

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, tendo em conta o parecer emitido, relativamente à emissão de parecer, procedeu à apreciação da proposta de plano de urbanização da área central de Lourosa, nos termos do RJIGT, e tendo em conta os aspectos aqui apontados, só após o que decorreu o processo processual que se encontra suscitado nas terras do RJIGT. Trata-se do que está em o procedimento de gestão do CSARVIA a favor da

Regina Valente
 22/09/11

Quando
 Emitida - 20 pareceres
 favorável condicionado
 nos termos propostos.
 Veículo - 20 o presente
 parecer em 2009
 de C.S. a quem se.

A Directora de Serviços de Ordenamento do Território

Uwe

Uwe Ramalho

Informação n.º 988581

Proc. n.º 465432

Data 12 de Setembro de 2011

Assunto **PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE LOUROSA, em Santa Maria da Feira** - emissão de parecer ao abrigo do n.º 3 do artigo 75.º - C do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 Setembro na sua redacção actual

I. Enquadramento

Através do ofício n.º 16252, de 10 de Agosto do presente ano veio a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira apresentar a proposta de plano de urbanização da área central de Lourosa, com vista à realização da conferência de serviços nos termos do artigo 75.º C do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, na sua redacção actual.

Assim, cumpre emitir parecer nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 75.º - C, n.º 4 do art.º 75.º-A do RJIGT.

1.1 Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

Em 7 de Fevereiro do corrente ano, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira deliberou mandar elaborar o Plano de Urbanização da Área Central de Lourosa, o que foi publicitado através do Aviso n.º 4894/2001 I, de 17 de Fevereiro passado.

Segundo este aviso, foi igualmente publicitada na página da internet do Município e no próprio município.

Desconhece-se se houve divulgação através dos meios de comunicação social (cfr. n.º 1 do artigo 74.º do DL 380/99), o que deve ser esclarecido pela Câmara Municipal.

Foi estabelecido um prazo de 15 dias úteis (a contar da data da publicação do aviso) para a participação preventiva, conforme o cfr. n.º 2 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, durante o qual os interessados puderam formular sugestões ou observações, apresentar ou obter informações ou esclarecimentos sobre questões que pudessem ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do Plano.

Entre 18 de Fevereiro e 11 de Março do presente ano, não houve qualquer participação conforme informação da Câmara Municipal.

Apreciados os demais elementos apresentados pela Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, foram detectados os seguintes aspectos que no entender desta CCDRN não cumprem a lei ou levantam dúvidas sobre o seu cumprimento:

- a) Não se encontra junto à proposta do Plano a planta da situação existente e as fichas de dados estatísticos (cfr. n.º 2 e n.º 5 da Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro).
- b) No n.º 3 do artigo 13.º deve retirar-se a menção ao “estudo de enquadramento” uma vez que se trata de uma figura que não tem enquadramento legal.

1.2 Compatibilidade ou conformidade da proposta de plano com os instrumentos de gestão territorial eficazes e fundamento técnico das soluções defendidas pela Câmara Municipal

A área de intervenção do presente PU está abrangida pelo Plano Director Municipal (PDM) de Santa Maria da Feira aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 58/93, de 19 de Agosto, alterada pela Declaração n.º 405/2000, de 22 de Dezembro e pelo Aviso n.º 16337/2009, de 18 de Setembro.

De acordo com o PDM, em vigor, praticamente toda a área de intervenção do plano está classificada como “área de construção preferente”, verificando-se apenas pequenas áreas classificadas como área de equipamento e “área de urbanização condicionada”.

A proposta de plano propõe alterações ao PDM, em vigor, ao nível do uso do solo propondo a requalificação de parte das áreas classificadas como equipamento (área a oeste e área a norte) em espaço residencial (nível 3) e em verde urbano, a requalificação de toda a área de urbanização condicionada em espaço residencial (nível 1 e nível 3) e ainda a requalificação de pequenas áreas de construção preferente em espaços verdes e áreas de equipamento. São consideradas alterações pouco significativas e sustentadas numa análise mais pormenorizada do território e suas características actuais, bem como em alterações de determinadas dinâmicas urbanas, como é o caso da realocização do complexo desportivo do Lourosa Futebol Clube (pág. 7 do relatório).

