

Alteração do PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VIZELA

Relatório da proposta de alteração

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

2. JUSTIFICAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO

2.1. Objetivos

2.2. Enquadramento legal

2.3 Âmbito da proposta de alteração do PDM

2.4. Alteração das condições sociais e económicas

3. TIPOLOGIA E IDENTIFICAÇÃO DAS ALTERAÇÕES

4. SISTEMATIZAÇÃO DAS PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO

4.1. Regulamento

5. Conclusão

1. INTRODUÇÃO

O PDM de Vizela foi aprovado pela Assembleia Municipal de Vizela em 24 de Outubro de 2012, e publicado por Aviso nº 186/2013, na 2ª Série do Diário da República nº 3 de 4 de janeiro de 2013.

Em matéria de urbanismo, o concelho de Vizela tem beneficiado com a retoma do setor da construção civil, assim como com a aposta na revitalização económica e social do seu centro, quer através da reabilitação urbana do seu património edificado, quer através da construção de edifícios novos para habitação, reforçando a sua competitividade territorial;

Apesar da retoma do setor da construção civil têm surgido alguns constrangimentos à edificação, quer no Centro Urbano da Cidade de Vizela, quer na envolvente da cidade, fora do espaço central, e classificado como espaço residencial nível 1, designadamente ao nível da cêrcea máxima de edificação nas construções novas, na reabilitação e ampliação, assim como quanto à ocupação dos logradouros;

As regras definidas para centro urbano da cidade de Vizela teriam um carácter provisório até que o Plano de Pormenor do Centro Urbano fosse executado, o que não aconteceu nem se prevê que venha a acontecer, situação que pela

indefinição e face à crescente pressão de reabilitação urbana tem colocado algumas dificuldades e entraves nos processos urbanísticos do centro urbano da cidade de Vizela;

O Plano Diretor Municipal não está atualmente preparado para dar resposta a novas solicitações de edificação e urbanisticamente compatíveis com a envolvente e aos desafios da reabilitação e intervenção no Centro Urbano da cidade de Vizela;

Neste enquadramento devem ser introduzidas pequenas alterações ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de modo a ir de encontro aos problemas e preconizar soluções para a reabilitação e intervenção urbanística no Centro Urbano da cidade de Vizela

Tendo em conta o atrás exposto a Câmara Municipal de Vizela deliberou, em reunião pública realizada a 12 de junho de 2018 e ao abrigo das atribuições do Município em matéria de ordenamento do território e das disposições constantes do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com as devidas adaptações, conforme determina o n.º 1 do artigo 119.º do mesmo diploma legal,

- a)** Considerar oportuna a alteração a efetuar ao Plano Diretor Municipal;
- b)** Definir como termos de referência e objetivos da alteração regulamentar aumentar em um piso a cêrcea máxima admitida nos espaços residenciais

do nível 1, e clarificar algumas regras de edificação no Centro Urbano da cidade de Vizela.

- c) Fixar em 6 meses o prazo para a elaboração da alteração do Plano Diretor Municipal, incluindo os períodos de tempo necessários aos procedimentos subsequentes legalmente estabelecidos, designadamente para a concertação, discussão pública, ponderação dos respetivos resultados, aprovação e publicação.
- d) Isentar o procedimento de alteração de Avaliação Estratégica Ambiental (AAE).
- e) Estabelecer nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 88º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, o prazo de 15 dias úteis, a contar do dia seguinte ao da publicação do aviso em Diário da República, para a participação preventiva com vista à formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que devam ser consideradas no âmbito do procedimento.
- f) Que as sugestões ou observações referidas no ponto anterior sejam apresentadas no serviço da Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística do Município de Vizela, nas horas normais de expediente, ou por via eletrónica conforme indicações a publicar no sítio da Câmara Municipal.

Para fins de discussão pública foi publicado o Aviso nº 9399/2018 a folhas 19162 do Diário da República 2ª série nº 132/2018 de 11 de julho de 2018.

O período de discussão pública teve a duração de 15 dias úteis, e decorreu de 11 de julho a 31 de julho de 2018.

Concluído o dito período de discussão pública constata-se que não foram formuladas sugestões nem apresentadas informações para fins de ser consideradas no âmbito deste procedimento de alteração do PDM.

