

Exmo. Sr.
Presidente da Câmara Municipal de Lousada
Dr. Pedro Machado
Praceta Dr. Francisco Sá Carneiro, apartado 19
4620-495 Lousada

Data de expedição: 10-11-2023

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

OF_DGTU_LM_13706/2023
IGT_9/2023

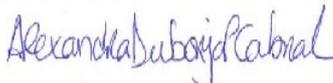
Assunto|Subject

Alteração do PDM de Lousada
Parecer ao abrigo do artigo n.º 86, por remissão do n.º 2, do artigo 119.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação

Em resposta ao pedido de parecer solicitado através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), nos termos previstos no artigo n.º 86, por remissão do n.º 2 do artigo 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), relativamente às propostas de alteração do PDM de Lousada, informamos que foi emitido parecer favorável condicionado, nos termos e condições constantes do parecer junto em anexo.

Com os melhores cumprimentos,

Diretora de Serviços de Ordenamento do Território



Alexandra Cabral

Anexos: Anx_31123/2023 - Parecer CCDR-NORTE, IP



Alteração ao Plano Diretor Municipal de Lousada

PARECER DA CCDR-NORTE, I. P.

Parecer ao abrigo do n.º 3 do artigo 86.º, por remissão do n.º 2, do artigo 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação

10 de novembro de 2023

1. Enquadramento

Através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), a Câmara Municipal de Lousada (CML), solicita a realização de uma Conferência Procedimental (CP), ao abrigo do n.º 3 do art. 86.º, por remissão do n.º 2 do art. 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), sobre proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor.

As propostas de alteração apresentadas, dada a sua natureza e alcance, são enquadradas, pela CML, nas disposições do artigo n.º 118.º do RJIGT, com incidência apenas na planta de ordenamento do PDM.

2. Procedimentos

O PDM de Lousada (PDML), em vigor, foi publicado pelo Aviso n.º 1746/2012, de 3 de fevereiro, tendo, *a posteriori*, sido objeto da 1.ª correção material, publicada pelo Aviso n.º 9294/2016, de 26 de julho. Decorridos dois anos, através do Aviso n.º 1281/2018, de 26 de janeiro, é publicada a 1.ª alteração ao PDML, no âmbito do Regime Excecional de Regularização das Atividades Económicas (RERAE). O PDML é novamente alterado pelo Aviso n.º 17827/2020, de 3 de novembro, que constitui a sua 2.ª alteração.

Pelo Aviso n.º 1322/2021, de 20 de janeiro, é suspenso, parcialmente, o PDML, e são instituídas Medidas Preventivas, ocorrendo depois a prorrogação do prazo dessas medidas preventivas, através do Aviso n.º 1501/2023, de 20 de janeiro.

Através da Declaração n.º 61/2023, de 11 de julho, é ainda publicada uma alteração por adaptação do PDML.

Por fim, através do Aviso n.º 21334/2023, de 6 de novembro, é novamente suspenso o PDML, e estabelecidas medidas preventivas. De salientar, contudo, que a área abrangida pelas medidas preventivas, dos dois procedimentos mencionados, não abrange as áreas sobre as quais são agora propostas alterações.

A par do procedimento de revisão do PDML, em curso, o Município pretende agora alterar novamente o seu PDM, nos termos da deliberação tomada em reunião ordinária do executivo, por unanimidade, datada de 23 de janeiro de 2023, inscrevendo no ponto 4.2 a informação n.º 1525/23 – Alteração ao PDM. A deliberação foi publicada em Diário da República (DR) através do

Aviso n.º 4432/2023, de 1 de março, definindo-se um prazo de elaboração de nove meses, e consequente abertura de um período de participação pública, nos termos do previsto no RJIGT (n.º 2, do artigo 88.º).

Relativamente ao prazo de elaboração fixado em 9 meses, e que termina no próximo dia 01 de dezembro de 2023, importará referir que, nos termos do n.º 1 do art.º 92º do RJIGT, o mesmo só se considera concluído com a aprovação da respetiva proposta pela assembleia municipal. Tendo em conta as várias fases do procedimento de uma alteração de um IGT, e os prazos legalmente estipulados no RJIGT, deverá o Município deliberar a prorrogação do prazo, por um período máximo igual ao previamente estabelecido, nos termos do n.º 6 do art. 76.º daquele diploma, evitando-se assim a caducidade do procedimento.

