



Relatório
do Plano Diretor Municipal de Valongo

outubro de 2014

Proposta de plano - Versão final

Índice

1. Introdução	5
2. Conteúdo do plano	7
2.1. Conteúdo documental	7
2.2. Cartografia	9
2.3. Critérios de desenho	11
3. Situação existente	12
3.1. Evolução recente do concelho	12
3.2. Efeitos do PDM em vigor	15
4. Modelo de desenvolvimento e opções estratégicas	18
4.1. Objetivos e estratégia do modelo territorial	18
4.2. Eixos estratégicos de ordenamento municipal	20
4.2.1. Sistema biofísico	21
4.2.1.1 Conservação da natureza e valorização dos espaços naturais	21
4.2.1.2 Planeamento e gestão do sistema florestal.	22
4.2.1.3 Proteção dos recursos água e solo	22
4.2.1.4 Dinamização do turismo de natureza	22
4.2.1.5 Requalificação da estrutura verde urbana	23
4.2.2. Sistema urbano	23
4.2.2.1 Consolidação urbana	24
4.2.2.2 Estruturação e qualificação urbana	24
4.2.2.3 Consolidação do modelo territorial	26
4.2.2.4 Oferta residencial	26
4.2.2.5 Atividades económicas	27
4.2.3. Sistema de mobilidade e transportes	27
4.2.3.1 Modos mais sustentáveis de deslocação	27
4.2.3.2 Melhoria da acessibilidade e redução dos impactos das vias de atravessamento	28
5. Condicionantes a ter em conta	29
5.1. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	29
5.2. Delimitação da RAN e da REN no âmbito do PDMV	32
5.3. Incêndios Florestais	34
5.4. Conformidade com a Rede Natura 2000	36
5.4.1. Mapeamento dos Limite do Sítio PTCO0024 – Valongo dentro do concelho	37
5.4.2. Mapeamento dos Valores Naturais do Sítio PTCO0024 Valongo dentro do concelho	38
5.4.3. Integração das orientações de gestão do PSRN2000	38
6. Proposta de ordenamento	41
6.1. Estrutura de ordenamento	41
6.2. Classificação e qualificação do solo (sistema urbano-rural)	42
6.2.1. Opções gerais	42
6.2.2. Classificação (e reclassificação) do solo	45
6.2.2.1 Definição perímetro urbano (solo urbano, urbanizado e urbanizável)	45
6.2.2.2 Reclassificação do solo	47
6.2.3. Identificação e usos	50
6.2.3.1 Definição das categorias e subcategorias do solo	50
6.2.3.2 Ordenamento dos usos e atividades no concelho	59
6.2.4. Edificabilidade	63
6.2.4.1 Proposta de edificabilidade	64
6.2.4.2 Parâmetros urbanísticos totais	68

6.2.5. Regime de cedências	72
6.2.5.1 Caraterísticas das áreas de cedência	72
6.2.5.2 Dimensionamento das áreas de cedência	73
6.2.5.3 Edificabilidade nas áreas de cedência	73
6.3. Sistema de mobilidade e transportes	75
6.4. Sistema patrimonial	79
6.5. Zonamento acústico	79
7. Necessidades de planeamento e gestão	81
7.1. Unidades operativas de planeamento e gestão	81
7.2. Planos setoriais	82
7.3. Outros instrumentos	82
8. Ficha técnica	84

Índice de Figuras

Figura 1	Estratégia territorial para Valongo	20
Figura 2	Delimitação da RAN	33
Figura 3	Delimitação da REN	34

Índice de Quadros

Quadro 1.	População no concelho de Valongo	12
Quadro 2.	Eixos/orientações estratégicas para o ordenamento municipal	21
Quadro 3.	Delimitação da RAN	32
Quadro 4.	Delimitação da REN	32
Quadro 5.	Mapeamento de espécies e habitats da Ficha do Sitio PTCO0024 – Valongo	39
Quadro 6.	Integração dos valores naturais no ordenamento do PDMV	40
Quadro 7.	Expressão territorial das áreas sujeitas a reclassificação do solo	45
Quadro 8.	Inclusões e exclusões administrativas	49
Quadro 9.	Inclusões e exclusões de solo rural	49
Quadro 10.	Inclusões e exclusões de solo urbano	49
Quadro 11.	Confronto oferta de solo urbano – ocupação prevista	50
Quadro 12.	Seleção das categorias e subcategorias do solo	56
Quadro 13.	Alterações às categorias e subcategorias do solo em vigor	58
Quadro 14.	Opções de ordenamento por usos e atividade	63
Quadro 15.	Ordenamento da edificabilidade no solo rural	65
Quadro 16.	Ordenamento da edificabilidade no solo urbano	68
Quadro 17.	Alterações introduzidas ao tipo de parâmetros urbanísticos	69
Quadro 18.	Conversão de atc em abc (para estacionamento de uso privado)	71
Quadro 19.	Distribuição do n.º de pisos total (nas situações mais recorrentes)	71
Quadro 20.	Hierarquia viária	75
Quadro 21.	Características viárias	76
Quadro 22.	Estratégia para as intervenções viárias propostas	78
Quadro 23.	Técnicos principais	84

1. Introdução

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Valongo foi aprovado a 15 de setembro de 1995 pela sua Assembleia Municipal. Após cerca de dezanove anos, a evolução do município, da conjuntura nacional e do sistema de planeamento territorial nacional, exigem uma nova visão para o território de Valongo, adaptada à realidade do primeiro quartel do séc. XXI. Deste modo a revisão do atual Plano Diretor Municipal é uma consequência lógica desta necessidade de adaptação que deverá refundar um conjunto de conceitos relativos ao território de Valongo que, por via das profundas transformações ocorridas nas últimas décadas, se encontram manifestamente ultrapassados. De facto, face às grandes alterações tanto ao nível da realidade local como a nível dos instrumentos legais, mais do que uma simples revisão, a presente proposta de plano apresenta-se como um PDM totalmente novo.

A grande diferença deste novo PDM, relativamente ao anterior, consiste no próprio paradigma de ordenamento em que assenta. Por um lado, aposta-se na consolidação e na gestão qualitativa do território municipal, muito diferente do PDM anterior, que se baseava numa perspectiva de expansão e numa visão quantitativa do território (por densidades). Por outro, o novo PDM reveste-se de uma vertente estratégica considerável, ao nível do planeamento e gestão devendo ser encarado como o documento base para uma nova etapa do ordenamento municipal territorial e setorial, ainda mais no contexto nacional e municipal atual, de grandes incertezas e limitações financeiras.

Neste relatório pretende-se descrever e justificar as opções presentes na proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Valongo, doravante designado por PDMV. Trata-se de um elemento que acompanha o plano e que é fundamental para interpretar os elementos que o constituem.

Além desta introdução, optou-se por dividir este documento da seguinte forma:

- No capítulo 2 são descritos os conteúdos que compõem a proposta de plano, e as características da cartografia que dá suporte às peças desenhadas do PDMV;
- O capítulo 3 apresenta uma síntese da evolução concelhia nos últimos anos, ao nível físico, socioeconómico e dos instrumentos de planeamento, seguindo-se um diagnóstico da resposta do PDM em vigor às tendências evolutivas do Concelho de Valongo, no sentido de se identificarem as desatualizações, lacunas ou omissões que justificam novas estratégias de desenvolvimento.
- No capítulo 4 apresentam-se e justificam-se os grandes objetivos da revisão do Plano, os traços essenciais do modelo de desenvolvimento territorial preconizado, e as opções estratégicas de ordenamento organizadas segundo o sistema biofísico, o sistema urbano e

o sistema de mobilidade e transportes.

- No capítulo 5 apresentam-se as condicionantes presentes na carta homónima e que resultam da série de instrumentos legais de nível superior ao PDMV. Referem-se as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública, dando particular atenção à redefinição da Reserva Agrícola Nacional (RAN), à Reserva Ecológica Nacional (REN) e à Rede Natura 2000.
- No capítulo 6 são descritos os vários elementos que constituem a proposta de ordenamento que visa dar corpo à estratégia de desenvolvimento espacial justificada no capítulo 3. Seguidamente apresentam-se e justificam-se os critérios e opções de qualificação do solo que estão na origem das diversas categoriais e subcategorias de solo urbano e rural, bem como do sistema de transportes proposto.
- No capítulo 7 descrevem-se as necessidades de planeamento municipal, que visam dar sequência e aprofundar a estratégica de ordenamento proposta pelo PDMV;
- Por fim, no último capítulo, apresenta-se a equipa que participou na elaboração dos conteúdos que compõem e acompanham a proposta do PDMV.

2. Conteúdo do plano

2.1. Conteúdo documental

O conteúdo documental do PDMV, devidamente identificado no artigo 3.º do regulamento do plano, tem em conta o convencionado no quadro legal atual, sendo constituído por peças que compõem o PDMV e peças que o acompanham.

O conteúdo que compõe o PDMV é constituído por:

- Regulamento;
- Planta de Ordenamento, com o número de ordem 01.0, desdobrada em:
 - o Carta da qualificação do solo, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 01.1, dividida em folha norte (01.1 N) e em folha sul (01.1 S);
 - o Carta do sistema de mobilidade e transportes, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 01.2, dividida em folha norte (01.2 N) e em folha sul (01.2 S);
 - o Carta do sistema patrimonial, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 01.3, dividida em folha norte (01.3 N) e em folha sul (01.3 S);
 - o Carta da classificação acústica, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 01.4, dividida em folha norte (01.4 N) e em folha sul (01.4 S);
- Planta de Condicionantes, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 02.0, dividida em folha norte (02.0 N) e em folha sul (02.0 S), com as seguintes cartas anexas:
 - o Carta de áreas ardidas, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 02.1, dividida em folha norte (02.1 N) e em folha sul (02.1 S);
 - o Carta de riscos de incêndio, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 02.2, dividida em folha norte (02.2 N) e em folha sul (02.2 S).

Por sua vez, o conteúdo que acompanha o PDMV é constituído por:

- Estudos de caracterização, dividido nos seguintes capítulos
 - o 1. Introdução;
 - o 2. Caracterização biofísica;
 - o 3. Dinâmicas demográficas e socioeconómica;
 - o 4. Parque e Património Edificado incluindo o anexo 4.1 Património Edificado - Fichas de Identificação;
 - o 5. Habitação;

- 6. Equipamentos Colectivos;
- 7. Infra-estruturas Básicas;
- 8. Redes de acessibilidades;
- 9. Dinâmicas Territoriais;
- 10. Sistema Urbano Concelhio;
- Estudo sectorial de Arqueologia incluindo Anexo 1 - Fichas de caracterização e proposta;
- Relatório do plano;
- Relatório dos compromissos urbanísticos;
- Relatório ambiental;
- Programa de execução e plano de financiamento;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Carta de enquadramento regional, elaborada à escala 1/75000 com o número de ordem 03.0;
- Carta da situação existente, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 04.0, dividida em folha norte (04.0 N) e em folha sul (04.0 S);
- Carta da reserva agrícola nacional, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 05.0, dividida em 05.a, 05.b, 05.c, 05.d, 05.e, 05.f, e 05.g;
- Carta da reserva ecológica nacional, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 06.0, dividida em folha norte (06.0 N) e em folha sul (06.0 S)
- Mapa do ruído, com o número de ordem 070, desdobrada em:
 - Diurno-entardecer-noturno (Lden), elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 07.1, dividida em folha norte (07.1 N) e em folha sul (07.1 S);
 - Noturno (Ln), elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 07.2, dividida em folha norte (07.2 N) e em folha sul (07.2 S);
- Carta de equipamentos e infraestruturas, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 08.0, dividida em folha norte (08.0 N) e em folha sul (08.0 S)
- Carta educativa, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 09.0, dividida em folha norte (09.0 N) e em folha sul (09.0 S)
- Carta dos valores arquitectónicos, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 10.0, dividida em folha norte (10.0 N) e em folha sul (10.0 S)

- Carta de salvaguarda arqueológica, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 11.0, dividida em folha norte (11.0 N) e em folha sul (11.0 S);
- Carta dos recursos naturais, com o número de ordem 12.0, desdobrada em:
 - o Recursos geológicos, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 12.1, dividida em folha norte (12.1 N) e em folha sul (12.1 S);
 - o Recursos biológicos, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 12.2, dividida em folha norte (12.2 N) e em folha sul (12.2 S);
- Carta dos valores da Rede Natura 2000, com o número de ordem 13.0, desdobrada em:
 - o habitats, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 13.1;
 - o fauna, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 13.2;
 - o flora, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 13.3;
- Carta do modelo de organização territorial, elaborada à escala 1/25000 com o número de ordem 14.0;
- Carta da estrutura ecológica municipal, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 15.0, dividida em folha norte (15.0 N) e em folha sul (15.0 S);
- Carta da reclassificação do solo, elaborada à escala 1/10000 com o número de ordem 16.0, dividida em folha norte (16.0 N) e em folha sul (16.0 S).

Todos os conteúdos do PDMV submetidos a discussão pública, têm como base as respetivas versões apreciadas pela comissão de acompanhamento do PDMV em sede de conferência de serviços (25.09.2012), tendo-se introduzido as alterações decorrentes do parecer final e das ações de concertação entretanto desenvolvidas, com especial incidência nos documentos que compõem o plano.

Refira-se a este nível que:

- a carta 05 corresponde à carta da RAN Final aprovada pela entidade de tutela no âmbito do processo de delimitação da RAN;
- a carta 06 corresponde à carta da REN publicada em Diário da República pela Portaria n.º 260/2011, de 1 de Agosto de 2011.

2.2. Cartografia

O conteúdo cartográfico do PDMV tem em conta o convencionado no quadro legal atual, que regula a cartografia a utilizar nos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente o Decreto Regulamentar nº 10/2009, de 29 de Maio.

Todas as peças gráficas à escala 1/10 000 assentam sobre uma carta base elaborada a partir de cartografia de referência, na escala 1/10 000, homologada pelo IGP (processo nº 140, de 2012-01-15), incorporam a última versão da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), e incluem uma legenda que contém a seguinte informação da cartografia de referência e informação associada:

- *“Entidade proprietária da cartografia: Câmara Municipal de Valongo;*
- *Entidade produtora e data de edição: Municipia, E.M., S.A., de 2011-08-23;*
- *Entidade responsável pela homologação: IGP;*
- *Número e data de homologação: processo nº140 de 2012-01-15*
- *Sistema de referência: ETRS 1989 - TM06 Portugal*
- *Projeção cartográfica: Transversa de Mercator*
- *Exatidão Posicional: <1m*
- *Exactidão Temática: Igual ou superior a 95%*
- *Precisão posicional nominal de reprodução: 1,3m”*

Para o cálculo da Precisão posicional nominal de reprodução (PPN), ou precisão posicional nominal na saída gráfica foi utilizada a fórmula:

$$PPN = \sqrt{\text{precisão do equipamento de saída}^2 + \text{exatidão posicional da cartografia}^2},$$

em que:

- a precisão do equipamento de saída é a deformação da plotter especificada pelo fabricante, ou caso não esteja divulgada, é o erro inerente a uma medição com uma régua metálica. No caso, considerou-se o valor de $\pm 0,1\%$ (dado retirado das especificações técnicas do equipamento de saída utilizado de papel: plotter hp designjet T1100 44in q6687a) para a dimensão de saída de papel de 1m.
- a exatidão posicional da cartografia é determinada pela especificações técnicas da homologação da cartografia, tendo em conta que: a posicional da cartografia = precisão planimétrica da cartografia² + precisão altimétrica da cartografia². No caso, consideram-se os valores de 0.44m, para a precisão planimétrica da cartografia, e de 0.77m para a precisão altimétrica da cartografia (dados retirados das especificações técnicas da homologação da cartografia).

As peças gráficas “03.0 – Carta de enquadramento regional” e “14.0 – Carta do modelo de organização territorial”, uma vez que são elaboradas à escala 1/75000 e 1/25000 respetivamente, incluem conteúdos da cartografia homologada à escala 1/10000 na área correspondente ao concelho, e ainda cartografia temática de base topográfica proveniente de

entidades oficiais, georreferenciada para o sistema de referência do plano (CAOP, BGRI etc.).

Todas as peças desenhadas contêm ainda na respetiva legenda a seguinte informação:

- Indicação do tipo de plano e respetiva designação, no caso, “*Plano Diretor Municipal / Valongo*”;
- Identificação da entidade pública responsável pelo plano, no caso, “*Câmara Municipal de Valongo*”;
- Designação, data de edição e número de ordem da peça gráfica no conjunto das peças que integram o plano, de acordo com ao descrito no ponto 4.1;
- Identificação da escala de representação para a reprodução em suporte analógico.

2.3. Critérios de desenho

Comparativamente ao processo analógico em que foi elaborado o PDM em vigor, as ferramentas informáticas atuais permitem muito mais rigor quer ao nível dos levantamentos cartográficos quer ao nível do desenho dos conteúdos gráficos.¹ No entanto, a transposição destes para escalas maiores continuam apresentar as suas limitações (ao nível da exatidão posicional, por exemplo).

Neste contexto, na elaboração dos conteúdos gráficos do PDMV, teve como base dois critérios de desenho, que devem ser adotados na sua transposição para escalas maiores, admitindo-se uma margem de tolerância 5m, nos casos de difícil aplicação. Mais concretamente, as geometrias do PDMV:

- ou são, preferencialmente, limitadas pelos elementos físicos existentes (construções, muros, linhas de água, taludes, etc.), identificados na carta base da respetiva peça desenhada;
- ou, na ausência de elementos físicos do território, são definidas através da aplicação de buffers, ao eixo das infraestruturas viárias ou outros elementos físicos aplicáveis, com as dimensões definidas na respetiva peça desenhada.

Nestes critérios não são incluídas algumas geometrias oficiais provenientes de entidades externas (como por exemplo, as áreas percorridas por incêndios), às quais não se introduziram qualquer ajuste à carta base.

¹ Tendo em conta que o PDM em vigor foi elaborado de forma analógica, o rigor dos seus conteúdos desenhados nem sempre é o mais desejável. Às falhas de trama existentes, junta-se a ausência de critérios claros de desenho e a pouca adequação a elementos físicos do território (que nem sempre estão identificados na base cartográfica), entre outros aspetos. Todos estes aspetos, dificultam não só a leitura das diferentes peças desenhadas, mas também a transposição dos seus conteúdos para escalas maiores, como a prática urbanística recente o tem demonstrado.

3. Situação existente

No presente ponto apresenta-se uma breve caracterização da situação atual de Valongo, incluindo os efeitos que o PDM em vigor introduziu na evolução recente deste concelho, uma vez que é deste diagnóstico que saíram as principais ideias que estão por detrás das opções do PDMV.

3.1. Evolução recente do concelho

O concelho de Valongo pertence à Área Metropolitana do Porto (AMP), e localiza-se entre a faixa litoral Matosinhos-Porto e os vales do Sousa e do Tâmega. Com um território de 75,7 Km², é limitado pelos concelhos da Maia, Santo Tirso, Paços de Ferreira, Gondomar e Paredes, e constituído pelas freguesias de Alfena, de Campo-Sobrado, de Ermesinde e de Valongo, sendo esta última a sede do concelho.

O concelho é atravessado pelos rios Leça e Ferreira que desaguam, respetivamente, em Matosinhos, e no rio Sousa, em Gondomar. A estrutura urbana do concelho é hoje composta por dois aglomerados principais (Ermesinde e Valongo), separados por elevações florestadas, organizados ao longo e em torno das principais infraestruturas de transportes e margens destes cursos de água mais importantes. Daqueles dois aglomerados mais importantes derivam e afluem as principais deslocações internas de e para os seus territórios “satélites” – freguesia de Alfena, de Ermesinde, e a freguesia de Campo-Sobrado, de Valongo.

Segundo o último recenseamento geral da População, em 2011 residiam 93.858 pessoas em Valongo, correspondendo a uma densidade populacional de 1239 habitantes por km². A freguesia de Ermesinde destaca-se como a que tem menor área e mais população, com 41,3% da população residente no concelho. Em contraponto, a freguesia de Sobrado apresentava-se como o aglomerado com menor peso demográfico, apesar de ser, em área, a segunda maior freguesia do concelho.

Quadro 1. População no concelho de Valongo

Área geográfica	População			Variação	
	1991	2001	2011	1991-2001	2001-2011
Município	74172	86005	93858	16,0%	9,1%
Alfena	12129	13665	15211	12,7%	11,3%
Campo	7918	8645	9197	9,2%	6,4%
Ermesinde	34415	38315	38798	11,9%	1,3%
Sobrado	6607	6682	6727	1,1%	0,7%
Valongo	13103	18698	23925	42,7%	28,0%

Fonte: INE, 2011

Em termos de dinâmicas demográficas, o número de habitantes tem crescido todas as décadas, muito embora se tenha assistido a uma desaceleração desse crescimento nos últimos vinte anos. Na última década, a população estabilizou nas freguesias de Ermesinde e Sobrado (aumento residual), aumentou 6% em Campo, 11% em Alfena e 28% em Valongo. O crescimento de habitantes nesta última freguesia foi o que mais contribuiu para o aumento total de 9% que se registou no município entre 2001 e 2011 (Quadro 1).

Esta dinâmica demográfica recente originou, igualmente, uma grande dinâmica construtiva. Em termos quantitativos, o crescimento do número de alojamentos nas décadas de 1970 a 1990 foi claramente superior às médias metropolitanas e nacionais. Contudo, o aumento do número de alojamentos superou a variação do número de residentes e do número de famílias em todas as freguesias. Por exemplo, na sede do concelho, o crescimento do número de fogos foi superior ao crescimento do número de famílias em mais de 20%. A situação atual acaba por refletir um claro excesso de oferta de habitação, uma vez que o número de alojamentos existente é superior ao número de famílias, num valor absoluto superior a 8000.

Em termos qualitativos, Valongo é um concelho onde de um modo geral a grande maioria dos fogos possui as condições mínimas de habitabilidade. O número de habitações sem retrete, sem água canalizada, sem sistemas de esgotos ou sem cozinha, corresponde a uma percentagem abaixo de 1% do total.

Em termos de modelos de povoamento, da leitura do mosaico urbano municipal existente, podem identificar-se alguns dos padrões de desenvolvimento subjacentes à lógica dos processos de urbanização metropolitana, que caracterizam estas últimas décadas, nomeadamente:

- processos de urbanização compacta e estabilizada dos núcleos urbanos consolidados na década de 70;
- processos de urbanização linear ao longo dos principais eixos urbanos de ligação;
- processos de urbanização intensiva ou de densificação de núcleos urbanos de génese antiga (rural), incluindo os anteriores à década de 70;
- processos de urbanização extensiva, em expansões contíguas às áreas anteriores dando sequência ao contínuo urbano;
- processos de urbanização periurbana, de crescimento disperso de construções e pequenas urbanizações de baixa densidade e mistura de usos (agrícola, florestal e edificações).

Este modelo de povoamento caracteriza-se assim por um lento processo de colmatação das áreas centrais e uma expansão e/ou dispersão urbana para lá da cidade tradicional sem que

esta se tivesse densificado. Deste modelo resultou uma mancha urbana de média/baixa densidade, que se estende, de forma mais ou menos contínua, entre áreas ocupadas e não ocupadas (clareiras agrícolas e florestais) ao longo de uma extensa faixa do território, num mosaico que permite perceber a construção espontânea e avulsa num padrão de ocupação tendencialmente confuso (pouco legível) e fragmentado.

No que respeita aos valores simbólicos, o panorama atual, com algumas notáveis mas escassas exceções, é de uma descaracterização generalizada do parque edificado existente. Neste sentido, torna-se necessária uma atenção especial no que respeita à salvaguarda e integração urbana de “símbolos” existentes e à criação de novos, no sentido de reforçar a identidade local e dinamizar a afirmação exterior do município num contexto de crescente competitividade. Paralelamente, a necessária dinamização do património, existente e a criar, no concelho, deverá também contribuir para uma melhor estruturação das zonas urbanas.

A nível económico, a economia concelhia caracteriza-se por um perfil terciarizado, particularmente dominado pelas cidades de Ermesinde e Valongo. Em 2001, o concelho de Valongo apresentava um défice de emprego na ordem dos 15.000 postos de trabalho, revelando uma débil capacidade de retenção da mão-de-obra residente, particularmente no sector secundário. Na verdade, a relação entre emprego e ativos residentes ficava-se pelos 65% (com 54% para o sector secundário e 69% para o sector secundário).

Em contraste, nos últimos anos verificou-se um grande investimento na dotação de infraestruturas básicas. Segundo dados do Inquérito ao Ambiente do INE relativos ao saneamento básico, Valongo situa-se num excelente patamar, quer em termos de população servida, quer ao nível de efluentes tratados. Os valores para estes indicadores no concelho são francamente melhores do que os valores metropolitano, regional e nacional. As águas residuais recolhidas pela rede de coletores das freguesias de Ermesinde e Alfena são encaminhadas, por um conjunto de interceptores, para a Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR) de Ermesinde, sendo rejeitadas no rio Leça após tratamento. No caso das freguesias de Valongo, Campo e Sobrado, a drenagem de águas residuais é realizada para a ETAR de Campo, onde são tratadas e rejeitadas no rio Ferreira. Em ambas as ETAR o tratamento a que se sujeitam os efluentes recolhidos é do tipo secundário.

