



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

CÂMARA MUNICIPAL DE POMBAL
Apresentado à reunião celebrada
em: 11.02.2016

A cal.p.u. submeter à
aprovação da Assembleia
Municipal a proposta de
Revogação do PP da zona
da Várzea, nos termos
da informação.

INFORMAÇÃO

08-02-2016
Presidente

(Diogo Alves Mateus - Dr.)

05-02-2016
Vereador

(Pedro Murinho - Eng.º)

À Reunião.

Sr. Presidente, ao longo destes vinte anos de vigência, o Plano de Pormenor da Várzea nunca conseguiu evitar o acentuado envelhecimento e abandono desta zona da nossa cidade, sendo evidente um desfasamento entre o modelo aprovado e os princípios subjacentes ao planeamento pensado. Algumas intervenções em espaço público em desacordo com o PP, a não execução de alguns arruamentos e zonas verdes e vários edifícios em avançado estado de degradação, são disso exemplo.

Se a ideia inicial era transformar esta zona da nossa cidade (algo degradada), numa zona urbana de qualidade, o objetivo não foi claramente conseguido.

Tendo em conta que o Plano de Pormenor da Várzea deixou de se ajustar e adaptar às necessidades de desenvolvimento urbanístico desta zona da cidade que se quer moderna e que o novo PDM introduz uma visão mais adequada à realidade deste território, parece-me claro e premente a sua revogação, pelo que estou absolutamente de acordo com a proposta para a sua revogação.

Assunto: Plano de Pormenor da Zona da Várzea - Proposta de revogação

No largo período temporal que decorreu desde que o Plano de Pormenor da Zona da Várzea (PP) entrou em vigor (mais de 20 anos), deu-se um indeclinável desfasamento entre o "modelo" aprovado, resultado de uma elaboração e previsão conscienciosa, e os princípios subjacentes ao planeamento pensado e necessário ao bom funcionamento e desenvolvimento urbanístico desta área da cidade em particular, e da cidade na globalidade.

A falta de concretização do PP e as obras públicas realizadas evidenciam a desadequação do PP como Instrumento de Gestão Territorial para o desenvolvimento idealizado para esta zona da cidade, não sendo, desta forma, a proposta de ocupação do PP, passível de ser conciliada com as estratégias delineadas para a cidade, pelo que se torna premente a sua revogação.

Os objetivos preconizados por este instrumento vinculativo continuam por concretizar:

- *"Transformar esta zona central da Vila, que atualmente se encontra acentuadamente degradada, numa zona urbana de qualidade e onde seja agradável viver"* - Continuam a haver zonas habitacionais degradadas, bem como diversos edifícios devolutos e/ou em mau estado de conservação, e não foram criados os espaços verdes previstos;
- *"Reformular a circulação de acesso ao Largo da Estação da C. P."* - A rede viária foi reformulada, mas não em conformidade com o proposto no PP, nomeadamente, a criação de um novo arruamento que não estava previsto e a transformação de uma praça e de um arruamento viário apenas em acessos pedonais.

O PDM em vigor (1.ª revisão) introduz um quadro normativo muito mais adequado à realidade do espaço geográfico em causa, com uma visão mais adequada das vocações territoriais atuais, pelo que se afigura



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

pertinente que este instrumento passe a constituir a figura de planeamento aplicável àquele território.

Assim, e em consonância com o disposto no n.º 1, do artigo 50.º, da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU), e no n.º 1, do artigo 127.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, onde é prevista a revogação dos planos territoriais, e por ter havido alterações relevantes no contexto urbanístico de base à implementação do PP da Zona da Várzea, considera-se oportuno ponderar a sua revogação.

Face ao exposto, submete-se a apreciação da Câmara Municipal o Relatório Justificativo da Proposta de Revogação do Plano de Pormenor da Zona da Várzea, sugerindo-se que a mesma delibere:

1. Submeter a aprovação da Assembleia Municipal a proposta de revogação do PP da Zona da Várzea, nos termos do n.º 1, do artigo 90.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e para os efeitos do n.º 3, do artigo 127.º do mesmo diploma.

Técnica Superior

Ana Cristina Marques Cardoso
(Ana Cardoso)

INDICE

INDICE	1
INDICE DE FIGURAS	2
INDICE DE QUADROS	2
1. Introdução	3
2. Enquadramento legal	4
3. Enquadramento territorial	5
4. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial	6
5. Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal	9
6. O Plano de Pormenor da Zona da Várzea	11
6.1 A Área de Intervenção	12
7. Fatores de Mudança na Área de Intervenção do PP da Zona da Várzea	20
7.1 Dinâmicas demográficas	20
7.2 Infraestruturas e Equipamentos de Utilização Coletiva	20
7.3 Dinâmicas Edificatórias	21
8. Avaliação da Execução do PP da Zona da Várzea	23
8.1 Do Programa de Execução e Plano de Financiamento	23
8.2 Da Execução do Plano	23
9. Da necessidade de revogação do PP da Zona da Várzea	31

INDICE DE FIGURAS

Figura 1: Enquadramento da Área de Intervenção do Plano de Pormenor da Zona da Várzea	5
Figura 2: Enquadramento da Área de Intervenção do PP da Zona da Várzea na qualificação do solo do PDM-Pombal.....	7
Figura 3: Enquadramento da Área de Intervenção do PP da Zona da Várzea nas Condicionantes.....	8
Figura 4: Enquadramento da Área de Intervenção do PP da Zona da Várzea na ARU da Zona Central da Cidade de Pombal.....	9
Figura 5: Levantamento cadastral na área de intervenção do PP da Várzea	13
Figura 6: Planta de Implantação, desenho n.º 12 - PP da Zona da Várzea.....	14
Figura 7: Definição dos alinhamentos, arruamentos e zonas verdes, desenho n.º 6 - PP da Zona da Várzea	15
Figura 8: Rede Viária, desenho n.º 7 - PP da Zona da Várzea.....	16
Figura 9: Diretrizes dos arruamentos, desenho n.º 8 - PP da Zona da Várzea.....	17
Figura 10: Perfis tipo, desenho n.º 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6 e 8.7 - PP da Zona da Várzea	17
Figura 11: Integração na rede viária, desenho n.º 9 - PP da Zona da Várzea	19
Figura 12: Pedidos de Informação Prévia, procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais e/ou foram aprovados, desde a entrada em vigor do PP da Várzea, e Alvará de Loteamento existente (até 31 de dezembro de 2015).....	21
Figura 13: Relação entre o existente (voo de 2012 e voo de 1998) na zona da Várzea.....	24
Figura 14: Relação entre a situação atualmente existente e a situação existente aquando da aprovação do PP da Várzea	24
Figura 15: Rede viária existente e proposta aquando da aprovação do PP da Várzea	25
Figura 16: Divergências entre a Rede Viária existente e proposta aquando da aprovação do PP da Várzea.....	25
Figura 17: Divergências no sentido da circulação do tráfego rodoviário (Rua Prof. Alberto Martins Oliveira, Rua Marechal António de Spínola e Rua Alexandre Herculano).....	28
Figura 18: Acesso pedonal inferior de passagem sob a Linha do Norte.....	28
Figura 19: Arranjo efetuado no local onde era proposta a demolição de uma edificação - Largo Salgueiro Maia..	29
Figura 20: Divergências no sentido da circulação do tráfego rodoviário (Rua Prof. Alberto Martins Oliveira e Rua Alexandre Herculano)	29

INDICE DE QUADROS

Quadro 1: Alvará de Loteamento existente na área de intervenção do PP da Várzea (até 31 de dezembro de 2015)*	22
Quadro 2: Pedidos de Informação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PP da Várzea (até 31 de dezembro de 2015)*	22
Quadro 3: Procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PP da Várzea (até 31 de dezembro de 2015)*.....	22
Quadro 4: Execução das ações propostas pelo PP da Zona da Várzea	23

1. INTRODUÇÃO

Com o presente documento pretende-se fundamentar a eventual necessidade de revogação do Plano de Pormenor da Zona da Várzea, adiante designado por PP da Várzea ou PP, aprovado pela Assembleia Municipal de Pombal, em 20 de dezembro de 1994, e publicado pela Portaria n.º 638/95, do Diário da República, I Série-B, n.º 142, de 22 de junho de 1995.

O PP, situa-se na zona central da cidade, abrangendo uma área de cerca de 3,8ha, e inclui disposições sobre a ocupação do solo nas áreas destinadas a habitação, habitação e comércio, escritórios, equipamento, zonas verdes e logradouros e rede viária.

Com a elaboração do PP da Zona da Várzea o Município pretendeu *"reformular a circulação de acesso ao Largo Salgueiro Maia da C.P. e transformar aquela Zona Central da Vila"* que, àquela data se encontrava *"acentuadamente degradada, numa zona urbana de qualidade e onde seja agradável viver"*.

Em conformidade com a dinâmica intrínseca aos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente de acordo com o artigo 50.º, da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e o artigo 127.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, os Planos de Pormenor podem ser objeto de revogação, pelo que, a presente proposta de revogação, decorre do reconhecimento de que o "modelo" estabelecido para aquele Instrumento de Gestão Territorial necessita de ser adaptado às estratégias atualmente definidas para a cidade, em conformidade com o definido pelo 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento, que se submete a apreciação da Câmara Municipal, para efeitos do n.º 1, do artigo 90.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, consubstancia o relatório justificativo referente à proposta de revogação do Plano de Pormenor da Zona da Várzea.

