cada lugar definindo-se, assim, os núcleos de formação do lugar, as áreas consolidadas e em processo de colmatção e, em sobreposição com os perímetros urbanos em vigor, os espaços existentes urbanizados e não urbanizados que se encontram inseridos, ou não nestes.

Deste modo, verificaram-se as tendências e os processos de crescimento urbano de cada lugar, detectando-se as suas áreas consolidadas, as áreas em processo de colmatção e a forma como este crescimento urbano se opera,

Verificou-se também a aderência do plano em vigor a cada lugar, detectando-se áreas não ocupadas em perímetro, áreas fora dos seus limites com potencial e pressão urbanística, áreas em que o processo de urbanização levou a uma consolidação do espaço urbano ou áreas infraestruturadas fora dos limites dos perímetros.

Para a delimitação dos perímetros edificados adoptou-se um conjunto de critérios, a saber:

- Considerou-se a profundidade tipo da parcela os 50m, contabilizados a partir da berma da via, podendo variar para os 30m ou, quando verificável, o limite real da parcela cadastral;
- Delimitaram-se as áreas de nucleação primária (os 'centros históricos' e 'núcleos antigos'), considerando-se a profundidade tipo da parcela os 35m, ou com profundidades variáveis conforme cada lugar, dada a irregularidade destas malhas;
- A largura da frente da última parcela a considerar dentro do perímetro foi de 50m, ou quando da impossibilidade, o limite seria a última parcela edificada;



- Foram incluídas no perímetro edificado as parcelas do lado oposto do arruamento, mesmo que livres de construções, à excepção das que se localizam nas proximidades das linhas de água, pelo que o limite do perímetro é marcado com 10m de afastamento da linha de água e, também, em locais de declive acentuado;
- Foram incluídos os espaços não edificados integrados nas parcelas edificadas, como por exemplo jardins, hortas ou quintais, desde que não possuíssem expressão significativa;
- O afastamento máximo a considerar como limite de perímetro foi de 100m entre edificações, contemplando algumas excepções, sobretudo nos lugares com o tipo de povoamento disperso;
- Foram incluídas em perímetro urbano os conjuntos edificados com mais de 5 edificações, desde que verificassem os critérios anteriores;
- Foram incluídas as indústrias existentes contíguas às áreas habitacionais e compatíveis com estas;
- Consideraram-se as áreas de equipamentos colectivos mesmo que não fossem edificadas (parques merendeiros, de recreio e lazer, jardins, etc...), desde que constituíssem parte da morfologia urbana do lugar;
- Foram adoptados critérios empíricos de observação no decorrer do trabalho de campo.

Decorrente de todos estes processos de análise, conclui-se que o município apresenta uma matriz rural que se mantém e sobre a qual se desenvolveram as novas dinâmicas de urbanização, baseada na habitação unifamiliar (já não centrada nos padrões rurais, mas adaptada às novas condições de vida e da secundarização do sector de actividade) com acesso directo ao arruamento,

Foram, também, encontrados vários conjuntos de lugares, que constituem '**Sistemas Urbanos**', resultantes do somatório de várias 'unidades' e representam a união de vários perímetros, consequente da proximidade entre os lugares, da intercomplementaridade funcional que neles existe, das características semelhantes, do crescimento urbano contínuo ao longo das vias e da dinâmica populacional, entre outros.

O 'sistema urbano' mais significativo e de maior relevo é o da Cidade de Oliveira do Hospital que se estende ao longo da EN17, até Vendas de Galizes a Sul e Póvoa das Quartas a



nascente (ao longo da EN17). Este Sistema contempla duas áreas de abrangência, uma área de abrangência directa, na qual se estabelecem as relações mais fortes, e uma área de abrangência indirecta. Abrange, portanto, os seguintes lugares:

lugares de abrangência directa:

Freguesia de Oliveira do Hospital: Catraia de São Paio; Gavinhos de Baixo; Gavinhos de Cima; Gramaços; Oliveira do Hospital; Vendas de Gavinhos;

Freguesia de S. Paio de Gramaços: São Paio de Gramaços; Catraia de São Paio; Quinta de Salgodins;

Freguesia de Bobadela: Bobadela; Quinta do Tapado;

Freguesia de Travanca de Lagos: Vendas de Gavinhos;

Freguesia de Nogueira do Cravo: Aldeia de Nogueira; Nogueira do Cravo; Senhor das Almas;

lugares de abrangência indirecta:

Freguesia de Nogueira do Cravo: Galizes; Recta da Salinha; Vendas de Galizes;

Freguesia de Santa Ovaia: Santa Ovaia;

Freguesia de Lagos da Beira: Chamusca da Beira; Póvoa das Quartas.

Os Lugares de Galizes, Vendas de Galizes e Santa Ovaia formam um único perímetro, tal como os lugares de Nogueira do Cravo, Senhor das Almas e a Recta da Salinha. Estes dois sub-sistemas são significativos ao nível do desenvolvimento económico do município e devem-se à existência da EN17, estrutura na qual se formaram.

Destaca-se também o sistema urbano de Vila Franca da Beira e Aldeia Formosa, dois lugares com núcleos de formação primária distintos, que se encontram contíguos e interdependentes. Numa menor escala, salienta-se, também, Meruje e Nogueirinha, dois lugares de crescimento linear contíguos.

Concluindo, foram detectadas no município de Oliveira do Hospital 3 áreas com morfologias urbanas e de paisagem distintas: a zona norte, a zona sul e a zona central. As características das tipologias das morfologias urbanas destas 3 áreas devem-se a vários factores salientando-se, os seguintes: a geomorfologia do território, o desenvolvimento demográfico e económico, os níveis de acessibilidade e mobilidade, a presença, ou não, de elementos fixadores da



população (emprego, equipamentos, oferta imobiliária...), a proximidade com centros urbanos mais importantes (sedes de concelho), etc.

As principais características de cada zona são as seguintes:

Zona Norte

- Zona em planalto;
- Crescimento urbano mais disperso;
- Parcelas cadastrais de grandes dimensões;
- Crescimento ao longo das vias – linear;
- Os perímetros em vigor são mais folgados,

Zona Centro

- Contempla a cidade e os espaços de urbanização mais densa;
- Zona em planalto;
- Crescimento urbano mais concentrado;
- Área de crescimento recente mais acentuado;
- Crescimento rápido e pouco ordenado ao longo das principais vias distribuidoras do município (EN17) e artérias de ligação desta com o núcleo central da cidade;

Zona Sul

- Crescimento urbano concentrado;
- Os lugares localizam-se na encosta e nas linhas de água, as parcelas são naturalmente reduzidas,
- Verificam-se áreas extensas de REN e RAN;
- Os perímetros urbanos são mais ‘apertados’;
- Os espaços livres para construção são reduzidos.



2.2 - Síntese dos Problemas e Potencialidades do Município detectados caracterização da situação existente.

No decorrer do processo de análise/diagnóstico da situação existente do município, identificaram-se seis grandes 'áreas temáticas' que abrangem e estruturam a situação existente do Município e que são as seguintes:

- 1) Acessibilidades, Mobilidades, Comunicações
- 2) Demografia
- 3) Actividades Económicas / Meio Social
- 4) Ambiente Urbano
- 5) Ambiente Natural
- 6) Cidade de Oliveira do Hospital

Apresenta-se seguidamente a síntese dos problemas e potencialidades do município respeitantes a cada 'área temática'.

**1) ACESSIBILIDADES, MOBILIDADES, COMUNICAÇÕES**

Problemas	Potencialidades
<ul style="list-style-type: none">• Ausência de um sistema de circulação de alta capacidade (IC) e consequente 'afastamento' dos grandes centros urbanos• 'Congestionamento' da EN17 - pouca capacidade para responder às necessidades específicas de tráfego rápido e de distribuição local• Necessidade de melhoria e criação de vias de circulação rápida intraconcelhias, de modo a fomentar as relações de proximidade e melhorar a mobilidade	<ul style="list-style-type: none">• Centralidade geográfica• Boa acessibilidade extra e intra concelhia, facultando as relações de proximidade com os aglomerados urbanos mais próximos, nomeadamente as sedes dos concelhos limítrofes• Proximidade relativa aos centros urbanos de Coimbra, Viseu, Covilhã, Guarda• EN17 com potencial para o desenvolvimento de um eixo com especialização funcional de usos e actividades económicas

2) DEMOGRAFIA

Problemas	Potencialidades
<ul style="list-style-type: none">• Diminuição da população total do concelho• Despovoamento progressivo das freguesias mais distantes da cidade.• Zona Sul com maior decréscimo populacional• Envelhecimento geral da população	<ul style="list-style-type: none">• As projecções demográficas não evidenciam acentuados decréscimos da população• Aumento da população activa, nomeadamente no sector secundário• Melhoria geral das condições de vida da população• Aumento significativo da população na cidade

**3) ACTIVIDADES ECONÓMICAS/ MEIO SOCIAL**

Problemas	Potencialidades
<ul style="list-style-type: none">• Carência de especialização do emprego no Sector Terciário• Pouca diversidade das actividades do sector Terciário• Dificuldades inerentes à conjuntura económica nacional, em todos os sectores• Competitividade baseada nos baixos salários e fraca especialização	<ul style="list-style-type: none">• Tecido empresarial de base endógena, com especialização produtiva assente nos recursos naturais• Dinâmica empresarial, nomeadamente no sector secundário• Ascensão das actividades do Sector Terciário• Sector Secundário predominante ao nível do emprego• Aumento de emprego no sector terciário

4) AMBIENTE URBANO

Problemas	Potencialidades
<ul style="list-style-type: none">• A sul: carência de espaços urbanos disponíveis devido aos perímetros reduzidos e vastas áreas em REN• Espaços urbanos descaracterizados devido ao acelerado crescimento urbano das décadas passadas• Ausência de espaços públicos e espaços verdes de qualidade e integrados no meio urbano.• Ausência de equipamentos colectivos• Alguns equipamentos existentes com pouca qualidade• Esvaziamento dos 'centros históricos' tradicionais e progressivo abandono e degradação do edificado	<ul style="list-style-type: none">• A sul: paisagem natural envolvida nos lugares, áreas naturais com valor paisagístico elevado (paisagem, rio, praias fluviais, parques de lazer...), nomeadamente ao longo dos Rios Alva e Alvôco.• Valores patrimoniais significativos, conjuntos, lugares e/ou elementos singulares.• Elementos de arquitectura vernacular com elevado interesse• Lugares com elevado potencial turístico e cultural• Convivência entre os meios de vida tradicionais e as estruturas naturais e ecológicas existentes

**5) AMBIENTE NATURAL**

Problemas	Potencialidades
<ul style="list-style-type: none">• Poluição das linhas de água devido à industrialização• Desinteresse pelos valores paisagísticos, naturais e ecológicos por parte das populações• Diminuição progressiva das relações entre o rural e o urbano• Os valores naturais são encarados como condicionante ao desenvolvimento urbano, principalmente nas áreas onde a pressão é mais elevada.	<ul style="list-style-type: none">• Valores naturais e paisagísticos elevados e relativamente preservados com potencial de caracterização das paisagens rural e urbana• Possibilidade de incorporar os territórios naturais e ecológicos como elementos activos no desenvolvimento do concelho• Potencial turístico elevado gerado pela qualidade paisagística e valores naturais resultantes da proximidade com as Serras da Estrela, do Açor e vales dos rios Alva, Alvôco e Mondego

6) CIDADE DE OLIVEIRA DO HOSPITAL

Problemas	Potencialidades
<ul style="list-style-type: none">• Ausência de um sistema de circulares no sistema viário, dificultando a mobilidade• Fraca qualidade e/ou congestionamento de algumas vias existentes• Convivência de espaços vazios com processos de urbanização pouco coerentes• Escassez de espaços públicos, principalmente estruturadores• Fraca qualidade dos espaços públicos existentes• Pouco cuidado na produção da imagem urbana recente	<ul style="list-style-type: none">• Boa rede de equipamentos de conforto urbano• Alguma diversidade funcional ao nível da oferta e prestação de serviços, equipamentos, acessibilidade e habitação• Potencial de desenvolvimento urbano derivado pela ESTGOH• Existência de áreas com potencial para a criação de áreas verdes e constituição de uma rede de espaços públicos de qualidade• Renovação do sistema de espaços públicos da área central da cidade – nova imagem da cidade



2.3 - Síntese dos Objectivos Gerais de Planeamento

Foi definido um conjunto de orientações estruturadoras a considerar no processo de planeamento à escala do PDM, fundamentadas no diagnóstico elaborado no âmbito dos Estudos de Caracterização e no (re)conhecimento da realidade concelhia ao longo do processo de revisão do PDM a variados níveis, tais como: as dinâmicas urbanas, a situação social e económica, os níveis de infraestruturação básica, os equipamentos e de bem estar social, etc.

São as seguintes as grandes opções estratégicas de planeamento adoptadas:

- 1. Melhorar a mobilidade e acessibilidade, tanto ao nível supra municipal como ao nível local.**
- 2. Qualificar, colmatar e estruturar o espaço urbano.**
- 3. Aproveitar os valores paisagísticos, naturais e biofísicos.**
- 4. Valorizar o património cultural construído de referência.**
- 5. Potenciar o desenvolvimento económico (através da criação estratégica de espaços empresariais e industriais).**
- 6. Apoiar o desenvolvimento da actividade turística.**

Relativamente à Opção 2. “Qualificar, colmatar e estruturar o espaço urbano”, procura-se densificar a malha urbana num sistema hierárquico visível e eficiente para estruturar o território, fazer cidade e qualificar os lugares, não aumentando significativamente frentes de urbanização. Pretende-se ‘coser’, densificar e colmatar o território urbano, aproveitando as áreas infraestruturadas resultantes do urbanismo disperso e densificá-las, diminuindo gastos em infraestruturas, em percursos ou em desmultiplicação de equipamentos e serviços.

