REVOGAÇÃO PARCIAL DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DO NÚCLEO ESCOLAR A NORTE DE OVAR

Relatório de Fundamentação

D.U.P./2019

REVOGAÇÃO PARCIAL DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DO NÚCLEO ESCOLAR A NORTE DE OVAR

I – Antecedentes

O Plano de Pormenor da Zona Envolvente ao Núcleo Escolar a Norte da Vila foi aprovado por Despacho Ministerial de 09/11/1977. Com a entrada em vigor do Decreto-lei n.º 69/90, de 2 de março, deu-se uma profunda reestruturação dos instrumentos de gestão territorial, tendo a Administração Central tomado a seu cargo a conformação dos documentos em vigor com o novo regime jurídico, pelo que o referido Plano foi publicado no Diário da República em 25/02/1992. O Plano de Pormenor tinha como principal vocação a implantação de cooperativas de habitação e equipamentos de apoio.

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, não só para integrar as alterações que, entretanto, tinham ocorrido, como ainda para reformular a sua área de intervenção, procurando, sempre que possível, referi-la a elementos facilmente identificáveis.

A Revisão e Ampliação deste Plano de Pormenor 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, tendo sido objeto de ratificação que, no entanto, não fez menção expressa às regras que deveriam vigorar para as áreas não abrangidas pela revisão do PP. Atendendo a essa situação, inicialmente era entendimento da CCDRC – que vigorariam, para essas áreas, as regras do Plano inicial.

No entanto, após uma análise mais aprofundada, entendeu a CCDRC que tal não seria possível, pois não poderiam coexistir um Plano e a sua Revisão.

Atendendo à situação, a CMO decidiu dar inicio à alteração do PP, no intuito de integrar as áreas que foram excluídas aquando da revisão e para as quais, segundo a atual interpretação, existiria um vazio legal, consequência também do PDM de 95, não ter revogado o Plano de Pormenor em vigor (n.º1 do Artigo 4º do Regulamento do PDM).

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 Plano de Pormenor 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 pelo facto da 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 109 º do respetivo Regulamento.

Atualmente decorre outro procedimento de alteração do Plano de Pormenor, no que concerne exclusivamente à alteração de usos das Parcelas D102 e D107, de equipamentos, para habitação, comércio e serviços, no sentido de adequação das propostas à procura local.

II – Revogação Parcial do Plano de Pormenor - Enquadramento

A elaboração do Plano de Pormenor teve como intenção primeira a expansão do núcleo urbano consolidado para norte, por forma a responder, de forma rápida e eficaz, a carências em matéria de habitação, nomeadamente habitação do tipo cooperativa. Posteriormente entendeu-se albergar equipamentos que careciam de uma grande quantidade de espaço, como escolas e a piscina municipal.

Assim nasceu uma nova zona que se entendeu organizar e qualificar através de um Instrumento de Gestão Territorial, que ligasse por um lado a cooperativa existente à frente urbana consolidada da Rua Dr. José Falcão, inserida no Centro Histórico de Ovar.

