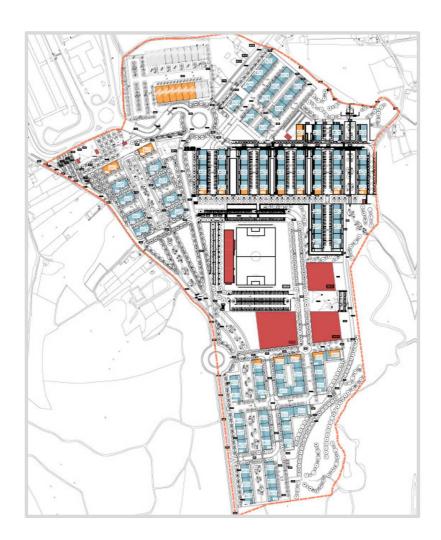


PLANO DE PORMENOR DA ZONA DESPORTIVA DE TAVEIRO (PPZDT)



RELATÓRIO DE EXECUÇÃO

NOVEMBRO 2024



FICHA TÉCNICA DO DOCUMENTO

Título	Plano de Pormenor da Zona Desportiva de Taveiro (PPZDT) Relatório de Execução		
Descrição	Apresenta a análise do estado de execução do plano de apoio à proposta de revogação nos termos legais previstos		
Serviço	Departamento Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial I Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos		
Data do documento	Março de 2024		
Coordenação	Rui Campino, Arquiteto Paisagista I Diretor do Departamento de Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial Paulo Fonseca, Arquiteto I Chefe da Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos		
Equipa de projeto	Fernando Rebelo, Engenheiro Civil		
Estado do documento	Para aprovação da Câmara Municipal de Coimbra e Assembleia Municipal		

ÍNDICE

1.	Introdução	1
2.	O plano	1
3.	Execução do plano	4
4.	Enquadramento no PDM	6
5.	Conclusão	7



1. INTRODUÇÃO

O **Plano de Pormenor da Zona Desportiva de Taveiro** (PPZDT) foi aprovado pela Assembleia Municipal de Coimbra, em reunião de 29 de junho de 2010, sob proposta da Câmara Municipal de 14 de junho de 2010, tendo sido publicado no Diário da República, 2.ª série – n.º 234, de 3 de dezembro de 2010, através do Aviso n.º 25194/2010.

De acordo com artigo 187.º do RJIGT, a avaliação dos Planos Municipais de Ordenamento do Território é parte integrante do processo de planeamento, não se esgotando na sua elaboração e aprovação, cabendo ao Município o dever de avaliar a adequação e concretização das opções consagradas nos mesmos à realidade que lhes é subjacente.

É esse o propósito do presente relatório: o da avaliação da execução do PPZDT, em vigor há 14 anos.

2. OPLANO

O PPZDT, com uma área de 29,1 hectares, situa-se na União de Freguesias de Taveiro, Ameal e Arzila, e teve na sua génese, em 2002, a construção do Estádio Municipal Sérgio Conceição que, à data, foi indispensável enquanto decorreram as obras no Estádio Municipal, na Solum, participante do Euro 2004.

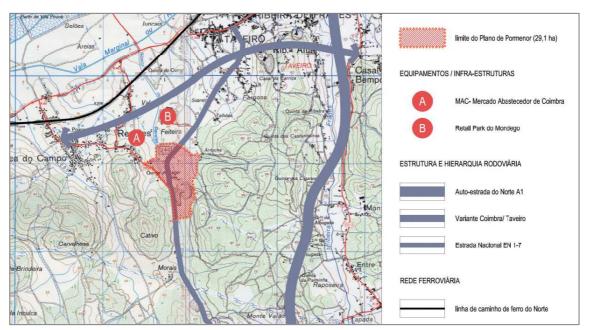


Fig. 1 – Extrato da Planta de Enquadramento (Fonte: PPZDT)



Presidiram à elaboração do PPZDT os seguintes Termos de Referência:

