

2ª Suspensão Parcial do PDM Lousada

Estabelecimento de medidas
preventivas

Agosto 2023

Município de Lousada

ENQUADRAMENTO

O presente documento tem como objetivo apresentar a fundamentação para necessidade de suspensão parcial e adoção de medidas preventivas da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Lousada (PDM) foi publicada através do Aviso n.º 1746/2012, de 3 de fevereiro de 2012.

A presente proposta de suspensão parcial e consequente adoção de medidas preventivas proposta tem o seu enquadramento legislativo no Decreto – Lei 80/2015 de 14 de maio, ou seja, no Regime de Desenvolvimento da Lei de Bases da Política Pública de Solos de Ordenamento do Território e de Urbanismo, que procedeu à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), concretamente no procedimento de dinâmica previsto no artigo 126.º - “Suspensão dos planos intermunicipais e municipais” a par do estabelecimento de medidas cautelares, no caso medidas preventivas de acordo com o disposto no artigo 134.º “Medidas preventivas” (medidas cautelares).

A área a suspender encontra-se localizada no centro do 2 036,00 m², correspondendo à área do empreendimento habitacional Hans Isler para arrendamento acessível, objeto de concurso promovido pelo IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. em associação com a Câmara Municipal de Lousada e totalmente financiado pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

A presente adoção de medidas preventivas e consequente suspensão parcial visam salvaguardar as condições excecionais de perspetiva de desenvolvimento económico e social local em termos de habitação a custos controlados, consubstanciado num projeto habitacional de claro interesse público.

1. Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal de Lousada;

Atendendo à dinâmica territorial existente nos dias de hoje, torna-se importante que os instrumentos de gestão territorial consigam acompanhar esta dinâmica, pelo que deverá ser continua a sua adaptação e/ou ajustamento, para que seja possível as instituições darem resposta mais adequada em termos de ordenamento de território, no presente caso em termos do Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT), promovendo assim uma maior proximidade entre este tipo de instrumento e a dinâmica social e económica do território onde o mesmo é aplicado.

Tendo em consideração o disposto no n.º 4 do artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação " A suspensão dos programas e dos planos territoriais pode decorrer da verificação de circunstâncias excecionais que se repercutam no ordenamento do território, pondo em causa a prossecução de interesses públicos relevantes."

Ainda no mesmo diploma, a suspensão dos planos municipais (seja ela total ou parcial) é determinada pela assembleia municipal (órgão a que compete a sua aprovação), sob proposta da câmara municipal quando se verificarem circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local ou de situações de fragilidade ambiental incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano (cf. alínea b, do n.º1 do artigo 126.º).

A suspensão do plano municipal de ordenamento do território é sempre acompanhada de medidas cautelares: medidas preventivas ou normas provisórias consoante o caso.

A necessidade da suspensão parcial do Plano Diretor Municipal de Lousada, prende-se com a carência de habitação a custos controlados que existe a nível nacional, não sendo o município de Lousada exceção por isso. Neste sentido, e atentos a este desprovido o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. em associação com a Câmara Municipal de Lousada e com

assessoria técnica da Secção Regional do Norte da Ordem dos Arquitetos (AO-SRN), foi promovido um concurso para elaboração dum projeto do conjunto habitacional Hans Isler, localizado a 500 m a sul do centro do concelho de Lousada, União de Freguesias, de Silvares, Pias, Nogueira e Alvarenga (anterior freguesia de Silvares), delimitado a poente pela Travessa Pinheiro Novo, a norte pela Rua Palmira Meireles e terrenos privados, a sul pela Rua Parque Industrial e a nascente por terrenos privados.

O terreno, com uma área total de 2036 m² é constituído pelos lotes 2,3 e 22 do loteamento da “Estofex”. De acordo com o mapa de áreas constante no projeto selecionado os parâmetros urbanísticos ultrapassam os índices definidos em termos de loteamento e Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lousada, pelo que se julga essencial promover a suspensão parcial do PDM por forma a impulsionar a resposta habitacional no âmbito do arrendamento acessível.

O projeto do conjunto habitacional selecionado conta com uma área de terreno de 2036.00m², com um número total de 45 fogos sendo distribuídos por 10-T1, 20-T2 e 15-T3, distribuídos por dois volumes de construção (conforme quadros abaixo), sendo o presente totalmente financiado pelo PRR.