O presente documento constitui o relatório da proposta desta alteração do PDM, no qual se procura efetuar o seu enquadramento e a sua fundamentação.

O presente relatório encontra-se estruturado em três pontos principais:

- Justificação da alteração do plano: com a apresentação dos objetivos, do enquadramento legal e da fundamentação.

- Tipologia e identificação da alteração: com a apresentação de uma sistematização das alterações efetuadas;

- Sistematização das propostas de alteração: uma memória descritiva das alterações efetuadas ao plano.

2. JUSTIFICAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PDM

2.1. Objetivos e Oportunidade

Tal como várias cidades do país, Vizela tem beneficiado com a retoma do setor da construção civil, assim como com a aposta na revitalização económica e social do seu centro, quer através da reabilitação urbana do seu património edificado, como na construção de edifícios novos para habitação.

A reabilitação urbana continua a ter um crescimento positivo no setor da construção, em Portugal. O segundo trimestre deste ano, de acordo com Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas (AICCOPN), revelou um crescimento acentuado no nível de atividade e carteira de encomendas.

A Reabilitação Urbana tem sido uma aposta política, para a qual foram criados instrumentos financeiros como o IFRRU 2020, destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana, que cobre todo o território nacional. Para potenciar mais o

investimento, o IFRRU 2020 reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do PORTUGAL 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial.

A estes benefícios juntam-se os da ARU de Vizela, que tornam atrativa a opção de reabilitar e de apostar no centro.

No entanto tem surgido alguns constrangimentos à edificação, quer no centro histórico quer na envolvente da cidade, fora do espaço central, e classificado como espaço residencial nível 1.

O regulamento do PDM de Vizela, e no que se refere à área coincidente com o centro histórico, definiu um conjunto de regras transitórias até que o Plano de Pormenor do Centro Histórico fosse executado.

Ora, já passaram seis anos e não existe sequer ainda a certeza se o PP irá ser executado ou não, mantendo-se as regras em vigor, algumas das quais bastantes castradoras e não consonantes com a dinâmica da cidade.

Por exemplo, na intervenção dentro da área do centro histórico é impedido o aumento da cércea. Existem situações em que a intervenção é efetuada junto a edifícios de cércea superior, sendo lógico e até desejável que a nova intervenção

possa fazer a concordância da cércea, colmatando empenas, o que atualmente não é permitido.

Também a questão da nova construção no logradouro tem sido debatida, dado que atualmente é proibida, tendo surgido intenções recentes de aproveitamento destes espaços para apoio à edificação principal, como garagens e arrumos, ou mesmo intervenções para novas utilizações, sem que ponham em causa a imagem do centro histórico.

As cidades e seus centros não vivem apenas do seu passado, da valorização do seu património edificado e imaterial, mas também de intervenções contemporâneas, que respondem a novos desafios e utilizações, intervenções que no seu conjunto contribuem para o crescimento sustentado da nossa cidade.

Mas nem só do seu centro histórico vive Vizela.

A cidade é também constituída por um conjunto de intervenções executadas nos últimos 30 anos, que se foram distribuindo na envolvente criando uma nova malha urbana.

Podemos encontrar áreas com tipologias de habitação unifamiliar, resultado da euforia dos loteamentos dos anos 80, mas também edifícios de habitação coletiva com cérceas de 3 a 7 pisos dominando claramente a de cinco pisos.

Acontece que com o retomar do setor da construção civil, tem existido várias propostas para execução de novos edifícios, em áreas que a cêrcea dominante ou dos edifícios referência na proximidade é de cinco pisos, quando o PDM atualmente apenas permite 4.

Em termos de integração urbana e de imagem de conjunto, existem situações em que claramente é desejável que o novo edifício possa respeitar a cêrcea da envolvente direta.

Parece-nos que a atual cêrcea máxima atual de 4 pisos nas áreas residenciais de nível 1 não dá resposta aos desafios atuais que a cidade nos coloca.

