

Proposta para Reunião de Câmara

I/20458/2023

De: Vereadora Arq. Ana Filipa Oliveira

Assunto: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO PDM – Espaço Uso Especial Cidade – Requalificação do quarteirão e instalação dos serviços municipais – EP07

Considerando que:

- por deliberação de 07 de dezembro de 2022 (I/72872/2022), a Assembleia Municipal aprovou o contrato promessa de doação, a celebrar entre o Município e Manuel Lopes da Cunha Fava e Maria de Jesus Tavares Lopes da Cunha, relativo ao prédio urbano com o artigo matricial 6978 da União de Freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago de Riba-UI, UI, Macinhata da Seixa e Madail;
- o referido prédio está classificado de acordo com o PDM de Oliveira de Azeméis, como Espaço Uso Especial – Cidade (requalificação do quarteirão e instalação dos serviços municipais - EP07), nos termos do artigo 34º do Regulamento do PDM;
- nos termos do contrato promessa aprovado, e outorgado, resulta para o Município a obrigação de promover a alteração daquele instrumento de gestão urbanística, de modo a permitir a concretização do acordo, que passa (também) pela execução do projeto, relativo à edificação de habitação coletiva e serviços, no fecho das empenas Poente e Norte;
- a alteração do PDM aqui proposta, é sustentada nos seguintes termos e fundamentos, e ao abrigo no disposto no artigo 76º e seguintes do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT):

1) Os objetivos a prosseguir com a Alteração do PDM (RJIGT, art.6º, nº3, a):

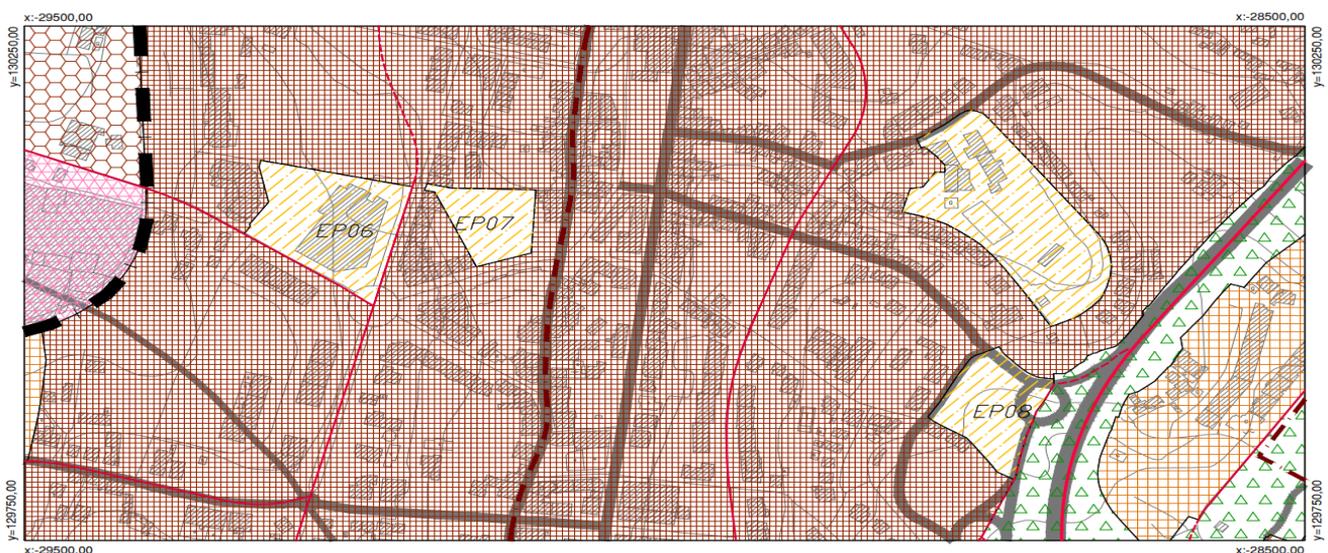
- ao planeamento do território e do espaço urbano não se pode exigir que defina, com rigor e de forma absolutamente fixa, todas as componentes de desenvolvimento local, para uma multiplicidade de anos, porque as dinâmicas sociais e territoriais estão em permanente e rápida transformação;
- tantas vezes tem acontecido que investimentos de significativa expressão local ou de qualificações de espaço público, não puderam ser executados porque uma figura de planeamento, à luz do paradigma da época em que foi elaborado, não conseguiu prever novos modelos de intervenção que, entretanto, se vieram a tornar essenciais para a vida urbana;
- assim, o plano contemporâneo deve ser atendido como um “processo” em que existe um franco diálogo entre os investimentos públicos e privados e a regulação do plano, no óbvio quadro das compatibilidades ambientais e urbanísticas;
- o PDM de Oliveira de Azeméis, para o centro cidade, criou a figura de Espaço Central Tipo I, permitindo uma junção de usos e funções importantes para a vida urbana. Porém, também criou áreas de tal especificidade que impõe usos tão específicos que não apresentam a necessária flexibilidade para se compatibilizar com outros desígnios urbanos de igual ou maior valor para a cidade. É, justamente, neste sentido que aponta o mais recente Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território;
- a alteração de classes de espaço urbano específicas para classes de espaço urbano mais abrangentes, ou seja, de Espaços de Uso Especial para Espaço Central Tipo I vem permitir uma maior agilização e eficácia do plano no diálogo que deve estabelecer com as possibilidades e oportunidades de investimentos, públicos e privados;