Ao contrário do que acontece com o saneamento básico, o grande investimento em infraestrutura viária nem sempre tem correspondido a benefícios ambientais locais, em boa medida pelas lógicas prevaletentes de atravessamento do concelho. Entre 1995 e 2006 construíram-se mais de 90 km de novas vias, o que corresponde a um aumento de 21,9% do comprimento da rede, sendo as mais importantes, as autoestradas que atravessam o concelho (A4, A41 e A42).

Com estes desenvolvimentos, os habitantes de Valongo acabam por se tornar cada vez mais

dependentes do automóvel em detrimento de outros modos utilizados anteriormente. O modo de transporte mais utilizado nas viagens efetuadas pelos residentes em Valongo em 2001 era o automóvel com 43% das viagens, seguindo-se o autocarro (24%), andar a pé (25%) e o comboio (5%).

Esta repartição modal tem consequências ao nível da poluição atmosférica. Na estação de monitorização da qualidade do ar de Ermesinde verificaram-se mais de 80 excedências por ano do valor limite diário de partículas PM 10 entre 2005 e 2007. Por outro lado, as emissões de CO2 duplicaram entre 1995 e 2007 criando-se uma maior pressão sobre as alterações climáticas.

Apesar da tendência de aumento de emissões, o território de Valongo é ocupado por extensas manchas florestais capazes de funcionar como sumidouros de carbono. A floresta de Valongo distribui-se por duas manchas florestais principais: a Serra de Santa Justa e Pias que integra a Lista Nacional de Sítios da Rede Natura 2000 e pela Serra de Penedos. Valongo destaca-se no contexto metropolitano pela dimensão de área florestal, pelas maiores parcelas de arborização contínua, bem como pelos valores associados à vegetação natural de índole florestal, que se encontram dispersos pelo território, com especial representação nas galerias ripícolas ao longo do rio Ferreira.

3.2. Efeitos do PDM em vigor

Sendo certo que o primeiro PDM de Valongo teve alguns impactos positivos no desenvolvimento concelhio, como por exemplo ao nível da salvaguarda de alguns valores patrimoniais e componentes biofísicas mais relevantes ou na consolidação de algumas zonas industriais no concelho, não será menos verdade que não conseguiu dar uma resposta adequada a muitos dos problemas identificados no ponto anterior, tendo inclusive, contribuído para o agravamento de alguns.

Logo à partida, convém referir que o atual PDM de Valongo continua a ser o único plano municipal de ordenamento do território (PMOT) em vigor no município e, como tal, o principal instrumento territorial para a transformação e gestão urbanística no município. A este nível, a reduzida influência deste instrumento na definição das políticas e intervenções públicas e na gestão das dinâmicas urbanísticas posteriores à sua entrada em vigor, está diretamente associada a alguns aspetos materiais menos positivos, transversais às diversas vertentes territoriais, comuns em muitos dos PDM de 1ª geração, das quais destacamos:

- uma reduzida componente estratégica e ausência de aprofundamento das orientações de programação e operacionalização das suas propostas;
- uma lógica de ordenamento sobretudo quantitativa, sendo escassos os critérios ou

parâmetros qualitativos e de estruturação prévia do território.

Ressalva-se, no entanto, o diagnóstico elaborado para este instrumento, que permitiu um conhecimento exaustivo do território, com uma grande preocupação e cuidado com a componente biofísica.

Estes aspetos anteriores ganham especial importância, uma vez que uma das principais apostas do PDM em vigor foi a expressiva expansão física das áreas urbanas, generalizada a todo o território concelhio, como resposta e promoção do crescimento habitacional e populacional do concelho. Da leitura à planta de ordenamento do PDM em vigor é possível constatar que a dimensão das áreas urbanizáveis² têm a mesma dimensão das áreas já urbanizadas por altura da elaboração do PDM. Desta forma, este instrumento dotou o concelho de uma capacidade de construção de habitação claramente superior às necessidades municipais existentes e previstas à data de elaboração do plano, quer no que diz respeito às dinâmicas imobiliárias quer no que diz respeito às dinâmicas demográficas existentes.

Esta perspetiva de ordenamento preconizada, e sobretudo a forma como é proposta (quantitativa), incentivou a iniciativa urbanística espontânea e avulsa e, conseqüentemente, as dinâmicas urbanas de expansão e de dispersão que se vieram a verificar, contrariamente à consolidação dos tecidos urbanos existentes e à valorização da vertente biofísica do território, perspetiva que se poderia ter privilegiado à data. Neste sentido, quando comparada a situação existente à data de elaboração do plano com a situação atual, não será despropositado constatar que a expansão da mancha urbana neste período não foi maior devido à dimensão das áreas não ocupadas já infraestruturadas (prontas a edificar), à topografia acidentada e, na maioria dos casos, à localização de áreas urbanizáveis previstas que permaneceram e permanecem fora do alcance de fatores indutores de dinâmica de transformação, por outras palavras, sem grandes probabilidades de virem a sofrer transformações por si só. Convirá referir que a excessiva afetação de solos para fins urbanos, e respetivos impactos no valor fundiário municipal com o excesso de oferta de solo urbano edificável, continua a promover a indefinição e dispersão da eventual ocupação, e como tal, continua a condicionar a possibilidade de utilização/rentabilização destes solos não edificados para outros fins (agrícolas e florestais).

Esta filosofia de expansão teve também os seus impactos ao nível do crescimento assinalável da rede viária, já de si extensa à data da elaboração do Plano. Porém, e apesar de ter existido uma elevada expansão da rede viária, como foi referido no ponto anterior, apenas 31,7% dos 72,7 km de vias que o PDM em vigor previa, incluindo autoestradas e vias locais, foi construído até à data. Em contrapartida, a expansão das redes de abastecimento de água e de drenagem

² Consideradas como áreas ainda não ocupadas mas com propensão para a construção de edifícios habitacionais.

de águas residuais ultrapassaram em larga medida a situação prevista pelo plano (respetivamente, 122% e 213%).

Ao nível dos recursos biofísicos, a análise à proposta de ordenamento do PDM em vigor revela alguma permissividade conferida à edificação em proveito de solos e recursos de importância ambiental com elevada afirmação no território concelhio, tais como a floresta, e a flora e a fauna locais com regime especial de proteção. A expressão territorial descontínua e fragmentada dos instrumentos de ordenamento, como a REN, a ausência de uma política de ordenamento florestal integrada e de conservação dos recursos naturais, constituem outros aspetos reveladores das direções do PDM em vigor que guiaram a organização territorial de Valongo.

Ao nível do património cultural, e não sendo este um município rico em património arquitectónico no sentido tradicional (monumental) mas com alguns bens arqueológicos de relativo valor, o PDM em vigor apenas apresenta um inventário (lista) e um enquadramento regulamentar genérico, idêntico para todos bens, o que dificulta a gestão das intervenções sobre os mesmos.

No que respeita à base económica, o PDMV apostou sobretudo na consolidação das Zonas Industriais existentes, em Ermesinde e Alfena, e na criação das zonas industriais de Campo e de Sobrado, para complementar o perfil sobretudo residencial do concelho. No entanto, não propôs nem medidas corretivas para a dispersão industrial pelas restantes categorias de solo urbano nem medidas que alavancassem a criação das novas zonas industriais, nomeadamente no que respeita à execução das respetivas acessibilidades. Neste aspeto, destaca-se a situação incipiente e subutilizada, em que se encontra a Zona Industrial de Campo (ZIC), dependente da sua melhor integração num sistema de acessibilidades que demorou a ser construído. Em contrapartida a Zona Industrial de Alfena, muito fruto do nó de Alfena da A41, atingiu níveis satisfatórios de ocupação, muito embora ainda aquém da sua máxima capacidade.

Em termos de propostas para a rede viária, existe um claro afastamento entre a estratégia preconizada e a realidade. Por um lado, as propostas exageradamente expansionistas não foram concretizadas e, por outro, foram construídas diversas vias que não se encontravam previstas no PDM. Para além disso, não existe qualquer estratégia para os modos suaves e o transporte público, pelo que o PDM em vigor não serve como base estratégica para políticas de mobilidade e acessibilidade mais consentâneas com os valores económicos, sociais e ambientais defendidos atualmente. A entrada em vigor de um novo plano revela-se fundamental para uma nova estratégia de mobilidade e acessibilidade para o Século XXI.

4. Modelo de desenvolvimento e opções estratégicas

4.1. Objetivos e estratégia do modelo territorial

Tendo por base a perceção dos problemas de desenvolvimento enfrentados pelo concelho de Valongo e as deficiências ou lacunas detetadas no PDM em vigor apresenta-se, de seguida, o modelo de desenvolvimento territorial para o concelho em que assenta o PDMV.

O modelo de desenvolvimento territorial tem como objetivos o aprofundamento da coesão social e territorial, a promoção da competitividade económica e a valorização da qualidade ambiental e dos recursos naturais do concelho, tendo em atenção a sua articulação e integração com os concelhos limítrofes e com os espaços metropolitano e regional, e assenta nas seguintes opções estratégicas:

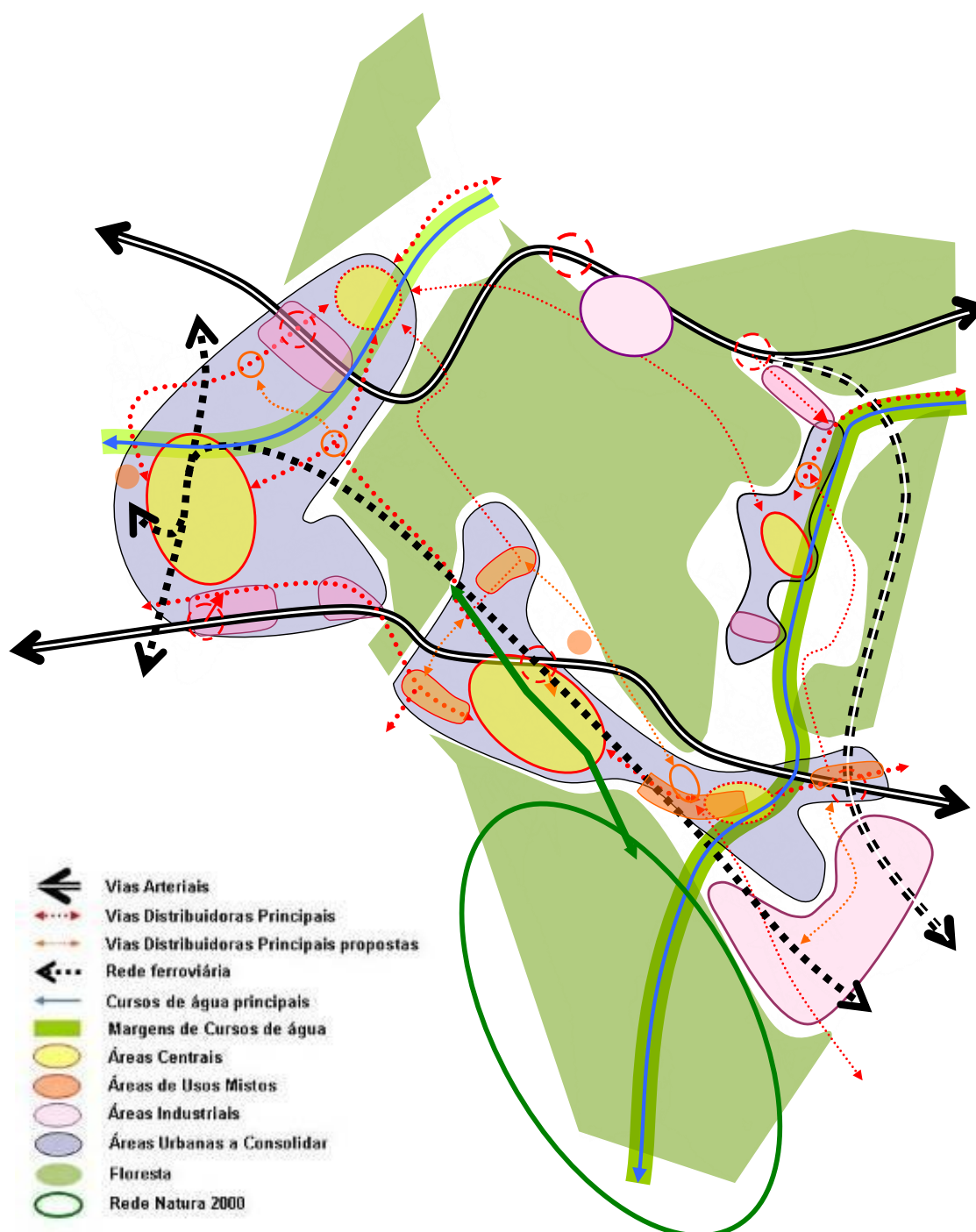
- afirmação do concelho de Valongo no contexto da Área Metropolitana do Porto, tirando partido da sua localização geoestratégica de charneira entre os espaço metropolitano e o interior da Região Norte, e das redes estruturantes de infraestruturas rodoviárias e ferroviárias que, desde logo, potenciam a sua vocação funcional nos domínios da logística e dos serviços de apoio à produção;
- consolidação dos centros urbanos existentes, incrementando um modelo de concentração descentralizada e de mobilidade intraconcelhia polarizado em torno das cidades de Valongo e Ermesinde, como principais centros urbanos do concelho, sobre os quais se articulam, com o primeiro, os aglomerados de Sobrado e Campo e, com o segundo, o aglomerado de Alfena;
- valorização dos recursos naturais e paisagísticos do concelho com destaque para a sua vocação florestal e para a presença de valores ecológicos de importância Nacional e Comunitária, designadamente nas Serras de Santa Justa e Pias;
- contenção sistemática e consistente de novas frentes urbanas, com vista ao fortalecimento da coesão territorial e valorização do parque edificado concelhio;
- fortalecimento do parque empresarial existente e previsto, uma aposta política do executivo, com relevo para as plataformas logísticas a desenvolver na zona industrial de Campo e na zona industrial de Alfena/Sobrado, e promoção da progressiva deslocalização das unidades industriais dispersas e/ou localizadas em áreas residenciais, para os espaços de acolhimento empresarial devidamente infraestruturados;
- valorização das qualidades do ambiente urbano, através do acréscimo significativo de espaços verdes públicos de socialização, lazer e recreio e da requalificação dos existentes;
- melhoria das infraestruturas concelhias de transportes com relevo para o sistema viário de

conectividade interfreguesias e para a melhoria das condições para a circulação em modos suaves e transportes públicos.

A espacialização da estratégia geral do modelo territorial preconizado para o PDMV pode ser sintetizada da seguinte forma (Figura 1):

- em termos de estrutura ecológica a estratégia, baseia-se na consolidação de duas grandes manchas verdes, a norte e a sul do espaço urbano de Valongo, assumindo particular importância as Serras de Santa Justa e Pias devido aos seus valores naturais de excelência. Os dois principais rios, Leça e Ferreira, assumem-se como os principais corredores, essenciais para o transporte de nutrientes e para a circulação das várias espécies de fauna. Existirá também o objetivo de consolidar o corredor do Rio Simão de forma a ligar as duas principais áreas naturais pelo centro da cidade de Valongo;
- em termos de manchas urbanas o objetivo passa pela consolidação dos centros urbanos das três manchas contínuas existentes (Ermesinde/Alfena, Valongo/Campo e Sobrado), mais concretamente, em cinco pólos distintos mais densos, e na contenção das expansões envolventes, de baixas densidades;
- em termos de ligações entre as três manchas contínuas existentes, fundamentais para o equilíbrio do concelho enquanto um todo, os dois principais pólos estarão unidos por três ligações principais, existindo depois uma via a ligar a mancha urbana ocidental (Ermesinde e Alfena) à oriental (Sobrado) e uma nova via a ligar Campo a Sobrado. Em termos regionais, destaca-se o atravessamento de 4 autoestradas, sendo vias de grande capacidade, que desenham um quadrado interno que atravessa as principais manchas urbanas do concelho;
- no capítulo das zonas industriais podem ser considerados dois grandes grupos: as que se situam dentro das manchas urbanas e as que constituem por si só uma mancha independente da ocupação habitacional. No primeiro caso assiste-se a um número elevado de zonas industriais de dimensão mais reduzida enquanto no segundo caso destacam-se as zonas industriais de Alfena, de Campo e de Sobrado, que ocupam grandes áreas em locais mais afastados dos centros urbanos. Estas últimas pretendem efetivar o potencial logístico do concelho.

Figura 1 Estratégia territorial para Valongo



4.2. Eixos estratégicos de ordenamento municipal

O aprofundamento da estratégia geral preconizada assenta na articulação e aprofundamento de um conjunto de eixos estratégicos onde o PDMV deverá intervir, definidas para os 3

principais sistemas territoriais em presença, esquematizadas no quadro seguinte.

Quadro 2. Eixos/orientações estratégicas para o ordenamento municipal

Sistemas territoriais	Incidência espacial	Eixos estratégicos de ordenamento municipal
Sistema biofísico	sobretudo no solo não edificado	Conservação da natureza e a valorização dos espaços naturais; Planeamento e gestão do sistema florestal; Proteção dos recursos água e solo; Dinamização do turismo de natureza; Requalificação da estrutura verde urbana.
Sistema urbano	sobretudo no solo edificado	Consolidação urbana dos aglomerados existentes; Estruturação e qualificação urbana; Consolidação do modelo territorial; Oferta residencial; Atividades económicas.
Sistema de mobilidade e transportes	redes viária, em solo urbano e rural	Modos mais sustentáveis de deslocação; Acessibilidade inter e intraconcelhia e impactos das vias de atravessamento.

4.2.1. Sistema biofísico

4.2.1.1 Conservação da natureza e valorização dos espaços naturais

Num território com um espaço de Rede Natura 2000 e com uma área florestal considerável, a conservação da natureza e a valorização dos espaços naturais terão que ser assumidos como prioridades para um instrumento de gestão territorial. De modo a criar um modelo mais expedito de gestão do espaço natural mais importante do concelho, a classificação da área de paisagem protegida na Serra de Santa Justa e Pias, desempenha um papel fundamental de forma a permitir a salvaguarda dos seus espaços naturais de valor ecológico. Esta área protegida poderá ter um âmbito regional, após um estudo cuidado do respetivo modelo de gestão.

Embora o facto de as Serras de Pias e Santa Justa pertencerem à Rede Natura 2000 tenha inerentes medidas de proteção julgadas suficientes, o plano poderá ir mais além, criando espaços em que exista uma transição gradual entre as áreas de maior valor florístico e faunístico e as áreas de ocupação humana. De qualquer forma todos os mecanismos de proteção dos valores naturais classificados pela Rede Natura, com base nas orientações de gestão vigentes no Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000) serão consubstanciados no PDMV.

Para além dos locais classificados nesta rede internacional, serão tidos em conta todos os outros espaços de elevado valor paisagístico, procurando associá-los entre si e aos outros valores naturais, numa perspetiva de rede.

4.2.1.2 Planeamento e gestão do sistema florestal.

Como foi referido, o sistema florestal de Valongo tem uma importância primordial em termos metropolitanos. O PDMV deverá, por isso, promover o planeamento e gestão do espaço florestal, nas suas vertentes ambientais, económica, social e recreativa com suporte nos instrumentos de planeamento e apoio à decisão, numa ótica de usos múltiplos, como o Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana do Porto e Entre Douro e Vouga (PROFAMPEDV) e o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI);

Será importante assentar o desenvolvimento florestal num correto ordenamento do espaço silvícola, da proteção do solo, da valorização da paisagem, da regularização do regime hídrico e da qualidade do ar.

4.2.1.3 Proteção dos recursos água e solo

A proteção dos recursos hídricos e do solo contra agentes externos será outra das prioridades do sistema biofísico do PDMV. Deverão existir políticas de minimização dos riscos de cheias, de controlo da erosão de encostas geotecnicamente sensíveis e movimento de terras, de proteção e recuperação das galerias ripícolas dos principais cursos de água, de reabilitação da qualidade da água, bem como deverão ser promovidas ações que privilegiem a intervenção recreativa ao longo dos cursos de água. A proteção destes recursos naturais será garantida através da defesa dos sistemas naturais que constituem a Reserva Ecológica Nacional (REN);

A Reserva Agrícola Nacional deverá assegurar a preservação do valor ecológico do solo, constituído pelos solos com aptidão para a agricultura sendo apoiada por medidas que favoreçam a manutenção do uso agrícola nos vales dos rios Leça e Ferreira.

Tanto a RAN como a REN do novo PDM consideraram as perspetivas de outros planos municipais de ordenamento do território dos concelhos vizinhos e da região, em vigor ou em elaboração, de modo a garantir a continuidade territorial dos sistemas biofísicos.

Por fim, o PDM pretende garantir o adequado funcionamento dos sistemas ecológicos através do estabelecimento de medidas de atuação sobre áreas de sensibilidade ambiental.

4.2.1.4 Dinamização do turismo de natureza

O turismo da natureza assume-se como uma atividade fundamental para assegurar a ligação entre a proteção ambiental e o desenvolvimento económico, conferindo visibilidade ao município e atraindo fundos para investir na proteção de valores naturais. Deste modo, o

PDMV deve garantir, através de novos critérios, condições para a instalação de atividades turísticas, desde que estas não tenham um impacto negativo nos ecossistemas e valores naturais. Paralelamente é dado ênfase à valorização dos elementos do património natural e cultural, determinantes da identidade e diferenciação local e concelhia, os quais deverão funcionar como motor das opções turísticas a preconizar.

4.2.1.5 Requalificação da estrutura verde urbana

Tendo em conta os grandes avanços que se deram nesta vertente após 1995, a nova Estrutura Ecológica Municipal deverá ser enquadrada na rede Ecológica Metropolitana, através da articulação do sistema de espaços verdes de recreio com a Rede de Parques da AMP, com tradução em Valongo no “Parque do Salto”, localizado na Serra de Santa Justa e Pias. Neste sentido é pertinente entendê-los como espaços satélites da referida “floresta metropolitana”.

O desenvolvimento da estrutura verde municipal assenta numa rede qualificada de espaços de encontro e socialização. Para isso, pretende-se a qualificação/valorização dos espaços verdes públicos existentes, a integração de novas áreas verdes no sistema urbano com carácter estruturante, bem como a criação de corredores verdes constituídos por percursos pedonais e cicláveis, com o objetivo de promover a continuidade da estrutura verde.

A valorização do ambiente urbano será garantida através da preservação e recuperação de pequenos espaços florestais e agrícolas existentes no interior das zonas urbanas. Estes espaços funcionam como oportunidades de requalificação do espaço urbano e localizam-se essencialmente na zona Norte do concelho.

Por fim, foram estabelecidos novos critérios e regras de gestão, para a definição das áreas de cedência dos loteamentos urbanos para espaços verdes, de modo a impedir a dispersão de espaços verdes de dimensões reduzidas por todo o perímetro urbano.

4.2.2. Sistema urbano

Ao nível do sistema urbano o PDMV atua em 3 eixos estratégicos de âmbito geral e 2 de âmbito sectorial.

Do ponto de vista geral promove-se:

- a consolidação urbana dos aglomerados existentes, contrariando tendências de dispersão urbana, de modo a minimizar custos de construção e de gestão de infraestruturas e equipamentos existentes e previstos, bem como consumos de energia e de espaço e contrariar o abandono das áreas urbanas existentes;

- a estruturação e qualificação urbana dos aglomerados existentes, partindo dos elementos estruturantes e características dos tecidos urbanos que os compõem, de modo a minimizar tendências de fragmentação e maximizar a coesão, legibilidade e atratividade territorial;
- a consolidação do modelo territorial concelhio, articulando as necessidades anteriores com a consubstanciação de um sistema urbano policêntrico com base nas dinâmicas e tendências urbanas existentes e previsíveis, de forma a potenciar a identidade e funcionalidade dos aglomerados urbanos.

Do ponto de vista sectorial pretende-se:

- reajustar a oferta residencial às necessidades e tendências habitacionais, promovendo a minimização das carências habitacionais e a maximização da ocupação de fogos existentes e previstos;
- atrair novas atividades económicas para o concelho, nomeadamente industriais/empresariais, e minimizar a dispersão existente das mesmas no concelho.

4.2.2.1 Consolidação urbana

Ao nível da consolidação urbana, a proposta de ordenamento reajustou o perímetro urbano procurando aproximar-se ao máximo do somatório da mancha urbana atual com as necessidades e carências existentes e previstas de solo urbano para o período de vigência do PDM – equipamentos e infraestruturas, habitação, indústria, comércio e serviços, mantendo uma margem que tenha em conta evoluções que estejam fora do previsto.

