

4.4 DINÂMICAS URBANAS

A quarta leitura realizada para compreensão da Área de Intervenção prende-se com as Dinâmicas Urbanas, reflectindo ritmos do seu preenchimento ao longo do tempo e tendo em atenção o previsto no Plano de Pormenor.

Os referenciais para esta análise são, em primeiro lugar, a execução do Plano de Pormenor e, subsidiariamente, o licenciamento urbano, seja de edificação, seja de loteamentos urbanos.

4.4.1 RITMO DE EXECUÇÃO DO PLANO

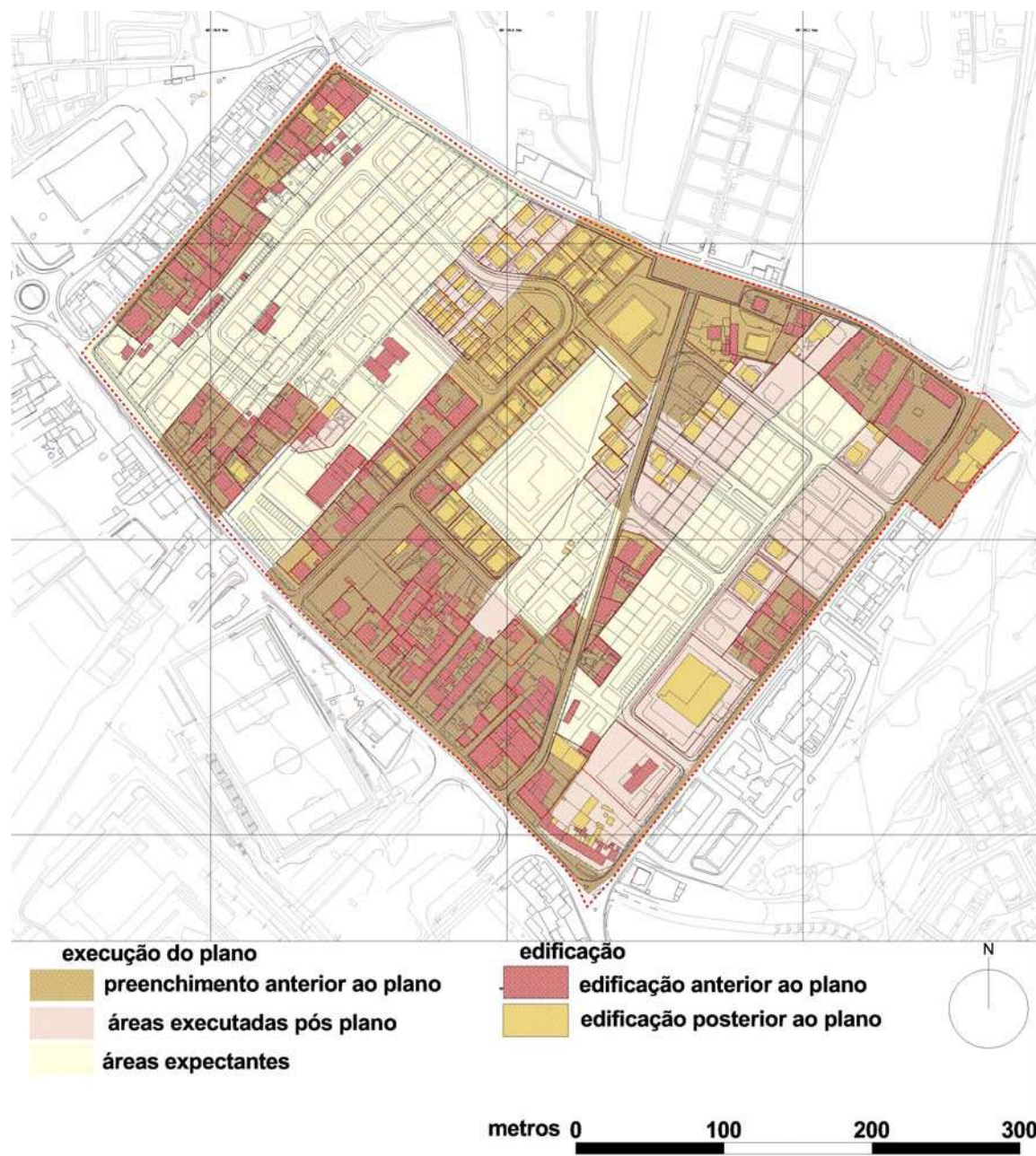
Completa-se agora a análise da execução do Plano de Pormenor realizada no ponto 3.3.3, agora numa perspectiva dinâmica em que interessa entender o antes e o depois da sua aprovação.

