



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

Ordenamento e Gestão Urbanística
town planning and management

www.famalicao.pt
camaramunicipal@famalicao.pt

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMILIÇÃO
Praça Álvaro Marques
4764-502 Vila Nova de Famalicão
tel. +351 252 320 900
NIF 506 663 264

REVOGAÇÃO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ADJACENTE À RUA DR. ALBERTO SAMPAIO

Relatório de fundamentação da proposta de revogação do Plano de Pormenor da Zona Adjacente à Rua Dr. Alberto Sampaio

1. Introdução

A Assembleia Municipal de Vila Nova de Famalicão aprovou, em 14 de maio de 1999, o Plano de Pormenor da Zona Adjacente à Rua Dr. Alberto Sampaio, em Outeiro, Calendário, adiante designado por Plano ou PPZARAS, tendo sido ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 164/2000, publicada no Diário da República n.º 268, I Série - B, de 20 de novembro de 2000.

A elaboração e aprovação deste Plano decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março.

Sendo longa a vigência do Plano, cerca de 20 anos e considerando as transformações sociais, culturais e económicas, entretanto ocorridas, este instrumento de gestão territorial apresenta-se atualmente muito desatualizado, desde logo, face ao novo enquadramento legal dos instrumentos de gestão territorial, o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, designadamente quanto à programação e execução, mas também quanto ao modelo de desenvolvimento e ordenamento da cidade veiculado no Plano.

Pode efetivamente dizer-se que o Plano não se encontra alinhado os critérios que hoje valorizamos no planeamento e conceção dos espaços públicos, visando atingir maior qualificação, ao nível da sustentabilidade, da mobilidade e de todos os requisitos que permitam uma melhor fruição desses espaços por parte da população.

Entretanto, foi registado através do GSE n.º 45799/2019 de 19 de dezembro, o requerimento apresentado em nome de Sociedade de Construções A.S. Couto S.A, na qualidade de proprietária, das Parcelas A3 e parte da parcela B2 do Plano, solicitando-se ao abrigo dos artigos 93.º e 118.º do RJIGT, DL n.º 80/2015, de 14 de maio, a anulação ou a alteração do Regulamento do Plano de Pormenor relativamente aos parâmetros estabelecidos quanto a tipologias dos fogos e a estacionamento (artigos 13.º e 14.º).

Para esse efeito são apresentados fundamentos relacionados com alterações acentuadas nos últimos anos de natureza socioeconómica, registando-se uma redução do número

médio de elementos por agregado familiar e alterações ao nível do mercado imobiliário, que colidem com desses parâmetros, considerados muito rígidos e desajustados face à nova realidade.

Considerando a pertinência dos fundamentos apresentados e analisados outros aspetos relevantes do plano que no âmbito de um procedimento de alteração seria forçoso atualizar, bem como as respetivas implicações processuais designadamente, quanto a recursos exigidos e a tempo necessário para concretizar esse procedimento, tal como consagrado no RJIGT, devemos concluir que, de entre os mecanismos de dinâmica dos planos, o procedimento de Revogação previsto no artigo 127.º do mesmo diploma legal, se afigura neste caso, como o mais ajustado na medida em que tendo o alcance pretendido ao nível dos resultados é um procedimento mais célere e exige menos recursos, sendo por essa razão, também, menos oneroso.

Considerando face ao contexto legal e territorial do Plano, à dinâmica urbanística, e ao PDM em vigor, uma vez que, com a revogação do Plano de Pormenor toda a sua área respetiva fica abrangida pelas orientações e regras estabelecidas no Regulamento do PDM, designadamente quanto a parâmetros urbanísticos qualitativos e quantitativos, bem como aos mecanismos de programação e execução dos espaços a urbanizar ou consolidar, encontra-se assim uma via que permite que realização e enquadramento de intervenções urbanísticas, que venham a ser implementadas no local.



Enquadramento Territorial do Plano

2. Fundamentação técnica e legal

Nível de execução do Plano – Espaços públicos

No que respeita às obras de urbanização – Infraestruturas, Espaços Verdes e Equipamentos que o plano contempla, apenas foi executada, embora não integralmente, há mais de 10 anos, a rua Mário Sá Oliveira a sul da rua Alberto Sampaio, estando por executar todo o setor D (Infraestruturas, Campo de Jogos e Edifícios) correspondente a 8. 923 m² de área situada entre a rua Dr. Alberto Sampaio, a linha do caminho de ferro e a rua José Casimiro da Silva.

Relativamente aos Espaços Verdes (parcela B3) constata-se para além de não ter sido executada, a impossibilidade da sua execução uma vez que parte da sua área foi edificada anteriormente à aprovação do plano e posteriormente intervencionada inviabilizando por isso a sua concretização.

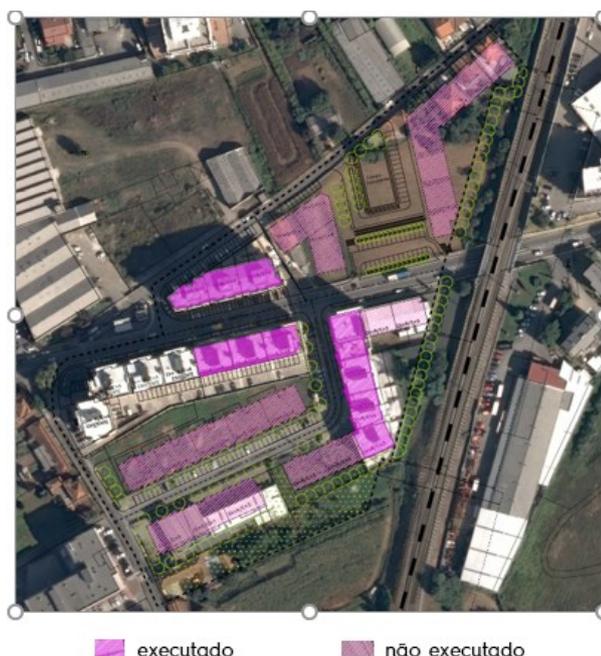
Nível de execução do Plano – Edificado

Relativamente ao edificado apenas foi executada a construção nas parcelas A2, C1 e cerca de 50% da área de construção da parcela B2, sendo que a parcela A1 já se encontrava executada, denotando reduzida dinâmica por eventual falta de interesse ou baixo nível de procura de mercado imobiliário.

