

VANTAGEM - Sociedade de Investimento Imobiliário, S.A.
PROPOSTA DE CONTRATO PARA PLANEAMENTO E TERMOS DE REFERÊNCIA
PARA ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DO LUGAR DA AZENHA

ANEXO I

TERMOS DE REFERÊNCIA DA ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO LUGAR DA AZENHA

TERMOS DE REFERÊNCIA DA ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO LUGAR DA AZENHA

1. ANTECEDENTES E OPORTUNIDADE PARA A ALTERAÇÃO DO PLANO

A empresa VANTAGEM - Sociedade de Investimento Imobiliário, S.A. é proprietária de um conjunto de prédios localizados no Lugar da Azenha, União de freguesias de Campo e Sobrado, com uma área total de 5,73ha, que correspondem a uma parte das áreas das antigas unidades fabris abandonadas e em degradação há mais de 3 décadas. No caso dos prédios propriedade da requerente, as construções foram já parcialmente demolidas encontrando-se em ruínas as restantes construções ainda existentes, sobretudo nos prédios vizinhos.

O efeito “barreira” que toda esta área abandonada produz, tem contribuído para o “isolamento” do aglomerado urbano do lugar da Azenha com a envolvente e, conseqüentemente, para a estagnação das condições sociais e funcionais que se sentem neste lugar. Tal situação é reconhecida ao nível do Plano Diretor de Valongo (PDMV), que integra todo este lugar numa UOPG (UOPG09 - Quinta de S. João), com vista ao enquadramento e programação da reconversão urbana a promover neste local, numa “nova” área que é qualificada (toda ela) como Espaço residencial.

Tendo em conta o referido na descrição dos conteúdos programáticos da UOPG09, constantes no regulamento do PDMV, este enquadramento deve-se ao facto da Câmara Municipal de Valongo ter deliberado, em fevereiro de 2010, iniciar a elaboração do então denominado Plano de Pormenor da Quinta de S. João (que dá nome à UOPG referida), a ser elaborado ao abrigo de um contrato para planeamento assinado à data com a empresa VANTAGEM - Sociedade de Investimento Imobiliário, S.A. Porém, por razões relacionadas sobretudo com a crise económica e imobiliária que o país atravessou recentemente e com a entrada em vigor de um novo quadro regulamentar, o plano de pormenor não foi desenvolvido. No entanto, o desenho urbano elaborado à data para enquadramento do contrato de planeamento e do plano respetivo a elaborar, terá servido de referência ao ordenamento previsto no PDMV, sobretudo ao nível da qualificação do solo e do sistema de mobilidade e transportes preconizado neste plano.

Face ao atual contexto económico e imobiliário favorável, a VANTAGEM - Sociedade de Investimento Imobiliário, S.A. pretende agora retomar o processo de reconversão dos seus terrenos para uma área residencial de qualidade, reconhecendo que, tendo em conta o potencial paisagístico local e face às características da envolvente local, continua a haver todas as vantagens em enquadrar a transformação urbana a introduzir no local numa solução urbanística mais alargada, mais concretamente ao conjunto das áreas abandonadas existentes. Neste sentido a VANTAGEM - Sociedade de Investimento Imobiliário, S.A., vem ela propor a celebração de um contrato para planeamento para a elaboração de um plano de pormenor neste lugar da freguesia de Campo e Sobrado, agora ao abrigo do previsto no n.º 2 do art.º 6.º e dos artigos 79.º, 80.º e 81.º do RJIGT, apresentando um conjunto de compromissos e uma solução de modelo territorial de base para a elaboração do plano, que, em conjunto, asseguram a concretização dos interesses públicos e a estratégia de ordenamento definidos para local, bem como a salvaguarda dos interesses privados legítimos.

Paralelamente, o contrato para planeamento a formalizar, permitirá ultrapassar as dificuldades da Câmara Municipal para a elaboração de planos, ao nível dos recursos técnicos e financeiros disponíveis, uma vez que a requerente está disponível a assumir os encargos com contratação da(s) equipa(s) técnica(s) necessária(s), sem colocar em causa a autonomia da autarquia e dos seus serviços técnicos em matéria de ordenamento.

