

MUNICÍPIO DE VIZELA

Aviso n.º 5897/2024/2

Sumário: Abertura do procedimento da revisão do Plano de Pormenor do Poço Quente.

Abertura do procedimento da revisão do Plano de Pormenor do Poço Quente

Victor Hugo Machado da Costa Salgado de Abreu, presidente da Câmara Municipal de Vizela, em cumprimento do disposto do n.º 1 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, torna público que a Câmara Municipal de Vizela, em reunião realizada no dia 14 de fevereiro de 2024, deliberou aprovar:

a) A abertura do procedimento da revisão do Plano de Pormenor do Poço Quente (aprovado pela Assembleia Municipal de Vizela em reunião extraordinária de 1 de outubro de 2010, publicada pelo Edital n.º 1205/2010, de 30 de novembro, e alterado por deliberação da mesma Assembleia em sessão ordinária de 28 de fevereiro de 2014, publicado pelo Aviso n.º 6915/2014, de 6 de junho);

b) Estabelecer o prazo de dois anos para a conclusão do referido procedimento;

c) Estabelecer, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, um prazo de 15 dias, a contar do dia seguinte ao da publicação do anúncio da presente deliberação no *Diário da República*, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito deste procedimento.

Os interessados poderão apresentar eventuais sugestões e ou pedidos de esclarecimento sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito deste procedimento, por escrito e dentro do período atrás referido, as quais deverão ser dirigidas diretamente ao Ex.º Sr. Presidente da Câmara Municipal de Vizela e realizadas por uma das seguintes formas: apresentadas presencialmente no Balcão Único de Atendimento nas instalações desta Câmara Municipal, enviadas por via postal para a Câmara Municipal de Vizela, Edifício Sede, Praça do Município, n.º 522, 4815-013 Vizela, ou por via eletrónica para a Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística dgu@cm-vizela.pt.

Para constar, e para cumprimento da alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, publicita-se o presente Aviso no *Diário da República*, bem como se procede à sua divulgação através do sítio na Internet da Câmara Municipal de Vizela, em www.cm-vizela.pt.

16 de fevereiro de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal de Vizela, Victor Hugo Machado da Costa Salgado de Abreu.

Deliberação

Certifico que a Câmara Municipal de Vizela, na sua reunião ordinária de 14 de fevereiro de 2024 (ata-minuta n.º 56), com a presença do Presidente da Câmara, Victor Hugo Machado da Costa Salgado de Abreu, e dos vereadores, Maria Agostinha Ribeiro de Freitas, Arnaldo José Abreu Guimarães de Sousa, António Nuno da Cunha Faria, Anabela Ribeiro dos Santos Oliveira, Rui Manuel Azevedo Ferreira e Jorge Alexandre Mendes Pedrosa, deliberou o seguinte: "Ponto n.º 2.10 da ordem de trabalhos: proposta de revisão do Plano de Pormenor do Poço Quente (PPPQ): Considerando que: — Por deliberação da Câmara Municipal, datada de 23 de setembro de 2010, e da Assembleia Municipal, datada de 01 de outubro de 2010, foi aprovado o Plano de Pormenor do Poço Quente, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 232, de 30 de novembro de 2010 — Edital n.º 1205/2010; — Por deliberação da Câmara Municipal, datada de 06 de fevereiro de 2014, e da Assembleia Municipal, datada de 28 de fevereiro de 2014, foi aprovada a alteração ao Plano de Pormenor do Poço Quente, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 109, de 06 de junho de 2014 — Aviso n.º 6915/2014; — Nos termos do artigo 32.º do Regulamento do Plano Pormenor do Poço Quente, "o Plano, deverá ser revisto nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, sempre que a CMV considere terem-se tornado inadequadas às disposições nele consagradas ou necessariamente findo o prazo de 10 anos a contar da data da sua entrada em vigor"; — Não obstante o disposto no mencionado preceito regulamentar, com a alteração