2.2. Âmbito da proposta de alteração do PDM

Tendo em conta os constrangimentos que enunciamos no ponto anterior, designadamente quanto à reabilitação, ampliação e novas construções no centro histórico, e cêrcea nos espaços habitacionais de nível 1, propomos as seguintes alterações ao Regulamento:

O artigo 36º estabelece as regras de edificabilidade nos vários espaços residenciais definidos no PDM, sendo que a alínea a) do nº 2 se refere especificamente ao de nível 1 e com os seguintes parâmetros:

Artigo 36.º

Regime de edificabilidade

2 — Nas operações de loteamento e nas áreas a consolidar, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores, sem prejuízo do disposto em plano de pormenor eficaz:

a) Espaços residenciais de nível 1:

i) Altura da fachada de 13 metros, correspondendo a 4 pisos acima da cota de soleira;

ii) Índice de utilização de 1,4, em relação à área total do prédio;

Para alcançarmos os objetivos e resposta às solicitações, propomos que a alínea

i) do nº 2 passe a ter a seguinte redação:

a)...

i) Altura da fachada de 15 metros, correspondendo a 5 pisos acima da cota de soleira

ii)...

Relativamente às regras transitórias do centro histórico, propomos a eliminação das alíneas c) e i), sublinhadas na transcrição do artigo:

Artigo 79.º

Centro histórico da Cidade de Vizela

Transitoriamente, enquanto não for aprovado o Plano de Pormenor do centro histórico da cidade de Vizela, sem prejuízo da legislação geral aplicável, adotam -se os seguintes princípios para esta área:

- a) Não são permitidas demolições de edifícios, salvo nos casos que ofereçam manifesto perigo para a segurança de pessoas e bens ou nas situações previstas na alínea j) do presente artigo;*
- b) Nos casos de ruína resultante de descuido ou negligência do proprietário, a Câmara Municipal pode entrar na posse administrativa do terreno e proceder às obras de recuperação dos edifícios degradados, a expensas do proprietário, nos termos da lei em vigor;*
- c) Em obras de ampliação e reconstrução de edifícios não é permitido o aumento da dimensão vertical das fachadas existentes;*
- d) Nas fachadas existentes é interdita a alteração do dimensionamento dos vãos, salvo para instalação ou adaptação funcional para equipamentos de utilização coletiva ou por imposição de ordem legal;*

- e) Sempre que houver necessidade de substituição parcial dos materiais de revestimento exterior por motivos de degradação, adotam –se materiais da mesma espécie dos existentes;*
- f) Fica interdito o uso de qualquer revestimento que produza efeito de imitação de outro material de construção;*
- g) O revestimento da cobertura de edifícios novos ou sujeitos a obras de conservação é de telha cerâmica à cor natural com beirado;*
- h) Não é permitido alterar ou destruir valores patrimoniais no interior dos edifícios como estuques, pinturas, guardas, escadas, entre outros;*
- i) Não é permitido ocupar com edifícios ou corpos edificados jardins, quintais ou logradouros;*
- j) A Câmara Municipal pode obrigar à demolição ou remoção de qualquer elemento ou parte de edifício que venha a ser considerado lesivo da sua integridade e valor patrimonial.*

2.3. Enquadramento legal

Determina o nº 1, do artigo 115.º do RJIGT que os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação.

Dispõe ainda o nº 2, do mesmo preceito legal que a alteração dos planos territoriais pode decorrer:

a) Da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano;

b) Da incompatibilidade ou da desconformidade com outros programas e planos territoriais aprovados ou ratificados;

c) Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.

Refere o artigo 118º do RJIGT que os planos 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 e regulamentos.

Especifica depois o n.º 1 do artigo 119.º do RJIGT que as alterações aos planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no RJIGT para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, com exceção prevista no n.º 2 do mesmo preceito legal, tratando-se de alteração de plano diretor municipal, para as regras de acompanhamento, seguindo-se, neste caso, as disposições do artigo 86.º do mesmo diploma, com as devidas adaptações.

Dispõe, por fim, o n.º 1, do artigo 120.º do RJIGT que as pequenas alterações aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, tendo a Câmara Municipal deliberado, na dita reunião pública de 12 de junho de 2018, não qualificar a presente Alteração do PDM como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

2.4 Alteração das condições sociais e económicas

Como se referiu, os pressupostos de alteração do PDM passam pela necessidade de ajustar o mesmo aos novos paradigmas e realidade sócio económica, decorrentes da retoma económica e financeira e do desagravamento das dificuldades económicas sentidas em todo o país, e a que o Município de Vizela não é alheio.