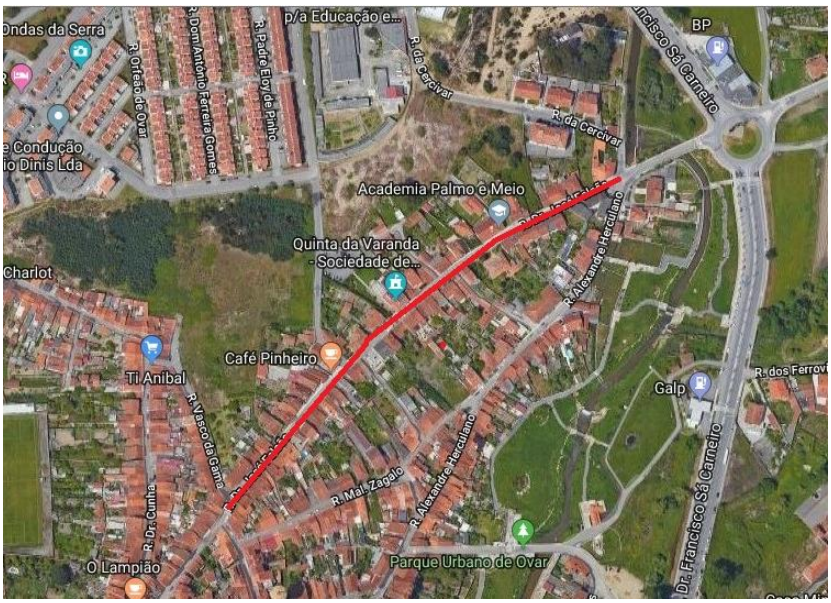

Fig.01 – Rua Dr. José Falcão no troço que delimita a sul o Plano de Pormenor (representada a vermelho).

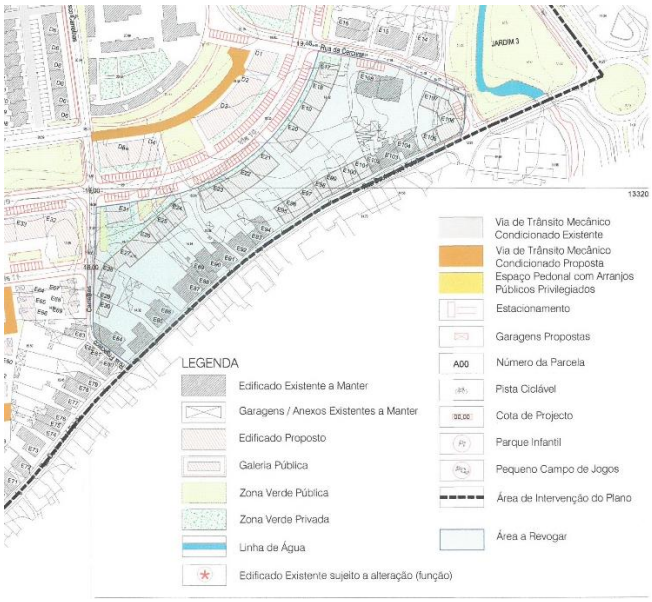

Fig.02 – Extrato do PP. Delimitação da área objeto da Revogação Parcial (a azul), com frente para troço da Rua Dr. José Falcão.

A solução encontrada no Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Núcleo Escolar a Norte de Ovar, atualmente em vigor, veio-se revelar inexequível, uma vez que fazia propostas de reparcelamento em terrenos cujos proprietários não estavam suficientemente motivados para aderir, pelo que acabou, na prática, por impedir qualquer ocupação nessa área.

Chega-se assim à conclusão, que muito embora se entendam como válidos alguns parâmetros urbanísticos, como a capacidade construtiva global atribuída às propriedades, o desenho urbano deverá ser objeto de análise casuística, o que poderá tornar possível o desenvolvimento de uma outra solução, mais em consonância com as necessidades atuais dos proprietários, sem perverter os princípios globais iniciais, nomeadamente a área delimitada na figura n.º 2.

Por outro lado, esta área do Plano de Pormenor é a única onde se localizam edifícios construídos numa época anterior ao Plano, verificando-se que o mesmo não consegue responder aos desafios atuais de reabilitação e regeneração urbana, de um edificado preexistente, confinante com um eixo viário que esteve na génese da Cidade.

A delimitação desta área, a norte, fez-se através dos limites do arruamento definido para o Plano.

Atendendo ao facto da proposta existente para esta área constituir um entrave ao seu real desenvolvimento, em consequência de todo um novo enquadramento socioeconómico e social existente atualmente, entendeu-se promover a Revogação Parcial do Plano de Pormenor da Zona Envolvente ao Núcleo Escolar a Norte de Ovar.

Para a referida área passarão a vigorar os normativos do Plano Diretor Municipal de Ovar.