Paralelamente, foi feita uma discriminação positiva no sentido da rentabilização do parque edificado existente e da colmatação das áreas não ocupadas já infraestruturadas dentro da mancha urbana existente em localizações compatíveis para funções urbanas.

Tudo isto resulta numa área de expansão bem mais contida do que o previsto no PDM em vigor, e, além disso, a execução das mesmas será sempre integrada nas prioridades e estratégia do plano e incluirá conteúdos programáticos prévios.

4.2.2.2 Estruturação e qualificação urbana

O PDMV criou um novo sistema patrimonial, transversal a solo urbano e rural, integrando valores patrimoniais edificados, naturais e paisagísticos, com capacidade estruturadora e qualificadora do território concelhio, suas identidades e dinâmicas, conciliando a necessária salvaguarda destes valores com a sua integração em meio urbano e rural.

Paralelamente, aposta-se na estrutura verde urbana enquanto fator estruturador e

qualificador do território e ambiente urbano permite caminhar para a necessária salvaguarda dos elementos ecológicos mais sensíveis com a sua integração em meio urbano.

Paralelamente, o “desenho” passa a ser uma ferramenta fundamental de gestão e do planeamento do uso e transformação do solo urbano. Em primeiro lugar, dá-se prioridade à utilização de parâmetros urbanísticos qualitativos (morfotipologias) em detrimento dos parâmetros exclusivamente quantitativos (índices) nas áreas edificadas existentes. Mais concretamente, propõe-se:

- um regime de uso e edificabilidade determinado pelas características morfotipológicas dominantes na envolvente (alinhamentos, cérceas, recuos, afastamentos, funções, etc.);
- a utilização de parâmetros quantitativos apenas quando não seja possível obter referências morfotipológicas da sua envolvente.

A prioridade não recai no “quanto” se pode edificar ou utilizar nas propriedades mas sobretudo no “como” se pode edificar ou utilizar nelas, garantindo assim a melhor integração urbana (e inclusive, gestão municipal) das operações urbanísticas que se venham a verificar.

Em segundo lugar, o uso e transformação do solo urbanizável é sempre condicionado por uma programação e estruturação prévia, de forma a minimizar o risco de intervenções casuísticas e/ou desligadas da envolvente e da estratégia de desenvolvimento local. Para estas áreas são definidas em planta de ordenamento e regulamento, nomeadamente:

- UOPG, com conteúdos programáticos que consistem, nomeadamente de objetivos programáticos, que contêm o programa de intervenção; condições e parâmetros urbanísticos, com recurso a disposições de conformação do desenho urbano; e formas de execução, com a definição dos sistemas e dos instrumentos de execução a utilizar ou a aplicar, e de programação temporal;
- Uma indicação em planta do traçado e tipo das vias estruturadoras a aprofundar e a realizar nas áreas em questão.

Em último, além das anteriores, são previstas outras UOPG, com os correspondentes termos de referência, que visam dotar a ação municipal de ferramentas mais adequadas (detalhadas) consoante as necessidades de ação e gestão municipal (incluindo política de solos), nomeadamente:

- Promoção e dinamização de centralidades existentes e previstas;
- Salvaguarda e valorização de áreas urbanas de valor patrimonial;
- Qualificação (e regeneração) de áreas urbanas degradadas e descaracterizadas.

4.2.2.3 Consolidação do modelo territorial

O novo PDM define claramente dois centros urbanos principais existente (cidades de Ermesinde e de Valongo) e três centros urbanos “satélites” (cidade de Alfena e vilas de Campo e de Sobrado), reforçando as funções direcionais das suas áreas centrais e, consequentemente, as identidades dos aglomerados existentes.

Surge uma nova figura, as áreas urbanas terciárias (mistas), complementares às áreas centrais, importantes para o funcionamento das dinâmicas dentro e entre aglomerados e para a minimização do efeito dormitório que ainda se faz sentir em algumas áreas do concelho exclusivamente residenciais.

É também proposto um conjunto de áreas industriais e/ou empresariais, aposta política do executivo municipal, no sentido de dinamizar o tecido económico municipal e de contrariar a dispersão existente destas atividades no concelho. Nesta perspetiva, destaca-se a Zona Industrial de Campo e duas outras localizações, nos nós da A41, cujas relações com as acessibilidades regionais (e nacionais) existentes conferem a este município um potencial logístico que importa promover.

A mancha urbana restante dos grandes aglomerados existentes deverá ter continuidade, sobretudo entre as áreas centrais e as áreas urbanas terciárias, através da consolidação e qualificação dos seus tecidos urbanos, predominantemente residenciais, incluindo a (re) estruturação e integração das respetivas malhas urbanas existentes e previstas e a qualificação dos ambientes urbanos locais.

A contenção urbana é promovida através das áreas edificadas de usos mistos (edificados, agrícolas e florestais) e de baixa densidade, exteriores aos principais aglomerados e dinâmicas urbanas.

4.2.2.4 Oferta residencial

No sentido de esbater a diferença entre oferta e procura de habitação, o PDMV pretende consolidar e dar continuidade às morfotipologias uni/bifamiliares, como principal característica e tendência do parque habitacional concelhio, dada a procura existente. Em contrapartida, propõe uma contenção da oferta de morfotipologias plurifamiliares a localizações estratégicas, como forma de promover a colmatação e continuidade de áreas plurifamiliares existentes, a ocupação prioritária de vazios urbanos e/ou a deslocalização de atividades incompatíveis com a função residencial. É ainda criada a subcategoria urbana de baixa densidade de modo a responder à procura de habitação em propriedade de grandes dimensões aumentando assim a variedade tipológica do concelho.

A futura oferta habitacional plurifamiliar deverá conter igualmente tipologias de menor

dimensão, responder à evolução da dimensão familiar e conseqüente procura habitacional.

4.2.2.5 Atividades económicas

No sentido de promover o crescimento económico do concelho é previsto um conjunto de áreas para a instalação de atividades empresariais, industriais e de armazenagem em localizações compatíveis, em função das excelentes infraestruturas supra municipais existentes e previstas no concelho, nomeadamente as acessibilidades regionais e a plataforma logística em Campo. Paralelamente, é previsto também um conjunto de áreas mistas para a instalação de atividades terciárias com especiais necessidades de afetação de solo (edifícios montra, superfícies comerciais, etc.), em localizações compatíveis com a lógica viária inerente às mesmas.

São também criados incentivos para a deslocalização de atividades industriais e de armazenagem dispersas no concelho e incompatíveis com outras funções urbanas, sobretudo as localizadas em zonas residenciais, através de duas medidas:

- A atribuição da subcategoria de habitação plurifamiliar a áreas industriais existentes licenciadas a deslocalizar;
- A sugestão de uma política fiscal favorável (por ex. diminuição ou isenção de taxas municipais) para estes casos.

4.2.3. Sistema de mobilidade e transportes

4.2.3.1 Modos mais sustentáveis de deslocação

No que respeita à prioridade a modos mais sustentáveis de deslocação, em linha com o atual paradigma da sustentabilidade dos sistemas de transportes, a proposta de ordenamento dá maior relevância à circulação pedonal e de bicicleta, seguindo-se o transporte público e, só posteriormente, o automóvel. Deste modo, a hierarquia viária definida e as medidas inerentes à construção de novas vias dão particular relevância ao aumento da segurança e conforto da circulação em modos suaves e de transporte público.

Será assim possível reduzir as pressões ambientais que advêm da utilização do automóvel (níveis de emissões de gases com efeito de estufa, que duplicaram em pouco mais de dez anos).

Há também uma preocupação com novas redes de transporte público, e a criação de condições para reforçar a ligação em transporte público às freguesias com menores níveis de serviço (Campo e Sobrado) procurando igualmente consolidar as suas áreas urbanas de modo

a que sejam apelativas para os operadores.

Esta preocupação não se restringe ao sistema de mobilidade, já que uma ocupação do solo mais compacta irá melhorar a acessibilidade de modos de transporte mais sustentáveis.

4.2.3.2 Melhoria da acessibilidade e redução dos impactos das vias de atravessamento

Sendo Valongo um concelho de charneira em termos metropolitanos, as vias de atravessamento têm um impacto maioritariamente negativo nas vivências locais, reduzindo muitas vezes a acessibilidade. O PDMV pretende sobretudo melhorar a acessibilidade aos principais centros e não propriamente incentivar a mobilidade de pessoas, sobretudo em deslocações pendulares.

Chama-se atenção para a tentativa de reduzir o impacto do tráfego de atravessamento na vida local, com medidas que tornem mais humanas as estradas nacionais que atravessam os centros urbanos (EN 15, EN 105 e EN 208).

Paralelamente, para aumentar a coesão municipal são propostas vias para melhorar as ligações interfreguesias, sobretudo nas ligações entre as áreas urbanas de Alfena/Ermesinde com as áreas urbanas de Valongo/Campo/Sobrado.

Por fim são propostas alternativas para minimizar o impacto da A4 na cidade de Valongo.

5. Condicionantes a ter em conta

5.1. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

A transposição das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor no município de Valongo para o PDMV, têm por base a informação geográfica, as observações e recomendações técnicas recolhidas das diversas entidades de tutela e o quadro regulamentar em vigor sobre as mesmas, tendo sido objeto de concertação no âmbito do acompanhamento da elaboração do plano. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor no concelho de Valongo encontram-se identificadas no Capítulo II – Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública do regulamento do PDMV e, quando representáveis graficamente, delimitadas na planta de condicionantes (2.1), designadamente:

a) No que respeita a Recursos hídricos, são identificados:

- Leitões dos cursos de água;
- Margens dos cursos de água;
- Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias.

A delimitação destas áreas decorre do processo de delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN), elaborado no âmbito da revisão do PDM de Valongo, e já publicado em Diário da República, uma vez que correspondem a um dos seus subsistemas.

b) No que respeita a Recursos geológicos, são identificadas Pedreiras, que correspondem às explorações de ardósia atualmente licenciadas no concelho, cuja identificação e delimitação decorre da informação fornecida pelo Direcção-Geral de Energia e Geologia (DGEG) e Laboratório Nacional de Energia e Geologia (LNEG), às quais se introduziram alguns ajustes decorrente da consulta dos respetivos processos de licenciamento e informação geográfica neles contidos.

c) No que respeita a Recursos agrícolas e florestais são identificadas:

- Reserva Agrícola Nacional (RAN), que corresponde à RAN Final resultante do processo de delimitação da RAN no âmbito da revisão do PDM de Valongo, aprovada pela Direcção Regional de Agricultura e Pescas do Norte (DRAPN) em 20.06.2011 (ofício BGSGL 116000). A este respeito, a RAN Final delimitada no âmbito da revisão do PDM de Valongo e aprovada pela DRAPN, encontra-se reproduzida nas cartas 05.a a 05.g que acompanham o PDMV;
- Espécies protegidas por legislação específica – sobreiro, azinheira e azevinho, que corresponde a um levantamento efetuado pelos serviços da câmara municipal das áreas em meio urbano com mais de 10 sobreiros;

- Árvore de Interesse Público (DG244, Série II, de 19-10-1967, Processo KNJ1/165), cuja identificação e localização tem como base a informação disponibilizada pela Autoridade Florestal Nacional.
- d) No que respeita a Recursos ecológicos:
- Reserva Ecológica Nacional (REN), cuja delimitação corresponde à sobreposição de todos os subsistemas da REN, bem como as propostas de exclusão resultantes do processo de delimitação da REN, elaborado no âmbito da revisão do PDM de Valongo e já publicado em Diário da República pela Portaria n.º 260/2011, de 1 de Agosto de 2011. A este respeito, os diferentes subsistemas e propostas de exclusão da REN que correspondem à delimitação da REN no âmbito da revisão do PDM publicada em Diário da República pela Portaria n.º 260/2011, de 1 de Agosto de 2011, encontram-se reproduzidas na carta 06.0 – Reserva Ecológica Nacional que acompanha o PDMV.
 - Rede Natura 2000 (Sitio PTCO0024 - Valongo), cujo limite dentro do concelho de Valongo corresponde ao validado no âmbito do processo de transposição da RN2000 para o PDMV;
 - Paisagem Protegida Local (Aviso n.º 3175/2011, de 28 de Janeiro) cujo limite corresponde à geometria fornecida pelo departamento de ambiente da câmara municipal de Valongo;³
- e) No que respeita a Imóveis classificados e em vias de classificação:
- Monumento Nacional – Cruzeiro de Valongo / Cruzeiro do Senhor do Padrão (Decreto 16-06-1910, DG 136, de 23-06-1910);
 - Imóvel de Interesse Público – Casa do Anjo de São Miguel (Decreto 29/84, DR 145, de 25-06-1984);
 - Imóvel de Interesse Municipal – Ponte de São Lázaro / Pina (Decreto 129/77, DR 226, de 29-09-1977).

A localização e identificação destes imóveis, e respetivas zonas de proteção quando aplicável, foram delimitadas de acordo com a informação da entidade de tutela, no âmbito do acompanhamento do PDMV. Paralelamente, a solicitação da entidade de tutela, foi incluído em anexo ao regulamento do plano um conjunto de cartogramas à escala 1/2000 com identificação destes imóveis, e respetivas zonas de proteção, uma vez que à escala 1/10000 estes são impercetíveis.

³ A classificação desta área como APPL foi aprovada em 12 de Janeiro de 2011 pela Assembleia municipal de Valongo, tendo sido publicado a respetiva decisão em Diário da República através do no Aviso n.º 3175/2011

f) No que respeita à Rede elétrica:

- Linhas de alta tensão da Rede Elétrica Nacional;
- Subestação elétrica.

Estas redes e áreas foram localizadas e identificadas de acordo com a informação fornecida pela entidade de tutela, no âmbito do acompanhamento do plano.

g) No que respeita a Gasodutos e oleodutos:

- Gasoduto de alta pressão, que corresponde ao traçado fornecido pela entidade de tutela, no âmbito do acompanhamento do PDMV;

h) No que respeita à Rede rodoviária nacional e estrada regionais

- Rede Nacional Fundamental, constituída pelos Itinerários Principais;
- Rede Nacional Complementar, constituída pelos Itinerários Complementares e pelas Estradas Nacionais;
- Estradas Regionais;
- Estradas desclassificadas sob a jurisdição da EP.SA;

Estas redes foram identificadas com base na cartografia homologada e informação fornecida pela entidade de tutela, no âmbito do acompanhamento do PDMV, relativa aos tramos das autoestradas e estradas nacionais e regionais que atravessam o concelho, e que fazem parte do plano rodoviário nacional;

i) No que respeita a Estradas e caminhos municipais:

- Estradas municipais, identificadas com base na cartografia homologada e na informação recolhida dos serviços técnicos da autarquia.

j) No que respeita à Rede ferroviária:

- Linhas ferroviárias, que correspondem aos tramos da linha do Minho e da linha do Douro que atravessam o concelho, identificadas com base na cartografia homologada.

k) No que respeita a Aeroportos e Aeródromos:

- Servidão aeronáutica do aeroporto do Porto (Decreto Regulamentar 7/83, DR 28/83 de 03-02-1983), identificada com base a informação recolhida da entidade de tutela.

l) Marcos Geodésicos, num total de 8, localizados e identificados de acordo com a informação fornecida pela entidade de tutela, no âmbito do acompanhamento do PDMV.

m) Posto de vigia – Valongo-2 (PV-VLG2, PV.13.02, PVP), integrado na Rede Nacional de Postos de Vigia, localizado e identificado de acordo com a informação recolhida da

entidade de tutela, no âmbito do acompanhamento do PDMV.

Ao nível da regulamentação proposta no PDMV optou-se por não introduzir nenhuma disposição de âmbito municipal, tendo em conta o âmbito supramunicipal destas condicionantes. Assim as áreas abrangidas por estas servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se pelos respectivos regimes legais vigentes, prevalecendo em relação à restante disciplina de uso, ocupação e transformação do solo regulada pelas disposições do plano para as categorias e subcategorias de solo sobre que recaem.

5.2. Delimitação da RAN e da REN no âmbito do PDMV

A delimitação da RAN e da REN no âmbito do PDMV introduzem em impactos muito diferentes ao nível do ordenamento municipal como se demonstra nos quadros e figuras seguintes. No que respeita à RAN, as alterações introduzidas à RAN em vigor, não chegam a 1% de acréscimo, e como tal, não terão especial impacto na proposta de ordenamento, como se demonstra no quadro e figura seguintes.

Por sua vez, as alterações introduzidas à REN em vigor, já com as propostas de exclusões de áreas de REN, resultaram num acréscimo de 33,6%, como se demonstra no quadro e figura seguintes. Este acréscimo deveu-se sobretudo à alteração do critério de definição das Áreas com Risco de Erosão e ao objetivo de assegurar uma maior continuidade das áreas classificadas.

Quadro 3. Delimitação da RAN

Alterações da RAN (Justificação)		Inclusão (ha)	Exclusão (ha)	Saldo	
				ABS	%
RAN em vigor				603,9 ha	100,00%
RAN Bruta	Enquadramento CAOP	5,6 ha	6,1 ha	-0,5 ha	-0,08%
	Enq. Metodológico	45,8 ha	6,2 ha	39,6 ha	6,56%
Prop. Exclusões			33,7 ha	-33,7 ha	-5,58%
Total		51,4 ha	46,0 ha	5,4 ha	0,89%
RAN final				609,3 ha	100,89%

Quadro 4. Delimitação da REN

Alterações da REN (Justificação)		Inclusão	Exclusão	Saldo	
				ABS	%
REN em vigor				2147,5	100,00%
REN Bruta	Enquadramento CAOP		101,0	-101,0	-4,70%
	Enq. Metodológico	933,2	44,0	889,2	41,41%
Proposta de exclusões de REN Bruta			65,8	-65,8	-3,06%
Total		933,2	210,8	722,4	33,64%
REN final				2869,9	133,64%

Figura 2 Delimitação da RAN

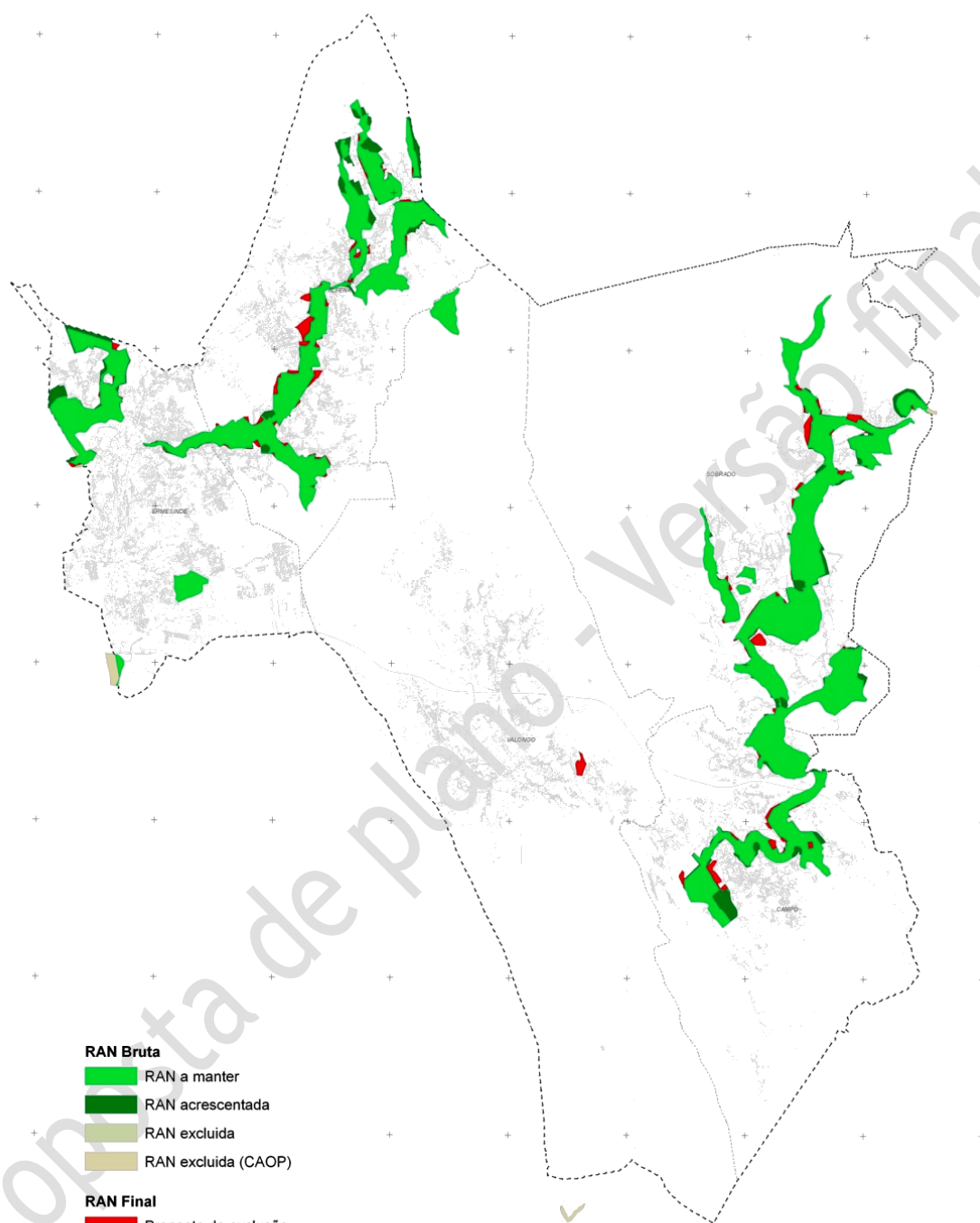
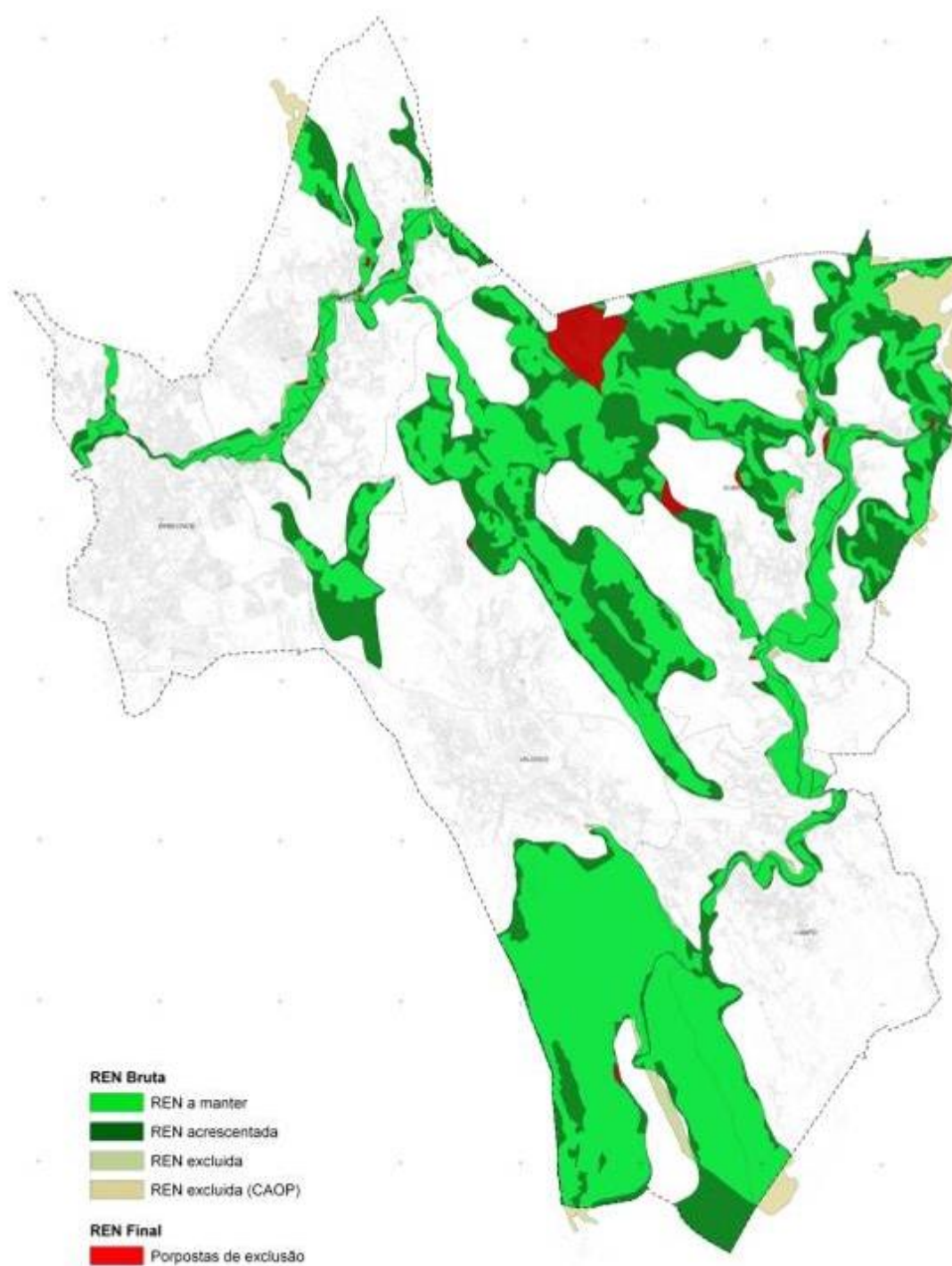


Figura 3 Delimitação da REN



5.3. Incêndios Florestais

As cartas 2.1 e 2.2 e o capítulo III do regulamento do PDMV, dão resposta aos conteúdos material e documental a incluir num PDM, para efeitos de aplicação do regime vigente de

prevenção de incêndios florestais em matéria de ordenamento territorial.

