



PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO NÚCLEO ESCOLAR A NORTE DE OVAR

“Termos de Referência e Oportunidade da proposta de Alteração”

ÍNDICE

- 1 – RESENHA HISTÓRICA
- 2 – PRETENSÕES
- 3 – ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
- 4 – OPORTUNIDADE DA PROMOÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO
- 5 – ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR
- 6 – BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO
- 7 – CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO
- 8 – DEFINIÇÃO DAS FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO NÚCLEO ESCOLAR A NORTE DE OVAR

1 – RESENHA HISTÓRICA

O Plano de Pormenor da Zona Envolvente ao Núcleo Escolar a Norte da Vila foi aprovado por Despacho Ministerial de 09/11/1977. Tinha como principal vocação a implantação de cooperativas de habitação e equipamentos. Apesar de terem sido executadas algumas das suas propostas em matéria de habitação, equipamentos escolares e desportivos, a implantação das edificações não foi respeitada rigorosamente, muito por força das limitações logísticas e técnicas da altura. Entendeu-se, então, oportuno proceder à Revisão do referido Plano.

A Revisão e Ampliação deste Plano de Pormenor (PP) foi publicada no Diário da República em 23/05/2007, através da Resolução de Concelho de Ministros n.º 70/2007, de 23 de maio.

Foi ainda elaborada uma Alteração por Adaptação, publicada em Diário da República 2ª Série, através do Aviso n.º 2770/2015, de 13 de março: “(...) alteração por adaptação do Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Núcleo Escolar a Norte de Ovar, que incide apenas na Planta de Implantação e que consiste na aglutinação das áreas de construção previstas para as parcelas C4.2, C4.3 e C4.5 numa só edificação, com a área resultante da soma das três atrás mencionadas, passando a desempenhar as funções de Residência e ou Lar Residencial.(...)”.

Em 2010 foi proposta uma alteração ao PP tendo como principal objetivo o enquadramento do Centro Educativo Ovar Norte, tendo para tal sido aprovadas para o local medidas preventivas, ambos aprovado em Reunião Camarária de 27.05.2010 e retificada a deliberação e 09.06.2010.

Este processo visava também o estabelecimento de regras para as áreas que não constavam da revisão, contudo, o processo não foi concluído pelo facto de se terem alterado as estratégias e políticas de construção de novos centros educativos, e pela entrada em vigor da Revisão do PDM de Ovar, publicado em Diário da República (2ª série), através do Aviso n.º 9622/2015, de 26 de agosto, que revogou o Plano de Pormenor inicial – Artigo 109º do respetivo Regulamento.

2 - PRETENSÕES

Pretende-se atualmente dar início à 2ª alteração do Plano de Pormenor da Zona Envolvente ao Núcleo Escolar a Norte de Ovar, enquadrando-se a sua fundamentação e tramitação nos Artigos 118º - Alteração dos planos intermunicipais e municipais e do 119º - Procedimentos, do DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

O presente documento remete à apreciação da Câmara Municipal, a oportunidade e os termos de referência da alteração do Plano de Pormenor (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT, Art.º 76.º, n.º 3) – DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

As alterações pretendidas decorrem, de facto, de mudanças substanciais e excecionais, essencialmente ao nível as condições económicas, sociais e culturais e que fundamentam as opções definidas no Plano, vivenciadas não só no concelho e região como no país.

Pretensões:

Existem 2 pretensões que estão na base da alteração do PP, prendendo-se ambas com alteração das funções previstas – equipamentos, essencialmente para a função habitacional:

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO NÚCLEO ESCOLAR A NORTE DE OVAR

A – David Moisés Proença Lima.

O edifício existente na propriedade do requerente encontra-se inacabado, tendo-lhe sido atribuída, pelo PP, a função de jardim-de-infância /ATL, situação que nunca se concretizou.

É pretensão do requerente que essa mesma edificação passe a ter um uso habitacional.



Fig. 1 – localização propriedade do requerente.

O Plano de Pormenor determina para a referida Parcela, designada por D102, a ocupação supra referenciada, com os parâmetros urbanísticos constantes no extrato da Planta de Implantação aqui apresentado.

