



Relatório 2.8

Dinâmica do Território 1994-2004

Relatório 2.8

Dinâmica do Território 1994-2004

ÍNDICE GERAL

Índice geral.....	3
índice das figuras	4
2.8 Dinâmica do território 1994 - 2004.....	5
2.8.1 Introdução.....	5
2.8.2 Objectivos do trabalho.....	6
2.8.3 Metodologia.....	7
2.8.4 Contextualização.....	8
2.8.4.1 A cidade antes do PDM.....	8
2.8.4.2 O PDM de 1994.....	8
2.8.5 Análise das dinâmicas 1994 - 2004	10
2.8.5.1 Evolução demográfica.....	10
2.8.5.2 Evolução das áreas plano	12
2.8.5.3 Grandes investimentos públicos e parcerias	20
2.8.5.3.1 Rede viária.....	20
2.8.5.3.2 Rede do metro	22
2.8.5.3.3 Requalificação da frente marítima e fluvial	23
2.8.5.3.4 Requalificação do espaço público	24
2.8.5.3.5 Parques empresariais.....	24
2.8.5.3.6 Equipamentos.....	25
2.8.5.3.7 Investimento social	25
2.8.5.4 Investimentos de iniciativa privada.....	26
2.8.5.4.1 Alvarás de Loteamentos – AL's.....	27
2.8.5.4.2 Processos de obras particulares – POP's.....	31
2.8.5.4.3 Empreendimentos com maior impacto no território.....	35
2.8.5.4.4 Fenómeno novo - as grandes unidades comerciais.....	36
2.8.5.4.5 Pedidos de informação prévia – PIP's.....	36
2.8.6 Conclusão.....	38
Fontes de informação e referências bibliográficas.....	40
Anexos.....	41
Cartogramas	42
Documentos.....	49

ÍNDICE DAS FIGURAS

Figura 1 População residente em 2001 e variação da população residente por freguesia entre 1991 e 2001.....	11
Figura 2 Proposta da linha do metro e interface terminal no Plano da VL3	22
Figura 3 A linha do metro na Avenida da República	22
Figuras 4 e 5 Loteamento em Arcozelo	29
Figuras 6, 7 e 8 Loteamento em Vilar de Andorinho	30
Figura 9 Loteamento na Barrosa	30
Figura 10 Solução proposta pelo PU da Barrosa	30
Figura 11 Número de licenças e número de fogos por freguesia.....	31
Figura 12 Número de licenças por ano.....	32
Figura 13 Evolução da área de construção	32
Figuras 14 e 15 Relação entre o número de licenças emitidas e o destino da obra.....	33
Figura 16 Distribuição anual do número de licenças com área bruta superior a 7500m2	35

2.8 DINÂMICA DO TERRITÓRIO 1994 - 2004

2.8.1 Introdução

Vila Nova de Gaia é um município em plena transformação. De território rural passou a território dormitório da macrocefalia que caracterizou (e ainda caracteriza) a cidade do Porto.

Passados 10 anos sobre a entrada em vigor do PDM do concelho, e enquadrado na revisão do mesmo documento, surge a oportunidade de avaliar a dinâmica do território neste intervalo de tempo.

É nosso propósito, a elaboração de um documento que identifique os fenómenos geradores de mudanças e caracterize a forma de crescimento do concelho, através da análise das dinâmicas geradas entre 1994 e 2004, nos 10 anos em vigor do PDM actual, com o objectivo de reduzir as disparidades entre diferentes níveis de desenvolvimento e ocupação do território.

Apresenta-se uma realidade nova, onde o planeamento e a programação do uso do solo se revela de crucial importância. A tarefa dos planeadores não será a de revolucionar os sistemas de planeamento, mas a de preservar a diversidade. Para tal, deverão ser apologistas das diferenças e das singularidades dos territórios e resistir à dominância de um sistema de valores sobre outro qualquer por pura militância intelectual pois, desse modo, anulam ou excluem à partida partes do todo. E o todo deverá ser olhado como um processo dinâmico que une ou equilibra forças contraditórias, com o objectivo de “produzir novas tipologias de lugar, criar uma nova urbanidade, por outras palavras, criar lugares que se enquadrem nas actividades, ambientes e relações sociais que neles ocorrem.”¹

¹ François Ascher, “Multimobility, multispeed cities”, lecture:09.05.2003, Rotterdam Architecture Biennial.

2.8.2 Objectivos do trabalho

Este trabalho consiste no levantamento e diagnóstico da situação actual do território do concelho, no período compreendido entre 1994 e 2004, intervalo de tempo correspondente à entrada em vigor e vigência do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia.

Pretende-se, com este relatório, que as análises elaboradas neste dossier, juntamente com as análises produzidas pelos restantes temas, produzam recomendações para a versão final do relatório do PDM, em revisão.

O documento presente aborda a temática da dinâmica do território, para a qual foram delineados vários objectivos: a identificação dos focos de crescimento e dos fenómenos geradores de maiores dinâmicas; a caracterização morfológica e funcional da dinâmica de crescimento nos casos mais relevantes; e a identificação das tendências de crescimento urbano com vista ao reforço ou sua correcção.

É nosso propósito contribuir para uma melhor compreensão das actuais dinâmicas urbanas, através da identificação, caracterização e avaliação de todas as transformações ocorridas e programadas durante esse período, públicas ou privadas, tendo como finalidade a construção de uma estratégia comum e a optimização dessas mesmas intervenções.

Pretendemos, também, encontrar meios para inverter a dispersão, a fragmentação, a falta de hierarquização e a desqualificação ambiental e paisagística que caracterizam actualmente Vila Nova de Gaia. Para tal, torna-se necessário “avaliar a coerência interna do PDM face à estratégia global do ordenamento do território municipal proposta aquando a sua realização” e “avaliar a coerência externa face às dinâmicas de transformação do território, às pressões demográficas e urbanísticas e às novas propostas ao nível das acessibilidades.”²

² Paulo Pinho, “Diagnóstico do PDM de Vila Nova de Gaia”, Junho 1999, p.1.

2.8.3 Metodologia

Enquadrado no processo de revisão do Plano Director Municipal, toma como campo de análise o concelho de Vila Nova de Gaia na sua totalidade, no intervalo temporal de 1994-2004, entrada em vigor do PDM actual, e durante a fase de reformulação do mesmo.

A metodologia adoptada consistiu, numa primeira fase, na observação indiferenciada do crescimento do concelho. Em seguida foram inventariadas todas as acções - planos, estudos urbanísticos, programas e projectos concretizados, programados e expectantes neste período (1994/2004) - permitindo avaliar os seus impactos no espaço urbano e consequentes dinâmicas, assim como identificar tendências de evolução emergentes na realidade concelhia. Numa fase posterior foram clarificados os princípios subjacentes às intervenções e à atribuição dos investimentos.

A análise foi baseada em elementos gráficos cedidos pelo departamento do SIG, da Gaiurb, EM, posteriormente trabalhados por nós, e em dados estatísticos fornecidos pelo INE e pelos vários departamentos ligados aos diversos tipos de investimento que se deram no concelho de Gaia durante o período em estudo.

Começámos por distinguir o edificado consoante tinha sido construído até 1994 ou em fase posterior. Esta diferenciação foi realizada através da sobreposição entre a cartografia à escala 1.2000, de 2000/2001, e a cartografia que serviu de base para o PDM de 94 – a cartografia do Litoral marítimo à escala 1.1000, de 1988/1989, e as imagens raster da Afurada de 1976, do Interior de 1981 e de Lever de 1980. De seguida, como a nossa base era de 2000/2001, tivemos que a actualizar através dos ortofotomapas de 2003.

2.8.4 Contextualização

2.8.4.1 A cidade antes do PDM

Retrato síntese³

Área total _ 170,8 km²

Número de freguesias _ 24

Área média das freguesias _ 7,1 km²

Densidade populacional _ 1537,5 hab/km²

População residente (91) _ 248 565 indivíduos (base INE, Censos 91)

Edifícios (91) _ 54 881

Alojamentos clássicos (91) _ 87 728

Famílias clássicas (91) _ 74 519

Nas últimas décadas a cidade de Vila Nova de Gaia passou de um núcleo fortemente dominante e consolidado, constituído pela freguesia de St.^a Marinha e Mafamude, rodeado de um território tendencialmente disperso segundo as principais vias de comunicação, com fracas sub-centralidades e com um povoamento de génese rural, para um território em que o núcleo central se alarga consideravelmente para as freguesias vizinhas, verificando-se contudo a continuidade do padrão dispersivo e linearizado do passado, em que dificilmente se distinguem centralidades alternativas.

2.8.4.2 O PDM de 1994

Num cenário em que:

- Dispersão geográfica
- Incerteza na estratégia metropolitana
- Escassa capacidade de investimento municipal
- Ausência de mecanismos legais para fazer cumprir os fins previstos no zonamento

Foram factores determinantes e fundamentais para a adopção de critérios de zonamento e regulamentação dos usos do solo. E em que o documento que definia as estratégias do plano, de Abril de 1992, apontava já para “a necessidade de potenciar o território para uma inevitável transformação na estrutura do emprego, a médio prazo, quer em termos de reconversão da base industrial existente, quer de expansão do sector de serviços.”⁴

Definiram-se como objectivos e estratégias do plano:

³ Paulo Pinho, “Diagnóstico do PDM de Vila Nova de Gaia”, Junho 1999, p.2.

⁴ Relatório do PDM de Vila Nova de Gaia, 1993, p.9.

(Destacamos apenas os que nos pareceram mais relevantes no desenvolvimento do concelho).

- Potenciar o crescimento urbano do Concelho no contexto de uma área metropolitana em estruturação;
- Diversificação funcional;
- Modernização da rede viária, com maior ênfase para os atravessamentos transversais com o pressuposto que os atravessamentos Norte/Sul estão a cargo do Estado;
- Rejeição da marginal contínua no litoral, favorecendo acessos perpendiculares dinamizadores de determinados sectores da costa;
- Implementação do Metro ligeiro de superfície nos eixos da Av. da República / Santo Ovídio e da Arrábida / Devesas;
- Criação de múltiplas áreas industriais;
- Indução de localização de concentrações terciárias nas proximidades das acessibilidades;
- Atração de equipamentos estruturantes nas faixas de novas centralidades ou seja, para os eixos Stª Marinha / Mafamude / Vilar de Paraíso, Arcozelo / Gulpilhares / Valadares / Madalena e Oliveira do Douro / Avintes / Olival / Crestuma;
- Grande margem de decisão para a gestão urbanística devido à diversidade cadastral e incerteza da procura e da oferta;
- Adopção das tendências de urbanização instaladas, embora reftreando a dispersão, dificultando a abertura de novas frentes de loteamento em áreas virgens, a favor da colmatação ou preenchimento de vazios;
- Distinção de dois grandes tipos de áreas: áreas urbanas e urbanizáveis e áreas não urbanas e de salvaguarda estrita.

Entre 1994 e 2004, após aprovação do PDM (ratificado em conselho de ministros em 10.03.1994 e publicado no Diário da República I, Série B, nº105 de 06.05.1994), a cidade reconheceu ao nível do seu território, um conjunto de transformações urbanísticas significativas.

2.8.5 Análise das dinâmicas 1994 - 2004

Os diagnósticos realizados ao longo destes 10 anos, apresentaram uma cidade com uma rede viária precária, em estado caótico, com sinais evidentes de degradação e com uma sobrecarga de percursos em certas zonas e a ausência de alternativas noutras; um sistema de transportes públicos arcaico e baseado em operadores privados; uma gestão demasiado flexível, dissociada das necessidades do concelho e uma rede de saneamento básico, de extensão reduzida e sem estações de tratamento que se reflectia na salubridade urbana, evidente na deficiente recolha de resíduos sólidos e urbanos.

Embora sem questionar os pressupostos implícitos, verificamos que “o PDM não foi capaz de induzir uma dinâmica de requalificação urbanística e ambiental, nem uma reorganização territorial que pusesse cobro à desqualificante tendência dispersiva suburbana e atomizada do crescimento, como seria legítimo esperar.”⁵ A dispersão geográfica que caracterizava o concelho continua a marcar a identidade do território (ver cartograma 1 em anexo).

As freguesias que se situam na coroa adjacente ao principal núcleo urbano são as que representam um padrão mais atractivo, enquanto que as áreas mais rurais junto às margens do Douro apresentam um padrão mais repulsivo. Esta diferenciação poderá estar relacionada com a falta de investimento ao nível da rede viária e dos equipamentos nas freguesias mais interiorizadas.

Como podemos verificar no cartograma 2 apresentado em anexo, as áreas de reserva ecológica e agrícola e as de transformação condicionada, por se concentrarem no interior junto às margens do rio Douro, influenciaram, juntamente com os factores referidos no parágrafo anterior, o desenvolvimento e o tipo de crescimento urbano destas áreas que se deu de uma forma menos dispersa, limitando-se apenas aos núcleos já existentes. No entanto, a menor dispersão que caracteriza estas áreas não é sinónimo de maior ordenamento do território.

O recente processo de desenvolvimento de Gaia veio demonstrar que pela incapacidade de pôr em marcha todos os planos (PU's e PP's), como figuras de plena eficácia necessários para as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG's), visto que os estudos de conjunto (estudos de alinhamentos e cérceas, de volumes e formas, etc.) não encontram, na actual legislação, enquadramento que permita a sua operacionalidade e ainda pela permissividade característica do regulamento do PDM aliada à grande flexibilidade concedida à gestão urbanística, em grande parte casuística e arbitrária, não se conseguiu implementar os objectivos delineados para as referidas UO's.

2.8.5.1 Evolução demográfica

Retrato síntese actual

Área total _ 170,8 km²

Número de freguesias _ 24

⁵ Paulo Pinho, “Diagnóstico do PDM de Vila Nova de Gaia”, Junho 1999, p.25.

Área média das freguesias _ 7,1 km²

Densidade populacional _ 1690,6 hab/km²

População residente (01) _ 288 749 indivíduos (Censos 2001)

Edifícios (01) _ 66 505

Alojamentos clássicos (01) _ aproximadamente 122 994,7

Segundo os Censos de 2001 elaborados pelo INE, Vila Nova de Gaia representa o concelho com maior peso demográfico da AMP, apresentando um valor aproximado de 23%, enquanto que o Porto detém apenas cerca de 21%.

Entre 1991 e 2001 o crescimento populacional foi de 16,2%, superior ao verificado na década anterior (9,8%). Em 2001 o número de habitantes era de 288749, mais 40184 habitantes do que na década anterior.

Como podemos verificar na figura 1, o maior crescimento populacional verificou-se no anel circundante ao centro histórico, concretamente nas freguesias de St.^a Marinha, Mafamude, Canidelo e Oliveira do Douro, zona que apresenta em simultâneo o maior número de habitantes.

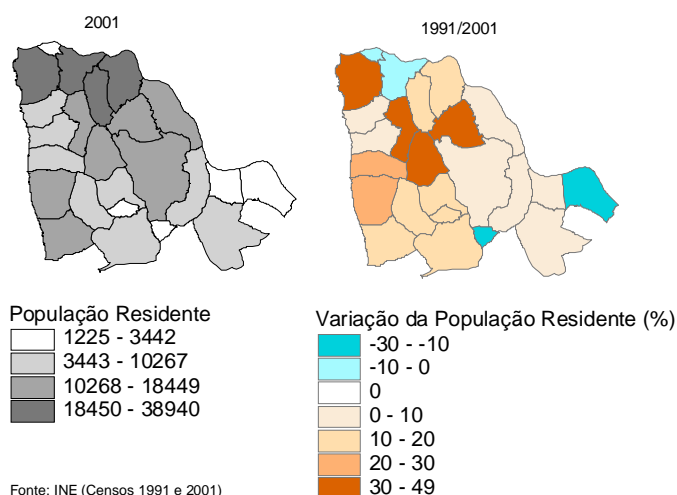


Figura 1 | População residente em 2001 e variação da população residente por freguesia entre 1991 e 2001

É de salientar o facto da freguesia de St.^a Marinha ter sofrido um decréscimo de população de aproximadamente 2,4%, por apresentar um tecido bastante consolidado e envelhecido, verificando-se, no entanto, um aumento de 11,1% no número de famílias residentes, consequência da pressão urbanística existente nesta freguesia, semelhante ao que se verificou nas áreas centrais da AMP.

As freguesias de Seixezelo e Lever apresentam o maior decréscimo populacional com valores de 18,2% e 10,7%, respectivamente.

Por outro lado, Canidelo, Vilar do Paraíso, Vilar de Andorinho e Canelas apresentam o maior crescimento populacional nos últimos dez anos, com crescimentos superiores a 30% em relação à população residente em 1991, evidenciando processos de expansão populacional a partir do centro

da cidade. Destas, Canelas e Vilar de Andorinho foram as que mais cresceram, com aumentos de população de 48,7% e 45,1%, respectivamente.

2.8.5.2 Evolução das áreas plano

As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG's) foram estabelecidas no PDM de 1993, ratificado em 1994, com o intuito de orientar a gestão municipal e a urbanística em particular, no sentido da sua viabilização. Apesar de não corresponderem a regimes jurídicos operacionais, as UOPG's tinham como objectivo servir de guia para a actuação dos serviços e, sobretudo, como informação prévia para os potenciais requerentes.

Os objectivos que se pretendiam atingir com a sua delimitação eram os seguintes:

- Definir conceitos de intervenção e estabelecer prioridades;
- Orientar os diferentes departamentos de gestão municipal relativamente às intervenções específicas em cada uma das áreas;
- Possibilitar a elaboração de estudos de conjunto (alinhamentos, estudo de volumes e formas de ocupação, soluções para as infraestruturas, condicionantes adicionais, etc.) que garantissem uma definição mais concreta dos objectivos a atingir e que fossem assumidos como referência por parte dos potenciais intervenientes.

Foram fixadas 22 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão no PDM.

Ao longo dos 10 anos em que o PDM esteve em vigor foram estabelecidas 58 áreas plano que incidem sobre os aglomerados urbanos de maior dinâmica populacional e económica. Destas, 33 são Planos de Urbanização (PU's) que abrangem 4 parques empresariais, 8 são Planos de Pormenor (PP's), dos quais 5 estão enquadrados no Programa Polis e 8 correspondem a áreas de estudo para campos de golfe. As restantes 9 áreas plano são Estudos Urbanísticos (EU's) cujo objectivo era o de estabelecer estratégias ajustadas à realidade evitando passar por processos de elaboração e aprovação demorados a que os PU's ou PP's estão sujeitos.