A transposição dos conteúdos destas cartas tem como base a informação recolhida de 3 origens:

- as áreas percorridos por incêndios, identificadas na carta de áreas ardidas (02.1), anexa à planta de condicionantes, correspondem à informação mais atualizada disponibilizada pela entidade de tutela sobre esta matéria;
- as áreas com risco de incêndio das classes alta ou muito alta, identificadas na carta de riscos de incêndios (02.2), anexa à planta de condicionantes, e as áreas de povoamentos florestais, identificadas em ambas as cartas, são as constantes do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Valongo (PMDFCIV);
- a delimitação do solo urbano (urbanizado e urbanizável) e das áreas edificadas consolidadas em solo rural (categorias de Aglomerado Rural e de Espaços de Equipamento e Outras Estruturas), identificadas em ambas as cartas, decorrem da proposta de qualificação do solo do PDMV.

Nas cartas produzidas, importa salientar a escala regional de alguns destes conteúdos, que introduzem alguns erros de leitura, e que se considera necessário corrigir aquando das atualizações das mesmas. Falamos mais concretamente de algumas das áreas percorridos por incêndios e das áreas de povoamentos florestais⁴, que apresentam muito pouco rigor para a escala de um PDM, sendo possível detetar desajustes de conteúdo quando, por exemplo se comparam com ortofomapas a uma escala mais detalhada.

Tendo em conta esta situação, a resolução das sobreposições detetadas de áreas ardidas de povoamentos florestais com propostas de reclassificação e requalificação do solo,⁵ foram objeto de processo de concertação com a entidade de tutela. Foi elaborado um documento, intitulado de *“Revisão das propostas de reclassificação e requalificação do solo em sobreposição com áreas ardidas no concelho”*, onde, em concertação se apresentam e fundamentam as propostas de redefinição das geometrias das respetivas áreas à escala municipal, as correções à proposta de reclassificação e requalificação do solo, ou as justificações para a sua manutenção nas áreas onde se verifique sobreposição com as áreas ardidas.

Ao nível da regulamentação proposta no PDMV, as áreas abrangidas por estas servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se pelo respetivo regime legal vigente,

⁴ A utilização desta fonte, deve-se à inexistência de um levantamento da ocupação das áreas florestais do concelho à escala municipal, mais exaustivo, devidamente validado, debilidade esta que se considera pertinente colmatar o mais rapidamente possível.

⁵ Num total de 9, 8 numa primeira fase, para validação das versões apresentadas na 4ª reunião de acompanhamento, e mais recentemente 1, relativamente às áreas ardidas de 2010.

prevalecendo em relação à restante disciplina de uso, ocupação e transformação do solo regulada pelas disposições do plano para as categorias e subcategorias de solo sobre que recaem.

Considerou-se, no entanto, introduzir uma salvaguarda para caso de virem a ser identificados novos povoamentos de sobreiro, azinheira e azevinho, durante o período de vigência do PDMV. Como se refere neste relatório, não existe atualmente um levantamento exaustivo sobre a localização destas espécies no concelho, e, paralelamente, considera-se pertinente a elaboração de um plano setorial de gestão florestal, face ao potencial existente no concelho, o qual deverá incluir uma caracterização exaustiva da ocupação florestal do concelho.

5.4. Conformidade com a Rede Natura 2000

Em conjunto, as peças gráficas e as normas regulamentares propostas no PDMV relativas à Rede Natura 2000 no concelho de Valongo, dão resposta aos conteúdos material e documental a incluir num PDM, para efeitos de transposição das medidas necessárias à salvaguarda do Sítio PTCON0024 – Valongo e respetivos valores, sendo salvaguardadas todas as questões fundamentais previstas no PSRN2000.⁶

Todas as medidas preconizadas no PDMV relativas à Rede Natura 2000 no concelho de Valongo, decorrem do processo de transposição da RN2000 para o PDMV elaborado, previsto no n.º 3 do Artigo 8º do DL 140/ 99, com a redacção que lhe é dada pelo DL 49/2005, de 24 de fevereiro, que teve como base as normas técnicas e legais que enquadram este processo, tendo sido acompanhado e validado pelos técnicos do ICNF (ex ICNB) que integram a Comissão de Acompanhamento (CA) da revisão do PDMV no esclarecimento da aplicação dos princípios processuais. Este processo foi suportado pela cartografia que representa o limite do Sítio Valongo e dos Valores Naturais que integra (dados fornecidos pelo ex ICNB), bem como pela informação constante do PSRN 2000 relativa às fichas de caracterização ecológica e de gestão dos Valores Naturais.

De seguida descreve-se o processo de transposição da RN2000 para o PDMV, de acordo com o previsto no n.º 3 do Artigo 8º do DL 140/ 99, com a redacção que lhe é dada pelo DL 49/2005, de 24 de Fevereiro, explicitando-se nomeadamente:

- a forma como se procedeu ao mapeamento dos limites cartográficos e dos Valores Naturais do Sítio PTCON0024 – Valongo, dentro do concelho de Valongo, para a cartografia

⁶ Incluindo a conservação e recuperação da vegetação autóctone, o controlo de eucaliptos e acácias nas áreas mais sensíveis, a preservação de fojos e minas locais, fundamentais para a conservação das espécies que estão na origem da classificação do Sítio, e ainda o ordenamento das actividades de recreio e lazer e o seu condicionamento nas áreas mais sensíveis, estão claramente contempladas no plano com total coincidência de conteúdos.

do PDMV;

- a forma como se concretizam e desenvolvem as orientações de gestão expressas no PSRN2000 para o PDMV, ao nível da qualificação do solo, sua regulamentação dos usos, actividades e acções reguladas propostas no plano.

5.4.1. Mapeamento dos Limite do Sítio PTCO0024 – Valongo dentro do concelho

O limite do Sítio PTCO0024 – Valongo transposto para o PDMV dentro do concelho de Valongo, tem por base a cartografia fornecida pelo ex ICNB na 4.ª Reunião Plenária da CA (à escala 1/25000), georreferenciada para ETRS 89, à qual se introduziu os seguintes ajustes à cartografia de base do PDMV (1/10000):

- à rua Cesário Verde (EN209) e à rua Alto da Passagem, no limite norte-poente do Sítio, desde o ponto em que confronta com o município de Gondomar até ao limite sul da cidade de Valongo;
- ao rio Simão, no limite norte-nascente do Sítio, desde o limite sul da cidade de Valongo até ao rio Ferreira;
- ajuste à ribeira de Santa Baia, no limite nascente do Sítio, desde o rio Ferreira até à linha de caminho de ferro (linha do Douro) junto ao viaduto da rua do Mineiro;
- à linha de caminho de ferro (linha do Douro), no limite nascente, desde o viaduto da rua do Mineiro até ao ponto em que confronta com o município de Paredes.
- os limites sul do Sítio PTCO0024 – Valongo dentro do concelho de Valongo, coincidem com os limites administrativos do concelho de Valongo, que confrontam com os municípios de Gondomar e de Paredes, de acordo com a última versão oficial da CAOP.

Em todos os ajustes descritos verifica-se a ausência de valores naturais da Rede Natura 2000, tendo-se articulado com a proposta de transposição da Rede Natura 2000 dos municípios de Gondomar e de Paredes, de acordo com o estabelecido numa reunião sectorial de 15 de Setembro de 2009.

Este limite do Sítio PTCO0024 – Valongo dentro do concelho de Valongo foi validado pela entidade de tutela e encontra-se identificado na Planta de Condicionantes e na Planta de Ordenamento – Sistema Patrimonial, que compõem o PDMV, e na Carta dos valores da Rede Natura 2000 (divididas em Habitats, em Flora e em Fauna) e na Carta de Recursos Naturais – Biológicos, que acompanham o PDMV.

5.4.2. Mapeamento dos Valores Naturais do Sítio PTCO0024 Valongo dentro do concelho

Nesta área do concelho de Valongo, estão identificados e localizados a quase totalidade de espécies e habitats referenciados na Ficha do Sítio PTCO0024 – Valongo. O processo de mapeamento dos valores teve como fontes cartográficas a cartografia vetorial recebida do ex ICNB, à escala 1/100000, relativa à cartografia Indicativa dos Valores Naturais constante do PSRN2000, incluindo:

- geometrias ajustadas à cartografia 1/100000 utilizada no PSRN2000, compostas por polígonos irregulares ou pontos;
- geometrias de maior abstração, compostas por quadrados de 1x1Km ou de 10x10Km.

Com base nesta cartografia de referência, foram introduzidos os seguintes ajustes (Quadro 5):

- ajustes a caminhos e linhas/cursos de água da carta base do PDMV;
- utilização do curso de água do rio Ferreira da carta base do PDMV;
- ajustes à localização dos valores, com base na cartografia base do PDMV (cartografia homologada, à escala 1/10000) e ortofotomapas à escala 1/1000.
- aplicação de buffer de 125m ao curso de água do rio Ferreira da carta base do PDMV.

Estes valores encontram-se identificados na carta dos valores da Rede Natura 2000 (divididas em Habitats, em Flora e em Fauna) e na Carta de Recursos Naturais – Biológicos, que acompanham o PDMV, encontrando-se cartografados no PDMV todos os valores prioritários, de acordo com o PSRN2000.

5.4.3. Integração das orientações de gestão do PSRN2000

A transposição das orientações de gestão expressas no PSRN2000 para o PDMV processa-se sobretudo através da introdução de um artigo específico (artigo 8.º Rede Natura 2000) e de um anexo (Anexo II Rede Natura 2000), através dos quais se salvaguardam praticamente todas as orientações de gestão preconizadas no PSRN2000 a transpor para o PDMV. Mais concretamente, neste artigo e “seu” anexo estabelecem-se as seguintes medidas regulamentares:

- a primeira diz respeito à identificação, em regulamento, quer do Sítio Rede Natura PTCO0024 Valongo (n.º 1 do artigo 8.º) quer dos habitats e espécies de flora e fauna em presença (n.º 2 do artigo 8.º e Quadro 1 Habitats e espécies do Sítio PTCO0024 Valongo do Anexo II).
- de seguida, inclui-se uma opção mais lata, onde se estabelece que as orientações de gestão constantes do Plano Sectorial da Rede Natura 2000 para estas áreas prevalecem em

relação à restante disciplina de uso, ocupação e transformação do solo regulada pelas disposições do plano para as categorias e subcategorias de solo sobre que recaem (n.º 3 do artigo 8.º).

- por fim, incluem-se medidas mais concretas, que passam pela definição dos projetos, ações ou atividades interditos ou condicionados a autorização da entidade competente e dependentes de avaliação fundamentada dos objetivos de conservação (n.º 4 e n.º 5 do artigo 8.º e Quadro 2 - Objetivos de conservação, Lista 1 - Projetos, ações e atividades condicionados e Lista 2 - Projetos, ações e atividades interditas).

As restantes orientações de gestão são acauteladas no restante regulamento do PDMV, nomeadamente ao nível da qualificação do solo rural. Desta forma, as disposições regulamentares definidas do PDMV acautelam todas as questões fundamentais previstas nas orientações de gestão preconizadas no PSRN200, constantes da ficha do Sítio PTCON0024 – Valongo.

Quadro 5. Mapeamento de espécies e habitats da Ficha do Sítio PTCON0024 – Valongo

Habitats / Espécies	Transposição cartográfica	
	PSRN200 ⁽¹⁾	PDMV ⁽²⁾
Habitats naturais e semi-naturais (anexo B-I do Dec. Lei n.º 49/2005)		
4020 * Charnecas húmidas atlânticas temperadas de <i>Erica ciliaris</i> e <i>Erica tetralix</i>		
4030 Charnecas secas europeias	Polígono	Ajustes a caminhos e cursos de água
8220 Vertentes rochosas siliciosas com vegetação casmofítica;		
91E0 * Florestas aluviais de <i>Alnus glutinosa</i> e <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)	Polígono	Curso de água (rio Ferreira)
9230 * Carvalhais galaico-portugueses de <i>Quercus robur</i> e <i>Quercus pyrenaica</i>		Ajustes a caminhos e cursos de água
Espécies de Flora constantes do anexo B-II do Dec. Lei n.º 49/2005 de 24/02		
1420 <i>Culcita macrocarpa</i>		
1421 <i>Trichomanes speciosum</i>	Circunferência de 100m de diâmetro	Relocalização das geometrias a fojos/minas
1862 <i>Narcissus cyclamineus</i>		
Espécies de Fauna constantes do anexo B-II do Dec. Lei n.º 49/2005 de 24/02		
1116 <i>Chondrostoma polylepis</i>		
1123 <i>Rutilus alburnoides</i>		
1127 <i>Rutilus arcasii</i>	Polígono	Utilização do curso de água (rio Ferreira)
1135 <i>Rutilus macrolepidotus</i>		
1172 <i>Chioglossa lusitanica</i>		
1259 <i>Lacerta schreiberi</i>	Quadrado 10x10Km	
1301 <i>Galemys pyrenaicus</i>	Ponto / Símbolo	Sem ajuste
1304 <i>Rhinolophus ferrumequinum</i>		
1310 <i>Miniopterus schreibersi</i>	Quadrado 1x1Km	
1355 <i>Lutra lutra</i>	Polígono	Buffer de 125m ao curso de água (rio Ferreira)

* Habitats prioritários

⁽¹⁾ Cartografia vetorial recebida do ICNB, à escala 1/100000 georreferenciada à carta base do PDMV

⁽²⁾ Cartografia vetorial homologada, à escala 1/10000

Quadro 6. Integração dos valores naturais no ordenamento do PDMV

Habitats / Espécies	Ordenamento
Habitats naturais e semi-naturais (anexo B-I do Dec. Lei n.º 49/2005)	
4020 * Charnecas húmidas atlânticas temperadas de <i>Erica ciliaris</i> e <i>Erica tetralix</i>	
4030 Charnecas secas europeias	
8220 Vertentes rochosas siliciosas com vegetação casmofítica;	N
91E0 * Florestas aluviais de <i>Alnus glutinosa</i> e <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)	
9230 * Carvalhais galaico-portugueses de <i>Quercus robur</i> e <i>Quercus pyrenaica</i>	
Espécies de Flora constantes do anexo B-II do Dec. Lei n.º 49/2005 de 24/02	
1420 <i>Culcita macrocarpa</i>	
1421 <i>Trichomanes speciosum</i>	N
1862 <i>Narcissus cyclamineus</i>	
Espécies de Fauna constantes do anexo B-II do Dec. Lei n.º 49/2005 de 24/02	
1116 <i>Chondrostoma polylepis</i>	
1123 <i>Rutilus alburnoides</i>	
1127 <i>Rutilus arcasii</i>	N
1135 <i>Rutilus macrolepidotus</i>	
1172 <i>Chioglossa lusitanica</i>	F.II + N + AR
1259 <i>Lacerta schreiberi</i>	
1301 <i>Galemys pyrenaicus</i>	N
1304 <i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	F.II + N
1310 <i>Miniopterus schreibersi</i>	
1355 <i>Lutra lutra</i>	N

Categoria / subcategoria de solo rural:

F.II – Espaços Florestais de Conservação

N – Espaços Naturais

AR – Aglomerado Rural

6. Proposta de ordenamento

No presente capítulo explicam-se a proposta de ordenamento adotada no PDMV, que visa dar resposta às orientações estratégicas de ordenamento preconizadas para o concelho, em articulação com o quadro regulamentar em vigor.

6.1. Estrutura de ordenamento

A primeira grande alteração proposta no PDMV, relativamente ao PDM em vigor, refere-se à própria estruturação do ordenamento municipal, com reflexos ao nível da operacionalização e da vocação estratégica deste instrumento. De fato, ao nível operacional, do diagnóstico elaborado e orientações estratégicas definidas que enquadram a proposta do PDMV, sobressai, logo à partida, a necessidade de sistematizar a diversidade de temas a abordar, de modo a possibilitar uma melhor compreensão e utilização futura deste instrumento. Por outro lado, em termos estratégicos, a revisão deste instrumento constitui uma oportunidade única para enquadrar, numa estratégia comum, medidas e orientações de gestão e de planeamento municipal, tendo em vista a colmatação de debilidades de ordenamento municipal detetadas, sobretudo de natureza setorial.

Desta forma, indo assim ao encontro dos objetivos de estruturação e de qualificação territorial definidos para o PDMV, o ordenamento municipal proposto estrutura-se em 5 vertentes ou áreas temáticas, a que chamamos de sistemas de ordenamento, nomeadamente:

- o sistema urbano-rural, que corresponde à classificação e qualificação do solo municipal, estabelecendo a disciplina de uso e transformação do solo e as áreas a pormenorizar em instrumento municipal integradas em UOPG;
- a Estrutura ecológica municipal (EEM), que tem como objetivo a preservação e a promoção das componentes ecológicas e ambientais do território concelhio, dividida EEM em solo Rural e em EEM em solo Urbano;
- o sistema de mobilidade e transportes, constituído pelo conjunto redes, corredores e estruturas existentes e previstas afectas à passagem das infraestruturas de transporte de desenvolvimento linear, localizadas em solo rural ou em solo urbano, que estruturam e condicionam a localização das atividades humanas no concelho;
- o sistema patrimonial, constituído pelo conjunto dos valores municipais de interesse patrimonial identificados, de relevância cultural, ambiental ou científica, agregados numa visão conjunta e estruturadora de contínuos espaciais transversais ao solo rural e ao solo urbano;

- a classificação acústica, que corresponde à transposição da legislação do ruído para o PDMV em matéria de ordenamento.

Os dois primeiros sistemas definem a qualificação do solo propriamente dita, uma vez que a EEM corresponde à totalidade ou parte das categorias e subcategorias do solo definidas na proposta de plano, gozando do enquadramento regulamentar definida para as mesmas.

O sistema de mobilidade e transportes e o sistema patrimonial, correspondem a duas bases estratégicas de ordenamento setorial a aprofundar em instrumentos municipais adequados. Para cada sistema, o PDMV estabelece as disposições de estruturação, de articulação e de aprofundamento municipal, assim como as condicionantes de âmbito municipal que a disciplina geral de usos e transformação do solo deve acautelar (como por exemplo, ao nível da execução de vias previstas ou da salvaguarda dos valores patrimoniais).

A classificação acústica, define as zonas mistas e sensíveis e as áreas de conflito a sujeitar a plano de minimização de ruído, nos termos previstos no quadro legal específico.

Esta estrutura de ordenamento reflete-se ao nível da desagregação da planta de ordenamento em 4 cartas complementares, correspondendo cada uma delas a um capítulo próprio do regulamento do plano, mais concretamente:

- 1.1 Planta de ordenamento – qualificação do solo, a que corresponde Capítulo IV - Qualificação do solo do regulamento do plano;
- 1.2 Planta de ordenamento – sistema de mobilidade e transportes, a que corresponde Capítulo V – Sistema de mobilidade e transportes do regulamento do plano;
- 1.3 Planta de ordenamento – sistema patrimonial, a que corresponde Capítulo VI – Sistema patrimonial do regulamento do plano.
- 1.4 Planta de ordenamento – classificação acústica, a que corresponde Capítulo VI – Classificação acústica do regulamento do plano.

6.2. Classificação e qualificação do solo (sistema urbano-rural)

6.2.1. Opções gerais

De acordo com o Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio, *“o regime de uso do solo é estabelecido nos planos municipais de ordenamento do território através da classificação e da qualificação do solo, de acordo com a expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local e com as leis respeitantes ao ordenamento do território e ao*

urbanismo”,⁷ sendo que:

- a classificação do solo “*traduz a opção de planeamento territorial que determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre as classes de solo rural e de solo urbano*”;⁸
- a qualificação do solo, “*processa-se através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo rural e do solo urbano, definidas nos termos do presente decreto regulamentar (Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio), e estabelece o seu aproveitamento em função da utilização dominante e as regras de ocupação, uso e transformação do solo para cada categoria e subcategoria.*”⁹

Em termos de classificação do solo, não existe qualquer alteração ao nível da definição das classes de uso do solo relativamente ao PDM em vigor, continuando o solo do concelho a dividir-se entre solo rural e solo urbano. No entanto, são introduzidas alterações ao estatuto de uma parte considerável de áreas do PDM em vigor em solo urbano para solo rural e vice-versa.

Em termos de qualificação do solo, a proposta do PDMV introduz um conjunto de alterações ao PDM em vigor, decorrentes da aplicação quer do quadro legal em vigor, quer de opções do plano propriamente ditas. No que respeita à adequação ao quadro legal em vigor (muito diferente do aplicado ao PDM em vigor), as alterações introduzidas incidem sobre a definição das diferentes categorias e subcategorias do solo e dos respetivos regimes de uso e transformação do solo a aplicar, mas também sobre os próprios conceitos urbanísticos a utilizar nos instrumentos de gestão territorial (IGT). No que respeita a opções do plano propriamente ditas, aposta-se num conjunto de propostas que visam corrigir aspetos do PDM em vigor que se apresentam desajustados das às necessidades atuais e do modelo de desenvolvimento territorial que se pretende implementar para o concelho.

É ao nível da qualificação do solo urbano que a proposta no PDMV introduz o conjunto mais significativo de alterações ao PDM em vigor resultantes de opções propriamente ditas do plano. Mais concretamente, o PDM em vigor preconizava duas visões para o território urbano do concelho, que se apresentam desajustadas da situação atual, nomeadamente:

- uma distinção entre um território urbano já infraestruturado (Espaço Urbano) e um território urbano a infraestruturar (Espaço Urbanizável), que perspectiva uma expansão urbana exagerada, promovendo praticamente a duplicação da urbanização do território já infraestruturado;

⁷ Artigo 2.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio.

⁸ N.º 1 do Artigo 4.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio.

⁹ N.º 3 do Artigo 4.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio.

- uma organização do território urbano por densidades, que, embora apresente um critério de discriminação positiva a reter (desde as mais densas, nas áreas mais centrais dos aglomerados, até às menos densas, nas áreas mais periféricas), traduziu-se num zonamento quantitativo por zonas demasiado alargadas no território e que não tiveram em conta a diversidade do mosaico urbano existente.

Assim, perante este cenário, a qualificação do solo urbano do PDMV aposta nas seguintes alterações fundamentais:

- numa qualificação funcional do solo urbano, a partir das características e vocações dos diferentes tecidos urbanos existentes, tendo por base o seguinte conjunto de opções estratégicas e critérios metodológicos:
 - o promoção da continuidade morfotipológica, que se traduz num zonamento funcional baseado nas características dos diferentes tecidos urbanos existentes e não tanto em diferentes densidades como acontece no PDM em vigor.
 - o introdução de novos critérios de desenho de zonamento, relacionados com a ocupação linear das vias existentes (profundidade máxima de área edificável). Com esta opção muitas áreas interiorizadas deixarão de ser edificáveis, como acontece no PDM em vigor, aumentando a pressão urbana sobre as áreas infraestruturadas existentes, edificadas ou a edificar e, em contrapartida, permitirá potenciar o uso rural dessas áreas interiorizadas;
 - o introdução de parâmetros urbanísticos qualitativos como principal critério para a edificabilidade das áreas urbanas existentes consolidadas. Na mesma ótica qualitativa do critério anterior, a adoção de parâmetros urbanísticos qualitativos como principal critério para a edificabilidade do solo, apresenta-se como uma alteração significativa relativamente ao regime (quantitativo) em vigor, uma vez que, para as áreas urbanizadas deixará de existir a dependência direta entre edificabilidade e dimensão da propriedade. Com esta opção, a edificabilidade em cada propriedade fica condicionada às características morfotipológicas existentes na sua envolvente e não à sua dimensão como acontece atualmente.
 - o promoção da discriminação positiva entre categorias e subcategorias de solo urbano, que, com base na conjugação dos critérios anteriores, se propõe direcionar as pressões urbanas, dentro do perímetro urbano proposto, para algumas áreas estratégicas e de intervenção considerada prioritária (áreas centrais, “vazios” urbanos, ou áreas urbanas degradadas). Relativamente ao zonamento em vigor, de 4 índices muito alargados no território, estas opções combinadas introduzem uma melhoria em termos de incentivos à consolidação de áreas estratégicas e à colmatação, reestruturação e reabilitação urbana de áreas prioritárias.