2.1 Avaliação Ambiental

Foi ainda deliberado dispensar a presente alteração ao PDML de Avaliação Ambiental, de acordo com o disposto nos pontos 1 e 2 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, atendendo a que o Município considera que a presente alteração não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

A qualificação da avaliação ambiental deverá ter em conta o disposto no RJIGT e critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio (cf. art. 120.º do RJIGT). Ainda que não se vislumbrem motivos para sujeitar o procedimento a avaliação ambiental, entende-se que a justificação apresentada deveria sustentar-se nos critérios atrás identificados, e fundamentar de forma criteriosa a decisão de não qualificação da alteração do plano a avaliação ambiental.

2.2. Participação preventiva

De acordo com informações prestadas pela CML, através de contacto telefónico, ocorreram dezoito participações durante o período de participação preventiva. Contudo, nenhuma delas incidiu sobre as áreas de alterações propostas, mas sim sobre intenções populares de alteração de usos do solo em áreas díspares do concelho.

Em face disso, o Município não acolheu quaisquer contributos, sugestões ou informações sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito da elaboração das alterações em causa.

2.3. Pedido de parecer à CCDR-Norte, I.P.

Concluída a participação preventiva, a CML solicitou, via PCGT, a emissão de parecer da CCDR-Norte, I.P., em fase de acompanhamento, previamente ao envio de proposta para CP. A CCDR-Norte, I.P., emitiu parecer em 30-05-2023 tendo depois, em agosto de 2023, sido solicitada pela CML a realização de CP.

Conforme já havia sido informado no parecer prévio emitido, constatando-se que não há interesses específicos a ponderar que justifiquem a convocatória de Entidades da Administração Central para a CP prevista no art. 86.º do RJIGT, entendeu-se não haver lugar a convocatória de uma CP, pelo que apenas se emite parecer da CCDR-Norte, I.P..

3. Âmbito e conteúdo da alteração

No decorrer do exercício de gestão urbanística, é assumida pelo Município, a existência de situações pontuais de incongruências, de erros de delimitação de tipologia de solo e de incorreções de transposição de escalas.

Mais se fundamenta que as pretensões de alteração não se enquadram na figura de alteração por adaptação (artigo n.º 121º do RJIGT), nem na alteração simplificada (artigo n.º 123º do RJIGT), nem mesmo no de suspensão (artigo n.º 126.º do RJIGT), pelo que o procedimento de alteração do PDM é deliberado com base no enquadramento nos artigos 115.º e 118.º do RJIGT.

A CML apresenta propostas de alteração da planta de ordenamento do PDML, designadamente:

3.1. Proposta de alteração de categoria de “espaços de proteção e enquadramento”, em espaços verdes, para “espaços residenciais de tipo I”, em solo urbanizado

A proposta de alteração visa a correção de uma área que corresponde a espaços de proteção ou enquadramento, de acordo com a planta de ordenamento PDML. Esta área, atenta a caracterização expressa no Regulamento do PDML destina-se *“a servir de proteção física, visual e sonora ao espaço canal e de enquadramento paisagístico e patrimonial que não apresentam vocação para a edificação, e que assumem importantes funções de enquadramento paisagístico dos espaços envolventes”* (n.º 2 do artigo 36º).

Mais se reforça que existe para o local uma pretensão urbanística, já consubstanciada em informação prévia, cujo promotor é a Santa Casa da Misericórdia de Lousada, que visa a construção duma Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI), com capacidade para 120 utentes em complemento com Centro de Atividades Ocupacionais já licenciado, criando assim um novo empreendimento de cariz social com uma nova centralidade no concelho de Lousada, colmatando a escassez de equipamentos de apoio para estas valências sociais.