VOLUME A

ÁREA DO LOTE	0,0 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	587,0 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO ACIMA DO SOLO	682,8 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO ACIMA DO SOLO	3 251,0 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO EM CAVE	0,0 m ²
TOTAL DE ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	3 251,0 m ²
N.º DE PISOS ACIMA DO SOLO	5
N.º DE PISOS EM CAVE	2
N.º TOTAL DE FOGOS	34
N.º TOTAL DE T0	0
N.º TOTAL DE T1	10
N.º TOTAL DE T2	15
N.º TOTAL DE T3	9
N.º TOTAL DE T4	0
N.º TOTAL DE T5	0
N.º DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO COBERTO	0
N.º DE ESTACIONAMENTO DE BICICLETAS	0

VOLUME B

ÁREA DO LOTE	0,0 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	205,0 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO ACIMA DO SOLO	239,6 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO ACIMA DO SOLO	1 375,0 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO EM CAVE	0,0 m ²
TOTAL DE ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	1 375,0 m ²
N.º DE PISOS ACIMA DO SOLO	6
N.º DE PISOS EM CAVE	1
N.º TOTAL DE FOGOS	11
N.º TOTAL DE T0	0
N.º TOTAL DE T1	0
N.º TOTAL DE T2	5
N.º TOTAL DE T3	6
N.º TOTAL DE T4	0
N.º TOTAL DE T5	0
N.º DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO COBERTO	0
N.º DE ESTACIONAMENTO DE BICICLETAS	0

Imagem1: Quadro de áreas retirado do trabalho de conceção selecionado (Cirurgias Urbanas II arquitectura e reabilitação, lda).

O Município de Lousada, tendo vindo ao longo dos anos a implementar uma política de habitação digna para todos, fazendo um esforço constante e desmedido para colmatar as necessidades de habitação existentes no concelho.

Consubstanciado pelo facto do Município de Lousada ter sido um dos pioneiros a avançar com a Estratégia Local de Habitação, na qual foram sinalizadas as situações de carência habitacional existentes no território à data e definidas as soluções habitacionais nas quais se deviam enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo do 1.º Direito.

Tendo sido feito o diagnóstico das carências em termos de habitação e definidas as medidas adotar para colmatar estas carências, as mesmas encontram-se a decorrer.

Face às necessidades sentidas em termos habitacionais é imperiosa a concretização e a materialização do projeto do conjunto habitacional Hans Isler, que irá permitir dispor para alojamento arrendamento um total de 45 fogos.

2. PRAZO DA SUSPENSÃO

O prazo de vigência das medidas preventivas será de dois anos podendo ser prorrogáveis por mais um ano, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 141.º do DL 80/2015 de 14 de maio de 2015, na sua atual redação.

Incidência territorial da suspensão

A área de incidência da suspensão parcial do Plano Diretor Municipal de Lousada é de 2036,00m², ficando localizada no Centro do Concelho de Lousada, na, União de Freguesias, de Silvares, Pias, Nogueira e Alvarenga (anterior freguesia de Silvares), que se enquadra no disposto no n.º 5 do artigo 141.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, uma vez 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 Plano Diretor Municipal de Lousada, conforme imagem infra. A pretensão não tem enquadramento no PDM em vigor uma vez, que excede os parâmetros urbanísticos definidos na alínea b) do n.º 2 do artigo 21.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal.



Imagem 2: extrato do ortofotomapa com a delimitação da área a suspender;

3. Medidas preventivas

Artigo 1.º

Objetivos

A suspensão parcial do PDM 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.

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 Silvares, Pias, Nogueira e Alvarenga (anterior freguesia de Silvares), 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 aplicação dos 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, podendo ser prorrogado por uma única vez e por um período suplementar de 12 meses, sempre que tal seja evidenciado como necessário, caducando com a entrada em vigor da 2ª Revisão do Plano

Diretor Municipal de Lousada, ou com o termino do prazo máximo de vigência das Medidas Preventivas.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

As presentes normas entram em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.



