



CÂMARA MUNICIPAL DE BAIÃO
DEPARTAMENTO TÉCNICO

ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE SANTA
MARINHA DO ZÊZERE

Proposta Integradora

O presente documento tem por objeto a descrição, a motivação e a justificação da Alteração Simplificada do Plano de Urbanização de Santa Marinha do Zêzere (PU), consistindo esta na primeira alteração ao referido plano.

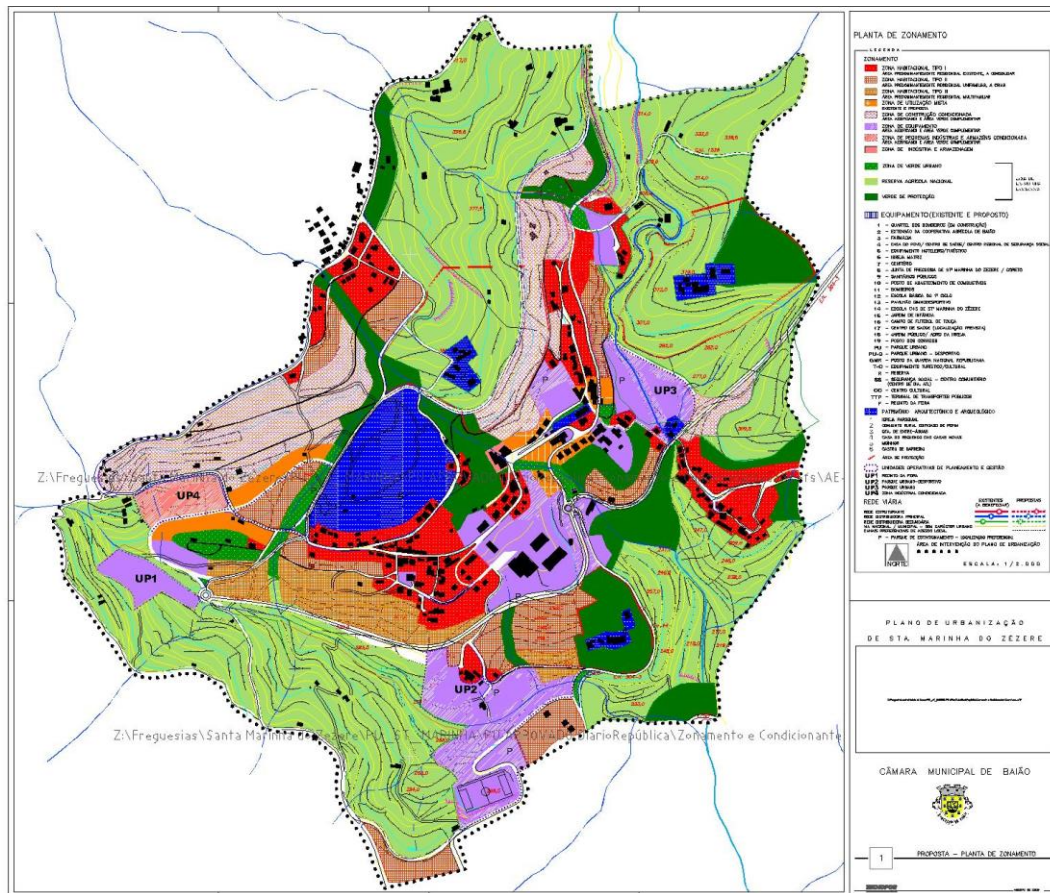


Imagem 01



CÂMARA MUNICIPAL DE BAIÃO

DEPARTAMENTO TÉCNICO

As alterações introduzidas pela nova carta da RAN para o município de Baião, fez com que consequentemente existissem zonas que deixaram de estar afetas à RAN, zonas essas definidas na Planta de Zonamento do PU de Santa Marinha do Zêzere. A desafetação de terreno em RAN, originou um vazio (em termos de qualificação de solo) na referida Planta de Zonamento, o que faz com que atualmente existam zonas do PU de Santa Marinha do Zêzere, sem qualquer classificação de solo atribuído. Essas zonas desafetadas da RAN encontram-se identificadas na imagem 02.