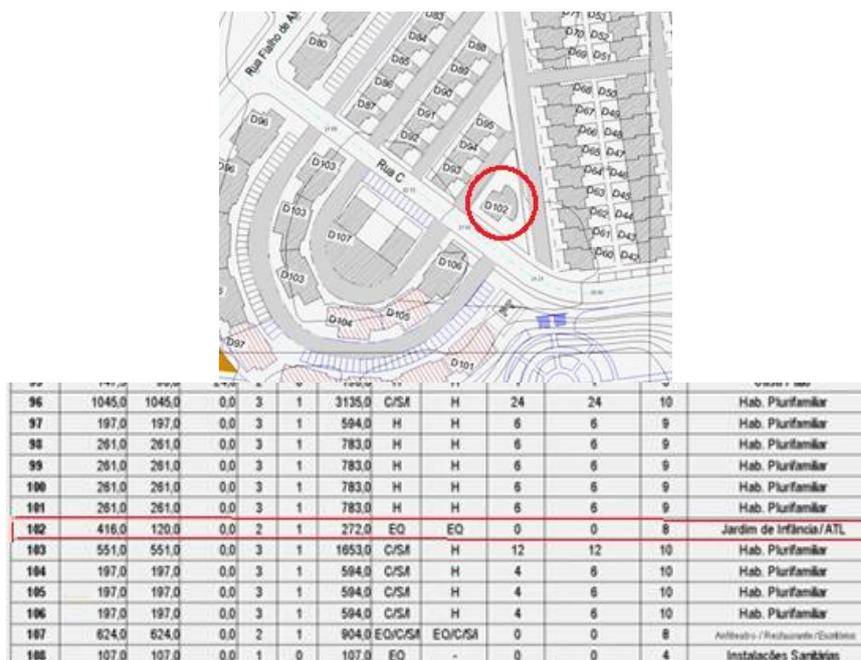


Fig.2 – Extrato da Planta de Implantação e respetiva legenda.

Pelo que a alteração pretendida configura, uma alteração ao PP, dado ter como consequência o aumento do n.º de fogos e da diminuição da área reservada para equipamentos.

B – Alberto Guedes da Rocha e Maria Esmeralda Rodrigues da Silva Guedes Rocha.

Ao edifício existente na propriedade do foi-lhe atribuída, pelo PP, a designação de Parcela D107, com a possibilidade de aí ser instalado - anfiteatro/restaurante/escritórios, o qual nunca veio a acontecer, até porque a edificação existente nunca foi terminada.

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO NÚCLEO ESCOLAR A NORTE DE OVAR

Estas determinações, e salvo melhor opinião, poderão enquadrar-se nas seguintes funções a implementar: equipamento, comércio e serviços.

É pretensão do requerente que essa mesma edificação não seja ocupada por qualquer equipamento acrescentando à função do comércio e serviços, a habitação, o que altera a contabilidade feita das áreas atribuídas a cada função para além do n.º de fogos.

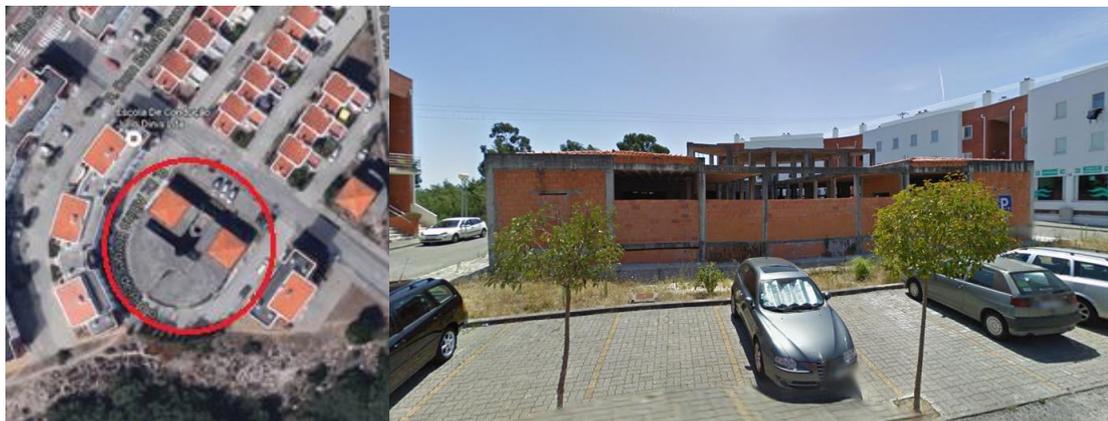


Fig. 3 – Localização propriedade do requerente.

