

Exmo.(a) Sr.(a)
Presidente da Câmara Municipal
Lousada
Praça Dr. Francisco Sá Carneiro - Apartado 19
4624-909 LOUSADA

Sua referência
mensagem eletrónica

Sua comunicação
2023-07-17

Nossa referência
OF_DGTU_LM_11165/2023
IGT_27/2023

Assunto|Subject Proposta de Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal de Lousada – Estabelecimento de Medidas Preventivas
Parecer CCDR-NORTE, I.P. ao abrigo do n.º 3 do artigo 126.º e n.º 1 do artigo n.º 138.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - (RJIGT)

Relativamente ao assunto em epígrafe, tendo dado entrada nesta CCDR-NORTE, I.P., no passado dia 20 do corrente mês de agosto, a proposta para a 2.ª Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal de Lousada para estabelecimento de Medidas Preventivas, remete-se a Vexa., a cobro do presente ofício, o parecer final, de sentido favorável com sugestão de redação de normativo, emitido ao abrigo do n.º 3, do artigo 126.º e n.º 1 do artigo n.º 138.º, do Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).

Com os melhores cumprimentos.

Diretora de Serviços de Ordenamento do Território



Alexandra Cabral

Anexos: Parecer CCDR-NORTE, I.P. (documento Anx_25017/2023)



Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal de Lousada e estabelecimento de medidas preventivas

PARECER DA CCDR-NORTE, I.P.

Parecer ao abrigo do n.º 3 do artigo 126.º e n.º 1 do art.º 138º
do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual
redação

I - INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Lousada (CML) remeteu à CCDR-NORTE, I.P., a documentação de base para emissão do parecer previsto nos termos do n.º 3 do artigo n.º 126, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, no âmbito do procedimento de Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal de Lousada (PDML).

II - ANTECEDENTES

O PDML em vigor foi publicado pelo Aviso n.º 1746/2012, de 3 de fevereiro de 2012 tendo, a posteriori, sido objeto da 1.ª correção material (Aviso n.º 9294/2016, de 26 de julho); decorridos dois anos, a 26 do janeiro, é publicado o Aviso n.º 1281/2018, que configura uma nova alteração por via do Regime Excecional de Regularização das Atividades Económicas (RERAE). Enquadrado pelo Aviso n.º 17827/2020, datado de 3 de novembro, foi realizada a 2.ª alteração ao PDM. Por fim, sob o Aviso n.º 1322/2021, de 20 de janeiro é suspenso, parcialmente, o PDM e são instituídas Medidas Preventivas, que não abrangem as áreas aqui em pretensão.

III - TERMOS DA PROPOSTA - INCIDÊNCIA TERRITORIAL DA SUSPENSÃO

Mediante a deliberação da reunião do executivo de 06/06/2023, adstrita à proposta da 2ª Suspensão Parcial do PDML, são estabelecidas Medidas Preventivas para uma área de 2036,00m², localizada na União de Freguesias de Silvaes, Pias, Nogueira e Alvarenga (anterior freguesia de Silvaes).

A área a suspender encontra-se localizada no centro do concelho, com a finalidade de edificação do empreendimento habitacional 'Hans Isler' para arrendamento acessível, cujo objeto de concurso é promovido pelo IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. em associação com a Câmara Municipal e integralmente financiado pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), adianta o Município.

A área de incidência da suspensão parcial do PDML reveste-se de enquadramento (n.º 5 do artigo 141.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio), na medida em que a área em causa não

esteve sujeita a medidas preventivas nos últimos 4 anos. Trata-se duma área classificada como solo urbanizado – Espaços residenciais tipo I, de acordo com o PDML. A pretensão para a qual se intende proceder à suspensão parcial do PDML não tem enquadramento no atual Instrumento de Gestão territorial (IGT) em vigor, uma vez que excede os parâmetros urbanísticos definidos na alínea b) do n.º 2 do artigo 21.º do Regulamento do PDML.

IV - PROPOSTA REGULAMENTAR - MEDIDAS PREVENTIVAS

Pela Câmara Municipal são propostas as seguintes medidas preventivas:

Artigo 1.º

Objetivos

A suspensão parcial do PDML e o respetivo estabelecimento de medidas preventivas visa viabilizar a construção do conjunto habitacional público de arrendamento acessível “Hans Isler” no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Artigo 2.º

Âmbito territorial

A área objeto de suspensão parcial do Plano Diretor Municipal de Lousada e estabelecimento de medidas preventivas ocupa cerca de 2036,00m² da União de Freguesias de Silvaes, Pias, Nogueira e Alvarenga (anterior freguesia de Silvaes), como delimitada na planta anexa.

