



Relatório de Caracterização
do Plano Diretor Municipal de Valongo

9. Dinâmicas Territoriais

outubro de 2014

Índice

9 Dinâmicas territoriais	5
9.1 Introdução	5
9.2 Evolução da Ocupação entre 1974 e 2006	5
9.2.1 Situação em 1974.....	7
9.2.2 Evolução e tipo de ocupação entre 1975 e 1995	8
9.2.3 Evolução da ocupação entre 2001 e 2006	10
9.2.4 Tendências de consolidação, expansão e dispersão urbana	12
9.3 Intervenções de iniciativa privada	13
9.3.1 Obras de Edificação	14
9.4 Operações de Loteamento.....	18
9.5 Iniciativa Pública	27
9.5.1 Intervenções físicas	27
9.5.2 Práticas de Planeamento e Gestão	27

Índice de Figuras

Figura 9. 1 Expressão Territorial das dinâmicas de ocupação entre 1975 e 2006	7
Figura 9. 2 Edifícios existentes implantados em áreas de loteamento	19
Figura 9. 3 Dois exemplos de Loteamentos	20
Figura 9. 4 Expressão Territorial dos Alvarás de Loteamento (1969-2007)	25
Figura 9. 5 Idade da Rede Viário	26
Figura 9. 6 Níveis de execução do PDM: Planeamento e Gestão	28
Figura 9. 7 Compromissos Camarários	28

Índice de Quadros

Quadro 9. 1 Evolução da ocupação entre 1975 e 1995	9
Quadro 9. 2 Evolução da ocupação entre 1996 e 2000	10
Quadro 9. 3 Evolução da ocupação entre 2001 e 2006	11
Quadro 9. 4 Média anual da mancha de ocupação (ha/ano)	12
Gráfico 9. 1 Dinâmicas de consolidação, expansão e dispersão urbana por zona geográfica	13
Gráfico 9. 2 Evolução anual do número de Alvarás de obras particulares no município	15
Quadro 9. 5 Evolução anual dos Alvarás por tipo de Obra	15
Quadro 9. 6 Média anual dos Alvarás por tipo de Obra nos 3 períodos	16
Quadro 9. 7 Alvarás de Edificação por tipo de Edifício	16
Quadro 9. 8 Alvará de Edificação por zona geográfica	17
Quadro 9. 9 Médias anuais 1995-2001 e 2002-2007	18
Gráfico 9. 3 Gráfico Tendências por zona geográfica.....	18
Quadro 9. 10 Implantação de Edifícios existentes em áreas de loteamento	20
Gráfico 9. 4 Evolução dos Alvarás de Loteamento (1969-2007)	21

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL | PROPOSTA DE PLANO VERSÃO FINAL 2014

Relatório de Caracterização

9. Dinâmicas Territoriais outubro

Quadro 9. 11 Evolução dos Alvarás de Loteamento por zona geográfica (1969-2007)..... 24

Quadro 9. 12 Formas de Planeamento e Gestão nas UOPG's 29

9 Dinâmicas territoriais

9.1 Introdução

No presente subcapítulo analisam-se as atuais dinâmicas urbanas do concelho, através de um levantamento e diagnóstico às situações ocorridas no período entre 1975 e 2006, com especial incidência no período pós PDM. Procura-se com esta análise, entre outros aspectos:

Assinalar as formas e características das dinâmicas de ocupação e crescimento urbano no concelho durante este período;

Identificar e caracterizar os focos e os fenómenos geradores de dinâmicas e de crescimento, sobretudo as mais importantes, e;

Identificar as tendências de crescimento urbano, existentes e previsíveis, com vista ao seu reforço ou correcção no PDM revisto;

A metodologia adoptada consistiu, num primeiro momento, numa análise às formas como a ocupação urbana evoluíram no concelho e nas suas 5 freguesias. As dinâmicas de consolidação, expansão e dispersão urbana no período mencionado que se apresentam representam o ponto de partida para o aprofundamento e melhor compreensão dos fenómenos que as originaram.

De seguida, abordam-se as correlações entre as intervenções de iniciativa pública e intervenções de iniciativa particular neste período. Esta análise explica, até um certo nível, a influência que a iniciativa municipal e, sobretudo, o PDM em revisão exerceram nas dinâmicas de crescimento verificadas nestas últimas duas décadas. Esta abordagem permitirá avaliar a coerência interna do PDM em vigor face à estratégia global do ordenamento por ele proposta e a coerência externa face às dinâmicas do território, pressões demográficas e urbanísticas e às novas acessibilidades.

9.2 Evolução da Ocupação entre 1974 e 2006

A análise à evolução da ocupação entre 1974 e 2006 permite-nos compreender quais as formas e dinâmicas de consolidação, expansão e dispersão territorial, passadas e recentes, no concelho. Para tal, utilizou-se como referência a Carta da Idade do Edificado, uma vez que esta permite uma correlação directa à evolução temporal e espacial da ocupação no território em 3 períodos de tempo distintos: de 1975 a 1995; de 1996 a 2000; e de 2001 a 2006.

Para melhor interpretação (e leitura) destas dinâmicas, partiu-se do princípio que cada edifício ocupa não só a sua área de implantação mas também a área imediatamente

envolvente, sobre a qual tem um impacto físico e funcional. A ocupação é assim definida não só pelo edificado em si mas sobretudo pelas áreas de influência destes.

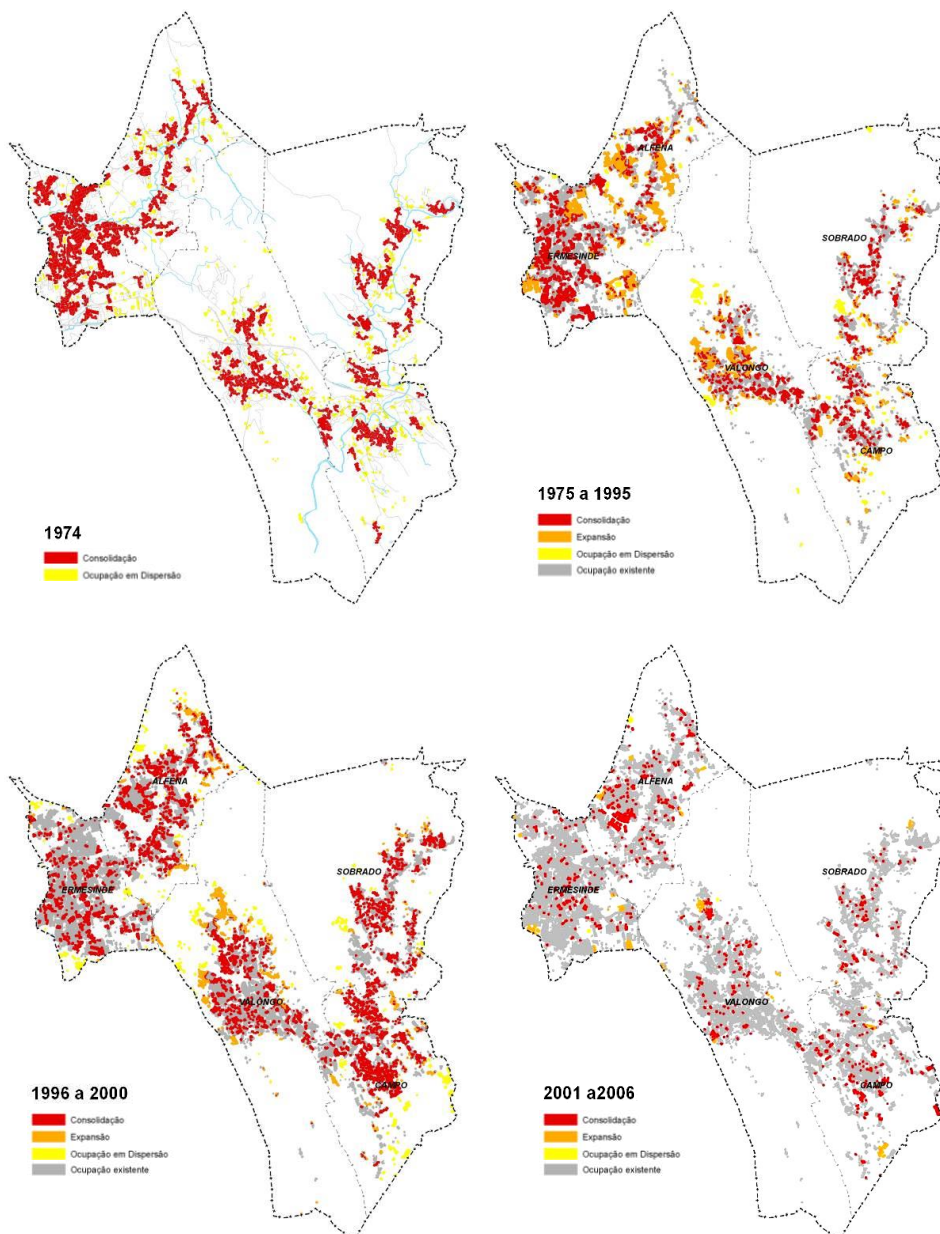
Com a atribuição de um raio de 25 metros como área de influência dos edifícios, encontraram-se manchas de ocupação em continuidade, cujos afastamentos, ou áreas de contacto entre edifícios, nunca são superiores a 50m.

Por fim, e para a diferenciação tipológica dos tipos de ocupação em cada intervalo de tempo, considerou-se que:

- O tipo de ocupação é em Dispersão quando não existe qualquer tipo de contacto entre as manchas de ocupação das “novas” edificações (da época em análise) e as manchas de ocupação das edificações já existentes (da época anterior);
- O tipo de ocupação é em Expansão (laranja) quando uma mancha de ocupação de “novas” edificações toca em pelo menos metade do perímetro em manchas de ocupação das edificações já existentes;
- O tipo de ocupação é em Consolidação quando uma mancha de ocupação de “novas” edificações ou toca em pelo menos 2/3 do seu perímetro em manchas de ocupação das edificações da época anterior;
- O tipo de ocupação é em Consolidação quando uma mancha de ocupação de “novas” edificações preenche um espaço vago entre manchas de ocupação das edificações da época anterior relativamente próximas, mesmo sem as tocar.