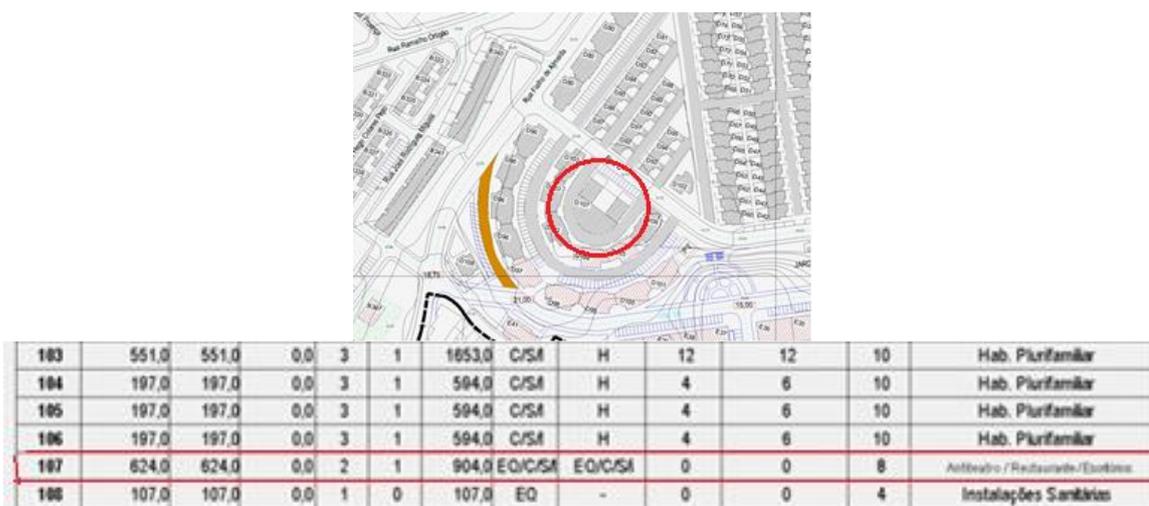


Fig.4 – Extrato da Planta de Implantação e respetiva legenda.

Pelo atrás exposto, a implementação das duas pretensões, configura uma alteração ao PP, o que de acordo com o RJGT, n.º 1 do Artigo 119º “(...) As alterações aos programas e planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no presente decreto-lei para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação (...)”.

Assim sendo, tornam-se claras duas circunstâncias que poderão relevar no parecer das entidades, sobretudo da CCDRC, ou seja, a diminuição de área para equipamentos e o aumento do n.º de fogos. Ainda que com uma expressão diminuta, esta “contabilidade” contraria um aspeto para o qual esta entidade já chamou a atenção no seu parecer de 16.12.2001 e que se prendia com a desproporcionalidade entre a proposta de equipamentos e áreas verdes e a oferta de n.º de fogos, apesar do Plano se defender com a existência de equipamentos existentes na sua área de intervenção, como as escolas e a Piscina Municipal.

3 – ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do Plano de Pormenor corresponde à ocupação de uma superfície territorial de aproximadamente 64 hectares.

Em termos administrativos a área de intervenção encontra-se integrada no território da União de Freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã. Ainda em termos administrativos, a área em estudo encontra-se integrada no distrito de Aveiro, estando igualmente integrada na área de abrangência e atuação da Comissão de Coordenação da Região Centro.

Em termos locativos, como a própria designação do Plano deixa antever, a área de intervenção encontra-se situada na zona Norte da cidade de Ovar, apresentando vantagens de localização decorrentes da proximidade ao centro da cidade e consequente acesso a um conjunto de bens e serviços que não existem atualmente na área do Plano.

De facto, a área de intervenção dista cerca de um 1 km do centro da cidade de Ovar, considerando-se, dadas as tipologias e densidades de ocupação que observa, uma área de transição, constituindo-se como uma área preferencial de crescimento e expansão do núcleo urbano existente e que se encontra consolidado.

A área de intervenção é constituída por um conjunto de parcelas que funcionam essencialmente como “remate” da malha existente, confinando a Nascente com zona de equipamentos e a Av. Sá Carneiro; a Norte com o topo da zona escolar, de habitação cooperativa e com a floresta e a Poente com área habitacional e florestal. A área localizada a Sul resultou da correção de um limite pouco claro, dado não ter coincidido com um elemento identificável, constituindo na atualidade uma zona sem ocupação específica, junto a uma zona de habitação predominantemente unifamiliar.