4.4.1.1 O ANTES E O DEPOIS

Sendo que parte da Área de Intervenção já se encontrava preenchida à data da elaboração do Plano, seja nas áreas classificadas como Consolidadas, seja nas áreas de Reabilitação Urbana R1 e R2 (fig. 3.3.6), assim como a constituição de alguns Loteamentos urbanos, a primeira abordagem ao tema do ritmo de execução do Plano é a identificação do que se realizou antes e depois da sua aprovação (fig. 4.4.1)

A **Planta de Acompanhamento A5.1, Execução do Plano** sintetiza o grau de execução do Plano, precisando esta informação

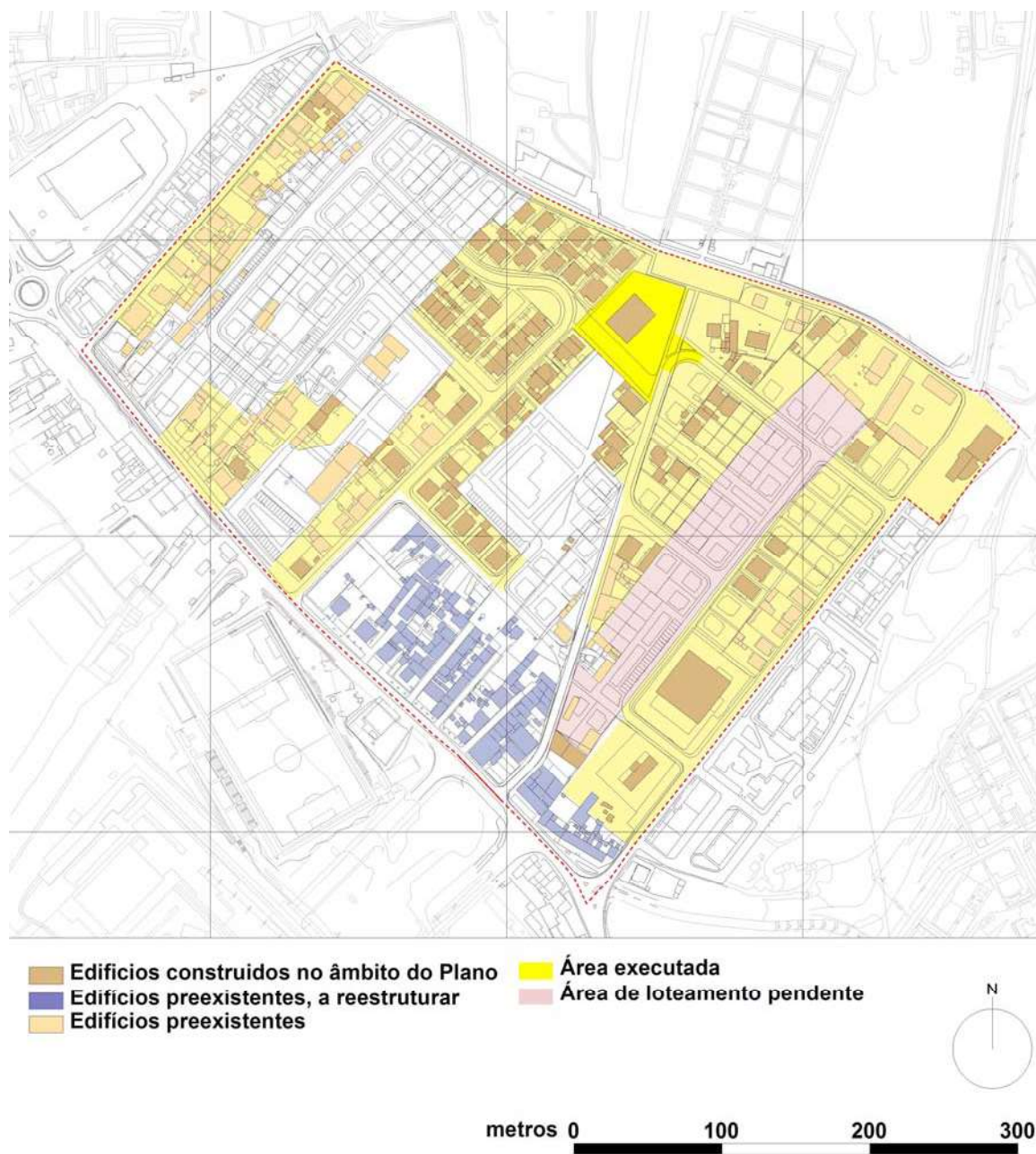
Fig. 4.4.1 Áreas executadas antes e depois da aprovação do Plano



4.4.1.2 QUANTIFICAÇÃO DA EXECUÇÃO

A fig. 4.4.2 visualiza a extensão das áreas executadas do Plano (a amarelo), permitindo estimá-las em cerca de 8, 5ha, ou seja, 49.13% da Área de Intervenção.