O resultado deste exercício, expresso na figura 9.1 (ocupação preexistente, a cinzento, consolidação a vermelho, expansão a laranja e dispersão a amarelo), permite a leitura desenvolvida nas alíneas seguintes.

Figura 9. 1 Expressão Territorial das dinâmicas de ocupação entre 1975 e 2006



9.2.1 Situação em 1974

À data de 1974 a ocupação do território é principalmente organizada em pequenos aglomerados, mais ou menos dispersos no território.

A exceção a este tipo de ocupação acontece na freguesia de Ermesinde onde os níveis de consolidação (concentração) urbana em 1974 já se distanciavam das restantes freguesias do concelho. Desta ocupação destacam-se: um principal aglomerado consolidado, deste o lugar da Palmilheira, a sul, até ao lugar de Liceiras, a Norte; um aglomerado “satélite” a este primeiro, no lugar de Sampaio, a Nordeste da freguesia; e dois aglomerados, a nascente e muito próximos do principal. Destaca-se ainda, a sudeste da freguesia, uma zona de ocupação dispersa nos lugares da Formiga e de Chãos.

Por sua vez, a ocupação mais consolidada de Alfena é sobretudo associada a uma ocupação linear (contínua) ao longo de estrada nacionais e municipais, que se estendem, no sentido sudoeste-nordeste, da margem sul do Rio Leça para a margem a norte ao longo da Rua da Ferraria. A restante ocupação encontra-se dispersa entre as manchas mais urbanas mais consolidadas.

A ocupação mais consolidada de Valongo estende-se ao longo de duas orientações: uma, apoiadas na EN15, a que corresponde a concentração urbana que envolve o denominado “Eixo Antigo de Valongo”, e na ligação à “aldeia de Suzão” no lugar de Suzão. A restante ocupação encontra-se dispersa na periferia destas áreas urbanas mais consolidadas.

A freguesia de Campo é ocupada por pequenos aglomerados consolidados e uma ocupação dispersa entre eles. Destes aglomerados mais consolidados destacam-se 3: o aglomerado dos lugares de Chã, Quintã de Baixo e Azenha, na proximidade à freguesia de Valongo; o aglomerado dos lugares da Retorta e Quintã de Cima, na margem sul do Rio Ferreira; e o aglomerado dos lugares da Coletinha, Balselhas Outeiro do Moinho, na proximidade à freguesia de Sobrado.

A freguesia de Sobrado é aquela onde os níveis de concentração são menos significativos, estando a ocupação mais concentrada à data organizada por dois conjuntos de pequenos aglomerados: os primeiros, relativamente afastados uns dos outros, que contactam com a EN; os segundos, muito próximos uns dos outros, localizados na margem sul do Rio Ferreira.

Como se verifica, a diversidade nas formas de ocupação no município já nesta data é significativa.

9.2.2 Evolução e tipo de ocupação entre 1975 e 1995

Ao nível municipal, neste período de tempo assiste-se à quase duplicação da área construída no concelho até 1974.¹ Este crescimento expressa-se sobretudo em expansão (43% das

¹ Ver Capítulo 4 - Edificado.

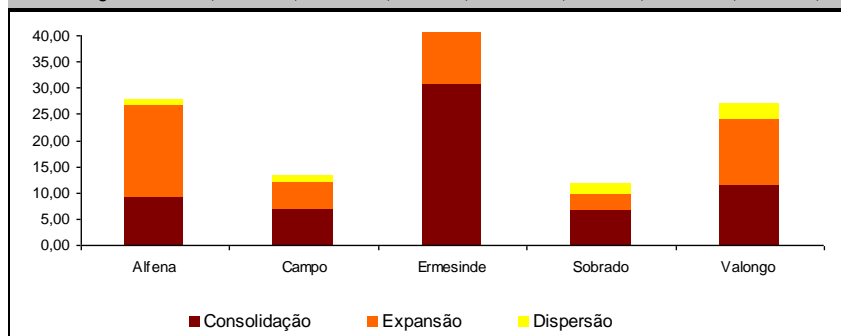
“novas” ocupações) para a qual contribuem, sobretudo, as freguesias de Alfena, Ermesinde e Valongo (17,69 ha, 19,98 ha e 12,53 ha, respectivamente). Em contraponto, os níveis de dispersão são pouco expressivos no contexto municipal (6,4%).

Ao nível dos impactos locais, em Alfena destacam-se sobretudo as expansões urbanas (63,6% das “novas” ocupações dessa freguesia) em “mancha de óleo” para o interior de áreas de floresta mais elevadas na margem sul do Rio Leça e junto à emergente Zona Industrial de Alfena. A mancha de ocupação em consolidação mais significativa aparece junto ao cruzamento das duas estradas nacionais que atravessam esta freguesia.

Ermesinde, é a freguesia onde fenómeno de consolidação urbana se dá com especial relevo, não só a nível local (63,3% das “novas” edificações) como também a nível concelhio (30,90 ha de um total de 65,08 ha). Um pouco por toda a antiga área consolidada preenchem-se os vazios existentes, remetendo a expansão a algumas áreas mais periféricas nos lugares da Formiga e de Chãos, na ligação a Valongo, de Vilar, na ligação a Alfena e no lugar de **IIIIIIII**.

Quadro 9. 1 Evolução da ocupação entre 1975 e 1995

Zona Geográfica	Total		Consolidação		Expansão		Dispersão	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Município	128,59	100,0%	65,08	50,6%	55,25	43,0%	8,26	6,4%
Alfena	27,82	100,0%	9,11	32,7%	17,69	63,6%	1,03	3,7%
Campo	13,44	100,0%	6,72	50,0%	5,26	39,1%	1,46	10,9%
Ermesinde	48,80	100,0%	30,90	63,3%	16,98	34,8%	0,92	1,9%
Sobrado	11,66	100,0%	6,91	59,3%	2,79	24,0%	1,96	16,8%
Valongo	26,86	100,0%	11,44	42,6%	12,53	46,7%	2,89	10,8%



Evolução da ocupação entre 1996 e 2000

Entre 1996 e 2000 assiste-se ao período de maior intensidade construtiva no município. Neste espaço de tempo de apenas 5 anos o acréscimo de ocupação (122,88 ha) é da mesma grandeza do período anterior, de 20 anos (128,59 ha). Esta intensidade construtiva manifesta-se sobretudo em termo de uma consolidação urbana generalizada no município (71,4% das “novas” ocupações). Em contrapartida os níveis de expansão no concelho descem

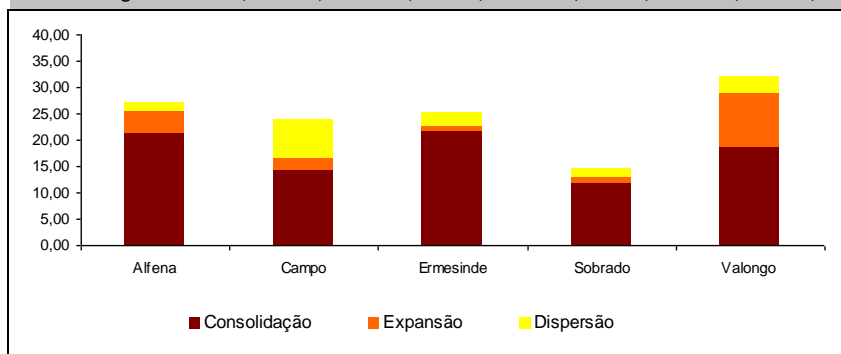
significativamente relativamente ao período anterior (de 43,0% para 15,3%) e os de dispersão sobem ligeiramente (de 6,4% para 13,2%).

Convém no entanto referir as situações, muito localizadas, de expansão sobretudo em Valongo (Quinta da Lousa, por exemplo) que fazem com que, nesta freguesia, o impacto da expansão urbana continue a ser considerável no panorama local (32,0% das “novas” ocupações). Neste sentido a tendência do período anterior de alargamento da mancha de áreas urbanizadas (não necessariamente consolidadas) mantém-se, mas agora com um ligeiro abrandamento.

Na freguesia de Campo são os níveis de dispersão que merecem uma maior atenção (30,4% das “novas” ocupações). Na sua maioria correspondem a ocupações industriais na Zona Industrial de Campo prevista no PDM em vigor.

Quadro 9. 2 Evolução da ocupação entre 1996 e 2000

Município	Total		Consolidação		Expansão		Dispersão	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Município	122,88	100	87,76	71,4%	18,86	15,3%	16,27	13,2%
Alfena	27,01	100,0%	21,35	79,1%	4,19	15,5%	1,46	5,4%
Campo	23,83	100,0%	14,33	60,1%	2,25	9,4%	7,25	30,4%
Ermesinde	25,28	100,0%	21,67	85,7%	0,94	3,7%	2,68	10,6%
Sobrado	14,58	100,0%	11,79	80,9%	1,18	8,1%	1,60	11,0%
Valongo	32,18	100,0%	18,62	57,9%	10,29	32,0%	3,27	10,2%



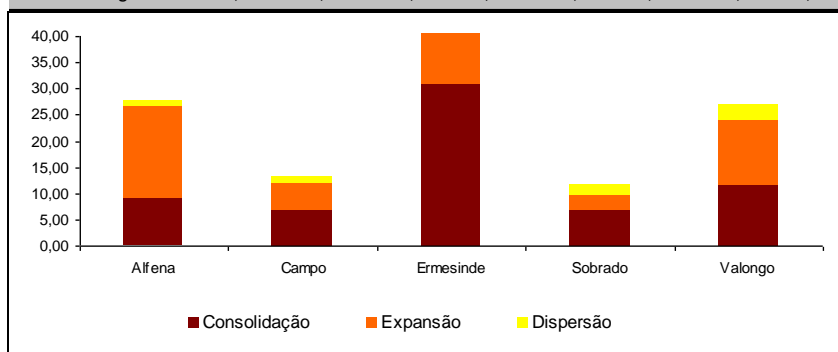
9.2.3 Evolução da ocupação entre 2001 e 2006

Relativamente ao período entre 2001 e 2006 os primeiros fenómenos que se destacam são: a redução significativa de novas ocupações (12,14 ha) em relação aos períodos anteriores (128,59 ha no período entre 1975 a 1995 e 122,88 ha no período entre 1996 a 2000); e a continuação da tendência de consolidação urbana (76.9%) na mesma ordem de grandeza do

período anterior. Paralelamente, os níveis de expansão sobem ligeiramente em relação ao período anterior (de 15,3% para 20,9%) e os de dispersão são agora mínimos (2,2%).

