

PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO

PARECER DA COMISSÃO DE
COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO
REGIONAL DO NORTE
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO

março 2021

câmara municipal de Lousada

lugar do plano, gestão do território e cultura

INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o relatório de análise e ponderação ao parecer emitido pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte – CCDRN, no âmbito da Conferência Procedimental do Plano de Pormenor da Praça do Românico, do município de Lousada.

Este relatório decorre, assim, da ponderação efetuada pela Lugar do Plano às considerações e recomendações do parecer, pretendendo dar conta das alterações efetuadas na redação e conteúdos da proposta do plano.

A metodologia adotada coincide, para melhor acompanhamento e compreensão, com a estrutura refletida nos pareceres.

Sem prejuízo da ponderação holística do parecer da entidade competente, tomaram-se em consideração todos os contributos, e introduziram-se as alterações nos elementos do plano, conforme será evidenciado no presente relatório.

PONDERAÇÃO À ANÁLISE DA PROPOSTA DO PLANO DE PORMENOR

4. Conformidade da proposta com os Instrumentos de Gestão Territorial eficazes:

A Entidade refere que “PPPR enquadra genericamente os critérios de qualificação de solo urbano previstos no artigo 24º do DR nº15/2015, de 19 de agosto, processado através da sua integração em categorias e subcategorias de uso do solo conforme as características do espaço urbano, com exceção dos “Espaços canal” que não devem constituir uma categoria de uso do solo autónoma.”

Foi acautelada a recomendação expressa no parecer sobre a matérias dos Espaços Canal, tendo sido devidamente salvaguardada na redação do artigo 26º, da Secção VI – Espaços-Canal, do Regulamento do Plano.

No que concerne aos “efeitos de registo predial, as peças escritas e desenhadas que suportam as operações de transformação fundiária previstas, encontram-se em conformidade com o artigo 107º do RJGT no que respeita ao conteúdo documental que acompanha o Plano.”

6. Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis:

A Entidade refere que face aos elementos apresentados foram detetados alguns aspetos que suscitam as seguintes considerações:

6.1. Planta de Implantação

A Planta de Implantação encontra-se elaborada à escala 1:1000 e em conformidade com o previsto na alínea b) do nº1 do artigo 107º do RJGT. No entanto, não contém a informação relativa ao nº máximo de fogos, que deverá ser acrescentada ao quadro com os parâmetros urbanísticos que consta desta Planta. As categorias de solo urbano encontram-se delimitadas de acordo com os critérios de qualificação previstos no artigo 25º do Decreto Regulamentar nº15/2015, de 19 de agosto.

No Quadro de Parâmetros Urbanísticos foi introduzida uma nota que refere o número máximo de fogos, estimado. Também no Relatório do Plano (página 51), no capítulo dos Espaços Habitacionais foi introduzida a justificação da opção do Plano.

É entendimento da Câmara Municipal que não se deve fixar o número de fogos, porque o mesmo está dependente do projeto arquitetónico e funcional para cada lote, considerando a possibilidade de optar por diferentes tipologias habitacionais, dependendo da procura-oferta do mercado imobiliário e/ou da opção, do promotor. A fixação de um número de fogos retira flexibilidade ao Plano, restringindo a possibilidade de se adaptar á dinâmica do mercado imobiliário, que como sabemos, está dependente de diversos fatores que variam ao longo do tempo – dinâmica social, económica.

6.2. Planta de Condicionantes

Relativamente à planta de condicionantes, deve a mesma ser objeto de análise por parte da APA IP/ ARH Norte, uma vez que se encontram assinaladas duas linhas de água na área delimitada pelo PPPR na base de dados da CCDR, embora não se encontrem assinaladas na planta de condicionantes que constitui o PDM de Lousada. A Planta de condicionantes, nos termos do estabelecido na c) do nº 1 do artigo 107 do RJIGT, deverá ser um documento que constitui o Plano, pelo que deverá a mesma constar no conteúdo documental do deste.

Foi acautelada a recomendação da entidade; verificando-se a inexistência de Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, na área de intervenção do Plano de Pormenor, foi retirada a alínea c) do nº1 do artigo 3º e acrescentado, no mesmo artigo, um ponto 3., apresentando a justificação pela qual não se inclui Planta de Condicionantes, neste Plano de Pormenor, conforme recomendação contida no parecer da DGT.