Artigo 3.º

Âmbito material

Para a área definida no artigo anterior ficam proibidas, sem prejuízo de quaisquer outros condicionalismos legalmente exigidos todas as operações urbanísticas que se traduzam na prática das seguintes ações ou atividades, com exceção das operações urbanísticas destinadas a habitação coletiva pública:

- a) Operações de loteamento e obras de urbanização, de construção, de ampliação, de alteração e de reconstrução, com exceção das que sejam isentas de controlo administrativo prévio;*
- b) Trabalhos de remodelação de terrenos;*
- c) Obras de demolição de edificações existentes, exceto as que, por regulamento municipal, possam ser dispensas de controlo administrativo prévio;*
- d) Derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e do coberto vegetal.*

Artigo 4.º

Disposições suspensas do regulamento do PDM Lousada

Com a suspensão parcial do PDM de Lousada fica suspensa a aplicação das seguintes disposições do regulamento do PDM:

- a) alínea b) do n.º 2 do artigo 21.º (Regime de Edificabilidade - Espaços residenciais tipo I).*

Artigo 5.º

Âmbito temporal

O prazo da vigência da suspensão e das medidas preventivas é de dois anos a contar da data da sua publicação em Diário da República, caducando com a entrada em vigor da 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Lousada.

VI - APRECIÇÃO

Perante os argumentos e fundamentação apresentados pelo Município, verifica-se, sistematizando:

- em face da necessidade de repensar a solução ao nível do ordenamento do território, para uma área supletiva, a CML vem sujeitar, a parecer da CCDR-NORTE, I.P., ao abrigo do n.º 3 do artigo 126.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a proposta de suspensão parcial do PDML e estabelecimento de respetivas Medidas Preventivas, com base no n.º 1 do art.º 138.º do mesmo diploma legal;
- decorrente da urgência relatada de interesse público para viabilizar a construção do conjunto habitacional público de arrendamento acessível “Hans Isler” no âmbito do PRR, a CML pretende suspender a aplicação do PDML em vigor, para uma área de 2036,00m², localizada no centro do concelho, especificamente na União de Freguesias de Silvaes, Pias, Nogueira e Alvarenga (anterior freguesia de Silvaes);
- a pretensão urbanística em causa para a conformação do solo está, de acordo com o PDML, inserida numa área classificada como solo urbanizado – Espaços residenciais tipo I, não tendo a pretensão enquadramento no PDML em vigor, na medida em que excede os parâmetros urbanísticos definidos na alínea b) do n.º 2 do artigo 21.º do Regulamento do PDML;
- a natureza e a pertinência da pretensão urbanística revestem-se de carácter excecional e urgente, não podendo ser atendida no procedimento de revisão do PDML em vigor;
- igualmente, é assumido que para a área de aplicação das Medidas Preventivas não foram estabelecidas quaisquer outras estando, por isso, assegurado o desiderato dos 4 anos, cumprindo, desta forma, o disposto no n.º 5 do art.º 141.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio;
- sendo a solução distinta dos termos regulamentares (alínea b) do n.º 2 do artigo 21.º em vigor no PDML), como é referido, devem os termos de alteração dos parâmetros e da solução urbanística compósita serem integrados nas opções de regulação urbanística da proposta do PDML cuja revisão decorre;

- O prazo da vigência da suspensão e das medidas preventivas assumida pela Câmara Municipal é de dois anos, a contar da data da sua publicação em Diário da República, podendo ser prorrogado por uma única vez e por um período suplementar de 12 meses, sempre que tal seja evidenciado como necessário (n.º 1, do artigo 141.º do RJIGT), caducando com a entrada em vigor da 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Lousada, ou com o término do prazo máximo de vigência das Medidas Preventivas (alíneas b) e c) do ponto 3, do artigo 141.º do RJIGT).

VII – CONCLUSÃO

Em face do exposto, entende-se que estão reunidas as condições para emitir parecer favorável, com base no n.º 3 do artigo 126.º e n.º 1 do art.º 138º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, sugerir-se seja acolhida a proposta de alteração da redação da norma, nos termos do anteriormente exposto.

Em termos de conformidade legal deverá atender às disposições das alíneas b) e c) do artigo 141.º do RJIGT.

Cumulativamente, reforça-se a pertinência de assunção dos novos parâmetros urbanísticos, para a área objeto das Medidas Preventivas, nas opções de regulação urbanística da versão da 2.ª revisão do PDML.

Porto e CCDR-NORTE, I.P., 18 de agosto de 2023