

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VALONGO

Versão Final

RELATÓRIO

dezembro de 2024

ANEXO VII
CLASSIFICAÇÃO DO SOLO
(Delimitação)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. METODOLOGIA DE DELIMITAÇÃO	3
2.1. Elementos base (carta 1)	4
2.2. Proposta (carta 2)	12
2.2.1. Classificação do solo	12
2.2.2. Ordenamento funcional	12
2.2.3. Áreas programadas	13
2.3. Balanço (carta 3).....	15
3. ELEMENTOS ENVIADOS PARA VALIDAÇÃO.....	16

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1	Critérios adotados na determinação da Síntese (base espacial de referência para a proposta de perímetros urbanos)	6
Tabela 2	Processo de espacialização dos elementos base para a classificação do solo	6
Tabela 3	Síntese da Proposta de qualificação do solo	13
Tabela 4	Evolução da relação entre % solo urbano no concelho e cobertura de infraestruturação	16
Tabela 5	Elementos enviados para validação.....	16

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.	Nível de infraestruturação urbana	10
Figura 2.	Nível de consolidação urbana	11
Figura 3.	Exemplo de ajustes introduzidos ao nível de ocupação e infraestruturação decorrente da sobreposição de elementos base (extrato de Valongo)	14

1. INTRODUÇÃO

O presente anexo corresponde à memória descritiva e justificativa da delimitação de perímetros urbanos desenvolvida para a 2.ª revisão do PDM de Valongo. A delimitação de perímetros urbanos apresentada constitui uma aproximação já muito rigorosa à proposta de perímetros urbanos final, estando apenas condicionada à REN final (áreas a excluir) e a ajustamentos que se revelem necessários e resultantes de compromissos urbanísticos existentes e válidos, que poderão não ter sido considerados por insuficiente informação.

Poderá, evidentemente, ainda haver alteração dos perímetros agora propostos em resultado do parecer das várias entidades intervenientes no processo e da discussão pública do plano, sendo que, neste caso, apenas ocorrerão no caso de serem identificados compromissos válidos não considerados.

2. METODOLOGIA DE DELIMITAÇÃO

A delimitação da proposta de perímetros urbanos obedeceu à seguinte sequência:

- 1.º Espacialização e sobreposição dos Elementos base para a classificação (ou não) do solo como urbano, cuja síntese apresentada estabelece a base de referência espacial para a determinação e aferição da proposta de perímetros urbanos.
- 2.º Elaboração da Proposta de perímetros urbanos, através do ajuste da síntese da sobreposição dos elementos base (base espacial de referência) aos elementos físicos existentes e a arruamentos (quando revestem carácter zonal), e inclusão de áreas a sujeitar a programação, de acordo com a estratégia de ordenamento municipal;
- 3.º Elaboração de Balanço da proposta de perímetros urbanos em relação ao PDM anteriores. Todas estas áreas foram determinadas em ambiente SIG, a partir da transposição e sobreposição na carta base do plano de informação vetorial fornecida por diferentes fontes, da aplicação de buffers às mesmas e da sobreposição e edição das geometrias resultantes.

Todas estas áreas foram determinadas em ambiente SIG, a partir da transposição e sobreposição na carta base do plano de informação vetorial fornecida por diferentes fontes, da aplicação de buffers às mesmas, e da sobreposição e edição das geometrias resultantes.

Desta metodologia de trabalho resultam três cartas principais, uma por cada etapa, as quais se passam a descrever com maior detalhe nos pontos seguintes.

A informação vetorial recebida e elaborada foi igualmente remetida para a CCDRn para efeitos de acompanhamento do processo de delimitação.

2.1. Elementos base (Carta 1)

A espacialização dos Elementos base para a classificação (ou não) do solo como urbano, é organizada em três partes, designadamente:

- Elementos base para a classificação do solo como urbano:
 - Áreas infraestruturadas (total ou parcialmente), obtidas através da aplicação de buffers aos tramos viários infraestruturados¹ consoante a dominância local, nomeadamente, de 150m em áreas de atividades de armazenagem ou industriais e de 50m nas restantes.
 - Áreas edificadas e comprometidas, nomeadamente:
 - Áreas afetas a edifícios existentes, obtidas através da aplicação de buffers às implantações de edifícios existentes com área de implantação superior a 40m², designadamente de 60m a edifícios industriais, de armazenagem ou de comércio a retalho/por grosso com maior necessidade de afetação de espaço, e de 25m aos restantes.
 - Áreas afetas a equipamentos, espaços urbanos e espaços verdes de utilização coletiva existentes, obtidos da carta de equipamentos e infraestruturas, espaços urbanos e espaços verdes;
 - Áreas afetas a compromissos urbanísticos², utilizando-se a base vetorial de alvarás de loteamentos aprovados fornecida pelos respetivos serviços municipais;
 - Pequenas áreas interiores ao conjunto das anteriores, considerando-se para o efeito, áreas até 20000m², contornadas em pelo menos 3/4 do seu perímetro pelo conjunto das anteriores;
- Elementos base para a não classificação do solo como urbano:
 - Áreas edificadas isoladas, considerando-se para o efeito as áreas afetas a edifícios existentes com menos de 10 fogos e/ou 5000m², no caso de áreas afetas a edifícios industriais, de armazenagem

¹ Para esta delimitação teve-se em consideração a informação dos serviços municipais de que todas as vias pavimentadas do concelho se encontram infraestruturadas em termos redes de águas pluviais e energia elétrica. Como tal os tramos infraestruturados correspondem à transposição do cadastro das redes de abastecimento de água e de saneamento fornecido pela Bewater, S.A. para os eixos viários da carta base do plano.