Fig. 4.4.2 Áreas executadas do Plano



Fonte: vectorização realizada pela Equipa do Plano

4.4.2 TRANSFORMAÇÃO URBANA

Com a **Planta de Acompanhamento A5.3, Registo do Licenciamento Urbano** procede-se à identificação espacializada das “*licenças ou autorizações de operações urbanas emitidas, bem como as informações prévias favoráveis em vigor*”, conforme determinado pela al. c) do art.º 3 da portaria 138/2005 de 2 de Fevereiro.

Esta Planta é completada com as Plantas A 5.2a e 5.2b relativa ao licenciamento de loteamentos urbanos que permitem uma compreensão do ritmo das dinâmicas urbanas da Área de Intervenção que se analisa neste ponto.

4.4.2.1 TRANSFORMAÇÃO CADASTRAL

A transformação cadastral realiza-se através de operações de loteamento urbano, estando registadas na Área de Intervenção, de acordo com informação recolhida junto aos Serviços da CM Coruche, 9 operações tituladas com Alvará de Loteamento Urbano, a que se acrescenta uma outra que, embora aprovada pela CMC, encontra-se pendente em termos de licenciamento.

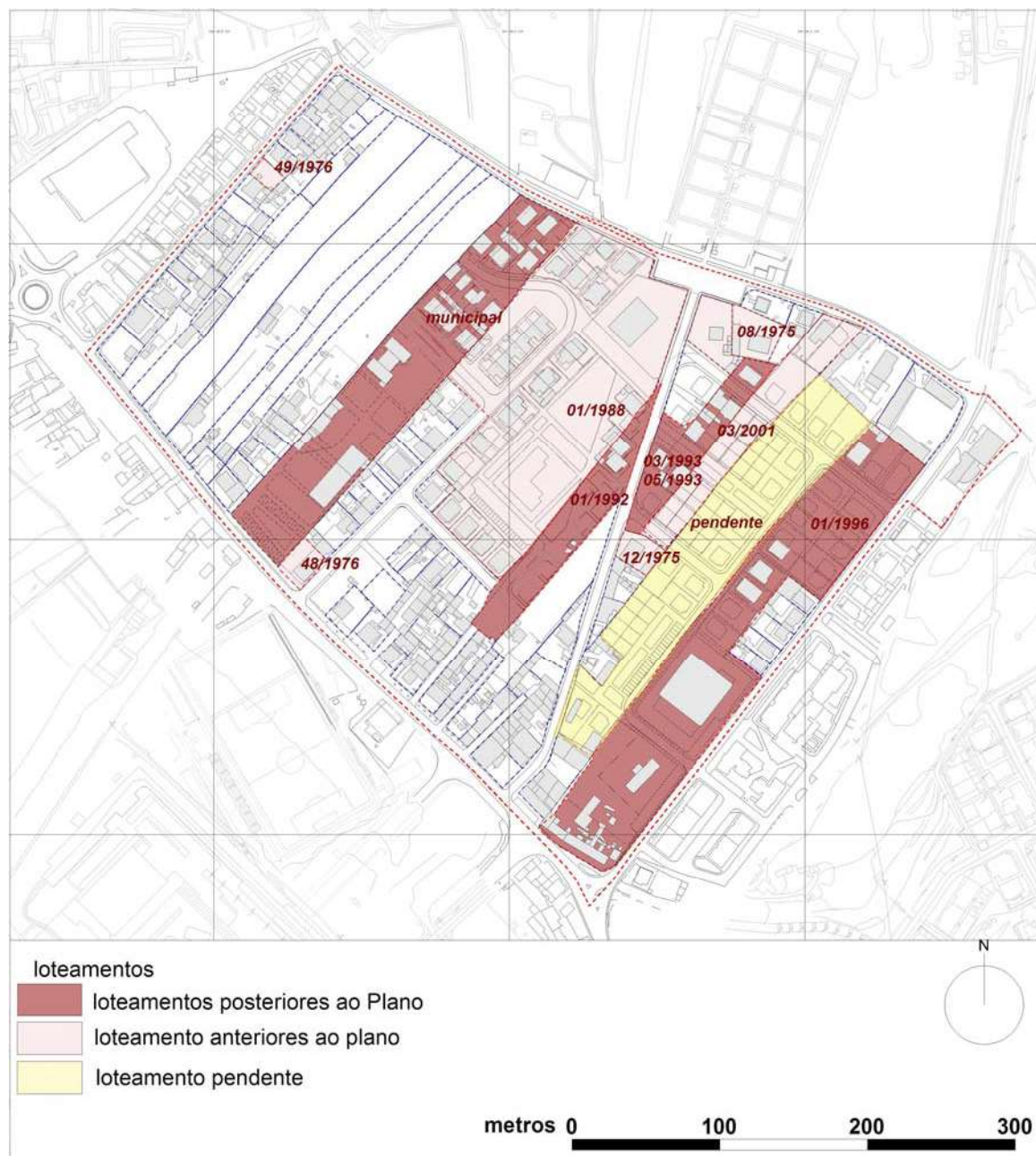
A estas operações acresce outra de iniciativa municipal.