- numa qualificação operativa do solo urbano assente em diferentes zonas, consoante o nível de consolidação existente e a necessidade de programação.
 - o o solo urbanizado que se encontra consolidado, numa preservação das características urbanas dominantes das respetivas frentes urbanas consolidadas;
 - o o solo urbanizado a consolidar, numa perspetiva de colmatação de vazios urbanos em continuidade com os tecidos envolventes já consolidados;
 - o o solo urbanizável, numa perspetiva de programação prévia da expansão urbana.

6.2.2. Classificação (e reclassificação) do solo

No presente ponto, descrevem-se as opções de ordenamento adotadas na classificação do solo do PDMV, com especial destaque para a reclassificação do solo resultante.

A classificação do solo proposta do PDMV decorre do previsto legalmente, classificando-se como:

- a) solo rural, *“o que se destina ao aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos, a espaços naturais de protecção ou de lazer ou a outros tipos de ocupação humana que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano”*.¹⁰
- b) solo urbano, *“o que se destina a urbanização e a edificação urbana.”*¹¹

Como foi referido anteriormente, não existe qualquer alteração ao nível da definição das classes de uso do solo relativamente ao PDM em vigor. No entanto, cerca de 14% da área de intervenção do PDMV resultam da reclassificação do solo proposta no PDMV, que de seguida se descreve.

Quadro 7. Expressão territorial das áreas sujeitas a reclassificação do solo

Zona geográfica	Total		sem reclassificação		com reclassificação	
	Abs	%	Abs	%	Abs	%
Área de intervenção do PDMV	7512,6 ha	100%	6455,0 ha	85,9%	1010,0 ha	14,1%
em solo rural	4820,1 ha	100%	4074,8 ha	84,5%	754,3 ha	15,5%
em solo urbano	2656,5 ha	100%	2380,2 ha	49,4%	312,3 ha	11,6%

6.2.2.1 Definição perímetro urbano (solo urbano, urbanizado e urbanizável)

A definição do perímetro urbano (solo urbano) teve como base a seguinte metodologia. Em

¹⁰ N.º 2 do Artigo 4.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio.

¹¹ N.º 3 do Artigo 4.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio.

primeiro lugar definiu-se aquilo a que se denominou de mancha urbana atual (MUA), que corresponde ao conjunto das seguintes áreas:

- áreas já infraestruturadas, ocupadas ou não, (buffer de 50m ao eixos das vias existentes infraestruturadas, com as redes de abastecimento elétrico, de água e saneamento), até uma extensão máxima de 50m da última área ocupada por mais de 5 edificações;
- parcelas, lotes ou prédios atualmente ocupados e áreas afetas a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva existentes;
- áreas com compromissos urbanísticos válidos (pedidos de informação prévia, operações de loteamento e de licenciamento em vigor, protocolos, etc.);
- restantes áreas ocupadas por mais de 5 edificações (aplicação de um buffer de 50 m às edificações),
- bolsas internas resultantes da sobreposição das áreas anteriores.

De seguida, adicionaram-se áreas para expansão residencial, industrial ou empresarial, que decorrem de planos de urbanização em elaboração, de intenções da autarquia e de apostas do próprio PDMV.

Logo a seguir, retiram-se:

- áreas sobrepostas a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública incompatíveis com o estatuto de solo urbano, de acordo com o previsto legalmente (REN, RAN, Rede Natura 2000, áreas ardidas, etc.);
- áreas exteriores sem condições de edificabilidade tendo em conta as características existentes (áreas declivosas, por exemplo) ou por opção do plano (frentes exteriores das vias distribuidoras principais de nível 1, por exemplo)

Por fim, introduziram-se os ajustes necessários e possíveis a elementos físicos identificados na carta base do plano.

Deste processo fixou-se o solo urbano proposto no PDMV, tendo-se optado por qualificar como solo urbanizável apenas as áreas de expansão predominantemente residencial. Sendo o reforço do tecido económico local uma das apostas estratégicas da câmara municipal para o desenvolvimento do concelho de Vaongo, o enquadramento das áreas de expansão industrial ou empresarial como solo urbanizável poderá ser incompatível com o aproveitamento de oportunidades de investimento nas mesmas. No entanto, optou-se por enquadrar estas expansões industriais e empresariais em unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), no sentido de salvaguardar a necessidade de programação das mesmas.

6.2.2.2 Reclassificação do solo

A reclassificação do solo proposta no PDMV, identificada na carta de reclassificação do solo que acompanha o plano e quantificada nos quadros seguintes,¹² decorre da combinação de um conjunto de fatores externos e internos à elaboração do PDMV.

Ao nível dos fatores externos, a proposta de reclassificação integra:

- acertos de limites administrativos introduzidos pelas alterações da CAOP, de que resulta uma diminuição do território concelhio, com especial incidência no solo urbano;
- atualizações legais e metodológicas na forma de enquadrar alguns tipos de solo. Falamos pró exemplo de acréscimo de solos em RAN e, sobretudo, em REN, e, por outro lado, de áreas de edificações isoladas em meio rural, pequenos aglomerados ainda com um carácter agrícola, áreas pouco densas em meio urbano e áreas afetas a explorações mineiras, que passam a ter novos enquadramentos regulamentares;
- acertos a compromissos camarários como alvarás em vigor, acordos e protocolos assumidos, equipamentos e infraestruturas previstas e programadas e Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) em elaboração. Este conjunto de compromissos incluem algumas intenções viárias e de expansão urbana dentro e fora da mancha urbana existente, como a proposta de Alteração Pontual do PDM em vigor, com cerca de 55ha em área florestal, compromisso entre a Autarquia e um Grupo investidor que se traduz num elevado interesse económico e estratégico para o Concelho (como atesta o ofício da Presidência 045/SAA/DP de 19 de Março de 2010).

Ao nível das reclassificações por opção do plano, propriamente ditas, a proposta de reclassificação tem em conta:

- ajustes de cartografia, face à utilização de ferramentas de melhor qualidade tecnológica e gráfica. Estas correspondem, naturalmente, a alterações com pouca expressão territorial.
- alterações de contexto, como por exemplo de áreas em que se verificaram aumentos de densidade do edificado. Este fator tem um peso significativo no caso de reclassificações de solo rural para solo urbano.
- adoção do critério da continuidade de uso do solo para os casos das áreas sem classificação no PDMV em vigor e as “novas” áreas resultantes dos acertos de CAOP, com uma grande expressão territorial;
- aplicação de novos critérios de desenho de zonamento, nomeadamente, nos acertos das profundidades das manchas urbanas marginais às vias a elementos físicos existentes ou a

¹² Os valores constantes nestes quadros resultam do confronto entre vetorização da planta de ordenamento do PDM em vigor com a proposta de qualificação do solo do PDMV.

distâncias de referência. Da aplicação deste critério resultaram muitas áreas não urbanizadas interiorizadas nas traseiras das frentes urbanas (sem acesso direto a uma infraestrutura) que passaram a integrar o solo rural proposto;

- adoção do critério da transferência para solo rural de áreas florestais não urbanizadas, normalmente com declives superiores a 15% de inclinação. Não sendo em muita quantidade, são no entanto áreas de dimensões consideráveis;
- Por fim, a previsão de algumas áreas de expansão urbana, das quais se destacam novos espaços para a concentração de atividades empresariais e industriais (zonas empresariais e industriais), nomeadamente:¹³
 - o uma nova zona empresarial e industrial para Sobrado, localizada no acesso à A41, como resposta à necessidade de deslocalização das unidades industriais dispersas e/ou localizadas em áreas residenciais existentes naquela freguesia, ajustada às características daquele tecido industrial;
 - o uma nova zona empresarial e industrial para Alfena, com cerca de 55ha, servido diretamente pela A41 através do nó de Água Longa, que tem por base informação fornecida pelo Executivo Municipal da intenção real e efetiva da localização no Concelho de uma plataforma logística com uma área aproximada de 70.000,00 m² (de um dos grupos nacionais, líder na distribuição e retalho alimentar), permitindo a criação de 400 a 500 postos de trabalho e originando um movimento diário de 500 ou mais viaturas pesadas.¹⁴

Em termos globais estas propostas do PDMV introduzem uma redução de cerca de 9% do perímetro urbano em vigor e um acréscimo de 7% de solo rural. Os restantes 2% correspondem ao território que deixou de pertencer ao concelho por acerto de CAOP.

Chama-se à atenção que as reclassificações decorrentes dos acertos de limites administrativos, da aplicação do critério da continuidade de uso do solo e da integração em solo rural das áreas afetas a explorações mineiras, não alteram propriamente o uso do solo em vigor ou existente mas antes o seu enquadramento regulamentar e administrativo. Desta forma, é sobre as restantes opções e medidas que se promovem as principais alterações ao PDMV em vigor.

Confrontando estas alterações com as previsões das necessidades globais de solo urbano para

¹³ Deve ser sublinhado que estas propostas de reclassificação de uso de solo rural em solo urbano têm carácter excecional pelo facto de as mesmas se constituírem como um fator estratégico de desenvolvimento económico e social para o concelho (ver em anexo o ofício da Presidência 045/SAA/DP de 19 de Março de 2010).

¹⁴ A Autarquia considera que com esta solução, devidamente afastada dos perímetros urbanos, se evita a utilização da malha viária municipal e a desqualificação dos aglomerados urbanos existentes, permitindo, em simultâneo, o acesso direto dos veículos pesados à malha viária regional e nacional. Por outro lado, reconhece que o Concelho não dispõe de zonas industriais com grandes parcelas de terreno, como será a caso da Zona Industrial de Campo, que contém apenas terrenos de reduzidas dimensões.

o período de vigência do PDMV revisto, calculadas no âmbito dos relatórios sectoriais do plano (Quadro 11), verifica-se que, mesmo com esta redução da oferta de solo urbano, ainda resulta uma “margem” considerável (771,1ha), que funcionará como almofada de regularização do mercado imobiliário.

A este respeito, importa referir que os 250ha de acréscimo indicados incluem previsões de solo para habitação, infraestruturas viárias, equipamentos, áreas verdes e áreas industriais e que se trata de previsões majoradas. Embora partam do princípio que todos os fogos vagos existentes serão ocupados, estas previsões consideram a evolução demográfica mais alta e a manutenção da dinâmica construtiva existente.

Quadro 8. Inclusões e exclusões administrativas

	a incluir (ha)	a excluir (ha)	Saldo	
			Abs (ha)	%
Área do concelho do PDM em vigor			7678,25	100,00%
Alterações aos limites do concelho (CAOP 2013)	+128,84	-294,61	-165,77	-2,16%
<i>a excluir/integrar de solo urbano</i>	+8,21	-49,14	-40,93	-0,53%
<i>a excluir/integrar de solo rural</i>	+120,63	-238,98	-118,35	-1,54%
<i>a excluir/integrar de espaços sem classificação</i>		-6,49	-6,49	-0,08%
Área do concelho (CAOP 2013)			7512,45	97,84%

Quadro 9. Inclusões e exclusões de solo rural

Áreas	a incluir (ha)	a excluir (ha)	Saldo	
			Abs (ha)	%
Solo rural em vigor (PDM 1995)			4504,10	100,00%
Alterações propostas ao solo rural em vigor	+718,28	-442,89	+275,39	+6,11%
<i>por acertos de CAOP</i>	+120,61	-238,98	-118,37	-2,63%
<i>de espaços sem classificação (no PDM 1995)</i>	+94,90		+94,90	+2,11%
<i>por enquadramento no DR 11/2009</i>	+96,60		+96,60	+2,14%
<i>por ajustes/acertos e opções do plano</i>	+406,17	-203,91	+202,26	+4,49%
Solo rural proposto (PDMV)			4779,49	106,11%

Quadro 10. Inclusões e exclusões de solo urbano

	a incluir (ha)	a excluir (ha)	Saldo	
			Abs (ha)	%
Solo urbano em vigor (PDM 1995)			2957,20	100,00%
Alterações ao solo urbano em vigor	+312,23	-577,05	-264,82	-7,58%
<i>por acertos de CAOP</i>	+8,24	-49,14	-40,90	-1,38%
<i>de espaços sem classificação (no PDM 1995)</i>	+115,56		115,56	3,91%
<i>por enquadramento no DR 11/2009</i>		-96,60	-96,60	-3,27%
<i>por ajustes/acertos e opções do plano</i>	+203,91	-406,17	-202,26	-6,84%
Solo urbano proposto (PDMV)			2733,00	92,42%

Quadro 11. Confronto oferta de solo urbano – ocupação prevista

Ocupação actual	Acréscimo (previsão)	Solo urbano necessário	Solo urbano proposto	Margem	
				Abs	%
1711,90 ha	250,00 ha	1961,90 ha	2733,73 ha	+ 771,10 ha	+ 39,30%

6.2.3. Identificação e usos

6.2.3.1 Definição das categorias e subcategorias do solo

As categorias e subcategorias do solo propostas na qualificação do solo do PDMV foram seleccionadas das previstas no Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio, tendo-se introduzido as necessárias adaptações às características e especificidades das diferentes áreas do território concelhio e à estratégia de desenvolvimento preconizado para o concelho.

Assim, para o solo rural foram seleccionadas as categorias :

- de “*Espaços agrícolas ou florestais*”,¹⁵ cujas áreas se destinam ao “*desenvolvimento das actividades agrícola, pecuária e florestal, com base no aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantem a sua fertilidade*”, tendo-se optado por desdobrá-la em 2 categorias face às especificidades do concelho, como acontece no PDM em vigor, designadamente:
 - em “*Espaços agrícolas (A)*”, que integram as áreas do concelho com utilização agrícola ou cujo solo tem uma elevada aptidão agrícola, predominantemente associadas às áreas mais planas das margens dos principais cursos de água que atravessam o concelho, e que coincidem com a quase globalidade da RAN delimitada no âmbito da revisão do PDMV.
 - em “*Espaços florestais (F)*”, que integram as áreas do concelho de Valongo de ocupação ou vocação florestal, associadas sobretudo às áreas mais declivosas do território concelhio, repartidas em duas subcategorias.

Relativamente aos “*Espaços florestais (F)*”, optou-se ainda por dividir esta categoria em duas subcategorias, tendo em conta os níveis de salvaguarda ambiental a prever para as respetivas áreas (à semelhança do previsto no n.º 3 do art.º 15.º do DR n.º 11/2009, de 29 de Maio), em;

- “*Espaços florestais de conservação (F.I)*”, associada às áreas das serras de Santa Justa e Pias, integradas em paisagem protegida local e em rede natura 2000, como também a área envolvente à ribeira de Tabãos (área referenciada em literatura temática diversa);

¹⁵ Art.º 15.º do DR n.º 11/2009, de 29 de maio.

- **“Espaços florestais de produção (F.II)”**, onde se integram as restantes áreas desta categoria.
- de **“Espaços de exploração de recursos geológicos”**,¹⁶ cujas áreas estão *“(…) afectas à exploração de recursos geológicos”*, tendo-se optado por simplificar a sua designação, para **“Espaços de recursos geológicos (G)”**. Nesta categorias apenas se incluem as explorações licenciadas, face à sobreposição das áreas de salvaguarda ou com potencial para exploração de recursos geológicos conhecidas (DGEG e LNEG) com os valores ambientais e patrimoniais e as áreas urbanas existentes;
- de **“Espaços naturais”**,¹⁷ identificada como **“Espaços naturais (N)”**, que integram as *“(…) áreas com maior valor natural como tal identificadas nos planos de ordenamento de áreas protegidas, as áreas de ocorrência dos valores naturais nos sítios e nas zonas de protecção especial, de acordo com o plano sectorial da Rede Natura 2000 (...), bem como as áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico, cuja utilização dominante não seja agrícola, florestal ou geológica” e também “(…) as zonas húmidas e as áreas naturais descobertas ou com vegetação esparsa, incluindo praias, arribas, dunas ou afloramentos rochosos”*. Nesta categoria foram integradas todas as áreas de proteção aos valores da Rede Natura 2000 transpostas para o PDMV, com excepção das geometrias mais abstratas,¹⁸ e ainda um conjunto de áreas de proteção de valores definidas localmente, associados a fojos e minas e ao curso de água do rio Simão.
- de **“Aglomerados rurais”**,¹⁹ identificada como **“Aglomerados rurais (AR)”**, que correspondem *“a espaços edificados com funções residenciais e de apoio a actividades localizadas em solo rural, (...) com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções residenciais e de desenvolvimento rural e infra-estruturados com recurso a soluções apropriadas às suas características”*. Nesta categoria foram integrados os conjuntos urbanos, e suas áreas envolventes, cuja génese se encontra ligada à atividade agrícola e que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos iniciais, possuindo um significado histórico e arquitectónico representativo que se pretende preservar e requalificar.
- de **“Espaço destinado a equipamentos e outras estruturas (...) compatíveis com o estatuto de solo rural que justifiquem a constituição de uma categoria ou subcategoria de solo com um regime de uso próprio”**,²⁰ tendo-se optado por simplificar a sua designação, para **“Espaços de equipamentos e outras estruturas (EE)”**, e distribui-la nas seguintes

¹⁶ Art.º 16.º do DR n.º 11/2009, de 29 de maio.

¹⁷ Art.º 17.º do DR n.º 11/2009, de 29 de maio.

¹⁸ Quadrados de 10Km e de 1Km de lado.

¹⁹ Alínea a) do n.º2 do art.º 19.º do DR n.º 11/2009, de 29 de maio.

²⁰ Alínea e) do n.º2 do art.º 19.º do DR n.º 11/2009, de 29 de maio.

subcategorias:

- **“Espaços de equipamentos e infraestruturas (EE.I)”** que, como o nome indica, integra áreas de dimensão relevante afetas aos equipamentos e infraestruturas existentes (e áreas contíguas) em solo rural;
- **“Espaços de atividades especiais (EE:II)”**, que integra as áreas afetas a atividades económicas existentes (e áreas contíguas) em solo rural, nomeadamente, a unidades de reciclagem de resíduos urbanos. Esta subcategoria foi concertada com a CA no sentido de dar contenção e enquadramento em meio rural, a este tipo de atividades económicas incompatíveis com o solo urbano.

Por sua vez, para o solo urbano foram seleccionadas as categorias:

- de **“Espaços centrais”**,²¹ identificada como **“Espaços centrais (C)”**, cujas áreas se destinam a *“desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais”*. A seleção desta categoria e a definição das respetivas áreas a integrar, decorre da opção estratégica de implementar um sistema urbano policêntrico municipal, onde a promoção e a consolidação de áreas centrais nos diferentes aglomerados do concelho desempenha um papel fundamental. Assim, nesta categoria foram integradas áreas urbanas que desempenham atualmente funções de centralidade e áreas contíguas para expansão das mesmas (nos caso dos aglomerados de Ermesinde, de Sobrado e de Valongo), e áreas com características para implementar estas funções de centralidade nos aglomerados onde estas se manifestam atualmente incipientes ou não existem (no caso dos aglomerados de Alfena e de Campo).
- de **“Espaços residenciais”**,²² identificada como **“Espaços residenciais (R)”**, cujas áreas se destinam *“preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante”*. A seleção desta categoria decorre do facto do perfil edificado municipal ser predominantemente residencial. No entanto, face à opção estratégica de promover a continuidade morfológica dos diferentes tecidos urbanos, optou-se por dividi-la em duas subcategorias, em função das tipologias e morfologias dominantes dos edifícios e da sua relação com o espaço público, designadamente:
 - em **“Espaços residenciais do tipo I (R.I)”**, que integram áreas existentes predominantemente ocupadas por edifícios de habitação multifamiliar (dispostos ao longo dos arruamentos e ocasionalmente formando quarteirões), e áreas contíguas não ocupadas com características para consolidar este modelo de ocupação urbana;

²¹ Alínea a) do n.º1 do art.º 21.º do DR n.º 11/2009, de 29 de maio.

²² Alínea b) do n.º1 do art.º 21.º do DR n.º 11/2009, de 29 de maio.

- em **“Espaços residenciais do tipo II (R.II)”**, que integram áreas existentes predominantemente ocupadas por edifícios de habitação uni ou bifamiliar (isolados, geminados ou em banda contínua),²³ e áreas contíguas não ocupadas com características para consolidar este modelo de ocupação urbana.
- de **“Espaços de actividades económicas”**,²⁴ identificada como **“Espaços de actividades económicas (AE)”**, cujas áreas se destinam *“preferencialmente ao acolhimento de actividades económicas com especiais necessidades de afectação e organização do espaço urbano”*. A seleção desta categoria decorre do objetivo de promover e consolidar a atividade económica no concelho, tendo-se optado por distribuí-la em duas subcategorias, definidas de acordo com o perfil e económico e o papel que assumem na estruturação e organização urbana, designadamente:
 - em **“Espaços Terciários (AE.I)”**, localizados predominantemente junto às vias de atravessamento local, que integram áreas urbanas existentes com uma presença significativa de funções terciárias associadas à mobilidade viária,²⁵ e áreas adjacentes não ocupadas com características para consolidar este modelo de ocupação urbana;
 - em **“Espaços empresariais e industriais (AE.II)”**, localizados predominantemente junto aos nós de acesso às vias de distribuição regional, que integram áreas urbanas existentes ocupadas predominantemente por atividades industriais, de armazenagem e de comércio por grosso, complementados por usos complementares, e áreas não ocupadas, adjacentes ou isoladas.
- de **“Espaços verdes”**,²⁶ identificada como **“Espaços verdes (V)”**, cujas áreas se destinam a *“funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de actividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal”*, tendo-se optado por distribuí-la em duas subcategorias, designadamente:
 - em **“Espaços verdes de uso público (V.I)”**, que integram jardins, praças, praças, largos existentes, de dimensão relevante, de uso coletivo. A seleção desta

²³ De acordo com a caracterização morfo-tipológica desenvolvida no capítulo 10 dos estudos de caracterização do PDMV, as áreas existentes integradas nesta subcategoria incluem:

- áreas de génese urbana, com dominância de alinhamentos, normalmente resultantes de operações de loteamento, predominantemente ocupadas com habitação uni ou bifamiliar complementada com atividades de comércio, serviços, equipamentos e outros usos desde que compatíveis;
- áreas de génese rural, sem dominância de alinhamentos, sendo caracterizadas por tipologias construtivas de habitação unifamiliar de 1 ou 2 pisos, com o edifício principal, na maioria das vezes, implantado no confronto com o espaço público viário fronteiro, mas que, no seu conjunto, criam relações de vizinhança próprias de núcleos urbanos dotados de equipamentos básicos, comércio e serviços necessários ao seu funcionamento;

²⁴ Alínea c) do n.º1 do art.º 21.º do DR n.º 11/2009, de 29 de maio.

²⁵ Alínea c) do n.º1 do art.º 21.º do DR n.º 11/2009, de 29 de maio.

²⁶ Estas áreas integram o denominado tecido “Linear Misto –Montra”, caracterizado no capítulo 10 dos estudos de caracterização do PDMV.

subcategoria decorre da necessidade de salvaguardar as (poucas) áreas de utilização coletiva, com carácter cívico, de recreio e/ou de lazer, existentes no concelho em meio urbano;

- em **“Espaços verdes de enquadramento (V.II)”**, que integram áreas não edificadas, de dimensão relevante, marginais a infraestruturas viárias e ferroviárias pesadas. A criação desta subcategoria e a definição das respetivas áreas a integrar, decorre do fato destas infraestruturas, e as restrições de utilidade pública que lhes estão associadas, comportarem um efeito de seccionamento sobre os tecidos urbanos adjacentes que necessita de ser minimizado. Por outro lado, a linearidade destas áreas, confere-lhes potencial de conectividade para a estrutura ecológica a implementar em meio urbano. Neste sentido, estas áreas destinam-se a conferir enquadramento paisagístico às infraestruturas referidas, diminuindo impactes sobre as áreas urbanas confinantes, propondo-se que apenas se destinem à espécies arbóreas. A exceção previu-se, no entanto, a possibilidade de construção de instalações de apoio às infraestruturas viárias.
- de **“Espaços de uso especial”**,²⁷ identificada como **“Espaços de uso especial (UE)”**, cujas áreas se destinam *“a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo”*. Nesta categoria apenas se integram as áreas afetas às infraestruturas e aos equipamentos de utilização coletiva existentes, tendo-se optado por definir localizações genéricas para os propostos, no sentido de uma maior flexibilização da gestão e planeamento do território municipal;²⁸
- de **“Espaços urbanos de baixa densidade”**,²⁹ identificada como **“Espaços urbanos de baixa densidade (BD)”**, cujas “áreas edificadas com usos mistos” se destinam a “funções urbanas prevaletentes e que devem ser objecto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento numa óptica de sustentabilidade e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas. Nesta categoria integraram-se as áreas de quintas e de logradouros privados, de média e grande dimensão, com uso agrícola e/ou florestal, que se encontram envolvidas por áreas urbanas consolidadas e em consolidação de maior densidade. A selecção desta categoria e das respetivas áreas enquadra-se, por um lado, na opção estratégica de diversificar a oferta tipológica residencial no concelho³⁰ e, por outro, de salvaguardar o valor paisagístico destas áreas no sistema urbano.