² A que se refere a alínea c) do n.º 3 do art.º 97.º do RJIGT2, e ainda o n.º 3 do art.º. 82º da Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

- ou de comércio a retalho/por grosso com maior necessidade de afetação de espaço, quando localizadas a mais de 100m de outra área afetas a edifícios existentes;
- o Áreas infraestruturadas exteriores, considerando-se para o efeito as áreas parcialmente ou totalmente infraestruturadas a partir de 50m da última área edificada e comprometida com mais de 10 fogos e/ou 5000m², no caso de áreas afetas a edifícios industriais, de armazenagem ou de comércio a retalho/por grosso com maior necessidade de afetação de espaço;
 - o Áreas de proteção aos cursos de água que atravessam o concelho, enquanto elemento de estruturação territorial, considerando como primeira aproximação à zona *non-aedificandi* e de proteção a estes recursos hídricos, 20 metros para cada lado das margens dos rios Leça, Ferreira e Simão, 15 metros para cada lado das margens dos seus afluentes e 10 metros para os restantes cursos de água;
 - o Áreas sobre as quais impendem restrições e servidões de utilidade pública, nomeadamente:
 - Reserva Agrícola Nacional, utilizando-se a proposta de RAN Bruta em elaboração, no sentido de se aferir também futuras propostas de exclusão;
 - Reserva Ecológica Nacional Bruta, utilizando-se a proposta de REN Bruta em elaboração no sentido de se aferir também futuras propostas de exclusão;
 - Limite da Paisagem Protegida Regional “Parque das Serras do Porto”;
 - Síntese (base espacial de referência para a proposta de perímetros urbanos), decorrente da sobreposição dos elementos base anteriores:
 - o Áreas a classificar à partida como solo urbano, que integram o conjunto de áreas dos elementos base para a classificação do solo como urbano não sobrepostas a qualquer dos elementos base para a não classificação do solo como urbano;
 - o Áreas a não classificar à partida como solo urbano, que integram o conjunto de áreas dos elementos base para a não classificação do solo como urbano não sobrepostas a qualquer dos elementos base para a classificação do solo como urbano;
 - o Áreas cuja classificação deve ser ponderada:
 - O conjunto de áreas dos elementos base para a classificação do solo como urbano sobrepostas a qualquer dos elementos base para a não classificação do solo como urbano;
 - Áreas não edificadas e não infraestruturadas de grande dimensão interiorizadas às áreas a classificar à partida como solo urbano, não sobrepostas a qualquer dos elementos base para a

não classificação do solo como urbano. Estas áreas foram identificadas como “Grandes áreas interiores”.

Os critérios adotados de sobreposição dos elementos base anteriores para a determinação desta base espacial de referência para a proposta de perímetros urbanos é apresentada na tabela seguinte.

Tabela 1 Critérios adotados na determinação da Síntese
(base espacial de referência para a proposta de perímetros urbanos)

U				nU		Síntese
EC	I	v	V	Ext/Iso	C	
+	+	+				Áreas a classificar à partida como solo urbano
+	+	+	+	x		Áreas a não classificar à partida como solo urbano
		+	+		x	Áreas a não classificar à partida como solo urbano
+	+				x	Áreas cuja classificação deve ser ponderada
			+			Áreas cuja classificação deve ser ponderada

Legenda:

U - Conjunto de áreas a classificar à partida como solo urbano;

nU - Conjunto de áreas a não classificar à partida como solo urbano”

EC - Áreas edificadas e comprometidas (buffers de 60m a implantações de edifícios industriais, de armazenagem ou de comércio a retalho/por grosso com maior necessidade de afetação de espaço e de 25m às implantações dos edifícios restantes;

I - Áreas infraestruturadas), compostas por Áreas totalmente infraestruturadas e Áreas parcialmente infraestruturadas não sobrepostas a Áreas edificadas e comprometidas (E);

v - Vazios interiorizados de pequena dimensão (áreas até 20 000m2 envolvidas em mais de 2/3 pelas áreas E e I), correspondentes a áreas não edificadas com necessidades de infraestruturação;

V - Vazios interiorizados de grande dimensão (áreas superiores a 20 000m2 envolvidas em mais de 2/3 pelas áreas E e I), correspondentes a áreas não edificadas com necessidades de estruturação.

Ext/Iso - Áreas edificadas isoladas e áreas infraestruturadas exteriores, correspondentes ao conjunto das Áreas edificadas isoladas e das Áreas infraestruturadas exteriores

C Áreas condicionadas, correspondentes ao conjunto das Áreas de proteção aos cursos de água e das Áreas sobre as quais impendem restrições e servidões de utilidade pública.

Na tabela seguinte descreve-se o processo passo a passo adotado na determinação de todas estas áreas, e o resultado deste trabalho é representado na Carta 1 – Elementos base.

Tabela 2 Processo de espacialização dos elementos base para a classificação do solo

Etapa /passo	Fontes utilizadas
1. Espacialização dos elementos base para a classificação do solo como urbano	
1.1 Áreas infraestruturadas	
Para esta delimitação teve-se em consideração a informação dos serviços municipais de que todas as vias pavimentadas do concelho se encontram infraestruturadas em termos redes de águas pluviais e energia elétrica, pelo que esta identificação assentou inicialmente na transposição para os eixos viários da carta base do plano do cadastro vetorial das redes públicas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais fornecido pela Bewater, S.A., seguido da aferição de dúvidas através de trabalho de campo.	• Serviços municipais • Bewater, S.A (Cadastro) • Carta base do plano; • CAOP 2019
Assim, deste exercício inicial resultaram dois tipos de tramos, nomeadamente:	
• Tramos viários totalmente infraestruturados (com as redes, de abastecimento de água e drenagem de águas residuais);	

