

Exmo.(a) Sr.(a)
 Presidente da Câmara Municipal de
 Município de Arcos de Valdevez
 Pr Municipal
 4970 Arcos de Valdevez

Sua referência
 Of.º 8061/2015

Sua comunicação
 05-11-2015

Nossa referência
OF_DSOT_GR_8039/2015
 DSOT- IGT_7/2015

Assunto|Subject

Proposta de 1ª alteração ao Plano de Pormenor de Salvaguarda e Renovação Urbana de S. Paio, Arcos de Valdevez -
 Parecer final emitido ao abrigo do artigo 85º do DL nº 80/2015 de 14 de maio

Na sequência da conferência procedimental realizada ao abrigo do artigo 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) na redação dada pelo DL nº 80/2015 de 14 de Maio, solicitada através de V/ ofício 8061/2015, vimos dar conhecimento do parecer final proferido por esta CCDR, ao abrigo do artigo 85º do mesmo regime, e dos elementos que o acompanham - a ata da reunião realizada em 10-12-2015 e dos pareceres das entidades nela referida.

I. Parecer final:

I.1. A área de intervenção do plano inclui área sujeita a restrições e servidões de utilidade pública que justificaram a convocação de conferência procedimental, com as seguintes entidades representativas dos interesses a ponderar:

- . APA-Agência Portuguesa do Ambiente/ARHN, no âmbito dos recursos hídricos
- . DRCN-Direção Regional de Cultura do Norte no âmbito dos imóveis classificados ou em vias de classificação e respetivas áreas de salvaguarda
- . ICNF-Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, no âmbito da Rede Natura.

I.2. O ICNF não compareceu na referida reunião, nem manifestou a sua posição até à data em que aquela foi realizada, pelo que, nos termos do nº 3 do artigo 84º do RJGIT, se considerou que esta entidade nada tinha a opor à proposta de alteração ao plano.

I.3. Ponderados os interesses em presença e as posições manifestas pelas entidades convocadas e por esta CCDR, considera-se que proposta de alteração ao Plano de Pormenor de Salvaguarda e renovação Urbana de S.Paio, se manifesta em termos gerais, conforme as disposições legais e regulamentares em vigor, tanto em termos procedimentais como materiais, sendo compatível com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis na área do Município, pelo que, nos termos do nº I do artigo nº 85º do RJGIT, é emitido parecer favorável, na condição de serem observadas as recomendações e ponderadas as correções propostas:.

2. Foram identificados os seguintes lapsos que podem afetar a boa aplicação do plano:

2.1. Em Regulamento:

a)- Artigo 2º:

Devem ser mencionados os elementos que em virtude da proposta de alteração passam a acompanhar o plano, como o caso da deliberação da Câmara Municipal que dispensou a avaliação ambiental.

b)- Artigo 9º:

Deve ser retirado o n.º 4 deste artigo, que prevê a alteração de utilização de um edifício ou de suas frações através de um procedimento de mera comunicação prévia, uma vez que o artigo 9.º do DL n.º 48/2011, de 1 de abril - que dispunha sobre o regime da utilização de edifício ou de fração autónoma destinadas à instalação de um estabelecimento - foi revogado pelo DL n.º 10/2015, de 16 de janeiro, com início de vigência a 1 de março de 2015.

c)- Artigo 11º:

No n.º 3, deve ser acrescentada a seguinte redação: “Qualquer procedimento de licenciamento dentro da Área do Plano deverá ser sujeito a parecer por parte da tutela do Património Arqueológico.”

d)- Artigo 13º:

No n.º 4, recomenda-se que se preveja que a ocupação total da área do logradouro com construção pode ocorrer *sem prejuízo do disposto na lei*.

A mesma observação é feita para o disposto no n.º 4 do artigo 15.º e alínea b) do n.º 5 do mesmo artigo.

e)- Artigo 14º:

e1)- No n.º 1 deste artigo, que versa sobre o estacionamento, deve ser retirada a menção à “reconstrução” atento o disposto no artigo 60.º do RJUE, na redação dada pelo DL n.º 136/2014, de 9 de setembro, uma vez que de acordo com a alínea c) do artigo 2º deste regime, as obras de reconstrução podem ser subseqüentes à demolição parcial de uma edificação existente.