2) Alteração para classe de espaço mais aglutinadora e menos segregadora:

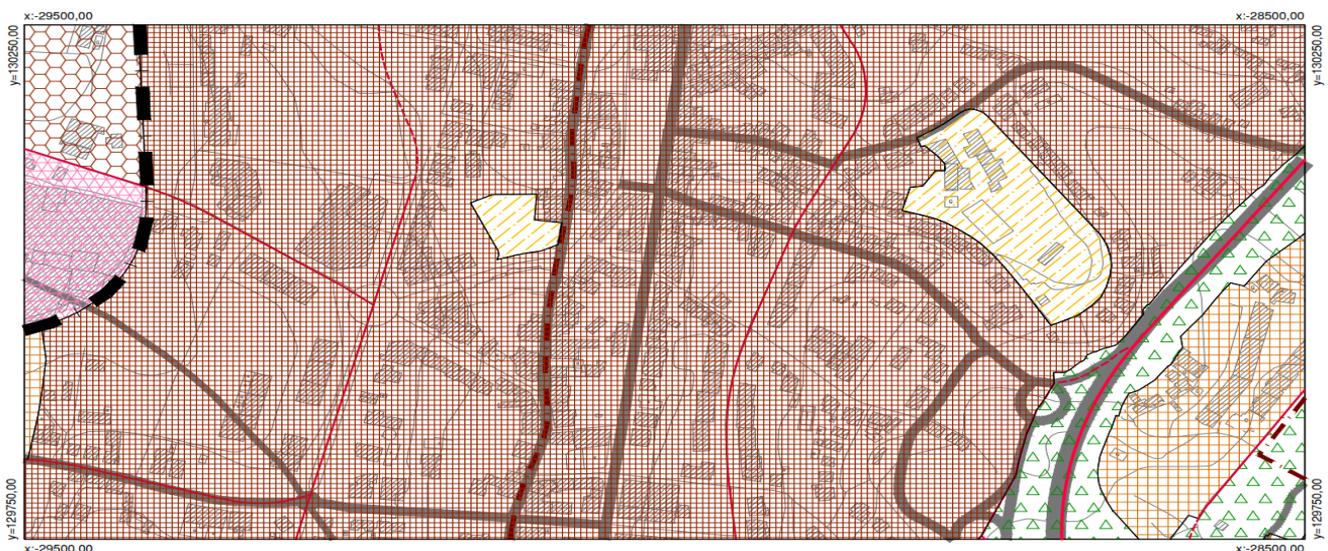
- a presente Alteração da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Oliveira de Azeméis - PDMOAZ, a efetuar nos termos e para os efeitos do n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT, visa agilizar e tornar eficazes os Planos, enquadrando a oportunidade do procedimento de alteração e sintetizando os respetivos fundamentos justificativos;
- para esse fim, a presente alteração propõe-se apenas, ao nível da qualificação do solo urbano da cidade de Oliveira de Azeméis, não implicando por isso qualquer reclassificação do solo;
- no âmbito da dinâmica do planeamento, surge a necessidade de reavaliar algumas das estratégias de desenvolvimento já preconizadas na atual revisão do PDM, em função da evolução das condições sociais, económicas e ambientais e da sua ponderação face aos desafios contemporâneos que ao território se colocam;
- não obstante estar a decorrer a revisão do PDM, o seu processo é moroso, burocrático e de contextos jurídicos de difícil articulação das entidades da administração central e incompatível com a verificação dos pressupostos – em tempo – à concretização do acordo acima identificado, o que justifica a utilização da figura de alteração prevista na lei;
- nesse sentido, revela-se não apenas oportuno, como necessária, esta alteração do PDM OAZ de modo a que a curto prazo se