Porque os Loteamentos Urbanos executados na Área de Intervenção são incorporados no dispositivo do Plano, mantendo-se plenamente eficazes os Alvarás emitidos, remete-se para o ponto 7.3.2 a identificação e síntese das operações realizadas e a reprodução dos respectivos Alvarás de Loteamento Urbano.

A figura 4.4.3 identifica os loteamentos urbanos realizados na Área de Intervenção, separando aqueles cujos alvarás foram emitidos anteriormente à aprovação do Plano, daqueles cuja emissão ocorreu posteriormente.

De notar que a instrução de dois loteamentos anteriores à aprovação do Plano já foram desenhados tendo como referência uma Planta do Plano, então, ainda em elaboração.

Fig. 4.4.3 Loteamentos urbanos na Área de Intervenção do Plano



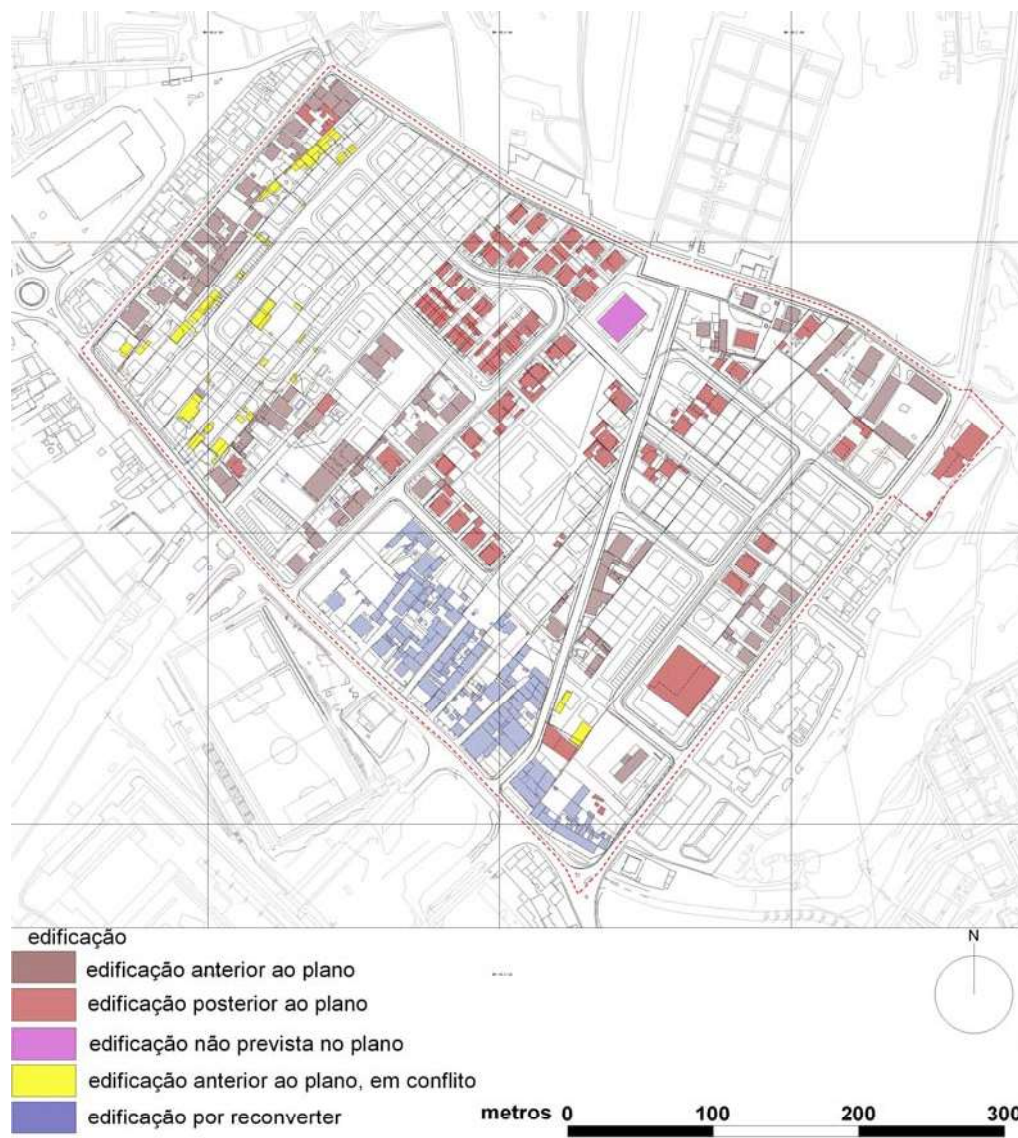
4.4.2.2 PREENCHIMENTO EDIFICADO

A figura 4.4.3 visualiza a dinâmica do preenchimento edificado, tendo como referência a publicação do Plano.

