

Exmo. Senhor Presidente
Da Câmara Municipal de São João da Madeira
Avenida da Liberdade
3700-956 SÃO JOÃO DA MADEIRA

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

OF_DSOT_GR_552/2021
DSOT-IGT_55/2020

Assunto|Subject

Plano de Pormenor das Quintelas, concelho de São João da Madeira – 1.^a alteração
Parecer no âmbito do artigo 86.^o por remissão do artigo 119.^o do RJIGT

Em resposta ao pedido de parecer solicitado por esse município, relativamente à proposta de 1.^a alteração do Plano de Pormenor das Quintelas, vimos informar que foi emitido parecer favorável condicionado, nos termos e condições constantes da seguinte informação.

1. Enquadramento do pedido:

A Câmara Municipal de S. João da Madeira, em cumprimento da deliberação tomada em reunião de 04/12/2020, veio solicitar através da plataforma PCGT, a emissão de parecer final sobre proposta de 1.^a Alteração do Plano de Pormenor das Quintelas, ao abrigo do disposto do no n.º 3 do art.º 86.º do RJIGT.

Face às características de alteração proposta, não se verifica a afetação de interesses específicos que justifiquem a convocatória da conferência procedimental com entidades representativas dos interesses a ponderar, incidindo o parecer da CCDRN, sobre as aspetos enunciados no n.º 2 (al. a) e b) do art.º 85.º do RJIGT.

A proposta de alteração é constituída pelas plantas de implantação e de condicionantes, acompanhada de peças escritas - Relatório e Termos de Referência - e de peças desenhadas: plantas de operações de transformação fundiária e de cedências e Perfis.

2. Procedimentos:

2.1. O Plano de Pormenor das Quintelas foi publicado pelo Aviso n.º 178/2013, de 04/01/2013.

2.2. A CMSJM, por deliberação tomada em 13/06/2017 e, na sequência de um requerimento apresentado pela proprietária de uma parcela de terreno abrangido pelo Plano de Pormenor das Quintelas, decidiu iniciar um procedimento de alteração ao referido plano, tendo à data fixado um prazo de 90 dias para a execução da alteração, que não foi cumprido, tendo o procedimento caducado;

2.3. A CMDJM, através do Aviso n.º 4543/2020 de 17/03/2020, tornou pública a deliberação tomada em 18/02/2020, de dar início ao procedimento de alteração do Plano de Pormenor das Quintelas, bem como a abertura de um período de participação preventiva e dos respetivos prazos a serem considerados para a sua concretização, nos termos previstos nos artigos 76.º e 88.º do RJIGT, informando ainda que os elementos,

no mesmo período, estariam disponíveis para consulta, na página da Internet do Município em www.cm-sjm.pt, ou no Gabinete de Atendimento ao Município.

No referido período não foi rececionada nenhuma participação (cf. Relatório).

3. Avaliação ambiental:

3.1. A sujeição a avaliação ambiental, foi ponderada e fundamentada no Relatório, em que se conclui, no que respeita à qualificação do Plano para efeitos de Avaliação Ambiental, pela dispensa da avaliação ambiental estratégica, nos seguintes termos: “... a 1ª alteração do PP não é suscetível de comportar efeitos ambientais significativos, motivo pelo qual se fundamenta a decisão do município em ponderar a dispensa do procedimento de avaliação ambiental estratégica nos termos do art.º 120º do RJIGT.”

3.2. Entendendo-se como devidamente fundamentada a dispensa do procedimento de Avaliação ambiental, nos termos expressos no Relatório.

3.3. Embora aquele documento constasse nos documentos disponíveis para consulta no período de participação preventiva, não se verifica expressa na deliberação da CMSJM, a decisão de não sujeição a Avaliação Ambiental.

4. Proposta de alteração:

4.1. A proposta de alteração incide sobre a parcela inicial-30, delimitada na planta de transformação fundiária, não se verificando contudo, assinalada, uma edificação pré-existente, que foi alvo de um pedido de reabilitação, junto da CMSJM, constituindo o processo de obras particulares nº 41/2016.

4.2. A assunção da existência da edificação, dada com pré-existente, implica a correção do cadastro original formulado na planta de transformação fundiária e a alteração da planta de implantação do Plano, com incidência sobre a área de implantação do referido edifício que passa a constar como “edifícios existentes compatíveis com o Plano.