supra referida, ocorrida no ano de 2014, o Município de Vizela procedeu à adequação do Plano de Pormenor do Poço Quente; – Sem prejuízo desta alteração, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, tem sofrido, nos últimos anos, alterações que visam a sua adaptação às novas realidades territoriais e que, conseqüentemente, implicam uma necessária adequação do Plano de Pormenor do Poço Quente às mesmas; – De igual modo, ao longo dos últimos anos, têm sido suscitadas pelos proprietários dos diversos lotes do Plano de Pormenor do Poço Quente inúmeras alterações ao Plano com o objetivo de dar resposta às suas pretensões de edificação; – É manifesta a necessidade de adequação do Plano à evolução das condições económicas, sociais e culturais, que determinaram a sua elaboração no ano de 2010 e posterior alteração no ano de 2014, assim como a sua atualização técnica e adequação à evolução económica, social e urbanística da cidade de Vizela; – O Plano de Pormenor encontra-se, em parte, desajustado da procura atual do mercado imobiliário da cidade de Vizela, pelo que urge reconsiderar e reapreciar, com caráter estrutural ou essencial, as opções estratégicas do plano, os princípios e os objetivos do modelo territorial definido, procurando a valorização dos recursos e valores territoriais com uma resposta mais adequada às necessidades da procura, revitalização, requalificação e reabilitação do tecido urbano desta área da cidade de Vizela; – Este território apresenta-se, agora, parcialmente consolidado, com ocupações e edificado, estrutura urbana e malha definida, cuja continuidade se pretende conservar; – Neste momento observa-se uma procura e apetências pela opção de edificações residenciais de um único piso (rés-do-chão) que esbarra na massificação constante de lotes para construção de habitações de características e tipologias muito idênticas (2 pisos), que não contribuem para uma cidade socialmente diversificadas e abrangente; – A arquitetura de qualidade em zonas relevantes deve privilegiar a consolidação e reforço da centralidade manifestada por edifícios com adequadas e determinadas escalas, particularmente no que se refere aos volumes propostos e às suas alturas; – O enquadramento urbano do Plano de Pormenor do Poço Quente deve adotar medidas que privilegiem volumetrias contidas em defesa do espaço público envolvente onde se inclui o “Parque da Termas” espaço verde, amplo, que enriquece a qualidade de vida da população de Vizela e seus visitantes, como local de lazer e convívio social, e espaço ambiental; – A requalificação que ocorre, e que se pretende incrementar, representa um investimento municipal avultado na requalificação paisagística de uma área natural sobre a encosta do Rio Vizela que inclui a intervenção na construção de uma rede de passadiços em madeira desenvolvida para caminhada em passeios e ligações pedonais adjacentes, pontes, passadiços e escadas em madeira; – As áreas verdes urbanas, na envolvência do parque, valorizam o ambiente e a estética, trazendo ótimas oportunidades para a realização de outras atividades; – Trata-se efetivamente de um verdadeiro parque de natureza em plena cidade que se pretende preservar; – A acrescentar a isto, temos um edifício de referência e símbolo da história e desenvolvimento da cidade, o denominado “Castelo da Ponte”, e que se pretende, graças a um esforço e investimento público expressivo, reacender um projeto claramente marcante na perspetiva da arquitetura “cultural”, pelo que existência de obstáculos à fruição pública de vistas panorâmicas e que introduzem elementos adulterantes da unidade arquitetónica devem ser objeto de revisão e contenção; – O plano apresenta uma reduzida oferta de espaços para atividades comerciais e de serviços, sendo que o mercado manifesta procura latente para esse espaço e a revisão do Plano poderá prover essa falta; – Importa redefinir o desenho urbano constante no Plano, de forma a permitir uma reabilitação equilibrada do tecido urbano, respeitando sempre que possível o limite cadastral existente; – A revisão dos parâmetros urbanísticos reveste-se de cabal importância clarificando que as alterações propostas não têm, globalmente, um caráter estrutural, na medida em que a filosofia e os princípios que foram definidos inicialmente são, grosso modo, mantidos, no entanto, face ao tempo decorrido desde a aprovação do Plano em vigor e à existência de desajustamentos significativos entre o mesmo e a sua implantação no terreno, obrigam a uma reformulação global do plano; – Ao nível da Planta de Implantação, são de destacar as alterações principais preconizadas quanto aos parâmetros urbanísticos – área dos lotes, afastamentos, área de implantação, índice de utilização, etc. – também serão redefinidos e ajustados à realidade e às necessidades existentes; – A decisão de revisão do Plano de Pormenor do Poço Quente decorre da ponderação efetiva do seu grau de execução e da sua necessária adequação às dinâmicas económicas, sociais e ambientais verificadas, capaz de responder de forma eficaz às perspetivas de desenvolvimento das estratégias municipais e às intenções de investimento; – Reconhecido este local como um “conjunto de oportunidades”, esta área tem vindo a assumir-se como privilegiada para a consolidação e reforço da centralidade, respondendo a requisitos de modernidade e às exigências crescentes das gerações futuras; – A implementação do Plano reflete dinâmicas urbanísticas importantes, sendo atualmente considerada uma zona nobre da cidade, não só pela qualidade do espaço público, mas, também, pelas intervenções arquitetónicas de referência