A estrutura e a dinâmica social e económica de um concelho constituem um indicador de importância fundamental para a definição de estratégias de desenvolvimento municipal.

Especificamente na dinâmica da reabilitação urbana e dinâmica habitacional, e no mesmo caminho que tem sido seguido por muitos outros municípios, precisamos de estar preparados para solicitações de novos investimentos e empreendimentos, que fruto das suas características e dimensão, não tem condições de ser acolhidas com as atuais regras do centro histórico e envolvente.

3. TIPOLOGIA E IDENTIFICAÇÃO DAS ALTERAÇÕES

Neste ponto pretende-se sistematizar as diferentes tipologias de alteração efetuadas ao PDM, associando-as às respetivas peças fundamentais e peças que acompanha o plano objeto de alteração.

Para o efeito, apresenta-se no quadro seguinte uma listagem das peças escritas do PDM e a tipologia de alterações efetuadas às mesmas.

Peça do PDM	Tipologia de alteração
Regulamento	
Artigo 36º	Alteração do seu articulado, ponto i) da alínea a) do nº2 de forma a permitir edifícios com altura máxima de 15 metros e um máximo de cinco pisos acima da cota de soleira.
Artigo 79º	Eliminação das alíneas c) e i), designadamente para permitir a ampliação em altura dos edifícios existentes e permissão de construção nos logradouros

4. SISTEMATIZAÇÃO DAS PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO

4.1. Regulamento

Introdução de alteração ponto i) da alínea a) do nº2 do artigo 36º passando a ter a seguinte redação:

Artigo 36.º

Regime de edificabilidade

2 — Nas operações de loteamento e nas áreas a consolidar, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores, sem prejuízo do disposto em plano de pormenor eficaz:

a) Espaços residenciais de nível 1:

i) Altura da fachada de 15 metros, correspondendo a 5 pisos acima da cota de soleira

ii)...

Revogação das alíneas c) e i) do artigo 79º

Artigo 79.º

Centro histórico da Cidade de Vizela

Transitoriamente, enquanto não for aprovado o Plano de Pormenor do centro histórico da cidade de Vizela, sem prejuízo da legislação geral aplicável, adotam -se os seguintes princípios para esta área:

a) Não são permitidas demolições de edifícios, salvo nos casos que ofereçam manifesto perigo para a segurança de pessoas e bens ou nas situações previstas na alínea j) do presente artigo;

b) Nos casos de ruína resultante de descuido ou negligência do proprietário, a Câmara Municipal pode entrar na posse administrativa do terreno e proceder às obras de recuperação dos edifícios degradados, a expensas do proprietário, nos termos da lei em vigor;

c) Revogado;

d) Nas fachadas existentes é interdita a alteração do dimensionamento dos vãos, salvo para instalação ou adaptação funcional para equipamentos de utilização coletiva ou por imposição de ordem legal;

e) Sempre que houver necessidade de substituição parcial dos materiais de revestimento exterior por motivos de degradação, adotam-se materiais da mesma espécie dos existentes;

f) Fica interdito o uso de qualquer revestimento que produza efeito de imitação de outro material de construção;

g) O revestimento da cobertura de edifícios novos ou sujeitos a obras de conservação é de telha cerâmica à cor natural com beirado;

h) Não é permitido alterar ou destruir valores patrimoniais no interior dos edifícios como estuques, pinturas, guardas, escadas, entre outros;

i) Revogado;

j) A Câmara Municipal pode obrigar à demolição ou remoção de qualquer elemento ou parte de edifício que venha a ser considerado lesivo da sua integridade e valor patrimonial.

5 Conclusão

A presente alteração tem como principais fundamentos a introdução de pequenas correções e alterações ao regulamento que permita ao município, acolher investimentos na área da reabilitação urbana no seu centro histórico e dinamização habitacional da cidade.

Vizela, 03 de setembro de 2018.

O Chefe de Divisão da DPGU,

(António Pinheiro)