Quanto à “alteração” mencionada no referido n.º 1 do artigo 14.º recomenda-se que se clarifique que se trata de alteração de uso conforme alínea d) do artigo 2º e artigo 60.º do citado regime.

e2)- Sugere-se que no quadro sinótico a que se faz alusão no n.º 2 do artigo 14.º se clarifique o tipo de estacionamento (privado).

e3)- Quanto ao *estacionamento para utilização pública*, a que se refere no n.º 3 do artigo 14.º, é de mencionar que, por um lado, só pode haver lugar à criação de estacionamento público nos casos operação de loteamento, operação urbanística que nos termos de regulamento municipal seja considerada de impacte relevante ou então de impacte semelhante (artigos 43.º, 44.º e 57.º do RJUE.) Por outro lado, não se quantifica qual o estacionamento para utilização pública que poderá ficar dispensado, verificadas as condições mencionadas no n.º 3 do artigo 14.º, situação que deve ser corrigida.

f)- Artigo 15º:

Ver redação em alínea d)

g)- Artigo 16:

Na alínea b) do n.º 6, recomenda-se a seguinte redação “a altura máxima da edificação de 10 metros e número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira”

h)- Artigo 16º-B:

h1)- Sugere-se a seguinte redação (alteração em itálico):

Em alínea a) do n.º 2, é admitida a reconstrução, conservação, alteração e ampliação das edificações existentes *legais* desde que a área de implantação não seja superior à anteriormente ocupada e os *pisos atingidos pela cheia mantenham funções idênticas em termos de riscos as que possuíam as anteriores edificações.*

(*)

(*) Contudo, não deixa de se observar a redundância da afirmação “é admitida a reconstrução, conservação e alteração” face ao disposto na alínea c) do artigo n.º 2 e no artigo 6º do RJUE.” O mesmo se verifica relativamente “*construções existentes legais*”.

h2)- Em alínea b) do n.º 2, sugere-se a redação:

Nas zonas (...) desde que sejam amovíveis e *de caráter sazonal* e ainda (...).

h3)- Em alínea b) do n.º 2, são explícitas quais as ações admissíveis para as áreas verdes inseridas em zonas inundáveis. Contudo, nada é mencionado no regulamento, para as restantes áreas verdes, que não estão sob influência dessa condicionante legal, o que deve ser colmatado, por forma a acautelar coerência entre esses espaços.

i)- Artigo 19º:

Na primeira frase deste artigo, que dispõe sobre o grau de intervenção 3, recomenda-se que se excecione igualmente o artigo 16º-A, a par do artigo 15º e 16º.

j)- Artigo 21º:

Deve manter-se o GI5-Demolição obrigatória do imóvel constante do PP em vigor, dado que a demolição ocorrida correspondeu à execução do plano em vigor. Consequentemente deve manter-se o artigo 21º.

l)- Artigo 33º:

No n.º 4 deste artigo, deve prever-se que é *sem prejuízo do disposto na lei* (conforme, nomeadamente n.º 3 do artigo 1º da Lei n.º 97/88, de 17 de agosto, na redação dada pelo DL n.º 48/11, de 1 de abril).

m)-Artigo 39º:

Do n.º 3 deste artigo, deve ser retirada a menção ao *estudo de enquadramento*. Pode prever-se, eventualmente, *desde que previsto em regulamento municipal a aprovar pelo município*.

2.1.2. Outras observações:

a)- Relativamente à cêrcea e volumetria, prevista para os lotes 2 e 3, caso seja de “não manter” os edifícios existentes, o regulamento remete para a obrigatoriedade de cumprir as regras definidas em planta de implantação e nos perfis das plantas de trabalho, verificando-se que essa informação, não integra a presente proposta.

b)- Em artigo 16.º-A (agregação de parcelas), e admitida a possibilidade de intervenção urbanística conjunta de duas ou mais parcelas em parcelas 29, 30 e 31, aplicando-se os parâmetros urbanísticos mencionados neste regulamento para a “Parcela para Edificação” e ainda das demais disposições do presente plano o que permite a leitura de que as mesmas regras de edificabilidade se aplicam aos lotes 30 e 31 só no caso de haver uma intervenção conjunta de uma ou ambas as parcelas com a parcela 29.