Todo este processo deverá ser complementado através do desenvolvimento de uma rede de espaços públicos em que a transformação dos vazios urbanos, o uso dos espaços naturais e estruturas ecológicas como estruturadores e regeneradores do aglomerado no seu todo, articulados com uma rede de equipamentos colectivos de desporto, lazer, cultura, etc., irá possibilitar uma apropriação e identificação por parte das populações de uma nova referenciação urbana.



Definir e escolher estrategicamente áreas para equipamentos de referência urbana de modo a desenvolver polaridades, desencravar áreas estagnadas, propor o desenvolvimento de novas, articular expansões e pré existências, integrando também a rede de espaços colectivos e os sistemas ecológicos e valores paisagísticos.

Relativamente à Opção 3. “Aproveitar os valores paisagísticos, naturais e biofísicos” pretende-se, através da incorporação destes no espaço urbano, a qualificação de todas as áreas urbanas, incorporando também os territórios rurais e agrícolas assumindo-os como elementos activos na caracterização da paisagem e, simultaneamente, a manutenção dos ecossistemas, dos valores paisagísticos e da própria identidade do concelho.

Este objectivo complementa-se com o anterior pois, o processo de estruturação do espaço urbano num território em que as práticas rurais persistem e fazem parte do quotidiano das populações e em que os valores naturais são significativos, tem de ser integrado e simultâneo com o processo de valorização dos valores naturais e paisagísticos, já que fazem parte de uma realidade intrínseca.

Relativamente à Opção 4. “Valorizar o património cultural construído de referência”, através da melhoria e preservação do edificado, tal como dos espaços públicos, pretende-se a qualificação do património cultural e urbano de modo a proporcionar uma qualidade superior proporcionando oportunidades para o investimento no turismo, no recreio e lazer e na qualidade urbana.

Relativamente à Opção 5. “Potenciar o desenvolvimento económico”, pretende-se a sua concretização através da criação estratégica de espaços empresariais e industriais no município, localizados em áreas com boa mobilidade e acessibilidade, em áreas infraestruturadas e em áreas cuja implementação se encontra em desenvolvimento. Pretende-se também criar condições para a fixação de serviços e desenvolvimento do comércio na cidade e nos lugares com potencial de desenvolvimento económico, como, por exemplo, a Recta da Salinha.

Relativamente à Opção 6. “Apoiar o desenvolvimento da actividade turística”, pretende-se em salvaguardar e fomentar a utilização dos recursos e valores turísticos, naturais e construídos



que se traduzem pela delimitação de núcleos turísticos, colocação em perímetro urbano e em estrutura ecológica de áreas verdes a proteger consideradas de grande valor, como por exemplo Vale de Maceira.

.



3 - RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

3.1 - CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DOS NOVOS PERÍMETROS URBANOS

A demarcação dos limites entre o urbano e o rural torna-se num processo complexo e pouco possível de simplificar quando deixa de haver uma diferenciação nítida do que é considerado urbano ou rural. Nos casos em que o uso do solo é facilmente identificável, como as grandes concentrações urbanas, a diferenciação torna-se simples. Por outro lado, nos casos em que se verifica uma convivência intrínseca entre as práticas rurais e urbanas, o processo torna-se mais complexo. Num concelho como o de Oliveira do Hospital, no qual as convivências entre o rural e o urbano ainda se encontram muito fortes em muitos dos seus aglomerados e lugares, o processo de definição do solo urbano foi sujeito à definição de uma série de critérios ajustáveis a cada lugar e tendo em conta os objectivos de planeamento.

Dado que os lugares são eminentemente de carácter rural, com uma morfologia urbana com a tipologia dominante da habitação unifamiliar dotada de quintal, ou, ainda em alguns casos, dotada de um pequeno espaço agrícola dependente, um dos critérios que primeiramente se sentiu necessidade de definir foi a **profundidade do 'lote'**, ou seja, a profundidade que o perímetro iria ter desde o limite do arruamento até ao fundo do 'lote'. Foram definidas duas profundidades 'tipo' que se adaptariam à realidade morfológica, sempre que necessário: as profundidades de 30 m e de 50 m. Em muitos dos casos adoptou-se a profundidade real das parcelas cadastrais, quando identificáveis em cartografia.

Nos espaços destinados a Áreas Industriais e Empresariais, devido à sua especificidade, definiu-se que as profundidades poderiam variar entre os 80m e os 120m, sendo estas ajustáveis à realidade morfológica do lugar.

Foi necessário, igualmente, definir o critério de **limite 'linear' do perímetro** nos casos da urbanização dispersa, isto é, nos casos em que as edificações se encontram com afastamentos significativos entre elas ao longo de arruamentos infraestruturados (crescimento linear disperso). Neste critério, definiu-se que a margem máxima de inclusão seria um afastamento de 50m entre edificações, embora, tal como os restantes critérios, fosse adaptável às realidades específicas. Este critério pode sofrer alterações nos casos em que se verifica



uma tipologia de grandes parcelas que possam abranger espaços não edificados como jardins, pomares, hortas integrados nessas parcelas com construções. Esta tipologia de ocupação mais dispersa verifica-se essencialmente nas freguesias a norte do concelho e na freguesia de Lourosa.

Definiu-se também o critério de inclusão no perímetro das parcelas não urbanizadas frente às urbanizadas, localizadas ao longo dos arruamentos num **processo de colmatção**. As excepções são áreas nas quais existem linhas de água, declives muito acentuados, zonas agrícolas, RAN ou REN.

Foi também definido um critério destinado à **protecção das linhas de água** em que se estipulou um afastamento de 10m a qualquer linha de água representada na cartografia.

Outro critério que se verificou pertinente nesta fase foi a questão da **infraestruturação**. Assim, as áreas já infraestruturadas e urbanizadas nos limites dos perímetros urbanos foram consideradas como potenciais para inserção na proposta de delimitação dos novos perímetros.

Foram também incluídas no perímetro urbano áreas ocupadas com equipamentos, edificados ou não e indústrias existentes, contíguas às áreas habitacionais e compatíveis com estas.

Ao nível da criação de espaços urbanizáveis, estabeleceu-se que se iriam manter as áreas urbanizáveis existentes do perímetro em vigor, desde que possuíssem potencial efectivo para urbanização. Em alguns casos verificou-se que seria de todo pertinente transferir essas áreas para locais com mais pressão urbanística, ou já infraestruturados, dada a pouca ou nenhuma capacidade de promoção do desenvolvimento urbano naquela área.



3.2 - IMPLEMENTAÇÃO DOS CRITÉRIOS NA DELIMITAÇÃO DOS NOVOS PERÍMETROS URBANOS

Depois de se terem preparado as primeiras abordagens em gabinete à delimitação da proposta dos perímetros urbanos, foi realizado um intenso trabalho de campo, percorrendo todo o município, analisando 'in loco' cada espaço urbano e delimitando os novos perímetros urbanos, tendo em conta os critérios já enunciados, mas (re)definindo-os e adaptando-os à realidade de cada lugar, sempre que se verificasse justificável.

Embora, como foi referido, a delimitação dos novos perímetros urbanos tenha sido sujeita a uma definição criteriosa dos critérios a utilizar no momento prévio ao trabalho de campo este trabalho e o consequente conhecimento mais profundo dos lugares, levou à moldagem dos critérios às problemáticas e realidades intrínsecas de cada lugar. Os perímetros foram-se ajustando à medida que o conhecimento dos lugares se aprofundou e, também, de acordo com os objectivos de planeamento estabelecidos. Foi, fundamentalmente através deste processo de reconhecimento da realidade concelhia, das necessidades e potencialidades de cada lugar que foram elaboradas as novas propostas de ordenamento.

Neste processo de verificação 'in loco' foi elaborada simultaneamente a análise da 'Aptidão' dos terrenos para construção, ou seja, a não aptidão dos terrenos para edificação. Verificou-se a existência de áreas inseridas em perímetro urbano que, pelas suas características morfológicas (declive acentuado, cotas demasiado superiores ou inferiores ao arruamento, leitos de cursos de água, etc...) não são consideradas como edificáveis tendo sido retiradas dos perímetros urbanos existentes.

As características intrínsecas de cada lugar verificadas 'in loco', tais como a estrutura do povoamento, as suas tendências de desenvolvimento, carências, potencialidades e qualidades tanto ao nível da morfologia urbana, como da qualidade da paisagem, do ambiente urbano, etc., foram também fundamentais para a delimitação dos novos perímetros urbanos.

Paralelamente à análise e reconhecimento das características dos lugares e delimitação dos novos perímetros urbanos, estabeleceu-se uma hierarquização dos lugares tendo em atenção



aquele reconhecimento e análise, as características dos lugares e seu grau de complexidade urbana. Deste modo foram estabelecidos quatro níveis hierárquicos, a saber:

- 1 - Cidade de Oliveira do Hospital;
- 2 - Sedes de Freguesia e lugares com mais de 250 habitantes;
- 3 - Outros Lugares;
- 4 - Lugares de Interesse Cultural e Turístico.

Esta hierarquização permite perceber o grau de complexidade dos lugares, o seu nível hierárquico na rede urbana municipal e, assim, estabelecer critérios regulamentares adequados às suas características e identidades.

As sedes de Freguesia e os lugares com mais de 250 habitantes são: (dados relativos aos Censos 2001): Aldeia das Dez (318), Alvôco das Várzeas (342), Avô (vila) (507), Ervedal da Beira (550), Lagares da Beira (vila) (1304), Lagos da Beira (396), Lajeosa (398), Lourosa (158), Meruje (413), Penalva de Alva (311), São Gião (367), São Sebastião da Feira (173), Seixo da Beira (673), Travanca de Lagos (530), Vila Franca da Beira (555) e Aldeia Formosa (218), Vila Pouca da Beira (245), Fiais da Beira (327), Santo António do Alva (285), Seixas, (282) Sobreda (266), Andorinha (339), Negrelos (260).

Identificaram-se os seguintes lugares de Interesse Cultural e Turístico: Aldeia do Colcorinho, Vieiro, Vale do Ferro, Vale de Maceira, Caldas de São Paulo.

Em continuidade com a delimitação dos perímetros em trabalho de campo foi feita a análise dos pedidos/sugestões apresentados no Processo de Audição Prévia ao Público pelos municípios. O processo de análise para verificação da possibilidade de inserção em perímetro destes processos decorreu após a primeira proposta de delimitação dos perímetros urbanos. Assim, desde que os pedidos se encontrassem devidamente justificados e enquadrados nos critérios definidos foram tidos em conta. Deste modo, pedidos que se encontravam nos limites dos perímetros propostos foram inseridos, áreas onde se verificou uma grande pressão foram reanalisadas, pedidos que não contemplavam qualquer um dos critérios e que se encontravam isolados não foram considerados.



No final da execução deste trabalho foi apresentada a proposta de planeamento ao executivo municipal. Este reformulou pontualmente alguns dos perímetros e propôs novas áreas urbanas sem, no entanto, se afastar significativamente dos critérios utilizados pela equipa do PDM.

O processo desenrolou-se com as propostas de Exclusão da REN e Desafecção da RAN. Inicialmente foi feita a apresentação da proposta dos novos perímetros urbanos em simultâneo com as propostas das áreas de exclusão da REN, em sede de CTA, e foi elaborada a reformulação dos perímetros urbanos propostos de acordo com o decidido nesta reunião.

Posteriormente foi elaborada a sobreposição dos perímetros urbanos propostos com a RAN e delimitação das áreas em sobreposição, realizando-se reuniões sectoriais a fim de discutir as propostas de desafecção da RAN. Foram reformulados os perímetros urbanos de acordo com o estabelecido nas reuniões citadas.

Foi feita a reformulação dos perímetros urbanos tendo em conta as manchas a não considerar para exclusão e desafecção da RAN e da REN, isto é eliminação destas áreas dos perímetros. Seguidamente realizaram-se reuniões sectoriais com o propósito de rectificar os perímetros urbanos tendo em conta a RAN e REN e consequente nova numeração de manchas a propor para desafectar e excluir destes ecossistemas.

Na delimitação dos perímetros urbanos a equipa teve a preocupação de salvaguardar as áreas sensíveis como as eventualmente integradas na RAN e na REN, integrando-as em Estrutura Ecológica Urbana ou simplesmente não as inserindo no perímetro urbano.

Todo este processo definiu simultaneamente as categorias e subcategorias do Espaço Urbano, salientando-se as categorias: Solo Urbano, Solo cuja Urbanização Seja Possível Programar e Estrutura Ecológica.



4 - REQUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

4.1 - CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DAS CATEGORIAS DO ESPAÇO URBANO

As categorias de Espaço Urbano compreendem os Solos Urbanizados, os Solos cuja Urbanização Seja Possível Programar e os solos afectos à Estrutura Ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano. Dentro destas categorias foram definidas subcategorias. Estas foram sendo definidas à medida das necessidades sentidas e a sua delimitação foi realizada simultaneamente com a delimitação dos perímetros urbanos.

Na primeira fase delimitaram-se as áreas urbanas existentes, passando depois para as áreas urbanizáveis, áreas de equipamentos colectivos e de recreio e lazer, áreas verdes urbanas e áreas industriais e empresariais.

Depois de delimitados os 'perímetros urbanos existentes' (os espaços realmente urbanizados), foi elaborada a qualificação desses mesmos espaços: as Áreas Consolidadas e as Áreas em Processo de Consolidação (áreas em colmatação). Foram também considerados os espaços urbanos denominados como 'Centros Históricos' e 'Núcleos Antigos'.

Foram inseridos os loteamentos com alvarás emitidos, permitindo assim, delimitá-los como áreas urbanas consolidadas.

Nesta fase estabeleceram-se comparações entre o espaço urbano edificado e o espaço urbano programado pelo PDM em vigor. Assim, assinalaram-se as grandes áreas de urbanização programada que não foram urbanizadas, para serem analisadas 'in loco' e verificar as causas da sua 'não urbanização' e justificar a sua inserção, ou não, nas novas propostas dos perímetros urbanos. Procurou-se, também, manter, sempre que possível e sempre que justificável, estes espaços urbanos programados nos perímetros urbanos em vigor, desde que se encontrassem segundo os critérios estabelecidos.