Quadro 9. 3 Evolução da ocupação entre 2001 e 2006

	Total		Consolidação		Expansão		Dispersão	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Município	35,11	100,0%	27,00	76,9%	7,32	20,9%	0,78	2,2%
Alfena	12,14	100,0%	9,69	79,8%	1,92	15,8%	0,53	4,3%
Campo	8,01	100,0%	6,06	75,7%	1,95	24,3%		
Ermesinde	7,15	100,0%	4,81	67,3%	2,15	30,1%	0,18	2,6%
Sobrado	3,00	100,0%	2,87	95,7%	0,13	4,3%		
Valongo	4,82	100,0%	3,57	74,1%	1,17	24,3%	0,07	1,5%



Ao nível dos impactos locais os valores obtidos não terão grande impacto uma vez que os 35,11 ha de “novas” ocupações são perfeitamente assimilados pelos ___ha da ocupação preexistente. Mesmo assim, e em termo de análise de tendências convém referir que, em relação à época anterior:

- Na freguesia de Alfena mantêm-se praticamente os mesmos níveis de consolidação, expansão e dispersão urbana;
- Na freguesia de Campo, se a dispersão desaparece, verifica-se um aumento significativo de expansão (de 9,4% para 24,3%);
- Na freguesia de Ermesinde, os valores de consolidação baixam em cerca de vinte pontos percentuais enquanto aumentam significativamente os de expansão (de 0,94% para 30,1%)
- de referir em Sobrado, e um aumento geral da expansão e (24,3%) de expansão de Ermesinde (30,1%), Campo Valongo
- Na freguesia de Sobrado destacam-se os 95,7% de consolidação e uma aumento

fisicamente pouco expressivo da dispersão (de 4,3% para 8,1%);

- Na freguesia de Valongo parece verificar-se uma alteração de tendências com os valores de consolidação a subirem (de 57,9% para 74,1%) e a descerem os de expansão (de 32,0% para 24,3%) e os de dispersão (de 10,2% para 1,5%).

9.2.4 Tendências de consolidação, expansão e dispersão urbana

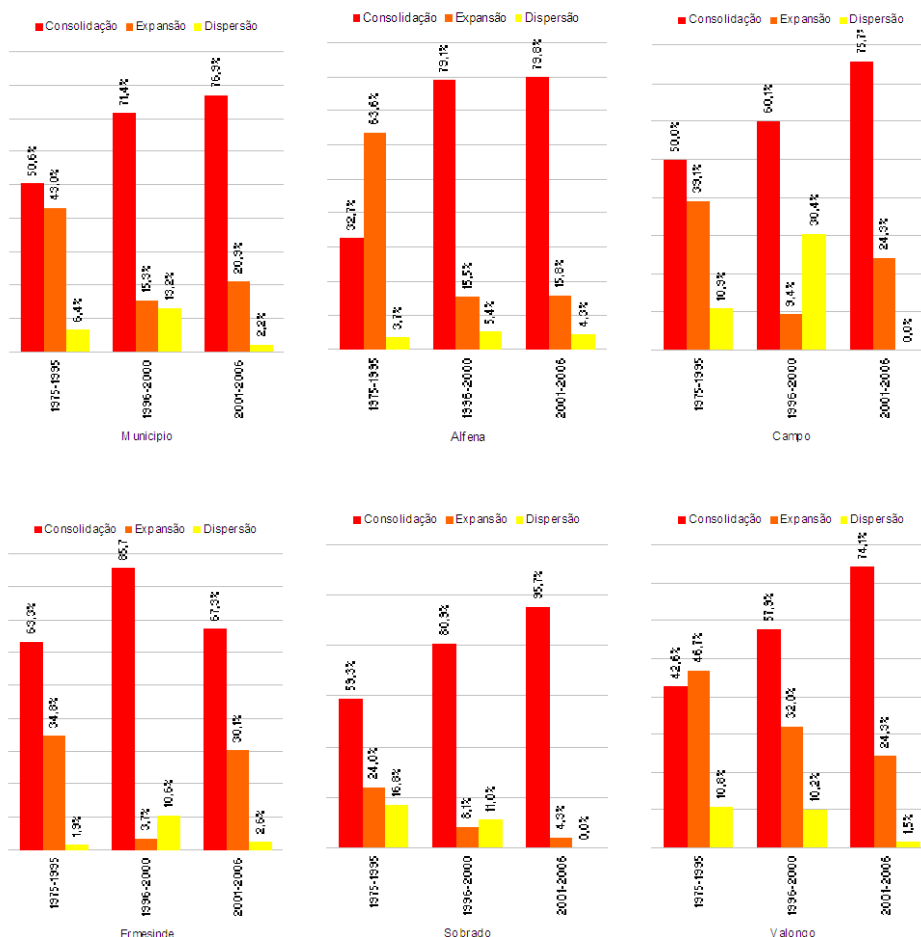
A primeira nota que se retira das análises anteriores refere-se à dimensão anormalmente atípica da ocupação ocorrida no período de 1996 a 2000. Quando efectuadas as médias anuais de ocupação os valores resultantes - de 6,43 ha/ano entre 1975 e 1995, de 24,58 ha/ano entre 1996 e 2000 e de 5,85 ha/ano entre 2001 e 2007 - demonstram que este período de 5 anos constitui uma (enorme) excepção nas dinâmicas de ocupação no território do concelho de Valongo. Como se demonstra na fig. 2.5 a tendência é a do abrandamento do crescimento da ocupação, uma vez que o acréscimo nas freguesias de Alfena e Campo é consequência de recentes ocupações industriais (que absorvem grandes quantidades de área).

Quadro 9. 4 Média anual da mancha de ocupação (ha/ano)

	Época em análise		
	1975-1995	1996-2000	2001-2006
Município	6,43	24,58	5,85
Alfena	1,39	5,40	2,02
Campo	0,67	4,77	1,34
Ermesinde	2,44	5,06	1,19
Sobrado	0,58	2,92	0,50
Valongo	1,34	6,44	0,80

Relativamente às dinâmicas e tendências de consolidação, expansão e/ou dispersão urbana (figura 9.2) pode-se afirmar que, após um período de 25 anos (entre 1975 a 2000) em que se assistiu à duplicação da área de ocupação em 1974 e a uma “explosão” na mancha urbanizada do concelho, seguiu-se um significativo abrandamento da dinâmica expansiva e dispersiva. Paralelamente, assiste-se a uma dinâmica em crescendo para a consolidação e colmatação urbana de espaços desocupados, incluindo os das áreas de expansão das épocas anteriores. A freguesia de Ermesinde aparenta ser a excepção a esta tendência uma vez que, retirando os 5 anos atípicos referidos, as dinâmicas de consolidação e de expansão mantêm-se idênticas desde 1974.

Gráfico 9. 1 Dinâmicas de consolidação, expansão e dispersão urbana por zona geográfica



9.3 Intervenções de iniciativa privada

Neste ponto caracterizam-se as pressões e tendências construtivas de iniciativa privada que têm marcado o crescimento urbano do concelho nos últimos vinte anos. De acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação² (seus antecessores) determina que qualquer intervenção no território de iniciativa privada é previamente formalizada através de processos de autorização ou licenciamento de Operações de Loteamento (OL's) e de Obras de

² Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, que procede à sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

particulares (OC) ou através de um Pedido de Informação Prévia (PIP) sobre a viabilidade de construção ou operação urbanística.

Para a análise aos OL's utilizou-se a espacialização dos Alvarás de Loteamento emitidos no município, desde 1968 até 2007, elaborada pelos serviços da câmara municipal. Esta informação embora não contenha informação detalhada sobre densidades e tipologias construtivas e/ou áreas de cedência, por exemplo, permite, no entanto, uma excelente leitura ao nível da evolução das dimensões e localizações da área do território municipal sujeita a este tipo de processos.

Por sua vez, para a análise às pressões e tendências construtivas de OC's, recorreu-se aos dados do Sistema de Informação de Obras Urbanísticas (SIOU) do INE para o município e suas 5 freguesias, no período de 1985 a 2007. Trata-se de informação fornecida pela autarquia e sistematizada pelo INE sobre todo o tipo de construção (e não somente a habitacional) neste período de tempo no concelho. Convém no entanto referir que, esta base de dados apresenta valores para o ano de 2002 anormalmente atípicos (baixos) quando comparados com o restante panorama, sem grande impacto na avaliação final, o que leva a crer que existirá algum tipo de anomalia neste ano a ser verificada posteriormente.

Relativamente aos PIP's, optou-se por não inclui-los na presente análise uma vez que este tipo de procedimento apenas vincula uma viabilidade urbanística específica a ser obrigatoriamente formalizada em processos de licenciamento de AL's e/ou de OC's, até à data tinha um prazo de vigência de apenas um ano, caducando ao fim desse período a "possibilidade" urbanística que lhe era reconhecida. No entanto, como estes PIP's estão associados a lógicas de (somente) valorização fundiária sem a consequente intervenção física na propriedade, em análise futura será aprofundada a dimensão da repercussão destes processos na "estagnação"/transformação urbana do município.

