

PLANO DE PORMENOR DO POÇO QUENTE EM VIZELA RELATÓRIO

1. INTRODUÇÃO

O Plano de Pormenor do Poço Quente, adiante apenas designado por PPPQ, foi publicado por edital nº 1205/2010, no Diário da República II série nº 232 de 30 de novembro de 2010

O PPPQ foi objecto da sua primeira alteração em 2014, por Aviso 6915/2014, publicado no Diário da República II série, nº 109 de 6 de junho de 2014.

Desde a sua publicação e posterior alteração já se passaram alguns anos, caracterizados pela grave crise económica na altura da sua publicação, assim como por uma mais racional procura e investimento no sector imobiliário.

Ao longo destes nove anos de implementação do PPPQ, foram várias as dificuldades encontradas na sua implementação, designadamente pela sua rigidez volumétrica, e falta de resposta a novas solicitações decorrentes de problemas construtivos ou mesmo falta de diversidade de tipologias.

Também algumas propostas que na altura pareceriam válidas e previsíveis não foram concretizadas, devendo o PPPQ adaptar-se ao mercado e às novas tendências de procura.

Com base nesta experiência dos últimos anos da implementação do PPPQ, consideramos ser a altura de introduzir pequenas alterações que permitam uma maior diversidade de oferta e capacidade de resposta do município.

2. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

A presente alteração rege-se pelo disposto Artigo 118º do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio:

“Artigo 118.º

Alteração dos planos intermunicipais e municipais

Os planos intermunicipais e municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.”

3. ALTERAÇÕES PROPOSTAS

As alterações têm repercussão nas peças desenhadas e no regulamento, mas sem qualquer interferência com condicionantes ou servidões de restrição pública.

1 – Alteração do limite do lote 1, com reflexos no limite da área do PPPQ, que passa de 135 580 m² para 135 101 m².

Esta redução em 479 m² deve-se a um acerto de extremas entre o lote 1 e um terreno exterior ao PPPQ regularizando-se desta forma as duas parcelas.

É assim alterado o limite do PPPQ em todas as peças que o compõe.

2 – Alteração da cota de soleira e alinhamento frontal das edificações previstas nos lotes 1 a 8.

3 – Alteração da implantação e do nº de pisos dos lotes 16, 17, 30, 31, 44, 45 e 46, passando a ter apenas 1 piso (r/c).

4 – Alteração da implantação e alinhamento dos lotes 16 a 22

5 – Alteração da implantação e nº de pisos dos lotes 83 e 84, passando apenas a cave + r/c

6 – Alteração dos usos e áreas de construção previstos para o Lote 70, admitindo-se agora exclusivamente neste lote o uso industrial, assim como serviços e comércio.

Estas alterações estão reflectidas na Planta de Implantação e respectivo quadro sinóptico.

Em termos regulamentares são as seguintes as alterações introduzidas:

Artigo 6º - Foi acrescentada numeração, mantendo o texto do nº1 incluindo-se no nº2 excepções aos alinhamentos definidos, designadamente:

“2 – Admitem-se alinhamentos diferentes no alçado posterior, desde que não seja excedida a profundidade de construção definida na planta de implantação.”

Artigo 9º - Fruto da permissão de alinhamentos diferentes no alçado posterior, poderá também ser permitido profundidades inferiores, acrescentando-se o seguinte texto:

“1 , admitindo-se profundidades inferiores às definidas na planta de implantação.”

Artigo 10º - Foi acrescentada numeração, mantendo o texto do nº1 incluindo-se no nº2 a possibilidade de construção de caves em todos os lotes nos seguinte termos:

“2 – Excepcionalmente, e por razões orográficas e construtivas, admite-se a construção de caves nos lotes onde a mesma não está prevista, e desde que destinadas exclusivamente a arrumos e arrecadação.”

Artigo 11º - Foi acrescentado o entendimento que os parâmetros urbanísticos devem ser entendidos como máximos:

Artigo 15º - Em face das novas proposta, alargou-se os usos admitidos aos serviços e industrial (lote 70)

No nº 2 deste artigo exceptuamos o lote 70 da proibição do uso industrial

Artigo 29º - Dado que o posto de abastecimento de combustíveis inicialmente previsto para o lote 70, e regulamentado neste artigo, já não irá ser concretizado, foi eliminado todo o corpo do artigo, e substituído pela regulamentação da instalação de piscinas nos seguinte termos:

“Artigo 29º - Piscinas

Admite-se a construção de piscinas dentro das parcelas definidas no plano, podendo as mesmas serem implantadas no espaço verde privado.”

Conclusão

Estas alterações têm como objectivo tornar o PPPQ mais abrangente e menos restritivo na sua aplicação, dando resposta a novas solicitações e solução para vários problemas que vão aparecendo na sua implementação.

Vizela, 22 de Julho 2019