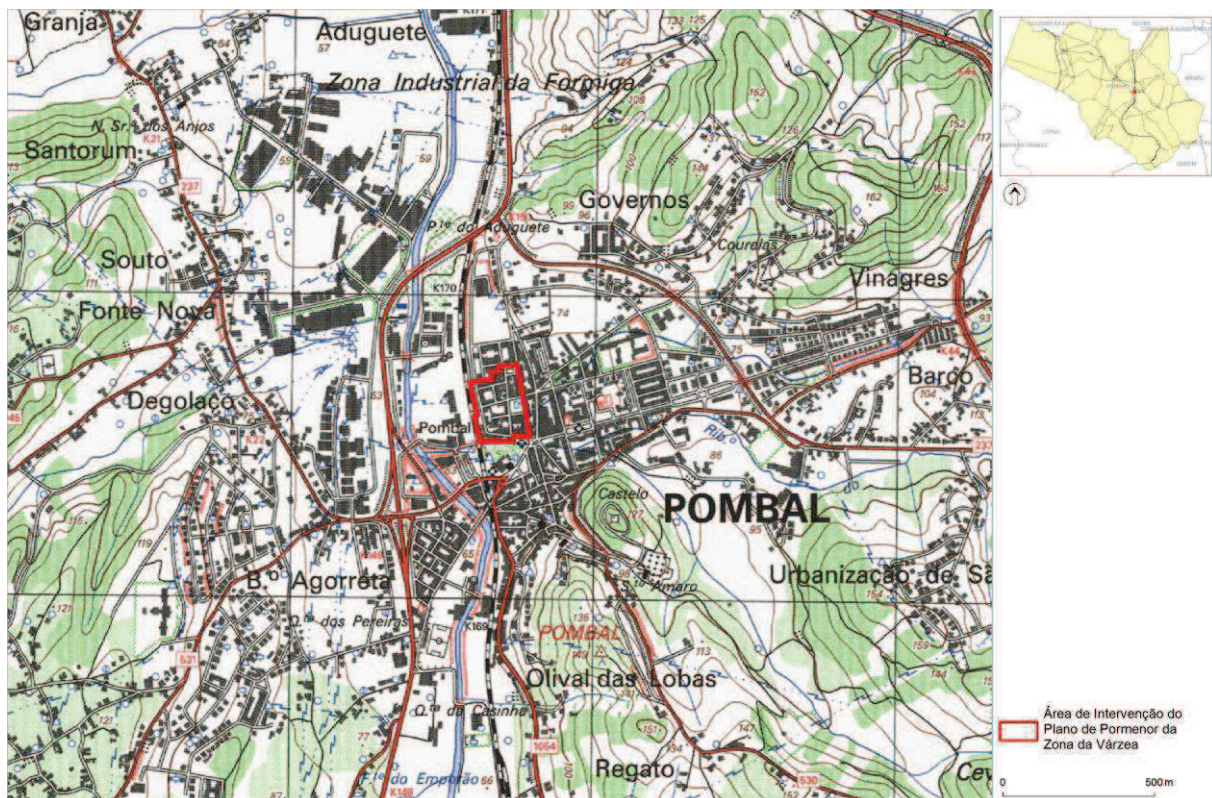
O procedimento de revogação é enquadrado pelos mecanismos de dinâmica consagrados aos programas e planos territoriais, designadamente, o n.º 1, do artigo 50.º, da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU), que refere que os *"planos territoriais podem ser objeto de revisão, alteração, suspensão ou revogação, em razão da evolução ou reponderação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais subjacentes à sua elaboração, com fundamento em relatório de avaliação a elaborar nos termos estabelecidos na lei"*. Da mesma forma, o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, no n.º 1, do seu artigo 127.º, prevê a revogação dos planos territoriais, *"sempre que a avaliação da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim o determine"*.

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O Plano de Pormenor da Zona da Várzea, circunscreve uma área de 3,755ha, e abrange uma área central da cidade, muito próxima dos mais variados equipamentos e infraestruturas existentes, nomeadamente, o Teatro Cine, os Bombeiros, os Correios, o Tribunal, os Paços do Concelho, a Biblioteca Municipal e também a Central de Camionagem.

É balizado, a poente, pela Linha do Norte, ficando a Estação de Caminho de Ferro inserida na área de intervenção deste PP. A sul, encontra-se limitado pelo Jardim Municipal (Jardim do Cardal), e a nascente, pela Rua Professor Carlos Alberto Mota Pinto, um dos principais arruamentos de confluência de tráfego ao centro da cidade de Pombal.

Figura 1: Enquadramento da Área de Intervenção do Plano de Pormenor da Zona da Várzea



4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Em termos de Instrumentos de Gestão Territorial, para a área de intervenção em causa, é eficaz a 1.^a revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal (PDM), que, conjuntamente com o PP, perfazem os planos territoriais de âmbito municipal para a área em referência.

A 1.^a revisão do PDM, foi publicada no Aviso n.º 4945/2014, do Diário da República, 2.^a série, n.º 71, de 10 de abril de 2014, tendo entrado em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, e sido alvo de uma retificação e de uma correção material, publicadas através da Declaração n.º 77/2015, de 20 de abril, e da Declaração n.º 86/2015, de 24 de abril, respetivamente.

Este PMOT, de âmbito municipal, procura regular a ocupação, uso e transformação do solo na sua área de abrangência, a qual se encontra delimitada em sede de Planta de Ordenamento, à escala 1/25 000.

De salientar que a 1.^a revisão do PDM não revogou qualquer Instrumento de Gestão Territorial em vigor, referindo, em conformidade com o n.º 2, do artigo 4.º que os Planos que se encontram em vigor *"prevalecem, na respetiva área de incidência, sobre as disposições do PDM-Pombal"*.

Em simultâneo com o processo de revisão do PDM procedeu-se também à revisão da Reserva Ecológica Nacional no concelho de Pombal, tendo a aprovação da mesma completado o processo de revisão do PDM.

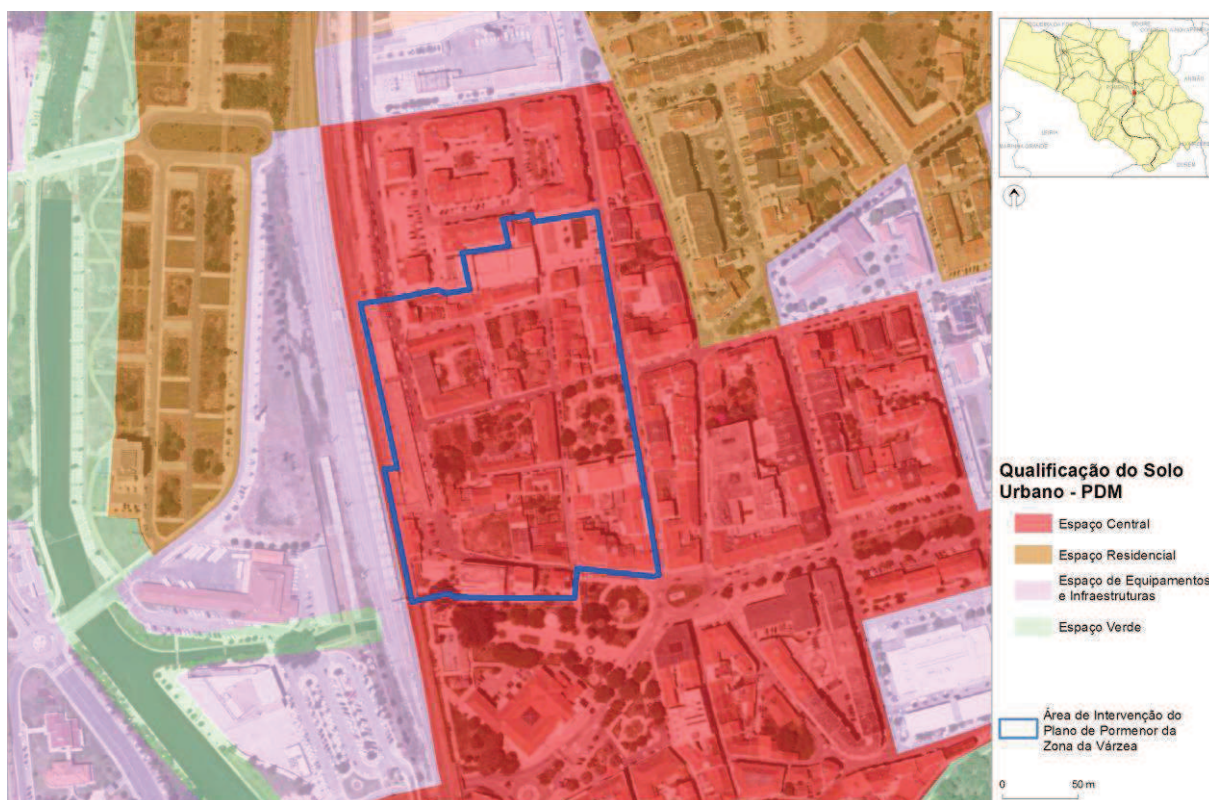
A REN, para o concelho de Pombal, foi publicada com a Portaria n.º 38/2015, de 17 de fevereiro, tendo entrado em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Para a definição da classificação e qualificação do solo da 1.^a revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, foi considerada a existência do PP, tendo a sua área de intervenção sido integrada na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo como Solo Urbano - Solo Urbanizado - Espaço Central, como se pode visualizar na figura seguinte.