Relativamente aos parâmetros urbanísticos é proposta uma maior diferenciação entre as várias zonas definidas no plano, apenas no referente às cêrceas admitidas, mantendo-se para todo o espaço residencial o mesmo índice de utilização preconizado no PDM. É de notar que é proposta uma redução da cêrcea admitida, nalgumas zonas, relativamente ao definido no PDM, não se verificando, contudo o inverso.

2. Avaliação ambiental

A Câmara Municipal, deliberou em 7 de Fevereiro do corrente ano, dispensar de avaliação ambiental o presente plano, alegando que o mesmo “irá concretizar, para a área do território municipal definida, a política de ordenamento do território e de urbanismo já definida no PDM, e já ocupada na generalidade, pretendendo-se apenas a sua consolidação e qualificação, pelo que a sua implementação não determinará para a mesma área qualquer impacto ambiental relevante”. Propõe, deste modo, a dispensa

de avaliação ambiental com base no n.º 5 do art. 74.º do RJIGT em conjugação com o n.º I do art. 4.º do DL 232/2007, de 15 de Junho.

3. Lapsos que podem afectar a boa aplicação do Plano/Recomendações

3.1 - Quanto às peças desenhadas:

a) Planta de zonamento

- i) Deve identificar-se a estrutura ecológica - cfr. al. b) do artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 380/99.
- ii) Devem ser delimitadas as zonas mistas.
- iii) O “verde urbano existente” assinalado na “planta da estrutura ecológica” não coincide na totalidade com o indicado na planta de zonamento, pelo que deve ser corrigido.
- iv) Deve ser retirada a indicação de “solo urbanizável” na legenda, uma vez que tal não é referido no regulamento.
- v) Relativamente aos “espaços de uso especial”, nem todas as áreas representadas em carta tem a letra respectiva, indicada na legenda, sugerindo-se ainda, para uma clara leitura da carta, a introdução de uma letra associada à trama que representa o “verde urbano existente”.

b) Planta de Licenças e Comunicações Prévias de Operações Urbanísticas

- i) Deve ser retirada a menção ao “processo de loteamento em apreciação” uma vez que não constitui nenhum compromisso. Quanto aos compromissos indicados neste elemento deve (com excepção das situações em que já foi aprovado o projecto de arquitectura) distinguir-se as licenças das comunicações prévias e das informações prévias favoráveis (cfr. al. c) do n.º 2 da Portaria n.º 138/2005). Note-se que se trata de um elemento que deve estar conforme com a realidade existente no momento em que se procede à abertura do período de discussão pública.
- c) Quanto às peças gráficas, sugere-se ainda a reformulação da numeração proposta para as mesmas, considerando-se primeiro as peças que constituem o plano (planta de zonamento e planta de condicionantes) seguidas das peças que acompanham o plano.

3.2 - Quanto às peças escritas

a) Relatório

i) A pág. 5 versa sobre os compromissos urbanísticos. Valem aqui as observações realizadas a propósito da “Planta de Licenças e Comunicações Prévias de Operações Urbanísticas”.

ii) Na pág. 7 deve substituir-se a expressão “reclassificação” por “requalificação”.

iii) Na pág. 9 refere-se, certamente por lapso, que a estrutura ecológica é uma categoria de espaço, o que deve ser corrigido (cfr. n.º 3 do artigo 11.º do Decreto-Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio), fazendo antes menção à categoria “espaço verde” (cfr. regulamento e planta de zonamento).

iv) Quanto ao quadro constante no relatório (pág. 12), verifica-se que não é feita menção à artéria colectora “proposta” (nós), nem à via de acesso pedonal “proposta”, indicadas na planta de zonamento, pelo que deve aquele quadro ser completado.

b) Regulamento:

i) No n.º 1 do artigo 2.º deve esclarecer-se que o plano aplica-se às operações urbanísticas que se realizem na sua área de intervenção.

ii) Na al. k) do n.º 2 do artigo 3.º deve fazer-se apenas menção às “fichas de dados estatísticos” retirando o resto.

iii) Na al. m) do n.º 2 do mesmo artigo deve mencionar-se a “deliberação da Câmara Municipal que dispensou, fundamentadamente, a avaliação ambiental”.