possam criar condições para não só concretizar uma transformação urbana equilibrada, mas também proporcionar uma ocupação morfo-tipológica mais dinâmica, promover a ocupação/colmatção de espaços no tecido urbano, criar condições de oferta de tipologias multifuncionais na cidade e ainda, viabilizar a oferta de novos espaços de utilização pública, de serviços, de comércio e habitacionais, qualificados e ajustados à satisfação das necessidades dos cidadãos;

- resultando desta dinâmica de procura e da importância de criar condições para um desenvolvimento sustentável e para a requalificação do espaço público, justifica-se a alteração ao ordenamento de Espaço de Uso Especial – Cidade EP07 (nomeadamente quanto à parcela de 1 926,96m²) para Espaço Central do Tipo I, mais agregador e dialogante com as necessidades de concretização e compatibilização tanto ao nível do investimento público como privado.



Extracto da Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal em vigor
(Diário da República n.º 26, 2ª Série, de 6 de fevereiro, Aviso n.º1889/2013)



Proposta de Alterações à Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal

- considerando que se trata de espaço inserido em meio urbano, com características e capacidade para dar resposta, em tempo útil, às lacunas sentidas pelo Município, nas matérias da habitação, de novos espaços de lazer, bem como espaços de comércio/serviços, criando conetividades e continuidades entre os diversos espaços urbanos, justifica-se o início do presente procedimento de alteração ao PDM em vigor.



3) Prazos para a elaboração da alteração: até 15 (quinze) dias após o processo formal de participação pública preventiva (art. 76º, nº1 RJIGT).

4) Prazos de participação pública: 15 (quinze) dias (art. 88º, nº 2 RJIGT).

5) Dispensa de Avaliação Ambiental: nos termos do art. 120º, nº 1 e 2 do RJIGT e art. 3º, nº 2, e anexo do Regime de Avaliação de Planos Programas, a presente alteração do PDM OAZ não está sujeita a Avaliação Ambiental Estratégia por não produzir efeitos significativos no ambiente, dado que:

5.1) Em termos de Ordenamento:

- a) a classificação do solo mantém-se como urbano, bem como, os seus usos dominantes e complementares previamente previstos;
- b) não se trata de uma área com características naturais específicas ou património cultural protegido;
- c) não decorrem riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;
- d) não interfere nas condicionantes.

5.2) Em termos de Regulamento: na medida em que se trata de uma alteração para qualificação de solo dominante na envolvente, não se constituindo, por isso, geradora de impactes no ambiente acrescidos, face à situação de referência.

Pelo exposto propõe-se:

1. Que seja iniciado o procedimento para a alteração do PDM para a redefinição do uso do solo para Uso de Espaço Central I, da parcela com 1 926,96m² do prédio urbano com o artigo matricial 6978 da União de Freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago de Riba-UI, UI, Macinhata da Seixa e Madail, conforme planta em anexo;
2. A divulgação da proposta, por publicitação nos termos gerais do RJIGT, estabelecendo-se um prazo de 15 dias úteis para a apresentação de reclamações, observações ou sugestões à mesma;
3. A reformulação dos elementos do plano, na parte afetada;
4. Que seja solicitado parecer à comissão de coordenação e desenvolvimento regional, de acordo com os termos legais.

Serviço Responsável pela Proposta 204050100 - GABINETE DO CHEFE DA UNIDADE MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS E DE CONTENCIOSO - UOCF 3º

Data: 24/03/2023

Assinaturas

Vereador/a

Presidente