Em relação às áreas industriais existentes no plano em vigor, verificou-se que, muitas delas eram pequenas indústrias integradas no espaço urbano consolidado, não tendo peso



significativo para a sua classificação como espaço industrial. Por outro lado delimitaram-se novos espaços industriais e empresariais em áreas do município em que se verificou a sua carência.

A categoria do **Solo Urbanizado** subdividiu-se nas seguintes subcategorias:

Centro Histórico

Núcleo Antigo

Área Consolidada

Área em Expansão por Colmatação

Área de Actividades Industriais e Empresariais Existente

Área de Equipamentos Colectivos Existente

Área Verde com Equipamentos de Recreio e Lazer

Área Turística Existente

Área Verde Urbana Existente

A categoria dos **Solos Cuja Urbanização Seja Possível Programar** subdividiu-se nas seguintes subcategorias:

Área Urbanizável para Habitação, Comércio e Serviços

Área Urbanizável predominantemente para Habitação Unifamiliar

Área de Actividades Industriais e Empresariais Proposta

Área para Equipamentos Colectivos

Área Turística / Núcleo Turístico Proposto

Área Verde Urbana Proposta

A **Estrutura Ecológica Urbana** contempla as seguintes subcategorias:

Áreas de Protecção e Enquadramento

Áreas Verdes Urbanas, Existentes e Propostas

Áreas de Equipamentos Colectivos Existentes e Propostas

Áreas Verdes com Equipamentos de Recreio e Lazer



4.2 - IMPLEMENTAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DAS CATEGORIAS DO ESPAÇO URBANO

O processo de delimitação das categorias do espaço urbano deu-se em simultâneo com o processo de delimitação dos perímetros urbanos e foi utilizada a mesma metodologia. O capítulo 3.2 apresenta todo este processo, pelo que não se irá aqui repetir.

O Quadro 2, em anexo, sintetiza os resultados da Requalificação do Solo Urbano em todos os lugares do município contendo as Categorias e Subcategorias do Solo Urbano. Importa, contudo, ressaltar as requalificações mais significativas e que são as seguintes:

SOLO URBANIZADO

Centros Históricos

Seixas; Vila Franca da Beira; Póvoa de São Cosme, Fiais da Beira; Ervedal da Beira; Lagares da Beira; Travanca de Lagos; Lajeosa; Lagos da Beira; Bobadela; Oliveira do Hospital; São Gião; Lourosa; Vila Pouca da Beira; Avô; Aldeia das Dez; Alvôco das Várzeas

Espaços Turísticos Existentes

Pousada de Santa Bárbara – Póvoa das Quartas

Pousada do Convento do Desagravo – Vila Pouca da Beira

Quinta da Geia – Aldeia das Dez

Quinta da Moenda – Alvôco das Várzeas

Áreas Verdes com Equipamentos de Recreio e Lazer:

Parque Merendeiro da Sr.^a da Estrela no Seixo da Beira

Área da Associação Recreativa da Sobreda

Área da Associação Recreativa dos Fiais da Beira

Parque Merendeiro de Lagos da Beira



Parque Merendeiro Sr.^a dos Milagres em São Paio de Gramaços

Parque Merendeiro do Sr. Das Almas

Parque de Campismo de Lourosa

Ilha do Picoto, Avô

Capela das Quintas de São Pedro

Parque Merendeiro de Alvôco das Várzeas

Parque Francisco Saraiva dos Santos de Santo António do Alva

Parque de Campismo da Ponte das Três Entradas

Santuário da N. Sr.^a das Preces em Vale de Maceira

Áreas de Equipamentos Colectivos Existente:

Campos de Futebol; Cemitérios; Bombeiros; Escolas EBIs; Hospital; Feira; Subestação; Mercado; Pavilhões Desportivos.

SOLO URBANIZÁVEL

Espaços Turísticos / Núcleos Turísticos:

Vale do Sonhos – Chamusca da Beira

Vieiro

Vale do Ferro

Aldeia do Colcorinho

Área para Equipamentos Colectivos:

ESTGOH

Área desportiva no Pinheiro dos Abraços, Bobadela – UOPG

Área Desportiva na Portela - UOPG



5 – RESULTADOS DA RECLASSIFICAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO.

5.1 – Ao nível do Município e freguesias

Apresenta-se em anexo os Desenhos 1 e 2 à Esc. 1/25.000 que contêm as propostas de Reclassificação do Solo Urbano e Requalificação do Solo Urbano.

Em complemento apresenta-se o Quadro 1 que indica, para cada lugar, as áreas de crescimento ou decréscimo dos perímetros urbanos propostos em relação aos existentes. Em relação à proposta de requalificação do solo urbano, o Quadro 1 apresenta as Áreas Urbanizadas, as Áreas cuja Urbanização seja possível Programar e a Estrutura Ecológica.

Através da análise do Quadro 1 verifica-se que, ao nível do município, há um aumento de 296,24 hectares de área em perímetro urbano, correspondente a um aumento de 13,50% em relação ao perímetro urbano em vigor.

O total das áreas dos perímetros urbanos é de 2490,76 ha dos quais 1679,80 ha são de Área Urbanizada, 524,82 ha de Área cuja Urbanização é possível Programar e 286,12 ha de área integrada na Estrutura Ecológica. A área urbanizada corresponde a 67,44% do total e as restantes a 21,07% e 11,49%, respectivamente.

Ao nível das freguesias, a análise do Quadro 1, mostra que 16 freguesias aumentaram o seu perímetro urbano enquanto que 5 diminuíram, a saber:

- As freguesias que tiveram um crescimento do seu perímetro urbano foram: Aldeia das Dez (5,18 ha), Avô (7,88 ha), Ervedal da Beira (10,70 ha), Lagares da Beira (12,30 ha), Lagos da Beira (4,88 ha), Lajeosa (3,20 ha), Lourosa (17,32 ha), Meruje (9,66 ha), Nogueira do Cravo (47,28 ha), Oliveira do Hospital e Bobadela (169,26 ha), Penalva de Alva (0,23 ha), São Paio de Gramaços (15,31 ha), Seixo da Beira (9,85 ha), Travanca de Lagos (4,30 ha) e Vila Franca da Beira (7,39 ha).



- As freguesias que sofreram uma diminuição das áreas dos seus perímetros foram: Alvôco das Várzeas (-1,12 ha), Santa Ovaia (-11,13 ha), São Gião (-0,60 ha), São Sebastião da Feira (9,94 ha) e Vila Pouca da Beira (5,68 ha).

Os aumentos variam de 0,23 ha (correspondente a 0,27%) na freguesia de Penalva de Alva, até 169,26 ha (correspondente a 40,05%) na freguesia de Oliveira do Hospital conjuntamente com a de Bobadela.

As freguesias que tiveram aumentos mais significativos foram as de Oliveira do Hospital e Nogueira do Cravo com 40,05% e 29,36% correspondente a 169,26 ha e 47,28 ha, respectivamente.

Explica-se no primeiro caso pela existência da cidade e pela sua atractividade, bem como pelo critério adoptado de requalificar o seu tecido urbano e integrar os lugares da sua vizinhança com continuidade do perímetro; no caso de Nogueira do Cravo pela importância deste lugar e pela proximidade da cidade e da EN17.

Com um crescimento menos significativo aparecem as freguesias de Penalva de Alva, Lagos da Beira e Travanca de Lagos com, respectivamente, 0,27%, 3,26% e 3,31%, correspondentes a 0,23 ha, 4,88 ha, 4,30 ha.

Analisando as freguesias que decrescem, o maior decréscimo absoluto é de 9,93 ha para São Sebastião da Feira (-23,95%), seguido de Vila Pouca da Beira com 7,39 ha (-10,75%) e Santa Ovaia com 11,13 ha (-9,47%). Os restantes decréscimos praticamente não têm significado.

Fazendo a análise por lugares, verifica-se que 27 sofreram decréscimo do seu perímetro urbano. Em valores relativos os decréscimos variam de -70,04% na Quinta da Costa da freguesia de Nogueira do Cravo (correspondente a -2,64 ha), a -0,35% em Digueifel (correspondente a -0,06 ha).

Estes decréscimos resultam principalmente do citado critério de excluir dos perímetros os terrenos de forte declive ou sobre linhas de água que não são adequados à construção.



Os restantes 44 lugares sofreram aumentos dos seus perímetros urbanos. Estes variam, em valores relativos, de 2,71% em na Felgueira, freguesia do Seixo da Beira (correspondente a 0,33 ha), a 100% em Galvã e Venda do Porco, na freguesia de Lourosa, correspondente, respectivamente, a 4,13 ha e 1,24 ha.

Verifica-se, portanto, que muitos dos lugares mantêm sensivelmente a mesma área em perímetro urbano e a mesma configuração em planta. Por outro lado, verificam-se casos em que houve crescimentos ou decréscimos nas áreas e alterações das manchas dos perímetros.



5.2 – Ao nível dos Aglomerados Urbanos

Tendo em atenção as características do povoamento do concelho e a importância de que se reveste a cidade, este capítulo é constituído por duas partes: a Cidade de Oliveira do Hospital e os Restantes Aglomerados Urbanos

5.2.1 – Cidade de Oliveira do Hospital

A delimitação do Perímetro urbano de Oliveira do Hospital teve em atenção o seu forte crescimento verificado nos últimos 30 anos e na tendência ainda hoje importante de fixar a população oriunda das suas freguesias. Importa, portanto, justificar esta delimitação.

5.2.1.1 - A ‘Grande Oliveira’

A área urbana de Oliveira do Hospital, ou o sistema urbano de Oliveira do Hospital, abrange, para além do espaço urbano contínuo da antiga vila, aglomerados adjacentes que gravitam na sua proximidade e que, ao longo das vias de comunicação, vão constituindo um contínuo urbano, intercalado com espaços intersticiais, que se vai tornando difuso e rarefeito à medida que nos afastamos das estruturas nucleares.

A área urbana assenta essencialmente em três estruturas/‘layers’ ou tipos de desenvolvimento urbano que se lêem na estrutura viária e nas manchas urbanas: a área urbana principal, os aglomerados urbanos menores, que dependem e gravitam em torno desta e um eixo/corredor viário que ‘pendura’ todo o sistema.

A área urbana da antiga vila (‘cidade consolidada’) localiza-se num ponto de encontro de vias de elevada importância e possui uma estrutura rádio concêntrica. Nos vários eixos viários definem-se as aglomerações menores originando globalmente uma estrutura policêntrica (em que há um pólo central e pólos secundários) que assenta, a sul, no eixo urbanizado da EN17. Percepciona-se que as áreas mais urbanizadas e dinâmicas se encontram nos nós de ligação com esta via e que o crescimento se acentuou nos corredores de ligação do centro da estrutura com a estrutura linear originada pela EN17.



Esta estrutura possui determinadas características que a particularizam. Em termos das **acessibilidades e mobilidades** ao nível do subsistema urbano, a estrutura rádio-concêntrica possibilita rápidos acessos dos núcleos envolventes ao centro da cidade através das radiais. Estas são vias distribuidoras secundárias e locais, possuem as características de estrada e é nelas que se vão desenvolvendo processos de urbanização, geralmente de uma forma casuística. As ligações viárias a norte, nascente e poente possuem as características de estrada secundária e nelas predomina o processo de urbanização linear e pouco diversificado, dominando a habitação. Nas ligações a sul, de acesso à EN17, o traçado viário adquire características de via distribuidora principal, proporcionando um crescimento urbano acentuado e com uma grande diversidade de funções.

Em termos de níveis de **centralidade ou polaridade**, verifica-se que há marcadamente uma centralidade no núcleo da 'cidade consolidada' determinado pelas funções direccionais que nele se instalaram (analisado posteriormente) e verifica-se também que os vários lugares possuem factores de polarização, resultando das características singulares de cada um, das actividades que exercem e funções que possuem.

As centralidades e polaridades encontram-se estritamente relacionadas com as funções e os equipamentos de carácter estruturante ou direccional que, seguidamente aos níveis de acessibilidade, são inseparáveis dos processos de crescimento das áreas urbanas, funcionando como *"marcadores do território alargado e como referência de urbanidade"*

Inseridos na 'Grande Oliveira' encontram-se os seguintes processos de polarização:

- O pólo **historicista** e com cargas simbólicas e referencias elevados - o lugar de Bobadela. Bobadela é detentora de uma condição com uma carga simbólica e patrimonial muito forte por se localizar sobre vestígios da presença humana das variadas épocas que atravessaram o território, possuindo um conjunto romano, variados vestígios arqueológicos pré-históricos, um 'centro histórico' com características medievais e um museu. O lugar-monumento adquire uma posição de destaque na definição identidade da 'cidade' e reserva-se à sua função de monumento, de espaço cultural e de identidade dos oliveirenses.
- O **eixo urbano** plurifuncional formado num processo de urbanização 'pendurada' e casuística
- a EN17 e as áreas plurifuncionais gerados na intersecção de eixos com a EN17, que originaram novas polaridades, - S. Paio de Gramaços, Senhor das Almas, Chamusca, Santa Ovaia, Recta da Salinha e Vendas de Galizes;



Por ser um eixo fundamental das dinâmicas urbanas entre os vários subsistemas urbanos, desenvolvem-se ao longo da EN17 processos de urbanização que assentam essencialmente em processos e dinâmicas económicas intensas, predominando funções e actividades empresariais, indústrias variadas, grandes superfícies de comércio, comércio de 'beira de estrada', logística, habitação e serviços. Toda esta panóplia de situações convive com vazios urbanos, espaços intersticiais, manchas florestais e áreas agrícolas.

A intersecção de eixos distribuidores com esta via, onde há mais acessibilidade, foram definindo pontos onde se geraram dinâmicas que despoletaram a fixação urbana e conduziram a novas centralidades. Esta estrutura de corredor e nós cria o espaço relacional, facilita e impulsiona a dispersão aparentemente aleatória dos seus aglomerados urbanos.