Etapa /passo	Fontes utilizadas
• Tramos viários parcialmente infraestruturados (com uma das redes, abastecimento de água ou de drenagem de águas residuais). Posteriormente, aplicaram-se buffers aos tramos resultantes do exercício anterior, consoante a dominância local, nomeadamente, de 150m em áreas de atividades de armazenagem ou industriais e de 50m nas restantes. De seguida identificaram-se, nas geometrias resultantes, as situações de prédios existentes cuja infraestruturização total é feita por mais do que uma via parcialmente infraestruturada (saneamento numa e abastecimento de água noutra). Daqui resultam dois tipos de áreas: • Áreas totalmente infraestruturadas (I); • Áreas parcialmente infraestruturadas (ii). Por fim, eliminaram-se todas as áreas resultantes exteriores aos limites administrativos do concelho.	
<u>1.2 Áreas edificadas e comprometidas (EC):</u> A delimitação destas áreas inclui: • Áreas afetas a edifícios existentes; • Áreas afetas a equipamentos, espaços urbanos e espaços verdes de utilização coletiva existentes; • Áreas afetas a compromissos urbanísticos.³ A delimitação das Áreas afetas a edifícios existentes, assentou inicialmente na identificação dos Edifícios com área de implantação superior a 40m² constantes na carta base do plano, seguido da aplicação de buffers às implantações selecionadas, designadamente de 60m a implantações de edifícios industriais, de armazenagem ou de comércio a retalho/por grosso com maior necessidade de afetação de espaço e de 25m às implantações dos edifícios restantes. Não foram consideradas implantações até 40m² por corresponderem, na sua globalidade, a edifícios anexos ou apoios agrícolas/florestais. Por sua vez, para a delimitação das Áreas afetas a equipamentos, espaços urbanos e espaços verdes de utilização coletiva existentes utilizou-se a informação vetorial da Carta de equipamentos e estruturas em elaboração que acompanhará a revisão do PDMV, nomeadamente as áreas afetas a equipamentos, infraestruturas e espaços verdes públicos.⁴ Por fim, para a delimitação das Áreas afetas a compromissos urbanísticos, utilizou-se a informação vetorial relativa aos Alvarás de loteamento fornecida pelos serviços municipais. Por fim, eliminaram-se todas as áreas resultantes exteriores aos limites administrativos do concelho.	• Tramos viários total ou parcialmente infraestruturados (1.1) • Carta base do plano • Carta de equipamentos, infraestruturas e espaços verdes; • Serviços municipais • CAOP 2019
<u>1.3 Vazios interiorizados de pequena dimensão</u> Agregou-se a informação produzida nos passos anteriores numa nova base vetorial, à qual se juntou a CAOP. Identificaram-se as áreas interiorizadas, considerando as completamente envolvidas e as partes das geometrias que se prolongam do exterior, contornadas em mais de 2/3 pelas anteriores. Por fim identificaram-se as áreas interiores com dimensão até 20 000m², que se denominaram de “Vazios interiorizados de pequena dimensão” (v). As restantes áreas interiores com dimensão superior a 20 000m², foram identificadas como “Vazios interiorizados de grande dimensão” (V).	• Áreas infraestruturadas (1.1) • Áreas edificadas e comprometidas (1.2) • CAOP 2019

³ A que se refere a alínea c) do n.º 3 do art.º 97.º do RJIGT3, e ainda o n.º 3 do art.º. 82º da Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

⁴ Trata-se da atualização da informação vetorial elaborada na carta correspondente que acompanha a 1.ª revisão do PDMV.

Etapa /passo	Fontes utilizadas
2. Espacialização dos Elementos base para a não classificação do solo como urbano	
<u>2.1 Áreas edificadas isoladas</u> Para esta delimitação selecionaram-se as geometrias constantes nas áreas edificadas (1.1), relativos a conjuntos de implantações de edifícios com menos de 10 fogos ou de 5000m² no caso de edifícios industriais, de armazenagem ou de comércio a retalho/por grosso com maior necessidade de afetação de espaço, localizadas a mais de 100m de outra área afetas a edifícios existentes. Estas áreas foram então denominadas como “Áreas edificadas isoladas”; As restantes áreas, com mais de 10 fogos ou de 5000m² no caso de edifícios industriais, de armazenagem ou de comércio a retalho/por grosso com maior necessidade de afetação de espaço, foram denominadas como “Áreas Edificadas Contínuas”.	• Áreas edificadas e comprometidas (1.2)
<u>2.2 Áreas infraestruturadas exteriores</u> Para esta delimitação selecionaram-se as geometrias constantes nas áreas infraestruturadas (1.2) a mais de 50m das áreas edificadas contínuas (2.1), quando a sua extensão não promove qualquer ligação próxima até 250m.	• Áreas infraestruturadas (1.1) • Áreas edificadas e comprometidas (1.2)
<u>2.3 Áreas de proteção aos cursos de água</u> Para esta delimitação aplicaram-se os seguintes buffers: 20 metros aos rios Leça, Ferreira e Simão, 15 metros para cada lado das margens dos seus afluentes e 10 metros para os restantes cursos de água. Estes buffers foram agregados e eliminaram-se todas as áreas resultantes exteriores aos limites administrativos do concelho.	• Carta base do plano.
<u>2.4 Áreas sobre as quais impendem restrições e servidões de utilidade pública</u> A delimitação destas áreas inclui os seguintes tipos: • RAN bruta; • REN bruta; • Limite da Paisagem Protegida Regional “Parque das Serras do Porto”. Para a delimitação da RAN bruta e da REN bruta utilizou-se as propostas em elaboração, no sentido de se aferir também futuras propostas de exclusão a cada uma das respetivas delimitações; Para a delimitação da Limite da Paisagem Protegida Regional “Parque das Serras do Porto” utilizou-se a informação vetorial fornecida pelos serviços municipais a qual se eliminou a área exterior aos limites administrativos do concelho.	• RAN bruta; • REN bruta; • Limite da Paisagem Protegida Regional “Parque das Serras do Porto”. • CAOP 2019
3. Síntese (base espacial de referência para a proposta de perímetros urbanos)	
<u>3.1 Síntese</u> Esta delimitação compreende: • Áreas a classificar à partida como solo urbano; • Áreas a não classificar à partida como solo urbano; • Áreas cuja classificação deve ser ponderada. Para esta delimitação, agregaram-se inicialmente todos os elementos base para a classificação do solo como urbano elaborados num único ficheiro vetorial, denominado de “Conjunto de áreas a classificar à partida como solo urbano” (U), com os conteúdos divididos em: • Áreas edificadas e comprometidas (EC); • Áreas não edificadas infraestruturadas (I) • “Vazios interiorizados de pequena dimensão” (v) • “Vazios interiorizados de grande dimensão” (V).	• Áreas infraestruturadas (1.1) • Áreas edificadas e comprometidas (1.2) • Pequenas áreas interiores (1.3) • Áreas edificadas isoladas (2.1) • Áreas infraestruturadas exteriores (2.2) • Áreas de proteção aos cursos de água (2.3) • Áreas sobre as quais impendem restrições e