iv) Na al. b) do artigo 5.º e na legenda da planta de condicionantes (e sem prejuízo da pronúncia da Estradas de Portugal, S.A. no que tange a este respeito), sugere-se que se faça menção à EN 1 e respectiva zona *non aedificandi*, reformulando assim a actual redacção.

v) No n.º 1 do artigo 7.º refere-se que na planta de zonamento se define a classificação de zonas mistas o que não ocorre. Situação que deve ser colmatada.

vi) Quanto ao n.º 1 do artigo 13.º deve substituir-se a expressão “regulamento” por “plano”, esclarecendo-se, assim, nesta disposição que o presente plano concretiza para a sua área a política de ordenamento do território e urbanismo.

vii) No n.º 3 do artigo 13.º, e sem prejuízo do supra mencionado, deve retirar-se a menção à fachada “anterior” (cfr. notas complementares à ficha 31 do Anexo ao Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio). Quanto à segunda parte desta disposição deve concretizar-se a(s) situação(ões) de excepção à regra. Recomenda-se, por último, que se substitua a expressão “propriedade” e “lote” por “prédio”. A mesma observação vale para as restantes disposições do regulamento onde é empregue o termo “parcela” (cfr. ficha 41, 48 e 54 do anexo ao Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio).

viii) Na secção I do capítulo III deve mencionar-se “espaços residenciais” em vez de “espaço residencial”. E na secção II deve referir-se “espaços de uso especial”.

ix) No fim do artigo 15.º e do n.º I do artigo 17.º deve mencionar-se “uso dominante” e não “usos dominantes” dado que são áreas destinadas preferencialmente à habitação.

x) No n.º I do artigo 16.º e n.º I do artigo 18.º faz-se corresponder “altura da edificação” ao número de pisos admitidos, o que não vai ao encontro do disposto no Decreto-Regulamentar n.º 9/2009 (cfr. as definições dos conceitos “altura da edificação” e “pisos” constantes na ficha 5 e ficha 52 do anexo ao citado diploma) pelo que devem ser reformuladas estas normas.

xi) Quanto ao n.º 2 do artigo 16.º parece que se quer dizer “prédio” em vez de “lote”, dadas as definições constantes nas fichas 41 e 54 do anexo ao DR n.º 9/2009. Por outro lado, ver o previsto no n.º 3 do artigo 13.º que parece não restringir esta condição apenas aos lotes. Situação que deve ser esclarecida pela Câmara Municipal.

xii) Quanto ao n.º 3 do artigo 16.º e n.º 3 do artigo 18.º que fixa índice de utilização, recomenda-se que se estabeleça um índice máximo (cfr. relatório pág. 10), caso contrário terá de se acolher o índice indicado, não podendo permitir-se um valor inferior ao mesmo.

xiv) No n.º 4 do artigo 17.º deve referir-se “planta de zonamento”.

xv) Do artigo 19.º e 20.º retira-se que se optou apenas por definir uma subcategoria (estabelecendo um índice máximo de utilização de 1,2), não obstante na planta de zonamento se distinguir as áreas de equipamento existente e previsto. Assim, parece que será suficiente fazer menção apenas à categoria, não criando qualquer subcategoria. Situação que deve ser repensada/reformulada pela Câmara Municipal.

xvi) Recomenda-se que se concretize o que deve entender por “espaços de apoio” mencionados no n.º I do artigo 19.º.

xvii) No n.º 2 do artigo 20.º refere-se que a “morfologia de implantação” atribuída a cada equipamento deve ser considerada indicativa, admitindo-se alterações à implantação dentro da área estabelecida. Não se vislumbra onde é que foi atribuída qualquer morfologia de implantação, o que deve ser esclarecido pela Câmara Municipal.

xviii) Quanto ao n.º 3 do artigo 20.º é de referir que os “equipamentos públicos” são sempre de interesse colectivo (cfr. ficha 25 do anexo ao DR 9/2009). Quanto aos “outros equipamentos” convém esclarecer se se estão a referir a equipamentos de natureza privada (cfr. ficha 25 do anexo do mesmo diploma legal). Pelo que deve ser reformulada esta disposição.