Destes planos, estão em vigor o "PU da zona envolvente à VL8" ratificado em 1997, o "PU da área do Parque da Cidade" ratificado em 1998 e o "PP da área envolvente ao cemitério de Vilar de Paraíso" ratificado em 2004.

Durante esta década foram também definidos dois Planos Especiais de Ordenamento (PEO's), dos quais apenas um se encontra em vigor, o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros em 1999, tendo sido deliberada uma alteração em 2004.

Relacionaremos agora as UOPG's estabelecidas no PDM em vigor e as áreas plano desenvolvidas numa fase posterior com o intuito de abrangerem as anteriores (ver cartograma 3 em anexo).

A_ Frente Urbana da Ribeira - Inclui a frente de rio ex-portuária, os quarteirões residenciais e as caves do Vinho do Porto da encosta adjacente.

Os objectivos consistiam em tentar resolver problemas socioeconómicos, melhorar a qualidade da oferta turística e de lazer e reabilitar a nível ambiental e patrimonial toda a área, mantendo as características morfológicas e arquitectónicas que a caracterizam.

Como forma de reabilitar toda esta área e aumentar a oferta turística e de lazer, a marginal foi requalificada desde a Afurada até à ponte D. Luís I levando à construção do empreendimento “Cais de Gaia”.

Ainda nesta estratégia de reabilitação surge o “PP da frente ribeirinha do Centro Histórico”, integrado no Programa Polis, que abrange apenas a faixa costeira ao rio numa área de 43ha, aproximadamente. Este plano foi a reunião de Câmara em 22.04.04 e a sua proposta encontra-se em reformulação.

B_ Eixo Urbano Devesas / Arrábida – Abrange a área envolvente à nova Avenida urbana VL8.

Os objectivos consistiam no abandono da via rápida VCI, entre a Arrábida e a Barrosa, através da introdução de uma rotunda nivelada. Previa-se ainda uma linha do Metro ligeiro de superfície nessa Avenida, ligando a Ponte da Arrábida (Boavista e o Pólo III da UP) à futura estação ferroviária das Devesas. Pretendia-se atrair para este local novos investimentos em habitação mas essencialmente em serviços, transformando-a numa zona privilegiada de qualidade urbana.

O “PU da zona envolvente à VL8”, com aproximadamente 220ha, pertence ao reduzido número de planos aprovados. Apesar do seu limite abranger uma área mais alargada relativamente à UOPG, o plano foi desenvolvido de acordo com os objectivos delineados e encontra-se em execução.

Não obstante a linha do metro ser um dos objectivos fixados na UOPG, o plano não a contempla, talvez pela indefinição ao nível da AMP, muito embora se considere estar subjacente nos princípios previstos no PU.

C_ Área Urbana Central da Barrosa – Engloba a área envolvente da VCI e a ligação às Devesas para onde se previa uma nova centralidade na cidade. Esta centralidade estaria associada à estrutura viária municipal envolvente (VL8 – ligação “Continente”, “Makro”, “Sr.ª do Pilar” e Av. Infante D. Henrique) e à localização dos hipermercados e grandes superfícies comerciais. Nesta, privilegiar-se-ia maior concentração de habitação, serviços e grandes superfícies comerciais, assim como, uma nova rede viária que articulasse a malha local com as infraestruturas viárias principais.

O “PU da Barrosa”, iniciado em 19.05.00, encontra-se em fase de estudo prévio. Abrange uma área aproximada de 111ha, que inclui a UOPG e os terrenos a sul da Av. dos Descobrimientos.

Na sua área de intervenção foram já executados o nó da Barrosa, o nó da Rasa e o troço da VCI até ao Jardim Soares dos Reis, verificando-se a implantação nas ilhargas destes acessos de algumas unidades comerciais. Foi executada também a Via Makro que permitiu a urbanização dos terrenos envolventes.

D_ Interface de Santo Ovídio – Abrange a área envolvente ao cruzamento da Av. da República com a EN222 e ainda da ligação desta com a VCI (VL10) e com o novo atravessamento do Douro à cota baixa (VL9).

Previa-se a localização do terminal do Metro ligeiro de superfície a sul da EN222 e nas traseiras da Av. da República, implicando o desvio do tráfego da avenida para as outras pontes. As intervenções urbanísticas deveriam caracterizar a zona de interface de uma identidade própria que melhorasse a intensificação urbana a que a Av. da República estava sujeita e que, ao mesmo tempo, marcasse a entrada para o eixo urbano / industrial da EN222 até Avintes.

O “PU das faixas adjacentes à EN 222”, iniciado em 15.06.01, encontra-se em fase de estudo prévio e aguarda resposta ao pedido de acompanhamento. A sua área de intervenção é de 84ha, aproximadamente, e abrange, para além do limite proposto pela UOPG, as faixas adjacentes à via a sul da ligação desta com a VL9.

O plano está a ser desenvolvido de acordo com os objectivos traçados na UOPG, embora a linha do metro tenha sofrido uma significativa alteração - o interface terminal previsto para o cruzamento entre a Avenida da República e a EN222 passou para a VL3.

E_ Zona Nascente de Expansão da Cidade - Abrange toda a área a nascente da Av. da República e a sul da VCI.

Pretendia-se desdobrar o conceito da “cidade canal” associado à Av. da República, através da criação de duas avenidas urbanas – VL10 e VL9, a primeira ligando à VCI e a segunda a um eventual novo atravessamento do rio à cota baixa. Esta área de expansão permitiria a convivência entre diversas funções, tais como habitação, comércio, serviços e equipamentos.

O “PU da área envolvente à VL9”, iniciado em 19.01.01 e sujeito a diversas alterações, encontra-se, neste momento, em fase de apreciação pelas entidades competentes. A sua área de intervenção é maior do que a delimitada pela UOPG, abrangendo aproximadamente 191ha.

Exceptuando a ligação à cota baixa, o plano cumpre os objectivos traçados pela UOPG, dotando a cidade de um remate dignos e ordenados a nascente.

F_ Parque do Areinho de Quebrantões - Área marginal ao rio Douro entre a ponte de S. João e a do Freixo. Como se encontra em área não urbana e em área de salvaguarda estrita, pretendia-se para esta zona um parque urbano de recreio com áreas de uso público ligadas a actividades fluviais e áreas de uso privado condicionado a programas de recreio e lazer.

O “PU do Areinho de Quebrantões / Oliveira do Douro”, iniciado em 23.06.04, encontra-se em fase inicial de elaboração. Abrange uma área semelhante à delimitada pela UOPG, com aproximadamente 79ha.

G_ Áreas de Estruturação Urbana de Oliveira do Douro, I e II - Corresponde a duas zonas de ocupação intensiva destinadas a potenciarem a construção da VL10, para as quais se previa um aumento da pressão urbanística face à construção da ponte do Freixo e VCI.

Pretendia-se qualificar estas duas zonas através duma intervenção que, articulada com o traçado, conferisse homogeneidade tipológica (habitação multifamiliar, comércio e serviços).

O “PU de Oliveira do Douro / área envolvente à VL10”, iniciado em 15.06.01, encontra-se em fase inicial de elaboração e abrange uma área superior à área delimitada pela UOPG, com aproximadamente 73ha.

H_ Núcleo Central dos Carvalhos - Compreende a área urbana mais antiga do centro dos Carvalhos na qual surgia a necessidade de construir uma variante à N1 (IC2) face à intensa degradação das suas condições ambientais e de funcionamento urbano causada pelo excesso de tráfego nesta. Previa-se também para esta zona a requalificação urbanística do espaço público.

O “PU da zona envolvente à Feira dos Carvalhos”, iniciado em 17.03.00, encontra-se em fase adiantada de elaboração enquanto aguarda parecer da CCDR-N. A sua área de intervenção é semelhante à delimitada pela UOPG e tem aproximadamente 33ha.

Foi delimitada uma Unidade de Execução dentro dos limites do Plano como resposta à necessidade de elaborar uma operação urbanística que integrasse diversas parcelas a cujos proprietários caberia a justa repartição de custos e benefícios. Esta Unidade envolve a feira dos Carvalhos e os Bombeiros Voluntários dos Carvalhos, para a qual se pretendia o redesenho da VCI dos Carvalhos, a requalificação do espaço da feira e da via que atravessa os diferentes cadastros.

I_ Zona de Expansão dos Carvalhos - Abrange toda a área de expansão limitada pelo núcleo central a nascente e o futuro IC2 a poente.

Pretendia-se que o crescimento urbano assentasse numa nova estrutura de ligações que articulasse as diversas vias estruturantes. Previa-se uma melhoria na qualidade deste centro urbano através da diversificação de actividades.

O “PU da área central dos Carvalhos”, iniciado em 30.07.98, abrange uma área maior do que a área delimitada pela UOPG com aproximadamente 228ha. Tem apenas deliberação de elaboração da Câmara e encontra-se suspenso, aguardando o traçado definitivo para o IC2, para além de outras opções estratégicas.

Pela análise da planta do edificado construído após 1993 é possível verificar que se construiu de forma dispersa e não planeada. Actualmente, procedem-se estudos para a localização do hospital nesta área, assim como a previsão do metro, pretendendo retomar uma nova centralidade para esta zona.

J_ Núcleo Central de Grijó - Abrange o centro tradicional da freguesia. Tinha como objectivo a qualificação do núcleo urbano face à importância da proximidade do Mosteiro e ao crescimento da oferta de terrenos próximos para a localização industrial, capaz de aumentar a procura habitacional.

O "PU da zona central de Grijó", iniciado em 19.01.01, aguarda resposta ao pedido de acompanhamento. Abrange, não só o núcleo central de Grijó, como também a zona que se desenvolve para sul deste, delimitando uma área aproximada de 297ha.

Como o plano se encontra em fase inicial de elaboração, apenas com estudo prévio, assistimos, mais uma vez, ao não cumprimento dos objectivos previstos para a UOPG. Apesar de pretenderem qualificar o núcleo urbano construiu-se, neste e nas restantes zonas da freguesia, de forma dispersa e descontextualizada.

L_ Zona de Expansão do Juncal / Espinho – Localiza-se no litoral marítimo a nascente da nova ligação viária a Espinho, entre a zona de recreio e equipamentos Granja / Espinho e a N109.

Prevvia-se uma zona de carácter habitacional articulada com a malha urbana a construir, admitindo-se ainda a localização de equipamentos adequados ao uso dominante. Para que tal se concretizasse tornava-se necessário controlar e disciplinar as construções clandestinas presentes no local.

O "PU da área de costa da freguesia de S. Félix da Marinha", iniciado em 19.01.01, encontra-se em fase avançada de elaboração e aguarda parecer da CCDR-N. Abrange, para além desta UOPG e outra fixada pelo POOC, a zona a norte da ribeira, delimitando uma área aproximada de 228ha.

Como o plano foi deliberado pela Câmara apenas em 2001, as construções posteriores a 1993 não seguem os objectivos previstos na UOPG. Contudo, foi feita a requalificação da frente de mar (projecto das Águas de Gaia) no âmbito das acções previstas no POOC.

M_ Frente Urbana Miramar / Granja – Abrange a faixa litoral urbana a poente da Linha do Caminho de Ferro entre Miramar (limite sul do golfe) e Granja.

Pretendia-se requalificar a frente de mar, a sua imagem urbana e a estrutura viária existente, admitindo a possibilidade de construir segundo a tipologia de construção dominante.

O "PU da frente urbana Aguda / Granja", iniciado em 18.02.00, encontra-se em fase adiantada de elaboração e aguarda parecer da CCDR-N. A sua área de intervenção é de aproximadamente 69ha, abrangendo a UOPG referida e outra fixada pelo POOC, ultrapassando o limite desta última.

Abrange uma zona bastante consolidada, condicionando, por isso, o número de construções novas. A frente de mar foi requalificada, mantendo a sua imagem urbana, no âmbito das acções previstas no POOC.

N_ Zona de Enxomil – Abrange o espaço não construído localizado no limite das freguesias de Gulpilhares e Arcozelo.

Pretendia-se preservar este espaço situado em áreas de salvaguarda estrita e não urbanizáveis mas envolvido por frentes de arruamentos ameaçados por actos clandestinos. Como tal, tornava-se necessário viabilizar construção nos arruamentos e colmatar os aglomerados existentes, assegurando a cêrcea baixa e as tipologias existentes que envolvem a Quinta de Enxomil.

O “PU da área central de Arcozelo”, iniciado em 10.10.95, encontra-se em fase adiantada de elaboração e aguarda parecer final da CCDR-N. A sua área de intervenção, com aproximadamente 252ha, é maior do que a prevista na UOPG, incluindo parte da VL5.

Pela análise da planta do edificado posterior a 1993 e confirmada na planta de zonamento do PU, o objectivo de preservação das áreas de RAN e de REN situadas no limite das freguesias foi cumprido.

O_ Frente Urbana Francelos / Miramar – Abrange uma área urbana litoral em consolidação, assente num esquema viário estabilizado (à excepção da definição em projecto do novo atravessamento desnivelado com o Caminho de Ferro e do atravessamento inferior da Avenida que liga à N109), para a qual se pretendia a requalificação da frente de mar através da inserção de equipamentos turísticos e de lazer e a resolução de problemas pontuais de remates de malha. Pretendia-se privilegiar as tipologias fragmentadas e de programas unifamiliares.

O “PU da frente urbana de Francelos / Miramar”, iniciado em 18.02.00, encontra-se em fase adiantada de elaboração e aguarda parecer da CCDR-N. Engloba a totalidade da área delimitada pela UOPG, abrangendo aproximadamente 104ha.

O plano referido pretende, para além dos objectivos definidos pela UOPG, preservar uma zona de lazer com equipamentos ao longo da ribeira.

Podemos verificar que foram cumpridas parte das intenções da UOPG. A via marginal e a alameda do Sr. da Pedra foram requalificadas no âmbito do POOC e as construções posteriores a 1993 vieram colmatar a malha existente.

P_ Núcleo Central de Valadares – Abrange a área urbana desenvolvida nas duas margens da N109 e no cruzamento desta com a N109-1.

Pretendia-se conferir coerência urbanística e uma identidade própria, através da qualificação do espaço público, assim como desenvolver programas de habitação e comércio.

O “PU do núcleo central de Valadares”, iniciado em 17.11.00, encontra-se em fase de elaboração. A sua área de intervenção é semelhante à delimitada pela UOPG e tem aproximadamente 112ha.

É possível verificar um aumento significativo do edifício multifamiliar nos últimos 10 anos, enquanto que o número de serviços e comércio se mantém.

Q_ Zona de Equipamentos de Valadares – Localizada a poente do Caminho de Ferro e próxima do núcleo central de Valadares numa área de carácter não urbanizável.

Pretendia-se com esta Unidade preservar a mata através da implantação de equipamentos desportivos e espaços envolventes complementares.

R_ Frente Urbana Madalena / Valadares – Abrange a faixa litoral urbana entre a Madalena e Valadares, estruturada por uma via pouco consolidada que deveria articular-se com a VL3. Pretendia-se intensificar os equipamentos de apoio à frente marítima, travando a intensificação urbana e promovendo a recuperação de clandestinos.

A UOPG da “zona de equipamentos de Valadares” (Q), a UOPG “frente urbana Madalena / Valadares” (R) e a UOPG da “zona da Bela em Gulpilhares” (V) foram transformadas no “PU Madalena / Valadares”.

Este plano foi iniciado em 18.02.00, encontra-se em fase avançada de elaboração e aguarda parecer da CCDR-N. A sua área de intervenção é de aproximadamente 137ha e abrange a totalidade da área delimitada pelas UOPG’s referidas e uma outra fixada pelo POOC.

Como os planos têm que passar por processos de elaboração e aprovação demorados, a Câmara propôs a criação do EU da “marginal da Madalena” que abrange uma área aproximada de 27ha. Através deste, avança-se directamente para a execução dos objectivos.

A frente marítima está a ser requalificada no âmbito do POOC através da marginal e dos percursos pedonais nas dunas. Prevê-se também para esta zona a inserção de edifícios de habitação associados a equipamentos que forneçam alguma coerência urbana à marginal. Embora a mata tenha sido preservada de construções novas, os equipamentos previstos na UOPG e no PU não foram, até ao momento, executados.

S_ Frente Urbana de Salgueiros – Abrange uma área do litoral marítimo localizada a norte do Parque de Campismo Municipal da Madalena e para o interior da praia de Salgueiros.

Pretendia-se uma requalificação da frente marítima através de intervenções de intensidade controlada e da recuperação de clandestinos.

O “PU do litoral de Salgueiros”, iniciado em 18.02.00, está a ser desenvolvido no exterior e aguarda parecer da CCDR-N. A sua área de intervenção é de aproximadamente 71ha e abrange esta UOPG, bem como uma UOPG fixada pelo POOC, ultrapassando os seus limites.

Também aqui foi desenvolvido um EU que propõe o recuo do canal da marginal e a requalificação da frente marítima através da criação de edifícios multifamiliares articulados com equipamentos e serviços. O canal proposto para a marginal encontra-se neste momento em execução.

T_ Frentes de Mar e Rio – As áreas de intervenção deste programa poderão coincidir com algumas das UOPG’s referidas anteriormente. Estas correspondem a intervenções localizadas e destinavam-se à valorização ambiental e apoio turístico das praias marítimas e fluviais.

As frentes de mar e rio foram alvo de vários estudos e intervenções, através dos Planos de Praia, do POOC e do Programa Polis.

U_ Zonas Industriais – Este programa é constituído por todas as zonas de concentração industrial, para as quais se admitia a necessidade de elaboração de PP's de ocupação e de regulamentos específicos.

Foram desenvolvidos quatro PU's que abrangem zonas de concentração industrial. Apenas dois estão em fase adiantada de elaboração e aguardam parecer da CCDR-N, o PU da “zona industrial de S. Félix da Marinha” e o PU da “área industrial de Brandariz”. O PU da “área industrial de Sandim” e o PU de “expansão da área industrial de Brandariz” estão em fase inicial de elaboração.

V_ Zona da Bela em Gulpilhares – Pretendia-se preservar um espaço não construído localizado no interior de quarteirões formados pela rede viária local e envolvido por construções clandestinas.

Como foi referido anteriormente, a propósito da UOPG da “zona de equipamentos de Valadares”, esta Unidade foi transformada no PU “Madalena / Valadares”.