- A relevante degradação ou inexistência de infra-estruturas desportivas e de lazer na freguesia de Taveiro:
- A necessidade de dotar as freguesias da margem esquerda do Rio Mondego de novos equipamentos desportivos e de lazer ou a requalificação dos existentes;
- a exiguidade do espaço onde está implantado o campo de futebol de Taveiro, entalado entre o
 Retail Park Mondego e a via de acesso ao Mercado Abastecedor, sem qualquer possibilidade de
 expansão, face à necessidade e ao interesse municipal em desenvolver um novo complexo
 desportivo constituído, designadamente, por um novo campo de futebol regulamentar, por piscinas
 e por outros equipamentos de apoio e espaços verdes;
- A urgência em dar resposta às necessidades de expansão do Mercado Abastecedor através da integração naquele da área atualmente ocupada pelo campo de futebol de Taveiro, única área para onde é possível a sua expansão;
- A necessidade de reconverter antigas instalações industriais em novas e modernas áreas de localização de atividades económicas;

A necessidade de complementar as funções atrás referidas com a componente habitacional por forma a promover o desenvolvimento equilibrado da Freguesia.

De acordo com a planta de ordenamento do PDM, em revisão à data de 2011, o PPZDT, com de 29,1 hectares, representava cerca de 8% do sistema urbano onde se inseria – lugares de Taveiro e Ribeira de Frades – sendo que desses 29 ha:

- 1,5ha correspondem ao Estádio Sérgio Conceição;
- 1,9ha destinam-se a novos equipamentos desportivos;
- 7ha serão área verde urbana e/ou equipada;
- 6,6ha para circulação pedonal;
- 5,2ha destinam-se a arruamentos e estacionamento

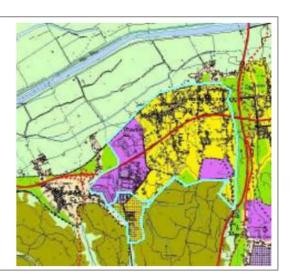


Fig. 2 – Inserção do PPZDT no PDM em revisão, em 2011 (Fonte: PPZDT)



Em síntese, a proposta do Plano de Pormenor previa os seguintes parâmetros e indicadores:

- Reforço das áreas desportivas na envolvente ao Estádio Sérgio Conceição com: 1 campo de treinos com relva sintética e edifício para balneários; 1 campo polidesportivo descoberto; 1 piscina descoberta com funções lúdicas, tanque de aprendizagem e parque infantil, com edifício de apoio para balneário e restaurante/bar;
- Habitação de várias tipologias em edifícios até 4 pisos, estimando-se a criação de 752 novos fogos;
- Funções empresariais/comerciais na continuidade do Mercado Abastecedor de Coimbra.

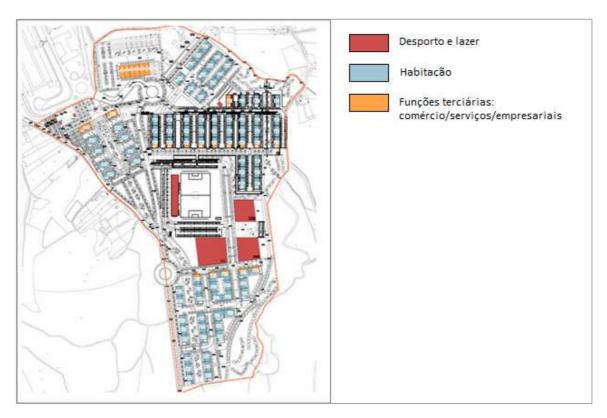


Fig. 3 – Planta de usos (Fonte: PPZDT)



