4.

CCDR ALENTEJO
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo

REPÚBLICA PORTUGUESA
PLANEAMENTO E INFRAESTRUTURAS

CCDR ALENTEJO
SEDE
Nº 118 DATA: 17/01/2017

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Sines
Largo Ramos Costa, 21-A
7520-159 SINES

C/conhecimento à EDP
e ANPC

Na sua resposta indique sempre a nossa referência

Sua Referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Processo
		40-DSOT/2017	010.01.07.4459

ASSUNTO: PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTA CATARINA
SETÚBAL/Sines

Relativamente ao assunto em epígrafe, junto se envia para conhecimento e devidos efeitos, cópia da ata da Conferência Procedimental realizada no passado dia 12 de Janeiro de 2017.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente

Roberto Pereira Grilo

Anexo: cópia da ata.

HM/UR

Sede:
Av. Eng. Arantes e Oliveira, 193
7004-514 ÉVORA
Telef: +351 266 740 300
Fax: +351 266 706 562
E-mail: expediente@ccdr-a.gov.pt
www.ccdr-a.gov.pt

Serviço Sub-Regional de Beja:
Avenida Miguel Fernandes, nº 37
7800-396 BEJA
Telef: +351 284 313 610
Fax: +351 284 313 619

Serviço Sub-Regional de Portalegre:
Av. Pio XII Lote 8-3º
7300-073 PORTALEGRE
Telef: +351 245 339 740
Fax: +351 245 308 317

Serviço Sub-Regional do Litoral:
Bairro Azul, Praceta 1º Maio,
Colectiva A6 – 1º andar, Apartado 85
7500-999 VILA NOVA DE SANTO ANDRÉ
Telef: +351 269 759 150
Fax: +351 269 759 158

CCDR ALENTEJO
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo

REPÚBLICA PORTUGUESA
MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DAS INFRAESTRUTURAS

CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL DO PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTA CATARINA

Aos doze dias do mês de Janeiro de 2017, realizou-se na CCDR Alentejo, a conferência procedimental relativa ao plano em epígrafe, de acordo com o estabelecido no Artigo 86º do D.L. nº 80/2015 de 14 de Maio, tendo sido convocadas, através de Ofício de 13/12/2016, as seguintes Entidades:

- **Autoridade Nacional de Protecção Civil**

- **EDP**

A ANPC remeteu o parecer, mas justificou a não comparência na conferência procedimental.

A Câmara Municipal de Sines deliberou a elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de Santa Catarina em 10/12/2012, publicado no Diário da República nº 4, 2ª série, de 7 de Janeiro de 2013, juntamente com o período de recolha de sugestões e informações.

O Plano encontra-se instruído com os elementos previstos no artigo 107º do D.L. nº 80/2015 de 14 de Maio, de acordo com as especificações do artigo 104º, tendo sido justificada a não sujeição do plano a avaliação ambiental estratégica, conforme previsto no nº 1 do artigo 78º e em sintonia com o Decreto-Lei nº 232/2007 de 15 de Junho.

O presente Plano de Pormenor encontra a oportunidade da elaboração através da necessidade de resolver os problemas de registo predial no âmbito do Loteamento de Santa Catarina titulado pelo alvará número 2/94, de 13/09 e posteriormente alterado, tendo dado origem ao respetivo aditamento; considerando ainda que se verificou uma incorreta implantação do loteamento, na medida em que extravasa o âmbito do prédio original, sobre o qual incidiu a operação de loteamento, bem como a respetiva área não coincide com os prédios que integraram (para além do original) as alterações ao loteamento tituladas através do respetivo aditamento, as quais, por sua vez, não lograram a obtenção de registo predial. O Plano, visa, pois,

resolver todas estas questões, através de uma solução negociada com os particulares proprietários dos lotes. Importa referir que não se trata de permitir mais edificação ou executar novos arruamentos mas somente regularizar a situação do loteamento e, ao mesmo tempo, resolver os problemas dos adquirentes dos lotes resultantes da operação.

PARECERES DAS ENTIDADES

CCDRA

O presente plano de pormenor enquadra-se na modalidade específica de plano de pormenor de reabilitação urbana, o que de acordo com o artigo 105º do RJIGT, pressupõe que abrange parte ou a totalidade de centro histórico delimitado em plano director ou plano de urbanização eficaz ou área de reabilitação urbana constituída nos termos da lei.

PROPOSTA

A área de intervenção do plano abrange a área titulada pelo alvará de loteamento nº 2/94 (Quinta de Santa Catarina), num total de 9.972,20m² e 19 lotes destinados a habitação.

O plano tem como objectivo resolver as situações de registo dos lotes/cadastro/proprietários, não permitindo quaisquer novas construções e/ou arruamentos, além dos previstos no loteamento.

ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

Plano Director Municipal:
De acordo com a Planta de Síntese, a área de intervenção do plano abrange Áreas Urbanas e Urbanizáveis – Áreas de Expansão Urbanas Propostas.