Aquela categoria de espaço, conforme o artigo 98.º do Regulamento do PDM, *"corresponde a áreas do território com tecido urbano consolidado e em consolidação, com funções de centralidade e polarização decorrentes da concentração de atividades comerciais e de serviços, em que a definição da malha urbana e do espaço público se encontram estabilizadas"*.

Em conformidade com o artigo 99.º do mesmo Regulamento, os usos ali permitidos são a habitação, o comércio a retalho, os serviços, os equipamentos de utilização coletiva e os empreendimentos turísticos isolados. São também considerados usos compatíveis algumas indústrias do tipo 3.

Figura 2: Enquadramento da Área de Intervenção do PP da Zona da Várzea na qualificação do solo do PDM-Pombal



Ainda em conformidade com o referido artigo 99.º do Regulamento do PDM, é estipulado que as intervenções urbanísticas devem "*promover a organização e qualificação da imagem urbana e do espaço público, a salvaguarda do edificado e a promoção da mobilidade; fortalecer a vivência e apropriação urbana, potenciando a vertente lúdica e turística ancorada na natureza singular do património em presença; reforçar a componente habitacional e a instalação de equipamentos de escala local e municipal*" e "*promover a sua valorização e colmatação dos vazios urbanos de acordo com a envolvente*".

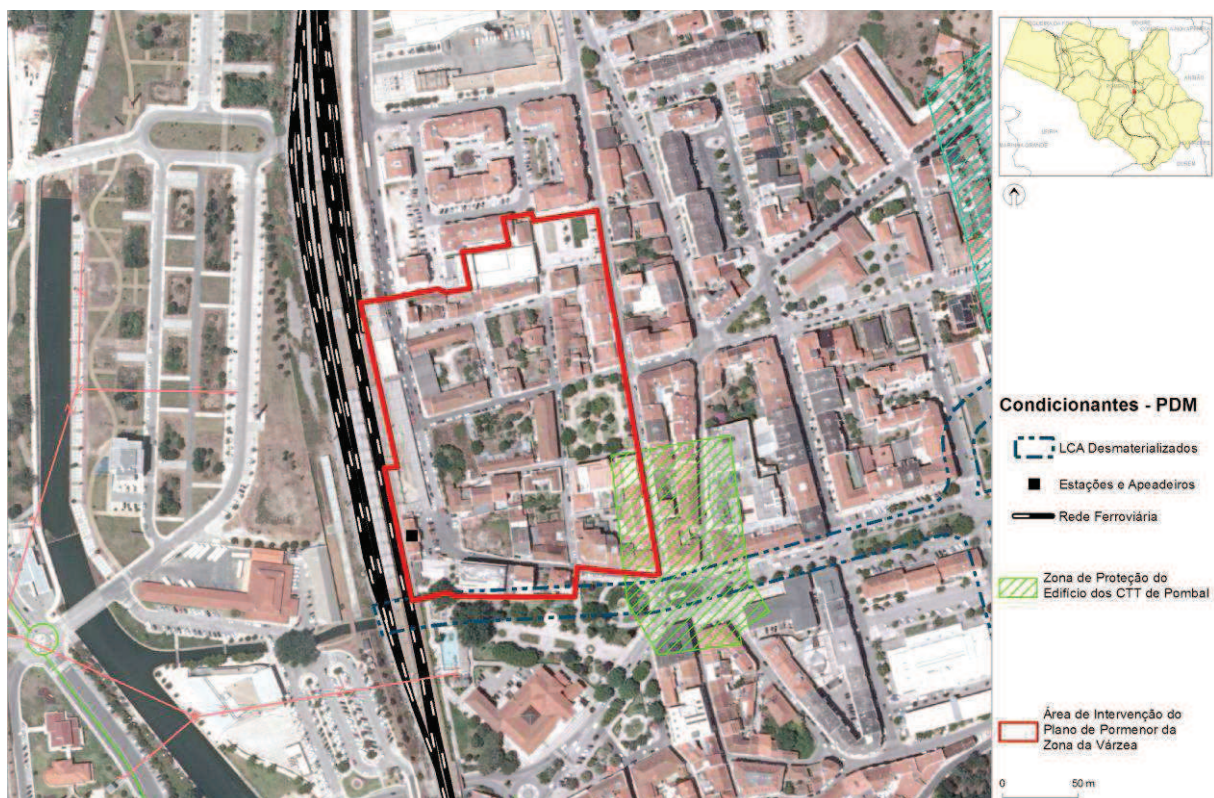
Nota para o facto de toda a área de intervenção do PU se encontrar em área delimitada como Zonas Inundáveis, ou seja, é uma área com risco elevado e muito elevado de ocorrência de cheia com um período de retorno de 100 anos (cheia centenária).

As únicas servidões administrativas e restrições de utilidade pública, identificadas na 1.ª revisão do PDM, que colidem com a área de intervenção do PP são as inerentes às

infraestruturas da Rede Ferroviária da Linha do Norte e à REN, na tipologia LCA Desmaterializados (Leitos dos Cursos de Água Desmaterializados) associados à massa de água confluyente da ribeira do Vale, ribeira do Outeiro de Galegas e da ribeira do Castelo.

Além das referidas, a área de intervenção do PP da Várzea é ainda parcialmente abrangida pela Zona de Proteção dos CTT de Pombal, conforme Diário do Governo, n.º 192, II série, de 18 de agosto de 1953.

Figura 3: Enquadramento da Área de Intervenção do PP da Zona da Várzea nas Condicionantes



5. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA CENTRAL DA CIDADE DE POMBAL

A área de intervenção do PP, conforme se pode observar na figura seguinte, encontra-se também inserida na Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal (ARU), aprovada com o Aviso n.º 11728/2014, de 21 de outubro, cuja delimitação foi alterada, conforme Aviso n.º 12089/2015, de 20 de outubro.

Figura 4: Enquadramento da Área de Intervenção do PP da Zona da Várzea na ARU da Zona Central da Cidade de Pombal



A ARU, apesar de não interferir com a classificação e qualificação do solo ou com as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, é uma "área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada (...)", conforme definido na alínea b), do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro (RJUE).

Assim, com a delimitação da ARU, o Município de Pombal, pretende "*promover um conjunto de intervenções e investimentos, que assegurem a salvaguarda do património edificado e a qualificação dos espaços urbanos, com o intuito de criar uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa e confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio e das funções centrais, enfim, no contributo para a permanência e instalação de residentes e atividades económicas, dinamizadoras da área central da cidade*".

6. O PLANO DE PORMENOR DA ZONA DA VÁRZEA

O Plano de Pormenor da Zona da Várzea é um dos seis Instrumentos de Gestão Territorial vigentes no concelho de Pombal, circundando uma área de intervenção de cerca 3,755ha (valor identificado na memória descritiva).

Com o PP da Várzea, o Município pretendeu:

1. *"Reformular a circulação de acesso ao Largo da Estação da C. P."* (atual Largo Salgueiro Maia);
2. *"Transformar esta zona central da Vila, que atualmente se encontra acentuadamente degradada, numa zona urbana de qualidade e onde seja agradável viver"*.

Este Plano entrou em vigor pela publicação da Portaria n.º 638/95, do Diário da República, I Série-B, n.º 142, de 22 de junho de 1995, e inclui disposições sobre a ocupação do solo nas áreas destinadas a habitação, habitação e comércio, escritórios, equipamento, zonas verdes e logradouros e rede viária.

O PP da Várzea é constituído por três elementos, *"inseparáveis e complementares"*:

- Memória descritiva;
- Regulamento;
- Peças desenhadas.

A memória descritiva é constituída por 2 volumes. O Volume I é composto pelos Estudos de Caracterização (Análise), onde se caracteriza, entre outros, o Estado de Conservação das Construções e a População, Densidades e Índices da área de intervenção do Plano, assim como, são acompanhados pelas Peças Desenhadas 1 a 23, onde se descrevem, entre outros, o Cadastro da Propriedade (Peça Desenhada n.º 4), o Traçado da Rede de Águas (Peça Desenhada n.º 14) e os Imóveis Desocupados (Peça Desenhada n.º 22).

