

**Proposta para Reunião de Câmara**

**I/20453/2023**

De: Vereadora, Arq. Ana Filipa Oliveira

Assunto: PROPOSTA DE ALTERAÇÃO PDM – Espaço Uso Especial Cidade – "Parque de Estacionamento Central-EP08" e Espaço de Uso Especial Cidade – "Instalação de Serviços Municipais - EP06"

Considerando que:

- 1) no centro da cidade de Oliveira de Azeméis, junto a vários edifícios de comércio e habitação, está situado um prédio urbano com área total de 3854m<sup>2</sup>, classificado como Espaço Especial Cidade – Parque de Estacionamento Central-EP08, que tem a nascente o IC2 e a poente zona urbana já consolidada;
- 2) neste local pretende-se instalar uma cadeia de fast food, e ao mesmo tempo requalificar esta zona urbana que, sendo uma das entradas da cidade, depara-se com dificuldades de fluxo de tráfego em alguns momentos do dia;
- 3) se trata de um terreno em meio urbano cuja requalificação, para além de cumprir com os instrumentos de gestão urbanística, deve ir ao encontro das necessidades, é entendimento deste município que a instalação desta cadeia de fast food, será um contributo muito positivo para o crescimento económico da cidade de Oliveira de Azeméis, cumprindo o desiderato do art. 23.º alíneas m) e n) da Lei 75/2013, de 12 de setembro e posteriores alterações;

E ainda que:

- 4) localizado no Núcleo Urbano da Cidade, o **Edifício Rainha**, está inserido no atual PDM 2013, numa área classificada como Espaço de Uso Especial Cidade – Instalação de Serviços Municipais - EP06;
- 5) o local encontra-se, ainda, dentro do perímetro delimitado pela ARU de centro da Cidade de Oliveira de Azeméis, que decorre da Estratégia aprovada no Plano Diretor Municipal 2013 (PDM2013), e da integração do documento "Oliveira de Azeméis Estudo de Enquadramento Estratégico – Regeneração Urbana", realizado em abril de 2009.
- 6) tem sido a estratégia do executivo reabilitar os seus próprios edifícios devolutos para albergar os serviços municipais, não havendo por isso, qualquer intenção atual nem futura, de instalar naquele edifício serviços municipais;
- 7) e por se tratar de um edifício em meio urbano que para além da capacidade de resposta para espaços de comércio e serviços (já existentes), tem também a possibilidade de, no espaço devoluto existente, criar respostas de habitação, consolidando a malha urbana, através de uma nova construção em conformidade com os demais instrumentos de gestão urbanística;
- 8) com a edificação dessa nova construção para habitação, a mesma vai ao encontro das necessidades em matéria de habitação, conforme com o art. 23.º alínea i) da Lei 75/2013, de 12 de setembro e posteriores alterações, que são hoje uma grande preocupação do país e um objetivo estratégico do Governo.

Assim, 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 (RJGT):

### **1. O Planeamento como processo dinâmico e não como produto estagnado**

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.

Por isso, ao contrário do pensamento de ordenamento do território que vigorou até uma década atrás, em que os planos eram



vistos como “produto” em que se debatia, aprovava e entravam em vigor para a década subsequente, 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 aglutinadores 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 Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, inscreve-se nesta visão contemporânea de agilizar e tornar eficazes os Planos, enquadrando a oportunidade do procedimento de alteração e sintetizando os respetivos fundamentos justificativos.

