



Município de V. N. Gaia

Termos de Referência

Plano de Urbanização da Soenga
Coimbrões/Santa Marinha
Vila Nova de Gaia

“Coimbrões é um lugar e paróquia pertencente à freguesia de Santa Marinha, Vila Nova de Gaia, Portugal, vizinho do Candal.

Crê-se que Coimbrões foi ponto de passagem de uma via secundária romana que, partindo do Porto seguiria pelo litoral até à zona de Ovar, de onde flectia para o interior até entroncar na Via XVI que ligava Braga a Lisboa. Do cais de Gaia ascendia até ao Candal e Coimbrões onde passaria pelo Monte de Santa Bárbara (onde actualmente está a igreja paroquial), seguiria pela Rua do Senhor de Matosinhos, cruzando a actual auto-estrada para sul.”

“Lugar tradicional de oleiros, Coimbrões preserva ainda vestígios de soengas tradicionais usadas para o fabrico de louça preta.”

“A cor preta que o barro adquire, é conseguida pelo processo de cozedura em ambiente de reduzido oxigénio e uma atmosfera carregada de carbono. Tudo isto era feito numa cova, pouco funda, cavada na terra, popularmente conhecida por “soenga”.

1 - INTRODUÇÃO

Os presentes termos de referencia visam definir as motivações e a oportunidade da opção de elaboração do PU da Soenga, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades.

2 - ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área a sujeitar à elaboração do PU encontra-se delimitada na planta em anexo e tem a uma superfície de cerca de 33.000 m².

Trata-se de uma área urbana, constituída por dois quarteirões, no lugar de Coimbrões, Freguesia de Santa Marinha.

Esta área insere-se num conjunto mais vasto ao qual corresponde o lugar de Coimbrões, o qual está claramente marcado por ocupações ao longo da rua, formando quarteirões de forma irregular e apresenta poucos espaços por edificar, ainda que a maioria das edificações se apresente de pouco valor patrimonial, arquitectónico e com baixo nível de salubridade, fruto de uma ocupação de há muitos anos e anterior à existência de qualquer IGT no concelho.

Ao nível da rede viária estamos perante uma área onde predomina o trânsito local, embora a envolvente próxima apresente um conjunto de vias de carácter regional e até nacional.



Município de V. N. Gaia

3 - ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O PU da Soenga está sujeito ao disposto no Decreto-lei 380/99, de 22 de Setembro com a redacção dada pelo Decreto-lei 46/2009, de 20 de Fevereiro, Portaria 138/2005, de 2 de Fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei 9/2007, de 17 de Janeiro, Decreto regulamentar 9/2009, de 29 de Maio, Decreto regulamentar 10/2009, de 29 de Maio e Decreto regulamentar 11/2009, de 29 de Maio e demais legislação que de forma directa ou indirecta interfira com a área e as opções do plano, nomeadamente ao nível das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

O único IGT em vigor para o local é o PDM de Vila Nova de Gaia.

4 - OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DO PU

Estamos perante uma área que estava estagnada até há pouco tempo, tendo a sua alteração sido processada de forma lenta e com base em regras genéricas indistintamente da zona do concelho. Do ponto de vista tipológico, estamos perante uma área com uma maioria de habitações unifamiliares de pequena dimensão de cêrcea variável mas na maioria subdimensionadas e de carácter precário.

Decorrente da gestão com base no PDM revogado, foram surgindo algumas novas construções como processo avulso de renovação de um edificado de fraca qualidade, conferindo ao local uma heterogeneidade em termos tipo-morfológicos que importa resolver de forma cirúrgica.

Sendo certo que hoje temos um novo PDM, também é certo que a resolução de questões específicas não se resolvem com este tipo de IGT. O PDM actual tratou de qualificar um território mais vasto de forma idêntica, não tendo em conta as especificidades destes quarteirões, nem devia fazê-lo, sob pena de ir além do seu conteúdo material.