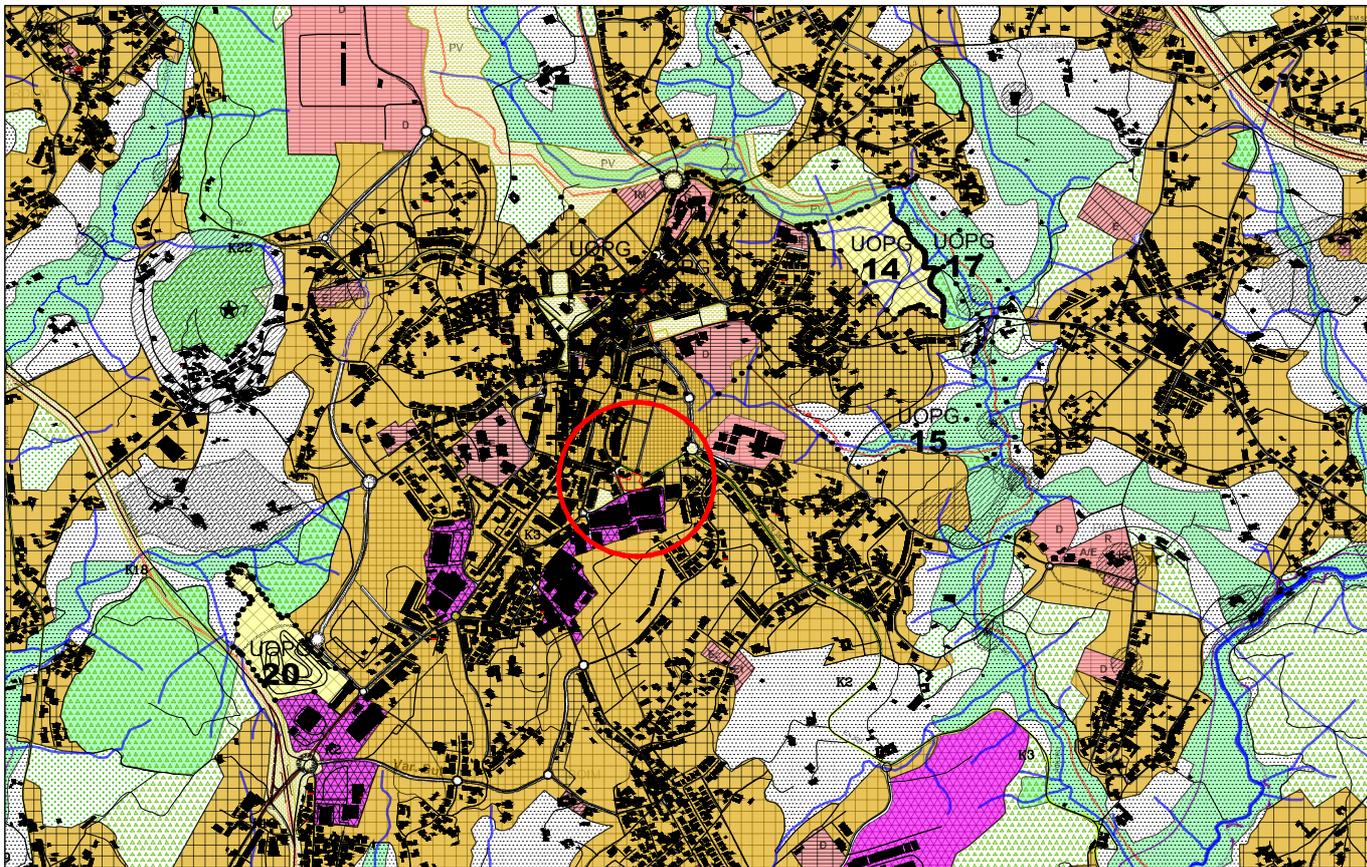
PLANTA DE ORDENAMENTO EM VIGOR COM DELIMITAÇÃO DA ÁREA A SUSPENDER
Escala: 1/5000