6.3.Regulamento

O Regulamento, enquanto regulamento administrativo, constitui o PPPR e cumulativamente com a Planta de implantação e de condicionantes, define as regras que deverão reger o uso e ocupação do solo. O seu normativo está articulado com a Planta de Implantação. Contudo, contém normas cuja redação deverá ser aperfeiçoada para que se conforme com a natureza de documento normativo:

- No nº2 do artigo 5º deve substituir-se a expressão “alterações” por “alteração” na frase “O Plano promove alterações do Plano Diretor Municipal”. Ainda neste número, deve substituir-se a expressão “requalificação” do solo rústico em solo urbano por reclassificação;

Foi acautelada a recomendação tendo-se efetivado a alteração no Regulamento.

- No artigo 8º Sob a epígrafe “Classificação e Qualificação do Solo” deverá ser substituída a designação “subcategoria funcional” por apenas “subcategoria” de acordo com o definido no artigo 25º do Decreto Regulamentar nº15/2015, de 19 de agosto.

Foi acautelada a recomendação tendo-se efetivado a alteração no Regulamento.

- Ainda no artigo 8º, os “espaços canal” devem ser qualificados nas diversas categorias de solo urbano, não devendo constituir uma categoria de uso do solo autónoma, nos termos do disposto no artigo 14º do DR supra referido.

Foi acautelada a recomendação, tendo sido corrigida e devidamente salvaguardada, esta questão, com a introdução da redação de um novo artigo no Regulamento – artigo 26º, Secção VI-Espaços-Canal.

- No nº3 do artigo 12º deve esclarecer-se a que acabamentos exteriores se refere esta norma. No nº1 do mesmo artigo deve ser corrigido o lapso, substituindo “devendo” por devem.

Foi acautelada a recomendação tendo-se efetivado o devido esclarecimento e corrigido o lapso, no Regulamento.

- No Anexo I – “Parâmetros urbanísticos”, deve ser identificado o número máximo de fogos (alínea b), nº1 do artigo 107º do RJIGT).

Foi acautelada a recomendação tendo-se efetivado com a introdução de um número máximo de fogos, estimado, no quadro de parâmetros urbanísticos.

6.4. Relatório:

O Relatório está genericamente elaborado à luz do quadro legal em vigor, assume-se como uma peça que justifica e fundamenta as soluções propostas, suportadas num diagnóstico dos recursos territoriais e na avaliação multisetorial para a sua execução, nomeadamente nos aspetos económico, social, cultural e ambiental. No entanto, no que respeita à qualificação de solo urbano, ao longo do relatório constata-se que utiliza a expressão “categoria funcional” devendo esta ocorrência ser substituída por “categoria” uma vez que, à luz do Decreto-regulamentar nº15/2015, de 19 de agosto, a qualificação do solo processa-se através da sua integração em categorias e subcategorias de uso do solo.

Na pág. 50 do Relatório, é mencionado que “A área de intervenção do presente Plano... encontra-se classificada como solo urbano. Dentro desta categoria operativa,...”. Deverá assim ser corrigido aquele parágrafo, uma vez que a classificação e qualificação de solo obedecem a critérios diferentes, assentando na distinção entre as classes de solo rústico e urbano. A qualificação de solo urbano processa-se de acordo com o referido no parágrafo anterior.

Foi acautelada a recomendação tendo-se efetivado a alteração no Relatório.

6.6. Efeitos registais do Plano

Para efeitos de registo predial, as peças escritas e desenhadas encontram-se em conformidade com o previsto no nº 3 do artigo 107º do RJIGT, sendo embora na tabela que consta na pág. 76 do relatório não serem reportados os seguintes elementos para os referidos efeitos:

- b) Quadro com identificação dos prédios originais (natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações).*
- g) Quadro de transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e resultantes da operação de transformação fundiária.*

Foram acauteladas as recomendações tendo sido reportadas no referido quadro.

Foi ainda completada o Quadro dos prédios originais, com mais alguma informação disponível, nomeadamente as confrontações dos prédios.