Etapa /passo	Fontes utilizadas
Foram agregados todos os elementos base para a não classificação do solo como urbano elaborados, num novo ficheiro vetorial denominado de “Conjunto de áreas a não classificar à partida como solo urbano” (nU), com os conteúdos divididos: • “Áreas edificadas isoladas e áreas infraestruturadas exteriores” (Ext/Iso), correspondentes ao conjunto das áreas edificadas isoladas e das áreas infraestruturadas exteriores; • “Áreas condicionadas” (C), correspondentes ao conjunto das áreas de proteção aos cursos de água e das Áreas sobre as quais impendem restrições e servidões de utilidade pública. Os ficheiros U e nU deram origem a um ficheiro síntese com a seguinte delimitação: • Como áreas a classificar à partida como solo urbano, as áreas U não sobrepostas com as áreas nU; • Como áreas a não classificar à partida como solo urbano, as áreas Ext/Iso; • Como áreas cuja classificação deve ser ponderada, as áreas U sobrepostas com as áreas condicionadas (C), às quais se adicionaram os vazios interiorizados de grande dimensão (V)” não sobrepostas das áreas nU. As restantes áreas nU.2 sem qualquer sobreposição com áreas U foram eliminadas.	servidões de utilidade pública (2.4)

Após análise aos resultados da aplicação desta metodologia, optou-se por complementar esta primeira etapa com mais duas cartas de análise, por se considerar que as Áreas Infraestruturadas (I) e as Áreas Edificadas e Comprometidas (EC) delimitadas anteriormente não refletem, espacialmente, o nível de infraestruturação e de consolidação urbana existente no concelho.

Assim, relativamente à análise das áreas infraestruturadas, e porque as Áreas infraestruturadas (I) delimitadas anteriormente introduzem a leitura errada, de que os restantes tramos viários não tem qualquer tipo de infraestrutura⁵, nesta carta complementar acrescentaram-se buffers a todos os tramos viários pavimentados⁶, o que permitiu uma leitura espacial mais aproximada do nível e extensão da infraestruturação urbana, nomeadamente das áreas infraestruturadas com ou sem saneamento e/ou abastecimento de água e com ou sem pluviais, iluminação pública e abastecimento elétrico (figura 1).

Relativamente à análise às áreas edificadas, nesta carta complementar foi acrescentado mais um buffer de 25m às áreas edificadas e comprometidas (EC) delimitadas anteriormente, o que permitiu obter uma leitura espacial mais aproximada da existência de, pelo menos, 3 níveis de consolidação/dispersão da ocupação no concelho (figura 2), nomeadamente as áreas já consolidadas, áreas em consolidação contínuas às consolidadas e áreas edificadas isoladas.

⁵ Por apenas se referirem aos tramos infraestruturados com saneamento e/ou abastecimento de água.

⁶ Tendo em conta que, de acordo com os serviços municipais, todos os tramos viários pavimentados estão servidos de redes de pluviais, de iluminação pública e de abastecimento elétrico.