X_ Parque Biológico – Pretendia-se aumentar a sua área de influência directa, encostando o parque ao IP1, diminuindo desta forma o impacte da via com a EN222. A recuperação paisagística do parque e zonas envolventes, incluindo a antiga lixeira municipal de Vilar de Andorinho, era considerado essencial.

Não foi elaborado nenhum plano que desse seguimento a esta UOPG.

Para além das 23 áreas plano aqui referidas, desenvolvidas com o objectivo de dar seguimento às UOPG's propostas no PDM de 1994, foram criadas mais 37, das quais apenas 22 necessitam de tramitação administrativa.

De entre as 43 áreas plano a sujeitar a tramitação administrativa (33 PU's, 8 PP's e 2 PEO's) apenas 4 foram ratificados e publicados em DR: “PU da zona envolvente à VL8”, “PU da área do Parque da Cidade”, “POOC Caminha / Espinho” e “PP da área envolvente ao cemitério de Vilar do Paraíso”.

Estima-se que apenas 7 áreas plano, em fase avançada de elaboração, seguirão a tramitação em paralelo com o PDM. As restantes terão o seu conteúdo técnico inserido no novo PDM.

Como é possível verificar, as UOPG's estabelecidas no PDM não conseguiram prever grande parte das transformações que se deram no território nos últimos 10 anos. Como tal, surgiu a necessidade de criar outras áreas plano que delimitassem as zonas não abrangidas por estas UOPG's e sobre as quais surgiram novas dinâmicas.

Apesar da morosidade da tramitação a que estão sujeitos os PU's e PP's iniciados e de ainda não possuírem eficácia legal, alguns deles serviram de base à gestão urbanística.

Nos casos onde já existia uma malha regular e estabilizada, o processo de desenvolvimento não criou grandes contrastes, optando pela colmatção de espaços vazios. Quando a regra era clara, a gestão do território assumia-a e colmatava-a.

No restante território, e apesar dos objectivos do PDM, a regra (ou a falta de regra) dominante foi continuada com uma ocupação dispersa e fragmentada. Nestes casos, a gestão urbanística não conseguiu controlar totalmente a diversidade e disparidade de critérios aplicados, formatando o território de modo aleatório e descontínuo, muito raramente com uma visão mais global e abrangente.

No entanto, verificamos que onde há maior planeamento a construção surge de forma mais disciplinada e coerente.

2.8.5.3 Grandes investimentos públicos e parcerias

No âmbito da análise das dinâmicas ocorridas entre 1994 e 2004, desenvolvemos uma pesquisa que incide sobre os investimentos promovidos pelo Município e outros agentes estatais ou por parcerias com o investimento privado que, de alguma forma, marcaram o território implicando alterações estruturais e criando dinâmicas próprias.

Seleccionámos, como tipo de investimento público a abordar, a rede viária, a rede do metro, a requalificação da frente marítima e fluvial, a requalificação do espaço público, os parques empresariais, os equipamentos e o investimento social.

A metodologia adoptada levou-nos a analisar de forma isolada os diversos tipos de investimento, mantendo sempre, no entanto, uma visão global do conjunto.

Como tal, foi criado um cartograma que representa graficamente a localização dos investimentos, assim como, uma tabela que estabelece uma relação temporal entre os mesmos (ver cartograma 4 e documento 1 apresentados em anexo).

2.8.5.3.1 Rede viária

Podemos verificar que ao longo destes dez anos se deu todo o tipo de investimento público, porém, foi ao nível das acessibilidades, nomeadamente nas grandes infraestruturas rodoviárias de âmbito urbano, regional e nacional, que este assumiu maior visibilidade.

Perante uma rede viária precária e insuficiente para suportar o constante aumento de tráfego, já que o território de Vila Nova de Gaia conforme é do conhecimento geral compreende corredores de grandes fluxos viários para o porto, o PDM em vigor estabeleceu uma estratégia de hierarquização viária baseada na complementaridade entre eixos nacionais de grande capacidade, distribuidores de fluxos no sentido Norte-Sul, e uma rede viária local que privilegia os atravessamentos transversais. Estas deveriam criar uma rede estruturante e articulada numa lógica de acessibilidade territorial, com maior expressão na parte norte e oeste do concelho, respectivamente o “centro” e o “litoral atlântico”, deixando antever uma intenção de rede reticulada à escala municipal.

Nos dez anos que se seguiram à entrada em vigor do PDM, deram-se grandes avanços na rede viária, nacional e municipal, dando continuidade aos pressupostos delineados, tendo como principais

intervenientes: o IEP, a Suldouro, a AG,EM, a Metro do Porto e a Câmara de Gaia (ver documento 2 em anexo).

Verificamos que as vias previstas para serem realizadas ao abrigo do protocolo entre a Câmara Municipal de Gaia e a JAE (actual IEP) estão parcialmente concretizadas – o IP1/Ponte do Freixo/IC23 (VCI), exceptuando o troço entre a Barrosa e a Av. da República; o nó de Gervide (VL10/VCI); o IC1 (variante EN109); a ER1-18; e um troço da VL3.

A ER1/18 foi concluída em finais de 2004 e vem cumprir os pressupostos do PDM de criação de ligações transversais no concelho, com nós de amarração às vias nacionais. Prevê-se uma dinâmica acentuada, principalmente junto aos acessos.

O IC24 tem o estudo prévio aprovado e o IC2 aguarda a avaliação de duas propostas para o seu traçado.

Relativamente às vias estruturantes municipais (VL's), apenas uma parte se encontra executada ou em fase de execução, como é o caso da VL8, da VL9 – Ponte do Infante, do nó da N1-15/Madalena N109 (VL3) e de alguns troços da VL7-3, da VL1-2 e da VL5 (Rua das Silvinhas/N109-2).

A VL8 foi criada no pressuposto do PDM de criação de uma nova centralidade apoiada no eixo Arrábida/Devesas, com extensão à zona dos hipermercados. Esta via reveste-se de extrema importância, na medida em que cumpre uma das grandes estratégias do PDM ao abandonar o projecto da auto-estrada para a V8 e ao introduzir uma rotunda nivelada como elemento dissuasor do carácter de atravessamento deste eixo.

A VL9, avenida paralela à avenida da república, pretende criar um remate urbano da cidade, a nascente. Revela-se um eixo fundamental na ligação ao Porto, através da Ponte do Infante, desembocando em pleno casco tradicional, na zona das Fontainhas.

Apesar de ainda não estar concluída, constitui matéria de interesse por parte do sector imobiliário, na medida em que surgiram diversos pedidos de acompanhamento de processos para construção nos terrenos adjacentes à via que foram objecto de protocolos estabelecidos com a autarquia no sentido de retirar as obrigações financeiras resultante da morosidade dos processos de expropriação.

Se relativamente às ligações viárias norte/sul de âmbito inter concelhio a cidade está servida de forma razoável, no que respeita à rede intermédia local (VL's) muita coisa está por fazer. Deve-se considerar prioritária a aposta neste sector, visto que o constante aumento de tráfego, superior ao aumento previsto para a capacidade da rede, vai produzir uma crescente desadequação das infraestruturas de transportes, com os inevitáveis congestionamentos e que são já um “cancro” que infelizmente se tem vindo a agudizar ao nível da rede local.

Contudo, estas grandes infraestruturas rodoviárias têm vindo a provocar profundas transformações nas dinâmicas urbanas do concelho e, embora sejam essenciais ao nível da articulação interna e interconcelhia, são visíveis os impactos negativos na escala local. Tornando-se necessário repensar a articulação entre as vias colectoras e os tecidos adjacentes, assim como o conceito das próprias VL's

que, quando não sujeitas a um estudo de integração, rompem invariavelmente com a malha urbana local.

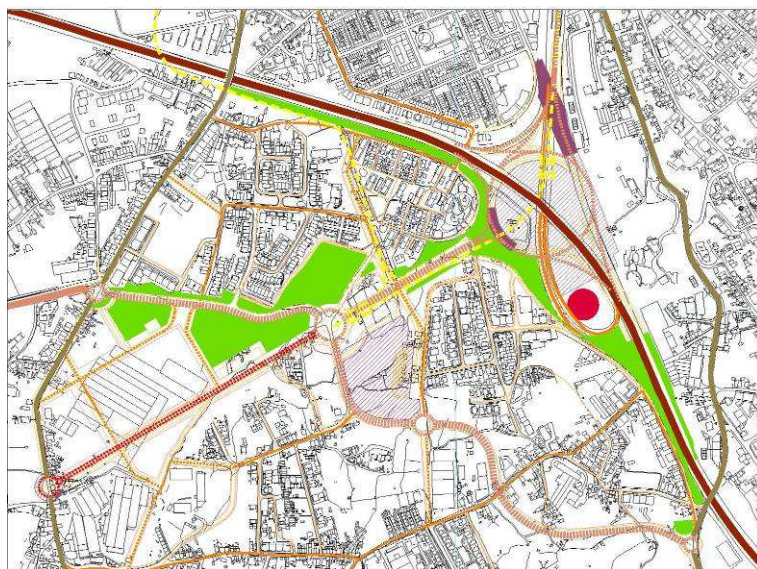
Nesta perspectiva considera-se fundamental o compromisso entre o desenho e funcionalidade, de certa forma visível nos Planos de Urbanização da “zona envolvente à VL8” e da “zona envolvente à VL9” pois são representativos de como uma acção planificada e programada no território tem reflexos positivos numa melhor integração das vias e numa maior disciplina do edificado.

Podendo-se verificar, através dos projectos e loteamentos aprovados ou em vias de aprovação nas suas envolventes próximas, que um planeamento eficaz, conseqüente e concertado, nomeadamente com os particulares, tem reflexos importantes na qualidade do espaço urbano e, por sua vez, na dinâmica do investimento privado.

2.8.5.3.2 Rede do metro

O sistema de transportes colectivos nunca foi uma prioridade em Vila Nova de Gaia, pelo que o aumento do transporte privado e a deficiente rede de transportes colectivos, excessiva nalgumas zonas, como é o caso da Av. da República, e reduzida noutras, contribuem para o agravamento dos problemas rodoviários existentes, para além de provocarem uma gradual perda da qualidade ambiental.

Em nosso entender, é imprescindível e cada vez mais premente, face à optimização da linha do Metro, promover uma articulação entre os diferentes modos de transportes numa lógica integradora. Nesta perspectiva consideramos fundamentais as ligações com o transporte ferroviário, que actualmente não está a ser devidamente rentabilizado no que respeita às deslocações intraconcelhias.



— Linha do metro



Figura 2 | Proposta da linha do metro e interface terminal no Plano da VL3

Figura 3 | A linha do metro na Avenida da República

A expansão do Metro será um desafio no futuro na medida em que pode contribuir para a criação de novas centralidades, como a que se prevê para a zona a sul da IC2, na área abrangida pelo PU da “área envolvente à VL3”, que incorpora a linha G do Metro (Boavista/Devesas/Laborim) e o interface terminal (figura 2). Poderá também potenciar a requalificação formal e funcional de eixos essenciais

para a estruturação da cidade, criando pontos de complementaridade com outros meios de transporte que podem impulsionar a fixação de serviços e actividades. Ou, se inserido nas áreas mais centrais, poderá contribuir para um processo de regeneração e revitalização dessas áreas, como é já visível na Av. da República, onde não é a isto alheio a localização do “El Corte Inglés” (figura 3).

A concretização de dois eixos de transporte de alta capacidade, num processo de rede supra municipal, foi programada para ser executada em duas fases, sendo já visível no terreno a primeira linha.

2.8.5.3.3 Requalificação da frente marítima e fluvial

Ao longo destes anos, especialmente nos últimos cinco, houve grande investimento na requalificação da frente marítima e fluvial, quer ao nível de gestão e melhoramento das redes infraestruturais de saneamento básico, quer ao nível da requalificação urbanística (ver cartograma 4 em anexo).

Torna-se imperativo focar a acção das Águas de Gaia, EM na requalificação das praias, pois foi a partir desta que se conseguiu atribuir, em 2004, a bandeira azul a todas as praias do concelho, assim como se concretizou o colector de esgotos na marginal fluvial, o tratamento das ribeiras, o passadiço pedonal e os apoios de praia ao longo de toda a orla marítima.

O POOC (Plano de ordenamento da orla costeira) e o POLIS (Programa de requalificação urbana e valorização ambiental das cidades) foram também duas figuras essenciais que contribuíram para a requalificação marítima e fluvial, onde a valorização ambiental é componente essencial.

Na orla costeira, através dos Planos e Estudos Urbanísticos criados para o efeito, os acessos perpendiculares mais significativos estão a ser dinamizados e requalificados, promovendo alguns sectores da orla e rejeitando assim a marginal contínua com os inevitáveis congestionamentos sempre desqualificantes do espaço urbano. No que se refere à edificabilidade, os resultados não foram tão positivos, na medida em que os precedentes construtivos e compromissos já existentes têm dificultado a estruturação pretendida, no entanto observamos que nestes últimos anos houve um esforço de mudança, num maior rigor e disciplina da construção.

Tendo subjacente a consolidação da paisagem urbana com uma forte dimensão naturalista muitas obras têm sido efectuadas neste âmbito, nomeadamente através da protecção do cordão dunar, da construção de apoios de praia e passadiços de acesso às mesmas, da construção de balneários, da renovação das vias marginais, do arranjo urbanístico de determinados espaços públicos e da contenção da construção, que no início da entrada em vigor do PDM teve um crescimento que se pautou pelo descontrole urbanístico, desordenado, caótico e com densidades desajustadas. Este processo de requalificação incluiu ainda a demolição de algumas construções clandestinas ou degradadas e com impactos negativos na paisagem urbana.

O desenvolvimento de estratégias de Educação Ambiental foi mais um factor essencial para a requalificação de toda a zona costeira. Este concretizou-se através da criação de equipamentos municipais de promoção da qualidade ambiental, tais como, o “Centro de Educação ambiental” em Miramar, a “Estação Litoral da Aguda” (ELA) e o “Projecto Dunas”. Com estas 3 iniciativas, juntamente com o Parque Biológico e as ribeiras reabilitadas, pretendia-se a formação de uma rede de percursos que caracterizassem as diversas vertentes ambientais deste território.

Na frente fluvial, o Plano Estratégico do Programa Polis propõe, como objectivos fundamentais, a reabilitação da relação da cidade com o rio, a requalificação do espaço colectivo como definidor de uma nova imagem da cidade, defendendo-se um “modelo de crescimento urbano que contrarie a tendência para a uniformização das soluções urbanas, salvaguardando o carácter específico de cada local” privilegiando-se, na requalificação urbana, a prioridade ao peão, a criação de alternativas de mobilidade, a valorização do espaço público e o reequilíbrio do perfil funcional.

As quatro intervenções previstas a coberto da figura de plano de pormenor a saber: PP de S. Paio/Canidelo, PP da Afurada, PP de Fraga e PP da Frente Ribeirinha do Centro Histórico, cumprem os pressupostos delineados e foram já aprovados em reunião de câmara em 22.04.04. Actualmente efectuaram-se pequenas obras, como seja o lavadouro público da Afurada e a requalificação de alguns espaços exteriores nas suas proximidades, esperando-se para os próximos anos um forte investimento público / privado nesta área, que contribua de forma significativa para a requalificação da qualidade de vida em Vila Nova de Gaia.

2.8.5.3.4 Requalificação do espaço público

A requalificação urbana, ao nível dos espaços públicos fora das áreas atrás referidas, tem vindo a verificar-se um pouco por todo o território, mas foi apenas em três casos que esta assumiu maior preponderância. São estes, as Pracetas General Torres e 25 de Abril e o arranjo urbanístico e paisagístico da Alameda do Senhor da Pedra (ver documento 3 e cartograma 4 em anexo). Muito embora tenha que reconhecer-se todo o esforço de requalificação efectuado em inúmeros arruamentos espalhados por todo o concelho, com especial incidência em toda a zona histórica.

Na maior parte dos casos, a requalificação urbana de elementos concretos está inserida num contexto de requalificação mais abrangente. Nos três exemplos referidos, a requalificação surge no contexto da requalificação promovida pela implementação do metro nos dois primeiros casos e na estratégia do município de reabilitação da marginal marítima no terceiro caso.

Apesar de se localizarem em diferentes pontos da cidade - os dois primeiros no centro da cidade e o terceiro no litoral marítimo – a dinâmica gerada por este investimento foi, nos três casos, consequência da reabilitação do contexto em que se inserem e não propriamente do objecto urbano em si, talvez por não estarem associados a nenhum outro tipo de investimento, tal como equipamentos ou serviços.

2.8.5.3.5 Parques empresariais

Não obstante ser uma opção estratégica do município, o investimento nos parques empresariais encontra-se ainda numa fase inicial de formalização dos instrumentos operacionais para a implementação das mesmas, estando os respectivos planos de urbanização que abrangem estas áreas a aguardar apreciação por parte das entidades competentes. Como tal, ao nível do território ainda não há reflexos deste processo, continuando-se a constatar a proliferação de instalações industriais e de armazenagem por todo o território, muitas das vezes em locais inconvenientes e sem qualquer infraestrutura compatível com as mesmas.

Apesar de terem sido desenvolvidos vários planos relativos a áreas de expansão industrial, apenas o Parque Empresarial da Feiteira, criado antes do PDM e desenvolvido ao longo destes anos, foi concretizado.

2.8.5.3.6 Equipamentos

No que se refere ao investimento público ou de parceria em equipamentos, não era nosso objectivo fazer uma listagem exaustiva de todos os equipamentos concretizados nos últimos dez anos, mas sim incidir apenas sobre aqueles que foram mais significativos no desenvolvimento e na dinâmica do concelho. Pretendíamos com isto perceber se os objectivos previstos no PDM de 1994, ao nível dos equipamentos, se cumpriram ou se, pelo contrário, não foram realizados e quais as suas consequências.

A intenção do PDM de atrair equipamentos estruturantes para as faixas de novas centralidades, ou seja para o centro da cidade, para o litoral marítimo e para o litoral fluvial Este, foi parcialmente cumprida. Podendo-se aqui destacar o eixo marginal-Douro delineado pelo Parque da Lavandeira, Parque Biológico, Centro de estágios de Olival, Etar de Crestuma e complexo de Lever das Águas de Douro e Paiva. Muito embora, o objectivo de trazer equipamentos de nível superior para o concelho não se tenha verificado, constatando-se ainda um forte desequilíbrio entre as duas margens.