A estrada passa a ter a função de rua nesses espaços sem, no entanto, possuir os equipamentos que a caracterizam, verificando-se a ausência de passeios, de tratamento do espaço público, falta de estacionamento. Surge a necessidade de implementar processos de abrandamento de velocidade, já que diferentes tipos de tráfego, rápido e local, passam a partilhar o mesmo espaço. A estrada/rua perde a sua capacidade de via de acessibilidade rápida mas também não possui as características de rua urbana.

- Os pólos **industriais**, sendo um definido em Plano de Pormenor na área a nascente da cidade – Loteamento Industrial e o outro em S. Paio de Gramaços.

O Loteamento Industrial surge da necessidade sentida pelo poder local de organizar os processos de crescimento industrial e de promover uma área específica às actividades industriais, incentivando a fixação de novas empresas e, consequentemente, dinamizando a região pelo aumento do emprego. Localiza-se nos limites do aglomerado urbano e possui acesso à EN17. O segundo pólo surge da localização de uma empresa fabril de partículas de madeira de elevadas dimensões, pertencente ao grupo SONAE, localizada na EN17, a sudeste de S. Paio de Gramaços. O surgimento desta indústria despoletou um rápido processo de implementação de novas indústrias e actividades económicas nos seus limites próximos, formando assim uma espécie de núcleo de actividades empresariais.

Os pólos **habitacionais**, que se caracterizam fundamentalmente por um processo rápido de crescimento do seu parque, devido aos preços praticados serem mais atractivos que na área urbana central e pela facilidade de deslocação. O processo de urbanização é efectuado por processos de densificação da malha urbana, crescimento ao longo das vias, de processos de loteamentos, predominando a habitação unifamiliar e, por imperativos de PDM, apenas



habitação colectiva até 3 pisos. São fundamentalmente os lugares de Nogueira do Cravo, Bobadela e Gavinhos.

Paralelamente aos espaços urbanizados, a 'grande Oliveira' abrange também áreas florestais e áreas rurais destinadas ao pastoreio e agricultura, com maior ou menor dimensão, das quais muitas se encontram integradas em REN e em RAN coexistindo com os espaços urbanos.

Esta relação entre o rural e o urbano resulta, em alguns casos, da impossibilidade de urbanização pelo facto das áreas se encontrarem classificadas como REN ou RAN. Outras vezes há uma relação de equilíbrio e simbiose entre estes dois espaços distintos através da continuidade dos hábitos rurais que mantêm práticas agrícolas vivas, de áreas florestadas que constituem uma espécie de pulmão verde, prados de pastagem, de parques urbanos destinados ao lazer e práticas desportivas, espaços que se mantêm pelas suas qualidades naturais e paisagísticas, etc. As estruturas agrícolas e ecológicas ainda são encaradas como uma condicionante ao crescimento das áreas urbanas, verificando-se que muitas das áreas classificadas se encontram votadas ao abandono porque não possuem aptidões agrícolas ou porque as práticas agrícolas caíram em desuso ou já não justificam os gastos.

5.2.1.2 - A 'cidade consolidada'

A cidade é constituída por um núcleo urbano tradicional, o **centro histórico**, com elevado peso histórico e patrimonial, dotado de uma carga referencial forte e possuidor de uma diversidade funcional elevada. Aí localizam-se algumas das funções urbanas de carácter direccionado e de referência da cidade, como é o caso da Câmara Municipal, Tribunal, Finanças (pertencentes à 'esfera político-administrativa'), Museu da Cidade, Biblioteca e outros serviços e equipamentos de elevada importância, mantendo-se também fortemente implementado o comércio local nas vias com maior acessibilidade.

Em contiguidade desenvolve-se uma área/**núcleo urbano consolidado** sendo este o espaço dotado da 'condição central' por excelência. Este espaço, contrariamente ao 'centro histórico' acima referido, é dotado de melhores acessibilidades e melhores condições para a implementação de actividades direccionais. Nele e nos seus limites localizam-se grande parte das funções de carácter direccionado existentes na 'Grande Oliveira'. 'esfera económica': comércio local e serviços especializados dirigidos ao consumo final (clínicas, gabinetes, consultórios, bancos, seguradoras, etc.); 'esfera político-administrativa': GNR, Bombeiros, etc; 'esfera dos serviços e equipamentos de uso colectivo': Jardins Infantis, Escolas do 1º, 2º, 3º



Ciclos, Secundária, Profissional e Especial, Ensino Superior Politécnico, Hospital, Centro de Saúde, Correios, etc.; 'esfera cultural': equipamentos culturais e desportivos (Casa da Cultura, Piscinas Municipais, Pavilhão desportivo, Parques Verdes e Desportivos, etc.).

Neste casco consolidado e nas proximidades das principais vias de acesso e nós localizam-se alguns complexos industriais que advêm dos processos de industrialização difusa baseada nas rápidas acessibilidades, agora inseridas na área urbana. Encontram-se também nesses limites alguns dos equipamentos construídos ao longo destes últimos 30 anos, como é o caso do complexo escolar de maior dimensão, o Centro de Saúde e uma 'grande superfície comercial'.

Ao contrário dos processos recentes, tanto no centro histórico como no núcleo consolidado a malha desenvolveu-se ao longo do tempo, conciliando e hierarquizando o sistema viário secundário e local num todo contínuo. O mesmo processo sucedeu com a formação dos espaços públicos (estes identificáveis com a malha urbana e com a sua hierarquia funcional) sendo de ressaltar que a sua qualidade é superior aos restantes.

O edificado é constituído por um conjunto sólido e compacto no centro histórico, enquanto que na área consolidada se verifica um processo de construção mais recente, através de edifícios em altura (até 6 pisos) com habitação colectiva e espaços comerciais no rés do chão e habitação unifamiliar, coexistindo com algumas edificações decorrentes de várias épocas de construção. Aqui encontram-se características que atribuem ao espaço urbano uma 'identidade urbana'.

Envolvendo a área consolidada verificam-se fenómenos e processos de urbanização recente da cidade que se intensificam a partir das décadas de 60/70, gerando novas morfologias e tecidos urbanos, identificando-se os seguintes processos de urbanização.

1) Densificação das estruturas urbanas existentes, verificando-se a consolidação do núcleo central da cidade e crescimento dos núcleos rurais em continuidade com o crescimento natural. Este tipo de crescimento segue, de um modo geral, as lógicas de crescimento existentes, num processo de continuidade e aproveitamento da malha existente. Quando necessário, realizam-se processos de infraestruturação e qualificação desta, e/ou multiplicações da mesma estrutura urbana.

Neste processo encontram-se problemas relacionados com a relação entre a malha rural e a nova malha urbana. A abertura de novas vias regulares e dimensionadas contrasta com a irregularidade e sinuosidade da malha rural surgindo problemas de relacionamento nos pontos



de contacto, ou até de atravessamento desses núcleos, já que, muitas vezes, não se realizam vias alternativas de atravessamento, dificultando a mobilidade e acessibilidade automóvel nesses pequenos aglomerados. Sucodem-se situações em que se efectua o alargamento da via, infra estruturação e pavimentação mas que, nos pontos de passagem nesses núcleos a via adquire novamente o seu carácter rural, estreito e sinuoso.

Um dos exemplos em que se verifica um processo de crescimento através da densificação ou consolidação do povoamento existente, para além de algumas áreas em Oliveira do Hospital, é Nogueira do Cravo. Partindo de um núcleo central linear consolidado, multiplicou-se a malha criando uma repetição da mesma, formando uma nova frente urbana e permitindo um crescimento contínuo.

2) Acentuado assentamento urbano nos eixos preferenciais e nós, principalmente na EN17 e nas vias de ligação da cidade à EN17, originando '**estruturas penduradas**'. Nestes eixos coexistem processos de urbanização derivados de loteamentos que penduram a sua acessibilidade nessa via. Desenvolve-se, portanto, uma ocupação linear em que existe uma conexão directa dos edifícios com a estrutura viária principal, originando, deste modo, dinâmicas económicas mais intensas, proporcionando-se a convivência entre edifícios de habitação, restauração, comércio, serviços, indústria, edifícios-montra, etc.

Inicialmente, o edifício implantava-se praticamente à face da estrada. Numa fase posterior, devido a imperativos legais e de funcionalidade, os edifícios recuaram permitindo, deste modo, um fácil acesso, estacionamento de apoio e uma visualização mais ampla do mesmo.

3) Nos processos de loteamentos através de grandes operações do imobiliário, verificaram-se frequentemente três situações: o crescimento contínuo em conformidade com as pré-existências consolidando a estrutura urbana; uma ruptura com as pré-existências, principalmente com as tipologias e a hierarquização dos traçados e a formação de 'ilhas' penduradas ao longo dos eixos de saída em sistemas de 'cul de sac'.

A implantação das construções e a sua tipologia é definida através do aproveitamento ao máximo do terreno, dos índices definidos em PDM e os espaços públicos resultam das áreas sobranes ou com menor aptidão para construção da área a lotear.

Os loteamentos em continuidade com a malha urbana existente surgem essencialmente no casco da área consolidada da cidade e nas principais vias estruturadoras. Este é o processo de crescimento urbano mais significativo.



4) Do **crescimento linear**, em processo de colmatção, ao longo das vias secundárias e locais que se encontram infraestruturadas vai-se passando para um **crescimento rarefeito** à medida que nos afastamos do núcleo central.

Este processo de crescimento linear acontece fundamentalmente nas áreas mais ruralizadas e, dado que muitos dos aglomerados são eminentemente rurais e ainda existem muitas práticas rurais nas populações, os processos de crescimento urbano fazem-se de acordo com essas práticas. De um modo geral, as dimensões das parcelas são grandes, proporcionando a construção da habitação e a possibilidade de exercer as práticas agrícolas para consumo familiar no mesmo local.

5.2.1.3 - A delimitação

O objectivo fundamental da delimitação do perímetro urbano da cidade consolidada foi o de cerzir os tecidos urbanos existentes e requalificar a 'cidade central'. Assim, foi proposto um prolongamento significativo do espaço industrial, o aumento das áreas afectas à estrutura ecológica destinadas à criação de áreas verdes e de recreio e lazer, o aumento das áreas cuja urbanização seja possível programar e a reorganização das áreas urbanizadas. Esta área urbana, por ser a cidade, por se encontrar em crescimento demográfico, por ter previsto alguns equipamentos colectivos de destaque, como a ESTOH e uma área destinada a equipamentos desportivos, sofreu um aumento significativo do seu perímetro urbano. O perímetro urbano teve um aumento da ordem dos 40%, dos quais 21% integrados na Estrutura Ecológica Urbana.



5.2.2 - Restantes Aglomerados Urbanos

Freguesia de ALDEIA DAS DEZ

Área Predominantemente Rural, ligada às práticas agrícolas, os lugares localizam-se na meia encosta, nas proximidades de zonas agrícolas e linhas de água. Predomina o xisto. A sua morfologia urbana assenta numa base de estrutura de povoamento nuclear, concentrada e identificável e um processo de crescimento recente pouco acentuado. O crescimento urbano das últimas décadas dos seus lugares é concentrado, em continuidade com o núcleo de formação primária dada a existência de vastas áreas em REN na sua envolvente, no entanto, quando possível, é efectuado ao longo das vias de acesso, tendendo à expansão linear do perímetro.

Aldeia das Dez – Possui um centro histórico identificável e uma ‘coroa’ envolvente dos processos de urbanização mais recente, nomeadamente ao longo da via que atravessa o lugar. Não possui terrenos livres para construção devido aos declives acentuados e o centro histórico encontra-se em abandono. Pretendeu-se criar áreas de expansão a norte e a nascente e consolidar o perímetro existente, nomeadamente no processo de renovação do centro histórico de modo a possibilitar a fixação dos residentes. Foi delimitada uma área turística existente, a Quinta da Geia, por ser um equipamento turístico de relevo na região.

Avelar, Casal Cimeiro / Goulinho, Chão Sobral, Cimo da Ribeira, Gramaça — Pequenos aglomerados consolidados cuja intenção é de manter o mais possível as suas características, pelo que não se aumentaram significativamente os perímetros urbanos, apenas se rectificaram os espaços nos quais não é de todo possível a edificação.

Vale de Maceira – Este lugar teve um aumento da área do seu perímetro urbano de 25%. Deve-se ao facto de ali se localizar uma área de forte interesse cultural, turístico e com uma qualidade natural elevada que se pretende preservar, o Santuário de N. Sr.^a das Preces. Pela análise das Plantas anexas e do Quadro 2, verifica-se que este aumento é significativo na área destinada à Estrutura Ecológica Urbana.

Aldeia do Colcorinho – Este espaço encontrava-se assinalado como Espaço de Recreio e Lazer no plano em vigor. A proposta de delimitação tem como objectivo criar um espaço cuja



urbanização seja possível programar, inserido nos critérios dos espaços de aptidão turística e cultural e, deste modo, salvaguardar uma aldeia típica abandonada. Pretende-se criar uma Área de Aptidão turística, Sujeita a UOPG.

Freguesia de ALVÔCO DAS VÁRZEAS

Alvão das Várzeas - Área Predominantemente Rural, ligada às práticas agrícolas. O lugar localiza-se no vale, nas proximidades de zonas agrícolas e Ribeira de Alvôco. Predomina o xisto. A sua morfologia urbana assenta numa base de estrutura de povoamento nuclear, concentrada e identificável e um processo de crescimento recente pouco acentuado ao longo da via. Este é feito em continuidade com o núcleo de formação primária ao longo da via de acesso, tendendo à expansão linear do perímetro.

Parente – Este perímetro diminuiu 45,70% porque grande parte dos terrenos se localizam em áreas de acentuado declive e sobre linhas de água, sendo impossível a edificação.

Freguesia de AVÔ

Avô - Área Predominantemente Rural, ligada às práticas agrícolas. O lugar localiza-se no vale, nas proximidades de zonas agrícolas e é atravessado pelo Rio Alva. A sua morfologia urbana assenta numa base de estrutura de povoamento nuclear, concentrada e identificável e um processo de crescimento recente ao longo das vias que o atravessam. O crescimento é feito em continuidade com o núcleo de formação primária ao longo das vias de acesso, tendendo à expansão linear do perímetro. Foram criadas duas áreas urbanizáveis dado que o perímetro existente se encontrava consolidado. Possui equipamentos colectivos variados, áreas verdes e áreas de recreio e lazer.