Figura 1. Nível de infraestruturação urbana

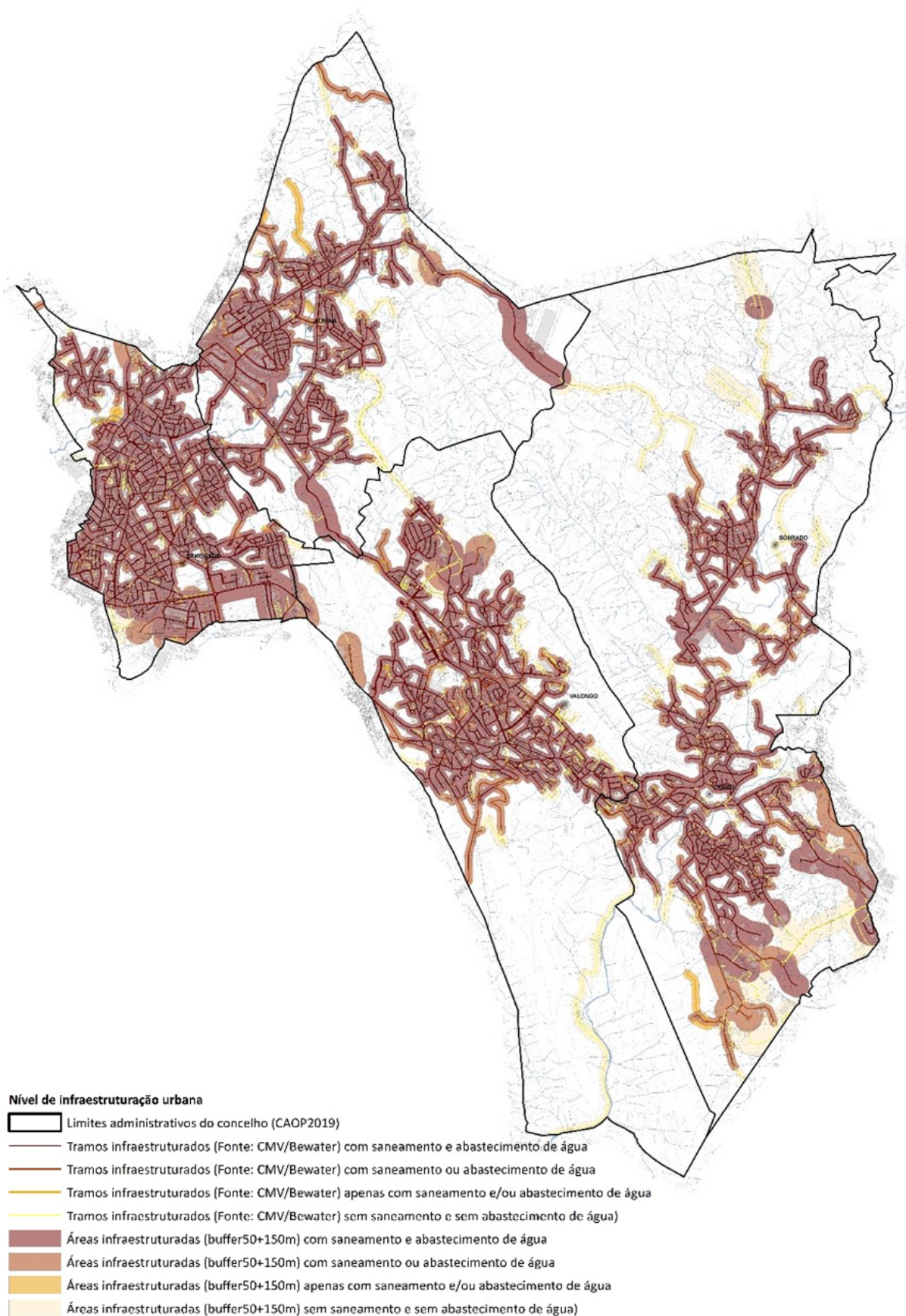
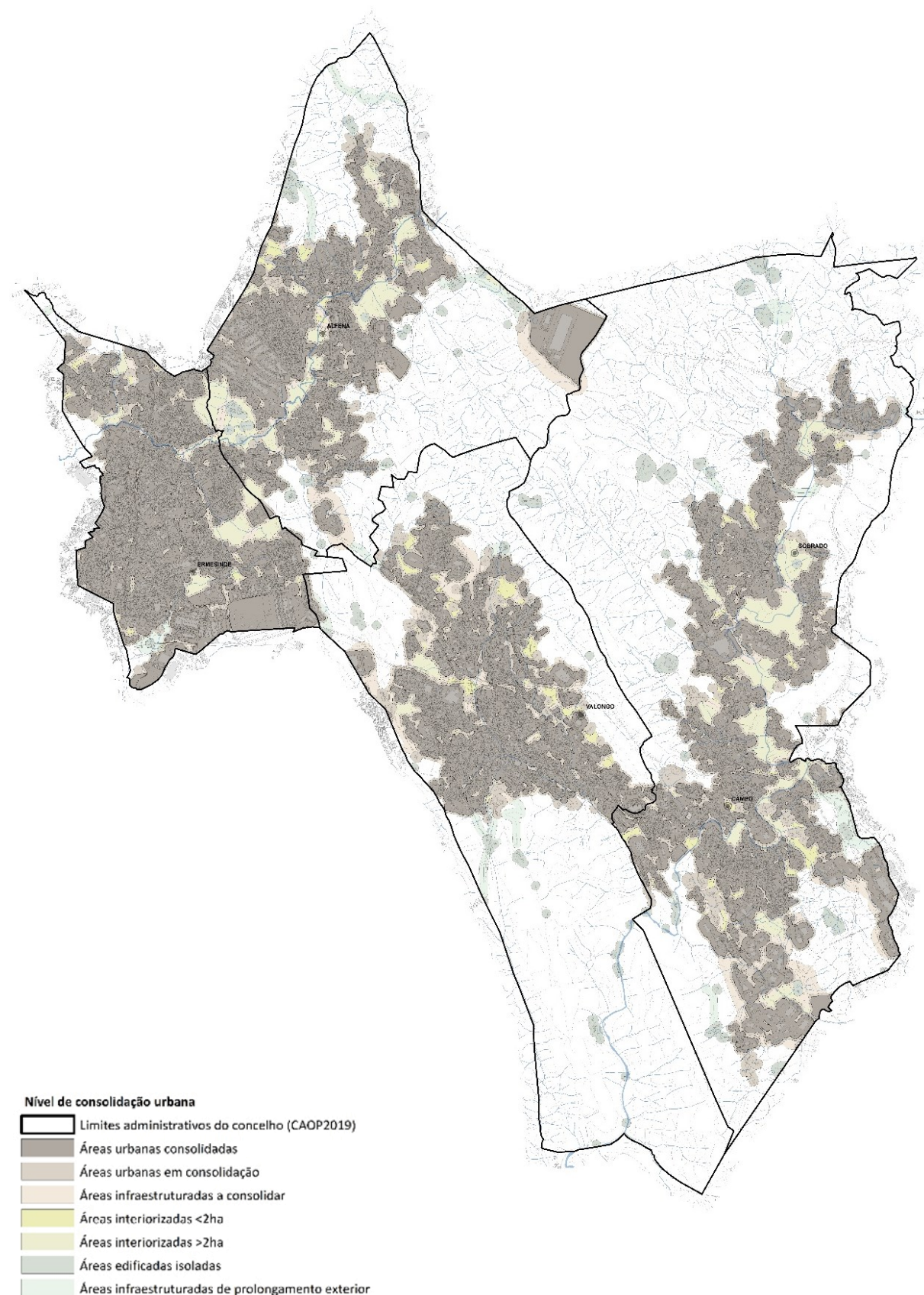


Figura 2. Nível de consolidação urbana



2.2. Proposta (Carta 2)

2.2.1. Classificação do solo

Definida a base espacial de referência, configurou-se a proposta de perímetros urbanos, considerando:

- Aferição da síntese da sobreposição dos elementos base (base espacial de referência) aos elementos físicos existentes e carácter zonal dos arruamentos;
- A adequação às unidades de paisagem;
- A eliminação de áreas sem edificação marginais, infraestruturadas ou compromissos urbanísticos, quando essa dimensão seja significativa ou não seja aconselhável admitir a ocupação marginal com edificações por razões de continuidade do solo rústico/áreas agrícolas;
- A eliminação das situações de incompatibilidade ambiental ou funcional;
- A inclusão de áreas a sujeitar a programação, de acordo com a estratégia de ordenamento municipal;

Consolidado o perímetro do solo urbano, procedeu-se ao ordenamento prévio, diferenciando o ordenamento funcional do operativo.