O Volume II é constituído pelo Relatório (Memória Descritiva), pelo Regulamento, pelo Programa de Execução e Plano de Financiamento e também pelas peças desenhadas:

1. Planta de Localização;
2. Delimitação da Área de Intervenção do Plano (Planta da Situação Existente);

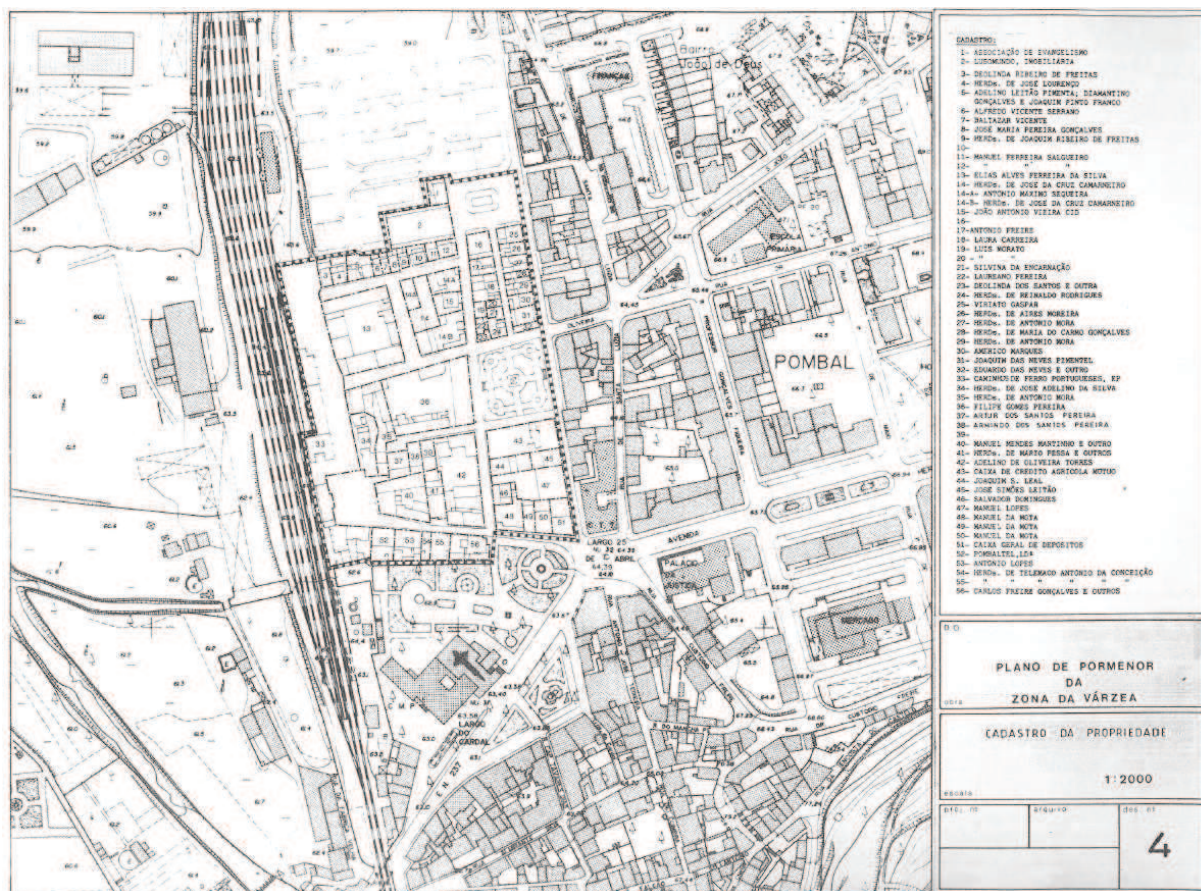
- 2.1 Planta de Enquadramento;
3. Integração no P. G. U.;
4. Integração no P. D. M.;
5. Topografia do Terreno;
6. Definição dos alinhamentos, Arruamentos e Zonas Verdes;
7. Rede Viária;
8. Diretrizes dos Arruamentos:
 - 8.1 Perfis da Rua A;
 - 8.2 Perfis da Rua B;
 - 8.3 Perfis da Rua C;
 - 8.4 Perfis da Rua D;
 - 8.5 Perfis da Rua E;
 - 8.6 Perfis da Rua F;
 - 8.7 Perfis da Rua G;
9. Integração na Rede Viária;
10. Planta Atualizada de Condicionantes;
11. Planta de Trabalho;
 - 11A. Planta de Trabalho;
12. Planta de Implantação.

6.1 A ÁREA DE INTERVENÇÃO

O PP da Várzea compreende zonas de habitação, zonas de habitação e comércio, zonas de escritórios e serviços, zonas de equipamento, zonas verdes e logradouros e rede viária e estacionamento.

Em conformidade com o levantamento cadastral efetuado, constante da figura seguinte, para a elaboração do PP, as parcelas de terreno inseridas na área de intervenção eram de 56 proprietários, entre os quais, os Caminhos de Ferro Portugueses, EP (atual Infraestruturas de Portugal, S. A.).

Figura 5: Levantamento cadastral na área de intervenção do PP da Várzea

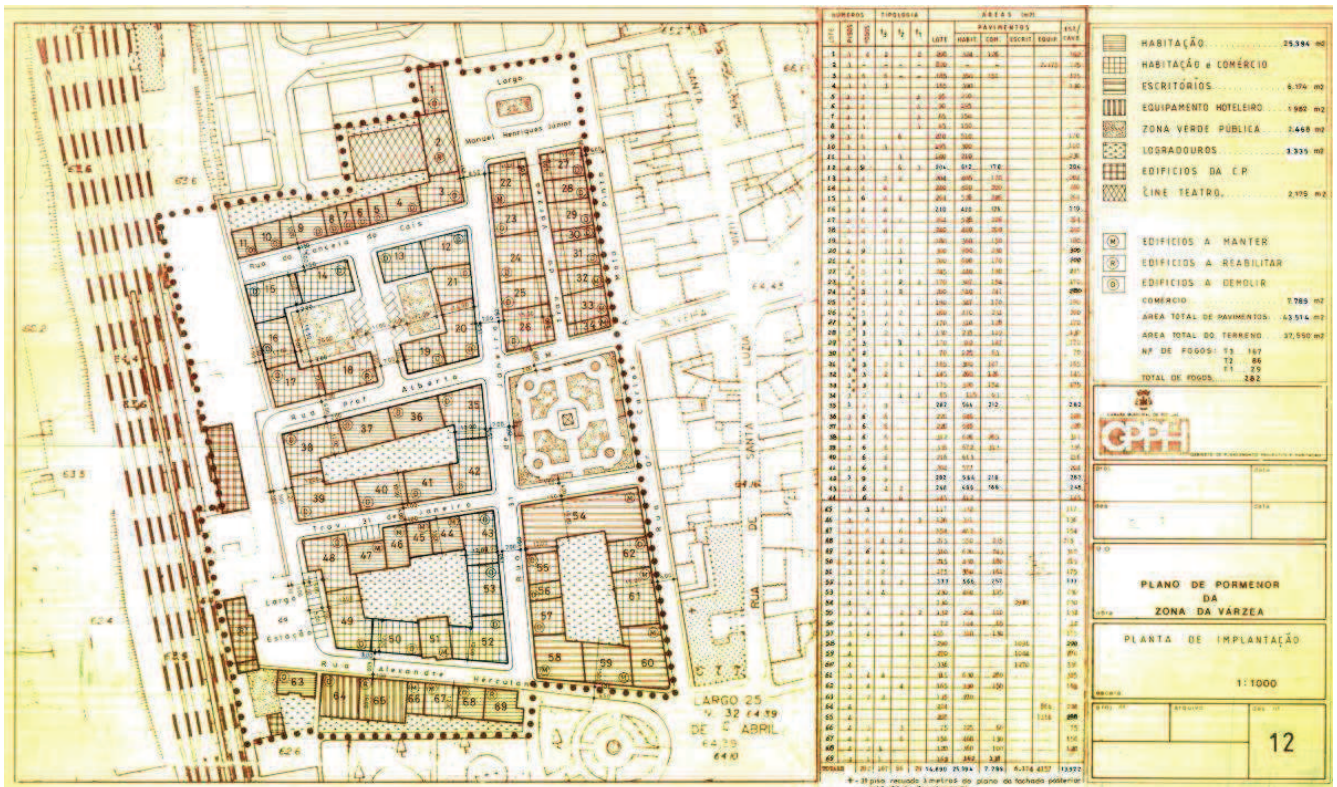


A área de intervenção previu 69 lotes, conforme identificado na Planta de Implantação, perfazendo o somatório da sua área, a área de 14 890m², com a seguinte utilização e a implantação delimitada na próxima figura:

- 45 lotes destinados a Habitação e Comércio;
- 17 lotes destinados a Habitação;
- 4 lotes destinados a Escritórios;
- 3 lotes destinados a Equipamentos.

Foram ainda considerados 3 edifícios da C. P..

Figura 6: Planta de Implantação, desenho n.º 12 - PP da Zona da Várzea



Assim, na área de intervenção não foram permitidas indústrias, oficinas e armazéns, com a ressalva das que não provocassem qualquer tipo de poluição incompatível com a habitação.