que têm vindo a ocorrer; – Neste quadro, a revisão do Plano traduz-se, fundamentalmente, na redefinição da conceção da ocupação de alguns lotes, redução de algumas ocupações, valorização ambiental/patrimonial e a introdução de uma maior flexibilidade de alguns parâmetros funcionais que garantam a capacidade de ajustamento e adequação às variações do mercado; – O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), através da redação do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 maio, procedeu à adaptação dos Instrumentos de Gestão Territorial ao regime de avaliação ambiental estratégica definido no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 04 maio; – Nos termos do definido na alínea *b*) do n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT, os Planos de Pormenor deverão ser acompanhados de relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos; – De acordo com o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 maio, os planos de urbanização e os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacte ambiental ou a avaliação de incidências ambientais (artigo 78.º); – Segundo o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 junho, em conjugação com o expresso no n.º 2 do artigo 78.º do RJIGT, cabe à entidade responsável pela elaboração do Plano, a Câmara Municipal, ponderar, face aos termos de referência do Plano em causa, se este é, ou não, suscetível de enquadrar projetos que possam vir a ter efeitos significativos no ambiente, ponderação esta elaborada de acordo com os critérios previstos no Anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 junho, e que dele faz parte integrante; – Deste modo, entende-se que: o A área de intervenção do Plano de Pormenor do Poço Quente encontra-se inserida em perímetro urbano em Espaço Urbanizável, verificando-se que a área do Plano não incide nem produz efeitos sobre Zonas Especiais de Conservação ou Zona Especiais de Proteção; o A revisão do Plano de Pormenor do Poço Quente desenvolve uma proposta de ocupação de Espaços Urbanizáveis, com enquadramento no perímetro urbano e no regulamento do PDM, numa pequena área, tendo influência limitada às operações urbanísticas a realizar dentro da unidade territorial delimitada; o A revisão do Plano de Pormenor do Poço Quente apresenta consonância com os objetivos gerais estabelecidos no Regulamento do Plano Diretor Municipal e na sua Planta de Ordenamento; o A revisão do Plano de Pormenor do Poço Quente induz a melhoria da qualidade de vida da população, a requalificação do espaço urbano e a consolidação das funções urbanas da zona, pelo que se considera que o Plano alavanca desenvolvimento sustentável; o Não se verificam problemas ambientais assinaláveis, nem na área de intervenção, nem os mesmos são expectáveis decorrentes da implementação da revisão do Plano de Pormenor do Poço Quente; o Trata-se de uma área integrada no perímetro urbano definido pelo PDM como Espaços Urbanizáveis, pelo que é uma área de crescimento natural e com aptidão para o uso urbano; o Esta alteração não inclui a aprovação de projetos mencionados nos Anexos I e II do Decreto-Lei n.º 151- B/2013 de 31 de outubro alterado pelo Decreto-Lei n.º 47/2014, de 24 março e Decreto-Lei n.º 179/2015 de 27 de agosto; o A ocupação de solo prevista para o tipo de projetos a implementar não apresenta uma ocupação extensiva do solo, mas antes uma ocupação muito localizada e reduzida em área muito restrita, considerando-se que os impactes ambientais que daqui podem advir, serão pouco significativos e minimizáveis, não apresentando efeitos ambientais que determinem a sua não realização: o A presente Revisão não promove um aumento do número lotes, sendo expectável que ocorra até uma redução do número dos mesmos, com diminuição da área de impermeabilização, não sendo por isso aplicável a utilização intensiva do solo; – Face aos objetivos pretendidos e às alterações da configuração do Plano a que conduzem, conclui-se que estas não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, pelo que o procedimento de revisão do Plano de Pormenor do Poço Quente não deve ser objeto de avaliação ambiental estratégica, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho; – Conforme supra se expôs, as diversas alterações suscitadas ao Plano de Pormenor do Poço Quente não são suscetíveis de ser enquadradas num processo de alteração do instrumento de gestão territorial, devendo, por sua vez, nos termos do artigo 124.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, dar origem a um processo de revisão do mesmo, em consonância com o estabelecido no supra mencionado artigo 32.º do referido Regulamento; – De modo a dar resposta ao pretendido, o referido procedimento de revisão do Plano de Pormenor do Poço Quente deve ser efetuado com efeitos registais, nos termos do artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. Atento o exposto, nos termos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, conjugado com o disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, submete-se a reunião de Câmara, no sentido de aprovar,

a proposta de: – Abertura do procedimento de Revisão do Plano de Pormenor do Poço Quente, aprovado por deliberação da Câmara Municipal, datada de 23 de setembro de 2010, e da Assembleia Municipal, datada de 01 de outubro de 2010, e posteriormente alterado por deliberação da Câmara Municipal, datada de 06 de fevereiro de 2014, e da Assembleia Municipal, datada de 28 de fevereiro de 2014, nos termos do artigo 124.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio; – Fixação do prazo de dois anos, prorrogável mais um ano, para a conclusão do procedimento de Revisão do Plano de Pormenor do Poço Quente, nos termos do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio; – Não sujeição do procedimento de Revisão do Plano de Pormenor do Poço Quente a avaliação ambiental, em virtude das alterações em causa não serem suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho; – Fixação do prazo de 15 dias, a contar do dia seguinte ao da publicação do anúncio da presente deliberação no *Diário da República*, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito deste procedimento, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio; – Comunicação à Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Norte, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 3.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, o teor da presente deliberação, acompanhada da informação técnica supra referida; – Publicação no *Diário da República* da presente deliberação, nos termos do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. Deliberado aprovar por unanimidade."

Por ser verdade, passo a presente certidão, a qual assino.

15 de fevereiro de 2024. – O Presidente da Câmara Municipal de Vizela, Victor Hugo Machado da Costa Salgado de Abreu.

617400285