2.2.2. Ordenamento funcional

Em termos de ordenamento funcional, numa fase inicial da qualificação do solo, considerou-se que esta deveria limitar-se à diferenciação das categorias que já seriam possível identificar com rigor ou que são condicionantes da restante qualificação, designadamente:

- Em solo urbano, Espaços centrais⁷, Espaços de atividades económicas⁸, Espaços de uso especial e verdes urbanos⁹ e Espaços habitacionais e outros¹⁰;

⁷ Que correspondiam à data aos delimitados do PDMV em vigor, já que estes foram determinados em função das caracterização dos tecidos urbanos do concelho efetuado à data.

⁸ Delimitados à data com base nas zonas industriais e empresariais delimitadas no PDMV em vigor a manter e ampliar.

⁹ Que incluíam à data Áreas de equipamentos estruturantes, de área superior a 5 000m² ou afetos a serviços com impacto territorial como por exemplo, equipamentos de ensino, de saúde, de transporte (estações e apeadeiros), administrativos, proteção civil (esquadras e quartéis de bombeiros), etc., e Áreas verdes urbanas, também de área superior a 5 000m², que correspondem aos corredores e espaços verdes públicos ou de utilização coletiva urbanos.

¹⁰ Que correspondiam à data a toda a restante área em solo urbano.

- Em solo rústico, Espaços de Equipamentos e Infraestruturas¹¹, Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos¹² e Espaços de Ocupação Turística¹³.

Esta qualificação inicial evolui, entretanto, para as diferentes propostas de ordenamento submetidas a acompanhamento e a discussão pública, sintetizada na tabela seguinte.

Tabela 3 Síntese da Proposta de qualificação do solo

Categorias e subcategorias do solo (DR 15/2015)	Área (ha)	%
Áreas a classificar como solo rústico	4 558,31	60,68
Espaços Agrícolas	732,62	9,75
Aglomerado Rural	2,02	0,03
Espaços Florestais de Conservação	739,63	9,85
Espaços Florestais de Produção	2 192,60	29,19
Espaços Florestais de Recreio e Valorização da Paisagem	318,07	4,23
Espaços Naturais e Paisagísticos	376,11	5,01
Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos	22,64	0,30
Espaço Cultural das Serras do Porto	4,11	0,05
Espaços de Infraestruturas	170,51	2,27
Áreas a classificar como solo urbano	2 954,15	39,32
Espaços Centrais	1 398,19	18,61
Espaços habitacionais	892,06	11,87
Espaços Verdes de Enquadramento	587,99	7,83
Espaços de Atividades Económicas	75,91	1,01
Área do concelho	7512,46	100,00

2.2.3. Áreas programadas

Para a delimitação final das áreas do solo urbano a programar, promoveram-se os ajustes necessários da sobreposição dos elementos base aos elementos físicos existentes, como se demonstra no exemplo seguinte, mais propriamente:

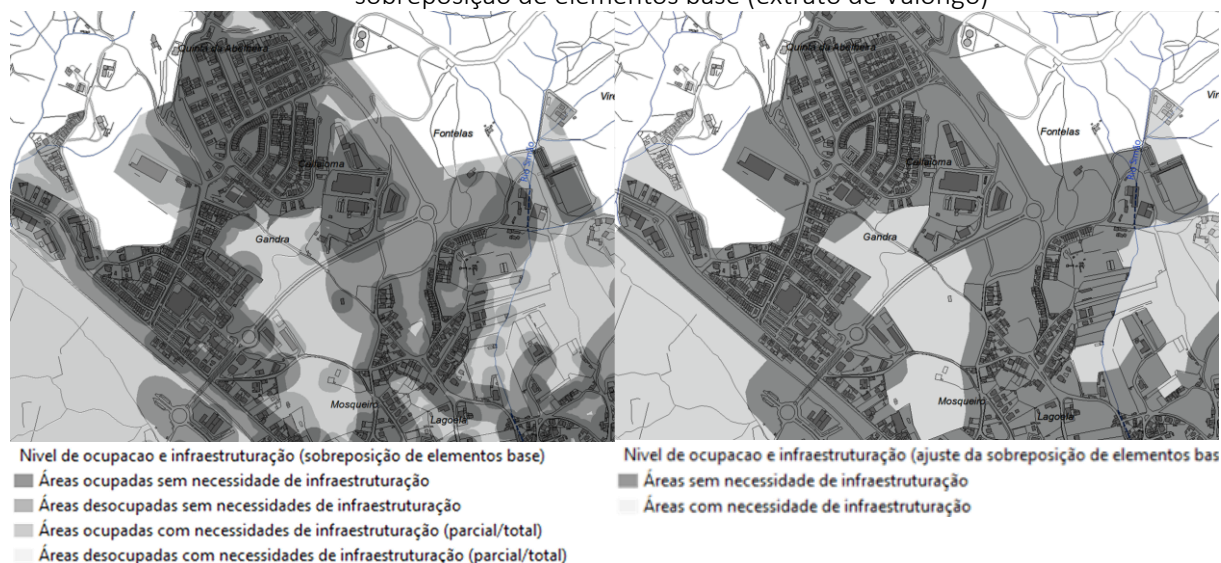
- Integraram-se como as áreas sem necessidade de infraestruturação, a totalidade das áreas afetas a prédios infraestruturados, sempre que esse limite foi possível aferir;
- Integração como áreas com necessidade de infraestruturação, as áreas nas traseiras de prédios infraestruturados, e como tal, sem acesso às vias infraestruturadas.

¹¹ Que incluíam à data áreas afetas a infraestruturas e equipamentos estruturantes, com impacto territorial como por exemplo, ETAR, Subestações elétricas, etc..

¹² Que incluíam à data as áreas afetas às pedreiras no concelho.

¹³ Que correspondiam à data a uma eventual categoria a associar à aldeia de Couce, integrada na Paisagem protegida regional “Parque das Serras do Porto”.