Face este quadro, e uma vez que o programa de execução do PDMV recomenda que a execução desta UOPG seja planeada nos primeiros 3 anos de vigência, consideram-se que estão reunidas todas as condições para a elaboração do Plano de Pormenor do Lugar da Azenha, cumprindo assim para o local a programação definida no PDMV.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A elaboração dos instrumentos de gestão territorial tem como enquadramento legal o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). Nos termos do artigo 101º deste diploma, o plano de pormenor *«desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.»* e *«abrange áreas contínuas do território municipal, que podem corresponder a uma unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão ou a parte delas.»*

3. ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do plano de pormenor a elaborar, com uma área total de 9,24ha, encontra-se delimitada na planta em anexo, e corresponde a parte da UOPG09 – Quinta de S. João prevista no Plano Diretor Municipal de Valongo (PDMV) em vigor.

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DEMAIS PROGRAMAS E PROJETOS COM INCIDÊNCIA NA ÁREA DO PLANO

Para além do PDMV, os outros instrumentos de gestão territorial aplicáveis na área de intervenção do Plano Pormenor são os seguintes:

- a) Plano de Gestão da Bacia Hidrográfica do Douro (Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 29 de setembro);
- b) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho - PROFEDM (Portaria n.º 58/2019, de 11 de fevereiro);

- c) Paisagem Protegida Regional “Parque das Serras do Porto” (Aviso nº2682/2017, de 15 de março).

5. OBJETIVOS

A elaboração do Plano de pormenor tem os seguintes objetivos programáticos:

- a) Promover a renovação urbana das áreas degradadas existentes, numa área predominantemente residencial de referência urbana e arquitetónica, que respeite a morfologia local, se integre paisagística e funcionalmente com a envolvente, valorize as vistas panorâmicas existentes e a principal entrada viária na Paisagem Protegida Regional “Parque das Serras do Porto” através do Lugar da Azenha;
- b) Prever a instalação de usos comerciais, terciários ou outros que se revelem complementares ao uso habitacional e reforçar a área em termos de espaços verdes e espaços urbanos de utilização coletiva;
- c) Salvar as áreas de maior sensibilidade ecológica e sua integração paisagística envolvente, como sejam as margens e linhas de água do rio Simão;
- d) Melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade urbana sustentada não só à área do plano mas ao aglomerado populacional a sul da área de intervenção, através da execução das ligações rodoviárias e dos percursos da rede de mobilidade suave propostas no PDMV para o local;
- d) Articular a intervenção do plano de pormenor com os planos, programas de ação territorial e projetos, ou outros, com incidência na área de intervenção do plano aplicáveis, com destaque para a Operação de Reabilitação Urbana do Lugar da Azenha.

6. MODELO TERRITORIAL

O plano de pormenor a elaborar terá como modelo territorial base a solução urbana apresentada no anexo III, devendo assim aprofundar as seguintes opções estratégicas:

- a) Reestruturação do sistema viário local, através do prolongamento da rua Manuel de Arriaga e da abertura de duas novas ligações, designadamente às travessas de S. João e do Parque infantil (junto à escola da Azenha), a sul, e ao entroncamento entre a rua de S. João e a passagem inferior da linha de caminho-de-ferro, a nascente, que irá melhorar significativamente a acessibilidade não só à área do plano mas a todo o lugar da Azenha, e em especial ao aglomerado populacional a sul da área de intervenção proposta para plano de pormenor;
- b) Implantação de edifícios predominantemente de habitação coletiva, de uma área para usos complementares (de apoio à habitação a implementar no local, mas também à existente, na envolvente), apoiados e após a abertura dos novos arruamentos referidos na alínea anterior e no reperfilamento dos existentes;

- c) Enquadramento de todo este programa funcional e estrutura viária por áreas verdes e percursos pedonais. As áreas verdes a ceder ao domínio público incluirão toda a área nas franjas do perímetro urbano, paralela às margens do rio Simão. Os percursos pedonais garantirão as ligações entre todas as áreas exteriores do plano e com a envolvente.

7. PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE

O programa a aprofundar, descrito no ponto anterior, terá como referência os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de utilização do solo máximo de 1.3;
b) N.º máximo de pisos acima da soleira: 4 na rua de S. João e 6 na restante área.

8. CONDICIONANTES LEGAIS/ENTIDADES A CONSULTAR

Ao nível das condicionantes, com exceção da proximidade ao limite da Paisagem Protegida Regional referido e ao curso de água do rio Simão, a área de intervenção proposta para a elaboração de plano de pormenor não inclui qualquer servidão ou restrição de utilidade pública, como tal identificada na planta de condicionantes do PDM de Valongo.

9. PRAZO

A elaboração do plano de pormenor deverá ser concretizada no prazo de um ano após a deliberação da Câmara Municipal de elaboração, integrando este tempo as fases de elaboração, discussão pública e aprovação.

10. CONTEÚDO

O plano de pormenor a elaborar tem de integrar o conteúdo material definido no Artigo 102.º do RJIGT e o conteúdo documental o estabelecido no artigo 107.º do mesmo diploma legal.

11. FUNDAMENTAÇÃO PARA A ISENÇÃO DA SUJEIÇÃO DA ELABORAÇÃO DO PP AO PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Decorre do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, e da alínea a) do art.º 205.º do RJIGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 19 de maio, a competência municipal no âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

Estão sujeitos a AAE nos termos do artigo 3º, do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho, os planos municipais de ordenamento do território que constituem enquadramento para a futura aprovação dos projetos sujeitos a AIA, os que devam ser sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais

nos termos do artigo 10º do Regime Jurídico da Rede Natura 2000, e os que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Encontram-se isentos de AAE, nos termos do artigo 4º, do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho, os planos em que se determine a utilização de pequenas áreas a nível local e pequenas alterações não suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

No caso concreto, o plano a elaborar apresenta o seguinte enquadramento:

- A área de intervenção do Plano de Pormenor do Lugar da Azenha tem uma área total de 9,24ha distribuída entre solo urbano (86%) e solo rústico (14%);
- O reparcelamento a prever no âmbito do plano apenas incidirá na área integrada em solo urbano (7,91ha), sobre a qual não existem condicionantes de ordem ambiental, estando previsto uma ocupação inferior a 500 fogos habitacionais;
- A área em solo rural (1,33ha) integra-se em Paisagem Protegida Regional, não estando prevista qualquer operação urbanística para a mesma.

Assim, não se verifica qualquer alteração suscetível de possuir efeitos significativos no ambiente.

No quadro seguinte apresentam-se os critérios referidos na legislação para qualificação da alteração como suscetível de possuir efeitos significativos no ambiente e a verificação na sua não aplicabilidade à elaboração do Plano em causa:

CRITÉRIOS

(a que se refere o n.º2 do art.º. 78.º do Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio)

Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente	Proposta de elaboração do Plano de Pormenor
O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;	A elaboração não irá alterar significativamente o quadro para os projetos, uma vez que a qualificação do solo é já de espaço central.
O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;	A elaboração do Plano de Pormenor não influencia qualquer outro plano ou programa enquadrando-se o mesmo numa hierarquia em correta articulação com os planos e programas existentes.
A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;	A elaboração do Plano não influencia a integração de considerações ambientais.
Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;	A elaboração do Plano não tem influência na consideração de problemas ambientais.
A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	A elaboração do Plano não tem influência na implementação da legislação em matéria de ambiente.
Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada	Proposta de elaboração do Plano de Pormenor

Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente	Proposta de elaboração do Plano de Pormenor
A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	Não se prevê alteração aos efeitos prováveis do Plano Diretor Municipal em vigor.
A natureza cumulativa dos efeitos;	Não aplicável
A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável
Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	Não aplicável
A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;	Não aplicável
O valor da vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a: - Características naturais específicas ou património cultural;	Não aplicável
- Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;	Não se prevê alteração aos efeitos prováveis do Plano Diretor Municipal em vigor.
- Utilização intensiva do solo.	Não se prevê alteração aos efeitos prováveis do Plano Diretor Municipal em vigor.
Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional	Não aplicável