A alteração ao Plano, incide parcialmente, sobre o traçado do arrumamento proposto e espaços de uso público que intercetam a propriedade, no troço de ligação à Av. Afonso Henriques, e sobre o polígono dos lotes propostos: L1, L6, L8 e L9, abrangendo os prédios propriedade da requerente, “não afetando outros interesses ou prédios na envolvente direta, nem promove a alteração de capacidades edificativas atribuídas pelo Plano, ou outros parâmetros urbanísticos fundamentais do Plano publicado.” (cf. Termos

4.3. Da análise à planta de implantação do Plano de Pormenor publicado pelo Aviso nº 178/2013, constata-se que nas parcelas existentes do cadastro original-30, a edificação dada como pré-existente encontra-se representada como “demolições – levantamento de materiais” que, nos termos do artigo 14º do regulamento, corresponde a “edifício existente a demolir”, incompatível com a proposta do plano, não sendo permitidas novas construções sem prévia demolição.

Contudo, são admitidas obras de conservação das construções existentes, desde que não ponham em causa a execução do Plano, e quando justificadas pela necessidade de melhoria das condições de habitabilidade e só se o uso à data da intervenção for habitacional, onde a pretensão se enquadra.

4.4. A proposta de alteração do Plano, introduz alterações à planta de transformação fundiária e à planta de implantação do Plano.

Incide sobre área da parcela inicial-30, equivalente a 3842m², com área de cedência prevista de 1708m², resultando uma área final de parcela de 1933 m² (cf. planta de transformação fundiária), dada como pertencendo ao mesmo proprietário.

4.5. O sistema previsto para a execução do Plano de Pormenor das Quintelas, é o “sistema de compensação” - competindo aos proprietários, executar as disposições do plano através da constituição de um fundo de compensação, de acordo com as normas previstas nos artigos 35º do regulamento do (mecanismos de perequação) e 36º (fixação de uma edificabilidade média).

Conclui-se no Relatório que os valores referentes ao índice médio de utilização e à cedência média do plano não sofreram alteração relativamente à proposta inicial.

4.6. Não se verifica razões de incompatibilidade, da alteração proposta, com o PDM em vigor, respeitando o uso residencial, como uso dominante, face à sua inserção em solo urbano nas categorias de Espaço Residencial e Espaço urbano de baixa densidade. Também não contraria os objetivos previstos de “valorização da identidade urbana através da consolidação do tecido urbano existente”, (PDM) nem os de “redefinição do tecido urbano com a colmatação do edificado e de eliminação de estrangulamentos viários” (PP).

5. Conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas e os planos territoriais existentes:

5.1. Tendo em conta os elementos contantes no processo, e a análise efetuada, entende-se que a proposta de alteração se apresenta devidamente fundamentada e em cumprimento dos objetivos definidos nos instrumento de gestão territorial em vigor.

5.2. No diz respeito ao cumprimento das normas legais e procedimentos aplicáveis, no procedimento de alteração ao plano, verifica-se que os documentos, tal como foram disponibilizados para análise, não demonstram que a decisão de não sujeição da alteração ao Plano a avaliação ambiental tenha sido deliberada em reunião da CMSJM, pese embora a fundamentação constante no Relatório - que integrou os elementos submetidos a consulta no período de participação - e de se considerar que as alterações introduzidas ao Plano não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, pelo que se propõe, que:

Na proposta de Plano, a submeter a procedimento de discussão pública, venha a constar:

- A deliberação da CMSJM de não qualificação do Plano a avaliação ambiental, incluindo a respetiva fundamentação, a ser divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do sítio da Internet do município, nos termos do disposto no nº I do art.89º do RJIGT;

- Plantas de implantação e de transformação fundiária com as correções introduzidas:

a)- Na planta de implantação inicial existe uma trama que se sobrepõe ao desenho da proposta, que tem correspondência à legenda: demolições e levantamento de materiais, mas na planta de implantação da 1ª alteração embora se mantenha a legenda a trama desapareceu no desenho;

b)- A planta de transformação fundiária não representa a construção pré-existente que motivou a proposta de alteração do plano.

6. Conclusão:

Tendo por base os documentos disponibilizados no processo submetido a apreciação, através da Plataforma PCGT e a análise efetuada na presente informação, é emitido parecer favorável condicionado ao aperfeiçoamento da proposta nos moldes referidos no ponto 5.2. tendo por objetivo a prossecução dos procedimentos de abertura de discussão pública, aprovação do plano e respetiva publicação nos termos previstos no RJIGT.

Diretora de Serviços de Ordenamento de Território



Maria Cristina Guimarães