Freguesia da BOBADELA

Bobadela - Área Medianamente Urbana, localiza-se nas proximidades da cidade de Oliveira do Hospital. A sua morfologia urbana assenta numa base de estrutura de povoamento nuclear, com características patrimoniais e culturais assinaláveis, e num processo de crescimento recente. Este é feito em continuidade com o núcleo de formação primária ao longo das vias de acesso, tendendo à expansão linear do perímetro. Dada a proximidade com a cidade, foram



criadas áreas urbanizáveis e uma área desportiva, sujeita a UOPG, proporcionando a ligação física entre o seu perímetro e o da cidade.

Quinta das Tapadas e Casal de S. João – Foram delimitados perímetros urbanos nestes lugares porque se encontram infraestruturados e constituem pequenos núcleos urbanos. A Quinta das Tapadas encontra-se nas proximidades do perímetro urbano da cidade, pelo que foi integrado neste.

Freguesia de ERVEDAL DA BEIRA

Área Predominantemente Rural, ligada às práticas agrícolas. Os lugares localizam-se no planalto a norte do município. Predomina o granito. A sua morfologia urbana assenta numa base de estrutura de povoamento menos concentrada que no sul do município. Possui um pequeno núcleo antigo concentrado e uma envolvente na qual as parcelas e os edifícios adquirem maiores dimensões. O crescimento urbano das últimas décadas é disperso, fazendo-se ao longo das vias de acesso e tendendo à progressiva colmatção do tecido urbano já existente. As parcelas cadastrais são de grandes e médias dimensões e verifica-se a existência de áreas livres para a edificação (nota-se que há poucos processos no âmbito do Processo de Audição Prévia) pelo que não se pretendeu aumentar significativamente os perímetros, mas sim rectificar as profundidades das parcelas e requalificar o solo urbano.

Ervedal da Beira – Sede de Freguesia, possui a EBI 123 da Cordinha e outros equipamentos significativos. Pretendeu-se a regularização do perímetro existente, redefinindo a profundidade das parcelas e um pequeno aumento do espaço industrial já existente no aglomerado. Pretendeu-se ‘forçar’ a consolidação das áreas em colmatção não aumentando o perímetro urbano.

Área de actividades Empresariais e Industriais em Ervedal da Beira – Aumentou-se a área do espaço industrial existente dada a tendência para a implantação de indústrias de carácter endógeno nesta área.

Fiais da Beira e Póvoa de S. Cosme – Procurou-se regularizar as profundidades das parcelas, favorecer a consolidação das áreas em processo de colmatção e definir perímetro



em áreas em consolidação. É de salientar a existência das Palheiras de Fiais da Beira, elemento de elevado valor cultural e patrimonial a preservar.

Vieiro e Vale do Ferro - Estes espaços encontravam-se assinalados como áreas de recreio e lazer no plano em vigor. A proposta de delimitação tem como objectivo criar duas áreas cuja urbanização seja possível programar, inseridas nos critérios dos espaços de carácter turístico e de valor cultural e, do mesmo modo, salvaguardar as características destas aldeias.

Freguesia de LAGARES DA BEIRA

Lagares da Beira - Área Medianamente Urbana, com a localização geográfica e processo de formação da morfologia urbana idêntica à freguesia de Ervedal da Beira. Salienta-se a sua proximidade com a cidade de Oliveira do Hospital, a existência da EBI 123 de Lagares da Beira, vários equipamentos de conforto social, um centro histórico com elevado valor patrimonial e tendência para o desenvolvimento económico. Pretendeu-se dotar este lugar de áreas de expansão urbana e, também, possibilitar a consolidação do tecido urbano existente.

Quinta da Adarnela e Quinta de S. Miguel - Pequenos lugares cuja delimitação do perímetro procura, sobretudo, o controle da edificação dispersa.

Freguesia de LAGOS DA BEIRA

Área Medianamente Urbana. Os lugares localizam-se na proximidade da sede do município e ao longo da EN17 (Chamusca da Beira e Póvoa das Quartas). Predomina o granito. A sua morfologia urbana assenta numa base de estrutura de povoamento disperso. Possui um pequeno núcleo antigo e uma envolvente que se desenvolveu ao longo das vias nas quais as parcelas e os edifícios adquirem maiores dimensões. O crescimento urbano das últimas décadas é disperso, fazendo-se ao longo das vias de acesso e tendendo à progressiva colmatação do tecido urbano já existente. As parcelas cadastrais são de pequenas e médias dimensões e verifica-se a existência de áreas livres para a edificação pelo que não se pretendeu aumentar significativamente os perímetros, mas sim rectificar as profundidades das parcelas e requalificar o solo urbano.



Lagos da Beira – Caracteriza-se fundamentalmente por um crescimento recente linear e pela existência de uma área agrícola com regadios que atravessa o lugar, conferindo-lhe um carácter singular, daí a redução do perímetro. Procurou-se preservar estas áreas e regularizar as profundidades das parcelas. Manteve-se a área urbanizável já existente no PDM em vigor.

Chamusca da Beira e Póvoa das Quartas – Estes lugares, por se encontrarem nas proximidades da cidade e da EN17, possuem algum dinamismo, o que leva a ter áreas urbanizadas fora dos perímetros urbanos em vigor. Pretendeu-se, nestes casos, inserir na proposta de perímetro essas mesmas áreas, aproveitando as infraestruturas existentes, e evitar a construção dispersa. Justifica-se também pelo aumento da área de protecção da Estalagem de Santa Bárbara como Estrutura Ecológica na Póvoa da Quartas e a existência do Vale dos Sonhos (área de aptidão turística) em Chamusca da Beira.

Freguesia da LAJEOSA

Lajeosa - Área Medianamente Urbana. Localiza-se na proximidade da sede do município. A sua morfologia urbana assenta numa base de estrutura de povoamento disperso, no qual se verifica a existência de pequenos aglomerados, quintas, relativamente afastados do lugar central, mas que usufruem de relações de interdependência. Possui um pequeno núcleo antigo, consolidado e delimitado e uma envolvente que se desenvolveu ao longo das vias e na qual as parcelas e os edifícios adquirem maiores dimensões. O crescimento urbano das últimas décadas é disperso, fazendo-se ao longo das vias de acesso e tendendo à progressiva colmatção do tecido urbano já existente. As parcelas cadastrais são de pequenas e médias dimensões e verifica-se a existência de áreas livres para a edificação pelo que não se pretendeu aumentar significativamente os perímetros, mas sim rectificar as profundidades das parcelas e requalificar o solo urbano.

Quinta do Poeiro e Quinta da Regada - Pequenos lugares cuja delimitação do perímetro procura, sobretudo, o controle da edificação dispersa.

Freguesia de LOUROS

Área Predominantemente Rural, ligada às práticas agrícolas. A sua morfologia urbana assenta numa base de estrutura de povoamento disperso. Alguns lugares possuem um pequeno núcleo antigo enquanto outros têm formação linear e dispersa. O crescimento urbano das últimas



décadas fez-se ao longo das vias de acesso de uma forma linear e dispersa. As parcelas cadastrais são de pequenas dimensões. Dado o seu isolamento geográfico não há fortes pressões construtivas, pelo que não se pretendeu aumentar significativamente os perímetros, mas sim rectificar as profundidades das parcelas e redefinir áreas com potencial para a edificação.

Lourosa e Venda da Esperança – Sendo a sede de freguesia, é o lugar de maiores dimensões. Possui um centro histórico de elevado valor patrimonial devido à existência da Igreja Paroquial de Lourosa, exemplar único nacional de arquitectura moçárabe. Procurou-se regularizar as profundidades das parcelas e colocar em perímetro urbano áreas já edificadas e infraestruturadas.

Quinta do Seixal, Pombal e Campo – Estes lugres são pequenos núcleos dispersos. A delimitação do perímetro procura, sobretudo, o controle da edificação dispersa.

Cabeçadas, Quintas da Meda e Pinheirinho – Lugares de povoamento disperso. Procurou-se regularizar os perímetros urbanos, introduzindo áreas com potencial de edificação e que se encontram em processo de colmatção e retirando áreas em que não é possível construir.

Casal do Abade – Este lugar apresentou um aumento do perímetro urbano devido à existência de arruamentos em processo de colmatção correctamente integrados e, também, por haver pouca área urbana disponível.

Venda do Porco e Galvã – Estes espaços foram criados dado que existem e se encontram infraestruturados, com acessibilidade à EN17 e, também, para controlar o seu crescimento disperso.

Freguesia de MERUJE

Meruje e Nogueirinha - Área Medianamente Urbana. A sua morfologia urbana assenta numa base de estrutura de povoamento disperso no qual existe um pequeno núcleo antigo, consolidado e uma envolvente que se desenvolveu ao longo das vias e na qual as parcelas e os edifícios adquirem maiores dimensões. O crescimento urbano das últimas décadas é



disperso, fazendo-se ao longo das vias de acesso e tendendo à progressiva colmatção do tecido urbano já existente. As parcelas cadastrais são de pequenas e médias dimensões e verifica-se a existência de áreas livres para a edificação pelo que não se pretendeu aumentar significativamente os perímetros, mas sim rectificar as profundidades das parcelas e requalificar o solo urbano. Caracteriza-se fundamentalmente pela existência de uma área agrícola com regadios. Procurou preservar-se estas áreas e regularizar as profundidades das parcelas. Manteve-se a área urbanizável já existente no PDM em vigor em Meruje.

ZI de Meruje – Proposta de criação de um espaço industrial para dinamizar as actividades económicas aproveitando a existência no local de uma indústria.

Freguesia de NOGUEIRA DO CRAVO

Área Predominantemente Urbana. A sua morfologia urbana assenta numa base de estrutura de povoamento disperso no qual existe um pequeno núcleo antigo, consolidado e uma envolvente que se desenvolveu ao longo das vias e na qual as parcelas e os edifícios adquirem maiores dimensões. O crescimento urbano das últimas décadas é disperso, fazendo-se ao longo das vias de acesso e tendendo à progressiva colmatção do tecido urbano já existente. As parcelas cadastrais são de pequenas e médias dimensões. Esta freguesia contempla lugares com forte desenvolvimento económico e urbano e lugares com pouca dinâmica e relativamente isolados. Nestes lugares, não se pretendeu aumentar significativamente os perímetros, mas sim rectificar as profundidades das parcelas e requalificar o solo urbano. Nos lugares com forte dinâmica procurou-se encontrar novas áreas para urbanizar e introduzir em perímetro urbano áreas já edificadas em processo de colmatção.

Nogueira do Cravo, Senhor das Almas e Recta da Salinha – O perímetro urbano de Nogueira do Cravo contempla também os lugares de Senhor das Almas e a Recta da Salinha. O aumento da área urbana deve-se à proximidade com a Cidade e a EN17. Estes factores levaram a um crescimento urbano mais intenso (este é um lugar em que se tem verificado o maior número de licenças emitidas depois da cidade de Oliveira do Hospital). A procura de fixação da população nos lugares próximos da cidade e a uma boa acessibilidade leva a que este lugar se apresente como um dos lugares em que a proposta de aumento do perímetro urbano deverá ser significativa.



ZI de Nogueira do Cravo - Proposta de criação de um espaço industrial com acessibilidade à EN17 e a Nogueira do Cravo.

Aldeia de Nogueira – Este lugar encontra-se integrado no perímetro da cidade.

Vilela e Alfangela –Procurou-se regularizar os perímetros urbanos, introduzindo áreas com potencial de edificação e que se encontram em processo de colmatção e retirando áreas em que não é possível construir.

Galizes e Vendas de Galizes – Estes lugares desenvolveram-se nas proximidades e ao longo da EN17, usufruindo desta localização para desenvolver um crescimento urbano rápido nos últimos anos. Vendas de Galizes possui também uma vasta área de usos mistos, na qual ‘convivem’ a habitação, comércio, serviços e indústrias. Dada a sua dinâmica, definiu-se uma área empresarial em local adequado para o efeito.

Vale D. Clara e Quinta da Costa – Pequenos núcleos urbanos com pouca dinâmica. A delimitação do perímetro procura, sobretudo, o controle da edificação dispersa.

Quinta da Fontanheira - Este espaço foi delimitado dado que existe, encontra-se infraestruturado, possui boas acessibilidades a Nogueira do Cravo e Galizes e dois equipamentos colectivos, um Equipamento Desportivo - campo de futebol de Galizes e um Equipamento de Solidariedade e Segurança Social, a Santa Casa de Misericórdia de Galizes “Complexo casa São João de Deus”. Simultaneamente pretende-se controlar o crescimento disperso e casuístico de que é sujeito actualmente.

Quinta de Gramundes - Este espaço foi delimitado dado que existe, encontra-se infraestruturado, e possui boas acessibilidades a Nogueira do Cravo, Galizes e Vilela. Simultaneamente pretende-se controlar o seu crescimento disperso e casuístico.



Freguesia de PENALVA DE ALVA

Área Medianamente Urbana, devido à relativa proximidade da sede de freguesia com a cidade de Oliveira do Hospital. Os lugares localizam-se no vale do Rio Alva, nas proximidades de zonas agrícolas. A sua morfologia urbana assenta numa base de estrutura de povoamento nuclear, concentrada e identificável. O crescimento urbano das últimas décadas é concentrado, em continuidade com o núcleo de formação primária dada a existência de vastas áreas em REN na sua envolvente. No entanto, quando possível, é efectuado ao longo das vias de acesso, tendendo à expansão linear do perímetro. Estes lugares possuem características singulares pela sua paisagem natural, a existência de parque merendeiros, de recreio e lazer e praias fluviais.

Penalva de Alva – Aglomerado praticamente consolidado e com dificuldade de encontrar espaços adequados para a edificação devido aos declives acentuados e vastas áreas em REN que envolvem o lugar. Procurou-se colocar em perímetro as áreas em processo de colmatção e regularizar as profundidades das parcelas.