Embora a presente informação permita já uma boa caracterização sobre pressões e tendências construtivas de iniciativa particular no município, considera-se que será ainda necessário aprofundar pontos. Para tal, encontra-se em tratamento e análise o conjunto de dados sobre as operações urbanísticas no concelho elaborados e entretanto actualizados pelos serviços da autarquia.

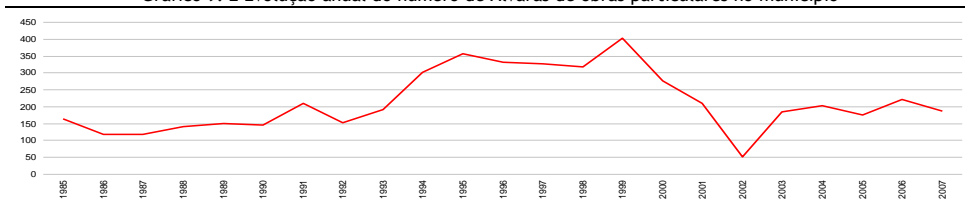
9.3.1 Obras de Edificação

Com base na informação do SIOU do INE foram emitidos, entre os anos de 1985 a 2007, 4916

alvarás de construção para edificação,³ com intensidades construtivas variadas que se passam a caracterizar.

Como se pode verificar no Gráfico 9.2, no período anterior ao PDM em vigor, entre 1985 a 1993 o número anual de alvarás no concelho varia entre valores pouco acima dos 100 e valores próximos de 150, com um pico no ano de 1991 de 208. Entre os anos de 1994 a 2000 verifica-se uma subida substancial a esta regra, com valores superiores a 300 alvarás anuais, atingindo o expoente máximo de 401 em 1999. Depois deste período de grande intensidade o número anual de alvarás volta a descer para valores que rondam os 200, aproximando-se de uma “normalidade” relativamente superior aos valores anuais anteriores ao PDM em vigor.

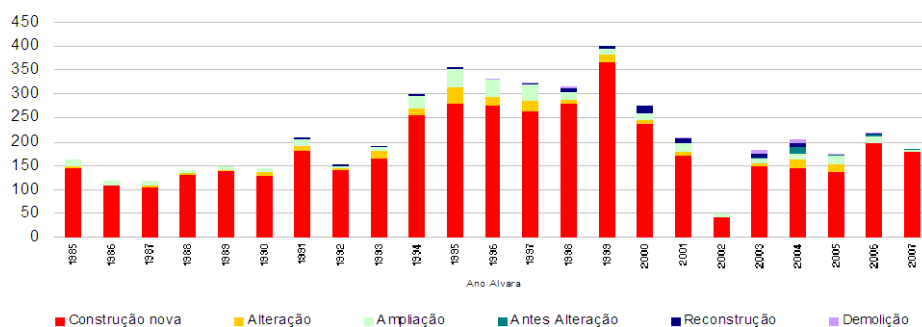
Gráfico 9. 2 Evolução anual do número de Alvarás de obras particulares no município



Fonte: SIOU-INE

Quadro 9. 5 Evolução anual dos Alvarás por tipo de Obra

Tipo de Obra	Ano Alvara																						Total Geral		
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006		2007	
Município	162	117	118	140	150	145	208	152	191	301	357	331	325	316	401	275	209	51	183	203	174	220	186	4916	100,00%
Construção nova	143	106	104	130	139	129	180	142	166	256	279	274	263	279	367	238	169	41	148	144	137	196	177	4208	85,60%
Alteração	6	2	4	4	1	7	10	3	14	14	35	18	23	10	16	8	9	2	6	19	15	226	4,60%		
Ampliação	13	9	9	6	8	9	15	5	9	26	40	37	33	15	11	13	18	6	10	13	19	17	6	347	7,06%
Antes Alteração																		2	4	13	2	1	2	24	0,49%
Demolição											2	2	5			2		9	8	1	3	32	0,65%		
Reconstrução			1	2	3	2	2	2	5	3		4	7	7	16	11		6	6		3	1	79	1,61%	



Fonte: SIOU-INE

³ De acordo com a alínea a) do Artigo 2.º da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação) entende-se por edificação é “actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência”.

A maior intensidade do tipo de obra (Tabela 9.5) dos alvarás no período em questão incide sobretudo em construção nova (85,6%). Na entanto a maior pressão construtiva entre os anos de 1994 a 2000 também se faz notar na subida dos alvarás para alteração e sobretudo para ampliação. Até ao ano de 1993 as médias anuais para estes tipos de obra eram de 5,7 para alvarás de alteração e 9,2 para alvarás de ampliação subindo para 17,7 e 25, entre 1994 a 2000, voltando a descer para 7,3 e 12,7 nos últimos anos. No entanto, embora se verifique uma ligeira subida neste tipo de obra nos últimos anos relativamente ao primeiro período, não se pode dizer que sejam expressivos no contexto global.

Quadro 9. 6 Média anual dos Alvarás por tipo de Obra nos 3 períodos

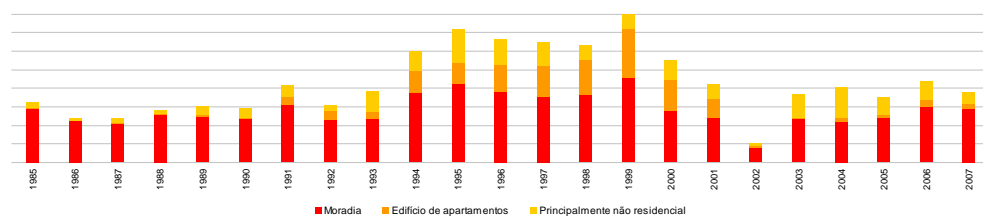
Tipo de Obra	1985-1993		1994-2000		2001-2007	
	ABS	média anual	ABS	média anual	ABS	média anual
Município	1382	153,6	2306	256,2	1226	136,2
Construção nova	1239	137,7	1956	217,3	1012	112,4
Alteração	51	5,7	124	13,8	51	5,7
Ampliação	83	9,2	175	19,4	89	9,9
Antes Alteração					24	2,7
Reconstrução	10	1,1	42	4,7	27	3,0
Demolição			9	1,0	23	2,6

Fonte: SIOU-INE

Um outro aspecto importante refere-se aos alvarás por tipo de edifício (Tabela 9.7). Os valores obtidos vêm confirmar a especial incidência da moradia (65%) no parque edificado municipal já mencionada neste relatório.

Quadro 9. 7 Alvarás de Edificação por tipo de Edifício

Tipo Edifício	Ano Alvará																			Total					
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003			2004	2005	2006	2007
Moradia	143	110	103	126	123	115	154	112	118	188	210	190	176	182	226	139	119	40	115	109	121	148	142	3209	65,33%
Edifício de apartamentos	2	4	5	4	6	23	27	19	60	57	70	82	94	134	82	51	5	6	11	7	20	15	784	15,96%	
Princip. não residencial	17	7	11	9	23	24	30	13	54	53	90	71	66	40	40	54	39	6	62	83	46	52	29	919	18,71%



Fonte: SIOU-INE

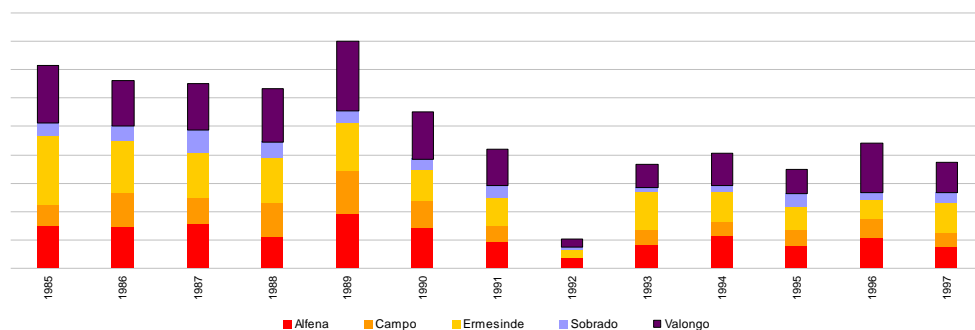
Constata-se ainda que, mais uma vez, o período de maior pressão construtiva coincide também com o despontar de alvarás para edifícios de apartamentos. Neste aspecto parece haver alguma correlação entre o emergir de uma tipologia da época (o bloco habitacional isolado) e a entrada em vigor dos parâmetros sobretudo quantitativos do PDM de Valongo. No entanto, como tão depressa emerge, tão depressa desaparece nos últimos anos, o que leva a crer uma estagnação desta tipologia no mercado habitacional local.

Na análise por freguesia houve a necessidade de reduzir o espaço de tempo ao período de vigência do PDM em vigor, uma vez que a desagregação por freguesia só é possível nesta data.⁴ No entanto, é possível verificar que a maior dinâmica construtiva nestes últimos doze anos verifica-se nas freguesias de Alfena (22,93%), Ermesinde (25,53%) e Valongo (28,44%), seguidas de Campo (15,10%) e de Sobrado apenas com 7,99% dos alvarás.

Em qualquer uma das freguesias a pressão construtiva na primeira metade deste período é muito superior à dos restantes anos sendo a média anual de alvarás cerca do dobro média anual de alvarás na última metade (Tabela 9.10).