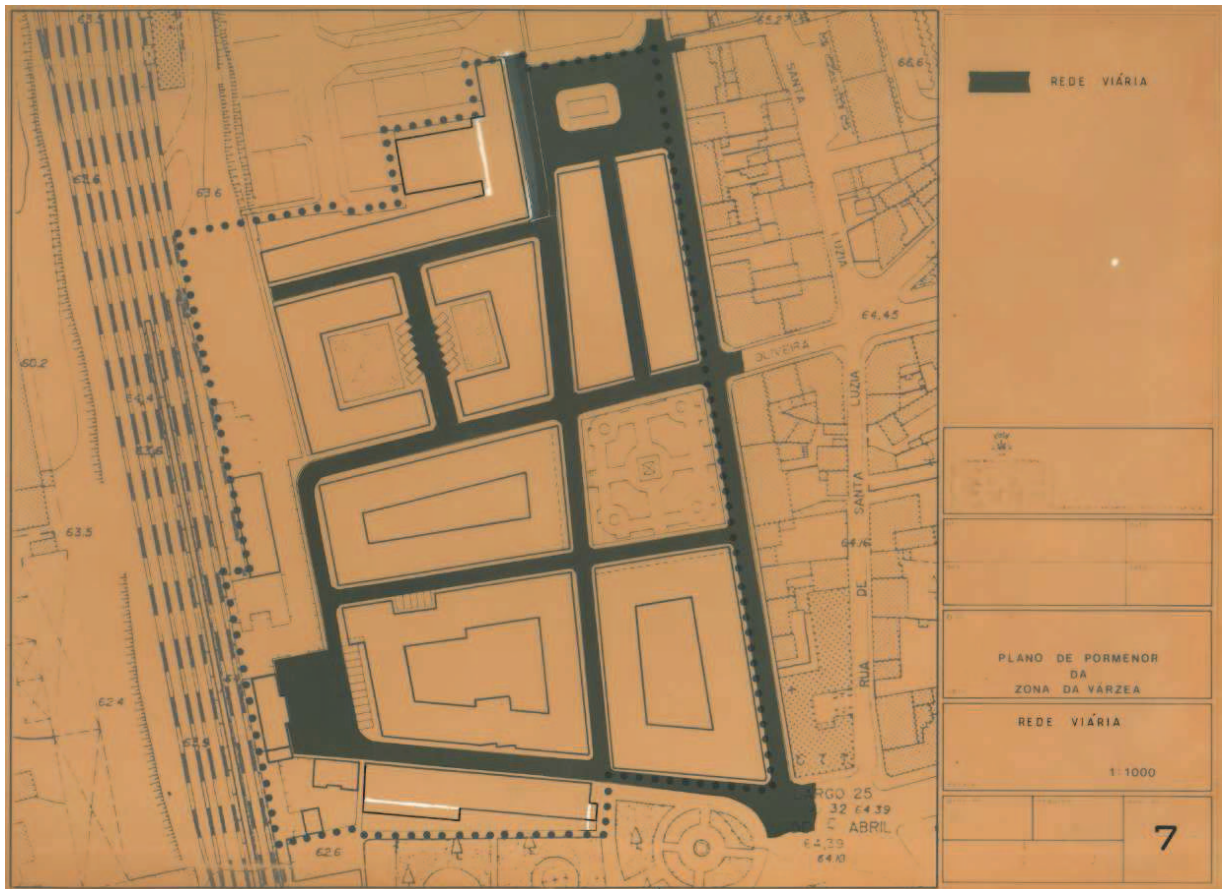
Ademais, foram também previstos:

- Área total de pavimentos = 43 514m²;
 - N.º de fogos = 282
 - T3 = 167
 - T2 = 86
 - T1 = 29
- Área dos arruamentos, passeios e estacionamentos = 10 295m²;
- Área das zonas verdes públicas = 2 468m²;
- Área dos logradouros = 3 335m².

Figura 7: Definição dos alinhamentos, arruamentos e zonas verdes, desenho n.º 6 - PP da Zona da Várzea



Figura 8: Rede Viária, desenho n.º 7 - PP da Zona da Várzea



Para todos os arruamentos foram definidos perfis tipo, conforme as figuras seguintes.

Figura 9: Diretrizes dos arruamentos, desenho n.º 8 - PP da Zona da Várzea

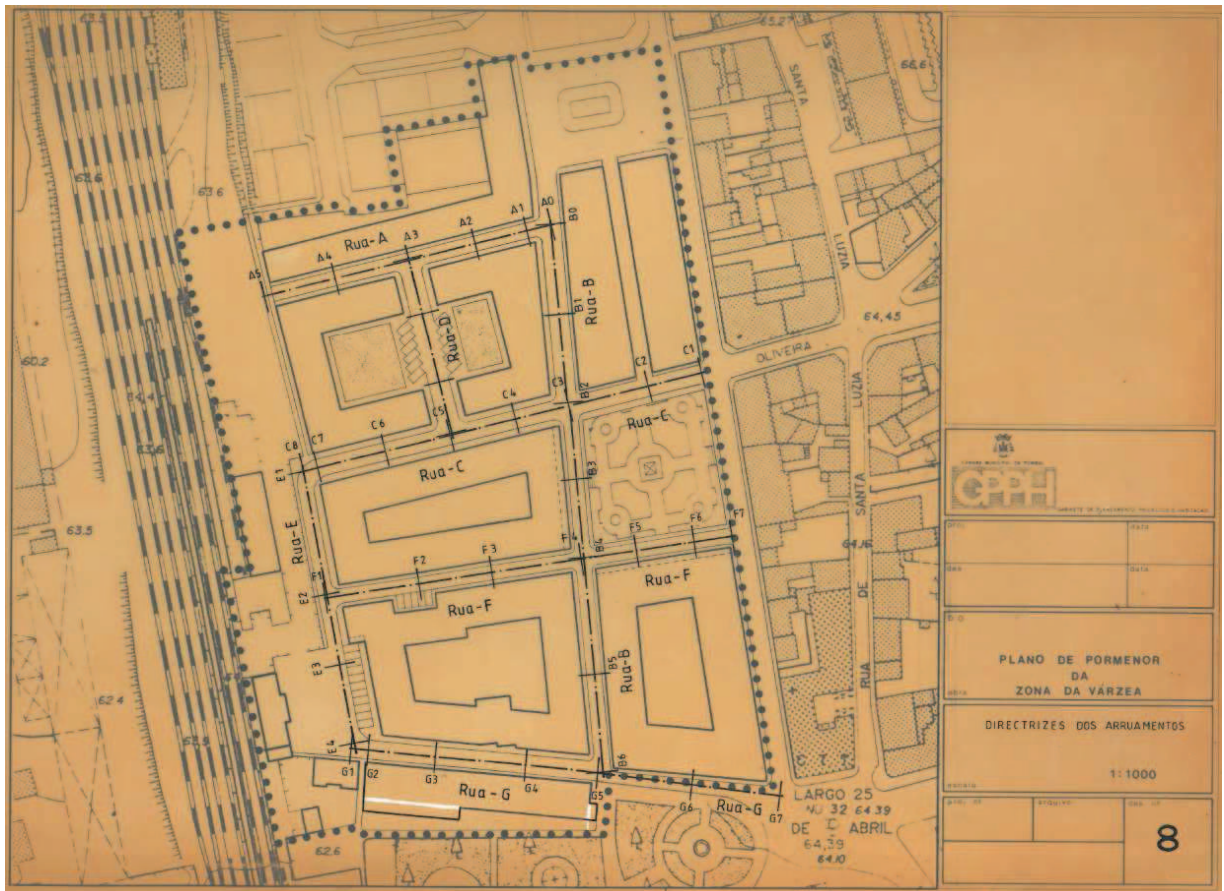
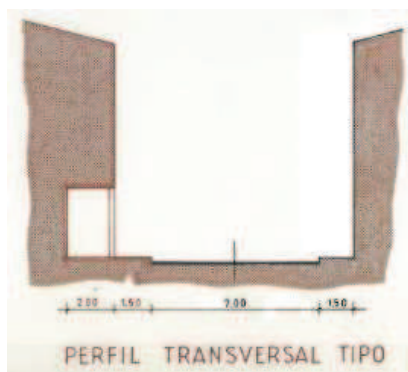
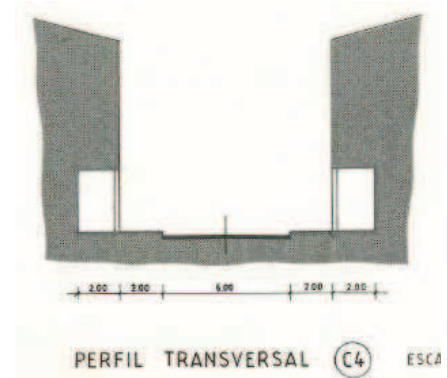


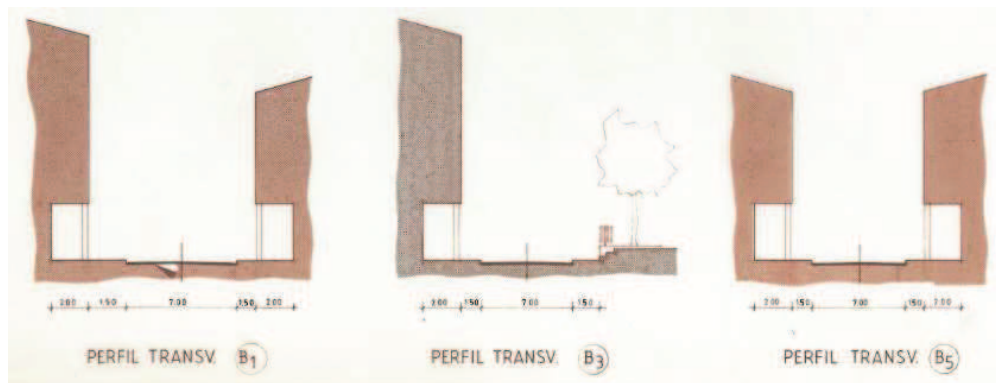
Figura 10: Perfis tipo, desenho n.º 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6 e 8.7 - PP da Zona da Várzea