Caldas de São Paulo – Local com potencial para o desenvolvimento turístico pela existência das Termas de São Paulo, hoje desactivadas. No entanto, possui uma vasta área verde de recreio e lazer a preservar ao longo do Rio Alva. Procurou-se, fundamentalmente, regularizar as profundidades das parcelas e colocar em perímetro urbano áreas já edificadas e infraestruturadas.

Santo António do Alva - Procurou-se, fundamentalmente, regularizar as profundidades das parcelas e colocar em perímetro urbano áreas já edificadas e infraestruturadas. Há dificuldade em encontrar espaços adequados para a edificação devido aos declives acentuados e vastas áreas em REN que envolvem o lugar.

Merujais – Este lugar teve uma pequena redução de perímetro porque foram rectificadas as profundidades dos lotes.

Carvalha, Moita e Formarigo - Os perímetros urbanos existentes encontram-se ocupados e a redefinição da profundidade dos lotes levou à necessidade de compensar as áreas, permitindo também o processo de colmatção já existente nos arruamentos. Nestes lugares os perímetros



tiveram um pequeno aumento dado que os perímetros existentes se encontravam consolidados, por outro lado, pretendeu-se controlar a edificação dispersa que se verifica.

Quintas de S. Pedro – Dada a dificuldade de expansão do perímetro urbano de Penalva de Alva devido aos acentuados declives, procedeu-se à redefinição e alargamento do perímetro urbano das Quintas de S. Pedro, aproveitando os arruamentos infraestruturados e em processo de colmatção. Deste modo procede-se simultaneamente ao controle do crescimento disperso e casuístico que ali se realiza.

Freguesia de SANTA OVAIA

Santa Ovaia – Área Medianamente Urbana. Esta freguesia encontra-se ‘ancorada’ na EN17 e usufruiu desta proximidade com a via para desenvolver um crescimento urbano rápido nos últimos anos. Muitas das suas áreas urbanizáveis encontram-se loteadas e em processo de consolidação. Foi retirada do perímetro uma área sem acessibilidade, com um declive acentuado e com linha de água e inseriram-se em perímetro áreas em processo de colmatção.

Freguesia de SÃO GIÃO

Área Predominantemente Rural. Freguesia localizada a sul do município, a meia encosta. Possui lugares muito isolados e de difícil acesso. A morfologia urbana assenta numa base de estrutura de povoamento nuclear, concentrada e identificável. O crescimento urbano das últimas décadas é concentrado, em continuidade com o núcleo de formação primária dada a existência de vastas áreas em REN na sua envolvente. No entanto, quando possível, é efectuado ao longo das vias de acesso, tendendo à expansão linear do perímetro. Estes lugares possuem características singulares pela sua paisagem natural.

São Gião – Este lugar possui características singulares, o seu centro histórico é rico em exemplos de arquitectura tradicional. A zona poente caracteriza-se pelo crescimento mais recente em processo de consolidação. Pretendeu-se regularizar os perímetros urbanos, retirando áreas sem acessibilidade, com fortes declives e sobre linhas de água, transferindo-as para áreas edificáveis, com acessibilidade e em processo de colmatção. Criou-se, também, uma área de actividades empresariais de modo a fomentar a fixação de pequenas actividades industriais e empresarias de base endógena nesta região.



Alentejo, Covão e Parceiro – O isolamento caracteriza estes lugares. São pequenos conjuntos edificados nas encostas, em áreas com fortes declives e sem tendência para um crescimento urbano significativo. Pretendeu-se a dotar estes lugares de áreas urbanas nas quais a edificação fosse possível, deste modo, foram retiradas áreas dos perímetros em que era impossível a edificação, por se encontrarem sobre linhas de água ou zonas de grande declive e sem acessos.

Rio de Mel – Pretendeu-se regularizar o perímetro urbano, retirando áreas sem acesso e com fortes declives. Foram inseridas em perímetro urbano áreas com possibilidade de edificação e foi criada uma área verde urbana, sobre a linha de água e zonas verdes envolventes que atravessa o lugar.

Freguesia de SÃO PAIO DE GRAMAÇOS

São Paio de Gramaços e Catraia de S. Paio – Área Predominantemente Urbana. Este lugar desenvolveu-se fundamentalmente ao longo da EN17 e possui uma forte dinâmica pela sua proximidade com a cidade. O crescimento urbano foi recente, destacando-se a existência de grandes loteamentos em espaços urbanizáveis. Possui também uma vasta área de usos mistos, na qual ‘convivem’ a habitação, comércio, serviços e indústrias. Dada a sua dinâmica empresarial, definiram-se áreas empresariais em locais adequados para o efeito. O lugar encontra-se em processo de colmatção, tendo ainda livres áreas para urbanizar, pelo que o perímetro urbano teve um aumento pouco significativo.

Freguesia de SÃO SEBASTIÃO DA FEIRA

S. Sebastião da Feira - Área Predominantemente Rural. Localiza-se no vale do Rio Alva, nas proximidades de zonas agrícolas. A sua morfologia urbana assenta numa base de estrutura de povoamento nuclear, concentrada e identificável. O crescimento urbano das últimas décadas é concentrado, em continuidade com o núcleo de formação primária dada a existência de vastas áreas em REN na sua envolvente. No entanto, quando possível, é efectuado ao longo das vias de acesso, tendendo à expansão linear do perímetro. Este lugar possui características singulares pela sua paisagem natural, a existência de parque merendeiro, de recreio e lazer e praia fluvial. O perímetro reduziu substancialmente porque se encontrava delimitado sobre áreas nas quais é impossível a edificação.



Ponte das Três Entradas – Parte do perímetro urbano existente foi retirado porque se localizava em áreas de acentuado declive e sobre os rios Alva e Alvôco. Por outro lado, foi decidida a expansão do perímetro e criação de novas áreas urbanizáveis tendo em atenção a existência da EB 1,2,3 do Vale do Alva, a importância paisagística do lugar e a sua localização estratégica no sul do município.

Freguesia do SEIXO DA BEIRA

Área Predominantemente Rural, com a localização geográfica e processo de formação da morfologia urbana idêntica à freguesia de Ervedal da Beira. Salienta-se um maior afastamento à cidade de Oliveira do Hospital, em relação à de Ervedal da Beira, um centro histórico com valores patrimoniais a proteger e tendência para crescimento disperso. Pretendeu-se dotar este lugar de áreas de expansão urbana e, também, possibilitar a consolidação do tecido urbano existente. As parcelas cadastrais são de grandes e médias dimensões e verifica-se a existência de áreas livres para a edificação (nota-se que há poucos processos no âmbito do Processo de Audição Prévia) pelo que não se pretendeu aumentar os perímetros, mas sim rectificar as profundidades das parcelas e requalificar o solo urbano.

Seixo da Beira / Póvoa - Não foi aumentando significativamente o seu perímetro, mas sim rectificadas as profundidades dos lotes procurando-se, fundamentalmente, a consolidação do espaço urbano que se encontra em colmatação. Criou-se uma pequena área urbanizável a nascente, consequência da nova acessibilidade, manteve-se a área urbanizável a poente e delimitou-se um pequeno perímetro, contíguo à Póvoa da Barbeira, de modo a controlar a edificação dispersa.

Aldeia Formosa – Aglomerado constituinte do sistema urbano Aldeia Formosa / Vila Franca da Beira. Ver freguesia de Vila Franca da Beira.

Felgueira Velha – Lugar mais a norte no município. O seu crescimento deu-se ao longo da via principal de acesso. Não se pretendeu aumentar o perímetro mas sim rectificar as profundidades dos lotes e compensar em áreas nas quais é possível edificar.

Pedras Ruivas e Vale Torto – Estes lugares são pequenos aglomerados que se encontram relativamente isolados. Os seus perímetros reduziram ligeiramente (ver Quadro 2 em anexo)



dado que foram retiradas áreas nas quais não era possível a edificação, nomeadamente em Vale Torto, (pois localizava-se sobre uma linha de água). Por outro lado, redefiniu-se o perímetro em áreas nas quais era possível a edificação.

Seixas – Foi aumentada a profundidade dos lotes em algumas áreas tendo em conta as características do lugar. Procedeu-se à ampliação do perímetro em alguns arruamentos devido à existência de infraestruturas e ao processo de colmatção já iniciado. Foi também delimitado o centro histórico dada a riqueza do lugar em arquitectura vernacular. O crescimento natural do lugar tem sido feito ao longo das vias de acesso e nas áreas mais planas.

Sobreda – O perímetro urbano existente já se encontrava preenchido. Rectificação da profundidade dos lotes, reduzindo-a em algumas áreas e ampliação do perímetro urbano ao longo de arruamentos em que os processos de infraestruturização e de colmatção e consolidação do espaço urbano se verificam.

Freguesia de TRAVANCA DE LAGOS

Área Predominantemente Rural. Localiza-se na proximidade da sede do município. A sua morfologia urbana assenta numa base de estrutura de povoamento menos concentrado que no sul do município. Travanca de Lagos possui um centro histórico consolidado e delimitado, com elementos de arquitectura vernacular a preservar e uma envolvente que se desenvolveu ao longo das vias e na qual as parcelas e os edifícios adquirem maiores dimensões. O crescimento urbano das últimas décadas é disperso, fazendo-se ao longo das vias de acesso e tendendo à progressiva colmatção do tecido urbano já existente. As parcelas cadastrais são de pequenas, médias e grandes dimensões e verifica-se a existência de áreas livres para a edificação pelo que não se pretendeu aumentar significativamente os perímetros, mas sim rectificar as profundidades das parcelas e requalificar o solo urbano.

Travanca de Lagos – O perímetro urbano deste lugar encontra-se em processo de consolidação. Pretendeu-se regularizar o perímetro urbano, procurando inserir áreas em processo de colmatção que se encontravam fora do perímetro e regularizar as profundidades das parcelas nas quais era impossível a edificação. Criou-se o perímetro do Tijelinho e Quinta da Sardanela de modo a compensar a ausência de espaços urbanos em Travanca de Lagos.



Andorinha e Negrelos - Lugares cujo crescimento urbano é disperso e os lotes são, de um modo geral, de média dimensão. Em Andorinha foram redefinidas as profundidades dos lotes e manteve-se a área urbanizável já delimitada, tendo sido feitos alguns acertos nesta. Em Negrelos redefiniram-se as profundidades das parcelas, pelo que a área do seu perímetro reduziu 12%.

Tijelinho e Quinta da Sardanela - Dada a redução substancial da área em perímetro de Travanca de Lagos, por os terrenos se encontrarem inacessíveis nos limites do centro histórico, foi decidido compensar esta redução com a expansão deste lugar, já que possui um grande número de edificações. Assim procurou-se também controlar o crescimento disperso nesta área.

Freguesia de VILA POUCA DA BEIRA

Vila Pouca da Beira - Área Predominantemente Rural, ligada às práticas agrícolas. A sua morfologia urbana assenta numa base de estrutura de povoamento disperso. Possui um Centro Histórico identificável e a proteger. O crescimento urbano das últimas décadas fez-se ao longo das vias de acesso de uma forma linear e dispersa. As parcelas cadastrais são de médias dimensões. Dada a existência de áreas em processo de colmatção não se pretendeu aumentar significativamente o perímetro, mas sim rectificar as profundidades das parcelas, retirar áreas nas quais não era possível a edificação e redefinir áreas com potencial para a edificação. Salienta-se a existência da Pousada do Convento do Desagravo, forte elemento impulsionador do turismo na região.

Digueifel – Lugar de povoamento disperso e em processo de colmatção. Procurou-se fundamentalmente regularizar as profundidades das parcelas, dada a existência de espaços livres para a edificação.

Freguesia de VILA FRANCA DA BEIRA

Vila Franca da Beira / Aldeia Formosa - Área Predominantemente Rural, com a localização geográfica e processo de formação da morfologia urbana idêntica à freguesia de Ervedal da Beira. Salienta-se a sua proximidade com Ervedal da Beira e continuidade morfológica com Aldeia Formosa, formando um sistema urbano. Salienta-se também um centro histórico com valores patrimoniais a proteger e tendência para crescimento disperso. Pretendeu-se possibilitar a consolidação do tecido urbano existente não aumentando o perímetro, mas sim rectificar as profundidades das parcelas e requalificar o solo urbano.



