

PLANO DE PORMENOR DA ZONA NORDESTE DE SÃO LUÍS (ALTERAÇÃO) - ODEMIRA

ATA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL 21 de fevereiro de 2024

Aos vinte e um dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e quatro, realizou-se por meios telemáticos, a conferência procedimental relativa ao plano em epígrafe, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual, por solicitação da respetiva Câmara Municipal.

Por parte do Município foi solicitado o acompanhamento do presente plano à CCDR Alentejo, I.P..

Face às características da proposta de alteração em apreço, e para efeitos da concretização da presente conferência procedimental, solicitou esta CCDR, através da plataforma colaborativa dos instrumentos de gestão territorial (PCGT), à ANEPC a nomeação de representante para acompanhamento do plano, a qual não procedeu à referida nomeação no prazo previsto, não tendo sido por isso possível a sua convocatória para a presente reunião.

Estiveram presentes na reunião a CCDR Alentejo, I.P., e a Câmara Municipal de Odemira, enquanto entidade responsável pela elaboração do plano.

A Câmara Municipal de Odemira deliberou, nos termos do previsto no artigo 76.º do RJIGT, o início da Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Nordeste de São Luís (PPZNSL), publicado em Diário da República através da Portaria n.º 155/1994, de 18 de março, e alterado pelo Aviso n.º 13445/2014, de 2 de dezembro, em reunião ordinária de 26/06/2023. A deliberação contemplou:

- a aprovação dos respetivos termos de referência;
- a definição do prazo de elaboração de 90 dias;
- a abertura do procedimento de consulta prévia pelo período de 15 dias úteis seguintes à publicação da deliberação em Diário da República;
- a publicação e divulgação da deliberação;
- a dispensa de avaliação ambiental, nos termos do n.º 1 do artigo 78.º do RJIGT, cuja fundamentação consta no documento dos termos de referência.

A deliberação de elaboração do Plano foi publicada em Diário da República através do Aviso n.º 16183/2023, de 28 de agosto, tendo decorrido o período de participação pública nos 15 dias úteis seguintes ao 5.º dia posterior à data da publicação.

A proposta de alteração em apreciação integra os seguintes elementos do plano: Proposta de Alteração ao Regulamento e a Planta de Implantação - Alteração. A proposta é acompanhada dos seguintes documentos na PCGT: deliberação da Câmara Municipal que determina o início do procedimento, os termos de referência da proposta de alteração em apreço e a publicação em Diário da República da deliberação municipal - Aviso n.º 16183/2023, de 28 de agosto.

A área de intervenção do Plano localiza-se na freguesia de São Luís do concelho de Odemira, abrange uma área aproximada de 6ha, encontra-se delimitada na planta de implantação e é composta por dois loteamentos - o loteamento particular Cerca da Teimosa e o loteamento municipal Corte Pinheiro - sendo este último o objeto da presente alteração ao plano.

PARECER DA CCDR ALENTEJO, I.P.

A proposta de Alteração ao PPZNSL enquadra-se nos termos do previsto nos artigos 118.º e 119.º do RJIGT e consubstancia-se numa alteração pontual de tipologia de quatro lotes (ainda sem construção) do loteamento municipal Corte Pinheiro, nomeadamente:

- alteração ao Regulamento (da redação conferida pelo Aviso n.º 13445/2014, de 2 de dezembro) - na legenda do quadro síntese, a redação “4 - Comércio + 1 T1 + 1 T2” passa a “4 - Comércio + 1 T1 + 1 T2 ou 2 T1 + 1 T3”;
- alteração à Planta de Implantação, em conformidade com a alteração à referida norma do Regulamento - na legenda da planta, a redação “D - Comércio + 1 T1 + 1 T2 (edifício em banda)” passa a “D - Comércio + 1 T1 + 1 T2 ou 2 T1 + 1 T3 (edifício em banda)”.

De acordo com os termos de referência do procedimento de alteração:

- *“a alteração pretendida visa implementar a Estratégia Local de Habitação de Odemira já aprovada, e é motivada pelo conjunto de agregados familiares com carência habitacional identificados na freguesia de São Luís ao abrigo do 1º Direito.”;*
- *“Neste contexto, afigura-se como uma clara vantagem a construção para constituição de propriedade horizontal do conjunto de fogos previstos nos lotes D61 a D64 do Loteamento Municipal de Corte Pinheiro, passando este a possibilitar uma alteração na tipologia destes lotes, sem que tal seja impositivo, passando de “Comércio + 1T1 + 1T2” para “Comércio + 1T1 + 1T2 ou Comércio+2T1+1T3”.*

Esta alteração das tipologias admitidas pelo Plano para estes 4 lotes representa uma redução significativa nos custos de construção para estes 4 conjuntos habitacionais (4 lotes) que dispõem de financiamento no Programa de Acesso à Habitação do PRR (Plano de Recuperação e Resiliência).

Relativamente à avaliação ambiental das alterações aos instrumentos de gestão territorial, tendo em conta o disposto no n.º 1 do artigo 120º do RJIGT (“As pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.”), concluiu a Câmara Municipal de Odemira que a presente proposta não tem efeitos significativos no ambiente, optando por não sujeitar a alteração do PPZNSL ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), conforme fundamentação constante do documento dos termos de referência. Na generalidade, concorda-se com a fundamentação apresentada para a dispensa do plano ao referido procedimento.

Quanto aos elementos remetidos pela Câmara Municipal de Odemira para efeitos da realização da conferência procedimental, acima referidos, consideram-se suficientes para a compreensão global da proposta. No entanto, considera-se de sugerir as seguintes melhorias a introduzir nos elementos:

- refira-se que, para facilidade de leitura, a redação da proposta de alteração ao regulamento deve conter primeiramente a identificação concreta da alteração e em seguida, e caso seja essa a intenção, a publicação integral do regulamento (republicação);
- no articulado do regulamento, o quadro deverá estar identificado conforme remissão feita no articulado com a designação “quadro síntese”;
- além do referido nos termos de referência quanto aos lotes abrangidos pela alteração proposta, da leitura do quadro síntese do regulamento e da planta de implantação, afigura-se que a referida alteração se aplicará igualmente ao lote n.º 33, pelo que se considera essa referência em falta nos documentos apresentados.

Em contexto de procedimento de alteração, nos termos do n.º 1 do artigo 15-A do Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, a cartografia de base a utilizar nos planos de pormenor é obrigatoriamente oficial ou homologada e deve observar os critérios previstos nos n.ºs 5 e 9 da referida norma. Todavia, neste procedimento em particular, considerou-se de acolher não ser aplicável este preceito, tendo em conta que a alteração proposta à planta de implantação não

implica qualquer interferência na cartografia propriamente dita, incidindo apenas na legenda referente à tipologia de lotes.

Atendendo ao supra exposto, e considerando que se trata de uma alteração de carácter pontual e que não coloca em causa a coerência global do plano, considera-se não haver nada a opor ao seguimento do Plano, propondo-se a emissão de parecer favorável, devendo a Câmara Municipal ponderar as sugestões de melhoria efetuadas aos documentos que integram a proposta.

CONCLUSÃO

No âmbito do previsto no artigo 86.º do RJIGT, a alteração ao Plano de Pormenor da Zona Nordeste de São Luís poderá prosseguir para a fase de discussão pública e posteriormente para aprovação pela Assembleia Municipal e publicação, conforme previsto nos artigos 89.º, 90.º e 92.º do diploma acima identificado.

Évora, 21 de fevereiro de 2024

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, I.P.