Figura 3. Exemplo de ajustes introduzidos ao nível de ocupação e infraestruturação decorrente da sobreposição de elementos base (extrato de Valongo)



Este ajuste permitiu identificar, desde logo, as áreas do solo urbano com necessidades de infraestruturação,¹⁴ bem como os “vazios urbanos”, total ou parcialmente infraestruturados, presentes no solo urbano proposto.

O enquadramento programático destes “vazios urbanos”, como áreas de execução sistemática, assentou na diferenciação de tratamento consoante a dimensão e localização os mesmos, designadamente:

- Os que pela dimensão não necessitam de programação (<2ha), são considerados como “vazios” EM CONSOLIDAÇÃO
- Os que pela dimensão necessitam de programação (>2ha) e que pela localização, interior e de fecho das malhas e tecidos urbanos existentes, se constituem como áreas estratégicas para a consolidação, qualificação e aumento da resiliência urbana e ambiental local, sendo considerados como “vazios” DE CONSOLIDAÇÃO;
- Os que pela dimensão necessitam de programação (>2ha) e que pela localização, periféricos à malhas e tecidos urbanos existentes, se constituem como áreas estratégicas para a implementação do modelo de desenvolvimento territorial macro, sendo considerados como “vazios” DE ESTRUTURAÇÃO.

¹⁴ Devendo mesmo ser a 1.ª prioridade de execução quando se tratar de áreas já edificadas.

Somente os vazios urbanos” DE CONSOLIDAÇÃO e DE ESTRUTURAÇÃO são considerados como áreas de execução sistemática. Nas áreas de execução sistemática incluem-se ainda as previstas no âmbito de planos de urbanização e de pormenor em vigor.

Complementarmente as áreas DE CONSOLIDAÇÃO e DE ESTRUTURAÇÃO mais estratégicas para a prossecução do modelo de desenvolvimento territorial foram integradas em SUOPG. A estratégia de ordenamento específica para as UOPG e SUOPG é demonstrada no Programa de Execução do Plano.

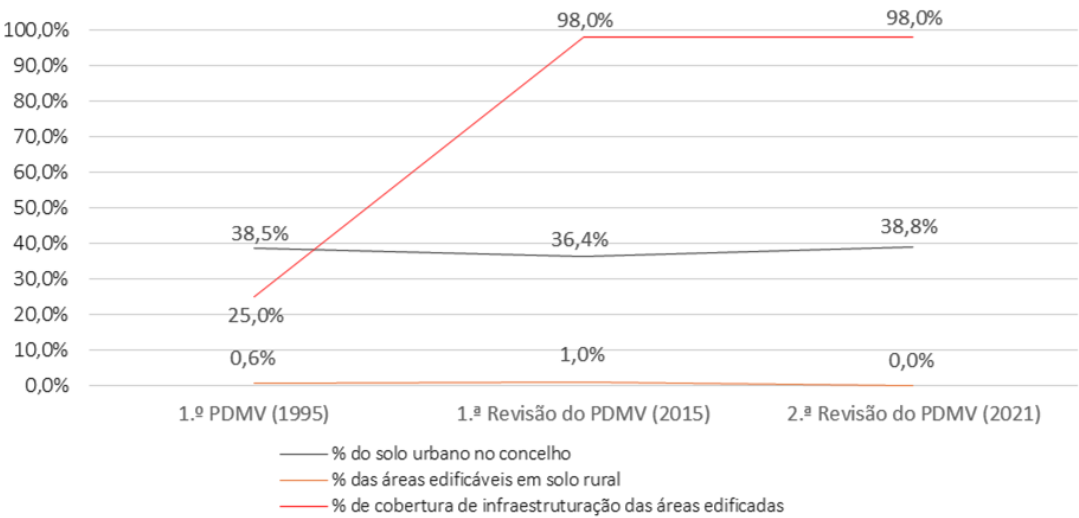
2.3. Balanço (Carta 3)

Da proposta de perímetros urbanos agora efetuada para a 2.ª revisão do PDMV, relativamente ao previsto nos PDM anteriores (PDM de Valongo de 1995 e a 1.ª revisão do PDM de 2015), destaca-se:

- Face aos novos conceitos de solo rústico e de solo urbano, a classificação proposta decorre do nível de ocupação e infraestruturação existente no território concelhio, não se constituindo assim como uma reavaliação ou reclassificação dos perímetros em vigor;
- Decorrente destes pressupostos, a generalidade das áreas classificadas como Aglomerados Rurais no PDM em vigor e como Espaços Agrícolas complementares no PDM de 1995, são agora classificadas como solo urbano, face à evolução da infraestruturação e edificação nestas áreas. Importa referir que, embora apresentassem já condições para serem classificadas como solo urbano no PDMV em vigor, pelo seu nível e características edificadas e de infraestruturação não o foram porque, à data, um dos critérios para a classificação do solo era o da sua redução significativa face ao previsto no PDM de 1995. Neste enquadramento, a sua qualificação como Aglomerados Rurais foi a solução encontrada para admitir alguma edificabilidade nestas áreas mantendo-as em solo rural.

Na tabela seguinte compara-se a evolução da relação entre de cobertura de infraestruturação das áreas edificadas no concelho, que se encontra delimitada na Planta da Situação Existente e a % de áreas edificadas no concelho em 2015 e 1995. Aqui é possível verificar que a proposta agora apresentada vem ao encontro da evolução muito positiva da relação entre % solo urbano (e rural, com maior edificabilidade em solo rural) no concelho e cobertura de infraestruturação.

Tabela 4 Evolução da relação entre % de solo urbano no concelho e % de cobertura de infraestruturação



3. ELEMENTOS ENVIADOS PARA VALIDAÇÃO

Os elementos enviados para validação são os constantes na tabela seguinte.