Quadro 9. 8 Alvará de Edificação por zona geográfica

Zona Geográfica	Ano de Alvará													Total	
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007		
Município	357	331	325	316	401	275	209	51	183	203	174	220	186	3231	100,00%
Alfena	74	73	78	56	96	71	47	17	41	57	39	54	38	741	22,93%
Campo	36	59	44	60	74	49	28	1	27	25	28	33	24	488	15,10%
Ermesinde	123	93	80	77	86	52	50	14	67	54	42	34	53	825	25,53%
Sobrado	23	25	41	30	22	20	21	5	8	10	22	13	18	258	7,99%
Valongo	101	81	82	93	123	83	63	14	40	57	43	86	53	919	28,44%



Fonte: SIOU-INE

⁴ No período anterior a 1995 uma parte significativa dos dados insere-se em zona (freguesia) “desconhecida”.

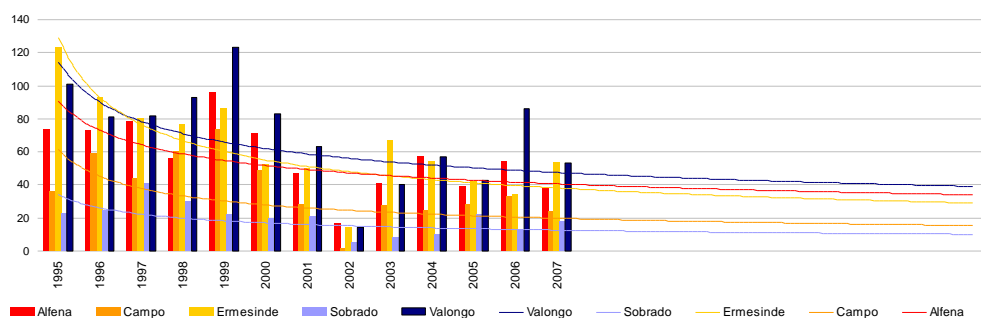
Quadro 9. 9 Médias anuais 1995-2001 e 2002-2007

Tipo de Obra	1995-2001		2002-2007		Variação
	ABS	média anual	ABS	média anual	
Município	2005	222,8	1017	113,0	-49,28%
Alfena	448	49,8	246	27,3	-45,09%
Campo	322	35,8	138	15,3	-57,14%
Ermesinde	511	56,8	264	29,3	-48,34%
Sobrado	161	17,9	76	8,4	-52,80%
Valongo	563	62,6	293	32,6	-47,96%

Fonte: SIOU-INE

Isto parece indicar uma tendência para o abrandamento da pressão construtiva em todas as 5 freguesias do município.

Gráfico 9. 3 Gráfico Tendências por zona geográfica



Fonte: Com base na informação do SIOU-INE

Existem naturalmente alguns factores que, caso aconteçam, deverão alterar estas tendências. Como exemplo, refere-se a execução do IC24 em Campo que, com certeza, trará uma outra atracção industrial ao local.

9.4 Operações de Loteamento

Neste ponto iremos caracterizar as dinâmicas e pressões construtivas que têm a sua origem em operações de loteamento.⁵ Na informação fornecida pelos serviços da câmara municipal,

⁵ De acordo com a alínea i) do Artigo 2.º da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação). Entende-se por operação de loteamento “as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento”.

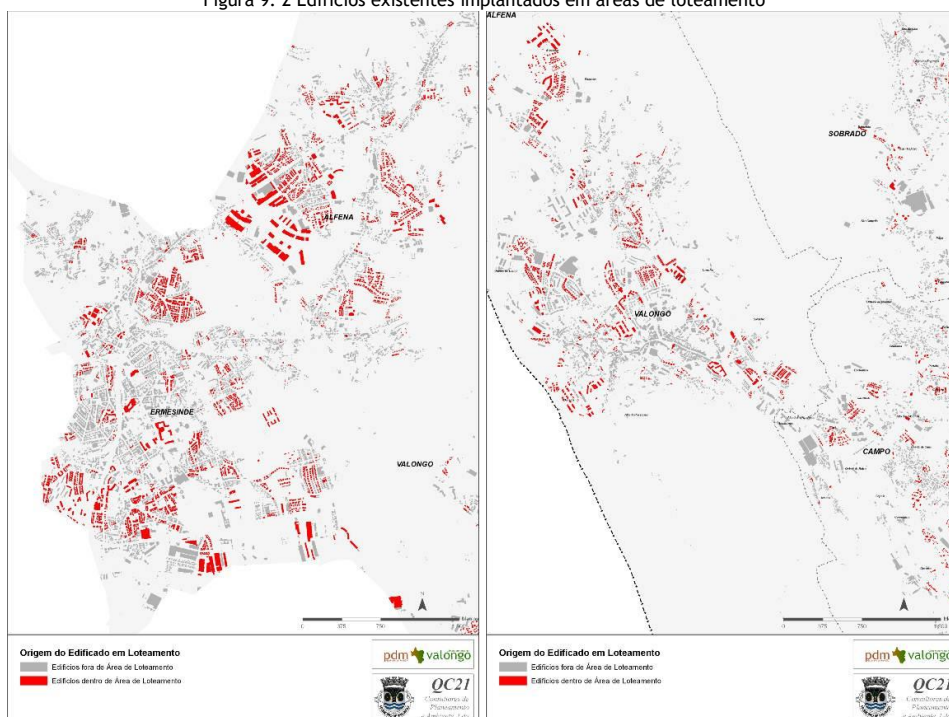
que serve de base a esta caracterização, estão incluídas operações de divisão de lotes entre 1969 e 2007, desde a simples subdivisão de um prédio em dois lotes, às grandes operações de loteamento.

Neste espaço temporal e abrangência de operações inserem-se ainda, não só, as intervenções de exclusiva iniciativa particular, mas também, as operações de iniciativa municipal, como por exemplo os antigos “loteamentos do Estado Novo”, assim denominados ou, mais recentemente, os Bairros Sociais identificados no dossier Habitação.

Face às limitações sobre a morfotipologia dos loteamentos na informação analisada, examina-se sobretudo o significativo impacto deste tipo de operações na transformação do território urbanizado como se demonstra na figura 9.4.

Neste sentido, grande parte da transformação do território urbanizado actual foi “previsto” e “programado” através deste tipo de operações urbanísticas, o que explica, também, as características dispersivas e fragmentárias da estrutura do território urbanizado actual e a descontinuidade (física e morfológica) de grande percentagem do sistema de espaços públicos existente generalizados com este tipo de operações urbanísticas (e seus vários quadros legais).

Figura 9. 2 Edifícios existentes implantados em áreas de loteamento



Fonte: Cruzamento da Idade do Edificado com informação da CMV

Convirá referir que, ao nível da participação deste tipo de operações urbanísticas no sistema de espaços públicos e colectivos no que respeita a cedências, os diferentes enquadramentos legais (nos mais antigos) ou as opções municipais (nos mais recentes) fazem-se notar numa ausência quase generalizada de áreas para equipamentos e espaços verdes e de utilização colectiva em quantidade e qualidade desejável. Desta situação surge a relativa debilidade de áreas verdes e de lazer existente no concelho, sobretudo ao nível das áreas de proximidade (pequenos jardins, parques, etc.). No entanto, e dentro de um panorama onde abundam “canteiros” e áreas verdes residuais e de enquadramento, de difícil gestão, é possível encontrar alguns loteamentos onde este tipo de áreas foi previsto.

Figura 9. 3 Dois exemplos de Loteamentos

Fonte: Imagens do Google Hearth

A proporção de edifícios existentes com a sua implantação dentro das áreas de loteamento fornecidas pela CMV é mesmo significativo. Como se pode verificar na tabela 9.11, 26,9% do total das áreas de Implantação de todos os edifícios existentes no concelho incluem-se em áreas de loteamento. A maior incidência destas implantações recai nas freguesias de Alfena (36,2%), Ermesinde (31,5%) e Valongo (29,0%). O impacto só é menos significativo nas freguesias de Campo (16,4%) e, sobretudo, de Sobrado (7,6%).

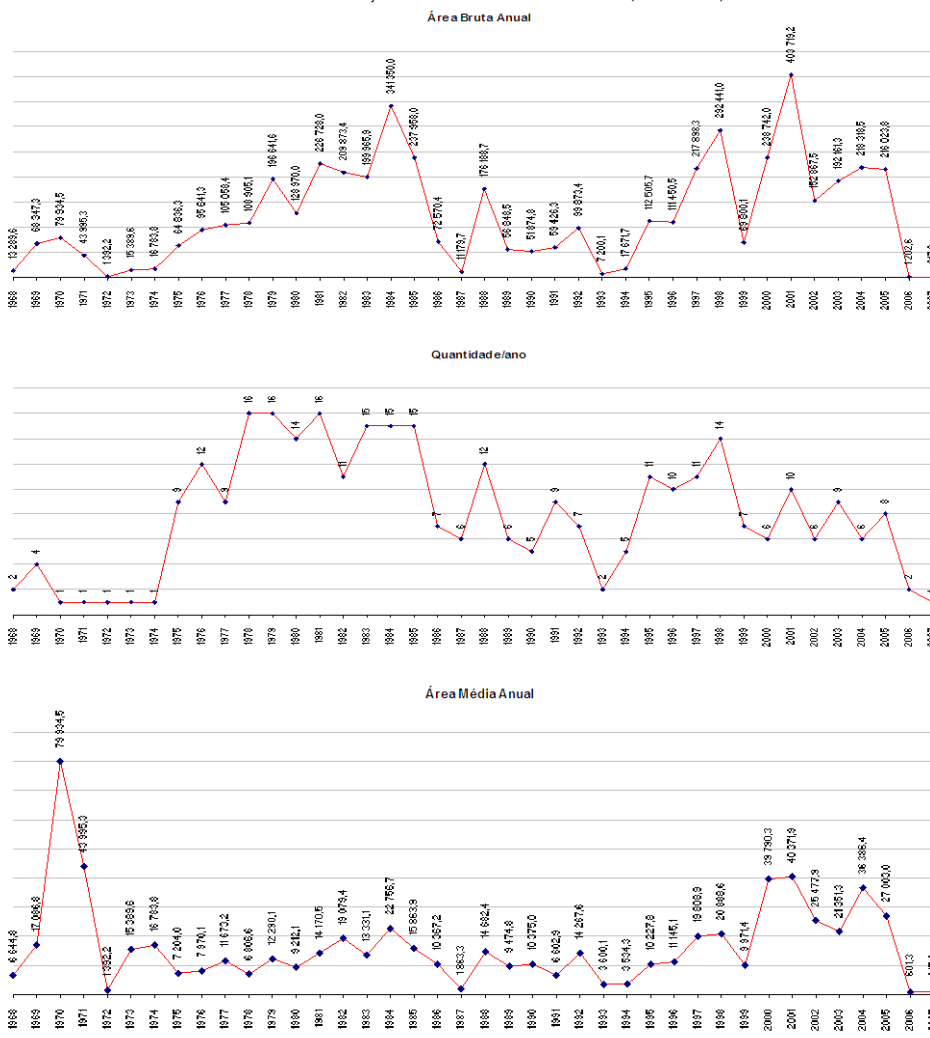
Quadro 9. 10 Implantação de Edifícios existentes em áreas de loteamento