As parcelas que a constituem integram-se, pois, numa área mais vasta, localizada a Norte do núcleo urbano consolidado e mais antigo da cidade de Ovar. Constitui hoje em dia um tecido urbano expressivo em termos de edificado, sobretudo a Sul, amenizado, na zona dos equipamentos, pela existência de uma rede viária estruturante, nela se concentrando um conjunto significativo de equipamentos escolares, desportivos e de cariz social. Contudo, a malha urbana apresenta-se ainda carente de diversificação funcional, sobretudo a nível da instalação de comércio e serviços.

4 – OPORTUNIDADE DA PROMOÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO

A oportunidade da 2ª alteração ao presente Plano de Pormenor surge essencialmente da necessidade de adequação de duas edificações previstas no Plano à realidade e necessidades atuais. Foram construídas com um propósito, prevendo a localização de equipamentos. São atualmente obras inacabadas, por força de vários fatores nomeadamente económicos, e que têm como consequência imediata a desqualificação da imagem urbana daquele local, comprometendo a sua inserção na envolvente, ocupada essencialmente por habitação.

Trata-se da Parcela **D102**, para a qual foi proposta uma edificação para equipamento – jardim-de-infância /ATL. Como motivo para a sua não conclusão, para além de outros fatores, poderá em muito contribuir a diminuição da população em idade pré-escolar, bem como a existência de vários equipamentos desta natureza na envolvente próxima, como o Jardim-de-infância da Oliveirinha, O ATL da Habitovar, entre outros.

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO NÚCLEO ESCOLAR A NORTE DE OVAR

Acrescente-se ainda a Parcela **D107**, para a qual estaria previsto anfiteatro/restaurante/escritórios, e onde se encontra implantada, também, uma edificação inacabada com os mesmos prejuízos no tecido urbano.

Estas edificações encontram-se inseridas no loteamento n.º 10/96, contudo não foram concluídas, dado ter-se verificado alteração das condições iniciais, que os tornavam pertinentes e até necessários.

Assim sendo, entende-se como oportuna a alteração, sobretudo das funções previstas, por forma a adequar-se à procura atual.

Há, de facto, a proposta de supressão de equipamentos nas referidas parcelas, contudo esta situação poderá considerar-se salvaguardada atendendo à existência de equipamentos de natureza equivalente nas proximidades, nomeadamente no centro da cidade de Ovar.

Apesar de não estar prevista a alteração do índice de construção e de utilização, há clara alteração das funções, o que configura, de facto, alterações ao Plano de Pormenor em vigor, pelo que terá de cumprir o estabelecido no RJGT, n.º 1 do Artigo 119º, conforme já foi referido.

5 – ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

O instrumento de gestão territorial em vigor para o local é o Plano de Pormenor da Zona Envolverte ao Núcleo Escolar a Norte de Ovar, conforme anteriormente referido.

O PDM em vigor, publicado através do Aviso n.º 9622/2015, de 26 de agosto, revogou apenas o Plano de Pormenor da Zona Envolverte ao Núcleo Escolar a Norte da Vila (Artigo 109º - Norma Revogatória), cujos limites não coincidiam com o PP supracitado, promovendo a existência de zonas de franja, onde existia de facto uma espécie de “vazio legal”.

Na Planta de Ordenamento do PDM de Ovar, a área de intervenção do PP em análise encontra-se identificada com o Plano em Vigor.

Trata-se igualmente de uma área classificada como solo urbano – espaços residenciais Grau II, e espaços de uso especial - equipamentos.