Não resulta clara a aplicação dos parâmetros previstos em “parcela para a edificação”, no caso de haver a agregação de apenas 2 parcelas (29 e 30 ou 29 e 31) entendendo-se que só fará sentido a aplicação dos referidos parâmetros no caso de agregação das 3 parcelas.

c)- Quais as regras do regulamento a aplicar em espaço designado de “área de logradouro”, compreendido entre parcelas 31 e 32 e o logradouro da parcela 34, tendo em conta que não se verifica justificada esta alteração ao plano?

2.2. Em plantas de implantação e de condicionantes:

Foram identificados os seguintes lapsos que podem afetar a boa aplicação do plano

2.2.1. A representação do hotel (indicado como um compromisso) diverge da constante na proposta de alteração. Não obstante a Câmara Municipal esclarecer que se trata de uma atualização, recomenda-se, ainda assim, que no regulamento se preveja um regime para o mesmo que acautele desde logo o que já existe.

2.2.2. É representada uma linha continua em parcelas 32 (piso recuado?), devendo a mesma ser assinalada na legenda. Também a simbologia associada a “ecoponto” que consta na legenda, não tem a respetiva representação em planta.

2.2.3. Tendo sido esclarecidos os critérios de alteração dos Graus de Intervenção relativos às parcelas n.º3 e n.º53, concorda-se com a proposta de alteração para a parcela n.º3, tendo em conta o reduzido valor arquitetónico no conjunto, contudo, relativamente ao imóvel que constitui a parcela n.º53, considera-se que o seu valor arquitetónico e patrimonial é superior ao interesse meramente urbanístico, pelo que não é aceitável a sua “*demolição para posterior reconstrução, alteração ou ampliação*” conforme proposto, devendo ser mantido o Grau de Intervenção 2, admitindo-se excecionalmente (*) o realinhamento da fachada voltada à Rua dos Milagres, com preservação dos seus elementos constituintes (cantarias e elementos notáveis) e reconstrução das alvenarias segundo os aspetos construtivos originais (alvenaria de pedra), para além da eventual ampliação em altura com a construção de um único piso adicional, sendo que os restantes alçados deverão ser preservados na sua integralidade.

(*) A incluir em regulamento.

2.2.4. Em Planta de condicionantes:

Na área retificada do PP de S. Paio apenas se identifica o sistema “leitos de Cursos de água”, representado, no caso, pelo leito do Rio Vez. O limite do Plano não atinge o início de uma mancha de “Zonas Ameaçadas

Pelas Cheias”, imediatamente a Norte, não havendo qualquer tipo de intervenção proposta para áreas classificadas como REN (“leitos de cursos de água”).

No entanto, a planta de condicionantes identifica como REN duas “ínsuas” no rio Vez, o que não corresponde à planta da REN de Arcos de Valdevez ratificada por RCM nº 35/2008 de 25 de fevereiro pelo que deverá ser corrigida a planta de condicionantes.

2.2.5. Convém indicar, na cartografia, a cota da máxima cheia. Desta forma é mais fácil controlar a execução de caves nos edifícios implantados fora das zonas inundáveis.

2.2.6- Há uma ligeira diferença, na extremidade sul, na limitação das “zonas inundáveis” entre a carta que compõe o Anexo III e as cartas da Planta de condicionantes e de alterações à planta de condicionantes

2.2.7. Em Relatório: no índice é referido simultaneamente, como conteúdo do ponto 4, “conteúdo documental da alteração ao plano” e “instrumentos de gestão territorial em vigor”, não integrando este último, pelo que deverá este lapso ser corrigido.

3. Ponderadas as questões aqui enunciadas, deverá esse município, submeter a versão final da proposta, a um período de discussão pública, nos termos previstos no artigo 89º do RJGT.

A Diretora de Serviços de Ordenamento do Território

Cristina Guimarães

Diretora de Serviços de Ordenamento de Território



Maria Cristina Guimarães

Anexos: ata de conferência procedimental ocorrida em 10-12-2015 e pareceres da APA-ARHN, DRCN e CCDRN/DSOT