Desta forma, face à urgência de tratar estes quarteirões, marcados pelo processo de transformação do edificado, importa proceder à elaboração de um IGT que, a escala distinta do PDM, permita tratar o território em função das suas especificidades, criando regras claras e direccionadas para os problemas concretos do local.

5 - OBJECTIVOS E BASE PROGRAMÁTICA

O PU da Soenga irá concretizar, para a área, a política de ordenamento do território e de urbanismo, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definição da estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território.

O PU da Soenga tem por objectivo assegurar uma efectiva homogeneização do território, dando primazia à possibilidade de consolidar e contextualizar as construções mais recentes. Conferir capacidade construtiva por prédio ou por associação de prédios de forma a incentivar a transformação de construções de fraca qualidade quer ao nível da salubridade quer ao nível da sua qualidade e valor patrimonial.



Município de V. N. Gaia

É ainda objectivo contribuir para a garantia de uma identidade própria dos quarteirões, afirmando-se sobretudo através da uniformização da morfologia das construções, independentemente da sua tipologia. Desta forma, é fundamental desenvolver um conjunto de regras específicas para esta área, que na escala adequada possa tratar questões que a escala do PDM não permite.

Deve ainda ser assegurada a disciplina de ocupação dos logradouros, que embora não apresentem potencial para desenvolver áreas de utilização colectiva, poderão ser uma mais valia em termos ambientais, enquanto conjunto de pequenos espaços livres de construção.

É fundamental manter o princípio de ocupação ao longo dos arruamentos, acautelando que num dos lados seja assegurado estacionamento, devendo, contudo, privilegiar-se o respeito pelo princípio de ocupação actual. As construções mais recentes, as quais induziram uma lógica de transformação do edificado e de alargamento, devem servir de referência para os princípios de ocupação das restantes parcelas.

Deve ser garantida a viabilidade da transformação do edificado sem recurso a operações de transformação fundiária, mas garantindo, através de um conjunto de regras a proporcionalidade na repartição dos benefícios e encargos, quer através da proporcionalidade por aplicação da TMU, quer através da imposição de cêrcea constante, ficando a proporcionalidade garantida pela largura da frente edificável.

6 - CONTEÚDO MATERIAL

O plano de urbanização irá adoptar o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objectivos e às transformações previstas nos presentes termos de referência e na deliberação municipal que determinará a sua elaboração, dispondo nomeadamente sobre:

- a. A definição e caracterização da área de intervenção, identificando os valores a proteger;
- b. A concepção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo o sistema urbano de circulação de transporte público e privado e de estacionamento;
- c. A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas;
- d. As condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana previstos na lei, em particular os que respeitam à reabilitação urbana e à reconversão urbanística de áreas urbanas degradadas;
- e. Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;
- f. A identificação dos sistemas de execução do plano.



Município de V. N. Gaia

7 - CONTEÚDO DOCUMENTAL

O conteúdo do PU da Soenga será o constante no art. 89º do Decreto-lei 380/99, de 22 de Setembro com a redacção dada pelo Decreto-lei 46/2009, de 20 de Fevereiro e na Portaria 138/2005, de 2 de Fevereiro, conteúdo este que será adaptado aos objectivos do plano.

8 - PRAZO DE ELABORAÇÃO

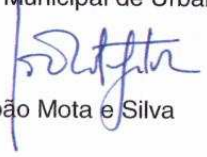
O prazo para a elaboração do PU da Soenga é três meses.

9 - EQUIPA TÉCNICA

O PU da Soenga será elaborado pela equipa da Direcção de Serviços de Planeamento Urbanístico da Gaiurb, EEM.