xix) Quanto aos espaços verdes não se faz menção ao “verde urbano existente” e ao “verde urbano proposto” indicados na planta de zonamento. Também não se refere expressamente a subcategoria “verde urbano” (cfr. n.º 1 do artigo 9.º). No entanto faz-se aqui a mesma observação realizada a propósito dos “espaços de uso especial” no que toca à necessidade de se criar ou não uma subcategoria de espaço.

xx) No capítulo IV do título III deve referir-se “Parâmetros de dimensionamento para espaços verdes de utilização colectiva, equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas”. E no artigo 23.º do regulamento que versa sobre os “espaços verdes de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva” deve ser retirada as expressões “para efeitos de cedências e compensações”. De facto, nas obras com impactes semelhantes a uma operação de loteamento, nos termos a definir por regulamento municipal, não há a obrigatoriedade de efectuar “cedências” a favor do município já que nenhuma remissão é feita no artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redacção actual para o n.º 1 do artigo 44.º do mesmo diploma, (mas apenas para o artigo 43.º e n.º 4 do artigo 44.º). A mesma observação vale para o estabelecido no n.º 1 do artigo 24.º do regulamento.

Para além disso, do artigo 23.º e do n.º 1 do artigo 24.º deve ser retirada a menção às alterações aos loteamentos, uma vez que nem todas têm repercussões nas áreas cedidas. Por outro lado, é de salientar que só as operações urbanísticas que nos termos de regulamento municipal sejam consideradas como de impacte relevante estão sujeitas a cedências e compensações (cfr. n.º 5 do artigo 44.º do DL 555/99. Do n.º 1 do artigo 23.º deve ser retirada a menção às “infra-estruturas” uma vez que tal não se reflecte no quadro constante nesta disposição. Recomenda-se ainda que se explicito o termo “área de construção”. Por último, aconselha-se que se retire o “1” uma vez que o corpo do artigo 23.º não tem mais nenhum número.

xxi) Recomenda-se que se explicite as expressões “recuos das fachadas frontais dominantes no respectivo arruamento” e “alinhamento dominante do conjunto” usadas no artigo 25.º.

Deve ainda neste artigo fazer-se alusão aos recuos propostos na planta de zonamento.

xxii) “Deve retirar-se a parte final do n.º 2 do artigo 25.º na parte em que se refere “podendo vir a Câmara Municipal a impor outros alinhamentos e recuos”.

xxiii) No n.º 4 do artigo 26.º deve referir-se que se admitem pequenos ajustes aos traçados viários fixados na planta de zonamento sempre que existam razões técnicas.

xxiv) Quanto ao n.º 3 do artigo 30.º é de referir que o município ao impor o reparcelamento não parece que possa tratar o mesmo como se fosse de iniciativa dos particulares - cfr. artigo 131.º do DL 380/99. Pelo que deve ser reformulado o n.º 3 do artigo 30.º adequando-o ao disposto nesta norma (artigo 131.º do DL 380/99).

xxv) O estabelecido no n.º 3 do artigo 31.º não é claro na medida em que não permite concluir se a Câmara municipal com base nesta norma pretende indeferir eventuais propostas de ocupação. Assim, deve ser retirada esta disposição, ponderando-se desde já a delimitação de unidades operativas de planeamento e gestão na área do plano (cfr. al. i) do artigo 88.º do DL 380/99).

xxvi) No n.º 1 do artigo 35.º deve substitui-se a expressão “regulamento” por “plano”.

xxvii) Sugere-se que o n.º 2 do artigo 35.º tenha a seguinte redacção “Com....., nomeadamente os artigos 12.º a 15.º”

xxviii) No regulamento deve fazer-se menção à estrutura ecológica, referindo os seus objectivos, identificação e regime – cfr. al. b) do artigo 88.º do DL 380/99.

xxix) No que toca à sistematização é de referir que cada número deve conter apenas uma frase.



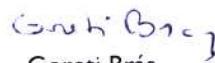
Conclusão

Em face do exposto, considera-se que a presente proposta de Plano de Urbanização poderá merecer parecer favorável, condicionado à correcção dos aspectos indicados nos pontos 1.1 e 3 desta informação.

Deverá, assim, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira proceder às alterações necessárias podendo, após a entrega nesta CCDR da proposta de PU corrigida, prosseguir a tramitação subsequente.

As técnicas,


Maria Antónia Magalhães


Goreti Brás

1000

... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..