Neste capítulo é ainda de salientar a aposta na qualidade ambiental do concelho, na medida em que a maior parte dos equipamentos são de carácter ambiental ou ligados à educação ambiental, tais como as ETAR's, a Estação litoral da Aguda – ELA, o Parque Biológico e o Centro de educação ambiental.

Com excepção do Parque Biológico todos os restantes equipamentos são relativamente recentes pelo que o pretendido processo de revitalização de algumas zonas mais próximas ainda não é visível.

No conjunto das intervenções efectuadas ao nível dos equipamentos, podemos afirmar que se deu maior investimento no litoral marítimo e fluvial Este, em detrimento do interior do concelho, reflexo do maior dinamismo existente nestas áreas.

Podemos também concluir que houve uma acção a vários níveis em equipamentos locais, que por serem muito pontualizados e sem uma política subjacente aos mesmos não conseguiram ser geradores de grandes dinâmicas (ver documento 3 e cartograma 4 em anexo). Talvez por isso e pela ausência de uma política de dinamização dos mesmos, alguns destes equipamentos terão permanecido suspensos, como é o caso do Parque da Lavandeira.

2.8.5.3.7 Investimento social

O investimento social no concelho foi concretizado ao nível dos loteamentos municipais e através de programas de realojamento, como o PER (Programa Especial de Realojamento). Este encontra-se disperso por todo o território, sendo que muitas das vezes é dotado de precárias acessibilidades (ver documento 4 e cartograma 4 em anexo).

O início da concretização do programa PER deu-se a partir de 1995 com a previsão de construção de 3600 fogos espalhados pelo concelho em unidades dispersas, preferencialmente com equipamentos associados (social, lazer e desporto).

No total foram já construídos cerca de 2321 fogos e foram reabilitados alguns bairros e urbanizações sociais, nomeadamente com a construção de alguns equipamentos, como é o caso das piscinas de Vila D'Este.

O edifício multifamiliar representa a tipologia adoptada em grande parte das construções executadas sob este programa, enquanto que os loteamentos com programas mistos surgem apenas em número diminuto.

No que se refere à integração urbanística dos edifícios promovidos pelo PER, verificamos que esta não se deu da melhor forma. A flexibilidade inerente ao Regulamento do PDM contribuiu, em termos práticos, para o reforço deste programa. No entanto esta atitude teve como consequência, ao nível do ordenamento do território, a existência de alguns conflitos urbanísticos entre os empreendimentos PER e a envolvente, à semelhança do que aconteceu com as intervenções de iniciativa privada.

Nesta perspectiva podemos afirmar que o município não aproveitou esta oportunidade para tentar criar um modelo alternativo, pragmático e concreto, alicerçado numa política de sustentabilidade que, de alguma forma, pudesse contribuir para um melhor ordenamento urbano e que influenciasse os agentes privados.

2.8.5.4 Investimentos de iniciativa privada

No período compreendido entre 1994 e 2004 foram vários os empreendimentos de iniciativa privada que marcaram o território a diferentes níveis e que funcionaram como motores de transformação do espaço urbano.

Qual a sua relação com os investimentos públicos concretizados e/ou programados e se a sua capacidade mobilizadora está de alguma forma ligada ao tipo de oferta que propõem e ao tipo de solução arquitectónica encontrada é um dos aspectos por nós equacionados.

No sentido de se concretizar o estudo em causa iniciámos um processo de recolha de informação a vários níveis e um levantamento, tanto quanto possível, exaustivo de todos os projectos construídos, aprovados ou expectantes sobre o território.

De acordo com o regime jurídico de urbanização e de edificação, concretamente o DL 445/91 de 20 de Novembro, alterado pelo DL 250/94, e o DL 448/91 de 29 de Novembro, revogados entretanto pelo DL 177/2001 de 4 de Junho, qualquer intervenção no território é previamente formalizada num pedido de licenciamento para:

- Alvarás de Loteamentos (AL's)
- Processos de Obras Particulares (POP's)

Ou num pedido de informação sobre a viabilidade de construção ou operação urbanística:

- Pedidos de Informação Prévia (PIP's)

Desta forma, consideramos estes documentos uma base de sustentação essencial para a avaliação pretendida.

Nesta pesquisa foram apenas abordadas as construções novas, excluindo todos os processos relativos a obras de ampliação, alteração, demolição e alterações de uso por se considerar que este tipo de intervenção assume menos visibilidade no contexto urbano, ao mesmo tempo que implicaria um tipo de análise diferenciada, a qual não nos propomos efectuar pelo tempo que exigiria mas, acima de tudo, por não a considerarmos fundamental face aos objectivos delineados para o presente estudo.

No que se refere aos processos de obras particulares (POP's), foi analisada toda a informação contida na base de dados de licenciamentos do INE, recorrente de elementos fornecidos pela GAIURB,EM referentes ao período compreendido entre 1994 e 2004 (observar tabelas anexas), evidenciando as intervenções com maior impacto no território, quer pela sua dimensão - área bruta de construção igual ou superior a 7500m², quer pela sua especificidade, nomeadamente ao nível funcional.

Relativamente aos pedidos de informação prévia (PIP's), embora representem unicamente intenções, já que consistem apenas em direitos temporários adquiridos por um ano (art. 17, cap. II do DL 177/01), consoante tenham sido aprovados ou não (e mesmo que o sejam poderão ser abandonados), a sua importância incide na forma como estes traduzem a dinâmica dos interesses privados e, acima de tudo, por serem expectantes sobre o território.

A inventariação de todos os projectos licenciados – POP's e AI's, juntamente com os PIP's, representam, em nosso entender, uma amostra significativa que permite compreender as dinâmicas privadas que se deram no período em estudo.

2.8.5.4.1 Alvarás de Loteamentos – AL's

Com base na informação cedida pelo departamento do SIG, da GAIURB,EM, verificou-se que entre 1994 e 2004 foram emitidos 243 alvarás, incluindo 2 municipais, sendo que 414ha foi a área total de terreno loteada, o que representa 2,52% da área do concelho (ver cartograma 5 em anexo).

Observamos que geograficamente os loteamentos se espalham por todo o território, com maior incidência nas freguesias mais a Norte e mais próximas do Porto: Canidelo, Mafamude, Oliveira do Douro e St.^a Marinha, exactamente onde se localiza a maior concentração de população. Nestas 4 freguesias foram registados 33% do total de alvarás emitidos para todo o concelho, sendo a percentagem da área loteada sempre superior a 5% relativamente à área da respectiva freguesia (ver documento 5 em anexo e gráfico da população residente por freguesia, entre 1991 e 2001, apresentado no capítulo da “Evolução demográfica”).

Canidelo e Pedroso foram as freguesias com mais alvarás emitidos, 33 e 31 respectivamente, embora neste último caso, por ser a maior freguesia do concelho, este valor corresponda apenas a 2,84% da sua área.

De acordo com o regime jurídico dos loteamentos urbanos DL 448/91 e respectiva portaria 1182/92 de 22 de Dezembro, actualmente substituída pela portaria nº 1136/2001, que estabelece parâmetros para o dimensionamento das parcelas de terreno destinadas para espaços verdes e para utilização colectiva, infraestruturas viárias e equipamentos, previa-se que em função da edificabilidade proposta haveria lugar a cedências de terreno que acautelassem níveis mínimos de desafogo e qualidade

ambiental e que salvaguardassem espaços mínimos para a criação de infraestruturas viárias e equipamentos indispensáveis ao quotidiano da vida urbana.

A esta medida, o art. 15 do regulamento do PDM estabelece que só serão exigidos espaços de equipamentos se as áreas resultantes da aplicação dessa legislação forem superiores a 2500m² e no caso de não ultrapassarem 15% da área total objecto dessa operação, criando-se para o efeito um regulamento próprio, autónomo do regulamento de taxas de urbanização, que estabelece uma compensação monetária para o não cumprimento dessas cedências.

Na realidade, entende-se esta postura pela inutilidade de se reservar parcelas de terreno com áreas mínimas que não permitam a sua utilização para os fins a que se destinam, ficando à *posteriori* abandonados e sem qualquer tipo de tratamento. Eventualmente por esta condição, ou porque ao nível da gestão não existia grande objectividade na apreciação deste tipo de intervenções (pelo menos nos primeiros anos da entrada em vigor da portaria) nem uma política de estruturação prévia do território que desse ênfase à dinamização e valorização do espaço público, ou ainda pela ausência de mecanismos que incrementassem uma ocupação programada do solo, verificamos que em grande parte dos loteamentos não houve lugar a cedências.

Dos 243 alvarás de loteamentos emitidos nesta última década, apenas em 38 houve lugar a cedências para equipamento e apenas em 78 houve lugar a cedências para espaços verdes de utilização colectiva.

Daí que, não seja estranho que a média dos espaços verdes *per capita*, em 2001, das cidades *Urban Audit* seja de 26,0m²/hab e Vila Nova de Gaia apresente apenas 3,3m²/hab. O mesmo sucede com os jardins em área urbana que no concelho surgem apenas em 1,1% enquanto que nas cidades *Urban Audit* apresentam uma média de 12,9%.

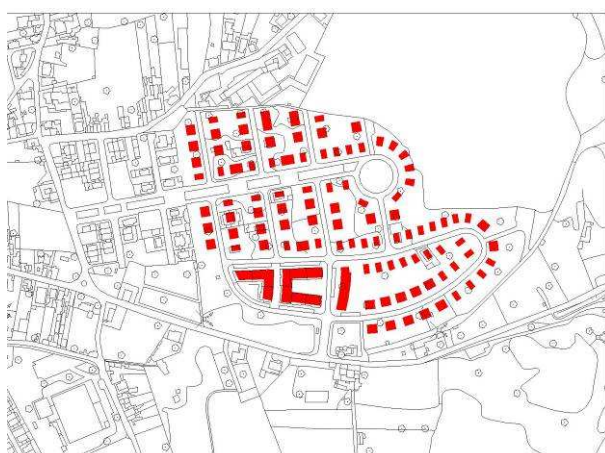
Ainda sobre as cedências obrigatórias e as possibilidades de excepção de acordo com o PDM, consideramos de todo fundamental existir, por parte da autarquia, uma política de estruturação do património municipal, particularmente no que respeita aos terrenos e respectivo uso dos solos, que actue em plena sintonia com a gestão urbanística e o planeamento. Desta forma, deveria ser criada uma base de dados articulada com o SIG, dando conhecimento efectivo do património existente, sua natureza, identificação, características, etc, que tivesse como finalidade uma melhor utilização dos recursos existentes e a criação de “reservas” direccionadas para diferentes níveis de utilização local e supra municipal.

Na tentativa de se proceder a uma análise e caracterização do espaço urbano implícito em cada loteamento, no que respeita a densidades, qualidade ambiental, relação com a envolvente e, num sentido mais amplo, com a cidade, deparámo-nos com a impossibilidade de obtenção de dados numéricos, como por exemplo as áreas brutas de construção, e de informação gráfica suficientes para se efectuar o tipo de análise pretendida. Assim, optámos por seleccionar apenas algumas intervenções que consideramos mais representativas e que, em nossa opinião, funcionam como indicadores do tipo de loteamento que se implantou no concelho.

Nos exemplos que seleccionámos, e que retratam bem a generalidade dos casos, as áreas cedidas continuam muitas vezes desocupadas, sem qualquer tratamento, isoladas e pouco integradas no contexto urbano, perdendo a sua total eficácia tendo em conta o objectivo para que foram criadas.

Em nossa opinião, a existência de uma estratégia que permitisse estruturar e dinamizar os espaços de uso público e que orientasse na selecção de espaços mais adequados seria, sem dúvida, um contributo positivo para a criação de um sistema equilibrado de espaços livres. Digamos, a compatibilização entre as acções de planeamento municipal e as iniciativas privadas é premente tendo em vista a optimização dos recursos inerentes às operações urbanísticas.

Na ausência de uma “rede estruturadora de espaços públicos e de indicadores morfotipológicos”, as intervenções surgem, na maior parte das vezes, individualizadas, com um desenho urbano mais ligado à configuração cadastral do que propriamente ao contexto urbano envolvente, estabelecendo com este apenas ligações de funcionalidade ao nível viário.

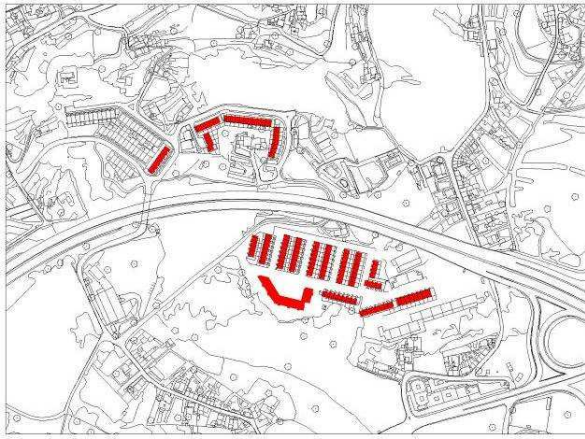


Figuras 4 e 5 | Loteamento em Arcozelo

Nas figuras 4 e 5 apresentamos um loteamento em Arcozelo onde é visível o abandono das áreas destinadas a equipamento e o total alheamento da estrutura proposta para a urbanização, com uma Alameda e uma Rotunda/Praça com dimensões verdadeiramente insólitas e descontextualizadas da envolvente. A agravar este autismo surge também a frequente monofuncionalidade deste tipo de operações urbanísticas que limita a vivência dos espaços colectivos, quando estes existem. De um modo geral, a tipologia adoptada é a de bloco isolado, uma vez que a maior parte dos loteamentos surge num contexto urbano pouco consolidado.

A esta situação de ruptura com a estrutura morfológica dos lugares não será alheia certamente a postura regulamentar do PDM que não estabelece uma obrigatoriedade de opção tipológica nem de índices de construção para as áreas não consolidadas de edificabilidade extensiva que marcam grande parte do território de Vila Nova de Gaia, deixando à gestão urbanística a sua avaliação e uma grande margem de decisão, que por sua vez se verifica incapaz de, isoladamente, implementar outro tipo de soluções.

Nas figuras 6, 7 e 8 podemos observar como as grandes infraestruturas rodoviárias provocam cortes na leitura do território, reduzindo e anulando pontos de contacto entre os tecidos urbanos e impondo restabelecimentos de vias precárias sem qualquer respeito pela identidade e características dos lugares.



Figuras 6, 7 e 8 | Loteamento em Vilar de Andorinho

Não basta pois, existir regulamentação que acautele níveis mínimos de desfogo e qualidade ambiental e espaços mínimos para as infraestruturas e equipamentos (portaria 1182/92 de 22 de Dezembro, actualmente substituída pela portaria 1136/01). É fundamental existir uma prévia estruturação urbanística que garanta a qualidade da intervenção e sua integração no contexto da envolvente e, numa escala mais alargada, com a cidade, assim como a criação de mecanismos que assegurem uma ocupação programada do solo. Cabendo ao município a articulação entre as diferentes zonas da cidade, nomeadamente ao nível da construção de infraestruturas necessárias e da valorização dos espaços livres.

Torna-se evidente que, quando existe uma acção de planeamento, este tipo de intervenção autista e “egocêntrica” pode ser corrigida.

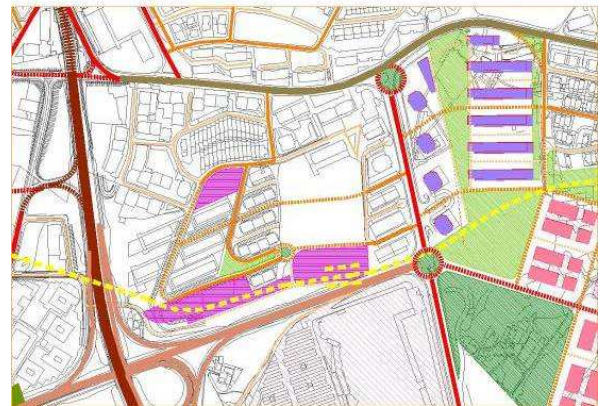
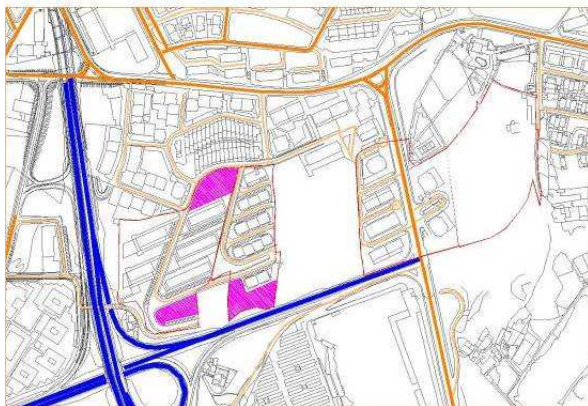


Figura 9 | Loteamento na Barrosa

Figura 10 | Solução proposta pelo PU da Barrosa

O exemplo ilustrado nas figuras 9 e 10 representa uma área inserida no PU da Barrosa na qual proliferam os *cul-de-sac*, espaços sobranceiros sem qualquer tipo de caracterização e espaços públicos praticamente inexistentes e precários, consequência de um somatório de acções dispersas, e para a qual uma acção de planeamento pode resolver a descontinuidade que caracteriza actualmente este tipo de pretensões, propondo a sua integração numa lógica de malha mais global, agregando áreas de equipamentos e reorganizando os espaços públicos numa óptica de plena apropriação e usufruição destes espaços pelo cidadão.

2.8.5.4.2 Processos de obras particulares – POP's

Podemos observar, através do cartograma 1 anexo, que o território de Vila Nova de Gaia sofreu profundas transformações ao nível do seu edificado entre 1994 e 2004.

Como já foi demonstrado, o concelho foi crescendo de acordo com as tendências anteriores, de uma forma dispersa ao longo das principais vias de comunicação, sem nenhuma centralidade alternativa, acentuando-se o fenómeno interioridade / menor dispersão em virtude da existência de um maior número de reservas ecológica e agrícola nestas zonas do concelho (ver cartograma 2 em anexo).

Em 2001 o número de habitantes era de 288749, ou seja mais 40184 habitantes do que na década anterior, o que corresponde a um crescimento de 16,2%.

Ao nível do parque habitacional existente, os resultados dos últimos dados do INE, referentes aos Censos 2001, mostram que este é relativamente recente. Apenas 18% dos edifícios existentes são anteriores a 1945 enquanto 53% foram construídos entre 1971 e 2001 sendo que, destes últimos, 32% são posteriores a 1991.