Esta avaliação foi realizada por comparação dos Levantamentos cartográficos realizados para o Plano actual (fig. 4.1.3) e para esta revisão (fig. 4.1.4),

Desta comparação resulta uma estimativa de construção de 90 edifícios após a publicação do Plano (42,1% dos edifícios inventariados na Área de Intervenção).

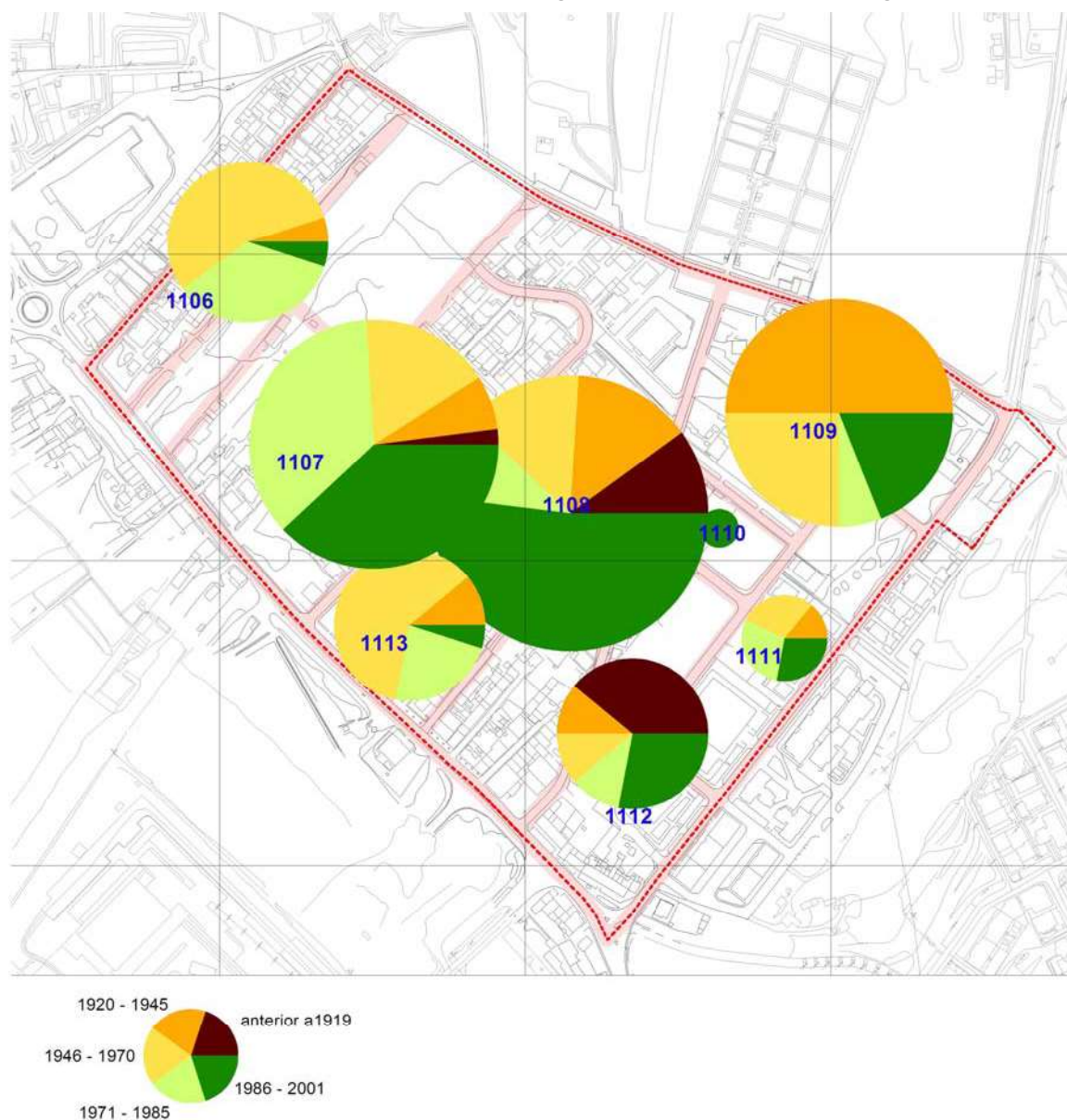
Fig. 4.4.3 Preenchimento edificado em relação ao Plano



Por sua vez, os censos 2001 permitem uma análise da idade do edificado (embora circunscrita a edifícios com usos habitacional), baseada na resposta obtida no Inquérito a esta questão, permitindo a visualização da dinâmica da construção na Área de Intervenção.