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

QUADRO DE VALORES GLOBAIS						
área de intervenção do Plano		29,1 Ha	290585 m ²			
estrutura fisica e funcional		edificações existentes (a manter)	1 173 m ²			
	área de implantação	ediicações novas (máxima)	42 061 m ²			
		total	43 234 m ²			
e ft		edificações existentes (a manter)	1 973 m ²			
ica	área de construção do edifício	ediicações novas (máxima)	117 117 m ²			
a fís		total	119 090 m ²			
Į		edificações existentes (a manter)	5 un.			
str	n.º de fogos	ediicações novas (máximo)	752 un.			
		total	757 un.			
		Equipamento Ed01	15 327 m ²			
٥		Equipamento Ed02	6 871 m ²			
ag e	equipmento de utilização colectiva	Equipamento Ed03	3 518 m ²			
a ve		Equipamento Ed04	3 799 m ²			
estrutura verde e equipamento		total	29 515 m ²			
stru	verde de valorização urbana		53 625 m ²			
ð	verde equipado	18 997 m ²				
	total	72 622 m ²				
		circulação automóvel	25 856 m ²			
_		circulação automóvel condicionada	36 093 m ²			
ária	circulação	circulação pedonal - passeios	50 938 m ²			
estrutura viária		circulação pedonal - Espaço de Utilização Colectiva	13 724 m ²			
		total	126 611 m ²			
		estacionamento público - ligeiros	1 601 lug.			
	estacionamento	estacionamento público - pesados	21 lug.			
		total	1 622 un.			
índice de oc	0,15					
índice de uti	0,41					
Densidade H	25,9					

Fig. 4 – Extrato de quadro resumo de valores e parâmetros urbanísticos (Fonte: PPZDT)

Para a implementação do PPZDT previa-se que dos 23 proprietários privados, 15 deveriam associar-se para a formação de duas unidades de execução, preferencialmente pelo sistema de cooperação e por iniciativa dos mesmos, com repartição dos benefícios e encargos.

3. EXECUÇÃO DO PLANO

Decorridos 14 anos de vigência, o PPZDT, como atrás referido, encontra-se por executar. Para esta situação terá contribuído um conjunto variado de razões, a saber:

- o contexto socioeconómico vivido em grande parte deste período, pouco incentivador de investimentos imobiliários;
- a situação de pandemia que "congelou" o mercado imobiliário durante 2 anos, com repercussão para além desse tempo;
- o desinteresse e falta de dinamismo da generalidade dos proprietários, conforme se constatou em reuniões havidas entre estes serviços e os proprietários contactáveis durante os anos de 2022/2023.



Esta realidade já era admitida no Relatório sobre o Estado de Ordenamento do Território (REOT), aprovado pela Câmara Municipal em 19.12.2022 e pela Assembleia Municipal em 27.12.2027, nos termos dos extratos seguintes:

15.2.3. Nível de execução

O PPZDT, decorridos cerca de 12 anos após a publicação em Diário da República, encontra-se em todas as suas vertentes por executar, sendo que durante este período ocorreram alterações à configuração da situação cadastral que esteve subjacente à sua elaboração, bem como manifestações de discordância por parte de proprietários das soluções urbanísticas e das formas de execução previstas no plano.

15.2.4. Síntese

Em síntese, a necessidade de revisão do PPZDT ou a sua eventual revogação é um facto sobejamente justificado, concorrendo, para tal, os seguintes motivos:

- ✓ O decurso de tempo desde a respetiva entrada em vigor, conforme decorre da previsão nesse sentido no artigo 51.º do regulamento do plano;
- ✓ A não concretização da solução urbanística e infraestrutural prevista, sendo que a construção do Estádio Municipal de Taveiro, inaugurado em novembro de 2002, e respetivas infraestruturas de apoio é anterior à aprovação/publicação do plano;
- A alteração da configuração da situação cadastral que esteve subjacente à elaboração do plano;
- ✓ A manifestação de discordância da solução urbanística prevista no plano por parte de alguns dos atores envolvidos na sua execução;
- ✓ A densificação da solução urbanística (+ 752 fogos, localizados numa área territorial união das freguesias de Taveiro, Ameal e Arzila que no último período censitário perdeu 7,2% da sua população), bem como a tipologia de edificação prevista (habitação coletiva de 3 e 4 pisos) afastada da realidade local;
- ✓ A alteração das condições económicas, sociais e ambientais que estiveram subjacentes à elaboração do plano.