	anterior a 1974 até 2007			Até 1974			1975-1995			1996-2000		
	Totais ABS.	A. Impl. dentro de Lot. ABS.	%	Parciais ABS.	A. Impl. dentro de Lot. ABS.	%	Parciais ABS.	A. Impl. dentro de Lot. ABS.	%	Parciais ABS.	A. Impl. dentro de Lot. ABS.	%
Município	4 402 653,2	1 182 516,4	26,9%	1 527 434,4	108 020,4	7,1%	1 287 906,1	614 328,6	47,7%	1 235 637,5	297 320,3	24,1%
Alfena	907 754,7	328 671,2	36,2%	235 482,7	10 425,8	4,4%	278 584,7	167 103,2	60,0%	271 731,7	79 799,6	29,4%
Campo	658 956,7	108 023,9	16,4%	204 809,3	8 026,4	3,9%	134 511,4	32 644,5	24,3%	239 528,9	40 099,0	16,7%
Ermesinde	1 384 005,5	435 639,0	31,5%	569 010,3	64 819,1	11,4%	489 510,6	266 265,6	54,4%	254 008,8	70 698,1	27,8%
Sobrado	517 657,7	39 274,7	7,6%	224 706,8	5 348,5	2,4%	116 623,2	18 127,5	15,5%	146 360,0	10 585,5	7,2%
Valongo	934 278,6	270 907,5	29,0%	293 425,3	19 400,5	6,6%	268 676,2	130 187,8	48,5%	324 008,2	96 138,1	29,7%

Fonte: Cruzamento da Idade do Edifício com informação da CMV

No que respeita às dinâmicas na emissão destes alvarás, e perante a diversidade de áreas e tipos, analisaram-se as evoluções das áreas totais, as quantidades e as áreas médias por ano de emissão (figura 9.6).

Gráfico 9. 4 Evolução dos Alvarás de Loteamento (1969-2007)



Fonte: CMV

Relativamente às áreas brutas, as dinâmicas são marcadas sobretudo por 4 períodos: um primeiro, em crescendo, desde valores pouco acima de 1ha, no início dos anos 70, até aos 34ha no ano de 1984; um segundo, de queda abrupta na década de 80 para valores entre os 5 e os 6 ha; um terceiro, de nova subida até aos 40 ha no ano de 2001, com um ano atípico pelo meio (1999); e um último, com duas descidas consecutivas, primeiro para valores próximos dos 20ha e depois para valores insignificantes nos últimos dois anos de 2006 e 2007.

Ao nível da quantidade de alvarás emitidos, a dinâmica é bastante semelhante à anterior. Esta semelhança traduz-se na evolução das áreas médias por alvará anual que, tirando o pico

de 1970 (7,9 ha) e os anos de 2000 a 2005 (entre os 2 e os 4ha), a dimensão varia entre os 1 e 2 hectares.

Neste aspecto podem-se resumir as dinâmicas das emissões de alvarás de loteamento no município na seguinte síntese:

- Um primeiro período, até meados da década de 70, com poucas emissões de alvarás mas para operações de loteamento de grandes dimensões, dos quais se destaca o alvará de 1970 com 7ha;
- Seguiu-se um período, quase até ao final da década de 80, com bastantes emissões de alvarás de operações de loteamento de pequenas/médias dimensões;
- Um terceiro período, até à entrada do PDM em vigor (1995), onde o número de emissões de alvará decresce mas mantém-se a dimensão pequena/média das operações de loteamento;
- Um quarto, pós-PDM, onde, na primeira metade, aumenta significativamente o número de emissões em relação ao período anterior, mas mantêm-se as dimensões pequenas/médias das operações de loteamento, e uma segunda metade, onde esta regra se inverte, diminuindo o número de emissões em relação ao período anterior, e aumentando as dimensão das operações de loteamento.
- Um último, a que correspondem os anos de 2006 e 2007, com uma expressão quase imperceptível, com um total de três alvarás de loteamento que somados não chegam a 1ha.

Relativamente à distribuição destas dinâmicas pelas 5 freguesias do concelho, verifica-se uma correspondência da evolução atrás mencionada por todas, com uma maior expressão quantitativa e espacial em Alfena, Ermesinde e Valongo (Tabela 9.4).

Desta forma, é possível antever, a um primeiro momento, que, à exceção da freguesia de Alfena as tendências apontam para uma descida nas emissões dos alvarás. No entanto, as dinâmicas recentes são muito condicionadas por algumas situações excepcionais que poderão alterar algumas destas previsões.

Por um lado, as grandes dinâmicas recentes de Alfena resultam principalmente da construção da Zona Industrial (como se pode verificar na Figura 9.4), que já se encontra praticamente esgotada, e não tanto de construção habitacional, pelo que a tendência será para o abrandamento global deste tipo de operações urbanísticas e, desejavelmente, para a colmatação das áreas previstas neste tipo de intervenções ainda não edificadas (expectantes).

Por outro lado, no caso da freguesia de Valongo, a tendência de abrandamento deste tipo de operações poderá ser posta em causa pela eventualidade situações como os loteamentos da

“Quinta da Lousa” ou no lugar de |||, que aparecerem nos últimos anos na periferia da cidade, contrariando a aparente tendência de consolidação territorial mencionada no ponto 10.2.4. Num cenário de manutenção, ou mesmo de acréscimo de dinâmica de operações de loteamento nesta freguesia, situações destas deverão ser evitadas uma vez que, não só contribuem para o aumento da dispersão e fragmentação desta cidade, desviando-as preferencialmente para as muitas áreas desocupadas no “centro” da cidade.

Por fim, e como já foi referido no ponto anterior, factores como o IC24 na freguesia de Campo, funcionarão como “catalizadores” do desenvolvimento desta freguesia e do concelho, pelo que desde já deverão ser acauteladas as áreas mais adequadas para as eventuais localizações deste tipo de operações urbanísticas.

Por fim, faz-se uma referência à expressão territorial (no tempo e no espaço) deste tipo de operações urbanística no concelho (Figura 9.5).

Da análise à Figura 9.4, a primeira impressão que é possível encontrar é o facto de as operações mais antigas (a tons de azul) serem tendencialmente mais associadas à estrutura urbana existente do que as operações mais recentes (a tons quentes), sobretudo a dos últimos anos (1996-2007). As localizações destas últimas são, normalmente, periféricas ao território urbanizado e, algumas, isoladas dos tecidos urbanos já existentes ou em áreas de matriz rural (anteriormente florestais).

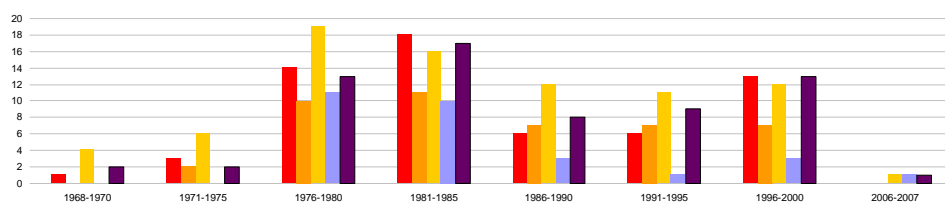
Em contrapartida, e não estando isentas de problemas, nomeadamente ao nível do desenho e vivência dos espaços públicos, as intervenções mais antigas, localizam-se quase sempre em situações de consolidação e/ou continuidade aos tecidos urbanos existentes. Neste sentido, uma grande parte do que se poderá identificar mais com a cidade tradicional actual (a da continuidade construída) foi “traçada” por este tipo de intervenções urbanísticas e a consolidação da estrutura viária que já existia em 1974.

No entanto, e se casos como as áreas mais consolidadas da cidade de Ermesinde ou da cidade de Valongo poderão ser considerados como resultados positivos destas intervenções, numa boa parte do restante território, onde a estrutura viária existente é de matriz rural, os níveis de descaracterização morfológica, dispersão e fragmentação urbana são mais do que evidentes. Neste sentido, e como foi já referido, se a dispersão induzida por estas operações é mais visível nas freguesias de Valongo, a fragmentação é um fenómeno generalizado no concelho, como se aprofunda no capítulo 10.