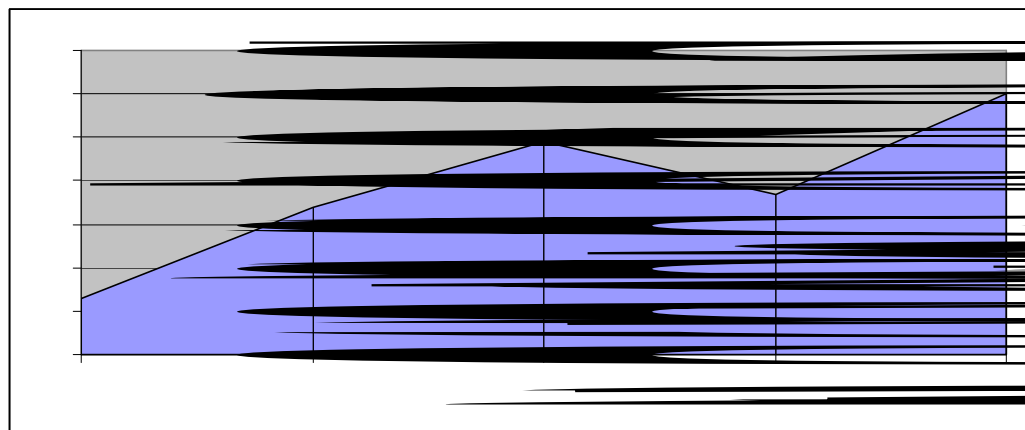
Na fig. 4.4.4 visualiza-se, com recurso a gráficos circulares, a distribuição das classes de idade do edificado registadas nos Censos 2001, que vão ao encontro do que já fora referido quando da análise da formação do Bairro (ponto 4.1.2):

Fig. 4.4.4 idade do edificado, segundo censos 2001



Considerando os intervalos temporais constantes na figura 4.4.3, deduz-se dos censos 2001 os seguintes volumes de construção para cada período (com chamada de atenção que os Censos apenas consideram 193 edifícios, aqueles que são total ou parcialmente habitacionais, razão da divergência com a inventariação de 214 edifícios efectuada pela equipa do Plano):

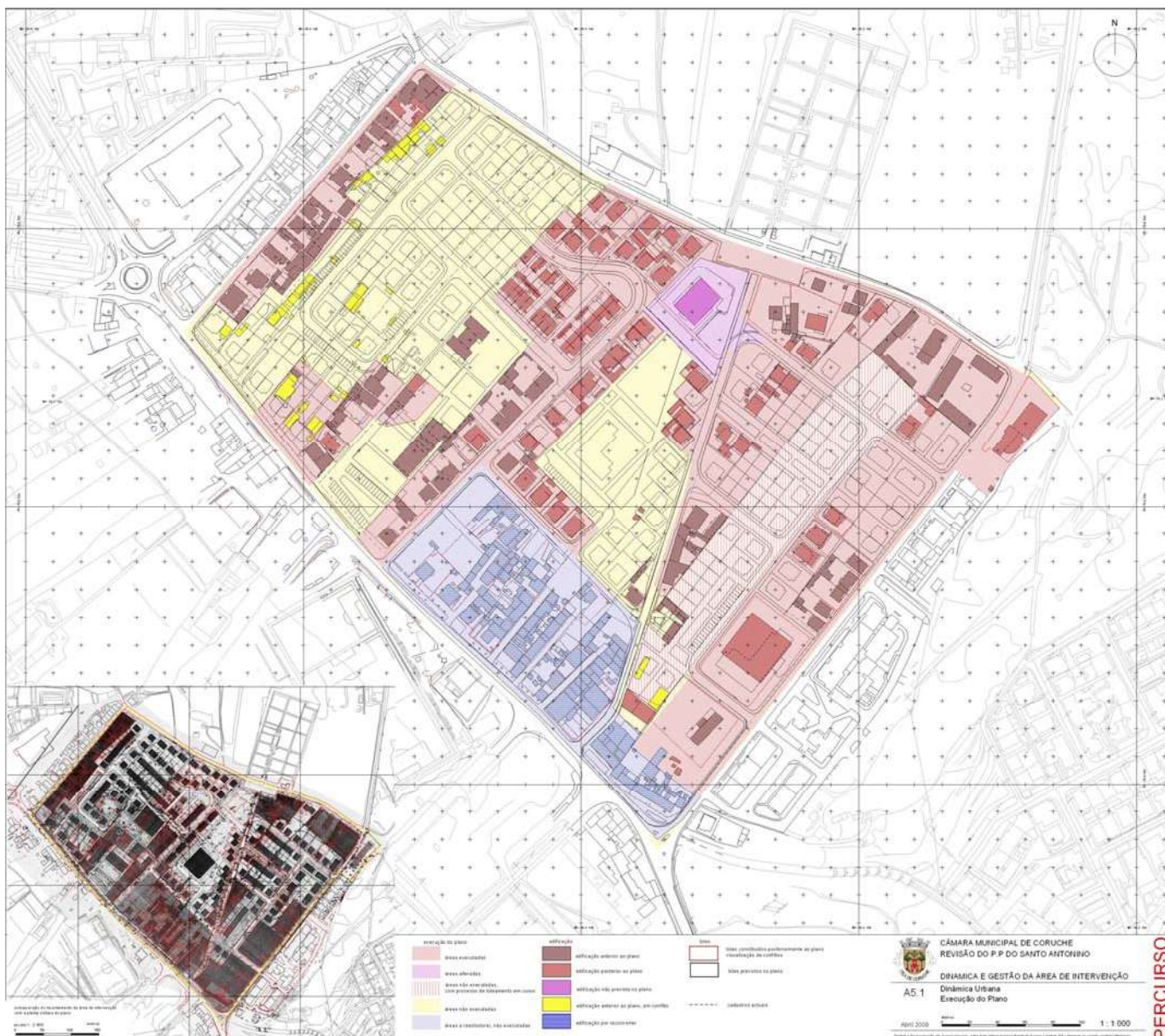
Gráfico 4.4.1 dinâmica da construção, segundo censos 2001