No que se refere ao número de alojamentos clássicos, verificamos que os mesmos dados revelam que, entre 1991 e 2001, houve um aumento de 40,2%, enquanto que na década anterior o aumento tinha sido de 35,6%.

Atendendo aos números atrás referidos, constatamos que se verificou uma forte dinâmica no investimento habitacional, com maior relevância nesta última década.

Tendo como base os elementos complementares fornecidos pelo SIG e a base de dados de licenciamentos cedida pelo INE, pretendeu-se caracterizar o tipo de licenciamento que marcou o território nesta última década, pela sua quantificação, distribuição e usos.

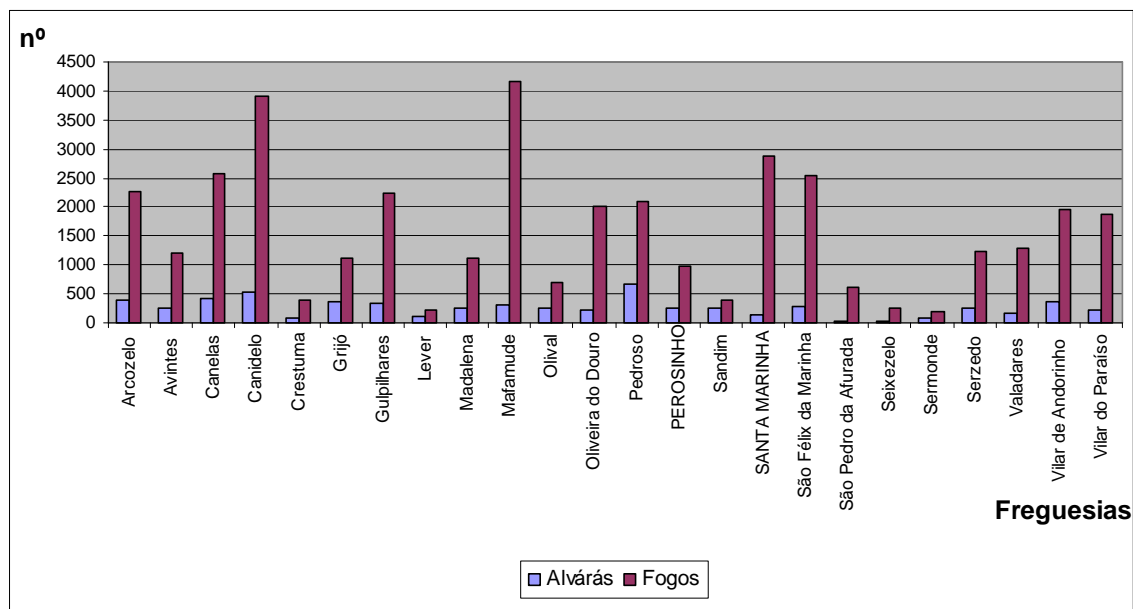


Figura 11 | Número de licenças e número de fogos por freguesia

Durante o período em estudo (1994/2004) foram emitidas 6305 licenças para construções novas que deram origem a 38249 fogos (correspondente a quase um fogo por cada habitante) distribuídos temporalmente e espacialmente de acordo com o quadro da figura 11.

Constatamos que o maior número de licenças se verificou em Pedroso (683), Canidelo (523), Canelas (426), Arcozelo (389) e Vilar de Andorinho (356). Enquanto que o maior número de fogos se registou em Mafamude (4177), Canidelo (3900), St.^a Marinha (2869), Canelas (2576) e S. Félix da Marinha (2555). (ver documentos 6 e 7 apresentados em anexo)

Verificamos, no entanto, que as freguesias de St.^a Marinha e S. Pedro de Afurada, que nos censos de 2001 registavam um decréscimo de população residente na ordem de 2,4% e 4,8%, respectivamente, apresentam agora um elevado número de fogos, o que reflecte grande pressão urbanística nestas freguesias. Podemos concluir também, se compararmos o número de fogos com o número de licenças emitidas, que nestas freguesias, bem como em Mafamude, os empreendimentos licenciados são de maior dimensão.

As freguesias mais interiores, como Seixezelo, Lever e Sermonde, são aquelas que revelam menos pressão urbanística, com menor registo de licenças emitidas e de fogos.

No que se refere à distribuição temporal das licenças, constatamos que 1995 apresenta o valor mais elevado (750), ao contrário de 2003 que emitiu o menor número de licenças (382).

É interessante observar, contudo, que um maior número de licenças não corresponde a uma maior área de construção, como podemos ver se compararmos o gráfico do número licenças emitidas por ano com o da evolução da área de construção (figuras 12 e 13).

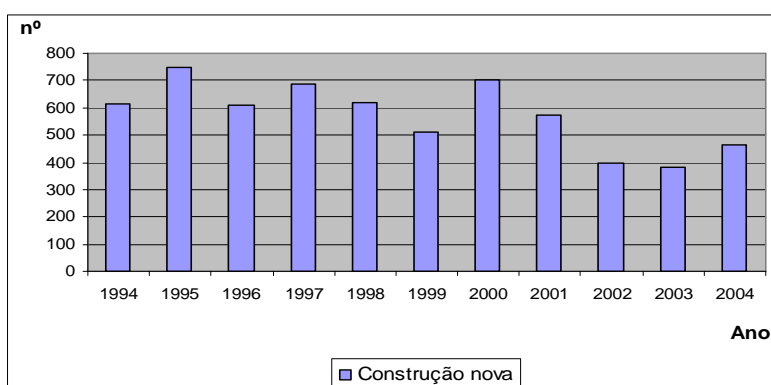


Figura 12 | Número de licenças por ano

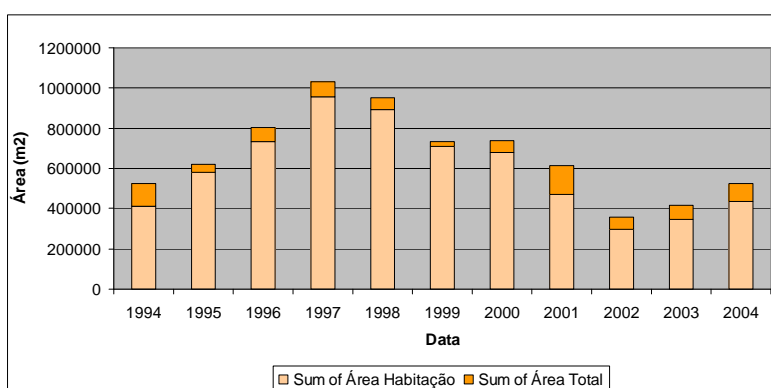


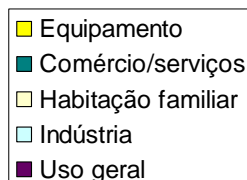
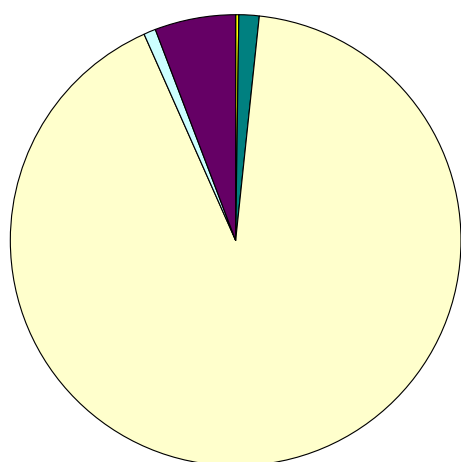
Figura 13 | Evolução da área de construção

No período em estudo, a área total de construção foi de 73238890m², distribuída ao longo dos dez anos de acordo com a figura 13. O ano de 1997 apresenta o maior volume de construção e 2002 um grande decréscimo na área construída. Podemos observar como percentualmente o investimento em outras áreas, que não a habitacional, vai sendo um pouco mais significativa nos últimos 4 anos, com especial relevância no ano de 2001.

Se distribuímos o número de alvarás pelo destino da obra, segundo as especificações definidas pelo INE, explícitas no documento “Glossário – SIOU (Sistema de Informação das Operações Urbanísticas)”, verificamos que existe uma grande percentagem destinada a habitação e um défice nas destinadas a equipamento.

Destino da Obra	Total	%
Actividades desportivas de pequena dimensão	1	0,02%
Actividades recreativas e culturais	4	0,06%
Agricultura	2	0,03%
Comércio tradicional	6	0,10%
Comunicações	1	0,02%
Convivências	4	0,06%
Culto e inumação	6	0,10%
Ensino e pesquisa científica	6	0,10%
Escritórios	45	0,71%
Estabelecimento de restauração e de bebidas	3	0,05%
Estabelecimento hoteleiro e de turismo no espaço rural	8	0,13%
Habitação familiar	5787	91,78%
Indústria extractiva	1	0,02%
Indústria transformadora	50	0,79%
Parques de estacionamento e interfaces	1	0,02%
Serviços médicos	6	0,10%
Transportes	5	0,08%
Unidades comerciais de dimensão relevante	3	0,05%
Uso geral	366	5,80%
Total	6305	100,00%

Se agruparmos em cinco grandes usos, temos:



Equipamento – 0,34%

Comércio e serviços – 1,01%

Habitação familiar – 91,78%

Indústria – 0,81%

Uso geral – 5,83%

Figuras 14 e 15 | Relação entre o número de licenças emitidas e o destino da obra

As 6305 licenças foram ainda divididas segundo o tipo de edifício da seguinte forma:

	Nº de licenças	Nº de fogos
Edifícios para apartamentos	1635 -----	33591
Edifícios de habitação em convivência	4 -----	0
Edifícios principalmente não residenciais	502 -----	91
Moradias	4164 -----	4565
Total	6305 -----	38249

Ou seja, os 91,78% destinados a habitação familiar representam 5799 licenças, das quais 72% são moradias e 28% edifícios de apartamentos, embora estes últimos representem 88% do total dos fogos licenciados.

A freguesia onde se registou o maior número de licenças para edifícios de apartamentos (180) e o maior número de fogos (4038) foi Mafamude, enquanto que Sandim é a única freguesia onde o número de moradias licenciadas (220) é superior ao número de fogos licenciados nos edifícios de apartamentos (175) (ver documento 8 em anexo).

O ano de 2004 foi o que registou maior número de fogos na tipologia de moradia (740), com uma diferença significativa dos restantes anos (consultar documento 9 em anexo). No entanto, o número de alvarás registado é menos de metade que o anterior, provavelmente por muitas destas moradias serem bifamiliares ou moradias com cave comum, situação que consideramos excepcional por não suceder nos outros anos, o que poderá eventualmente ser um erro na fonte.

Nos anos de 1997, 1998 e 1999 licenciaram-se menos fogos na tipologia de moradia do que em blocos de habitação colectiva, 6%, 7% e 8%, respectivamente. Excluindo a excepção referida em 2004, foi nos anos de 1994 com 22% e 2002 com 21% que se desenvolveu mais a tipologia unifamiliar.

O maior número de fogos por licenças deu-se nos anos de 1999 e 2004, numa média de 24 e 26 fogos por alvará, respectivamente (ver documento 9 em anexo), muito embora 2004 seja o ano em que menos fogos foram licenciados nesta tipologia. Por outro lado, 1994 foi o ano em que os empreendimentos multifamiliares tiveram uma dimensão mais pequena, com uma média de 13 fogos por edifício.

É nas freguesias de Mafamude, Canidelo, St.^a Marinha e S. Félix que a média do número de fogos por licença é mais elevada. Enquanto que Sandim, Sermonde, Crestuma e Lever apresentam, por outro lado, a maior percentagem de licenças para moradias relativamente às licenças para edifícios de apartamentos.

De acordo com as tabelas anexas, as indústrias e edifícios de uso geral (de acordo com as especificações do SIOU compreende armazéns e pavilhões) representam cerca de 6,64% do total das licenças emitidas.

Verificamos que as indústrias e armazéns se localizam, com maior relevância, nos eixos viários mais antigos - EN1, EN1-15 e EN222, com especial incidência nas freguesias de Canelas, Serzedo, Grijó e

Avintes (ver cartogramas 6 e 7 que caracterizam o edificado e documentos 10 e 11 relativos ao destino da obra, apresentados em anexo).

Considerando a importância no concelho do sector da actividade secundária, onde até à década de 90 a população concelha neste sector era maioritária (relatório do anterior PDM), e a constatação da diminuição de residentes empregados neste sector resultante de fenómenos de desindustrialização e reestruturação industrial em toda a AMP, torna-se premente uma política dinamizadora que dê oportunidades efectivas para a sua modernização, o que terá, em nosso entender, que passar pelo planeamento dessas zonas, compreendendo as suas dinâmicas e a dos investidores.

Apesar de representar já uma prioridade no anterior PDM, que delimitou um conjunto de UOPG's (ver cartograma 3 sobre a "evolução dos planos" apresentado em anexo), só muito recentemente se elaboraram os referidos planos, que estão ainda a passar pelo processo moroso de apreciação pelas entidades competentes. Constatamos, no entanto, que Canelas, como freguesia com mais licenciamentos ao nível deste sector, não aparece contemplado com nenhum estudo ou plano.

2.8.5.4.3 Empreendimentos com maior impacto no território

Como referimos anteriormente, entendemos por empreendimentos com maior impacto no território todo aquele que apresenta uma área bruta de construção igual ou superior a 7500m², bem como aquele que pela sua especificidade, nomeadamente ao nível de um uso especial, assume maior relevância no contexto urbano.

Ao longo desta década foram registados 174 empreendimentos deste tipo que correspondem a 2,75% do total dos alvarás emitidos e a 29,7% do total de fogos (11397) (ver documento 12 apresentado em anexo).

Os anos em que se promoveram maiores empreendimentos privados foram entre 1996 e 1999, época a que corresponde um maior crescimento económico.

Ano de alvará	Nº de construções novas
1994	6
1995	17
1996	22
1997	26
1998	29
1999	24
2000	17
2001	11
2002	8
2003	4
2004	10
Total	174

Figura 16 | Distribuição anual do número de licenças com área bruta superior a 7500m²

Porém, se analisarmos a qualidade do espaço urbano inerente a estas construções, como por exemplo o complexo do "Hotel Melia", o do "Gaia shopping e dos diversos complexos de habitação

multifamiliar em condomínio fechado espalhados por todo o território, com particular incidência em S. Félix da Marinha, o espaço público é sempre deficitário, o que se pode concluir que neste período não se soube tirar partido destas fortes dinâmicas e que podiam ter beneficiado, em muito, o território.

Estes localizam-se maioritariamente nas freguesias de Mafamude (24), Canidelo (21), St.^a Marinha (18) e S. Félix da Marinha (17). Com excepção desta última freguesia, todas as restantes se situam no núcleo mais central da cidade, nas freguesias a Norte e mais próximas do Porto. O facto de S. Félix da Marinha apresentar um valor elevado de grandes empreendimentos pode estar relacionado com a sua proximidade à cidade de Espinho.

Se observarmos os cartogramas 4 e 5 apresentados em anexo constatamos que onde houve maior investimento público, particularmente ao nível da infraestruturização viária e integrada numa rede de escala supra municipal, é onde se localizam preferencialmente os grandes empreendimentos (ver documentos 13 e 14 em anexo).

2.8.5.4.4 Fenómeno novo - as grandes unidades comerciais

É na década de 90 que começam a aparecer as primeiras grandes superfícies comerciais que se vão implantar nas ilhargas da auto-estrada, junto aos nós de ligação, e que mantêm uma ligação umbilical com as infraestruturas de acesso. Estes novos processos de concentração comercial em “cachos” promoveram alterações significativas a diferentes níveis no território e foram geradoras de grandes dinâmicas nas áreas envolventes.

No concelho de Vila Nova de Gaia são inúmeros os empreendimentos desta natureza com especial incidência nas freguesias de Mafamude e St.^a Marinha, tais como o “Arrábida shopping” + hospital privado, o “Carrefour”, o “Continente” e o “Gaia shopping”, o “Makro”, etc.

Mais recentemente, e subjacente ao mesmo princípio de proximidade a boas acessibilidades, surgiu o “El Corte Inglés” em pleno centro da cidade, face à implementação do Metro na Av. da República (ver cartograma 5 em anexo).

No entanto, a dinâmica produzida por este tipo de empreendimentos produziu uma crescente desadequação das infraestruturas existentes, como os conhecidos constrangimentos ao nível viário e rompeu com as morfologias locais, nomeadamente a nível de escala. Estas rupturas devem ser ponderadas e avaliadas, visto que a solução arquitectónica que lhes está associada, o tipo de oferta que integram e a sua localização são factores fundamentais e decisivos para a sua compatibilidade e para se poder reverter para a cidade as dinâmicas que lhes estão associadas.

2.8.5.4.5 Pedidos de informação prévia – PIP's

Como se verifica no cartograma 5 apresentado em anexo, os PIP's proliferam de forma dispersa por todo o território, embora haja maior concentração nos locais onde se concretizaram as novas infraestruturas rodoviárias e nas zonas onde existiu maior investimento público na estruturação e requalificação de determinadas áreas.

Desta forma, verifica-se que as frentes marítima e fluvial, onde é visível um forte investimento na requalificação urbana, especialmente ao nível do espaço público, nas proximidades dos grandes traçados implementados nos últimos 10 anos, particularmente na coroa da VCI, assim como as zonas

mais centrais da cidade, são as zonas mais apetecíveis e onde é gerada mais expectativa sobre o investimento privado.

A reduzida informação que foi possível recolher referente aos PIP's, fruto da inexistência de uma base de dados criada para o efeito, é insuficiente para se efectuar uma análise detalhada sobre este tipo de pedidos. Dos 423 PIP's emitidos nesta última década, apenas se conseguiu representar 63% do total, o que corresponde a 267.

2.8.6 Conclusão

Será que existiu coerência entre as diversas intervenções privadas, as estratégias da cidade e os objectivos definidos pelo PDM?

Por outro lado, será que, o investimento público, mesmo que ao nível da estruturação e/ou regulamentação específica, teve reflexos nos agentes privados, quer ao nível da qualidade urbana das intervenções quer na dinâmica do imobiliário?

Ressaltam, de uma primeira análise, dois tipos de intervenção que marcam o território: o investimento público e o privado.

O investimento público efectuado no município, caracterizado maioritariamente pela execução de pressupostos estratégicos ao nível das acessibilidades e mobilidade do território, preconizados no PDM em vigor, e pela requalificação do espaço público efectuado com maior impacto na frente marítima e fluvial, tirando partido de algumas parcerias e das oportunidades proporcionadas por alguns programas financeiros.