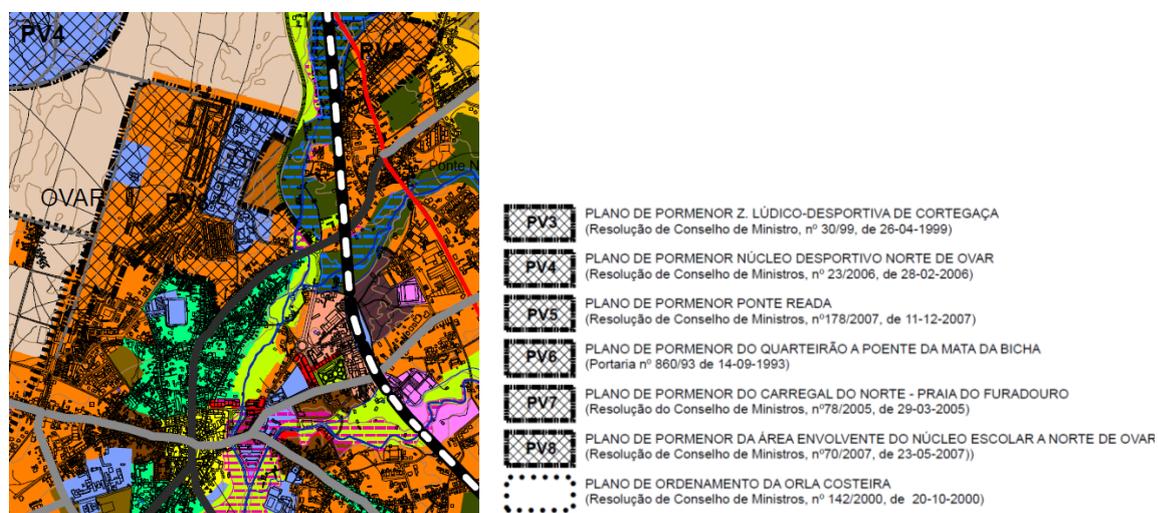


Fig.01 Extracto da Planta de Ordenamento do PDM de Ovar e respetiva Legenda.

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO NÚCLEO ESCOLAR A NORTE DE OVAR

6 – BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO

Os objetivos programáticos estabelecidos para a 2ª alteração ao Plano de Pormenor incidem essencialmente sobre o zonamento, numa perspetiva de integração de alterações de usos.

7 – CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material e documental da 2ª alteração do Plano de Pormenor é definido, respetivamente pelo disposto nos artigos 102º e 107º do DL n.º80/2015, de 14 de maio, bem como pela Portaria que fixa os demais elementos que devem acompanhar um PP.

8 – DEFINIÇÃO DAS FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

A alteração ao Plano de Pormenor da Zona Envolvente ao Núcleo Escolar Norte de Ovar será elaborada em 6 meses, prevendo-se o seguinte faseamento:

FASE 1 – Para além da produção dos “Termos de Referência e Oportunidade da proposta de Alteração” pelos Serviços Técnicos da Câmara Municipal, deverão estes elaborar “Relatório de Fundamentação da Decisão”, que permitirá à CMO ponderar e fundamentar a qualificação do PP para efeitos de Avaliação Ambiental (RJIGT, Art.º 78.º, n.º 2 e Regime Jurídico da Avaliação Ambiental de Planos e Programas - RJAAPP, Art.º 3º n.º 1 e n.º 2).

FASE 2 - Deliberação de elaboração do plano e de qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental. A Câmara Municipal (CM) delibera a elaboração do PP (RJIGT, Artº 76.º, nº 1) e fundamenta a sua qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental.

A deliberação estabelece:

- A definição da oportunidade e dos termos de referência da elaboração do Plano (RJIGT, Art.º 76.º, n.º 3);
- O Início da 2ª alteração do Plano de Pormenor da Zona Envolvente ao Núcleo Escolar a Norte de Ovar, referindo os objetivos a prosseguir (RJIGT, Art.º 6.º, n.º 3, a), Os objetivos a prosseguir (RJIGT, Art.º 6.º, n.º 3, a);
- O prazo de elaboração (RJIGT, Art.º 76.º, n.º 1). O não cumprimento do prazo de elaboração determina a caducidade do procedimento, salvo se esse prazo tiver sido prorrogado;
- O prazo do período de **participação pública (não inferior a 15 dias)**, sendo este destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do processo de elaboração do Plano (RJIGT, Art.º 76.º, n.º 1 e Art.º 88.º, n.º 2);
- A necessidade, ou não, de se proceder à Avaliação Ambiental Estratégica – AAE (RJAEE e RJIGT, Art.º 78.º, n.º 2);

Avaliação Ambiental Estratégica:

Os PP's só são objeto de Avaliação Ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais (RJIGT, Art.º. 78.º, n.º 1).

Para esse efeito, a **Câmara Municipal pode decidir** pela qualificação ou não qualificação do Plano para efeitos de Avaliação Ambiental, **de acordo com os critérios constantes no anexo II ao RJAAPP (RJAAPP, artº 3º nº 6)**, podendo para tal solicitar parecer às Entidades às quais, em virtude das suas Responsabilidades Ambientais Específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da elaboração do Plano.