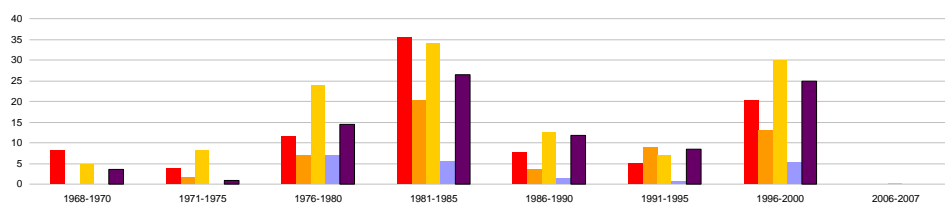
Quadro 9. 11 Evolução dos Alvarás de Loteamento por zona geográfica (1969-2007)

	Município			Alfena			Campo			Ermesinde			Sobrado			Valongo								
	Un.	ABS.	% Média	Un.	ABS.	% Média	Un.	ABS.	% Média	Un.	ABS.	% Média	Un.	ABS.	% Média	Un.	ABS.	% Média						
1968-1970	7	16,2	100,0%	2,3	1	8,0	49,5%	8,0		4	4,6	28,4%	2,3			2	3,6	22,1%	1,8					
1971-1975	13	14,2	100,0%	1,1	3	3,9	27,2%	2,7	2	1,5	10,5%	0,7	6	7,9	55,7%	2,1			2	0,9	6,6%	0,8		
1976-1980	67	63,5	100,0%	0,9	14	11,5	18,1%	2,0	10	6,9	10,9%	2,4	19	23,7	37,3%	3,4	11	7,0	11,0%	2,2	13	14,5	22,8%	4,6
1981-1985	72	121,6	100,0%	1,7	18	35,4	29,1%	5,5	11	20,2	16,7%	4,5	16	34,0	28,0%	5,4	10	5,6	4,6%	2,2	17	26,3	21,7%	5,5
1986-1990	36	36,9	100,0%	1,0	6	7,6	20,6%	4,5	7	3,5	9,5%	1,7	12	12,5	34,0%	5,0	3	1,4	3,8%	0,3	8	11,8	32,0%	3,5
1991-1995	34	29,7	100,0%	0,9	6	4,8	16,1%	0,6	7	8,9	30,2%	5,6	11	6,8	22,9%	0,6	1	0,8	2,6%	0,8	9	8,4	28,3%	1,3
1996-200	48	93,0	100,0%	1,9	13	20,3	21,8%	6,1	7	12,9	13,9%	2,4	12	29,9	32,1%	8,1	3	5,0	5,4%	1,4	13	24,9	26,8%	7,1
2001-2005	39	118,3	100,0%	3,0	11	37,7	31,8%	10,0	6	7,8	6,6%	3,8	9	25,1	21,2%	4,9	3	0,9	0,8%	0,5	10	46,8	39,6%	14,2
2006-2007	4	0,2	100,0%	0,1			10,0					3,8	1	0,1	52,9%	5,0	1	0,1	43,3%	0,6	1	0,0	3,8%	14,2
Total	320	493,6	100,0%	1,5	72	129,1	100,0%	1,8	50	61,9	12,5%	1,2	90	144,6	312,4%	1,6	32	20,8	4,2%	0,6	75	137,2	27,8%	1,8

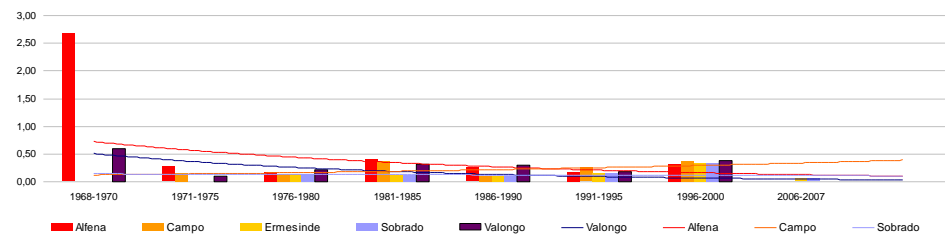
Quantidade/Período



Área Total/Período



Área Média /ALvará/Período



Fonte: Cruzamento da Idade do Edificado com informação da CMV

Figura 9. 4 Expressão Territorial dos Alvarás de Loteamento (1969-2007)

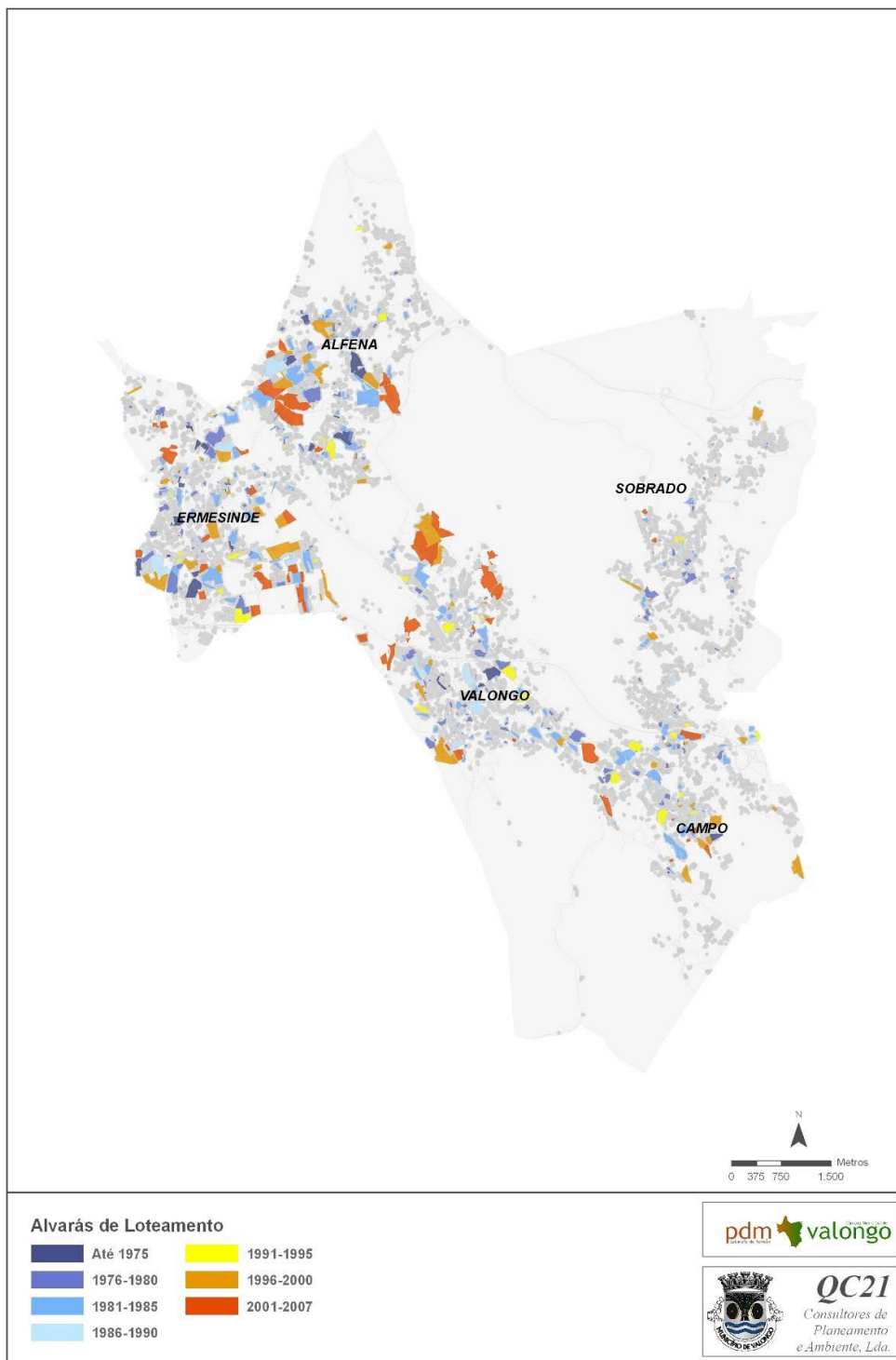
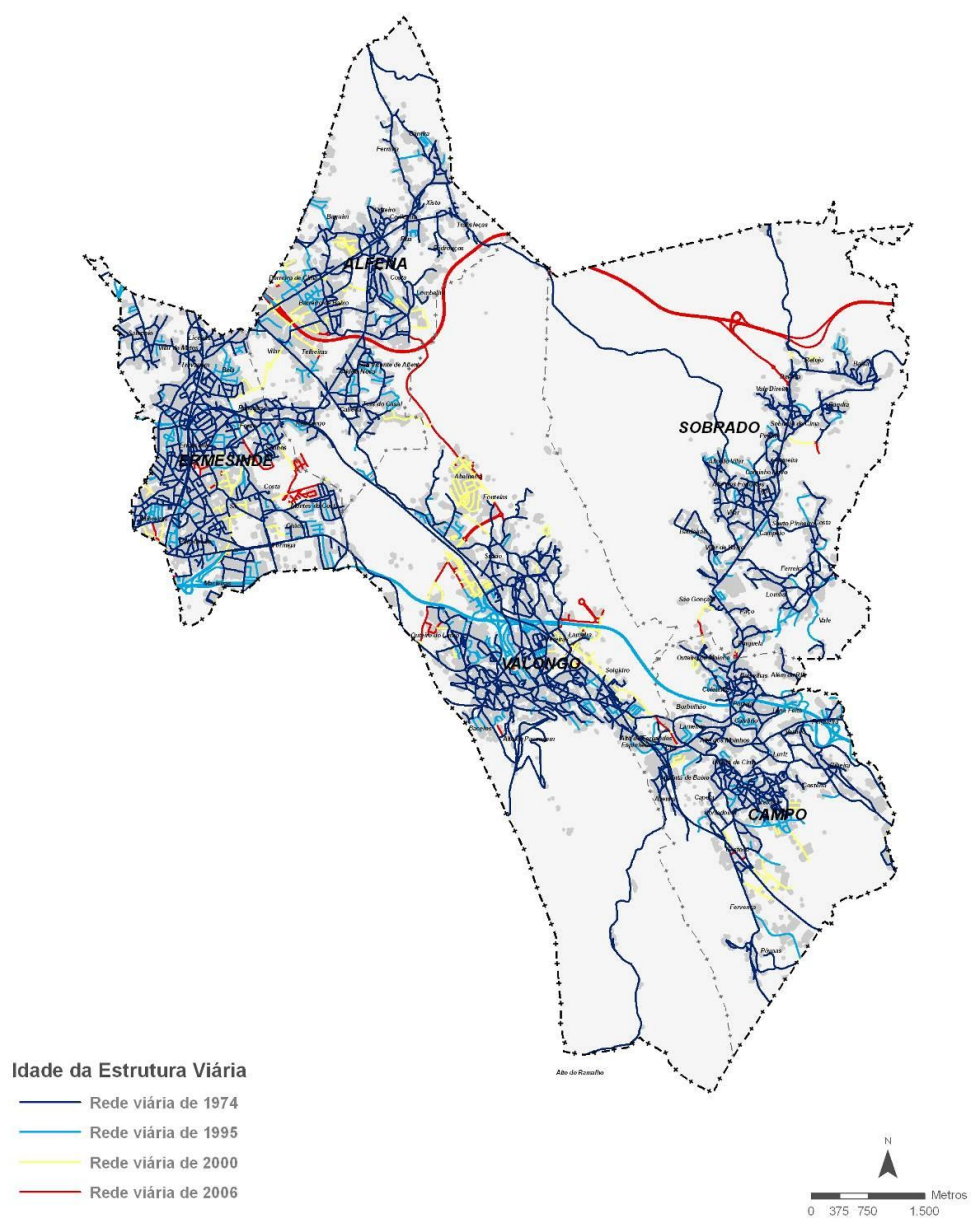