As intervenções resultantes de acções de privados, ao longo destes 10 anos, que resultam essencialmente da dinâmica do mercado privado, apresentando um tipo de ocupação que continua, de modo descaracterizado, o preenchimento de terrenos vazios e com apetência para a construção.

Se relativamente aos investimentos públicos podemos encontrar alguma tendência, na medida em que o mesmo é suportado numa estratégia predefinida, programada e com objectivos consensuais, onde a clareza das opções políticas foi fundamental para a sua concretização, destacando-se aqui a programação da rede viária e as opções estratégicas levadas a efeito nas frentes marítima e fluvial, o mesmo não é visível no investimento privado.

Analisando-se o conjunto dos projectos de obras particulares e dos projectos de loteamentos para todo o território de Vila Nova de Gaia, com excepção nas áreas já devidamente programadas por parte do município que são em número reduzido, não conseguimos encontrar continuidade e coerência entre as diferentes intervenções, no sentido de se caminhar para um modelo de cidade coerente e qualificado.

Pode-se afirmar que neste aspecto o PDM, como documento que estabelece um conjunto de regras de ocupação, não foi suficiente para garantir unidade às diferentes intervenções e o que poderia ser uma das suas características mais positivas e inovadoras, ou seja a sua aparente flexibilidade e sua capacidade adaptativa, teve efeitos perversos, como uma permissividade excessiva, na medida em que não estavam ainda criados e garantidos os mecanismos suficientes, nomeadamente com a ausência de meios técnicos adequados, tais como a cartografia digital, o SIG, etc, para a existência de uma gestão coesa experiente e qualificada, e que trabalhasse em plena sintonia com o planeamento.

Do conjunto das análises efectuadas, é notória a importância de uma estratégia clara de desenvolvimento global da cidade e de programação do uso dos solos, integrada num conceito mais abrangente da AMP, que oriente e influencie os diferentes agentes intervenientes quer públicos quer

privados, apoiada por uma gestão dinâmica, criativa e propositiva e com menos carga burocrática, que não ceda aos interesses do mercado imobiliário, muito embora deva estar aberta às oportunidades e novos desafios que se colocam, com uma perspectiva inovadora e de abertura ao futuro.

A cidade tem vindo a sofrer profundas alterações urbanísticas, umas mais positivas que outras, no entanto e independentemente da sua avaliação, podemos afirmar que a valorização do espaço público, hoje mais do que nunca, é fundamental para garantir o sucesso urbanístico como elemento agregador das diferentes intervenções e gerar dinâmicas várias de investimento privado. Sendo certo que o investimento público em Vila Nova de Gaia, na requalificação urbana e nos equipamentos (estes em menor escala), tem gerado sinergias várias e *inputs* positivos no investimento privado, consideramos, face à previsão da fraca capacidade de financiamento da autarquia, que o recurso às parcerias público/privado, sustentadas numa estratégia previamente definida, são fundamentais para a continuidade da revitalização da cidade, particularmente nas áreas mais deprimidas em termos de investimento.

Como o ar que se respira, a qualidade do espaço urbano é essencial à vida do cidadão, tornando-se assim prioritário desenvolver uma estratégia para a estruturação e dinamização dos espaços públicos, bem como um sistema sustentável dos espaços verdes que crie excelentes condições ambientais para uma cada vez maior qualidade de vida.

FONTES DE INFORMAÇÃO E REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Águas de Gaia, EM

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Gaia Social, EM

Gaiurb, EM

Instituto Nacional de Estatística – Portugal (INE) (Censos 1981, 1991 e 2001)

Instituto Nacional de Estatística – Portugal (INE); *Subsistema estatístico da construção e habitação, SIOU – Sistema de Informação das Operações Urbanísticas, Metodologia*; Dezembro 2001.

Câmara Municipal de Gaia;

Opções do plano e orçamento, 2000, 2001, 2002 e 2004.

Regulamento do Plano Director Municipal – RCM 28/94 de 6 de Maio, 1994.

Plano de actividades e orçamento, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998 e 1999.

Relatório de orçamento, 2003.

Relatório do Plano Director Municipal, Outubro 1993.

Câmara Municipal do Porto; técnica responsável: Teresa Cáliz Augusto; *Programas, planos e projectos estratégicos – públicos e privados, Revisão do PDM do Porto, Relatório de progresso*; Porto; Junho 2002.

ERM Portugal, Lda; Delegação do Norte; coord. da equipa: Paulo Pinho; *Diagnóstico do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia*; Junho 1999.

Gaiurb,EM;

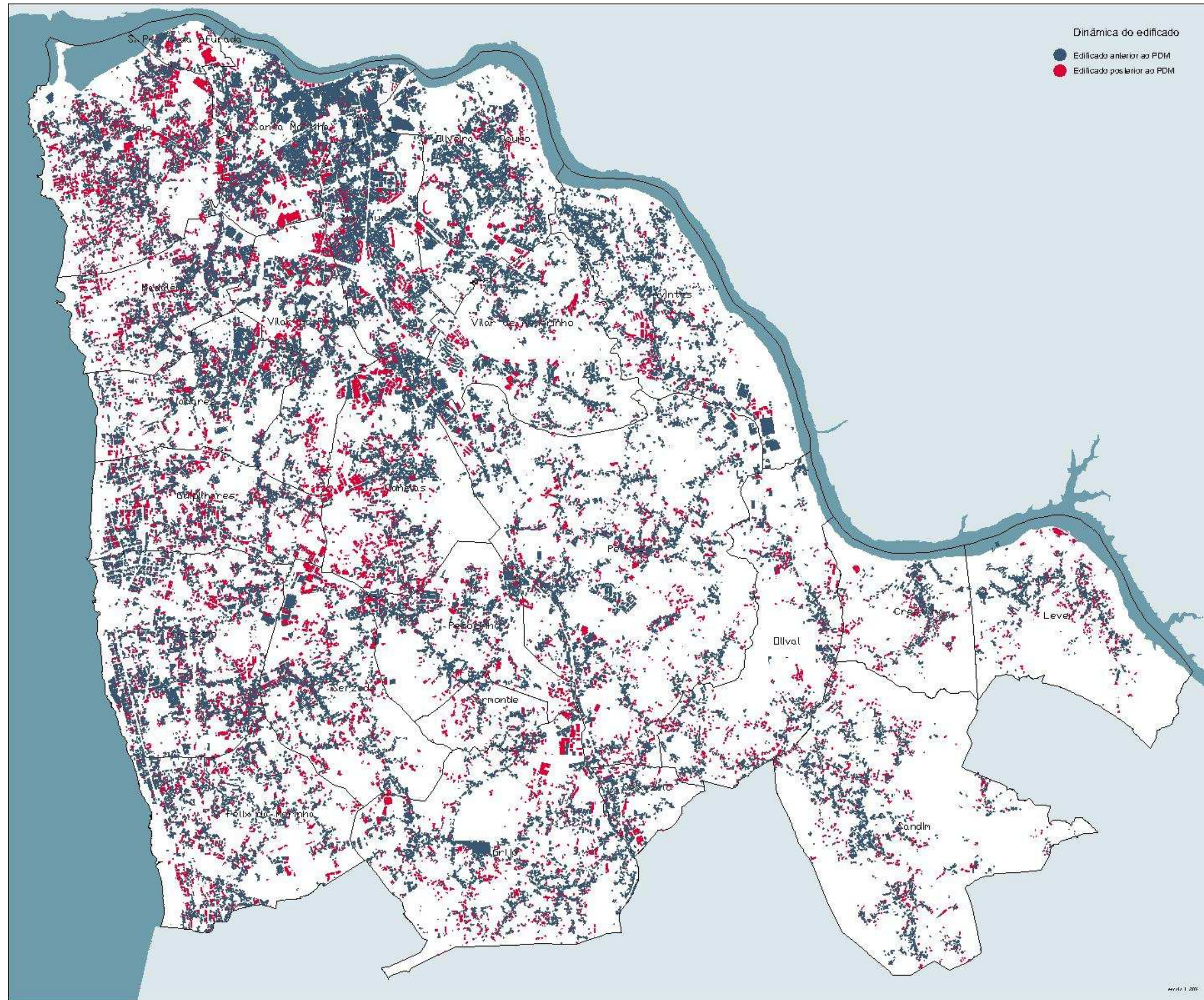
Relatório e Contas, 2002 e 2003.

Direcção de Paisagem urbana; *Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia – Processo de revisão*, Relatório 1; Abril 2004.