Vila Nova de Gaia, 30 de Outubro de 2009

O Director Municipal de Urbanismo


João Mota e Silva

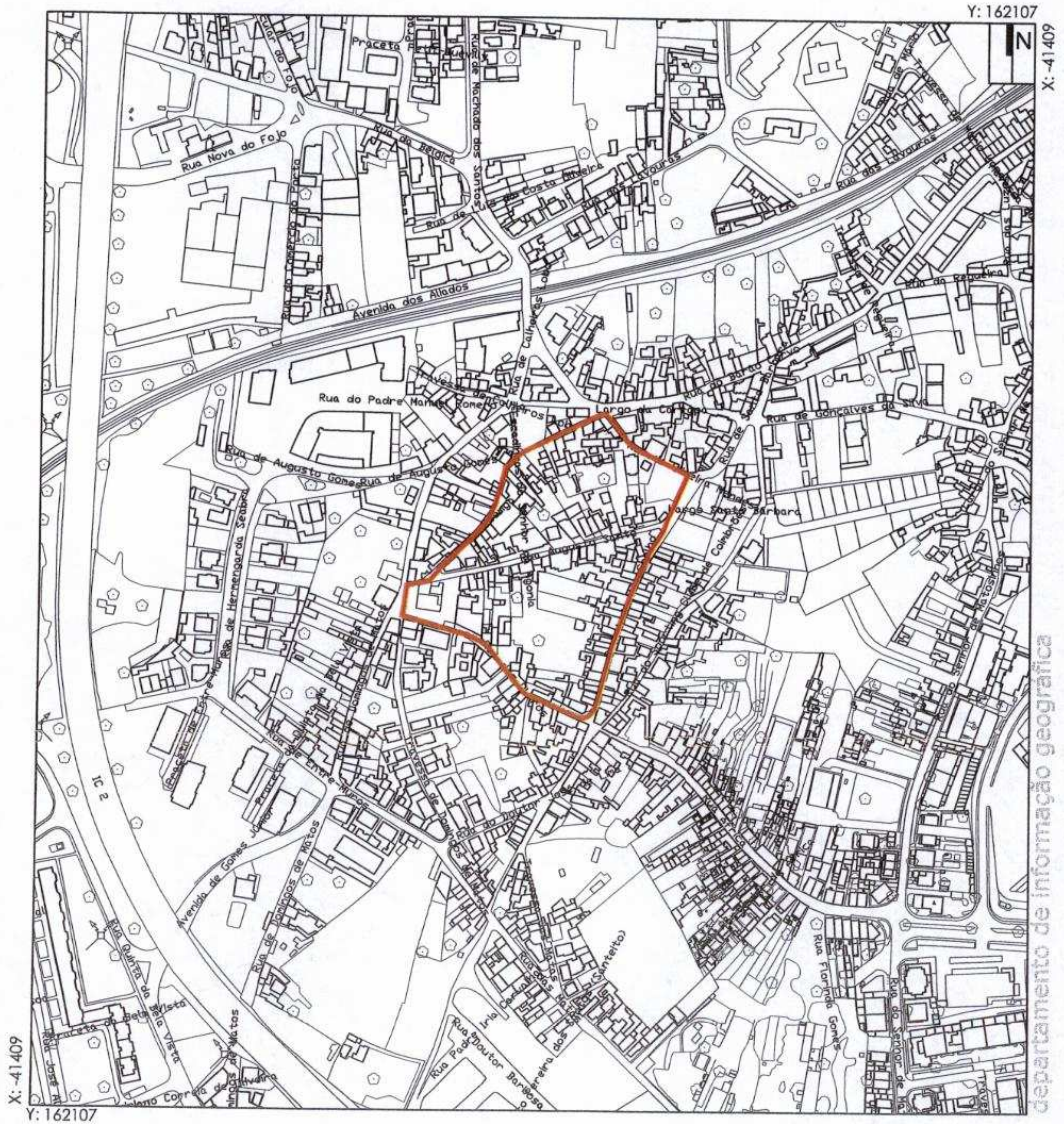
Em anexo: Planta com delimitação da área de intervenção do Plano de Urbanização

J

Data **2009/10/02**

Freg. **Santa Marinha**
 Escala **1/5.000**

P.U. DA SOENGA



X: -41.409
 Y: 162107

departamento de informação geográfica

— LIMITE DA ÁREA PLANO
 33.000 m² ÁREA DO PLANO