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO NÚCLEO ESCOLAR A NORTE DE OVAR

A decisão de qualificação ou de não qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental Estratégica, incluindo a respetiva fundamentação, deve ser disponibilizada ao público através da sua colocação na página da internet da CM (RJAAPP, Art.º 3.º, n.º 7).

Entende-se que no presente caso não será necessária a elaboração de Relatório de Avaliação Ambiental Estratégica, atendendo à alteração pretendida. Contudo, foi elaborado Relatório próprio, que suporta a decisão de qualificação para efeitos da Avaliação Ambiental Estratégica.

FASE 3 - Publicitação da deliberação:

A Câmara Municipal envia a Deliberação para publicação na 2.ª Série do Diário da República (RJIGT, Art.º 191.n.º.4 c), divulgando-a através da Comunicação Social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da CM (RJIGT, Art.º 76º n.º1, Artº 192 n.º2). Disponibiliza a decisão de qualificação ou de não qualificação do Plano, incluindo a respetiva fundamentação, no sítio da internet da CM (RJAAPP, Art.º 3.º, n.º7).

FASE 4 - Elaboração e acompanhamento do Plano

A Câmara Municipal elabora o projeto de alteração do PP.

A Câmara Municipal apresenta à CCDRC a Proposta de PP e a justificação de não qualificação do PP no âmbito da AAE, para efeitos de realização da Conferência Procedimental (RJIGT, Art.º 86.º nº3).

A CCDRC remete, **no prazo de 10 dias**, a documentação recebida às Entidades Representativas dos Interesses a Ponderar (ERIP), convocando-as para uma conferência procedimental (CP) (RJIGT, Art.º 86.º, nº3 e n.º 4).

As ERIP reúnem-se em Conferência Procedimental, coordenada por representante da CCDRC, no **prazo de 20 dias a contar da data de expedição da documentação** (RJIGT, Art.º 86.º, nº3 e n.º 4).

A CCDRC disponibiliza o parecer final à CM.

FASE 5 - Discussão Pública.

A CM procede à abertura de um período de discussão pública através de Aviso a publicar no Diário da República (II Série) e a divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do sítio da Internet do município (RJIGT, Art.º 89º, n.º1).

O período de discussão pública deve ser anunciado com antecedência mínima de 5 dias e não pode ser inferior a 20 dias [(RJIGT, Art.º. 89º, n.º2, Art.º. 191º, n.º4, alínea a)].

No Aviso devem constar as seguintes indicações:

- O período de discussão pública;
- As eventuais sessões públicas a que haja lugar;
- Os locais onde podem ser consultados a proposta de plano, o parecer final, a ata da conferência procedimental, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação;
- A forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões (RJIGT, Artº 89º nº 1).

A CM pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimentos apresentados, respondendo por escrito e diretamente aos interessados nos casos previstos no n.º 3 do Artº 89º do RJIGT, e divulga os resultados da discussão pública, designadamente através da comunicação social,

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO NÚCLEO ESCOLAR A NORTE DE OVAR

da plataforma colaborativa de gestão territorial e da sua página na Internet (RJIGT, Art.º 89.º, n.º 3, 4, 5 e 6).

FASE 6 - VERSÃO FINAL DA PROPOSTA DE PLANO

A Câmara Municipal elabora a Versão Final da Proposta do Plano, que remete à Assembleia Municipal (AM) para aprovação (RJIGT, Art.º 89.º, n.º 6).

FASE 7 - APROVAÇÃO DO PLANO

A Assembleia Municipal discute e aprova o Plano (RJIGT, Art.º 90.º, n.º 1).

FASE 8 - PUBLICAÇÃO DO PP

Câmara Municipal, **no prazo máximo de 30 dias**, contados a partir da data da aprovação pela AM, procede à submissão, através da “plataforma de submissão automática”, dos elementos instrutórios destinados à publicação da aprovação do plano no DR (II Série) e ao seu depósito na DGT (RJIGT, Art.º 92.º, n.º 2, b) ou c) e 191, n.º 4, alínea f), conjugado com o Art.º 190.º, 2, b), Art.º 191.º, n.º 8 e Art.º 6.º, n.º 2, da Portaria n.º 245/2011, de 22 de junho).