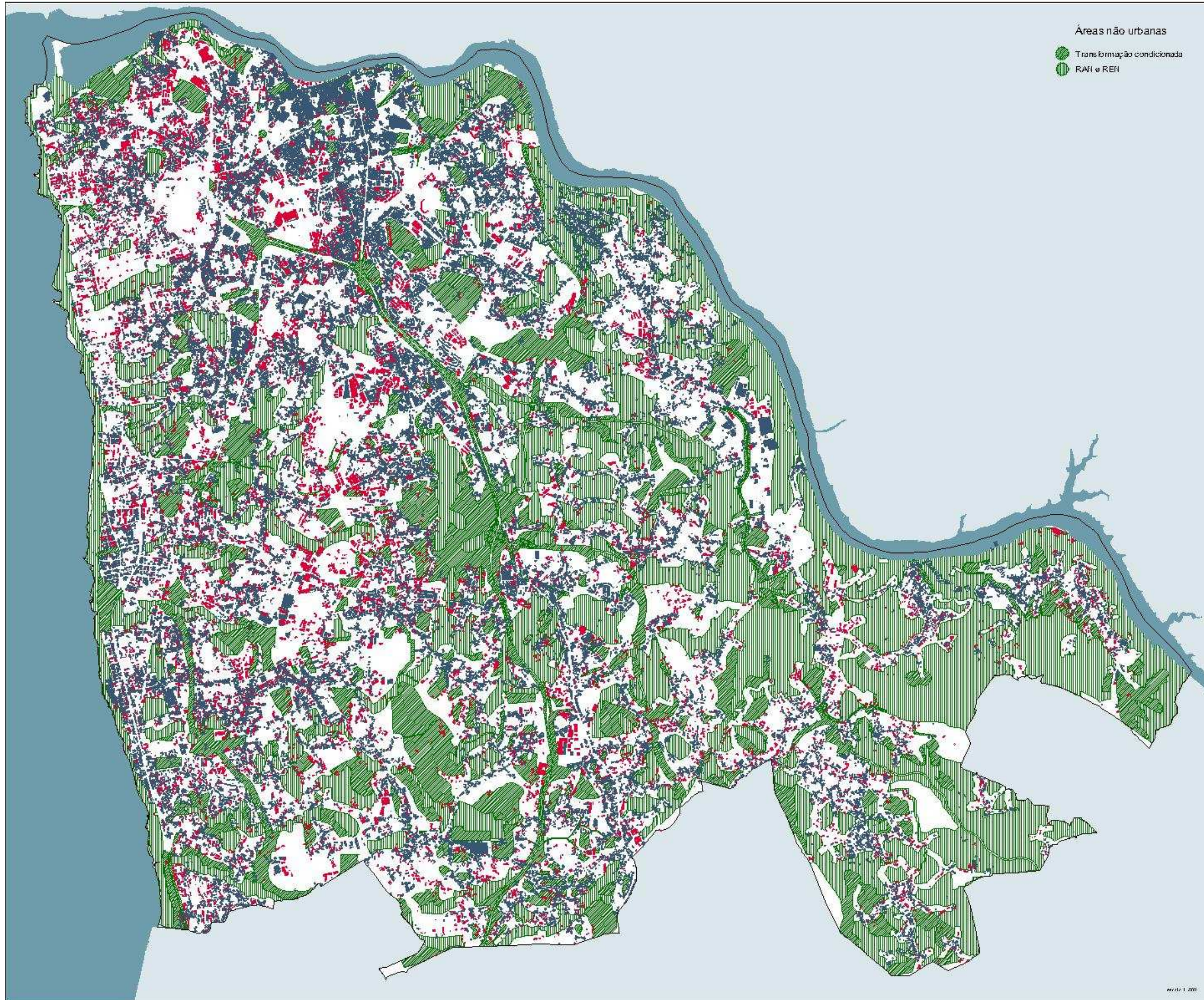
ANEXOS

Cartogramas

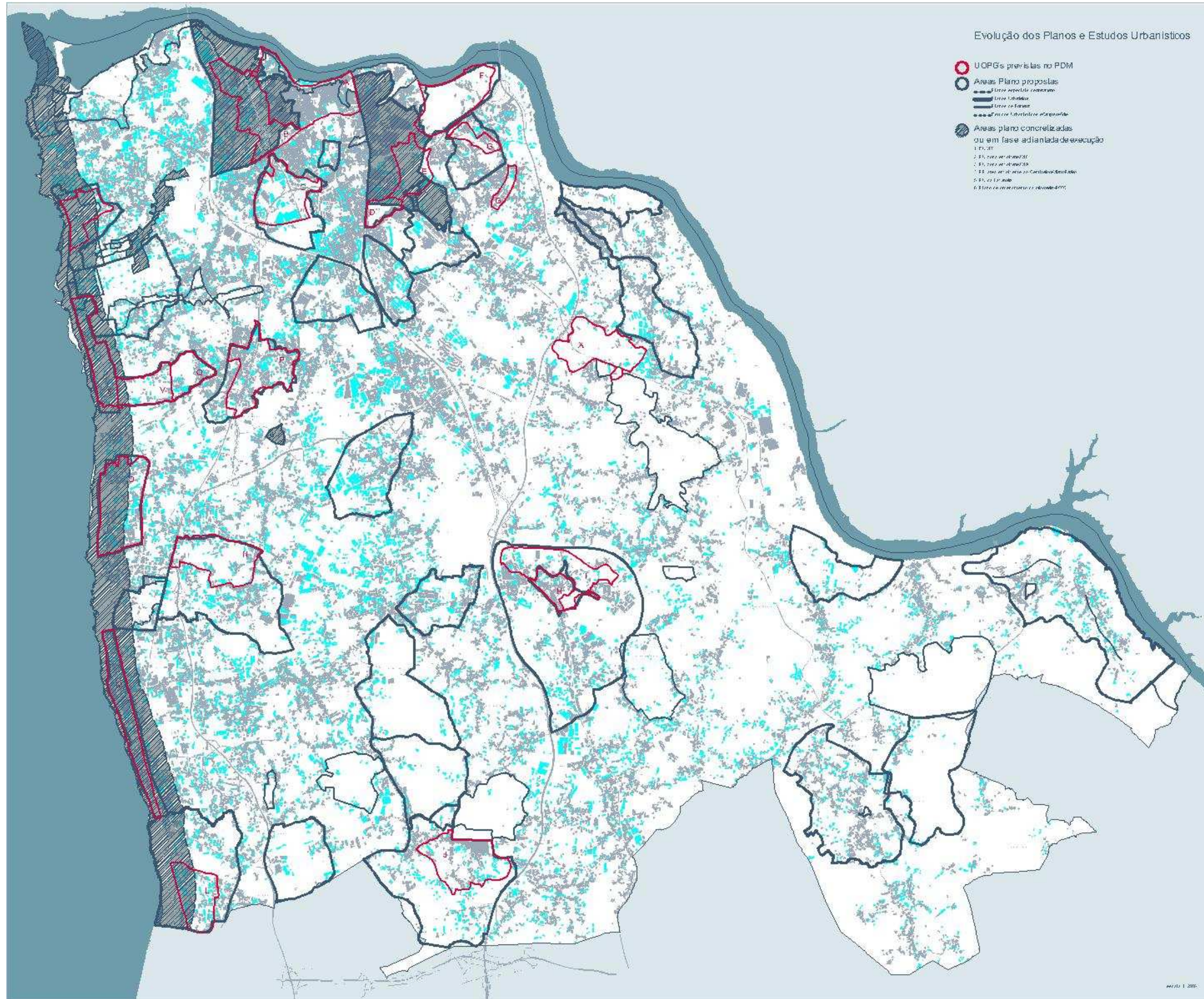
Cartograma 1 |



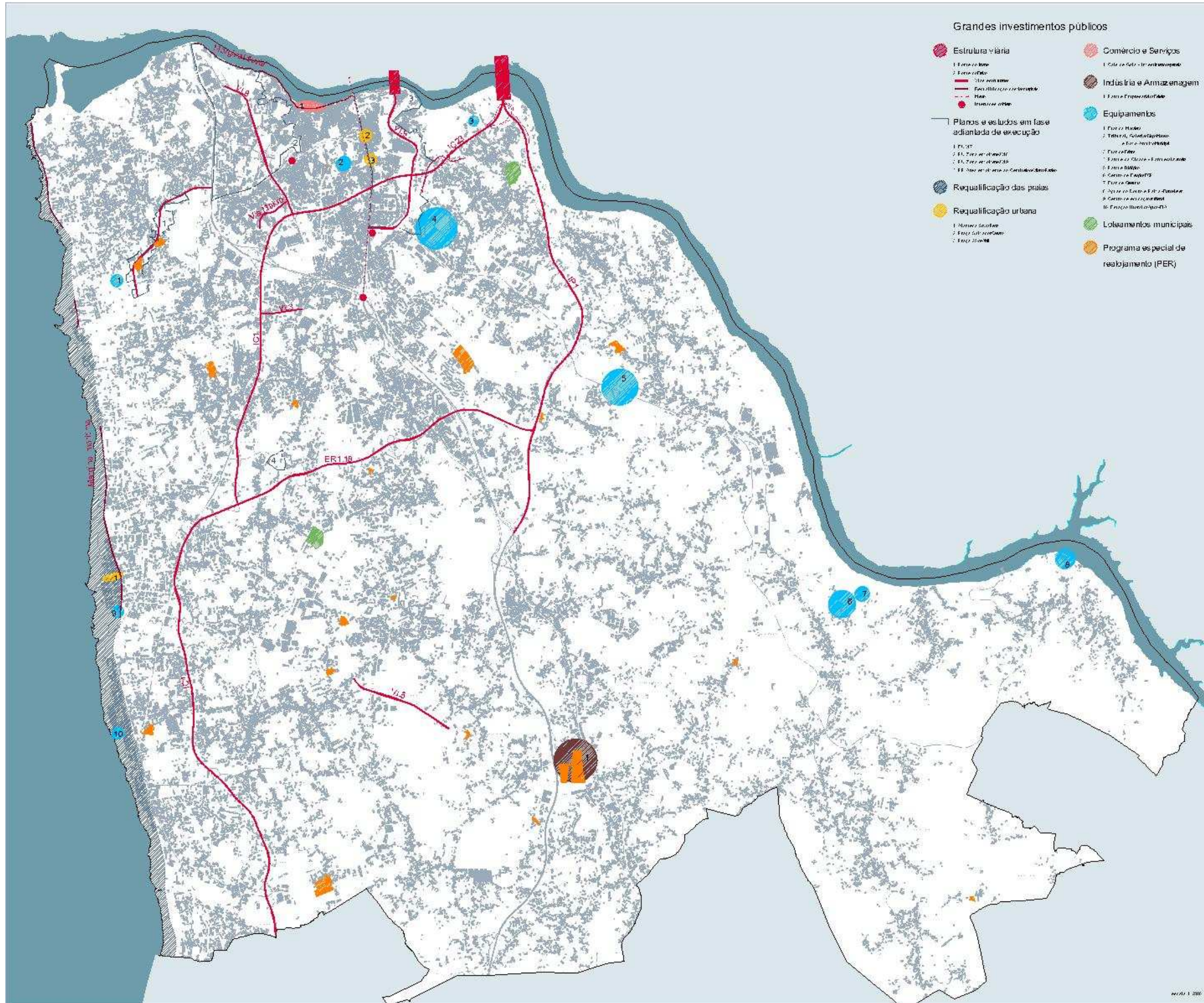
Cartograma 2 |



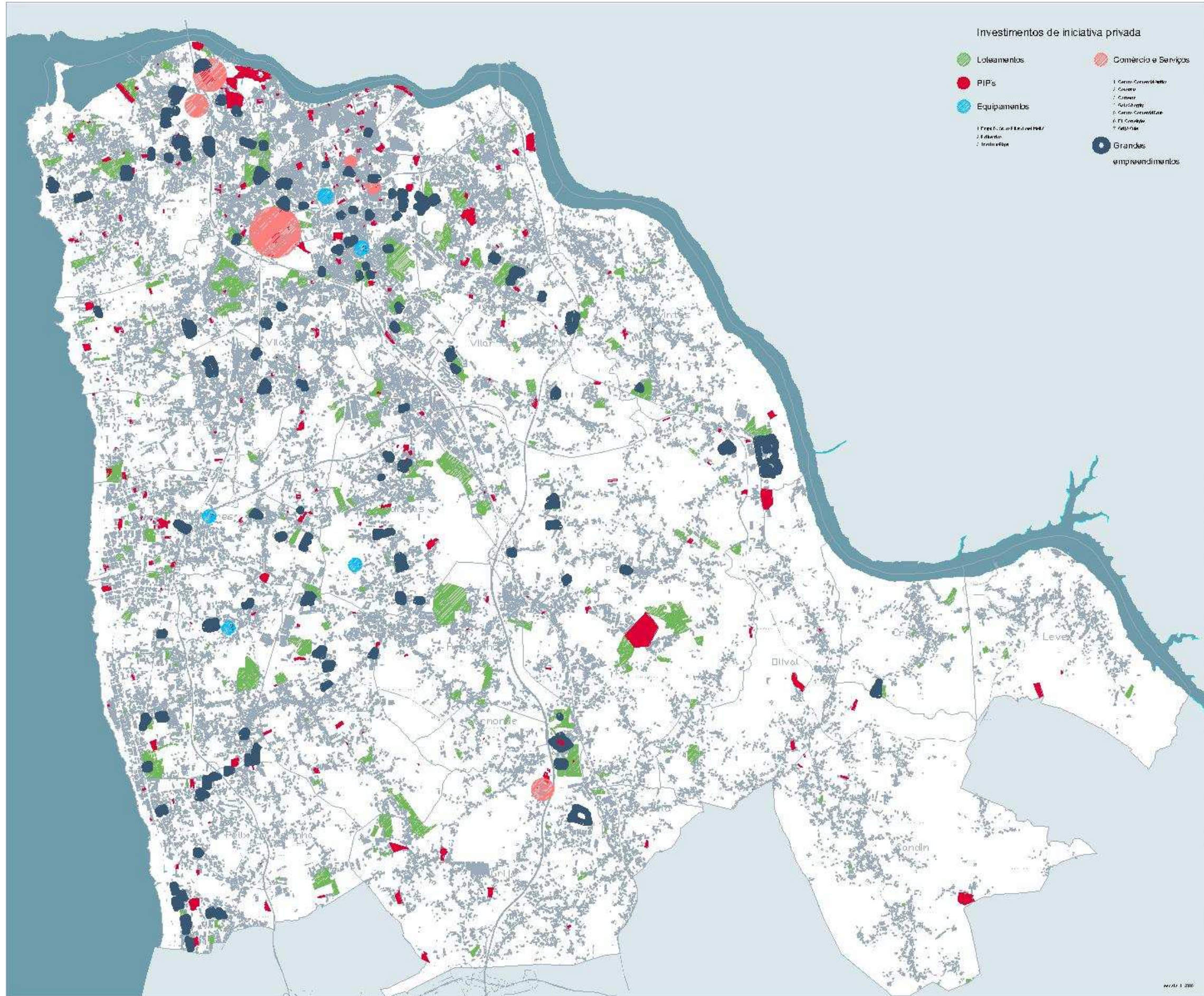
Cartograma 3 |



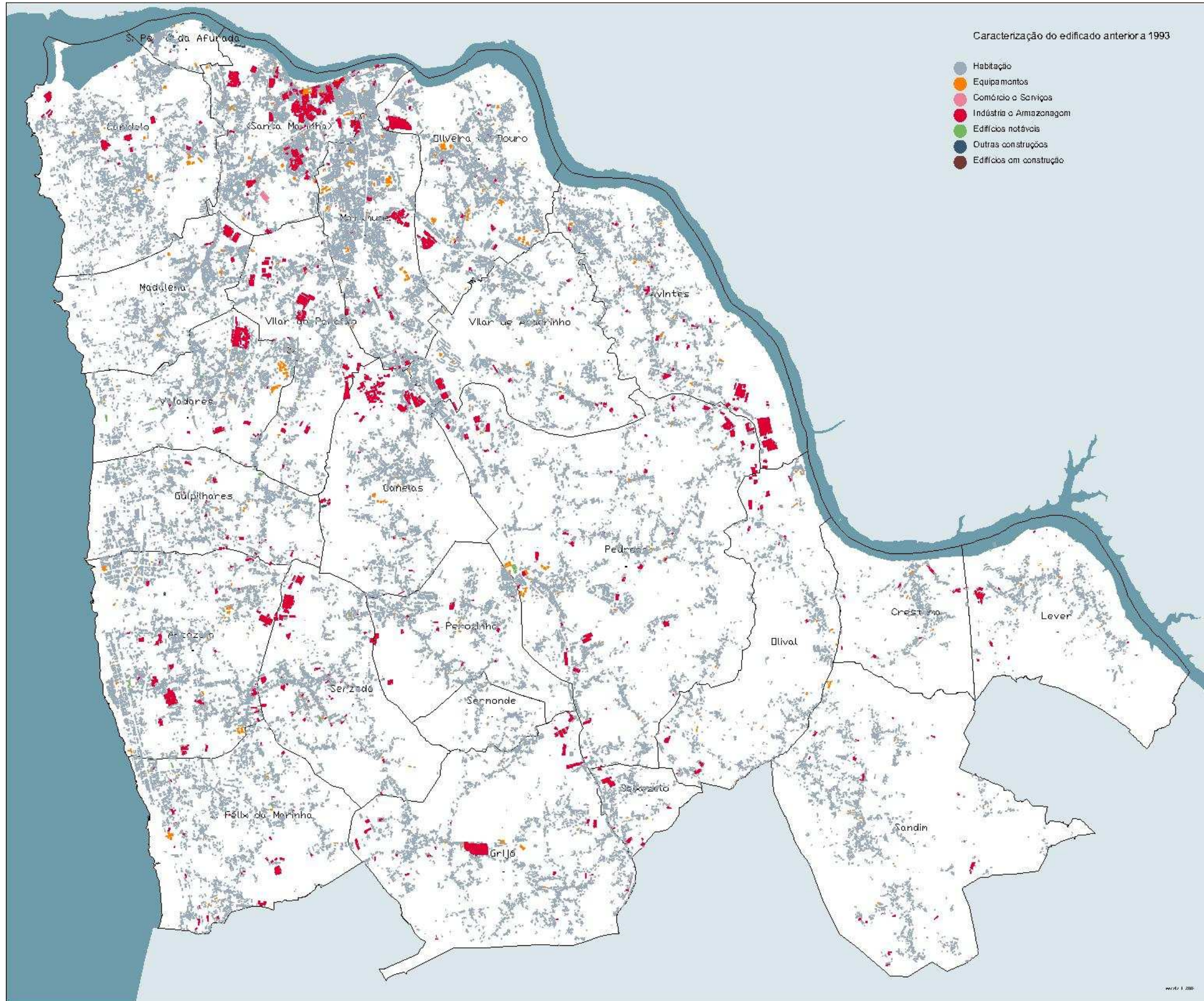
Cartograma 4 |

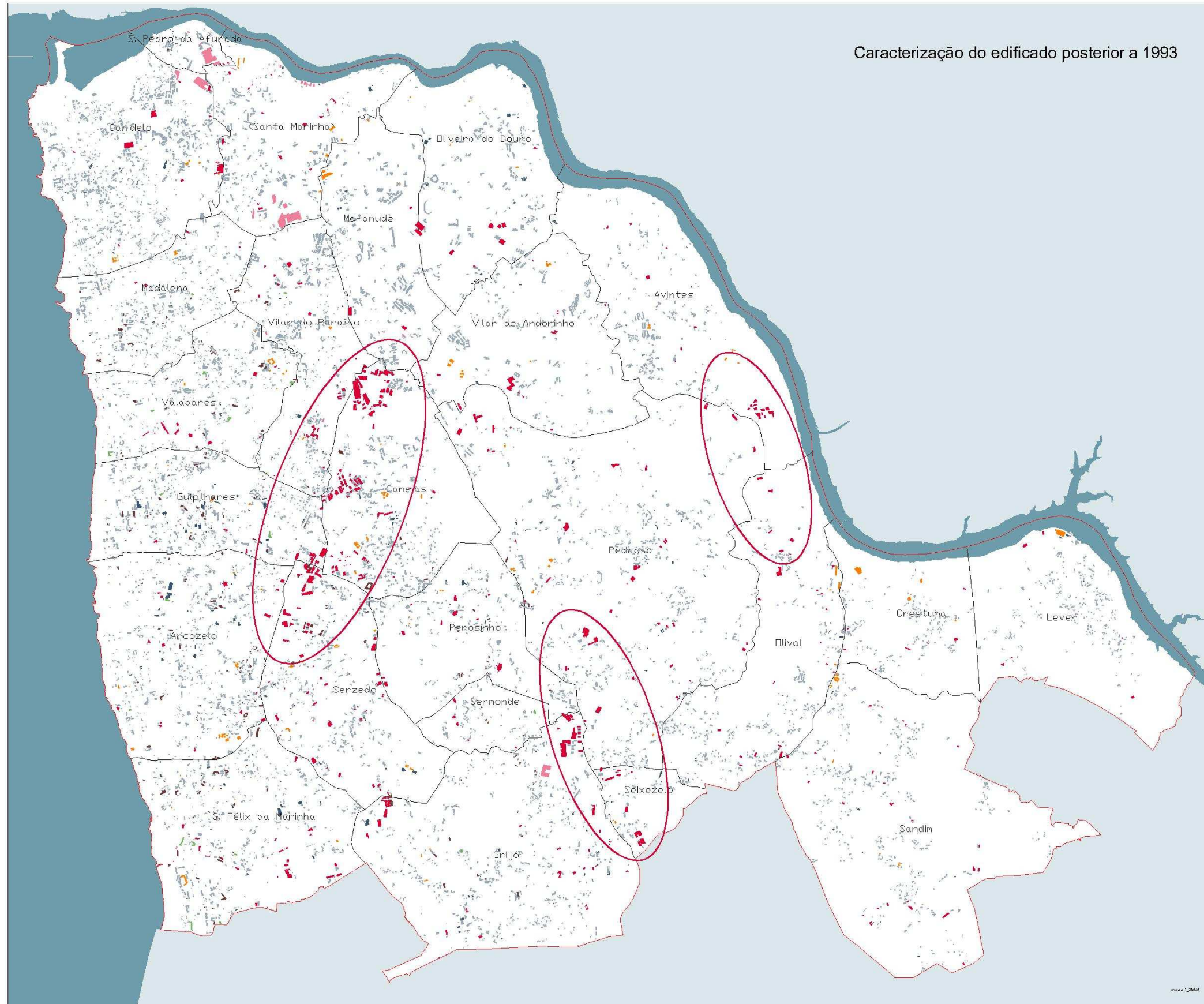


Cartograma 5 |



Cartograma 6 |





ANO	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
PROGRAMAS	ORLA MARÍTIMA	ETAR	ETAR	ETAR	ETAR	ETAR	ETAR	ETAR	ETAR	ETAR	ETAR
		PER	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PER
PROGRAMAS	CENTRO HISTÓRICO	BELOVA	BELOVA	BELOVA	BELOVA	BELOVA	BELOVA	BELOVA	BELOVA	BELOVA	BELOVA
		BEHABITA	BEHABITA	BEHABITA	BEHABITA	BEHABITA	BEHABITA	BEHABITA	BEHABITA	BEHABITA	BEHABITA
PROGRAMAS	POLIS	PRORAMP	PRORAMP	PRORAMP	PRORAMP	PRORAMP	PRORAMP	PRORAMP	PRORAMP	PRORAMP	PRORAMP
		GCA - I	GCA - I	GCA - I	GCA - I	GCA - I	GCA - I	GCA - I	GCA - I	GCA - I	GCA - I
PROGRAMAS	POOC	RENOVACAO	RENOVACAO	RENOVACAO	RENOVACAO	RENOVACAO	RENOVACAO	RENOVACAO	RENOVACAO	RENOVACAO	RENOVACAO
		RENOVACAO	RENOVACAO	RENOVACAO	RENOVACAO	RENOVACAO	RENOVACAO	RENOVACAO	RENOVACAO	RENOVACAO	RENOVACAO
PROGRAMAS	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO
		PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO	PARQUES PÚBLICO-PRIVADO
PROGRAMAS	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA
		PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA	PROJETOS INCITIVA PRIVADA
PROGRAMAS	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES
		VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES	VIAZ ESTRUTURANTES

Fonte: Departamento Municipal de Vias Municipais

<u>Rede Nacional:</u>	Valor (€)	Comparticipação	
		Entidade	%
IP1 (Carvalhos / Freixo) +/- 7,5Km		IEP	
IP1 – Alargamento IP1 (Carvalhos / IC24) +/-7,0Km		IEP	
IC1 (Coimbrões / Miramar) +/- 6,0Km		IEP	
IC23 (Freixo / Av. da República) +/- 2,5km		IEP	
IC23 (Barrosa / Devesas) +/- 2,0 Km		IEP	
ER 1-18-IC1(Gulpilhares)/IP1(S. Lourenço)+/-6,0 Km		IEP	
Beneficiação da EN222 +/-11Km		IEP	
Benefic.Variante à EN222 (Avintes / Lever) +/- 10Km		IEP	
Beneficiação da EN1 Carvalhos / Picoto +/- 7Km		IEP	
Benefic. EN 109-2 (Seixo Alvo/Crestuma) +/- 2,5 Km		IEP	

<u>VL(s):</u>	Valor (€)	Comparticipação	
		Entidade	%
VL5 - construídos 3,5Km +/-, aproximadamente.		Suldouro	
VL7 - construída actualmente e em parte pela AGEM		AGEM	
VL9 - em construção	22.446.000€	IEP	95
		Metro	5

<u>Arruamentos Urbanos:</u>	Valor (€)	Comparticipação	
		Entidade	%
Remodelação da Marginal Pluvial (Ponte Luís I / Ponte Arrábida)		AGEM	
Remodelação da Orla Marítima – numa extensão de 7Km, aproximadamente	+/- 7.000.000€	Câmara	
Remodelação por empreitada de 75Km de arruamentos urbanos, aproximadamente	+/- 30.000.000€	Câmara	

Documento 3 | Listagem de projectos e obras estruturantes, financiados total ou parcialmente pela Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Fonte: Direcção Municipal de obras e equipamentos municipais

OBRA	FREGUESIA	OBRA NOVA	AMPLIAÇÃO	REMODELAÇÃO	VALOR	COMPARTICIPAÇÃO ENTIDADE	%
Praceta General Torres	Santa Marinha			X	960.000,00	Feder	58
Praceta 25 de Abril	Mafamude			X	590.000,00		
Remodelação e Ampliação Parque da Aguda	Arcozelo		X	X	1.900.000,00		
Piscinas da Granja	Arcozelo		X	X	3.800.000,00		
Construção do pavilhão desportivo Vila D'Este	Vilar Andorinho	X			1.300.000,00		
Construção piscina Vila D'Este	Vilar Andorinho	X			1.800.000,00	Feder	75
Construção edifício Junta Freguesia da Madalena	Madalena	X			456.000,00		
Parque da Cidade / Complexo Desportivo	Oliveira Douro	X			5.500.000,00		
Cemitério de Vilar Andorinho	Vilar Andorinho		X		500.000,00		
Arranjo urbanístico e paisagístico Alameda do Senhor da Pedra	Gulpihares	X			3.200.000,00		
Instalações desp. – pavilhão Gimnodesportivo	Grijó	X			1.052.000,00		
Remodelação edifício Ruas Pinto Mourão e Dr. Ferreira Macedo	Mafamude			X	1.500.000,00		
Casa Museu Teixeira Lopes / Galerias Diogo Macedo	Mafamude			X	860.000,00		
Remodelação pavilhão de Crestuma	Crestuma			X	360.000,00		
Arranjo urbanístico no Centro Cívico Perosinho	Perosinho	X			450.000,00		
Complexo desportivo do Candal	Santa Marinha	X			3.400.000,00	IND	62,5
Construção escola EB1 Megide	Canelas	X			570.000,00		
Construção da Alameda Vila D'Este	Vilar Andorinho	X			1.500.000,00		
Remodelação edifício do antigo Tribunal / Arquivo Municipal	Santa Marinha		X	X	1.900.000,00	Feder Torre Tombo	59,02 *
Remodelação do edifício destinado à Casa da Juventude	Mafamude			X	570.000,00		
Concepção/Construção do pontão na Av. Lagos, pontão a sul Rotunda Moleiro e Rua Fábrica	Diversos Locais	X			610.000,00		
Concepção/Construção do pontão Alheira e pontão Rua Azenha	Diversos Locais	X			480.000,00		