4 ENQUADRAMENTO NO PDM

Na eventual revogação do PPZDT, as intervenções no território por ele abrangido ficam sujeitas às regras estabelecidas no PDM em vigor

Neste instrumento de gestão territorial de ordem superior, a área do PPZDT encontra-se classificada em Solo Urbano: na sua grande parte, como Área habitacional "H2"; a zona junto ao Mercado Abastecedor de Coimbra como Área de atividades económicas "AE2"; uma pequena área, à cota mais alta, como Área verde de recreio e lazer.

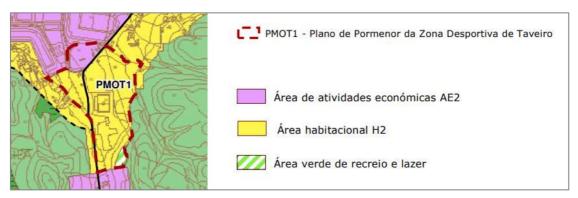


Fig. 5 - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM – Classificação e Qualificação do Solo

A revogação do PPZDT implicará a alteração do PDM, por adaptação, atualizando este IGT nos seguintes termos:

- Alteração da Planta de Ordenamento da qual consta o limite do PPZDT e sua menção na respetiva legenda;
- Alteração do Regulamento: artigo 4.º "Instrumentos de gestão territorial a observar", n.º 1, f) onde se faz menção à vigência do PPZDT; n.º 2 do mesmo artigo onde se refere que o PPZDT, identificado na Planta de Ordenamento prevalece sobre as disposições do PDM.



5 CONCLUSÃO

Pelo exposto e considerando que:

a) o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), DL n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação estabelece:

Artigo 115.º

Disposições gerais

1 - Os programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação.

Artigo 127.º

Revogação

- 1 Os programas e os planos territoriais podem ser objeto de revogação sempre que a avaliação da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim o determine.
- b) A avaliação dos Planos Municipais de Ordenamento do Território é parte integrante do processo de planeamento, não se esgotando na sua elaboração e aprovação, cabendo ao Município o dever de avaliar a adequação e concretização das opções consagradas nos mesmos à realidade que lhes é subjacente, conforme o artigo 187.º do RJIGT;
- c) Decorridos 14 anos de vigência do PPZDT e sendo nula a sua execução, conclui-se pela ausência de condições económicas e sociais para a sua concretização, comprovado através de reuniões realizadas com todos os proprietários contactáveis;
- d) A eventual revogação do PPZDT não gera o dever de justa indemnização a que se refere o artigo 171.º, nº 2, do RJIGT, por não impor o sacrifício de direitos preexistentes e juridicamente consolidados, designadamente a caducidade, revogação ou a alteração das condições das licenças, comunicações prévias ou informações prévias válidas;
- e) Cerca de 1/3 da área do PPZDT está afetada pelo canal de salvaguarda à passagem da Linha de Alta Velocidade, conforme figura infra:





Pode concluir-se não existir qualquer vantagem em alterar ou rever o PPZDT, por persistirem os factos que obviaram à sua concretização, sendo que a opção da sua revogação se afigura como a solução mais adequada, não resultando daí qualquer vazio de regulamentação já que são aplicáveis as regras e parâmetros consignados pelo PDM, entretanto revisto e em vigor, mais adequados à gestão das necessidades e dinâmicas territoriais.

Pelo exposto, considera-se estarem reunidas as condições para a Câmara Municipal aprovar a proposta de Revogação do Plano de Pormenor da Zona Desportiva de Taveiro, a submeter à aprovação da Assembleia Municipal.

Esta decisão implica a publicação em Diário da República, o envio para depósito na Direção-Geral do Território e a sua divulgação nos meios usuais, utilizados para este efeito.