Acresce ainda que, através do Despacho n.º 9378/2019, de 17 de outubro, foi publicada a declaração de relevante interesse público do empreendimento social denominado “Quinta da Vinha – Uma nova centralidade Social para Lousada”. Pesa ainda o facto do local já se encontrar devidamente infraestruturado, pelo que não acarreta qualquer investimento para o Município.

Assume-se a urgência na colmatação da carência social, pelo que essa área deverá ser objeto de alteração de categoria, para Espaço Residencial tipo I, de forma a colmatar o padrão urbano já existente, a sul, e fechar o Espaço Residencial, a Norte.

3.2. Proposta de alteração de categoria de “parque verde urbano”, em espaços verdes, para “espaços centrais”, em solo urbanizado

A alteração pretendida, numa área de 1.539m², identifica-se pela necessidade de correção pela transposição da escala 1/25000 do PDML para a realidade local, em que parte da faixa de construção sobrepõe-se à estrada, inviabilizando pela sua reduzida profundidade sobrança, a construção adequada e própria do Espaços Centrais.

Mais se adianta a necessidade de proceder à correção, de forma a permitir que a zona de construção seja alargada e em profundidade, da faixa de edificação sob a categoria do uso de solo de Parque Verde Urbano, assumindo-se que a linha de água existente mantém uma distância de 7 metros do limite da área passível de edificação.

A mancha do Parque Verde Urbano é ligeiramente ajustada, permitindo a profundidade necessária à edificação em Espaços Centrais definida no regulamento do PDM em vigor.

Este alargamento da área de Espaços Centrais irá permitir viabilizar aquela área em termos de edificação, ajudar a colmatar a carência do concelho de Lousada em termos habitacionais e, ao mesmo tempo, continua a permitir manter os valores ambientais com a continuidade ininterrupta do Parque Verde Urbano, desde o Complexo Desportivo Municipal até a atual UOPG 17 – Vale do Ribeiro de Pontarrinhas, não interferindo com a linha de água mais próxima. Além do mais, irá permitir ajudar a colmatar a carência habitacional existente no concelho de Lousada a curto prazo, em que atualmente é urgente intervir.

3.3. Proposta de alteração de categoria de espaços mistos (produção, recreio e lazer), em espaços verdes, para espaços residenciais tipo I, em solo urbanizado

A presente proposta de alteração visa, de acordo com fundamentação apresentada pela CML, o acerto de cadastro do Espaço Residencial junto ao quartel da GNR, na medida em que o equipamento da GNR de Lousada se encontra dividido por duas categorias: Espaço Residencial Tipo I e Espaços Mistos (produção, recreio e lazer).

Mais é referido que o equipamento foi construído vários anos antes da entrada em vigor do atual PDML, pelo que se trata realmente de um lapso que atualmente se torna essencial corrigir, e que se encontra igualmente em causa a inviabilização duma candidatura ao Plano de Recuperação e Resiliência e, conseqüentemente, o acesso a fundos essenciais para a ampliação ou remodelação deste equipamento de proteção civil, que serve a população de Lousada.

3.4. Proposta de alteração de categoria de “espaços centrais”, em solo urbanizado, para “parque verde urbano”, em espaços verdes

A alteração visa proceder a retificação de sobreposição de uma pequena parcela de Espaços Centrais com a Reserva Ecológica Nacional (REN).

Esta sobreposição dos espaços centrais leva à criação de falsas expectativas, uma vez que passa a mensagem de que o que é aplicável em termos de regulamento do PDML para o local é apenas o disposto no regime de edificabilidade para os espaços centrais quando, na verdade, esta categoria se encontra sobreposta com uma restrição de utilidade pública com regime próprio.

Em síntese, a CML assume quatro alterações, admitidas para reduzidas áreas, justificando-as como lapsos ocorridos na delimitação de tipologias de solo, cujas novas categorias de qualificação de solo não encerram um *“elevado grau de vulnerabilidade ao nível de qualidade ambiental, sendo conseqüentemente incapazes de gerar efeitos consideráveis no ambiente”*.

4. Apreciação da proposta de alteração

Decorrente da apresentação e defesa das propostas de alteração, assume-se que as configurações circunscritas apresentadas visam corrigir situações de incongruência, de erros de delimitação de tipologia de usos do solo e das incorreções de transposições de escalas na planta de ordenamento do PDM.