O PDM, no seu regulamento, remete para o Plano Geral de Urbanização e para os Planos de Pormenor de Urbanização a definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis.

Plano de Urbanização:

A área de intervenção prevista para o plano abrange a subunidade operativa 7.1 (Poente/Sul), Secção 7.1.3 do Plano de Urbanização e que apresenta os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Dinâmica urbanística – Espaço urbano a consolidar;
- Uso do solo – Habitacional;
- Densidade – Alta densidade;
- Índice de Utilização Bruto (ib) – Superior a 0,56 e inferior a 0,80.
- N.º máximo de pisos – 2 (acima da cota de soleira);
- Altura máxima da fachada – 6,5 metros.
- Admissibilidade de construção em cave.
- Admissão de aproveitamento do desvão da cobertura.

O presente plano de pormenor altera o previsto no Plano de Urbanização na sua área de intervenção, conforme referido no artigo 2º do regulamento.

REGULAMENTO

Tendo em consideração o conteúdo e finalidade do plano, deve o Município de Sines acautelar todas as formalidades legais aplicáveis, presumindo-se que esteja na agir em conformidade com o preceituado no regime jurídico da reabilitação urbana, constante do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, entendido na sua redação atualizada, nomeadamente no que se refere aos seus artigos 21.º a 28.º.

Pressupomos ainda que o Município de Sines deu cumprimento ao disposto no Decreto-Lei nº 80/2015 em matéria de cumprimento das regras de participação pública ao longo do procedimento.

Quanto à relação do Plano de Pormenor com outros instrumentos de gestão territorial (artigo 2.º), sugere-se a desagregação do seu primeiro parágrafo em dois números (o número 1 referente à primeira frase; o número 2 referente às alterações ao Plano de Urbanização).

No que se refere ao conteúdo documental do plano (artigo 3.º), não sendo feita referência na proposta de regulamento a alguns dos elementos constantes do artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, justificar-se-á confirmar se estão em falta ou se a ausência dos mesmos deve ser entendida como ajustada nos termos do n.º 6 do artigo 107.º, carecendo nesse caso de ser fundamentada.

Em matéria de definições (artigo 4.º), importa não deixar de atender ao Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio, assegurando que alguma definição fornecida pelo regulamento do plano não conflitue com disposições legais ou daquele decreto regulamentar. Neste sentido, poderá justificar-se que na redação

do artigo 4.º a expressão "com as exceções" seja substituída por "sem prejuízo das".

No artigo 10.º, a remissão para a Planta de Cedências para o Domínio Municipal não é consequente porquanto não é feita referência a este elemento no conteúdo documental do plano.

No artigo 14.º, n.º 3, a expressão "deverão ser asseguradas" parece dever ser substituída por "deve ser assegurado".

Nota-se que na redação de uma variedade de preceitos (15.º, 17.º, 18.º, 21.º) são utilizadas formas verbais do futuro, afigurando-se-nos mais adequado o emprego do tempo verbal no presente.

Atendendo à formulação do artigo 23.º, suscitam-se-nos dúvidas sobre a legalidade do aí preceituado, sugerindo-se que o município procure assegurar a sua conciliação com os conceitos que disciplinam a construção.

Por último, no artigo 25.º (sistema de execução), atendendo à remissão que nele é feita para o artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, a sua redação parece necessitar de ser aperfeiçoada por forma a ser mais compreensível.

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

Considera-se cumprido, na generalidade, o conteúdo material previsto no artigo 102º do RJIGT. Embora todo o lote esteja designado como espaço habitacional, não estão delimitados polígonos nem áreas de implantação, pelo que sugere-se que se altere esta situação, de acordo com o quadro dos lotes constante da planta de implantação, devendo ser claro as edificações já existentes.

Salienta-se que, sendo objectivo do plano, o mesmo ter efeitos registais, conforme previsto no artigo 108º do RJIGT, deverá ser dado cumprimento ao previsto no nº 1 do referido artigo, ou seja a certidão deverá conter o conteúdo material referido no artigo 102º do RJIGT.

RUÍDO

Após análise do "Mapa de Ruído para o Plano de Pormenor de Santa Catarina", e tendo em conta:

- o disposto na Circular Clientes n.º 12/2011 do Instituto Português de Acreditação;
- o indicado no ponto 3. das Diretrizes para Elaboração de Mapas de Ruído (versão 3) ,
publicado em Dezembro 2011 pela Agência Portuguesa do Ambiente (APA);
- o referido no n.º 4 do Guia Prático para Medições de Ruído Ambiente, publicado pela APA em outubro de 2011; e
- os objetivos específicos do Relatório do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de Santa Catarina, considera-se que:
o Mapa de Ruído apresentado não é validado por quaisquer resultados de ensaios acústicos realizados, não permitindo, assim, conferir-lhe consistência relativamente aos dados de entrada, também estes dados desconhecidos.