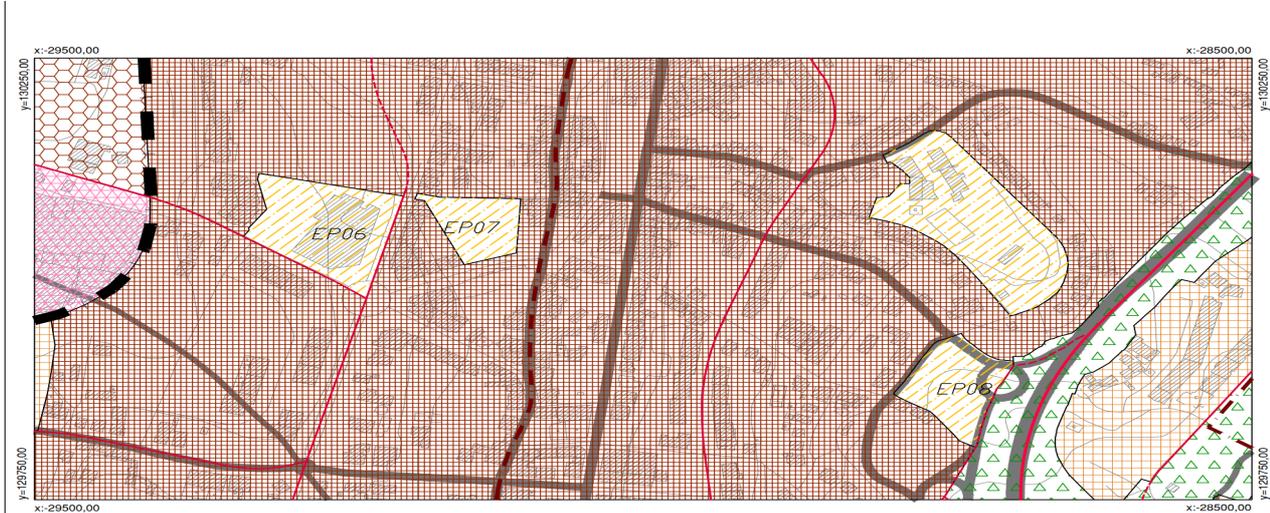
Para esse fim, a alteração que ora se pretende estudar, se propõe apenas ao nível da qualificação do solo urbano da cidade de Oliveira de Azeméis e não implicando por isso qualquer reclassificação do solo.

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 decorrer a revisão do PDM, o seu processo moroso, burocrático e de contextos jurídicos de difícil articulação das entidades da administração central, leva a utilizar, para melhor agilizar, a figura de alteração, prevista na lei.

Nesse sentido, revela-se não apenas oportuno, como necessária, esta alteração do PDMOAZ de modo a que a curto prazo possa criar condições para, concretizar uma transformação urbana equilibrada, proporcionar uma ocupação morfo-tipológica mais dinâmica, promover a ocupação/colmatação de espaços no tecido urbano, criar condições de oferta de tipologias multifuncionais na cidade e ainda, viabilizando a oferta de novos espaços de utilização pública, de serviços e comércio e habitacionais, qualificados e ajustados à satisfação das necessidades dos cidadãos.

Resultado desta dinâmica de procura e de importância de criar condições de um desenvolvimento sustentável e qualificação do espaço público, justifica-se a alteração ao ordenamento de Espaços de Uso Especial – Cidade EP06 e EP07, demasiado específicos e inflexíveis, para Espaço Central do Tipo I, mais agregador e dialogante com as oportunidades que entretanto, possam surgir, tanto de investimento público como privado.



**LEGENDA:**

<b>ESPAÇOS CENTRAIS</b>		<b>Rede Rodoviária</b>	
	Espaço Central I		Rede Principal (existente)
	Espaço de Uso Especial - Cidade		Rede Principal (prevista)
<b>OUTROS ESPAÇOS URBANOS</b>			Rede Distribuidora (existente)
	Espaço Residencial I		Rede Distribuidora (prevista)
	Espaço Residencial II		Rede Local
	Espaço de Actividades Económicas		<b>Rede Ferroviária</b>
	Solo Rural		Caminho de Ferro (Linha do Vouge)
	Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal		<b>Diversos</b>
			Percurso Pedonal e Ciclável

Considerando que se trata de espaços inseridos em meio urbano, com características e capacidade para dar resposta, em tempo útil, a 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.

**B) PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO**

Prazo de elaboração da proposta de alteração de quinze dias após o processo formal de participação pública preventiva.

-

**C) PRAZOS DE PARTICIPAÇÃO PÚBLICA**

Quinze dias

**D) DISPENSA DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL**

Nos termos do art. 120º, nº 1 e 2 do RJGT e art. 3º, nº 2, e anexo do Regime de Avaliação de Planos Programas, esta alteração não deverá ser sujeita a Avaliação Ambiental Estratégia por não produzir efeitos significativos no ambiente, dado que:

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.



Em termos de Regulamento

- a) 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.

De acordo com os critérios elencados, conclui-se pela não qualificação da 3.ª Alteração da 1.ª Revisão PDM de Oliveira de Azeméis para efeitos da avaliação ambiental estratégica.

**Pelo exposto propõe-se:**

1. Que seja iniciado o procedimento para a alteração do PDM para a redefinição de uso do solo para Espaço Central I, em ambas as situações supra identificadas, 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.

<!--[if !vml][endif]-->

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