Embora sejam apresentados, em relatório, os extratos da planta de ordenamento com indicação das áreas a alterar, não foi apresentada peça gráfica autónoma – planta de ordenamento alterada –, que reflita todas as alterações propostas, e que poderá ser alvo de publicação em DR.

Relativamente à descrição das alterações propostas, deveria ser apresentado, de forma clara, do que tratam as alterações em concreto, ou seja, de que categoria para que categoria, dando-se o exemplo da fundamentação apresentada pela CML para a alteração 3.4..

Estando em curso o procedimento de revisão do PDML, seria recomendável que a geometria e natureza das alterações apresentadas fossem equacionadas no procedimento em referência, por forma a assegurar-se uma visão ampla, ponderada e integrada das classes (classificação) e categorias (qualificação) dos usos do solo na Planta de Ordenamento, e não assumidas com caráter avulso e circunscrito.

Contudo, a CML refere no relatório apresentado que *"pelo que se torna impreteríveis as alterações que de seguida se identificam e que dada a sua urgência não são compatíveis com o prazo de execução da 2ª Revisão do PDM de Lousada"*.

Cumulativamente, no caso da alteração 3.3, é ainda referido que *"tendo em consideração os prazos emanados em termos de candidatura urge a necessidade de se proceder a esta alteração o quanto antes"*.

Mais reforça que *"Muito embora esteja a decorrer a 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal que se encontra atualmente em fase de concertação entre entidades, este procedimento é sempre mais complexo e moroso que uma alteração, assim quer pela pertinência quer pela urgência de resolução das alterações aqui elencadas os tempos de resposta necessários, não se coadunam com o tempo de conclusão da 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal"*.

Em face dos termos de fundamentação apresentada, a CML refere que as alterações não desvirtuam os desígnios do PDML em vigor, nem colocam em causa o propósito e objetivos da revisão que se encontra em curso, e que irá abarcar as alterações aqui propostas.

Assim, sendo assumido que esta alteração não acarreta nenhum esforço financeiro para o Município, uma vez que as alterações propostas se localizam em espaços urbanos consolidados, e as infraestruturas já se encontram todas executadas, entende-se fundamentado o enquadramento destas áreas em solo urbano à luz dos novos conceitos de solo urbano nos termos do RJIGT.

Conclusão

O Município evidenciou o cumprimento dos termos de publicação e publicitação do procedimento em pretensão, conjugado com o cumprimento legal da promoção e realização da consulta pública.

Dado o procedimento de revisão do PDML, atualmente em curso, reafirma-se a relevância das presentes propostas de alteração serem equacionadas no âmbito do procedimento de revisão do PDML. Contudo, a CML refere que as alterações vêm dar cobro às necessidades económicas e sociais existentes atualmente no concelho de Lousada, e que as mesmas não desvirtuam os desígnios do PDML em vigor, nem coloca em causa o propósito e objetivos da revisão que se encontra em curso, e que irá abarcar as alterações aqui propostas.

Com base nos elementos remetidos pela CML sobre a proposta de alteração ao PDML, nos termos do n.º 3 do art. 86.º, por remissão do n.º 2 do art. 119.º do RJIGT, emite-se assim parecer favorável, condicionado à apresentação da planta de ordenamento, como peça autónoma, com as alterações propostas, e que poderá ser alvo de publicação em DR.

Poderá assim o Município, em fase de concertação, submeter documentação à CCDR-Norte, I.P. (planta de ordenamento final que reflita todas as alterações propostas e eventual revisão do relatório apresentado caso assim o entenda). Seguidamente, poderá depois o Município prosseguir para a abertura do período de discussão pública e, posteriormente, proceder à ponderação dos resultados desta, a aprovação pela Assembleia Municipal e publicação em DR.

Alerta-se ainda para a caducidade do procedimento, no dia 01 de dezembro de 2023, sugerindo-se a prorrogação do prazo, nos termos do n.º 6 do art. 76.º do RJIGT.

Porto e CCDR-Norte, I.P., 10 de novembro de 2023