No quadro seguinte sintetiza-se o processo de selecção das categorias e subcategorias do solo

²⁷ Alínea e) do n.º1 do art.º 21.º do DR n.º 11/2009, de 29 de maio.

²⁸ Indicados na Carta de equipamentos e infraestruturas que acompanha o PDMV, e integrados nos conteúdos programáticos das UOPG, que constam do regulamento do plano.

²⁹ Alínea f) do n.º1 do art.º 21.º do DR n.º 11/2009, de 29 de maio.

³⁰ Permitindo responder à procura de habitação em propriedade de grandes dimensões.

adotadas no PDMV. Refira-se que todas as adaptações foram validadas pela comissão de acompanhamento do plano em sede de reunião plenária.

Proposta de plano - Versão final

Quadro 12. Seleção das categorias e subcategorias do solo

DR n.11/2009	PDMV			
Categorias	Categorias	Subcategorias	Áreas do território concelhio	Vocação dominante
Solo rural				
Espaços agrícolas ou florestais	Espaços agrícolas	-	Áreas com utilização ou elevada aptidão agrícola (incluindo a RAN)	Exploração agrícola
	Espaços florestais	Espaços florestais de conservação	Áreas integradas em RN2000, na APPL e envolventes à ribeira de Tabãos	Proteção florestal
		Espaços florestais de produção	Restantes áreas florestais do concelho	Exploração florestal
Espaços de exploração de recursos geológicos	Espaços de recursos geológicos	-	Áreas de explorações licenciadas	Exploração de recursos geológicos
Espaços naturais	-	-	Áreas de proteção aos habitats e espécies da RN 2000 e envolvente ao fojos	Proteção do património natural
Aglomerados rurais	-	-	Pequenos conjuntos de edificações em solo rural e áreas adjacentes.	Concentração de habitação e outros usos em solo rural
Espaço destinado a equipamentos e outras estruturas	Espaços de equipamentos e outras estruturas	Espaços de equipamentos e infraestruturas	Áreas de equipamentos e infraestruturas existentes, incluindo espaços verdes adjacentes;	Localização de equipamentos e infraestruturas em solo rural
		Espaços de atividades especiais	Áreas de unidades de transformação de resíduos existentes + áreas contíguas	Concentração de atividades, incompatíveis com o solo urbano em solo rural
Solo urbano				
Espaços centrais	-	-	Áreas centrais existentes e adjacentes + áreas centrais a promover	Promoção de centralidades nos aglomerados
Espaços Residenciais	-	Espaços Residenciais do tipo I	Áreas urbanas existentes predominantemente residenciais de tipologia multifamiliar + áreas adjacentes	Consolidação de modelo urbano local residencial plurifamiliar
	-	Espaços Residenciais do tipo I	Áreas urbanas existentes predominantemente residenciais de tipologia uni/bifamiliar e áreas adjacentes	Consolidação de modelo urbano local residencial uni/bifamiliar
Espaços de actividades económicas	-	Espaços terciários	Áreas urbanas existentes que compõem o tecido Linear Misto – “Montra” e áreas adjacentes, localizados predominantemente junto às vias de atravessamento local	Concentração de terciário
	-	Espaços empresariais e industriais	Áreas existentes, adjacentes e previstas de concentração de indústria, armazenagem, comércio por grosso, entre outros, localizados predominantemente junto aos nós de acesso às vias de distribuição regional	Concentração empresarial / industrial
Espaços Verdes	-	Espaços verdes de uso público	Jardins públicos e praças com carácter estruturante dos aglomerados urbanos	Qualificação ambiental e paisagística
	-	Espaços verdes de enquadramento	Áreas não edificadas marginais a infraestruturas viárias pesadas	enquadramento / proteção de infraestruturas viárias
Espaços de uso especial	-	-	equipamentos e infraestruturas existentes e áreas adjacentes	equipamentos e infraestruturas em solo urbano
Espaços urbanos de baixa densidade	-	-	quintas e logradouros privados com uso agrícola / florestal envolvidas por áreas urbanas maior densidade	residencial uni/bifamiliar em lote de grandes dimensões

Da qualificação do solo proposta no PDMV, destacam-se as seguintes alterações ao zonamento em vigor:

- relativamente às áreas agrícolas o principal ajustamento proposto decorre da eliminação dos “Espaços Agrícolas Complementares” previstas no PDM em vigor. De facto, o processo de redefinição da RAN ajudou a perceber que as áreas dentro deste regime abrangem a quase totalidade das áreas agrícolas existentes em solo rural. Desta forma apenas se propõe a categoria “Espaços Agrícolas (A)”, evitando uma desagregação, fonte de possível e desnecessária complexificação;
- relativamente às áreas florestais, o PDM em vigor aponta três tipos de espaços: o “Espaço Florestal de Produção”, fora do regime da REN; o “Espaço Florestal de Produção Condicionada”, que coincide com a REN, e o “Espaço Florestal de Proteção”. Decorrentes das recomendações de ordem superior, propõem-se agora duas subcategorias que se organizam territorialmente em duas manchas homogéneas contínuas, uma a poente e outra a nascente da linha de caminho-de-ferro, tendo em conta os valores ambientais e patrimoniais em presença e o condicionamento destes ao potencial económico das mesmas, respetivamente, “Espaços florestais de produção (F.I)” e “Espaços florestais de conservação (F.II)”;
- a categoria de “Espaços naturais (N)”, vem absorver os “Espaços Culturais e Naturais” do PDM em vigor (divididos em “Proteção Ambiental” e “Património Arqueológico”);
- a categoria de “Espaços naturais (N)”, vem absorver os “Espaços Culturais e Naturais” do PDM em vigor (divididos em “Proteção Ambiental” e “Património Arqueológico”);
- salienta-se ainda as alterações ao PDM em vigor no que respeita à contenção espacializada de áreas ou núcleos de edificação existentes em solo rural:
 - o a primeira, diz respeito à introdução da categoria de “Aglomerados rurais (AR)” em solo rural, que perspetiva a reabilitação e a dinamização turística de pequenos aglomerados com maior ou menor interesse patrimonial, permitindo alguma edificação, embora com um regime bastante restritivo. Esta opção patrimonial torna-se mais clara que na situação existente.
 - o paralelamente, introduz-se a subcategoria de “Espaços de atividades especiais (AE.II)” dentro da categoria de “Espaços de equipamentos e outras estruturas”, em solo rural, que permitirá a utilização de usos mistos em áreas fora do perímetro urbano proposto.
- propõe-se uma alteração significativa ao enquadramento funcional das áreas urbanas integradas em “Espaços Urbanos”, em “Espaços Urbanizáveis” e em “Espaços para Recuperação” previstos no PDM em vigor. Estas áreas passam a ser enquadradas em várias categorias e subcategorias funcional e morfotipologicamente diferentes, nomeadamente,

- “Espaços centrais (C)”, “Espaços residenciais (R)”, Espaços urbanos de baixa densidade (BD)” e “Espaços terciários (AE.I)”;
- a introdução na subcategoria de “Espaços terciários (AE.I)”, integrada na categoria “Espaços de atividades económicas”, vem reconhecer a este tecido urbano a sua participação e importância nas dinâmicas urbanas existentes.
 - a introdução da categoria de “Espaços verdes (V)”, não prevista no PDMV em vigor, irá contribuir para a redução da oferta de solo edificável, permitindo um aumento das áreas verdes e de utilização coletiva dentro do perímetro urbano proposto. Integrada na EEM em solo urbano, nesta categoria, a edificação será interdita ou condicionada a casos muito específicos (equipamentos, por exemplo), tendo ainda por objetivo a sua integração no sistema de espaços coletivos (e consequente qualificação urbana);
 - a introdução da categoria de “Espaços urbanos de baixa densidade (BD)”, introduz uma redução de densidade considerável em algumas das áreas com utilização agrícola dentro do perímetro urbano em vigor. Relativamente ao enquadramento destas no PDMV em vigor (Espaços Urbanizáveis), e embora não as salvaguardando totalmente, nesta categoria a edificação só será permitida em propriedades de significativas dimensões, pretendendo-se a continuidade (de alguma) da utilização agrícola atual.

Quadro 13. Alterações às categorias e subcategorias do solo em vigor

Qualificação do solo em vigor (PDM 95)		Qualificação do solo proposta (PDMV)			
Classes	Categorias	Categorias	subcategorias		
Solo Rural	Espaços Agrícolas	Reserva Agrícola Nacional Reserva Agrícola Complementar	Espaços agrícolas (A)	-	
	Espaços Florestais	Espaço Florestal de Produção	Espaços florestais (F)	Espaços florestais de produção (F.I)	
		Espaço Florestal de Produção Condicionada		Espaços florestais de conservação (F.II)	
	Espaços Culturais e Naturais	Espaço Florestal de Proteção	Espaços naturais (N)	-	
		Proteção Ambiental; Património Arqueológico.		-	
	-	-	Espaços de equipamentos e outras estruturas (EE)	Espaços de equipamentos e infraestruturas (EE.I)	
	-	-	Espaços de equipamentos e outras estruturas (EE)	Espaços de atividades especiais (EE.II)	
	-	-	Aglomerados rurais (AR)	-	
	Solo Urbano	-	Espaços para Indústrias Extrativas;	Espaços de recursos geológicos (G)	-
		Perímetro Urbano:	Espaço Urbano Espaço Urbanizável Espaços para Recuperação	Espaços centrais (C)	-
Espaços residenciais (R)				Espaços residenciais do tipo I (R.I) Espaços residenciais do tipo II (R.II)	
Espaços urbanos de baixa densidade (BD)			-		
Espaços de atividades económicas (AE)			Espaços terciários (AE.I)		
-		Espaço Industrial	Espaços empresariais e industriais (AE.II)		
-	-	Espaços verdes (V)	Espaços verdes de uso público (V.I) Espaços verdes de enquadramento (V.II)		

6.2.3.2 Ordenamento dos usos e atividades no concelho

Como foi referido na introdução deste subcapítulo, cada categoria ou subcategoria do solo tem (ou cumpre) uma vocação funcional no território onde se integra, traduzida (em termos práticos) nos usos e atividades que lhes estão associados ou interditos.

Os usos e atividades associados a uma categoria ou subcategoria do solo podem ser dominantes, complementares e compatíveis. Os dominantes decorrem diretamente das respetivas vocações funcionais que estão na origem da própria selecção ou criação de cada categoria ou subcategoria do solo. Por sua vez, os complementares, como o próprio nome indica, destinam-se a complementar ou completar as atividades dominantes que se pretendem promover.³¹ Já compatíveis, embora não contribuam diretamente para a promoção dos usos e atividade dominantes, podem coexistir com estes sem prejudicar a vocação funcional da categoria ou subcategoria onde se integram.

Assim, tendo por base as orientações estratégicas preconizadas para a implementação do modelo de desenvolvimento territorial do PDMV no concelho de Valongo, o ordenamento dos usos e atividades no concelho assenta num conjunto de apostas latas e por tipo de uso ou atividade que se passam a descrever.

Em termos de apostas mais latas, são definidos critérios de compatibilidade de usos, assim como usos e atividades interditas em todo o solo rural e em solo urbano.

Em termos de apostas por tipo de uso ou atividade:

- a) no que respeita à localização de atividades agrícolas:
 - i) este uso é definido como dominante na categoria de “*Espaços agrícolas (A)*”, já que as áreas integradas nesta categoria do solo são as mais indicadas para a exploração deste recurso natural no concelho, quer do ponto de vista físico quer económico.
 - ii) paralelamente, e uma vez que a atividade agrícola municipal não se limita às margens dos principais rios do concelho nem a uma vertente meramente económica (produtiva), considerou-se como uso compatível nas áreas de produção florestal e em algumas áreas residenciais. Esta compatibilidade permite a localização de atividades agrícolas em terrenos mais declivosos do concelho (vinhas, por exemplo) e permite preservar a tradição e o valor paisagístico associado à agricultura de subsistência existente no concelho.
- b) no que respeita à localização de atividades florestais:

³¹ Os usos complementares aplicam-se sobretudo no solo rural.

- i) este uso é definido como dominante na categoria de “*Espaços florestais (F)*”, já que as áreas integradas nesta categoria do solo são as mais indicadas para a promoção deste recurso natural no concelho, em termos económicos, ambientais e paisagísticos.
 - ii) paralelamente, face à presença de áreas florestais com características e potencial económico, ambiental e paisagístico diferentes (e de acordo com orientações de ordem superior, nomeadamente do PROFAMPEDV), é introduzida uma distinção ao nível do tipo de função florestal que dever prevalecer em cada uma dessas áreas. Mais concretamente, a atividade florestal produtiva na subcategoria de “*Espaços florestais de produção (F.I)*”, numa vertente mais económica, e, atividade florestal de proteção e/ou de conservação na subcategoria de “*Espaços florestais de proteção (F.II)*”, numa perspetiva mais ambiental e paisagística;
 - iii) por fim, e uma vez que as áreas florestais existentes não se limitam a estas subcategorias do solo rural, considerou-se como uso compatível nas áreas de produção agrícola e em algumas áreas residenciais. A compatibilidade nestas áreas visa possibilitar a manutenção e o valor paisagístico das manchas florestais existentes em terrenos agrícolas e associadas a áreas edificadas.
- c) no que respeita à exploração de recursos geológicos do concelho:
- i) este uso é definido como dominante nas áreas existentes afetas a explorações licenciadas, e que correspondem à totalidade da categoria de “*Espaços de recursos geológicos (G)*”;
 - ii) paralelamente, face ao potencial geológico conhecido no concelho (e de acordo com orientações de ordem superior), considerou-se como uso compatível nas restantes áreas do solo rural, com exceção das áreas mais sensíveis do ponto de vista ambiental e patrimonial;
 - iii) por fim, é condicionada a utilização de superfície nas áreas potenciais e de salvaguarda de exploração de recursos geológicos identificadas pela entidade de tutela, no sentido não inviabilizar a exploração futura deste potencial geológico conhecido no concelho.
- d) no que respeita à localização de habitação do concelho:
- i) este uso é admitido em todas as áreas do concelho, com exceção das áreas existentes e previstas destinadas à salvaguarda da sensibilidade e equilíbrio ecológico e ambiental do concelho (“*Espaços naturais (N)*” e “*Espaços verdes (V)*”), à localização de infraestruturas territoriais ou equipamentos de utilização coletiva (“*Espaços de equipamentos e infraestruturas (EE.I)*” e “*Espaços de usos especiais (UE)*”) e à localização de atividades incompatíveis com o estatuto de solo urbano (“*Espaços de atividades especiais (EE.II)*”).

- ii) este uso é definido como dominante nas áreas urbanas e rurais, existentes e previstas, destinadas à concentração residencial ("*Espaços centrais (C)*", "*Espaços residenciais (R)*", "*Espaços urbanos de baixa densidade (BD)*" e "*Aglomerados rurais (AR)*");
 - iii) é definido como uso compatível nas áreas agrícolas e florestais do concelho e nas áreas destinadas à concentração de atividades económicas;
 - iv) introduz-se uma diferenciação tipológica por algumas das categorias ou subcategorias do solo onde este uso é o dominante, no sentido da consolidação e continuidade das características das áreas edificadas existentes e da diversificação tipológica da oferta habitacional no concelho. Mais concretamente, os "*Espaços residenciais do tipo I (R.I)*" destinam-se a habitação multifamiliar, os "*Espaços residenciais do tipo II (R.II)*" a habitação uni/bifamiliar, e os "*Espaços urbanos de baixa densidade (BD)*" e os "*Aglomerados rurais (AR)*" a habitação uni/bifamiliar em associação com atividade agrícola ou florestal dos seus logradouros;
 - v) introduz-se um conjunto de restrições ao uso habitacional nas diferentes categorias e subcategorias onde este uso é compatível, com vista à sua melhor adequação com as respetivas funções dominantes. Nomeadamente, nas áreas agrícolas e florestais do concelho, o uso habitacional é restrito à habitação própria dos produtores agrícolas ou florestais, nos "*Espaços terciários (AE.I)*" a 30% da área total de construção, e nos "*Espaços empresariais e industriais (AE.I)*", apenas se admite habitação de carácter não permanente e desde que não ultrapasse os 10% da área total de construção.
- e) no que respeita a atividades comerciais e de serviços:
- i) este uso é admitido em todas as áreas do concelho, com exceção das áreas existentes e previstas de maior sensibilidade ecológica e ambiental do concelho ("*Espaços naturais (N)*") e de proteção às grandes infraestruturas viárias ("*Espaços verdes de enquadramento (V.II)*")
 - i) é definido como uso dominante nas áreas centrais dos aglomerados ("*Espaços centrais (C)*") e nas áreas destinadas especificamente à concentração de unidades comerciais e/ou de serviços de maior impacto urbano ("*Espaços terciários (AE.I)*");
 - iii) é admitido como uso compatível nas zonas empresariais e industriais existentes e previstas ("*Espaços empresariais e industriais (AE.I)*"), bem como enquanto atividade de proximidade à habitação ou de apoio a equipamentos ou espaços verdes de utilização coletiva;
 - v) introduz-se uma restrição ao uso não terciário na subcategoria de "*Espaços terciários (AE.I)*", com vista à melhor adequação com as funções dominantes que se pretende para estas .

- f) no que respeita a atividades industriais, de armazenagem e similares:
- i) é definido como uso dominante nas zonas empresariais e industriais existentes e previstas (*“Espaços empresariais e industriais (AE.II)”*);
 - ii) as atividades industriais de apoio e de transformação dos respetivos produtos são definidas como uso complementar à exploração agrícola e florestal,;
 - iii) introduz-se uma restrição à localização deste tipo de atividades no restante solo urbano, interditando os loteamentos de cariz industrial nas restantes categorias e subcategorias do solo urbano;
- g) no que respeita à localização de atividades turísticas, admite-se como uso compatível na generalidade das categorias e subcategorias do solo (inclusive nas principais categorias do solo rural, no sentido de flexibilizar a localização de atividades turísticas no concelho, sendo uma aposta estratégica, nomeadamente face às condições naturais do concelho;
- h) no que respeita à localização de infraestruturas territoriais ou equipamentos de utilização coletiva:
- i) é definido como uso dominante nas áreas centrais dos aglomerados (*“Espaços centrais (C)”*) e, no sentido de salvaguardar o solo atual afeto a este tipo de usos, nas áreas onde se localizam este tipo de usos e atividade no concelho, e que correspondem à totalidade da categoria de *“Espaços de usos especiais (UE)”*;
 - ii) admite-se que as tipologias existentes de infraestruturas ou equipamentos possam ser alterada pela câmara municipal caso seja necessário, no sentido de salvaguardar o solo atual afeto a este tipo de usos,;
 - iii) admite-se como uso compatível em todas as restantes categorias e subcategorias do solo, no sentido de flexibilizar a localização futura de infraestruturas territoriais ou equipamentos de utilização coletiva.

No quadro seguinte apresenta-se uma síntese do ordenamento dos usos e atividades proposto pelas diferentes categorias e subcategorias do solo.

Quadro 14. Opções de ordenamento por usos e atividade

Usos e atividades	Categorias / subcategorias																
	solo rural						solo urbano										
	A	F.I	F.II	G	N	AR	EE.I	EE.II	C	R.I	R.II	AE.I	AE.II	V.I	V.II	UE	BD
agrícolas	■	○	○			○											○
florestais	○	■	○			○											○
geológicas	○	○	○	■													
habitação	○	○	○			■			■	■	■	○	○				■
comércio /serviços						○	○		■	○	○	■	○	○		○	○
industriais e similares	●	●							○	○	○	○	■				
equip. infraest.	○	○	○			○	■		■	○	○	○	○			■	○
turísticas	○	○	○			○			○	○	○	○	○				○

■ uso ou atividade dominante; ● uso ou atividade complementar; ○ uso ou atividade compatível.

6.2.4. Edificabilidade

O PDMV introduz algumas alterações ao modelo de edificabilidade em vigor, decorrentes não só da transposição de normas regulamentares e orientações de ordem superior em vigor, mas também com vista à correção de algumas regras em aplicação.

Ao nível da transposição de normas regulamentares e orientações de ordem superior em vigor, salienta-se os “novos” conceitos urbanísticos adotados (definidos em decreto regulamentar), assim como a quantificação dos mesmos. A adoção de “novos” conceitos urbanísticos, vem também introduzir uma simplificação à gestão urbanística atual, com a adoção de parâmetros urbanísticos totais em detrimento dos parâmetros urbanísticos parciais, como acontece atualmente.

Ao nível da correção de algumas regras em aplicação, destaca-se a introdução de um novo paradigma, com a aplicação de parâmetros qualitativos nas áreas consolidadas, reservando a aplicação dos quantitativos para as restantes áreas do solo, adequados às características de cada categoria ou subcategoria do solo e não por áreas do território, mais ou menos abstrata, como acontece atualmente.

Por fim, da conjugação dos parâmetros qualitativos e quantitativos com o regime de cedências adotado, resulta um modelo de discriminação positiva, preconizado nas orientações estratégicas para o PDMV, que torna mais atrativo a edificabilidade em áreas urbanas já edificadas e infraestruturadas.

De seguida descrevem-se estas propostas.

6.2.4.1 Proposta de edificabilidade

A definição da edificabilidade no solo rural decorre sobretudo da transposição para o PDMV das orientações de gestão contidas na proposta de plano do PROTn, em fase de aprovação. Embora este plano regional ainda não esteja eficaz, optou-se por integrar desde já as suas orientações no PDMV, não só por se concordar com o princípio da contenção da edificabilidade em solo rural que defende, mas também porque desta forma se minimizam as correções ou alterações a introduzir ao PDMV quando este PROT entrar em vigor.

Paralelamente, importa referir, que a generalidade do solo rural incide sobre pelo menos uma servidão administrativa ou restrição de utilidade pública (REN, áreas ardidas, RN2000, etc.), que reduz significativamente as áreas do solo rural onde efetivamente será possível edificar.

Isto significa que, por um lado, a aplicação do princípio da contenção em solo rural defendida no PROTn, está à partida salvaguardada pelas condicionantes em vigor, para a grande maioria do solo rural. Por outro, embora a edificabilidade seja definida para a globalidade das áreas que integram as categorias e subcategorias do solo rural, na prática esta apenas se irá aplicar a áreas bastante contidas das mesmas.

Assim:

- para as categorias de “Espaços agrícolas (A)” e de “Espaços florestais (F)”, uma vez que se destinam ao aproveitamento dos recursos agrícolas e florestais, são definidos parâmetros de edificabilidade gerais bastante baixos. No entanto, para alguns usos complementares e compatíveis, admite-se uma edificabilidade maior, mas apenas para parte das parcelas;
- para as categorias de “Espaços de equipamento e outras estruturas (EE)” e de “Aglomerados rurais (AR)”, define-se uma edificabilidade mais alta, uma vez que se tratam das categorias destinadas à concentração da edificação em solo rural. No caso dos “Aglomerados rurais (AR)”, acrescentam-se algumas regras para a salvaguarda e consolidação dos conjuntos edificados existentes;
- por fim, para a categoria de “Espaços de recursos geológicos (G)”, define-se igualmente um índice de utilização do solo mais alto, que permite a construção de instalações adstridas, complementares ou compatíveis a este uso.

A estes parâmetros adicionaram-se outros dos quais se destacam:

- a dimensão mínima da parcela para edificação (L), que transita do PDM em vigor, fazendo-se uma diferenciação entre as principais categorias do solo rural, tendo em conta as características das áreas em questão;
- a dimensão mínima de ocupação florestal na parcela (FI), fazendo-se uma diferenciação entre as duas subcategorias de Espaços florestais, tendo em conta a vocação das mesmas.

- a percentagem de ampliação de construções existentes admitida, permitindo-se um acréscimo de construção que poderá ultrapassar o lu fixado, no sentido de se incentivar a localização de novas edificações em solo rural junto de áreas já edificadas e a reabilitação das construções aí existentes.

Na categoria de “Espaços naturais (N)” não são definidos parâmetros de edificabilidade uma vez que se tratam de áreas “*non aedificandi*” do território concelhio.

No quadro seguinte sintetizam-se a proposta de ordenamento da edificabilidade para o solo rural adotada no PDMV.