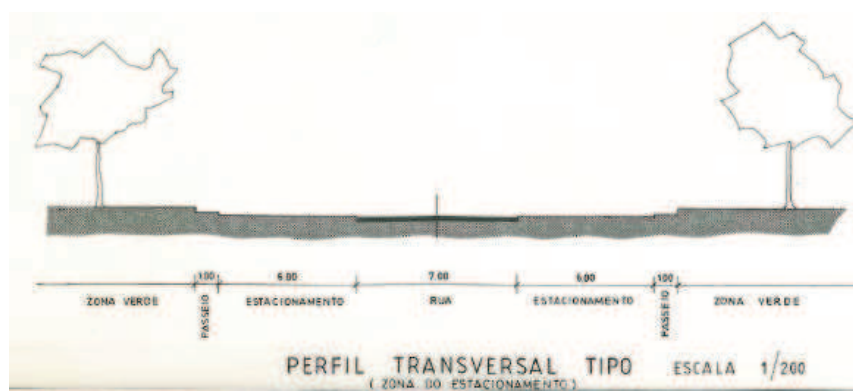
Rua A



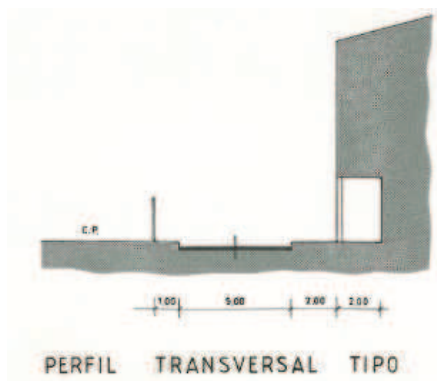
Rua C



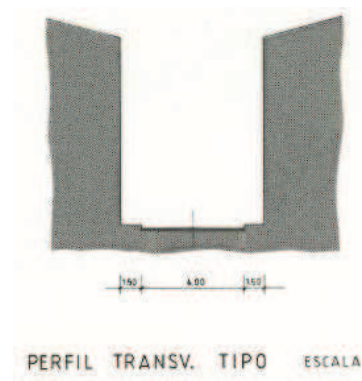
Rua B



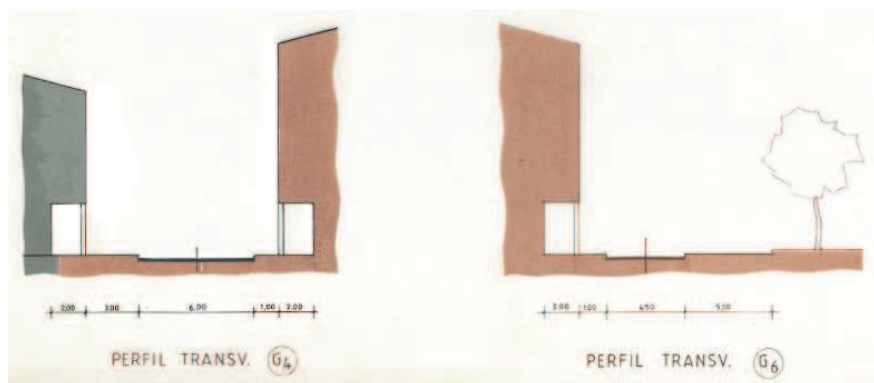
Rua D



Rua E



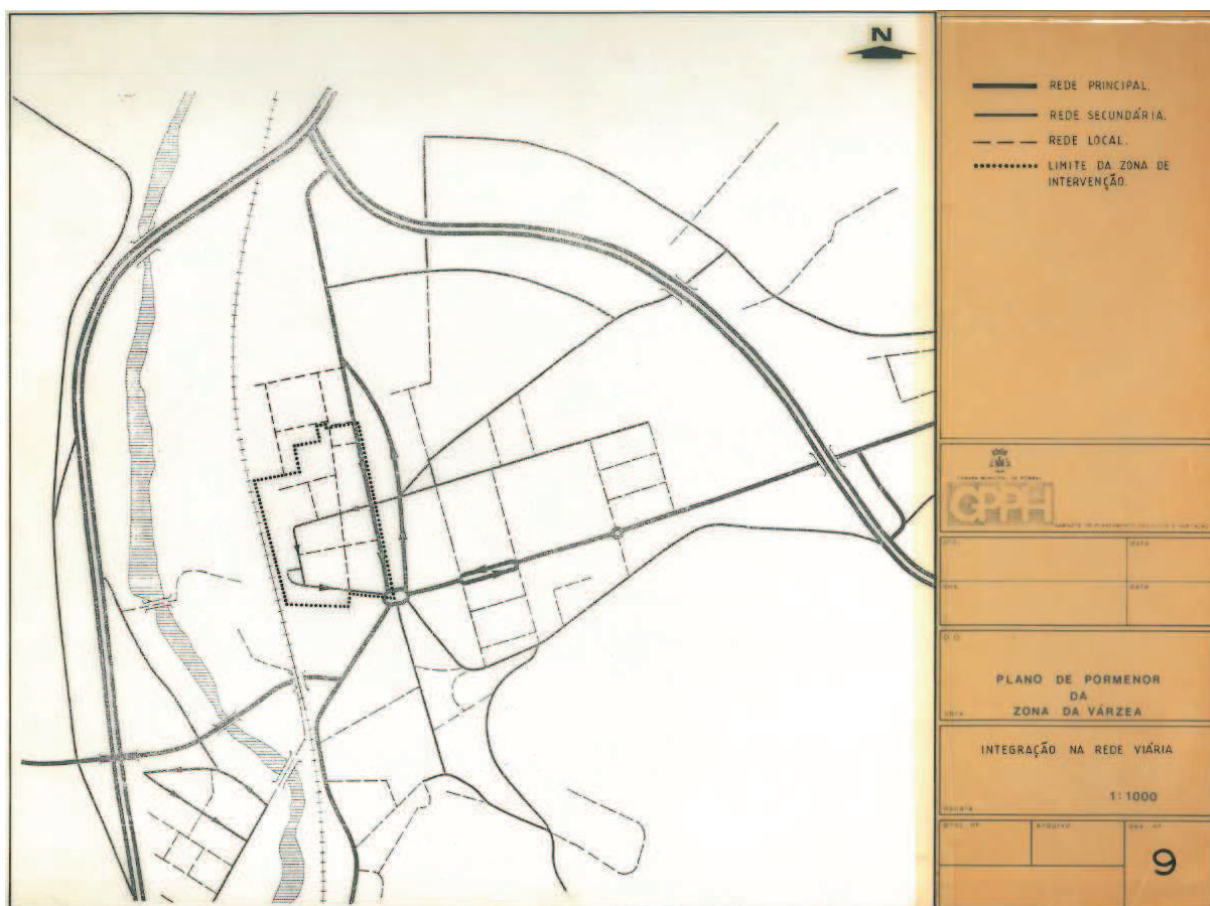
Rua F



Rua G

No sentido do cumprimento dos objetivos definidos para o PP, foi também definida a orientação do trânsito e a integração da rede viária existente naquela área com a rede viária existente fora da área de intervenção, conforme se pode observar na figura seguinte.

Figura 11: Integração na rede viária, desenho n.º 9 - PP da Zona da Várzea



7. FATORES DE MUDANÇA NA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PP DA ZONA DA VÁRZEA

7.1 DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS

Considerando os Censos 2011, a população residente na área de intervenção do PP da Várzea, no ano de 2010 era de 177 habitantes, distribuídos pelos 3,755 ha, a que corresponde uma densidade populacional de 47,14 hab/ha (0,0047 hab/m²).

Aquando da elaboração do PP, contabilizou-se a densidade populacional em 45 hab/ha, verificando-se, assim, um aumento da densidade populacional de 2 hab/ha.

7.2 INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Desde a entrada em vigor do PP, diversos arruamentos foram intervencionados, tendo sido introduzindo um novo arruamento, a Rua Marechal António de Spínola, que liga o Largo Salgueiro Maia à Rua Prof. Dr. Carlos Alberto da Mota Pinto, paralelamente à linha de caminho de ferro.

Também as infraestruturas afetas à Linha do Norte foram intervencionadas, com a construção de uma passagem inferior para peões, ligando o Largo Salgueiro Maia ao parque de estacionamento da biblioteca e da Central de Transportes.

Quanto a equipamentos de utilização coletiva, culturais e de segurança pública, mantêm-se os que existiam à data, ou seja, a PSP e o TeatroCine, tendo este último, durante a vigência do PP, sofrido obras de intervenção profundas.

Ainda como equipamentos, mantêm-se os 2 locais de culto, um junto ao TeatroCine e outro na Rua Prof. Alberto Martins Oliveira.

7.3 DINÂMICAS EDIFICATÓRIAS

As operações materiais de urbanização e de edificação existentes na área de intervenção do PP da Várzea, desde a entrada em vigor do Plano, e delimitadas na figura seguinte, resumem-se a:

- o 2 Informações Prévias, que não se encontram válidas e eficazes;
- o 9 procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia, destinados, essencialmente, a habitação coletiva, a comércio e a serviços;
- o 1 Alvará de Loteamento, n.º 6/86, que apenas está integrado, numa parte bastante diminuta, a norte do Plano*.

* O Alvará de Loteamento é anterior à entrada em vigor do PP da Várzea, contudo, continua em vigor.

Figura 12: Pedidos de Informação Prévia, procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais e/ou foram aprovados, desde a entrada em vigor do PP da Várzea, e Alvará de Loteamento existente (até 31 de dezembro de 2015)



Operações de Loteamento

Desde a entrada em vigor do PP da Várzea não entrou em vigor qualquer Operação de Loteamento, mantendo-se válido o único Alvará de Loteamento que já existia, em

conformidade com o próximo quadro, e que apenas encontra uma parte diminuta da área de intervenção do PP, a norte do mesmo.