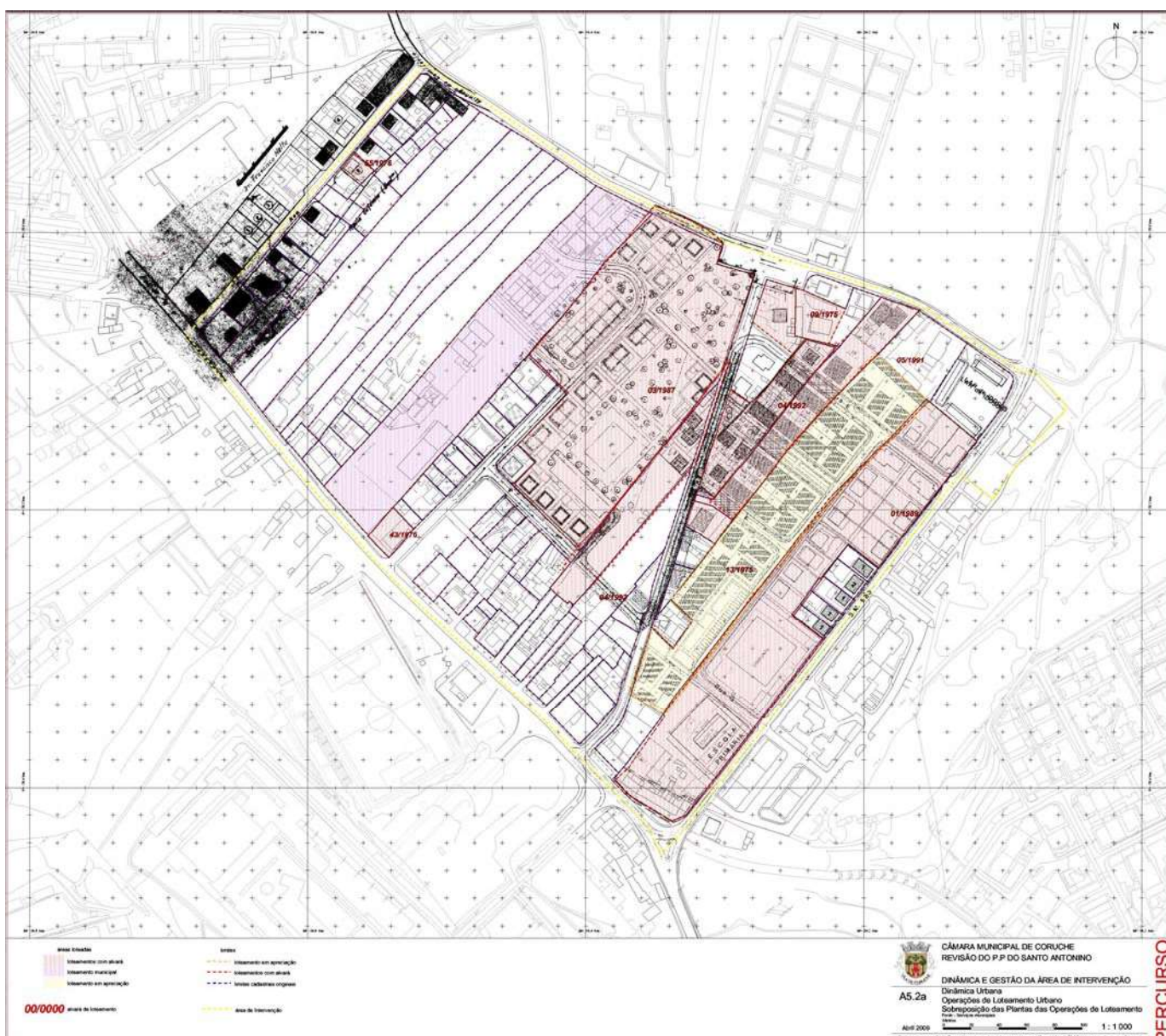
edifícios:

- 1. Anteriores a 1919: 13 (6.7%)**
- 2. De 1920 a 1945: 34 (17.6%)**
- 3. De 1946 a 1970: 49 (25.4%)**
- 4. De 1970 a 1985: 37 (19.2%)**
- 5. De 1986 a 2001: 60 (31,1%)**

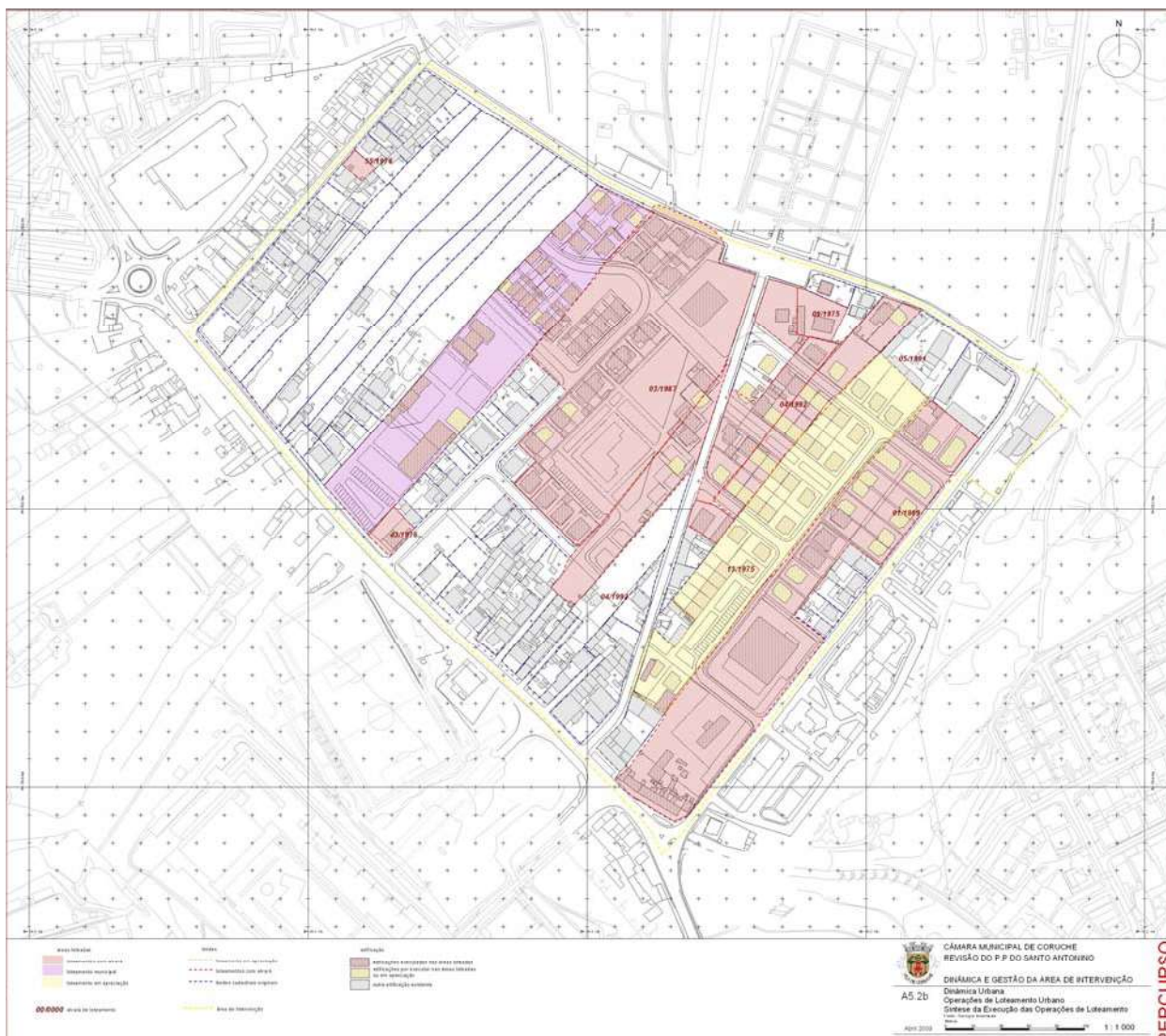
CARTOGRAFIA DE ACOMPANHAMENTO



Planta A5.1 – Execução do Plano



Planta A5.2a – Sobreposição das Plantas de Loteamento Urbano



Planta A5.2b – Síntese da Execução das Operações de Loteamento



Planta A5.3 – Síntese do Licenciamento Urbano