Quadro 15. Ordenamento da edificabilidade no solo rural

Parâmetro	Categorias / subcategorias							N ⁽⁶⁾
	A	F.I. ⁽¹⁾	F.II ⁽¹⁾	AR ⁽²⁾	G ⁽³⁾⁽⁴⁾	EE.I ⁽⁵⁾	EE.II	
L	≥ 1ha ≥ 0,5ha ⁽⁷⁾	≥ 2ha	≥ 3ha	-	-	-	-	-
lu	² ⁽⁹⁾ ≤ 0,02 ≤ 0,20 (2ha)	≤ 0,02 ≤ 0,20 (2ha)	≤ 0,02 -	≤ 0,4 -	≤ 0,4 -	≤ 0,3 -	≤ 0,3 -	-
	⁽¹¹⁾ ⁽¹²⁾ ≤ 20 ≤ 60	≤ 20 ≤ 60	≤ 20 ≤ 60	-	-	-	-	-
camas/ha ⁽¹⁰⁾	⁽¹¹⁾ ⁽¹²⁾ ≤ 20 ≤ 60	≤ 20 ≤ 60	≤ 20 ≤ 60	-	-	-	-	-
ampliação ⁽¹³⁾	≤ 50%	≤ 50%	≤ 25%	-	-	-	-	-
P (H) ⁽¹⁴⁾	≤ 2 (≤ 9m)	≤ 2 (≤ 9m)	≤ 2 (≤ 9m)	≤ 2 (≤ 9m)	≤ 2 (≤ 9m)	≤ 3 (≤ 2m)	≤ 3 (≤ 12m)	-
Tp ⁽¹⁵⁾	Uni / bifamiliar	Uni / bifamiliar	Uni / bifamiliar	Uni / bifamiliar	-	-	-	-
Af ⁽⁸⁾	-	≥ 60 %	≥ 80 %	-	-	-	-	-
limp ⁽⁸⁾	-	-	-	≤ 30%	≤ 40%	≤ 30%	≤ 30%	-
faixa de edificação ⁽¹⁵⁾	-	-	-	≤ 40m	-	-	-	-
Uo ⁽¹⁶⁾	-	-	-	≤ 3	-	-	-	-

L – área mínima da parcela; lu – índice de utilização do solo; P – n.º de pisos; H – altura da edificação; Tp - tipologia; Af – área de florestação a manter; limp - índice de impermeabilização do solo; Uo – Unidades de ocupação;

Notas:

- ⁽¹⁾ nestes espaços, em encostas de declive acentuado, conducentes a elevados riscos de erosão, ou que se sobrepõem a zonas da REN, a edificabilidade só é permitida para reservatórios de água e instalações de detecção e combate a fogos, apenas e quando aprovados pelas entidades competentes;
- ⁽²⁾ nestes espaços apenas se admitem operações urbanísticas cujas soluções arquitetónicas e materiais utilizados se integrem nas características morfo-tipológicas do núcleo edificado em que se inserem, incluindo a manutenção dos afastamentos, altura da edificação e formas de relação dos edifícios com o espaço público, presentes em mais de dois terços do conjunto edificado em que se insere a pretensão;
- ⁽³⁾ nestes espaços apenas são permitidas edificações que se destinem ao apoio à exploração dos recursos ou à transformação dos produtos da exploração durante o período da concessão ou exploração;
- ⁽⁴⁾ nestes espaços, admitem-se edificações que excedam os parâmetros fixados apenas em situações excepcionais expressamente reconhecidas e aprovadas pela Assembleia Municipal;
- ⁽⁵⁾ nestes espaços, admitem-se edificações que excedam até 50% os índices máximos fixados no número anterior no caso de equipamentos de utilização colectiva de interesse público reconhecido pela Assembleia Municipal;
- ⁽⁶⁾ nestas áreas são proibidas novas edificações, ações de alteração do uso do solo ou da ocupação existente. Quaisquer ações, planos ou projetos nestes espaços, ficam condicionados à emissão de parecer pelo Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, e devem ser sujeitos a Avaliação de Incidências Ambientais, nos termos da legislação específica;
- ⁽⁷⁾ nos casos em que a parcela confronte com via pública infraestruturada e desde que a edificação se implante numa faixa de 40m paralela ao eixo de via;
- ⁽⁸⁾ em relação à área total da parcela;
- ⁽⁹⁾ até 2ha da parcela, nos casos de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, de atividades industriais de transformação de produtos agrícolas ou florestais e de atividades de recreio e lazer;
- ⁽¹⁰⁾ no caso de empreendimentos turísticos aplica-se ainda este parâmetro;
- ⁽¹¹⁾ em relação à área total do terreno afeto a empreendimentos turísticos;
- ⁽¹²⁾ em relação à parcela destinada exclusivamente ao estabelecimento hoteleiro;
- ⁽¹³⁾ apenas no caso de ampliação de edifícios existentes, em situação legal à data da entrada em vigor do PDMV;
- ⁽¹⁴⁾ excetuando o existente, se superior, ou instalações técnicas devidamente justificadas;
- ⁽¹⁵⁾ paralela ao eixo da via;
- ⁽¹⁶⁾ por parcela.

Por sua vez, a definição da edificabilidade no solo urbano do PDMV, têm como objetivo criar um modelo de edificabilidade em que:

- as soluções urbanas resultantes da sua aplicação promovam a consolidação e continuidade dos tecidos urbanos existentes;
- seja mais atrativo construir em áreas urbanas já consolidadas ou não consolidadas mas já infraestruturadas, promovendo, através desta forma, a rentabilização do edificado e das infraestruturas existentes em detrimento de novas frentes de expansão urbana.

Neste sentido, em primeiro lugar identificou-se o conjunto das áreas urbanas às quais se aplicam parâmetros qualitativos. Falamos em concerto da denominada “*zona urbana consolidada*”, cuja definição consta da legislação em vigor,³² e que corresponde, na prática, ao conjunto de frentes edificadas consolidadas existentes.³³ Para a generalidade destas áreas a edificabilidade passa assim a reger-se pela “*manutenção dos alinhamentos, recuos, afastamentos, altura da edificação e forma de relação dos edifícios com o espaço público, presentes em mais de metade dos edifícios da frente edificada consolidada em que se insere a pretensão.*” O único parâmetro quantitativo dentro de “*zona urbana consolidada*”, é índice de impermeabilização máxima, no sentido de salvaguardar uma permeabilidade mínima dos solos. A exceção a esta opção, refere-se às categorias de Espaços de atividades económicas (AE), de Espaços de usos especiais (UE) e de Espaços Verdes (V), por ser de difícil aplicação face às características das construções admitir ou, no último caso, a não admitir.

De seguida, definiram-se os parâmetros quantitativos para as restantes áreas, fora de “*zona urbana consolidada*”, ou onde não é possível a adoção de parâmetros qualitativos, pela ausência ou dificuldade de referências urbanas dominantes. Para tal, teve-se como referência de partida os parâmetros em aplicação no PDM em vigor (uma vez que se sabe como estes se materializaram no território), aos quais se introduziram ajustes em termos de valores e, sobretudo, em termos de incidência territorial. Mais concretamente, os ajustes introduzidos propõe-se:

- por um lado, adequar os parâmetros aos diferentes tipos de construção admitidos nas respetivas categorias ou subcategoria do solo urbano;
- por outro, introduzir um fator de discriminação positiva no modelo de edificabilidade a adotar, tendo em conta que os 2 índices mais altos praticados no PDM em vigor foram aqueles em que se verificou a maior dinâmica urbanística.

³² *zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade*”

³³ Entende-se por frente edificada consolidada, a superfície definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com espaço público, compreendido entre duas vias ou espaços públicos que nela concorrem, em que pelo menos dois terços do seu desenvolvimento já se encontram edificados.

Do conjunto das opções adotadas em matéria de parâmetros quantitativos, destacam-se as seguintes, ao nível de índices de utilização máximo do solo:

- nos Espaços centrais (C) e nos Espaços de uso especial (UE) aplica-se o índice de utilização do solo máximo mais alto (1,4), que permitirá uma construção aproximada ao atual índice de ocupação mais alto;
- para os Espaços residenciais do tipo I (R.I) e Espaços de atividades económicas (AE) aplica-se o segundo índice de utilização do solo mais alto (de 1.2), que se aproxima da construção permitida pelo segundo índice de ocupação mais alto e da edificabilidade admitida para os Espaços Industriais do PDM em vigor;
- nos Espaços residenciais do tipo II (R.II), aplica-se o índice de utilização do solo máximo de 0.8, que se aproxima da construção permitida pelo terceiro índice de ocupação do solo em vigor, onde se tem verificado uma dinâmica urbanística caracterizada pela construção de moradias;
- nos Espaços urbanos de baixa densidade (BD), aplica-se o índice de utilização do solo máximo de 0.6, que se aproxima do quarto índice de ocupação do solo em vigor, onde se tem verificado uma dinâmica urbanística caracterizada pela construção de moradias mas sem expressão;
- para a subcategoria de Espaços verdes de utilização coletiva (V.I) reservou-se o índice de utilização mais baixo em solo urbano, uma vez que a edificabilidade nesta categoria restringe-se a construções de apoio ao espaço verde onde se integra.

Paralelamente, em termos de n.º de pisos importa destacar:

- para a categoria e subcategoria destinada à construção de moradias, o n.º máximo de pisos admitido é de 4, que corresponde à grande maioria das construções existentes desta tipologia;
- para o restante solo urbano, com exceção das áreas centrais dos aglomerados de Alfena, de Campo e de Sobrado e das categorias de Espaços verdes (V), introduz-se um limite máximo de 9 pisos, apenas podendo ser admitidos mais desde que aprovado pela Assembleia municipal. Na prática, este valor traduzir-se-á em 7 pisos elevados (+2 em cave), que correspondem à grande maioria dos “blocos” construídos ao abrigo do PDM em vigor;
- Para as áreas centrais dos aglomerados de Alfena, de Campo e de Sobrado, o n.º máximo de pisos admitido é de 5 (4+1), uma vez que 9 pisos nestas áreas iriam introduzir roturas morfológicas com a envolvente existente.

Para os Espaços verdes de enquadramento (V.II) apenas se admitem instalações técnicas

complementares das infraestruturas presentes, tem de em conta que estes espaços se destinam apenas ao enquadramento das grandes infraestruturas viárias existentes. No entanto, quando integradas em operações urbanísticas, admite-se que sejam contabilizadas para efeito da edificabilidade global das respetivas operações, com o mesmo índice de utilização da outra categoria ou subcategoria onde se integra a mesma operação urbanística.

No quadro seguinte sintetiza-se a proposta de ordenamento da edificabilidade no solo urbano.

Quadro 16. Ordenamento da edificabilidade no solo urbano

Parâmetro	Categorias / subcategorias								
	C	R.I	R.II	BD	AE.I	AE.II	EU ⁽¹⁾	V.I	V.II ⁽²⁾
CUD	⁽³⁾	⁽⁴⁾	⁽⁴⁾	⁽⁴⁾	-	-	-	-	-
Iu	⁽⁵⁾	≤ 1,4	≤ 1,2	≤ 0,8	≤ 0,6	≤ 1,2	≤ 1,2	≤ 1,4	≤ 0,1 ⁽⁶⁾
P	⁽⁸⁾	≤ 5 ⁽⁹⁾	-	≤ 4	≤ 4	-	-	-	-
Al		⁽¹⁰⁾	⁽¹⁰⁾	⁽¹⁰⁾	⁽¹⁰⁾	⁽¹⁰⁾	⁽¹⁰⁾	⁽¹⁰⁾	-
limp	⁽⁵⁾	≤ 80%	≤ 60%	≤ 60%	≤ 40%	≤ 80%	≤ 80%	≤ 80%	-
Tp	⁽⁸⁾	-	multi familiar	uni / bi familiar	uni familiar	-	-	-	-
Uo	⁽⁸⁾	-	≥ 3	≤ 3	≤ 3	-	-	-	-
L	⁽¹¹⁾	-	-	-	≥ 2000m ²	-	-	-	-
Fvp	⁽¹²⁾	-	-	-	-	≥ 30m	-	-	-

CUD – manutenção das características urbanas dominantes; Iu – índice de utilização do solo; P – n.º de pisos; Al – alinhamentos; Tp - tipologia; limp - índice de impermeabilização do solo; Uo – Unidades de ocupação; L – dimensão mínima de lote; Fvp - faixa verde de proteção

Notas:

⁽¹⁾ Cada lote ou parcela deverá contemplar a área pavimentada necessária para acessos, cargas e descargas, e estacionamento, devendo a área restante ser obrigatoriamente objeto de ajardinamento e arborização;

⁽²⁾ nestes espaços apenas se admitem instalações técnicas complementares das infraestruturas presentes;

⁽³⁾ manutenção dos alinhamentos, recuos, afastamentos, altura da edificação e forma de relação dos edifícios com o espaço público, presentes em mais de metade dos edifícios da frente edificada consolidada em que se insere a pretensão

⁽⁴⁾ na áreas localizadas em solo urbanizado dentro de zona urbana consolidada;

⁽⁵⁾ em relação à totalidade de operação urbanística;

⁽⁶⁾ em relação à área verde de utilização coletiva em que se integram;

⁽⁷⁾ Quando uma operação urbanística incida sobre prédios em que parte da sua área se integre nesta subcategoria de solo, será considerado para efeito de cálculo do índice de utilização relativo à subcategoria de solo adjacente, o total da área do prédio.

⁽⁸⁾ por prédio ou lote resultante da operação urbanística;

⁽⁹⁾ nos aglomerados de Alfena, de Campo e de Sobrado;

⁽¹⁰⁾ determinados pelas características da via ou vias, existentes ou propostas, de acordo com o previsto no Capítulo V (sistema de mobilidade e transportes);

⁽¹¹⁾ no caso de operações de loteamento;

⁽¹²⁾ constituída por espécies arbóreas, no limite do terreno objeto da operação urbanística, com o objetivo de minimizar os impactos visuais e ambientais resultantes da atividade industrial;

6.2.4.2 Parâmetros urbanísticos totais

Uma das grandes alterações ao modelo de edificabilidade em vigor proposta no PDMV, passa pela adoção de parâmetros urbanísticos totais em detrimento dos parâmetros urbanísticos parciais como acontece atualmente, nomeadamente:

- índice utilização do solo máximo (Iu) em função da área total de construção em detrimento de Iu em função da área bruta de construção. Na situação atual, este parâmetro apenas inclui as áreas de construção das edificações principais afetas aos usos principais. No PDMV, este parâmetro passa a incluir a área de construção acima ou abaixo da cota de soleira, de todos os edifícios de uma operação urbanística, independentemente

de serem principais ou anexos ou da sua afetação (habitação, comércio, serviços, estacionamento, arrumos, zonas técnicas, etc.);

- n.º de pisos total (P), que determina a totalidade dos pisos admitida numa operação urbanística (acima e abaixo da cota de soleira), em detrimento do n.º de pisos apenas acima da cota de soleira, como acontece atualmente;
- área de impermeabilização total (Iimp), em função da totalidade da área impermeabilizada admitida numa operação urbanística (que inclui as áreas de implantação de todos os edifícios e também as áreas dos pavimentos exteriores impermeáveis) em detrimento de área apenas impermeabilizada pelos edifícios (áreas de implantação de edifícios), como acontece atualmente;

Esta opção tem como principal objetivo simplificar a gestão urbanística, deixando de ser necessário diferenciar as áreas de construção numa mesma solução urbana como é feito atualmente (por usos principais e complementares ou acima e abaixo da cota de soleira, por exemplo). Com a apreciação urbanística de qualquer solução urbana a incidir no seu “todo”, elimina-se, inclusivamente, as situações existentes de difícil análise, associadas à definição da cota de soleira em edifícios interiorizados e/ou com vários acessos a diferentes cotas.

Paralelamente, a adopção de parâmetros urbanísticos totais poderá constituir-se como uma ferramenta de qualificação das soluções urbanas, ao implicar um maior cuidado na forma como a capacidade construtiva total admitida é distribuída entre utilizações principais (habitação, comércio, serviços, tec.) e complementares (estacionamento, arrumos, zonas técnicas, etc.). A este nível, a prática urbanística recente no concelho tem demonstrado que, em muitas soluções urbanas, as áreas de construção afetas a usos complementares estão sobredimensionadas, apresentando, em alguns casos, impactos urbanos significativos. Tal situação não será alheia ao facto das áreas de construção complementares não serem contabilizadas para efeitos da aplicação de parâmetros urbanísticos brutos, não merecendo assim especial cuidado no dimensionamento e desenho das mesmas por parte dos respetivos promotores. Com a adopção de parâmetros urbanísticos totais, quanto maior for a área de construção afeta a usos complementares menor será a área de construção a afeta aos usos principais (e vice-versa), pelo que a rentabilização dos investimentos passa pela redução das áreas de construção complementares aos mínimos necessários, o que implica maior exigência técnica no desenho das soluções finais relativamente à situação atual.

Quadro 17. Alterações introduzidas ao tipo de parâmetros urbanísticos

Parâmetros urbanísticos	Edificabilidade resultante		Objetivos
	Sit. Actual (PDM95)	Sit. Proposta (PDMV)	
Iu	área bruta de construção	área total de construção	Simplificar a gestão urbanística

P	n.º de pisos elevados	n.º de pisos total	+
limp	área de implantação	área de implantação e de pavimentação	Incentivar a rentabilização das áreas a construir pelos usos principais

lu – índice de utilização do solo; P – n.º de pisos máximo; limp - índice de impermeabilização do solo

No entanto, com a adopção de parâmetros totais introduzem-se parâmetros que podem gerar alguma dificuldade na percepção do que realmente representam em termos quantitativos, já que os pressupostos de base são diferentes dos usados habitualmente. A melhor forma de compreender a relação entre parâmetros passa por estabelecer uma relação simples e directa entre os mesmos.

Assim, a relação entre lu em função da área total de construção (lu_{atc}) e lu em função da área bruta de construção (lu_{abc}), pode ser determinada pela aplicação de um coeficiente entre parâmetros (k), traduzida na seguinte fórmula: $lu_{atc} = k \times lu_{abc}$ (ou área total de construção = k x área bruta de construção).

Em termos práticos, a definição deste k passa por saber qual é o peso das áreas de construção não contabilizadas na área bruta de construção (abc), que correspondem, por norma, às áreas de construção previstas em cave (estacionamento, arrumos e áreas técnicas). Ora, se agregarmos os arrumos e zonas técnicas ao estacionamento, o peso das áreas não contabilizadas na área bruta de construção (acave), passam a depender do número de lugares previstos em cave para os diferentes usos num mesmo edifício. Assim, tendo em conta que um lugar de estacionamento com arrumos equivalente geralmente a $35m^2$ ³⁴ e o n.º de lugares de estacionamento em cave (ou de uso privado) é o previsto no quadro 4 do anexo IV da proposta de regulamento do PDMV, consoante o tipo de ocupação, pode-se dizer que (em forma de síntese), como se pode confirmar no quadro seguinte:

- o $lu_{atc} = 1,4 \times lu_{abc}$ (ou área total de construção = $1,4 \times$ área bruta de construção), para edifícios predominantemente residenciais;
- o $lu_{atc} = 1,2 \times lu_{abc}$ (ou área total de construção = $1,2 \times$ área bruta de construção), para edifícios predominantemente não residenciais.

Relativamente ao parâmetro P (n.º de pisos), a relação entre o n.º de pisos acima e abaixo da cota da soleira (P_{total}) e n.º de pisos acima da cota da soleira ($P_{elevado}$), passa por saber qual é o n.º de pisos abaixo da cota de soleira ($P_{elevadocave}$). Para tal, identificaram-se as situações mais recorrentes para edifícios até 9 pisos,^{35 36} que se identificam no quadro seguinte, podendo

³⁴ A dimensão de um lugar de estacionamento em estrutura edificada (na situação mais normal, de estacionamento em garagem comum) equivale a $30m^2$ de área coberta, englobando as áreas de circulação. Se considerarmos arrumos a toda o comprimento do estacionamento (5m) com uma profundidade de 1m, teremos um lugar equivalente a $35m^2$.

³⁵ Neste caso, embora se possa estabelecer uma relação entre pisos abaixo da cota de soleira e a área prevista em cave atualmente não contabilizada na área bruta de construção, a aplicação do coeficiente anterior (k) não é a melhor solução, uma

sintetizar-se que:

- em edifícios até 2 pisos (eventualmente 3), o $P_{cave} = 0$, sendo todos os pisos elevados;
- em edifícios entre 3 a 5 pisos, normalmente o $P_{cave} = 1$ e os restantes pisos são elevados;
- em edifícios entre 6 a 9 pisos, normalmente o $P_{cave} = 2$ e os restantes pisos são elevados.

Por fim, a relação entre área de impermeabilização total e a área apenas impermeabilizada pelas edificações, não pode ser definida por uma “formula” simples. Tudo depende da implantação das construções e da pavimentação necessária, que varia por tipo de uso. Neste aspeto, importará mais perceber a percentagem da área a permanecer permeável numa operação urbanística, sem qualquer tipo de implantação ou de pavimentação impermeável.

Quadro 18. Conversão de atc em abc (para estacionamento de uso privado)

Tipo	atc	=	ac.uso1	+	acave.uso 1	+	ac.uso2	+	acave.uso 2
Habituação uni/bifamiliar, sem outros usos	1,33abc	=	100,0%abc	+	0,33abc ⁽¹⁾				
Habituação coletiva, sem outros usos	1,41abc	=	100,0%abc	+	0,41abc ⁽²⁾				
misto 7pisos, com piso térreo de comércio e serviços	1,38abc	=	89,3%abc ⁽³⁾	+	0,36abc ⁽²⁾	+	10,7%abc ⁽⁴⁾	+	0,02abc ⁽⁵⁾
misto 4pisos, com piso térreo de comércio e serviços	1,37abc	=	81,3%abc ⁽³⁾	+	0,33abc ⁽²⁾	+	18,8%abc ⁽⁶⁾	+	0,04abc ⁽⁵⁾
misto, com habitação ≥70% e com.serv ≤30%	1,35abc	=	70,0%abc ⁽³⁾	+	0,29abc ⁽²⁾	+	30,0%abc	+	0,06abc ⁽⁵⁾
misto, com habitação ≤30% e com.serv ≥70%	1,26abc	=	30,0%abc ⁽³⁾	+	0,12abc ⁽²⁾	+	70,0%abc	+	0,14abc ⁽⁵⁾
Terciário (comércio e serviços) > 1000m2	1,10abc	=	100,0%abc	+	0,10abc ⁽⁷⁾				
restauração e bebidas	1,14abc	=	100,0%abc	+	0,14abc ⁽⁸⁾				
indústria e armazéns	1,19abc	=	100,0%abc	+	0,19abc ⁽⁶⁾				

Notas:

⁽¹⁾ considerando apenas lugares de uso privado (70%), com 2 lugares (2x35m2) por área mínima por fogo (150m2);

⁽²⁾ considerando apenas lugares de uso privado (70%), com 2 lugares (2x35m2) por área mínima por fogo (120m2);

⁽³⁾ ac.uso1 = abc - ac.uso2;

⁽⁴⁾ considerando ac.uso2 = 75% do piso térreo (1/7abc);

⁽⁵⁾ considerando apenas lugares de uso privado (20%), com 1 lugar (35m2) por cada 35m2 de área de construção afeta ao uso em questão;

⁽⁶⁾ considerando ac.uso2 = 75% do piso térreo (1/4abc);

⁽⁷⁾ Considerando apenas lugares de uso privado (20%), com 1 lugar por cada 70m2 de área de construção afeta ao uso em questão;

⁽⁸⁾ Considerando apenas lugares de uso privado (80%), com 1 lugar por cada 150m2 de área de construção afeta ao uso em questão;

Quadro 19. Distribuição do n.º de pisos total (nas situações mais recorrentes)

P_{total}	Tipo de edifício mais frequente ao qual se aplica o n.º de pisos	Distribuição	
		$P_{elevado}$	P_{cave}

vez que apenas se obtêm proporções e não valores inteiros.

³⁶ Conforme defino em regulamento do PDMV (art.º 46.º, n.º5) “o deferimento da construção de qualquer edifício com um número total de pisos superior a 9, fica condicionado a parecer favorável da Assembleia Municipal.”

1	“moradias” uni/bifamiliares	1	
2	“pavilhões” terciários, industriais ou de outros usos	2	
3	“moradia” uni/bifamiliar (eventualmente “blocos” multifamiliares)	3 (2)	0 (1)
4		3 (4)	1 (0)
5		4	1
6	“blocos”	4	2
7	multifamiliares (residenciais ou mistos),	5	2
8	terciários ou de outros usos	6	2
9		7 (6)	2 (3)

Notas:

(n) situação menos frequente

6.2.5. Regime de cedências

Outra alteração introduzida pelo PDMV refere-se ao regime de cedências a que as operações de loteamento e com impacto semelhante ficarão obrigadas a cumprir com a sua entrada em vigor. Mais concretamente, pretende-se corrigir os aspetos mais débeis do regime em aplicação, através da:

- introdução de regras de localização e de forma para as áreas a ceder;
- reajuste do dimensionamento das áreas de ceder;
- introdução de regras para a edificabilidade nas áreas a ceder.

6.2.5.1 Características das áreas de cedência

Relativamente à localização e forma das áreas cedidas, o que se tem verificado da aplicação do regime de cedências em vigor é que as áreas cedidas correspondem, numa grande maioria dos casos e em linguagem corrente, às “sobras” das operações urbanísticas (de pequena dimensão, dispersas, interiorizadas, etc.). Este tipo de cedências não só contribuem muito pouco para a qualificação do ambiente urbano como, em contrapartida, acarretam custos de manutenção mais altos, sobretudo pela sua dispersão.