Figura 9. 5 Idade da Rede Viária



9.5 Iniciativa Pública

9.5.1 Intervenções físicas

Relativamente às das intervenções de iniciativa pública, nomeadamente ao nível dos equipamentos e infra-estruturas, a sua caracterização aprofundada é elaborada em capítulos próprios, pelo que neste ponto apenas se referem muito sinteticamente e numa perspectiva da análise à sua influência na orientação das iniciativas privadas e gestão do território.

A este nível, poderá dizer-se que as intervenções públicas mais expressivas foram executadas, sobretudo numa lógica de gestão reactiva, como por exemplo a infraestruturização básica da maior parte da rede viária urbana existente, os Parques Urbanos em Ermesinde e em Valongo, os Centros Culturais, as Intervenções de requalificação urbana, os Polidesportivos, a Estação de Ermesinde, etc., executadas sobretudo a partir de finais da década de 90 do século passado.

Neste aspecto, as intervenções físicas executadas não tem impacto no território urbanizado existente, uma vez que lhe são posteriores, nem tampouco passou tempo suficiente para se poder avaliar a sua influência nas mais recentes (e eventuais) transformações urbanas.

9.5.2 Práticas de Planeamento e Gestão

Para a análise às práticas de planeamento e gestão da câmara municipal, recorreu-se ao “Relatório para a 1ª reunião plenária da comissão de acompanhamento” elaborado no âmbito desta revisão do PDM. A abordagem divide-se em dois pontos: ao nível das práticas municipais de planeamento; e, ao nível das práticas de gestão urbanística pós-PDM.

Ao nível das práticas municipais de planeamento, e com base na recolha de informação (Protocolos, Acordos, Estudos urbanísticos, Alvarás, etc.) de diferentes serviços municipais (DSUB, DOMT) e da comparação entre o previsto e proposto no PDM em vigor em termos de planeamento de pormenor e a situação actual, verifica-se que:

— Embora a Planta de Ordenamento do PDM em vigor proponha 10 UOPG's a “pormenorizar”, conforme o previsto no art. 61º do Regulamento do PDM, à excepção do presente PDM não existe qualquer outro tipo de PMOT eficaz no município;

— Embora a Câmara Municipal de Valongo tenha deliberado mandar elaborar um conjunto de PU's e PP's (actualmente em diferentes fases de elaboração/aprovação), apenas 3 coincidem, total ou parcialmente, com os limites das 10 UOPG's indicadas na Planta de Ordenamento do PDM, nomeadamente: PU de Vilar Bela, que integra a UOPG 2; PP Área Central de Ermesinde, que se integra na UOPG 3; e, PU da Zona Industrial de Campo, que

Formatadas: Marcas e numeração

se integra na UOPG 10.

Ao nível das práticas de gestão urbanística pós-PDM, para as aéreas abrangidas pelas UOPG's (Quadro 14) e restante território, verifica-se:

- ☒ um predomínio das práticas correntes de gestão urbanística passiva - apreciação de operações urbanísticas particulares - com base no PDM e legislação urbanística correspondente. Em alguns casos, sobretudo quando se tratam da gestão de iniciativas particulares de impacto considerável, a gestão municipal recorre ao planeamento informal, através da elaboração de urbanísticos, no sentido de instrumentalizar a negociação com privados;
- ☒ um predomínio das práticas de negociação e formalização de protocolos com particulares com vista à aquisição e/ou afectação de terrenos necessários à execução de infraestruturas e equipamentos. Estas práticas, aparentemente, dominam a política de solos adoptada pela autarquia.

O recurso a Programas financiados de Requalificação Urbana - URBCOM, PRAUD, POLIS, etc. - com vista à execução/implementação de projectos urbanos. Este tipo de acção incide sobretudo em algumas áreas específicas, muito localizadas (centrais), nomeadamente na cidade de Ermesinde.

Figura 9. 6 Níveis de execução do PDM: Planeamento e Gestão

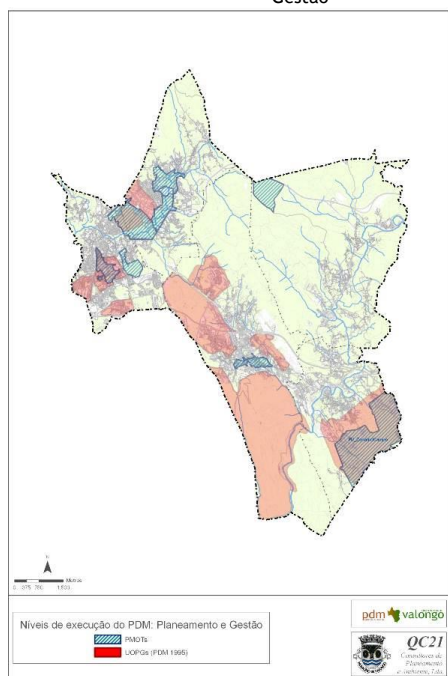
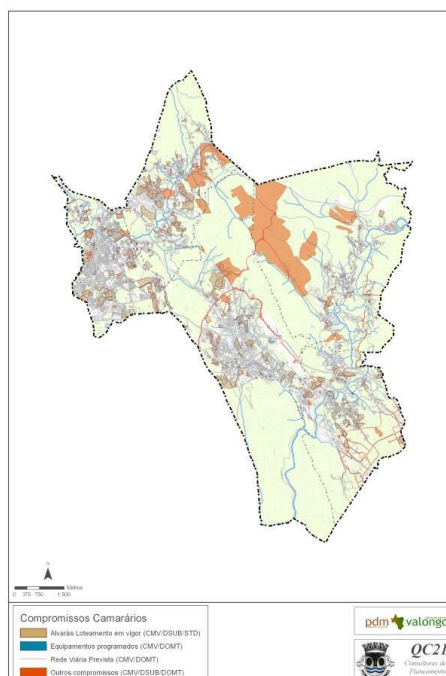


Figura 9. 7 Compromissos Camarários



Fonte: Relatório para a 1ª reunião plenária da comissão de acompanhamento

Formatadas: Marcas e numeração

Quadro 9. 12 Formas de Planeamento e Gestão nas UOPG's

UOPG				Forma de Gestão da Ocupação
ID	Freguesia	Área	Uso do Solo proposto	
1	Alfena	54,2 ha	Espaços Industriais	Planeamento Informal: Estudo Urbanístico; Licenciamento de Edificação e de Loteamentos.
2	Alfena, Ermesinde	38,3 ha	Espaço Urbanizável	
3	Ermesinde	67,8 ha	Espaço Urbano Espaços de Equipamento	Programas: URBCOM; PRAUD; POLIS; PPACE (em elaboração); Planeamento Informal: Estudo Urbanístico; Licenciamento de Edificação e de Loteamentos.
4	Ermesinde	31,6 ha	Espaço Urbano Espaços de Equipamento	Planeamento Informal: Estudo Urbanístico; Licenciamento de Edificação e de Loteamentos.
5	Ermesinde	30,9 ha	Espaço Urbano Espaços de Equipamento Espaços Industriais "Branças"	Licenciamento de Edificação e de Loteamentos.
6	Valongo	96,7 ha	Espaço Urbano Espaço Urbanizável	Licenciamento de Edificação e de Loteamentos.
7	Valongo, Ermesinde	263,8 ha	Espaço Urbanizável Espaços de Equipamento Espaços Industriais Espaço Florestal de Produção Espaço Florestal de Produção Condicionada	Planeamento Informal: Estudo Urbanístico; Licenciamento de Edificação e de Loteamentos.
8	Valongo	44,9 ha	Espaço Urbanizável	Planeamento Informal: Estudo Urbanístico; Licenciamento de Edificação e de Loteamentos.
9	Valongo	670,5 ha	Espaço Urbano Espaço Urbanizável Espaço Florestal de Produção Espaço Florestal de Produção Condicionada Espaço Florestal de Protecção Património Arqueológico Protecção Ambiental	Criação de Parque Paleozóico; Candidatura a Património Natural; ZIF (Rede Natura)
10	Valongo	410,9 ha	Espaço Urbano Espaço Urbanizável Espaços de Equipamento Espaços Industriais Espaços para Indústrias Extractivas Espaço Florestal de Produção	Licenciamentos Industriais PMOT: PU ZIC

Fonte: Relatório para a 1ª reunião plenária da comissão de acompanhamento