Quadro 1: Alvará de Loteamento existente na área de intervenção do PP da Várzea (até 31 de dezembro de 2015)*

N.º de Alvará	Tipologia
6/86	Habitação multifamiliar / Comércio / Serviços

* Apenas foram indicados os procedimentos constantes da Base de Dados SIG

Informações Prévias

Desde a entrada em vigor do PP da Várzea deram entrada nos serviços municipais apenas 2 pedidos de Informação Prévia, tendo sido ambos deferidos, contudo, nenhum se encontra válido e eficaz.

Quadro 2: Pedidos de Informação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PP da Várzea (até 31 de dezembro de 2015)*

Ano	Estado do Procedimento	Tipologia	Válido e eficaz
2006	Indeferido	Comércio / Serviços	Não
2011	Procedimento extinto	-	Não

* Apenas foram indicados os procedimentos constantes da Base de Dados SIG

Licenças / Comunicações Prévias

Desde a entrada em vigor do PP da Várzea deram entrada nos serviços municipais 9 procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia de operações urbanísticas, sendo apenas 3 referentes à construção nova de edificações.

Quadro 3: Procedimentos de Licenciamento / Comunicação Prévia que deram entrada nos serviços municipais, desde a entrada em vigor do PP da Várzea (até 31 de dezembro de 2015)*

N.º de Processo	Estado do Procedimento	Tipologia	Observações
972/01	Procedimento Caducado	Habitação Coletiva	Construção nova
1101/03	Procedimento Caducado	Serviços	Legalização de obras executadas (alteração)
562/04	Alvará de Construção n.º 406/05	Serviços	Alteração de utilização
388/05	Alvará de Construção n.º 72/07	Habitação Coletiva	Construção nova
656/07	Aditamento ao Alvará de Construção n.º 821/89	Serviços	Alteração de utilização
23/08	Procedimento Caducado	Serviços	Construção nova
177/10	Aditamento n.º 128/10 ao Alvará de Construção n.º 309/06	Habitação Coletiva / Comércio	Legalização de obras executadas (alteração)
1604/11	Alvará de Construção n.º 197/13	Habitação Coletiva / Comércio	Legalização de obras executadas
222/12	Alvará de Construção n.º 190/12	Habitação	Alteração de fachada

* Apenas foram indicados os procedimentos constantes da Base de Dados SIG

8. AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DO PP DA ZONA DA VÁRZEA

8.1 DO PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

Considerando o Programa de Execução e Plano de Financiamento que acompanha o PP da Zona da Várzea, foram propostas diversas ações, conforme se pode constatar no quadro seguinte:

Quadro 4: Execução das ações propostas pelo PP da Zona da Várzea

	Executado	Não Executado
I. Expropriações e respetivas demolições a efetuar		
II. Aterros com terras de empréstimo		
III. Rede de Aguas		
IV. Rede de Esgotos		
V. Terraplanagens		
VI. Pavimentação		
VII. Arranjo dos Espaços Verdes		
VIII. Rede Elétrica		
IX. Rede de Gás		

Apesar das ações terem sido registadas como "Executado", é de referir que as redes de infraestruturas se encontram executadas utilizando os arruamentos públicos existentes, que não coincidem com os definidos no PP da Zona da Várzea.

8.2 DA EXECUÇÃO DO PLANO

Analisada a pretensão da implementação do PP da Várzea com o atualmente existente, e aferindo o que foi, ou não, efetuado desde a entrada em vigor do Plano, facilmente se observa que as pretensões iniciais não tiveram desenvolvimento ao longo da vigência do PP.

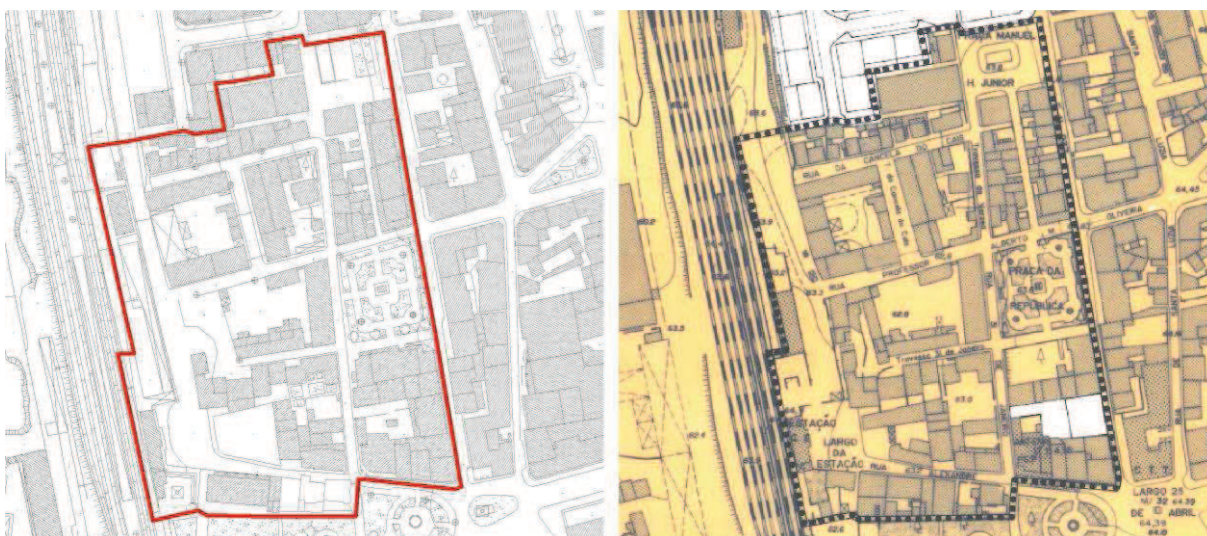
Na figura seguinte apresentam-se duas imagens comparativas (Ortofotomapa) com a zona da Várzea entre 1998 (à direita) e 2012 (à esquerda), onde facilmente se observa a sua similitude, apesar dos 14 anos que as separam.

Figura 13: Relação entre o existente (voo de 2012 e voo de 1998) na zona da Várzea



Acompanhando a figura anterior, também na figura seguinte, facilmente se observa a evolução do edificado na área de intervenção do Plano.

Figura 14: Relação entre a situação atualmente existente e a situação existente aquando da aprovação do PP da Várzea



Nas figuras seguintes, facilmente se constata que a Rede Viária atualmente existente difere da proposta, nomeadamente nos seguintes aspetos:

- Ponto 1 - O Largo Manuel Henriques Júnior foi reformulado, sendo atualmente apenas para a circulação de peões;
- Ponto 2 - Foi criada uma via de ligação entre a Estação dos Comboios e os Bombeiros Voluntários de Pombal, a Rua Marechal António de Spínola;

- Ponto 3 - A via pretendida a Sul da Praça da República (entre o "Jardim da Várzea" e o Crédito Agrícola) é atualmente apenas de circulação pedonal;
- Ponto 4 - Esta via, ficou a ser uma via pública sem saída (Travessa da Várzea);
- Ponto 5 - A Travessa 31 de Janeiro não dá ligação à Rua Marechal António de Spínola;
- Ponto 6 - Não foram criados quaisquer estacionamentos ou zona verde na Travessa da Cancela do Cais.

Figura 15: Rede viária existente e proposta aquando da aprovação do PP da Várzea

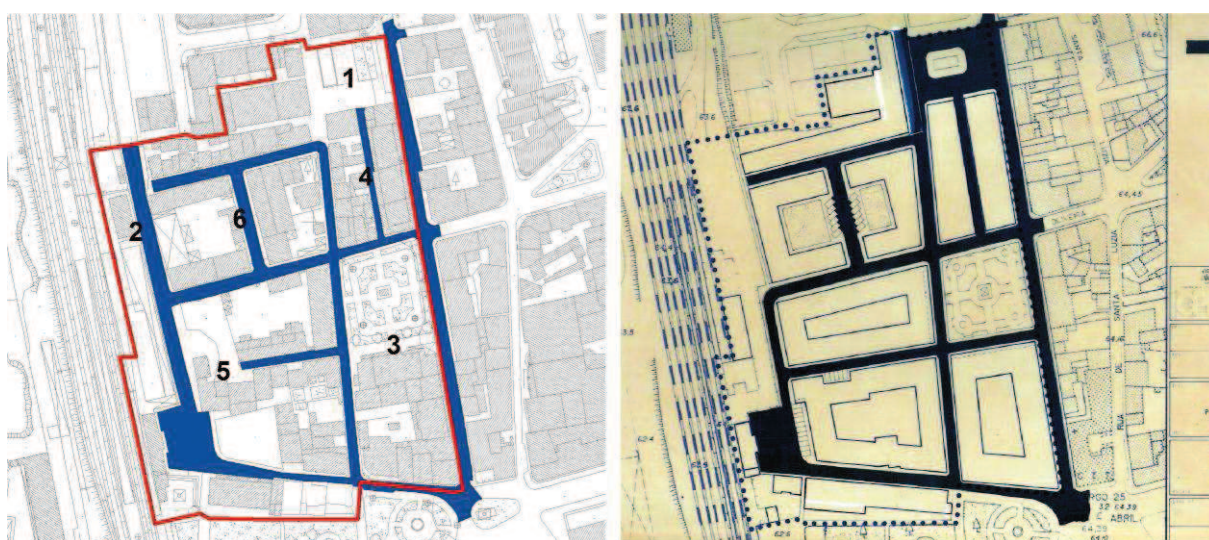


Figura 16: Divergências entre a Rede Viária existente e proposta aquando da aprovação do PP da Várzea