Esta situação não será alheia ao fato de não existir qualquer tipo de enquadramento regulamentar quanto às características das áreas a ceder, dependendo quase exclusivamente da iniciativa dos promotores das operações urbanísticas. Assim:

- para áreas de cedência destinadas a infraestruturas viárias, são definidas características mínimas de acesso, de circulação e de integração urbana (interna e com a envolvente), para as vias a executar;
- para as áreas de cedência destinadas equipamentos de utilização coletiva a espaços verdes e de utilização coletiva, estabelece-se a obrigação da totalidade ou parte destas se organizarem em parcelas autónomas (% das áreas a ceder em parcela autónoma), às quais

são aplicadas um conjunto de características de dimensão, de localização e de forma (interna e com a envolvente).

6.2.5.2 Dimensionamento das áreas de cedência

Na situação atual, o dimensionamento das áreas de cedência é determinado pelos parâmetros previstos na legislação em vigor, que se têm mostrado ser, não só exagerados face às necessidades de qualificação urbana das operações urbanísticas, mas também demasiado onerosos para os promotores, constituindo mesmo um dos principais fatores de desistência de investimentos no concelho. Por outro lado, na generalidade das operações urbanísticas ao qual foi aplicado o regime em vigor, a opção recaiu na compensação em detrimento da cedência de áreas, resultando num contributo muito reduzido para o fomento de um “banco de solos municipal”.

Ora, pela disponibilização de solos que possibilita, este regime tem um impacto urbanístico considerável na transformação dos territórios. Se aliarmos a este impacto o fato dos PDM poderem prever parâmetros de dimensionamento diferentes do previsto na legislação em vigor, então, o regime de cedência passa a constituir uma das “ferramentas” centrais nas estratégias de ordenamento adotadas nestes planos. Assim, no caso do PDMV, o regime de cedências adotado, o reajuste do dimensionamento das áreas a ceder visa também, assumidamente, reforçar a estratégia de discriminação positiva, introduzindo-se, por esta via, mais um fator de atratividade para as zonas urbanas consolidadas relativamente às zonas urbanas não consolidadas. Mais concretamente:

- para as áreas urbanas fora de zona urbana consolidada propõe-se um ajuste (redução entre 15% a 20%) aos parâmetros de dimensionamento de referência previstos na legislação em vigor;
- para as áreas urbanas dentro de zona urbana consolidada propõe-se uma redução de 50% dos valores propostos para as áreas fora de zona urbana consolidada.

6.2.5.3 Edificabilidade nas áreas de cedência

No que respeita à edificabilidade nas áreas cedidas para espaços verdes de utilização coletiva ou para equipamentos de utilização coletiva, o regulamento do PDM em vigor é pouco claro, uma vez que não faz menção expressa se a edificabilidade nestas áreas está ou não incluída na globalidade da edificabilidade admitida para as operações urbanísticas onde se integram. Como na generalidade das operações urbanísticas, a edificabilidade admitida nas categorias do solo onde se integra é esgotada nas áreas privadas, esta situação pode originar um problema de interpretação sobre a regra a utilizar nesta matéria. A este nível, a regra que tem vindo a

ser utilizada, é que a edificabilidade nas áreas de cedência não se integra na restante edificabilidade admitida das operações urbanísticas, tendo em conta a natureza e o fim a que se destinam. Entende-se assim que esta situação deve ser clarificada no PDMV.

A este nível, a proposta do PDMV partilha da regra que tem vindo a ser utilizada (art.º 46.º Edificabilidade em solo urbano). No entanto, considera que as regras de edificabilidade para equipamentos não devem ser iguais às regras de edificabilidade espaços verdes. Mais concretamente (art.º 96.º Edificabilidade nas áreas de cedência):

- no sentido de se evitar roturas morfológicas, a edificabilidade nas áreas cedidas para equipamentos de utilização coletiva deve ser proporcional à edificabilidade envolvente (nas áreas mais densas, equipamentos mais densos, e vice versa);
- a edificabilidade nas áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva deve restringir-se ao mínimo e apresentar as mesmas características, independentemente da edificabilidade da envolvente.

6.3. Sistema de mobilidade e transportes

Para o sistema de mobilidade e transportes propõe-se:

- uma nova hierarquia viária enquanto “espaço público”, em que se definem quatro diferentes níveis de importância das diferentes vias existentes no concelho, consoante a densidade das atividades existentes e a presença de equipamentos de ensino (áreas onde deverá existir uma maior salvaguarda dos peões):
- uma nova hierarquia viária tendo em conta a estratégia definida e as necessidades de atenuar os efeitos dos conflitos existentes e de enquadrar as novas vias previstas, em que se define em concreto quais as características dos respetivos níveis de vias (arteriais, distribuidoras principais, distribuidoras locais e acesso local):

Quadro 20. Hierarquia viária

Nível	Características
1	Vias de grandes fluxos de circulação pedonal ou onde é necessária a proteção do peão. Deverá ser assegurada uma dimensão dos passeios apropriada para os fluxos existentes e a velocidade de circulação dos automóveis deverá ser condicionada.
2	Vias com fluxos médios de circulação pedonal ou que estabelecem a ligação entre duas zonas de grandes fluxos pedonais. Deverão ser asseguradas as condições mínimas de conforto para a circulação pedonal.
3	Vias com fluxos reduzidos de peões. Em função das características da envolvente e da velocidade de circulação deverá ser definida a necessidade e a dimensão dos passeios.
4	Vias onde a circulação de peões está interdita

As vias arteriais / Rede Nacional, neste caso, deverão corresponder às vias correspondentes aos Itinerários Principais e aos Itinerários Complementares do Plano Rodoviário Nacional. A sua função é, claramente, de circulação facilitando os movimentos de tráfego a nível regional e nacional (de longo curso). Formam uma rede contínua e têm um tráfego superior a 15.000 veículos por dia.

As vias distribuidoras principais têm um papel intermédio. Destinam-se a estabelecer ligações entre diferentes áreas urbanas dentro de um município ou entre municípios próximos e, também, a fazer a ligação entre a rede local à rede regional e nacional. Estas não terão que formar uma rede contínua já que servem de ligação entre aglomerados populacionais. Não deverá ser permitido o acesso a terrenos adjacentes. O tráfego existente deverá ser superior a 8.000 veículos por dia.

As vias Distribuidoras Locais têm características marcadamente urbanas, com partilha de usos entre automóvel e os restantes modos de transporte. Têm uma função importante de circulação a nível local mas devem garantir, igualmente, o acesso local. São as vias onde o

transporte público circula e devem formar uma rede que permite a ligação do tráfego local ao tráfego regional. Estas vias devem ter um máximo de 6.000 veículos por dia.

As ruas de Acesso Local devem ter a velocidade de circulação altamente condicionada. A sua função principal é de acesso às atividades, habitações e terrenos adjacentes, devendo ser privilegiada a circulação em modos suaves. Têm uma escala de bairro ou de vizinhança. O tráfego máximo desejável destas vias é de 3.000 veículos por dia.

O seguinte quadro sintetiza a proposta.

Quadro 21. Características viárias

Características	Arteriais	Distribuidoras Principais		Distribuidoras Locais	Acesso Local
		Subnível 1	Subnível 2		
Rede	Continua	Pode não ser contínua		Contínua/ Pode não ser contínua	Descontínua
Tráfego Predominante	Atravessamento (Longo Curso)	Atravessamento/Ligação (Médio Curso)		Circulação Local	Apenas Acesso
Ligações	Entre si e Distribuidoras Principais (Nós)	Arteriais e Distribuidoras Locais		Entre si, Distribuidoras Principais e Acesso Local	Entre si e Distribuidoras Locais
Atividade dos Pesados de Mercadorias	Adequada	Minimizar impactos		A evitar	Proibido
Velocidade Recomendada	80 km/h a 120 km/h	60 km/h a 80 km/h	50 km/h	30 km/h a 40 km/h	20 km/h
Acesso a terrenos adjacentes	Proibido	Proibido (com exceções)	A evitar	Permitido	Predominante
Intersecções	Desniveladas	De nível (Rotunda ou semaforizada)		De nível (Rotunda, semaforizada ou prioridade)	De nível (Prioridade)
Peões	Proibida a Circulação	Circulação e atravessamento limitados	Circulação permitida, atravessamento limitado	Circulação prioritária com número razoável de atravessamentos em passeadeiras	Prioritário em todo o espaço
Ciclistas	Proibida a Circulação	Ciclovia em pista segregada	Via ciclável na faixa de rodagem		Partilha de espaço
Transportes Públicos	Apenas circulação	Prioridade à circulação mas paragens possíveis		Preferência a linhas urbanas, paragem permitida	Proibida
Veículos Motorizados	Único utilizador	Preferencial		Supremacia dos restantes modos e limitação de velocidade	Partilha de espaço e grande limitação de velocidade
Volume de Tráfego	Mais de 15.000 veículos por dia	Mais de 8.000 veículos por dia		Máximo 6.000 veículos por dia	Máximo 3.000 veículos por dia

Paralelamente, é proposta uma rede onde a mobilidade suave (pedonal e ciclável) deverá ter preponderância. Esta nova rede, já esboçada, deverá ser concretizada após a realização do

Plano de Mobilidade e Acessibilidades para o município.

O novo PDM contém ainda diversas opções ao nível da construção de novas vias e de reformulação de outras. O seu objetivo é colmatar malhas incompletas e aumentar a permeabilidade urbana do concelho.

As principais propostas consistem em:

- Construção do nó do Lombelho;
- Alteração do local do nó de Valongo da A4;
- Criação de uma alternativa à A4;
- Construção da variante de Valongo e desclassificação da EN 15;
- Nova ligação de Sobrado a Valongo;
- Via da Lomba e desclassificação da EN 209;
- Remodelação da atual ligação entre Alfena e Valongo;
- Requalificação da EM 606.

Estas grandes opções dizem respeito às vias distribuidoras principais e às vias arteriais. As propostas relativas às distribuidoras locais e acesso local são todas em menor dimensão mas maior número. Todas estas intervenções mais localizadas encontram-se enquadradas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão para que exista uma visão integrada entre ocupação de solo e rede viária.

O quadro seguinte apresenta a estratégia existente por detrás de cada intervenção.

Quadro 22. Estratégia para as intervenções viárias propostas

Intervenção	Estratégia
Construção do Nó do Lombelho	<p>Atualmente, o acesso de Valongo aos troços ocidentais da A41 faz-se sobretudo através da rua de Vilar e da EN105. Ambas as vias são de reduzida capacidade e o tráfego de ligeiros e de pesados, maioritariamente de atravessamento, tem um impacto extremamente negativo nos núcleos urbanos de Vilar e Cabeda, entre outros.</p> <p>Como já existe uma ligação de maior capacidade entre Valongo e Alfena por Lombelho e atravessando esta a A41 num local com espaço suficiente para a construção de um nó, fará todo sentido intervir neste local, de forma a libertar zonas de elevada densidade populacional de tráfego de atravessamento.</p>
Alteração do Local do Nó de Valongo da A4	<p>A A4 atravessa todo o centro urbano de Valongo criando uma barreira entre o norte e o sul da cidade. Para agravar a situação o nó desta via situa-se na zona mais central, pelo que não existe qualquer tipo de amortecimento entre o tráfego nacional de uma via arterial e as vias locais.</p> <p>Deste modo, propõe-se, numa primeira fase, o deslocamento do nó da A4 para zona mais oriental, junto à Biblioteca Municipal, permitindo assim a ligação à futura via circular de Valongo, de modo a distribuir o tráfego em lugar de o concentrar num ponto no centro da cidade.</p> <p>Esta intervenção será uma forma de criar melhores condições de segurança para quem circula de modos suaves no centro da sede de concelho.</p>
Criação de uma alternativa à A4	<p>Após a concretização do nó de Valongo, propõe-se mesmo um novo traçado para A4, mais a norte e afastado das áreas urbanas de Valongo. Será finalmente eliminada a grande barreira que divide a cidade em dois reduzindo igualmente o ruído e o impacto visual das barreiras acústicas.</p> <p>O corredor libertado permitirá a construção de uma nova avenida que poderá cozer as malhas urbanas em redor da autoestrada ligando-as a Ermesinde. A principal ligação entre as duas cidades mais populosas do concelho será essa, e não a atual, que se faz por Gondomar.</p>
Construção da Variante de Valongo e Desclassificação da EN 15	<p>Esta via, já parcialmente construída servirá para retirar o tráfego de atravessamento Este/Oeste, pela EN 15 que atualmente tem um efeito muito negativo no núcleo urbano mais antigo de Valongo. A EN 15 atravessa áreas extremamente sensíveis e onde a circulação pedonal é muito difícil dada a reduzida largura de passeios.</p> <p>A nova via funcionará como bypass, levando os veículos do Alto da Serra até Campo quase sem passar por áreas urbanas, não se permitindo a ligação direta de terrenos e urbanizações a esta via, de modo a não criar novos conflitos no futuro.</p> <p>O atual traçado da EN 15, pelo centro da cidade será requalificado, com uma grande preocupação para com o peão, projetando-se medidas como a interdição de circulação de pesados à exceção de transportes públicos.</p>
Nova Ligação de Sobrado a Valongo	<p>Sobrado é a único aglomerado de Valongo que não tem uma ligação direta à sede de concelho, tendo por essa razão, entre outras, um maior grau de isolamento.</p> <p>Esta via deverá ser o principal acesso de Sobrado a Valongo, funcionando também como ligação a Gandra, em Paredes, tocando nas principais vias da freguesia (a atual EN209 e a prevista Via da Lomba) e terminando na Via Circular de Valongo, junto ao novo nó da A4.</p> <p>Deste modo, aumenta-se a acessibilidade de Sobrado e permite-se a distribuição do tráfego proveniente desta freguesia através da Distribuidora Principal que circunda Valongo.</p>
Via da Lomba e desclassificação da EN 209	<p>A EN 209 faz a ligação Norte-Sul pela zona mais oriental do concelho, atravessando todo o centro urbano de Sobrado. Uma vez mais trata-se de um claro conflito entre o tráfego de atravessamento e as vivências locais de uma freguesia.</p> <p>A Via da Lomba, localizada fora das zonas mais densas permitirá que o tráfego que se desloca do de e para o Vale do Sousa utilizando esta estrada não afete o centro de Sobrado. Após a sua construção será possível desclassificar a Estrada Nacional existente, passando esta a ser uma distribuidora de nível local.</p>
Remodelação da atual ligação entre Alfena e Valongo	<p>A ligação principal entre Alfena e Valongo possui um traçado sinuoso e o seu piso tem vindo a ser degradado devido à pressão do muito tráfego de pesados que circula habitualmente por esta via.</p> <p>Aproveitando a reformulação da zona de Vilar Bela, numa intervenção prevista em UOPG, prevê-se um pequeno desvio nesta ligação, enquadrando-a numa nova malha urbana e melhorando bastante as condições de circulação a pé, de bicicleta e também em veículos motorizados.</p>
Remodelação da EM 606	<p>Esta estrada é a principal ligação entre Alfena e Sobrado, constituindo igualmente a única ligação Este-Oeste que não passa pelo núcleo urbano da freguesia de Valongo.</p> <p>Esta ligação, atualmente pouco utilizada e com piso deteriorado deverá ser beneficiada melhorando as ligações interfreguesias seguindo os preceitos estratégicos do PDM.</p>

Em síntese, todas estas opções seguem as duas grandes linhas estratégicas relativas ao sistema

de mobilidade e transportes. Por um lado é dada prioridade aos modos suaves, com uma nova hierarquia baseada nos usos, de solo, a criação de uma rede de mobilidade suave e com grandes opções que retiram o tráfego das áreas centrais das freguesias associadas a medidas que beneficiam as vivências locais. Por outro lado, há uma clara preocupação com a melhoria das ligações entre freguesias, sobretudo onde elas se encontram mais condicionadas (entre Sobrado, Alfena e Valongo) e com a redução do impacto dos atravessamentos, seja do tráfego de longo curso (Nó de Lombelho e Alternativa a A4) seja do tráfego de médio curso (Variante/Circular a Valongo e Via da Lomba).

6.4. Sistema patrimonial

O sistema patrimonial proposto no PDMV assenta na agregação dos vários tipos de valores de interesse patrimonial, identificados nos relatórios de caracterização do território municipal, em torno de objectivos comuns e uma estratégia territorial conjunta. Os objetivos referidos, passam naturalmente pela salvaguarda e dos valores identificados, mas também pela promoção dos mesmos através da criação de percursos ou rotas temáticas.

De fato, a junção dos valores identificados numa mesma carta permite verificar que, além da riqueza resultante da diversidade de valores existente, em conjunto estes desenham corredores com condições de estruturarem o território municipal. Importa no entanto referir que existem algumas limitações em termos de caracterização dos valores identificados, e, conseqüentemente, do real potencial estruturador e qualificador deste sistema, que necessita de ser colmatado.

Neste sentido, o previsto no PDMV para este sistema, representa uma base estratégia para aprofundamento em instrumento setorial adequado. Paralelamente, e enquanto este instrumento não existe, o PDMV fixa o inventário dos diferentes valores patrimoniais, sobre os quais estabelece um regime de proteção e salvaguarda, tendo em conta o nível de interesse e proteção (supra municipal ou municipal) e tipologia dos mesmos.

6.5. Zonamento acústico

A carta 1.4 Planta de Ordenamento – Classificação Acústica e o capítulo IX do regulamento do PDMV, dão resposta aos conteúdos material e documental a incluir num PDM, para efeitos de aplicação do regime do ruído vigente, em matéria de ordenamento territorial.

Neste sentido, a classificação e delimitação das Zonas Sensíveis, das Zonas Mistas, decorrem da proposta qualificação do solo do PDMV, considerando-se como:

- Zonas Sensíveis, as áreas correspondentes a equipamentos de ensino e de saúde,

- constantes na carta 1.1 Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo;
- Zonas Mistas, as restantes áreas do solo urbano, excluindo a subcategoria de Áreas Verde de Enquadramento, constantes na carta 1.1 Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo;
 - Zonas Urbanas Consolidadas, as constantes na carta 1.1 Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo.
 - Zonas de Conflito correspondem às áreas das Zonas Sensíveis e das Zonas Mistas, em que se verifica ruído ambiente superior ao estabelecido legalmente, de acordo com o Mapa de Ruído elaborado para o concelho que acompanha o plano.³⁷

³⁷ Carta 7.1.1 Mapa de Ruído - Diurno-Entardecer-Nocturno (Lden) e Carta 7.1.e Mapa de Ruído - Nocturno (Ln), e relatório efetuado para o efeito.

7. Necessidades de planeamento e gestão

Para a implementação da estratégia territorial para o concelho preconizada no PDMV, reconhece-se que as características deste tipo de plano não lhe permitem apresentar o detalhe suficiente para abarcar todas as opções de planeamento e gestão urbanística necessárias. Assim, o PDMV deverá ser complementado com outros instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, hierarquicamente inferiores a este PDM, a elaborar no decorrer da sua vigência.

7.1. Unidades operativas de planeamento e gestão

Existem áreas do território concelhio cuja gestão necessita de mais pormenorização relativamente às propostas no PDMV, que apenas instrumentos de escala inferior lhe poderão dar, como planos de urbanização ou planos de pormenor, por exemplo. Este fato, ganha maior relevo, uma vez que se pretende uma gestão urbanística mais qualitativa que a prevista no PDM em vigor, onde o “desenho” interpreta um papel central.

Neste sentido, estão previstas Unidades Operativas de Planeamento de Gestão, nos termos da legislação em vigor, que visam os seguintes objetivos:

- Promover o crescimento e desenvolvimento ordenado do território de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho;
- Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização colectiva, equipamentos e Infraestruturas essenciais ao funcionamento do concelho;
- Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.

Ao todo estão previstas 20 Unidades Operativas de Planeamento de Gestão, delimitadas na carta 1.1 Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo. Destas, 10 correspondem a áreas de intervenção dos planos de urbanização e dos planos de pormenor em elaboração, e as restantes correspondem a outros polígonos territoriais cujas características exigem um tratamento mais detalhado ao nível de planeamento e gestão urbanística que tenha em conta as respectivas especificidades.

Cada uma das UOPG é dotada dos conteúdos programáticos definidos no Anexo IV do regulamento do PDMV, contendo os respetivos objetivos programáticos, que contêm o programa de intervenção, as condições e parâmetros urbanísticos, com recurso a disposições de conformação do desenho urbano, e as formas de execução, com a definição dos sistemas e dos instrumentos de execução a utilizar ou a aplicar.

7.2. Planos setoriais

Como foi já referido neste relatório, reconhece-se que algumas áreas setoriais abordadas no PDMV, necessitam de um aprofundamento em termos de diagnóstico e do quadro regulamentar adotado neste plano. Neste sentido, considera-se importante elaborar os seguintes planos setoriais:

- Um plano municipal de mobilidade e transportes;
- Um plano municipal do sistema patrimonial;
- Um plano municipal da floresta;

O plano de mobilidade e transportes procurará diagnosticar os principais problemas em termos viários, com contagens de tráfego, inquéritos e outros estudos de diagnóstico, seguido de uma fase de propostas, que deverão incentivar a utilização de modos suaves (a pé e bicicleta) e o transporte público, em detrimento do transporte individual motorizado. Este plano deverá igualmente prever meios de financiamento necessários à execução das redes, consoante as respetivas prioridades.

O plano do sistema patrimonial municipal deverá diagnosticar todas as carências subjacentes ao Sistema Patrimonial preconizado neste PDM, devendo originar um conjunto de propostas que deverão contribuir para uma melhor preservação do património concelhio e operacionalizar a implementação dos percursos e rotas temáticas previstas. Este plano poderá corresponder à Carta da Património Cultural Municipal, cuja elaboração é recomendada no respetivo relatório setorial.

Por fim, o plano municipal da floresta decorre, também ele, da necessidade de colmatar carências ao nível de uma melhor caracterização da ocupação florestal existente e, sobretudo, de uma melhor adequação das formas e modelos de ocupação florestal, atualmente regulamentadas de forma mais lata pelo PROF, à escala municipal e ao potencial económico, ambiental e patrimonial que este recurso pode representar para o concelho.

7.3. Outros instrumentos

Além da elaboração dos instrumentos referidos anteriormente, devem ainda ser elaborados todos os instrumentos de gestão decorrentes da legislação em vigor (como por exemplo, planos de minimização de ruído) e outros que a câmara municipal considere relevantes para a consolidação da política de ordenamento municipal, devendo serem devidamente enquadrados na estratégia territorial preconizada pelo PDMV.

Nestes outros instrumentos, merecem especial destaque a elaboração ou revisão de regulamentos municipais, como por exemplo:

- a conclusão do regulamento municipal para a área classificada de Paisagem Protegida Local, com impactos imediatos ao nível do aprofundamento da gestão e proteção desta área;
- à revisão do regulamento municipal de urbanização e edificação, uma vez que se trata do desenvolvimento do regulamento do PDMV a um maior nível de detalhe;
- ao regulamento municipal de taxas e licenças, e seu impacto ao nível das dinâmicas urbanísticas municipais, nomeadamente através de incentivos e de critérios de discriminação positiva.

8. Ficha técnica

A equipa técnica principal que elaborou a revisão do plano diretor municipal de Valongo (PDMV) é composta por técnicos da autarquia e técnicos afetos a equipas externas contratadas para o efeito, identificados no quadro seguinte. Naturalmente, além dos técnicos da autarquia referidos, a elaboração da revisão do PDMV contou com a colaboração de todos os serviços municipais.

A equipa externa, afeta à empresa QC21 – Consultores de Planeamento e Ambiente Lda. (contratada para a revisão do PDMV), foi responsável pelos trabalhos de elaboração do plano até à aprovação (condicionada) da respetiva proposta de plano em conferência de serviços. Com a ausência da equipa externa a partir dessa data, todos os trabalhos do PDMV decorrentes do parecer da CA e das ações de concertação subsequentes, foram elaborados pela autarquia.

Por fim, importa referir que, para a produção da cartografia de referência foi contratada a empresa Municipia, S.A.

Quadro 23. Técnicos principais

Elemento da equipa	Área disciplinar	Entidade
Prof. Paulo Pinho	Coordenação (técnica)	QC21 – Consultores de Planeamento e Ambiente Lda.
Arq.ª Ana Catarina Antunes	Arquitetura paisagística	
Dr.ª Cláudia Albergaria	Biologia	
Dr.ª Luísa Batista	Sociologia	
Eng.º Miguel Torres	Engenharia civil / planeamento	
Eng.º Pedro Mória	Engenharia civil / planeamento	
Dr.º Ricardo Teixeira	Arqueologia	
Arq.º Vitor Sá	Coordenação (procedimentos)	
Arq.º António Costa	Arquitetura / urbanismo	
Eng.ª Carla Pardal	Engenharia do ambiente	
Arq.º Eduardo Leite	Arquitetura / urbanismo	CMV
Arq.º Eduardo Paupério	Arquitetura / urbanismo	
Arq.º José Manuel Ferreira	Arquitetura / urbanismo	