Assim todo o setor D, constituído pelas parcelas D1, D2 e D3, mantém-se à data atual totalmente intacto, não sendo conhecido até agora, qualquer interesse na execução dos espaços públicos aí previstos, ou na construção dos edifícios.

Consta-se, pois que, após decorridos mais de 20 anos, o nível de execução do plano é muito reduzido e que o modelo de planeamento preconizado, não acompanhou a evolução das condições económicas e sociais e ambientais, neste período de tempo.

Situação atual / Execução do Plano



Normativo desatualizado e desconformidades

O regulamento do Plano contempla algumas normas que acarretam dificuldades na execução de projetos, sem qualquer benefício urbanístico, de que é exemplo a profundidade reduzida das construções (15 metros - artigo 12.º), menor que a prevista no regulamento municipal da urbanização e edificação (RMUE) em vigor.

O artigo 13.º que estabelecendo regras muito rígidas sobre a distribuição de tipologias e sua dimensão média, impõe limites à execução dos projetos que carece de adequada justificação face à atual conjuntura social, cultural e económica.

A falta de clareza quanto ao número de lugares de estacionamento a concretizar em cada parcela - relativamente ao estacionamento à superfície não se faz distinção entre estacionamento privado e público - criando por isso ambiguidade e mesmo incongruência entre os dados incluídos nos quadros de síntese de parâmetros.

Situações preexistentes cuja ocupação (usos e morfologia) contrariam o definido no Plano e que inviabilizam a possibilidade de execução da área verde (parcela B3), uma vez que a construção se lhe sobrepõe, bem como a baía de estacionamento e o passeio no troço de via adjacente à parcela B1.

Desfasamento com as opções estratégicas de desenvolvimento territorial sustentável

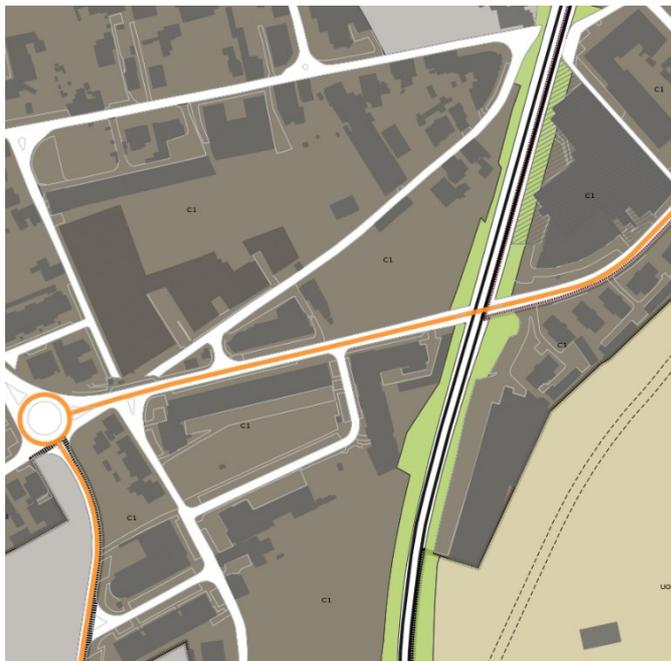
O dimensionamento dos espaços verdes é insignificante face ao elevado número de fogos previstos no plano, carecendo de um adequado ordenamento, estruturação e articulação com o tecido urbano, indo ao encontro das regras definidas no PDM em vigor.

Situação semelhante se verifica no setor D, onde a par de uma grande densidade de edifícios, surge um espaço público pouco valorizado e exíguo.

Em síntese

Podemos, assim, concluir que a execução do Plano de Pormenor, tal como foi aprovado, deixou de ter interesse e viabilidade mostrando-se muito desatualizado face aos novos desígnios de ordenamento e planeamento territorial veiculados no novo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial em vigor e que o município tem vindo a adotar e a promover em intervenções urbanísticas mais recentes.

Justifica-se por isso, que o Plano de Pormenor, publicado em novembro de 2000, atendendo ao disposto nos artigos 93.º, 115.º e 127.º do DL. N.º 80/2015, de 14 de maio, seja revogado, em alternativa a um procedimento de alteração, por ser um mecanismo mais ágil e adequado ao objetivo imediato e principal, eliminando as principais incongruências e obstáculos à edificação nas parcelas A3 e parte da B2. De acordo com o PDM em vigor, estas áreas estão qualificadas como espaços centrais de nível 1 urbanizados, devendo a edificação nessas parcelas reger-se de acordo com as regras de colmatação.



Enquadramento - Planta de Ordenamento I

Efeitos legais da revogação

Com a revogação do PPZARAS, aplicar-se-ão na respetiva área todo as normas dos Instrumento de Gestão Territorial em vigor, designadamente, o Plano Diretor Municipal.

A revogação do Plano, por inexistência de Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública na área de intervenção, não produz qualquer efeito nesta matéria.

A revogação do Plano implica a Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal, incluindo a alínea g) do artigo 4.º do Regulamento do PDM e a Planta de Ordenamento.

28 de Outubro de 2020

Emília Belém, arq.