De acordo com o n.º 5 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), “As normas dos programas territoriais que, em função da sua incidência territorial urbanística, condicionem a ocupação, uso e transformação do solo são obrigatoriamente integradas nos planos territoriais”, pelo que com a cessação da servidão administrativa da RAN, tal não acontece, pois ficamos com solo sem classificação atribuída.

A Alteração Simplificada do Plano de Urbanização de Santa Marinha do Zêzere, pretende resolver e consequentemente atribuir nova classificação de solo para as zonas que deixaram de estar afetas à RAN.

As zonas identificadas na Imagem 02, são analisadas separadamente, uma a uma, de forma a atribuir uma nova classificação de solo tendo em consideração as áreas mais próximas às áreas desafetadas, de forma coerente com a envolvente a nível de classificação de solo.

Zona 1 (Z1)

A zona 1 situa-se a poente do Centro de Saúde de Santa Marinha do Zêzere entre duas zonas classificadas como Zona de Equipamento - Área Aedificandi e Área de Verde Complementar. A zona mais a poente confronta no seu limite com uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, a UP1 (Recinto da Feira), pelo que a nova classificação de solo a atribuir faz todo sentido que seja a unificação destas duas áreas, tornando uma área única de Zona de Equipamento - Área Aedificandi e Área de Verde Complementar sem interferir com o limite da UP1 (Recinto da Feira).

Zona 2 (Z2)

A zona 2 situa-se na Rua da Cerca, perto da Rotunda junto ao Centro de Saúde, em direção ao Centro Escolar. Esta zona confronta com uma Zona Habitacional do Tipo III – Área predominantemente Residencial Multifamiliar, e como esta é uma zona de expansão propícia a



CÂMARA MUNICIPAL DE BAIÃO

DEPARTAMENTO TÉCNICO

novas construções, propõe-se a reclassificação para a mesma da zona mais próxima, Zona Habitacional do Tipo III – Área predominantemente Residencial Multifamiliar.

Zona 3 (Z3)

A zona 3 situa-se na Rua de Passos, muito próxima a uma zona classificada como Zona Habitacional Tipo II – Área predominantemente Residencial Unifamiliar, a criar, pelo que esta pequena zona desafetada da RAN, passa também para uma zona reclassificada como Zona Habitacional Tipo II – Área predominantemente Residencial Unifamiliar, a criar.

Zona 4 (Z4)

A área identificada como “Zona 4”, está junto de um solo classificado como Zona de Equipamento - Área Aedificandi e Área de Verde Complementar, e no limite exterior de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, classificada como UP2 (Parque Urbano-Desportivo). Deste modo e como se trata de uma zona relativamente perto do campo de futebol de Santa Marinha do Zêzere, pretende-se neste solo atribuir a continuidade de solo classificado como Zona de Equipamento - Área Aedificandi e Área de Verde Complementar, sem, entretanto, interferir com os limites da UP2 (Parque Urbano-Desportivo).

Zona 5 (Z5)

A zona 5 situa-se junto ao campo de futebol de Santa Marinha do Zêzere, no seu lado poente, e é em tudo idêntica a zona anterior, junto de um solo classificado como Zona de Equipamento - Área Aedificandi e Área de Verde Complementar, e no limite exterior de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, classificada como UP2 (Parque Urbano-Desportivo). Tendo em consideração a proximidade ao campo de futebol, este solo deve ser reclassificado como Zona de Equipamento - Área Aedificandi e Área de Verde Complementar, sem interferir com o limite da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, classificada como UP2 (Parque Urbano-Desportivo).

Zona 6 (Z6)

A zona 6 situa-se rua dos Bombeiros, no prolongamento de uma zona classificada como Zona Habitacional do Tipo I – Área predominantemente Residencial Existente, a consolidar. Deste modo e tendo em consideração que estamos perante a construção de mais uma habitação nessa mesma zona, a reclassificação deste solo é o respetivo prolongamento da Zona Habitacional do Tipo I – Área predominantemente Residencial Existente, a consolidar.