O PDM classifica-a como: Solo Urbano – Urbanizado – Espaços Residenciais – Grau II, cujos parâmetros urbanísticos são os constantes no n.º 2 do Artigo 79º:

"(…) 2. Nas áreas residenciais de grau II o regime de edificabilidade é o seguinte

a. Índice máximo de ocupação do solo: 50%;

b. Índice máximo de utilização do solo: 0,7;

c. Índice máximo de impermeabilização do solo: 65%;

d. Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2;

e. Altura máxima da fachada: 7,5m. ".

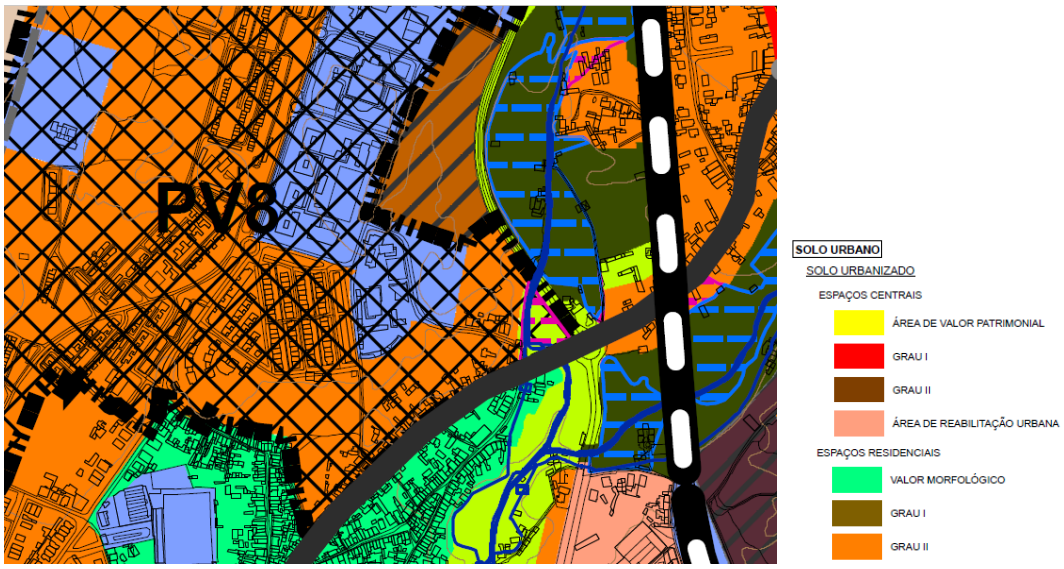

Fig. 03 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM. Legenda.

II – Enquadramento Legal

Em termos de Dinâmica dos IGT, os mecanismos da Revogação, encontram-se explicitados no Artigo 127º do RGIGT.

"1 - Os programas e os planos territoriais podem ser objeto de revogação sempre que a avaliação da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim o determine.

(…)

3 – A revogação dos programas e dos planos territoriais segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no presente decreto-lei para a sua aprovação e publicação. (…)"

III – Metodologia

Como metodologia a adotar propõe-se:

Aprovação:

- Elaboração de informação que conjuntamente com o documento – "Revogação Parcial do Plano de Pormenor da Zona Envolvente ao Núcleo escolar a Norte de Ovar", deverá ser remetida, como fundamentação da solução adotada, ao Executivo Camarário.

- Por equiparação de procedimentos, estabelece-se um período de discussão pública, com base no disposto no n.º 2 do Artigo 89º do RJIGT.

- Remissão da proposta à Assembleia Municipal para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 90º do RJIGT.

Publicação:

- Caso a proposta mereça aprovação pela Assembleia Municipal, os documentos deverão ser remetidos para publicação na 2ª série do DR, de acordo com o previsto no na alínea j) do n.º 4 do Artigo 191º, do mesmo diploma. Ainda de acordo com o disposto no Artigo 192º, mais concretamente no n.º 2, deve ser objeto de publicitação na pagina da internet da CMO.

A Publicação em diário da República será efetuada através do SSAIGT - plataforma eletrónica gerida pela Direção Geral do Território em articulação com a Imprensa Nacional Casa da Moeda, S.A.