ANEXOS



Quadro 2 (1 de 4)

Requalificação do Solo Urbano
– Categorias e Subcategorias do Espaço Urbano - no Município de Oliveira do Hospital

Categorias do Solo Urbano	Solo Urbanizado								Solo cuja Urbanização seja possível programar					Estrutura Ecológica		
Subcategorias do Solo Urbano	Centro Histórico								Urbanizável - Habitação Unifamiliar	Urbanizável - Habitação Comércio e Serviços	Área de Act. Industriais e Empresariais Proposta	Área para Equipamentos Colectivos	Área Turística/ Núcleo Turístico Proposto	Área Verde Urbana Proposta	Área Verde de Protecção e Enquadramento	Estrutura Ecológica Urbana
	Núcleo Antigo															
	Área Consolidada															
	Área em Expansão por Colmatção															
	Área de Act. Industriais e Empresariais Existente															
	Área de Equipamentos Colectivos Existente															
	Área Verde com Equip. de Recreio e Lazer															
	Área Turística Existente															
	Área Verde Urbana Existente															

ALDEIA DAS DEZ

Aldeia das Dez																	
Avelar																	
Casal Cimeiro / Goulinho																	
Chão Sobral																	
Cimo da Ribeira																	
Gramaça																	
Vale de Maceira																	
Aldeia do Colcorinho																	

ALVÔCO DAS VÁRZEAS

Alvôco das Várzeas																	
Parente																	

AVÔ

Avô																	
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

BOBADELA

Bobadela																	
Quinta das Tapadas																	
Casal de S. João																	

ERVEDAL DA BEIRA

Ervedal da Beira																	
Fiais da Beira																	
Póvoa de S. Cosme																	
Vieiro																	
Vale do Ferro																	

LAGARES DA BEIRA

Lagares da Beira																	
Quinta da Adarnela																	
Quinta de S. Miguel																	



Quadro 2 (2 de 4)

Requalificação do Solo Urbano
– Categorias e Subcategorias do Espaço Urbano - no Município de Oliveira do Hospital

Categorias do Solo Urbano	Solo Urbanizado								Solo cuja Urbanização seja possível programar				Estrutura Ecológica	
Subcategorias do Solo Urbano	Centro Histórico													
	Núcleo Antigo													
	Área Consolidada													
	Área em Expansão por Colmatção													
	Área de Act. Industriais e Empresariais Existente													
	Área de Equipamentos Colectivos Existente													
	Área Verde com Equip. de Recreio e Lazer													
	Área Turística Existente													
	Área Verde Urbana Existente													
	Urbanizável - Habitação Unifamiliar													
Urbanizável - Habitação Comércio e Serviços														
Área de Act. Industriais e Empresariais Proposta														
Área para Equipamentos Colectivos														
Área Turística/ Núcleo Turístico Proposto														
Área Verde Urbana Proposta														
Área Verde de Protecção e Enquadramento														
Estrutura Ecológica														

LAGOS DA BEIRA

Lagos da Beira																	
Chamusca da Beira																	
Póvoa das Quartas																	

LAJEOSA

Lajeosa																	
Quinta do Poeiro																	
Quinta da Regada																	

LOUROSA

Lourosa / V. da Esperança																	
Cabeçadas																	
Campo																	
Casal do Abade																	
Pinheirinho																	
Pombal																	
Quinta do Seixal																	
Quintas da Meda																	
Galvão																	
Venda do Porco																	

MERUJE

Meruje																	
Nogueirinha																	
área industrial																	

NOGUEIRA DO CRAVO

Nogueira do Cravo																	
Aldeia de Nogueira																	
Alfargela																	
Galizes																	
Quinta da Costa																	
Recta da Salinha																	



Quadro 2 (2 de 4)

Requalificação do Solo Urbano
– Categorias e Subcategorias do Espaço Urbano - no Município de Oliveira do Hospital

Categorias do Solo Urbano	Solo Urbanizado								Solo cuja Urbanização seja possível programar				Estrutura Ecológica
Subcategorias do Solo Urbano	Centro Histórico								Urbanizável - Habitação Unifamiliar				
	Núcleo Antigo								Urbanizável - Habitação Comércio e Serviços				
	Área Consolidada								Área de Act. Industriais e Empresariais Proposta				
	Área em Expansão por Colmatção								Área para Equipamentos Colectivos				
	Área de Act. Industriais e Empresariais Existente								Área Turística/ Núcleo Turístico Proposto				
	Área de Equipamentos Colectivos Existente								Área Verde Urbana Proposta				
	Área Verde com Equip. de Recreio e Lazer								Área Verde de Protecção e Enquadramento				
	Área Turística Existente								Estrutura Ecológica				
	Área Verde Urbana Existente												

Senhor das Almas																	
Vale D. Clara																	
Vendas de Galizes																	
Vilela																	
Fontanheira																	
Quinta de Gramundes																	

OLIVEIRA DO HOSPITAL

Oliveira do Hospital																	
Catraia de S. Paio																	
Gavinhos de Baixo																	
Gavinhos de Cima																	
Gramãos																	
Vendas de Gavinhos																	
Portela																	
Estradão																	
Portela																	

PENALVA DE ALVA

Penalva de Alva																	
Caldas de S. Paulo																	
Carvalha																	
Formarigo																	
Quinta do Mosteiro																	
Quintas de S. Pedro																	
Merujais																	
Moita																	
Sto. António do Alva																	
SANTA OVAIA																	
Santa Ovaia																	



Quadro 2 (2 de 4)

Requalificação do Solo Urbano
– Categorias e Subcategorias do Espaço Urbano - no Município de Oliveira do Hospital

Categorias do Solo Urbano	Solo Urbanizado								Solo cuja Urbanização seja possível programar				Estrutura Ecológica
Subcategorias do Solo Urbano	Centro Histórico								Urbanizável - Habitação Unifamiliar				
	Núcleo Antigo								Urbanizável - Habitação Comércio e Serviços				
	Área Consolidada								Área de Act. Industriais e Empresariais Proposta				
	Área em Expansão por Colmatção								Área para Equipamentos Colectivos				
	Área de Act. Industriais e Empresariais Existente								Área Turística/ Núcleo Turístico Proposto				
	Área de Equipamentos Colectivos Existente								Área Verde Urbana Proposta				
	Área Verde com Equip. de Recreio e Lazer								Área Verde de Protecção e Enquadramento				
	Área Turística Existente								Estrutura Ecológica				
	Área Verde Urbana Existente												

S. GIÃO

S. Gião																	
Alentejo																	
Covão																	
Parceiro																	
Rio de Mel																	

SÃO PAIO DE GRAMAÇOS

S. Paio de Gramaços																	
---------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

SÃO SEBASTIÃO DA FEIRA

S. Sebast. da Feira																	
Ponte das Três Entradas																	

SEIXO DA BEIRA

Seixo da Beira / Póvoa																	
Aldeia Formosa																	
Felgueira																	
Pedras Ruivas																	
Seixas																	
Sobreda																	
Vale Torto																	

TRAVANCA DE LAGOS

Travanca de Lagos																	
Andorinha																	
Negrelos																	
Tigelinho/Quinta da Sadarnela																	

VILA POUCA DA BEIRA

Vila Pouca da Beira																	
Digueifel																	

VILA FRANCA DA BEIRA

Vila Franca da B./Aldeia Formosa																	
----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Quadro 3 (continuação 1 de 14)

Áreas dos Perímetros Urbanos Existentes, Propostos e sua relação. Áreas Urbanizadas, Áreas Cuja Urbanização seja possível Programar e Estrutura Ecológica propostas, por lugar e por Freguesia, no Município de Oliveira do Hospital.

	Área do Perímetro em vigor m ²	Área do Perímetro Proposto m ²	Crescimento/ decréscimo m ²	Crescimento/ decréscimo %	Área Urbanizada m ²	Área Urbanizada %	Área cuja urbanização seja possível programar m ²	Área cuja urbanização seja possível programar %	Estrutura Ecológica m ²	Estrutura Ecológica %
ALDEIA DAS DEZ										
Aldeia das Dez	276379	290449	14070	5,09	168976	58,18	104273	35,90	17199	5,92
Avelar	55969	38363	-17606	-31,46	35433	92,36	0	0,00	2929	7,63
Casal Cimeiro / Goulinho	84472	70493	-13979	-16,55	70493	100,00	0	0,00	0	0,00
Chão Sobral	114170	119012	4842	4,24	99029	83,21	0	0,00	19982	16,79
Cimo da Ribeira	26861	27796	935	3,48	27796	100,00	0	0,00	0	0,00
Gramaça	50592	43599	-6993	-13,82	42783	98,13	0	0,00	816	1,87
Vale de Maceira	116379	145474	29095	25,00	34032	23,39	0	0,00	111442	76,61
Aldeia do Colcorinho	40485	81877	41392	102,24	0	0,00	81877	100,00	0	0,00
ALDEIA DAS DEZ	765307	817063	51756	6,76	478542	58,57	186150	22,78	152368	18,65



Quadro 3 (continuação 2 de 14)

Áreas dos Perímetros Urbanos Existentes, Propostos e sua relação. Áreas Urbanizadas, Áreas Cuja Urbanização seja possível Programar e Estrutura Ecológica propostas, por lugar e por Freguesia, no Município de Oliveira do Hospital.

	Área do Perímetro em vigor m ²	Área do Perímetro Proposto m ²	Crescimento/decréscimo m ²	Crescimento/decréscimo %	Área Urbanizada m ²	Área Urbanizada %	Área cuja urbanização seja possível programar m ²	Área cuja urbanização seja possível programar %	Estrutura Ecológica m ²	Estrutura Ecológica %
--	---	---	---------------------------------------	--------------------------	--------------------------------	-------------------	--	---	------------------------------------	-----------------------

ALVÔCO DAS VÂRZEAS

Alvôco das Várzeas	259113	272778	13665	5,27	195769	71,77	51418	18,85	25590	9,38
Parente	54422	29552	-24870	-45,70	28846	97,61			706	2,39
ALVÔCO DAS VÂRZEAS	313535	302330	-11205	-3,57	224615	74,29	51418	17,01	26296	8,70

AVÔ

Avô	486733	565510	78777	16,18	208335	36,84	220090	38,92	137069	24,24
AVÔ	486733	565510	78777	16,18	208335	36,84	220090	38,92	137069	24,24

BOBADELA

Bobadela	Incluído em Oliveira do Hospital									
Quinta das Tapadas	Incluído em Oliveira do Hospital									
Casal de S. João	0	25102	25102		25102	100,00	0	0,00	0	0,00



Quadro 3 (continuação 3 de 14)

Áreas dos Perímetros Urbanos Existentes, Propostos e sua relação. Áreas Urbanizadas, Áreas Cuja Urbanização seja possível Programar e Estrutura Ecológica propostas, por lugar e por Freguesia, no Município de Oliveira do Hospital.

	Área do Perímetro em vigor m ²	Área do Perímetro Proposto m ²	Crescimento/ decréscimo m ²	Crescimento/ decréscimo %	Área Urbanizada m ²	Área Urbanizada %	Área cuja urbanização seja possível programar m ²	Área cuja urbanização seja possível programar %	Estrutura Ecológica m ²	Estrutura Ecológica %
--	---	---	--	---------------------------	--------------------------------	-------------------	--	---	------------------------------------	-----------------------

ERVEDAL DA BEIRA

Ervedal da Beira	844735	755514	-89221	-10,56	648804	85,88	32041	4,24	74666	9,88
Ervedal da Beira ZI	22322	150224	127902	572,99	22322	14,86	98331	65,46	29571	19,68
Fiais da Beira	401422	434308	32886	8,19	356409	82,06	0	0,00	77899	17,94
Póvoa de S. Cosme	216315	224479	8164	3,77	224479	100,00	0	0,00	0	0,00
Vieiro	71705	38499	-33206	-46,31	0	0,00	38499	100,00	0	0,00
Vale do Ferro	31055	91521	60466	194,71	0	0,00	91521	100,00	0	0,00
ERVEDAL DA BEIRA	1587554	1694545	106991	6,74	1252014	73,88	260392	15,37	182136	10,75

LAGARES DA BEIRA

LAGARES DA BEIRA										
Lagares da Beira	1162450	1284504	122054	10,50	881629	68,64	278074	21,65	124799	9,72
Quinta da Adarnela	30372	31274	902	2,97	30257	96,75	0	0,00	1017	3,25
Quinta de S. Miguel	incluído em Lagares da Beira									
LAGARES DA BEIRA	1192822	1315778	122956	10,31	911886	69,30	278074	21,13	125816	9,56



Quadro 3 (continuação 4 de 14)

Áreas dos Perímetros Urbanos Existentes, Propostos e sua relação. Áreas Urbanizadas, Áreas Cuja Urbanização seja possível Programar e Estrutura Ecológica propostas, por lugar e por Freguesia, no Município de Oliveira do Hospital.

	Área do Perímetro em vigor m ²	Área do Perímetro Proposto m ²	Crescimento/ decréscimo m ²	Crescimento/ decréscimo %	Área Urbanizada m ²	Área Urbanizada %	Área cuja urbanização seja possível programar m ²	Área cuja urbanização seja possível programar %	Estrutura Ecológica m ²	Estrutura Ecológica %
--	---	---	--	---------------------------	--------------------------------	-------------------	--	---	------------------------------------	-----------------------

LAGOS DA BEIRA

Lagos da Beira	399348	328486	-70862	-17,74	228542	69,57	62368	18,99	37575	11,44
Chamusca da Beira	924481	1009789	85308	9,23	352067	34,87	642200	63,60	15506	1,54
Póvoa das Quartas	171097	205417	34320	20,06	173837	84,63	0	0,00	31580	15,37
LAGOS DA BEIRA	1494926	1543692	48766	3,26	754446	48,87	704568	45,64	84661	5,48

LAJEOSA

Lajeosa	363338	396532	33194	9,14	368381	92,90	0	0,00	28151	7,10
Quinta do Poeiro	63649	62445	-1204	-1,89	59631	95,49	0	0,00	2814	4,51
Quinta da Regada	incluído na Lajeosa									
LAJEOSA	426987	458977	31990	7,49	428012	93,25		0,00	30965	6,75



Quadro 3 (continuação 5 de 14)

Áreas dos Perímetros Urbanos Existentes, Propostos e sua relação. Áreas Urbanizadas, Áreas Cuja Urbanização seja possível Programar e Estrutura Ecológica propostas, por lugar e por Freguesia, no Município de Oliveira do Hospital.

	Área do Perímetro em vigor m ²	Área do Perímetro Proposto m ²	Crescimento/ decréscimo m ²	Crescimento/ decréscimo %	Área Urbanizada m ²	Área Urbanizada %	Área cuja urbanização seja possível programar m ²	Área cuja urbanização seja possível programar %	Estrutura Ecológica m ²	Estrutura Ecológica %
LOUROSA										
Lourosa / V. da Esperança	473492	561985	88493	18,69	406481	72,33	61009	10,86	94495	16,81
Cabeçadas	88456	87192	-1264	-1,43	87192	100,00	0	0,00	0	0,00
Campo	69704	73903	4199	6,02	73903	100,00	0	0,00	0	0,00
Casal do Abade	77627	92551	14924	19,23	92551	100,00	0	0,00	0	0,00
Pinheirinho	92705	101446	8741	9,43	85687	84,47	0	0,00	15759	15,53
Pombal	incluído em Lourosa									
Quinta do Seixal	incluído em Lourosa									
Quintas da Meda	86970	91370	4400	5,06	90291	98,82	0	0,00	1079	1,18
Galvã	0	41334	41334		41334	100,00	0	0,00	0	0,00
Venda do Porco	0	12415	12415		12415	100,00	0	0,00	0	0,00
LOUROSA	888954	1062196	173242	19,49	889854	83,77	61009	5,74	111333	10,48



Quadro 3 (continuação 6 de 14)

Áreas dos Perímetros Urbanos Existentes, Propostos e sua relação. Áreas Urbanizadas, Áreas Cuja Urbanização seja possível Programar e Estrutura Ecológica propostas, por lugar e por Freguesia, no Município de Oliveira do Hospital.