CÂMARA MUNICIPAL DE BAIÃO DEPARTAMENTO TÉCNICO

Estas são as 6 zonas que após a nova carta da RAN estão sem classificação de solo atribuído e que se pretende urgentemente reclassificar, corrigindo este lapso. Após a nova classificação de solo propostas, o Pu de Santa Marinha do Zêzere passaria a ter a representação como na imagem 03.

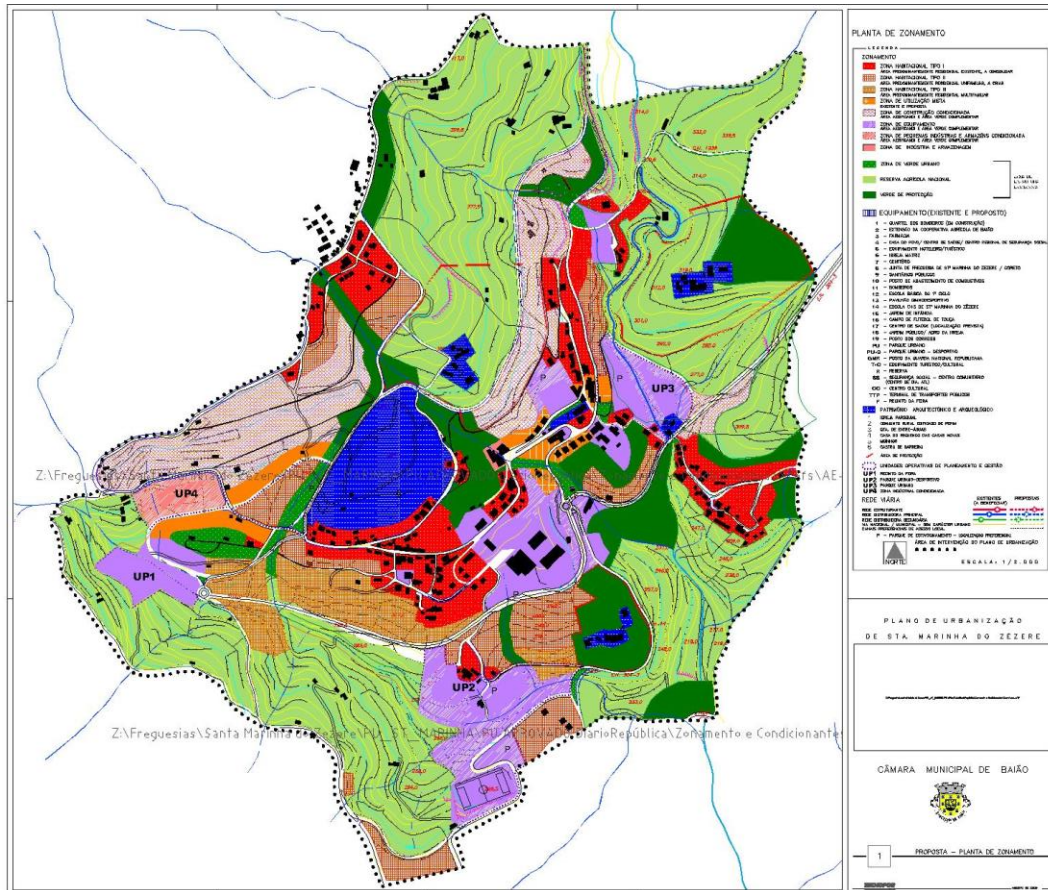


Imagem 03



CÂMARA MUNICIPAL DE BAIÃO
DEPARTAMENTO TÉCNICO

Face ao exposto, é notória a necessidade da Alteração Simplificada do Plano de Urbanização de Santa Marinha do Zêzere e atribuição de nova classificação de solo, pois nenhum solo pode ficar sem classificação atribuída

Não se pretende alterar o Regulamento do referido plano nem a sua Planta de Condicionantes, por não serem detetadas nenhuma irregularidades no presente regulamento em vigor.

Junto se anexa a esta proposta integradora:

- Planta de Zonamento Existente
- Planta de Zonamento Sobreposições
- Planta de Zonamento Final

Município de Baião, 25 de novembro de 2019

O técnico,

(Amílcar Soares, arqtº)