

Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Nordeste de São Luís

Termos de referência

Março.2023

1. INTRODUÇÃO

O presente documento, que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Odemira (adiante, CMO) para efeitos do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/15 de 14 de maio, na redação atual, denominado Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (adiante, RJGT), define os Termos de Referência e a oportunidade de alteração do Plano de Pormenor (adiante, PP), bem como o período de participação e os prazos da respetiva alteração, integrando a síntese dos fundamentos justificativos para a sua alteração nos termos dos artigos 118.º e 119.º do citado diploma.

Cabe ainda à CMO decidir da necessidade, ou não, de proceder à avaliação ambiental (artigo 78.º do RJGT) tendo em conta os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação atual, bem como definir, caso atenda a essa valência, o tipo de acompanhamento mais indicado para a alteração do PP, de acordo com o artigo 86.º do RJGT.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do Plano de Pormenor pertence à freguesia São Luís, concelho de Odemira e abrange aproximadamente 6 ha.

A área de incidência do Plano 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.

3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A área de intervenção do Plano está abrangida pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

Plano Diretor Municipal de Odemira (PDMO), atualmente em fase de revisão (conforme Aviso n.º 944-A/2022 - Diário da República, 2.ª série, n.º 10, de 14 de janeiro de 2022) foi publicado em 2000, tendo sofrido processos de alteração e retificação.

Plano de Pormenor da Zona Nordeste de São Luís (PPZNSL), publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 17, de 18 de março de 1994 (Portaria n.º 155/1994), tendo sido objeto de um processo de alteração (Aviso n.º 13445/2014, de 2 de dezembro).

4. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

Um plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das

infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

Nos termos do artigo 5.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU)¹, “todos têm o direito a um ordenamento do território racional, proporcional e equilibrado, de modo a que a prossecução do interesse público em matéria de solos, ordenamento do território e urbanismo, se faça no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos”. Nesse quadro, de acordo com o artigo 8.º, o “Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais têm o dever de promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo” e para o efeito, o “dever de planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização”.

Nesse sentido, as autarquias locais dispõem, nomeadamente, dos planos territoriais de âmbito municipal, de entre os quais se destaca o plano de pormenor (PP) como consagra o artigo 43.º da LBPPSOTU em articulação com o artigo 101.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)², o qual, segundo aí consagrado, “desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral”.

O RJIGT, além de estabelecer o regime geral de uso do solo, define o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. Segundo o disposto no artigo 115.º, os planos territoriais podem ser objeto de alteração e incidem sobre o normativo e/ou parte da respetiva área de intervenção.

Decorre do artigo 118.º do referido diploma que os planos municipais – em que se incluem os planos de pormenor – podem ser alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.

As alterações dos planos territoriais de âmbito municipal seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no referido diploma para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação (artigo 119.º, n.º 1, do RJIGT).

¹ Lei n.º 31/2014, de 30 de maio

² Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

5. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material e documental da Proposta de Alteração do Plano respeita o disposto nos artigos 102.º e 107.º do RJIGT, restringindo-se às peças que são objeto da alteração, sem prejuízo de outras disposições que decorrem de regimes especiais.

6. OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO DO PLANO

A alteração do PPZNSL decorre fundamentalmente da evolução das condições ambientais e económicas que lhe estão subjacentes, desde a entrada em vigor do Plano em 1998, procurando permitir uma melhor adequação ao contexto atual.

Assim, 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 1.º 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 deste 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).

7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Segundo o disposto no n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT, as alterações os planos municipais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Nos termos do n.º 2 do citado artigo a qualificação das alterações para efeitos de sujeição a avaliação ambiental compete à câmara municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação atual.

Nestes moldes, e nos termos previstos no n.º 2 do artigo 3.º do referido diploma, cabe à Câmara Municipal ponderar, face aos termos de referência do plano em causa, se este é, ou não, suscetível de enquadrar projetos que possam vir a ter efeitos significativos no ambiente.

Para apoio a tal aferição, apresenta-se a seguinte matriz de análise, com base nos critérios definidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, onde se demonstra que as alterações propostas não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente	Proposta de Alteração do Plano de Pormenor da Zona Nordeste de São Luís
1. Características do plano ou programa, tendo em conta, nomeadamente:	
a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos.	A proposta alteração pretende apenas proceder à alteração das tipologias admitidas pelo Plano para os lotes D61 a D64 do Loteamento Municipal Corte Pinheiro, mantendo o uso habitacional predominante no PP e respetivos loteamentos e não admitindo qualquer outro uso.
b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia.	O Plano de Pormenor apresenta consonância com os objetivos gerais estabelecidos no Regulamento do Plano Diretor Municipal e na sua Planta de Ordenamento, sendo que a alteração pretendida não introduz qualquer variação suscetível de provocar desconformidade.
c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável.	Não aplicável.
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa.	Não se identificam problemas ambientais assinaláveis na área de intervenção, nem os mesmos são exetáveis decorrentes da alteração do Plano.
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	Não aplicável.
2. Caraterísticas dos impactes e de área suscetível a ser afetada, tendo em conta, nomeadamente:	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos.	Trata-se de uma área integrada no perímetro urbano da localidade de São Luís, definido pelo PDM de Odemira como “Área a Consolidar” e “Espaços Industriais”, em zona abrangida por plano de pormenor em vigor, cuja edificabilidade se encontra significativamente implementada. A alteração restringe-se às tipologias admissíveis na componente habitacional.
b) A natureza cumulativa dos efeitos.	Não aplicável uma vez que a alteração se restringe às tipologias admissíveis na componente habitacional já pré-existente.
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos.	Idem.
d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes.	Idem.
e) A dimensão e extensão espacial dos seus efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada.	Idem.
f) O valor e vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a: <ul style="list-style-type: none"> i) características naturais específicas ou património cultural; ii) ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental; iii) utilização intensiva do solo. 	Idem.
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagem com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.	Idem.

De referir que a elaboração inicial do PP em causa não foi sujeita a Avaliação Ambiental, por não ser à data legalmente exigível, o que só veio a ser previsto posteriormente, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

Por conseguinte, atendendo às exigências legais requeridas pelo RJGT e para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, considera-se justificada a dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica de Plano Pormenor da Zona Nordeste de São Luís, assente nos pressupostos de que é prevista a utilização de pequena área territorial a nível local e que as iniciativas decorrentes da aprovação do Plano não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A elaboração e o acompanhamento da alteração do Plano de Pormenor são da responsabilidade da Divisão de Planeamento da Câmara Municipal de Odemira.

A equipa técnica responsável pela elaboração da alteração do Plano será multidisciplinar, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na redação atual.

9. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO

Prevê-se um prazo global de 90 dias para a elaboração da alteração ao Plano de Pormenor da Zona Nordeste de São Luís

Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos previstos no Plano de Pormenor, em conformidade com o disposto no RJGT, nomeadamente os que respeitam à Participação Pública:

- A Participação, que decorrerá durante 15 dias úteis a iniciar no 1.º dia após a publicação do Aviso da aprovação dos Termos de Referência em Diário da República (II série);
- A Discussão Pública, que irá decorrer durante 20 dias úteis, a iniciar no 1.º dia após a publicação do Aviso da Proposta de Plano em Diário da República (II série).

Anexo:

1. Planta de implantação do plano de pormenor da zona nordeste de São Luís.