CONCLUSÃO

Pelo exposto, considera-se que o plano está em condições de prosseguir, condicionado às alterações acima sugeridas e ainda à alteração da designação do mesmo para Plano de Pormenor (da Quinta?) de Santa Catarina, pelos seguintes motivos:
- o plano não cumpre o previsto no artigo 105º do RJIGT, ou seja não incide ou abrange centro histórico delimitado em PDM ou PU eficaz e não corresponde a ARU constituída nos termos da Lei.
- no que diz respeito ao cumprimento do regime jurídico da reabilitação urbana, considera-se que o presente plano de pormenor, não se enquadra no respectivo diploma legal, em particular nos artigos 21º a 26º.
- embora a deliberação de elaboração do Plano seja anterior à publicação do actual RJIGT, considera-se que neste caso não é aplicável o regime transitório previsto no referido diploma legal.

<u>Autoridade Nacional de Protecção Civil</u>

O presente Plano de Pormenor foi elaborado com vista a resolver questões de loteamento e problemas de registo predial no âmbito do Loteamento de Santa Catarina. Não se prevê permitir mais edificação ou executar novos arruamentos mas somente regularizar a situação do loteamento e, ao mesmo tempo, resolver os problemas dos adquirentes dos lotes resultantes da operação.

Nos termos de referência para o plano de pormenor foram definidos os seguintes objetivos gerais:

- *A definição de medidas que condicionem a ocupação e a utilização do solo, assegurando e compatibilizando as funções de proteção e valorização ambiental com as atuais funções, as funções propostas e os espaços de recreio e lazer e o bem-estar das populações,*
- *A definição de parâmetros de ocupação e de utilização do solo adequados à salvaguarda e valorização dos recursos e valores naturais, culturais e patrimoniais existentes.*
- *O respetivo tratamento das edificações, dos alinhamentos, das implantações, da modelação do terreno, da distribuição volumétrica, da localização dos equipamentos e das zonas verdes, da distribuição de funções e a definição de parâmetros e indicadores urbanísticos.*
- *A definição de espaços de descompressão, de permeabilidade e transição entre a área de intervenção e a envolvente.*
- *A definição dos mecanismos e instrumentos de execução, designadamente a estruturação das ações de perequação e a identificação do sistema de execução.*

O plano de pormenor tem por objetivos específicos, na concretização da proposta:

- *O estabelecimento de medidas e ações de proteção, integração e valorização da falésia como elemento caracterizador da paisagem e de ligação da cidade com a orla marítima.*
- *A salvaguarda da escala urbana e o conjunto edificado qualificador.*
- *A qualificação do espaço público, uma vez que este determina o ambiente urbano.*
- *A definição de objetivos para a salvaguarda e valorização de edifícios e conjuntos de edifícios.*
- *A inventariação dos edifícios e das construções a demolir e dos edifícios e dos espaços públicos dissonantes a intervencionar, especificando as regras para a sua reabilitação, nomeadamente materiais de construção, palete de cores, entre outros.*

2. FINALIDADE

Apreciação da proposta de plano e emissão de parecer nos termos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 86º do DL n.º80/2015 de 14 de Maio.

3. ANÁLISE

Verifica-se a identificação dos riscos naturais e tecnológicos presentes no espaço geográfico do plano e o regulamento tem em conta os riscos identificados e introduz as disposições necessárias de modo a salvaguardar a segurança de pessoas e bens.

4. CONCLUSÕES E PROPOSTAS

Face ao exposto esta entidade não tem objeções à execução da proposta de reabilitação apresentada.

EDP

1º- A EDP Distribuição Energia, SA, emitiu parecer sobre o Loteamento de Santa Catarina na sua versão original.

2º- Conforme referido no Relatório, o presente PP visa a regularização das alterações às áreas dos lotes assim como resolver problemas dos adquirentes dos lotes resultantes da operação de loteamento.

A alteração permitirá ainda resolver a questão da adequação do cadastro e registo predial dos prédios sobre os quais incidiu a operação de loteamento.

3º- Tendo em conta que não se trata de permitir mais edificação ou executar mais arruamentos, o fornecimento de energia elétrica à área de intervenção será assegurado pelas infraestruturas existentes, redes de Baixa Tensão e Iluminação Pública que se encontram em serviço.

4º- Decorrente da alteração em apreço, as condições de fornecimento de energia elétrica à área de intervenção, poderão vir a ser alvo de apresentação de retificativos aos respetivos projetos de infraestruturas de eletricidade, a ser elaborados segundo diretrizes a indicar pelo Operador da Rede de Distribuição.

5º- Nas circunstâncias referidas, a EDP Distribuição nada tem a obstar à aprovação do Plano de Pormenor em análise.

Conclusão

No âmbito do previsto no artigo 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de Santa Catarina, após considerar o referido nos pareces das entidades, poderá prosseguir para discussão pública, aprovação na assembleia municipal e publicação, conforme previsto nos artigos 89º, 90º e 92º do diploma acima referido.

Évora, 12 de Janeiro de 2017

CCDRA

EDP