Ponto 1 - Praça Manuel Henriques Júnior



Ponto 2 - Rua
Marechal
António de
Spínola



Ponto 3 - Via
pedonal entre a
Praça da
República e a
Rua Prof. Dr.
Carlos Alberto
da Mota Pinto, à
frente do
Crédito Agrícola



Ponto 4 -
Sinalização de
"via pública sem
saída" na
Travessa da
Várzea



Ponto 5 -
Travessa 31 de
Janeiro

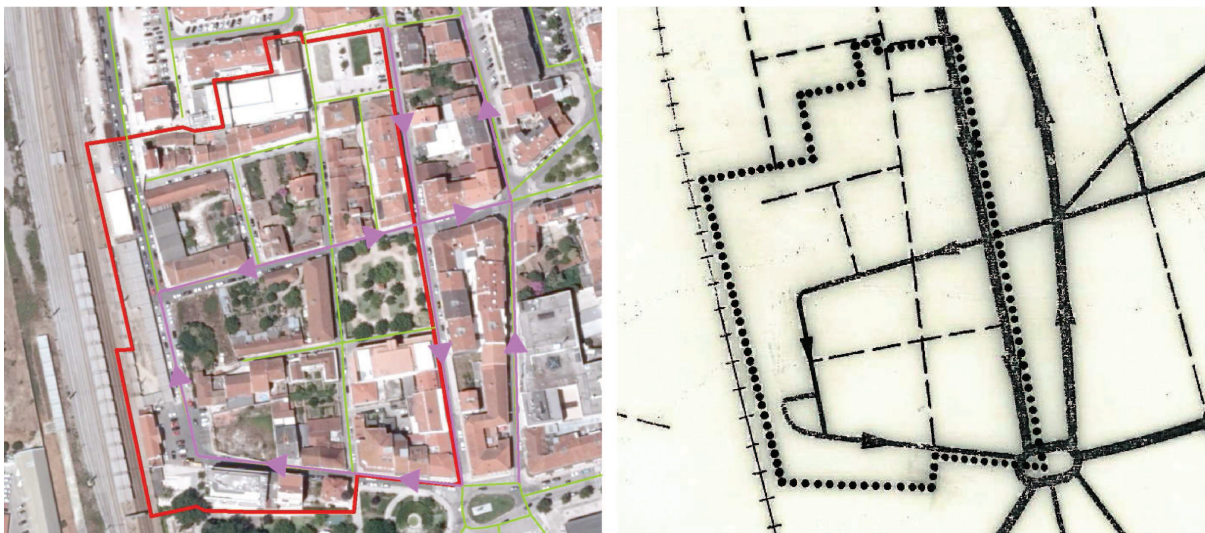


Ponto 6 -
Travessa da
Cancela do Cais

(www.google.pt/maps/, consultado em 2015)

O sentido de circulação dos arruamentos Rua Prof. Alberto Martins Oliveira, Rua Marechal António de Spínola e Rua Alexandre Herculano não foram alterados conforme havia sido estipulado, para integração na rede viária existente, podendo observar-se, na figura seguinte, os sentidos propostos e os atualmente existentes.

Figura 17: Divergências no sentido da circulação do tráfego rodoviário (Rua Prof. Alberto Martins Oliveira, Rua Marechal António de Spínola e Rua Alexandre Herculano)



Na área inicialmente afeta à CP (atual Infraestruturas de Portugal, S. A.), para além de ter sido executada a Rua Marechal António de Spínola, já referida, foi também criado um acesso pedonal inferior, de ligação do Largo Salgueiro Maia (anterior Largo da Estação) ao parque de estacionamento da biblioteca e Central de Transportes, facilitando o atravessamento da Via férrea e o acesso à Estação.

Figura 18: Acesso pedonal inferior de passagem sob a Linha do Norte



Acesso pedonal inferior, de ligação do Largo Salgueiro Maia ao parque de estacionamento da biblioteca e Central de Transportes

(Fotografia de 28/01/2016)

Também no Largo Salgueiro Maia (anterior Largo da Estação) era identificada uma edificação para demolição, ainda na área inicialmente afeta à CP (atual Infraestruturas de Portugal, S. A.), tendo a mesma sido demolida e efetuado um arranjo paisagístico de homenagem ao Capitão Salgueiro Maia, conforme se pode observar na figura seguinte.

Figura 19: Arranjo efetuado no local onde era proposta a demolição de uma edificação - Largo Salgueiro Maia



Arranjo paisagístico de homenagem ao Capitão Salgueiro Maia

(Fotografia de 28/01/2016)

Ao contrário do almejado pelo PP da Zona da Várzea, sendo um dos seus objetivos o transformar aquela zona da cidade, deixando de ser uma zona degradada, as zonas degradadas continuam a existir, havendo também zonas cujos passeios são inexistentes, conforme se pode observar na figura seguinte.

Figura 20: Divergências no sentido da circulação do tráfego rodoviário (Rua Prof. Alberto Martins Oliveira e Rua Alexandre Herculano)



Rua Prof Alberto Martins de Oliveira e Rua 31 de Janeiro



Travessa da Cancela do Cais



Rua Marechal António de Spínola



Largo Salgueiro Maia



Rua Prof Alberto Martins de Oliveira

(Fotografias de 28/01/2016)

9. DA NECESSIDADE DE REVOGAÇÃO DO PP DA ZONA DA VÁRZEA

Através dos dados recolhidos, para além da contextualização do PP da Várzea, pretendeu-se avaliar, retrospectivamente, a materialização dos objetivos definidos pelo PP e subsequente grau de concretização e cumprimento do programa de execução para se poder avaliar se continua a ser pertinente, atualmente, a prossecução dos objetivos estipulados e se os mesmos se coadunam com a estratégia municipal.

Presentemente, o território delimitado pelo PP não constitui o reflexo daquilo que foi idealizado aquando da sua elaboração.

No largo período temporal que decorreu desde que o PP da Zona da Várzea entrou em vigor (mais de 20 anos), deu-se um indeclinável desfasamento entre o "modelo" aprovado, resultado de uma elaboração e previsão conscienciosa, e os princípios subjacentes ao planeamento pensado e necessário ao bom funcionamento da cidade atual.

Neste contexto, torna-se relevante evidenciar e resumir, algumas das ações anteriormente identificadas, justificativas de que o que vem sendo executado ficou muito aquém do que foi proposto:

- Os arruamentos e zonas verdes previstas não foram executados, sendo que, algumas intervenções no espaço público realizadas não salvaguardaram o estipulado no PP, nomeadamente:
 - Criação de um novo arruamento, a Rua Marechal António de Spínola, paralela à Linha de Caminho de Ferro do Norte, ligando o Largo Salgueiro Maia (anterior Largo da Estação) e a Rua Carlos Alberto Mota Pinto;
 - Transformação da Praça Manuel Henriques Júnior num espaço público apenas de acesso pedonal;
 - Alteração de um arruamento, a sul da Praça da República (entre o "Jardim da Várzea" e o Crédito Agrícola), ficando apenas para circulação pedonal;
 - A Travessa da Várzea é uma via pública sem saída;
 - A Travessa 31 de Janeiro não dá ligação à Rua Marechal António de Spínola;

- Não foram criados quaisquer lugares de estacionamento públicos ou zonas verdes na Travessa da Cancela do Cais.
- Não execução de passeios em alguns arruamentos (Rua Marechal António de Spínola e Rua Professor Alberto Martins Oliveira).
- Os sentidos de orientação do tráfego não se encontram em conformidade com o proposto.
- Apenas foram realizadas 4 construções novas, o Hotel Pombalense, o Crédito Agrícola e 2 edifícios de habitação coletiva.
- Existem diversos edifícios não ocupados.
- Existem diversos edifícios em mau estado de conservação, ou mesmo em avançado estado de degradação e ruína.

A falta de concretização do PP e as obras públicas realizadas evidenciam a desadequação do PP como Instrumento de Gestão Territorial para o desenvolvimento idealizado para esta zona da cidade, não sendo, desta forma, a proposta de ocupação do PP, passível de ser conciliada com as estratégias delineadas para a cidade.

Com estes argumentos, é correto afirmar que os objetivos preconizados por este instrumento vinculativo continuam por concretizar:

- *"Transformar esta zona central da Vila, que atualmente se encontra acentuadamente degradada, numa zona urbana de qualidade e onde seja agradável viver"* - Continuam a haver zonas habitacionais degradadas
- *"Reformular a circulação de acesso ao Largo da Estação da C. P."* - A rede viária foi reformulada, mas não em conformidade com o proposto no PP.

O PP da Zona da Várzea deixou de se ajustar e adaptar às necessidades de desenvolvimento urbanístico desta área da cidade, tornando-se a sua revogação pertinente.

Assim, e em consonância com o previsto no n.º 1, do artigo 50.º, da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPPSOTU), no n.º 1, do artigo 127.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por ter havido alterações relevantes no contexto urbanístico de base à implementação do PP da Zona da Várzea, considera-se oportuno ponderar a sua revogação.

O PDM em vigor (1.^a revisão) introduz um quadro normativo muito mais adequado à realidade do espaço geográfico em causa, com uma visão mais adequada das vocações territoriais atuais, pelo que se afigura pertinente que este instrumento passe a constituir a figura de planeamento aplicável àquele território.