OBRA	FREGUESIA	OBRA NOVA	AMPLIAÇÃO	REMODELAÇÃO	VALOR	COMPARTICIPAÇÃO ENTIDADE	%
Concepção/Construção do pontão Rua Casais/Fonte Velha	S. Félix Marinha	X			430.000,00		
Construção do pontão Rua Nossa Sr.ª Necessidades	S. Félix Marinha	X			440.000,00		
Concepção/Construção da Ponte Morcelo e Pontão da Azenha	Sandim	X			550.000,00		
Concepção/Construção pontão na Rua Chão de Molinos	Sandim	X			330.000,00		
Clube Náutico de Crestuma	Crestuma	X			490.000,00		
Construção escola primária Vila Chã	Madalena	X			290.000,00		
Construção escola primária Junqueira – 2ª fase	Vilar Paraíso	X			450.000,00		
Escola Bandeira	Mafamude	X			700.000,00		
Escola Vila D'Este	Vilar Andorinho	X			650.000,00		
Quartel dos Bombeiros	Mafamude	X			1.500.000,00		
Escola de Matosinhos	S. Félix Marinha	X			160.000,00		

Documento 4 | Listagem geral dos PER

Fonte: Gaia Social

EMPRESA	PROCESSO	LOCALIZAÇÃO	FREGUESIA
ASSIMEC	471/99	Rua das Areias	Canelas
ASSIMEC	29/99 ✓	Rua da Garrida	Perosinho
ASSIMEC	575 e 576/00 ✓	Rua Stª Apolónia	Serzedo
ASSIMEC	147 e 148/99	Rua do Crasto	Valadares
ASSIMEC	30/98 ✓	Rua da Gândara	Vilar Paraíso
CEDRO ALTO	918/99	Rua das Lavouras	Sermonde
FERREIRA/EFIMÓVEIS/GJJ	1885/02 e 1891/02 ✓	R. Cândido dos Reis	Avintes
FERREIRA/EFIMÓVEIS/GJJ	1483/99 ✓	R. Padre Américo	Canelas
FERREIRA/EFIMÓVEIS/GJJ	776/98	Lugar de Murracezes	Grijó
FERREIRA/EFIMÓVEIS/GJJ	324/99 ✓	Lugar de S. Miguel	Olival
FERREIRA/EFIMÓVEIS/GJJ	742/98	R do Crasto	Sandim
FERREIRA/EFIMÓVEIS/GJJ	290/99	R. Sermonde	Sermonde
GONDOVIAS	1051/97	R. Fig. Do Mato	Serzedo
GONDOVIAS		R. Fig. Do Mato	Serzedo
HAGEN	1485/98	Boa Nova	Valadares
JONOVAR/EUROHORIZONTE	1287/88/89/96 de 99 ✓	R. Cova da Loba	Canidelo
JONOVAR/EUROHORIZONTE	1125/01 ✓	Trav. Alt. Chaquedas	Canidelo
JONOVAR/EUROHORIZONTE	1837/02 ✓	Rua do Telhal	Canidelo
MARIFEL	768/98	Lugar da Tabosa	Pedroso
RACOSE		R. Bom Samaritano	Pedroso
SOARES DA COSTA/SOARTA	931/01 ✓	EN 109 (Rua do Mercado)	Arcozelo
VICTOR NOGUEIRA	324/97	Amelas (Rua Teotónio Pinto da Costa)	Olival
VICTOR NOGUEIRA		Rua do Cerro	Canidelo
VILAR DO MONTE	232/96 ✓	Quinta Monte Grande 1ª fase	Vilar de Andorinho
VILAR DO MONTE	1128/00	Quinta Monte Grande 2ª fase	Vilar de Andorinho
VILAR DO MONTE	305/01 ✓	Quinta Monte Grande 3ª fase	Vilar de Andorinho
VILAR DO MONTE	291/02 ✓	Quinta Monte Grande 4ª fase	Vilar de Andorinho

freguesias	Área (m2)	nº de alvarás	área total a lotear (m2)	% área lot /área freg	% da área lot/área conc	Equip. + Esc.	Esp. Verdes Colect.	área de cedências (m2)totais	%de área cedida/área loteada a)
Arcozelo	7.560.000 m2	14	255.136 m2	3,37%	0,16%	1.643 m2	3.951 m2	76.442 m2	29,96%
Avintes	8.160.000 m2	9	188.983 m2	2,32%	0,11%	10.376 m2	7.826 m2	64.734 m2	34,25%
Canelas	7.640.000 m2	15	167.302 m2	2,19%	0,10%	2.250 m2	1.587 m2	37.422 m2	22,37%
Canidelo	6.890.000 m2	33	395.277 m2	5,74%	0,24%	12.183 m2	15.149 m2	137.071 m2	34,68%
Crestuma	4.620.000 m2	6	30.972 m2	0,67%	0,02%	0 m2	466 m2	3.832 m2	12,37%
Grijó	11.540.000 m2	11	115.147 m2	1,00%	0,07%	0 m2	0 m2	15.337 m2	13,32%
Gulpilhares	6.290.000 m2	17	138.165 m2	2,20%	0,08%	23.576 m2	13.030 m2	63.385 m2	45,88%
Lever	6.220.000 m2	2	19.721 m2	0,32%	0,01%	0 m2	0 m2	2.068 m2	10,49%
Madalena	5.960.000 m2	17	227.223 m2	3,81%	0,14%	3.812 m2	12.473 m2	80.831 m2	35,57%
Mafamude	5.490.000 m2	6	275.668 m2	5,02%	0,17%	3.950 m2	7.038 m2	55.319 m2	20,07%
Olival	7.440.000 m2	4	86.454 m2	1,16%	0,05%	25.242 m2	0 m2	44.753 m2	51,77%
Oliv. Douro	6.340.000 m2	15	367.339 m2	5,79%	0,22%	20.281 m2	7.787 m2	137.030 m2	37,30%
Pedroso	19.910.000 m2	31	565.659 m2	2,84%	0,34%	27.291 m2	22.816 m2	148.120 m2	26,19%
Perosinho-b)	4.750.000 m2	4	279.429 m2	5,88%	0,17%	3.695 m2	6.796 m2	31.922 m2	11,42%
S Félix Marinha	8.790.000 m2	9	104.448 m2	1,19%	0,06%	0 m2	481 m2	35.123 m2	33,63%
S.Pedro Afurada	780.000 m2	2	25.957 m2	3,33%	0,02%	5.413 m2	6.592 m2	3.528 m2	13,59%
Sandim	13.880.000 m2	4	9.576 m2	0,07%	0,01%	0 m2	0 m2	701 m2	7,32%
Stª Marinha	6.000.000 m2	8	328.200 m2	5,47%	0,20%	4.562 m2	28.916 m2	142.403 m2	43,39%
Seixezelo	1.560.000 m2			0,00%	0,00%	0 m2	0 m2		
Sermonde	1.430.000 m2	5	29.848 m2	2,09%	0,02%	0 m2	220 m2	3.198 m2	10,71%
Serzedo	7.610.000 m2	9	231.637 m2	3,04%	0,14%	9.140 m2	5.197 m2	61.658 m2	26,62%
Valadares	4.940.000 m2	7	74.585 m2	1,51%	0,05%	1.144 m2	2.703 m2	21.037 m2	28,21%
Vilar Andorinho	6.520.000 m2	7	134.320 m2	2,06%	0,08%	19.422 m2	10.138 m2	67.611 m2	50,34%
Vilar Paraíso	4.200.000 m2	8	86.878 m2	2,07%	0,05%	4.776 m2	5.002 m2	29.131 m2	33,53%
totais	164.520.000 m2	242	4.137.924 m2		2,52%	178.756 m2	158.168 m2	1.262.656 m2	

a) Estes valores percentuais não se podem relacionar com as áreas de construção que se desconhecem, sendo apenas indicadores absolutos sem qualquer tipo de estrapulação como por exemplo como por exemplo, o cumprimento da portaria.

b) Em Perosinho convém ter em atenção que um dos alvarás (Quinta da Pena) propriedade da Fábrica da Igreja paroquial, integra uma grande área destinada a cultivo. Daí os valores percentuais de area urbanizada não corresponderem na verdade aos valores indicados.

Documento 6 | Número de licenças por anos

Fonte: INE – Portugal

Ano Alvará	Construção nova
1994	612
1995	750
1996	608
1997	687
1998	621
1999	511
2000	702
2001	571
2002	397
2003	382
2004	464
Total	6305

Documento 7 | Número de licenças e de fogos por freguesias

Fonte: INE – Portugal

Freguesias	Alvarás	Fogos
Arcozelo	389	2276
Avintes	261	1201
Canelas	426	2576
Canidelo	523	3900
Crestuma	82	384
Grijó	373	1121
Gulpilhares	341	2237
Lever	99	210
Madalena	265	1112
Mafamude	321	4177
Olival	239	706
Oliveira do Douro	216	2019
Pedroso	683	2097
Perosinho	264	977
Sandim	245	395
Santa Marinha	145	2869
São Félix da Marinha	282	2555
São Pedro da Afurada	28	621
Seixezelo	37	261
Sermonde	73	182
Serzedo	261	1236
Valadares	160	1287
Vilar de Andorinho	356	1964
Vilar do Paraíso	235	1884

Fonte: INE - Portugal

Freguesia	Edifícios de apartamentos		Moradias	
	Nº de licenças	Nº de fogos	Nº de licenças	Nº de fogos
Arcozelo	97	1969	279	307
Avintes	77	1058	142	142
Canelas	118	2383	187	193
Canidelo	133	3407	374	468
Crestuma	8	312	70	72
Grijó	48	826	268	293
IGulpilhares	85	1929	245	308
Lever	11	122	86	87
Madalena	62	909	199	203
Mafamude	180	4038	127	128
Olival	50	522	181	184
Oliveira do Douro	94	1886	107	108
Pedroso	143	1574	506	521
Perozinho	42	722	217	69
Sandim	15	175	220	255
SANTA MARINHA	98	2840	28	29
São Félix da Marinha	97	2332	161	223
São Pedro da Afurada	9	606	15	15
Seixezelo	13	238	23	23
Sermonde	5	121	61	61
Serzedo	46	1035	150	177
Valadares	47	1155	109	132
Vilar de Andorinho	96	1704	257	260
Vilar do Paraíso	61	1728	151	156
Grand Total	1635	33591	4164	4567

- Freguesias onde existe maior diferencial entre o número de licenças para moradias e edifícios de apartamentos

- Freguesias com maior número de licenças para edifícios de apartamentos

Documento 9 | Número de fogos e de licenças em edifícios de apartamentos e moradias por anos

Fonte: INE- Portugal

Ano Alvará	Tipo de Edifício	% nº fogos em moradias relativamente ao nº fogos em apartamentos	Nº de fogos	Média de fogos por edifício de apartamentos	Nº de alvarás	% nº licenças de apartamentos relativamente ao nº licenças moradias
C 1994	Edifício de apartamentos	22%	1853	13,7	135	32%
	Moradia		414		414	
1994 Total			2267		549	
1995	Edifício de apartamentos	19,8%	2852	18,7	152	27%
	Moradia		566		566	
1995 Total			3418		718	
1996	Edifício de apartamentos	9%	3983	20,4	195	53%
	Moradia		365		365	
1996 Total			4348		560	
1997	Edifício de apartamentos	6,6%	5535	21,3	259	70%
	Moradia		370		370	
1997 Total			5905		629	
1998	Edifício de apartamentos	7%	4960	21,1	234	67%
	Moradia		348		348	
1998 Total			5308		582	
1999	Edifício de apartamentos	8%	4032	24,8	162	49%
	Moradia		327		327	
1999 Total			4359		489	
2000	Edifício de apartamentos	13%	3681	22,1	166	35%
	Moradia		476		476	
2000 Total			4157		642	
2001	Edifício de apartamentos	17%	2314	19,7	117	30%
	Moradia		395		395	
2001 Total			2709		512	
2002	Edifício de apartamentos	21%	1336	18	74	26%
	Moradia		290		286	
2002 Total			1626		360	
2003	Edifício de apartamentos	13%	1826	19,2	95	37%
	Moradia		276		256	
2003 Total			2102		351	
2004	Edifício de apartamentos	60%*	1219	26,5	46	13%
	Moradia		740*		361	
2004 Total			1959		407	
Total			38158		5799	

*valor que pensamos não considerar em virtude de poder ter origem num erro da fonte

Documento 10 | Licenças emitidas em indústrias por freguesias

Fonte: INE – Portugal

Destino da Obra	Freguesia Edifício	Total
Indústria extractiva	Gulpilhares	1
Indústria extractiva Total		1
Indústria transformadora	Arcozelo	1
	Avintes	7
	Canelas	14
	Grijó	6
	Oliveira do Douro	3
	Pedroso	6
	Perozinho	1
	Sandim	1
	São Félix da Marinha	5
	Seixezelo	1
	Sermonde	1
	Serzedo	2
	Vilar do Paraíso	2
Indústria transformadora Total		50
Total		51

Documento 11 | Licenças emitidas em edifícios de uso geral (pavilhões, armazéns, garagens e outros imóveis, cuja função não se encontra definida) por freguesias

Fonte: INE – especificações de variáveis da SIOU

Destino da Obra	Freguesia Edifício	Total
Uso geral	Arcozelo	10
	Avintes	30
	Canelas	100
	Canidelo	13
	Crestuma	4
	Grijó	43
	Gulpilhares	7
	Lever	2
	Madalena	2
	Mafamude	6
	Olival	6
	Oliveira do Douro	8
	Pedroso	16
	PEROSINHO	4
	Sandim	6
	SANTA MARINHA	4
	São Félix da Marinha	14
	São Pedro da Afurada	2
	Seixezelo	1
	Sermonde	6
Serzedo	58	
Valadares	3	
Vilar de Andorinho	5	
Vilar do Paraíso	16	
Uso geral Total		366

Documento 12 | Número de licenças e de fogos, por anos, em empreendimentos com mais de 7500m2

Fonte: INE – Portugal

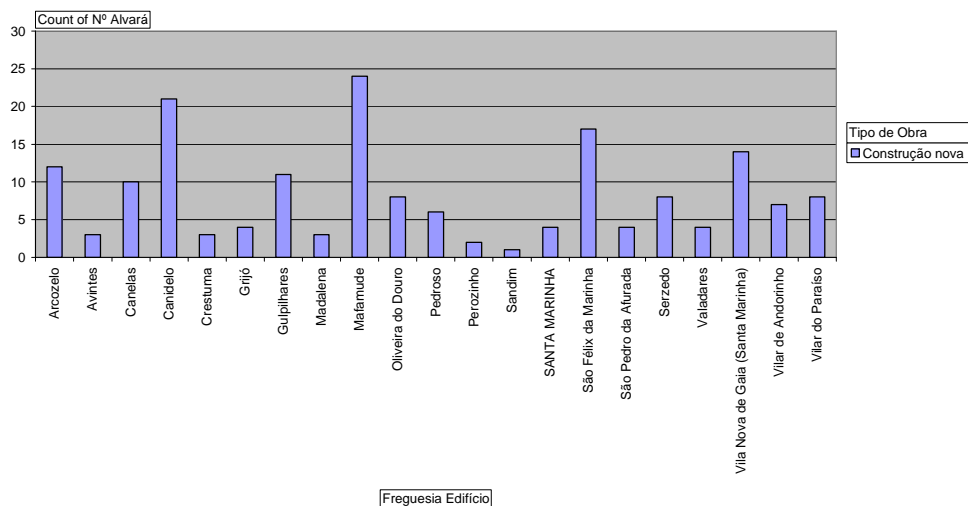
		Tipo de Obra
Ano Alvará	Data	Construção nova
1994	Count of Nº Alvará Sum of Fogos Total	6 291
1995	Count of Nº Alvará Sum of Fogos Total	17 1106
1996	Count of Nº Alvará Sum of Fogos Total	22 1546
1997	Count of Nº Alvará Sum of Fogos Total	26 1815
1998	Count of Nº Alvará Sum of Fogos Total	29 1718
1999	Count of Nº Alvará Sum of Fogos Total	24 1823
2000	Count of Nº Alvará Sum of Fogos Total	17 1249
2001	Count of Nº Alvará Sum of Fogos Total	11 597
2002	Count of Nº Alvará Sum of Fogos Total	8 372
2003	Count of Nº Alvará Sum of Fogos Total	4 187
2004	Count of Nº Alvará Sum of Fogos Total	10 693
Total Count of Nº Alvará		174
Total Sum of Fogos Total		11397

Fonte: INE – Portugal

Count of N° Alvará	Tipo de Obra
Freguesia Edifício	Construção nova
Arcozelo	12
Avintes	3
Canelas	10
Canidelo	21
Crestuma	3
Grijó	4
Gulpilhares	11
Madalena	3
Mafamude	24
Oliveira do Douro	8
Pedroso	6
Perozinho	2
Sandim	1
Santa Marinha	4
São Félix da Marinha	17
São Pedro da Afurada	4
Serzedo	8
Valadares	4
Vila Nova de Gaia (Santa Marinha)	14
Vilar de Andorinho	7
Vilar do Paraíso	8
Grand Total	174

Ano Alvará (All) | Área Total (All) | N° Proc Interno (All) | Concelho | Vila Nova de Gaia

Construção nova



Fonte: INE - Portugal

Sum of Fogos Total	Tipo de Obra
Freguesia Edifício	Construção nova
Arcozelo	712
Avintes	105
Canelas	604
Canidelo	1586
Crestuma	226
Grijó	72
Gulpilhares	728
Madalena	203
Mafamude	1333
Oliveira do Douro	681
Pedroso	284
Perozinho	137
Sandim	50
Santa Marinha	228
São Félix da Marinha	1069
São Pedro da Afurada	554
Serzedo	415
Valadares	350
Vila Nova de Gaia (Santa Marinha)	940
Vilar de Andorinho	443
Vilar do Paraíso	677
Grand Total	11397

Área Total (All) | Nº Proc Interno (All) | Ano Alvará (All) | Concelho Vila Nova de Gaia

Construção nova