Tabela 5 Elementos enviados para validação

Conteúdos
Informação vetorial, em formato shapefile (ETRS89):
Limites administrativos:
Cont_AAD_CAOP2019_VALONGO.shp (Limites administrativos do concelho de Valongo, de acordo com a CAOP de 2019)
Carta base do plano:
- CB_Altimetria_curvas_nivel.shp - CB_Rede_hidrografica_line.shp - CB_Rede_hidrografica_polygon.shp - CB_Toponomia_cidades_vilas_sedes_freguesias.shp - CB_Toponomia_lugares.shp - CB_Construcoes_polyline.shp - CB_Construcoes_polygon.shp - CB_Rede_viaria.shp
Elementos base para a classificação do solo como urbano:
- Redes_saneamento_abastecimento_agua.shp (Redes de saneamento e abastecimento de água existentes, resultantes da transposição para os eixos viários da cara base do cadastro fornecido pela Bewater) - Areas_infraestruturadas_Buffers.shp (Áreas infraestruturadas resultantes da aplicação de buffers às redes existentes) - Implantacoes_sup_40m2_cbase.shp (Edifícios com área de implantação superior a 40m2, com distinção entre grandes unidades empresariais, correspondentes a edifícios industriais, de armazenagem ou de comércio a retalho/por grosso com maior necessidade de afetação de espaço, e Geral, correspondentes aos restantes edifícios)

RELATÓRIO- ANEXO VII CLASSIFICAÇÃO DO SOLO (Delimitação)

- Areas_edificadas_Buffers.shp
(Áreas afetas a edifícios, resultantes da aplicação de buffers aos edifícios com área de implantação superior a 40m2)
- Areas_equipamentos_espacos_verdes_e_urbanos.shp
(Áreas afetas a equipamentos, espaços urbanos e espaços verdes de utilização coletiva existentes)
- Compr_urb_polygon_Alv_Loteamento_em_atualizacao_DOT.shp
(Áreas afetas a alvarás de loteamento, fornecidos pelos serviços municipais, em atualização)
- Compr_urb_point_Alv_Constr_em_atualizacao_DOT.shp
(Localização de alvarás de construção, fornecidos pelos serviços municipais, em atualização)
- Compr_urb_point_PIP_em_atualizacao_DOT.shp
(Localização de Pedidos de Informação Prévia, fornecidos pelos serviços municipais, em atualização)
- Compr_urb_point_ProcAprovDefinitiva_em_atualizacao_DOT.shp
(Localização de Processo com aprovação definitiva, fornecidos pelos serviços municipais, em atualização)
- Compr_urb_point_ProjArqAprovados_em_atualizacao_DOT.shp
(Localização de Processos com projeto de arquitetura aprovados, fornecidos pelos serviços municipais, em atualização)
- Compr_urb_polygon_outros_em_atualizacao_DOT.shp
(Localização de alvarás de construção, fornecidos pelos serviços municipais, em atualização)
- Areas_interiorizadas.shp
(Áreas afetas a alvarás de loteamento, fornecidos pelos serviços municipais, em atualização)

Elementos base para a não classificação do solo como urbano:

- Areas_edificadas_isoladas.shp
(Áreas edificadas de pequena dimensão a mais de 100m de a;
- Areas_infraestruturadas_exteriores.shp
(Áreas edificadas de pequena dimensão isoladas)
- Areas_protecao_cursos_agua_buffers.shp
(Áreas de proteção aos cursos de água resultantes da aplicação de buffers aos cursos de água)
- REN_Bruta_em_curso.shp
(Zonas ameaçadas pelas cheias, Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo, Áreas de Instabilidade de Vertentes e Escarpas da REN bruta em elaboração agregadas)
- REN_Bruta_em_curso_ZAC_AEREHS_AIV_E.shp
(Zonas ameaçadas pelas cheias, Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo, Áreas de Instabilidade de Vertentes e Escarpas da REN bruta em elaboração desagregadas)
- RAN_Bruta_em_curso.shp
(Reserva Agrícola Nacional bruta em elaboração)
- PPR_Parque_Serras_do_Porto.shp
(Limite da Paisagem Protegida Regional "Parque das Serras do Porto")

Síntese (referência espacial para a proposta de perímetros urbano):

- Sintese.shp
(Síntese resultante da sobreposição da informação vetorial elaborada)

Proposta de perímetros urbanos:

- Proposta_perimetros_urbanos.shp
(Proposta de perímetros urbanos, com identificação dos perímetros)
- Proposta_qualificacao_funcional.shp
(Proposta de qualificação do solo urbano e do solo rústico prévia)
- Proposta_qualificacao_operativa_AProgramadas.shp
(Delimitação das áreas com necessidades e infraestruturação no solo urbano proposto)
- Proposta_qualificacao_operativa_AExecucaoSist.shp
(Delimitação das áreas de execução sistemática do solo urbano proposto)
- Proposta_qualificacao_operativa_SUOPG.shp
(Delimitação das SUOPG previstas nesta fase)

Balanco:

- Balanco_PDM2015.shp

RELATÓRIO- ANEXO VII CLASSIFICAÇÃO DO SOLO (Delimitação)

(delimitação do solo urbano e da categoria de Aglomerados rurais do PDM em vigor, 1.ª revisão)

- Balanco_PDM1995.shp
(delimitação do solo urbano e da categoria de Espaços Agrícolas complementares do 1.ºPDMV, de 1995)
- Balanco_Proposta2021_2015.shp
(Comparação entre perímetros urbanos propostos e em vigor)

Elementos escritos e desenhados:

Em formato editável:

- 2aRevPDMV_PerUrb_1EltoBaseN.mxd
- 2aRevPDMV_PerUrb_1EltoBaseS.mxd
- 2aRevPDMV_PerUrb_2PropN.mxd
- 2aRevPDMV_PerUrb_2PropS.mxd
- 2aRevPDMV_PerUrb_3BaIN.mxd
- 2aRevPDMV_PerUrb_3BaIS.mxd
- Quadros.xls

Em formato não editável:

- 2aRevPDMV_PerUrb_1EltoBaseN.pdf
- 2aRevPDMV_PerUrb_1EltoBaseS.pdf
- 2aRevPDMV_PerUrb_2PropN. pdf
- 2aRevPDMV_PerUrb_2PropS. pdf
- 2aRevPDMV_PerUrb_3BaIN. pdf
- 2aRevPDMV_PerUrb_3BaIS. pdf
- 2aRevPDMV_PerUrb_MD.pdf (a presente memória descritiva)