	Área do Perímetro em vigor m ²	Área do Perímetro Proposto m ²	Crescimento/decréscimo m ²	Crescimento/decréscimo %	Área Urbanizada m ²	Área Urbanizada %	Área cuja urbanização seja possível programar m ²	Área cuja urbanização seja possível programar %	Estrutura Ecológica m ²	Estrutura Ecológica %
MERUJE										
Meruje	479019	403987	-75032	-15,66	230166	56,97	96817	23,97	77022	19,07
Noguerinha	161233	150361	-10872	-6,74	147592	98,16	0	0,00	2768	1,84
ZI - Meruje	0	182458	182458		0	0,00	129636	71,05	52822	28,95
MERUJE	640252	736806	96554	15,08	377758	51,27	226453	30,73	132612	18,00



Quadro 3 (continuação 7 de 14)

Áreas dos Perímetros Urbanos Existentes, Propostos e sua relação. Áreas Urbanizadas, Áreas Cuja Urbanização seja possível Programar e Estrutura Ecológica propostas, por lugar e por Freguesia, no Município de Oliveira do Hospital.

	Área do Perímetro em vigor m ²	Área do Perímetro Proposto m ²	Crescimento/ decréscimo m ²	Crescimento/ decréscimo %	Área Urbanizada m ²	Área Urbanizada %	Área cuja urbanização seja possível programar m ²	Área cuja urbanização seja possível programar %	Estrutura Ecológica m ²	Estrutura Ecológica %
NOGUEIRA DO CRAVO										
Nogueira do Cravo	1141335	1467341	326006	28,56	1075668	73,31	327776	22,34	63894	4,35
ZI - Nogueira do Cravo	0	178540	178540		0	0,00	126791	71,02	51749	28,98
Aldeia de Nogueira	incluído em O. H.									
Alfangela	65005	71141	6136	9,44	71141	100,00	0	0,00	0	0,00
Galizes	212118	145102	-67016	-31,59	145102	100,00	0	0,00	0	0,00
Quinta da Costa	37696	11293	-26403	-70,04	11293	100,00	0	0,00	0	0,00
Recta da Salinha	incluído em Nogueira do Cravo									
Senhor das Almas	incluído em Nogueira do Cravo									
Vale D. Clara	41688	43769	2081	4,99	43769	100,00	0	0,00	0	0,00
Vendas de Galizes	incluído em Santa Ovaia									
Vilela	112611	103953	-8658	-7,69	100739	96,91	0	0,00	3214	3,09
Fontanheira	0	54044	54044		39786	73,62	0	0,00	14257	26,38
Quinta de Gramundes	0	8063	10334		8063	100,00	0	0,00	0	0,00
NOGUEIRA DO CRAVO	1610453	2083246	472793	29,36	1495561	71,79	454567	21,82	133114	6,39



Quadro 3 (continuação 8 de 14)

Áreas dos Perímetros Urbanos Existentes, Propostos e sua relação. Áreas Urbanizadas, Áreas Cuja Urbanização seja possível Programar e Estrutura Ecológica propostas, por lugar e por Freguesia, no Município de Oliveira do Hospital.

	Área do Perímetro em vigor m ²	Área do Perímetro Proposto m ²	Crescimento/decréscimo m ²	Crescimento/decréscimo %	Área Urbanizada m ²	Área Urbanizada %	Área cuja urbanização seja possível programar m ²	Área cuja urbanização seja possível programar %	Estrutura Ecológica m ²	Estrutura Ecológica %
--	---	---	---------------------------------------	--------------------------	--------------------------------	-------------------	--	---	------------------------------------	-----------------------

OLIVEIRA DO HOSPITAL

Oliveira do Hospital	4226516	5919086	1692570	40,05	2734521	46,20	1932349	32,65	1252213	21,16
Catraia de S. Paio	incluído em S. Paio de Gramaços									
Gavinhos de Baixo	incluído em O H.									
Gavinhos de Cima	incluído em O H.									
Gramaços	incluído em O H.									
Vendas de Gavinhos	incluído em O H.									
Portela	incluído em S. Paio de Gramaços									
Estradão Aldeia Portela	incluído em O H.									
OLIVEIRA DO HOSPITAL	4226516	5919086	1692570	40,05	2734521	46,20	1932349	32,65	1252213	21,16



Quadro 3 (continuação 9 de 14)

Áreas dos Perímetros Urbanos Existentes, Propostos e sua relação. Áreas Urbanizadas, Áreas Cuja Urbanização seja possível Programar e Estrutura Ecológica propostas, por lugar e por Freguesia, no Município de Oliveira do Hospital.

	Área do Perímetro em vigor m ²	Área do Perímetro Proposto m ²	Crescimento/ decréscimo m ²	Crescimento/ decréscimo %	Área Urbanizada m ²	Área Urbanizada %	Área cuja urbanização seja possível programar m ²	Área cuja urbanização seja possível programar %	Estrutura Ecológica m ²	Estrutura Ecológica %
--	---	---	--	---------------------------	--------------------------------	-------------------	--	---	------------------------------------	-----------------------

PENALVA DE ALVA

Penalva de Alva	315568	281081	-34487	-10,93	190912	67,92	0	0,00	90168	32,08
Caldas de S. Paulo	76840	87230	10390	13,52	51615	59,17	0	0,00	35614	40,83
Carvalha	73380	84515	11135	15,17	81893	96,90	0	0,00	2622	3,10
Formarigo	24277	29597	5320	21,91	28299	95,61	0	0,00	1298	4,39
Quinta do Mosteiro	43596	33623	-9973	-22,88	33623	100,00	0	0,00	0	0,00
Quintas de S. Pedro	48191	66286	18095	37,55	59551	89,84	0	0,00	6735	10,16
Merujais	65136	56299	-8837	-13,57	52016	92,39	0	0,00	4282	7,61
Moita	29215	34890	5675	19,42	34890	100,00	0	0,00	0	0,00
Sto. António do Alva	180018	185015	4997	2,78	139400	75,35	0	0,00	45615	24,65
PENALVA DE ALVA	856221	858536	2315	0,27	672199	78,30	0	0,00	186334	21,70



Quadro 3 (continuação 10 de 14)

Áreas dos Perímetros Urbanos Existentes, Propostos e sua relação. Áreas Urbanizadas, Áreas Cuja Urbanização seja possível Programar e Estrutura Ecológica propostas, por lugar e por Freguesia, no Município de Oliveira do Hospital.

	Área do Perímetro em vigor m ²	Área do Perímetro Proposto m ²	Crescimento/ decréscimo m ²	Crescimento/ decréscimo %	Área Urbanizada m ²	Área Urbanizada %	Área cuja urbanização seja possível programar m ²	Área cuja urbanização seja possível programar %	Estrutura Ecológica m ²	Estrutura Ecológica %
--	---	---	--	---------------------------	--------------------------------	-------------------	--	---	------------------------------------	-----------------------

SANTA OVAIA

Santa Ovaia	1175042	1063756	-111286	-9,47	964686	90,69	97749	9,19	1320	0,12
Cimo da Ribeira	incluído em Santa Ovaia									
SANTA OVAIA	1175042	1063756	-111286	-9,47	964686	90,69	97749	9,19	1320	0,12

S. GIÃO

S. Gião	273066	314107	41041	15,03	188695	60,07	80993	25,79	44419	14,14
Alentejo	34914	22766	-12148	-34,79	22766	100,00	0	0,00	0	0,00
Covão	11158	11986	828	7,42	10873	90,71	0	0,00	1113	9,29
Parceiro	47461	40694	-6767	-14,26	37842	92,99	0	0,00	2851	7,01
Rio de Mel	112314	83272	-29042	-25,86	59480	71,43	0	0,00	23792	28,57
S. GIÃO	478913	472825	-6088	-1,27	319656	67,61	80993	17,13	72175	15,26



Quadro 3 (continuação 11 de 14)

Áreas dos Perímetros Urbanos Existentes, Propostos e sua relação. Áreas Urbanizadas, Áreas Cuja Urbanização seja possível Programar e Estrutura Ecológica propostas, por lugar e por Freguesia, no Município de Oliveira do Hospital.

	Área do Perímetro em vigor m ²	Área do Perímetro Proposto m ²	Crescimento/decréscimo m ²	Crescimento/decréscimo %	Área Urbanizada m ²	Área Urbanizada %	Área cuja urbanização seja possível programar m ²	Área cuja urbanização seja possível programar %	Estrutura Ecológica m ²	Estrutura Ecológica %
--	---	---	---------------------------------------	--------------------------	--------------------------------	-------------------	--	---	------------------------------------	-----------------------

S. PAIO DE GRAMAÇOS

S. Paio de Gramaços	1197245	1350343	153098	12,79	883991	65,46	441217	32,67	25133	1,86
S. PAIO DE GRAMAÇOS	1197245	1350343	153098	12,79	883991	65,46	441217	32,67	25133	1,86

S. SEBASTIÃO da FEIRA

S. Sebastião da Feira	270060	143894	-126166	-46,72	129276	89,84	0	0,00	14618	10,16
Ponte das Três Entradas	144701	171516	26815	18,53	86617	50,50	58562	34,14	26333	15,35
S. SEBASTIÃO da FEIRA	414761	315410	-99351	-23,95	215893	68,45	58562	18,57	40951	12,98



Quadro 3 (continuação 12 de 14)

Áreas dos Perímetros Urbanos Existentes, Propostos e sua relação. Áreas Urbanizadas, Áreas Cuja Urbanização seja possível Programar e Estrutura Ecológica propostas, por lugar e por Freguesia, no Município de Oliveira do Hospital.

	Área do Perímetro em vigor m ²	Área do Perímetro Proposto m ²	Crescimento/ decréscimo m ²	Crescimento/ decréscimo %	Área Urbanizada m ²	Área Urbanizada %	Área cuja urbanização seja possível programar m ²	Área cuja urbanização seja possível programar %	Estrutura Ecológica m ²	Estrutura Ecológica %
--	---	---	--	---------------------------	--------------------------------	-------------------	--	---	------------------------------------	-----------------------

SEIXO DA BEIRA

Seixo da Beira / Póvoa	649960	690349	40389	6,21	610718	88,47	63181	9,15	16450	2,38
Aldeia Formosa	incluído em Vila Franca da Beira									
Felgueira	123176	126509	3333	2,71	124739	98,60	0	0,00	1770	1,40
Pedras Ruivas	41129	38358	-2771	-6,74	38358	100,00	0	0,00	0	0,00
Seixas	210255	245696	35441	16,86	229336	93,34	0	0,00	16360	6,66
Sobreda	206829	241695	34866	16,86	235911	97,61	0	0,00	5784	2,39
Vale Torto	107818	95077	-12741	-11,82	90411	95,09	0	0,00	4666	4,91
SEIXO DA BEIRA	1339167	1437684	98517	7,36	1329473	92,47	63181	4,39	45030	3,13



Quadro 3 (continuação 13 de 14)

Áreas dos Perímetros Urbanos Existentes, Propostos e sua relação. Áreas Urbanizadas, Áreas Cuja Urbanização seja possível Programar e Estrutura Ecológica propostas, por lugar e por Freguesia, no Município de Oliveira do Hospital.

	Área do Perímetro em vigor m ²	Área do Perímetro Proposto m ²	Crescimento/ decréscimo m ²	Crescimento/ decréscimo %	Área Urbanizada m ²	Área Urbanizada %	Área cuja urbanização seja possível programar m ²	Área cuja urbanização seja possível programar %	Estrutura Ecológica m ²	Estrutura Ecológica %
--	---	---	--	---------------------------	--------------------------------	-------------------	--	---	------------------------------------	-----------------------

TRAVANCA DE LAGOS

Travanca de Lagos	465726	415741	-49985	-10,73	405993	97,66	0	0,00	9748	2,34
Andorinha	472261	508444	36183	7,66	449379	88,38	59065	11,62	0	0,00
Negrelos	273274	238924	-34350	-12,57	238924	100,00	0	0,00	0	0,00
Tigelinho / Quinta da Sadarnela	87849	178990	91141	103,75	167732	93,71	0	0,00	11258	6,29
TRAVANCA DE LAGOS	1299110	1342099	42989	3,31	1262028	94,03	59065	4,40	21006	1,57

VILA POUCA DA BEIRA

Vila Pouca da Beira	364861	308619	-56242	-15,41	308619	100,00	0	0,00	0	0,00
Digueifel	163431	162859	-572	-0,35	158788	97,50	0	0,00	4071	2,50
VILA POUCA DA BEIRA	528292	471478	-56814	-10,75	467407	99,14	0	0,00	4071	0,86



Quadro 3 (continuação 14 de 14)

Áreas dos Perímetros Urbanos Existentes, Propostos e sua relação. Áreas Urbanizadas, Áreas Cuja Urbanização seja possível Programar e Estrutura Ecológica propostas, por lugar e por Freguesia, no Município de Oliveira do Hospital.

	Área do Perímetro em vigor m ²	Área do Perímetro Proposto m ²	Crescimento/ decréscimo m ²	Crescimento/ decréscimo %	Área Urbanizada m ²	Área Urbanizada %	Área cuja urbanização seja possível programar m ²	Área cuja urbanização seja possível programar %	Estrutura Ecológica m ²	Estrutura Ecológica %
VILA FRANCA DA BEIRA										
V. Fr. da B./Aldeia Formosa	1022325	1096195	73870	7,23	927210	84,58	72422	6,61	96560	8,81
VILA FRANCA DA BEIRA	1022325	1096195	73870	7,23	927210	84,58	72422	6,61	96560	8,81
total final	21945115	24907555	2962440	13,50	16798087	67,44	5248259	21,07	2861163	11,49