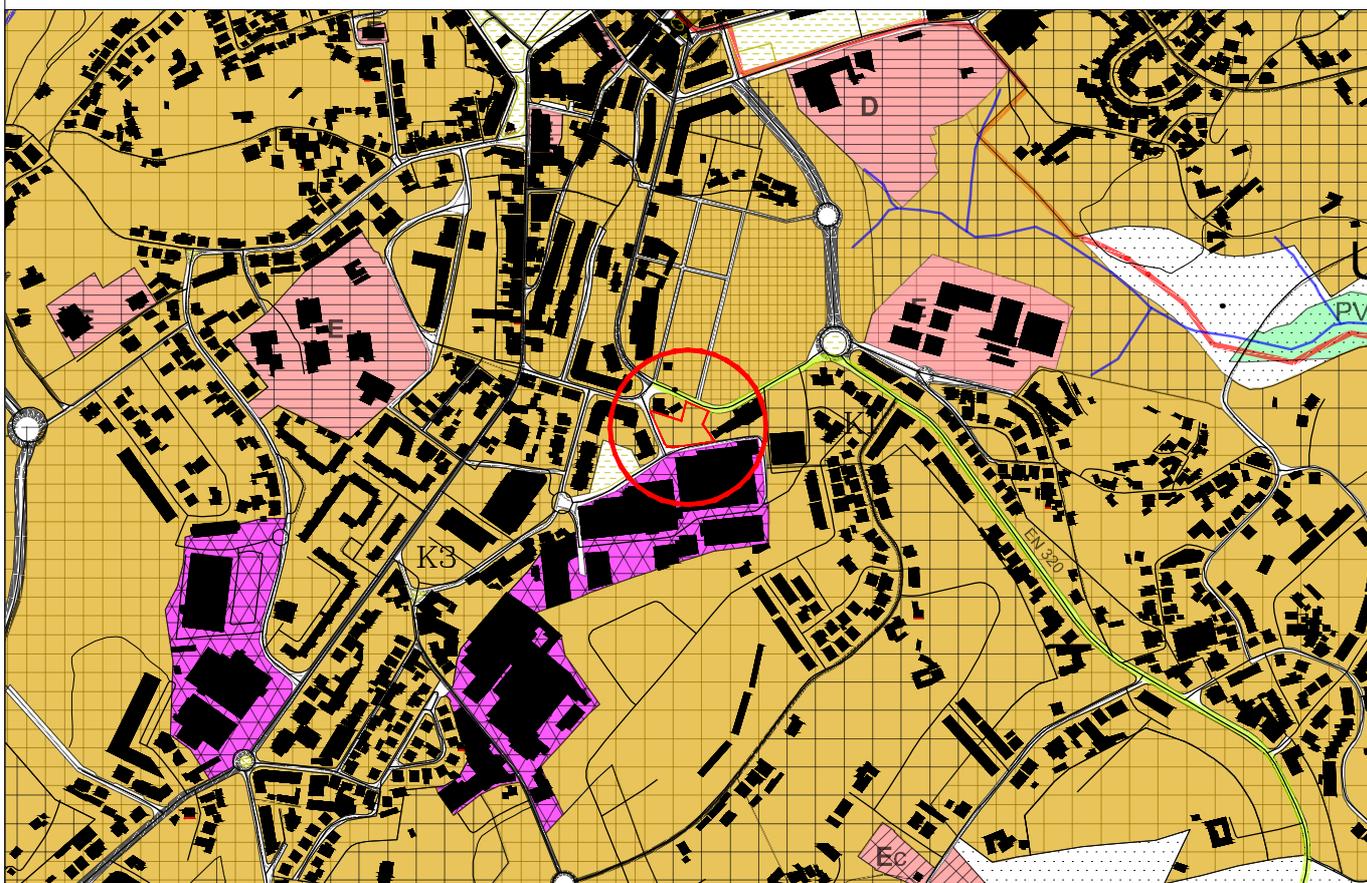
CÂMARA MUNICIPAL DE LOUSADA

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LOUSADA
SUSPENSÃO PARCIAL**





PLANTA DE ORDENAMENTO EM VIGOR COM DELIMITAÇÃO DA ÁREA A SUSPENDER
Escala: 1/25000



PLANTA DE ORDENAMENTO EM VIGOR COM DELIMITAÇÃO DA ÁREA A SUSPENDER
Escala: 1/10000



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUSADA

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LOUSADA
SUSPENSÃO PARCIAL

