MUNICIPIO DE PAREDES DE COURA
DELIBERAÇÃO

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, em sua reunião extraordinária de 21/02/2024, aprovar a proposta que a seguir se transcreve:
"Considerando que:

I. O Município de Paredes de Coura, nos termos da alínea b) do artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, pretende desenvolver uma solução habitacional relativa à construção de um empreendimento habitacional com 50 fogos em regime de habitação de custos controlados para arrendamento;

II. A solução habitacional preconizada, prevê a construção de habitação a custos controlados, destinada a cinquenta famílias, que vivem, atualmente, em condição habitacional de precaridade totalizando a promoção da construção de 50 fogos, sendo 16 fogos de tipologia T1, 16 fogos de tipologia T2 e 18 fogos de tipologia T3 que se prevê arrendar a 50 famílias abrangendo 146 pessoas;

III. Para a sua concretização, o Município dispõe de um terreno próprio, bem localizado na Vila de Paredes de Coura, com 15.670 m2, onde pretende promover um Loteamento Municipal (cfr. planta de localização e planta de ordenamento em anexo);

IV. IV. A programação deste investimento, no que diz respeito ao realojamento das 50 famílias que vivem em condições indignas, poderá ser concretizado em 2026 e corresponde a um investimento total estimado de 7 351 210,00 €;

V. V. Este investimento e os moldes em que se efetuará está previsto na 1.ª Revisão da Estratégia Local de Habitação do Municipio de Paredes de Coura, aprovada pela assembleia municipal de Paredes de Coura em 28 de abril de 2023;

VI. VI. O projeto do conjunto habitacional se encontra já contratado e em execução, nomeadamente, através da (i) Prestação de Serviços para a Elaboração do Projeto de Execução do Loteamento da Nogueira – 18/22_S e da (ii) Prestação de Serviços de Elaboração do Projeto de Execução do Conjunto Habitacional da Nogueira – 19/23_S;

VII. VII. Se encontra aberto o Aviso n.º 1/CO2-i01/2021, cujo prazo de submissão da candidatura é 31 de março de 2024, através do qual é possível que o Municipio de Paredes de Coura obtenha financiamento para a construção do projeto do conjunto habitacional, até ao limite máximo de € 7.155.000,00;

VIII. VIII. No ordenamento a área de intervenção está inserida em "P1 – Solo Rural – Área de Edificação Dispersa", o que sem a alteração do PDM convertendo aquela área em "P1 – Solo Urbano – Área Urbana de Baixa Densidade", inviabiliza a possibilidade de proceder ao loteamento da mancha necessária;

IX. Apesar da proposta de alteração do uso do solo para esta parcela estar já vertida na proposta de revisão do PDM (em curso) a verdade é que é inviável que esteja aprovada até ao termo do prazo de submissão da candidatura (31 de março de 2024);

X. Nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 72.ºB do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro "A reclassificação do solo rústico para solo urbano, sempre que a finalidade prevista seja habitacional, a propriedade do solo seja exclusivamente pública e o solo esteja situado na contiguidade de solo urbano, é efetuada através do procedimento de alteração simplificada consagrado no artigo 123.º, dispensando-se os elementos previstos no n.º 3 do artigo 72.º, desde que a respetiva fundamentação conste: (a)) de Estratégia Local de Habitação, nos termos do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual; ou (b) De uma carta municipal de habitação ou bolsa de habitação ou habitação a custos controlados, nos termos da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro."

XI. A intervenção na parcela de terreno indicada em 3.º supra (i) tem como finalidade a construção de habitação a custos controlados, é (ii) exclusivamente propriedade do Municipio, (iii) apesar de inserida em solo rural, está situada em contiguidade com o solo urbano e (iv) a sua fundamentação consta do ponto 5.3 da 1.ª Revisão da Estratégia Local de Habitação do Municipio de Paredes de Coura, aprovada pela Assembleia Municipal de Paredes de Coura em 28 de abril de 2023, estão reunidas todas as condições legais para que a reclassificação do solo rústico para solo urbano naquela mancha possa operar-se por meio de alteração simplificada prevista no artigo 123.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro;

XII. Nos termos do n.º 2 do artigo 72.ºB do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, à alteração simplificada a executar o disposto no n.º 6 do artigo 123.º, sem prejuízo da conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes e da compatibilidade ou conformidade com os programas e os planos territoriais eficazes;

XIII. A parcela de terreno identificada em 3.º supra está incluída na Rede Natura 2000, e integra o Sítio de Importância Comunitária (SIC) "Corno do Bico" (PTCON00040), tal como mais de metade do nosso concelho (incluindo o núcleo urbano da sede do concelho), foi solicitado enquadramento ao ICNF (Instituto de Conservação da Natureza e Florestas) relativamente à emissão de parecer sobre a compatibilidade da atividade programada naquela área de 15.000 m2 com a Rede Natura 2000, e recebida comunicação eletrónica de 31 de janeiro de 2024 nos seguintes termos:

"Na sequência do email infra e após análise dos elementos remetidos, cumpre informar:
O lugar insere-se em área abrangida pela Zona Especial de Conservação (ZEC) Corno do Bico (PTCON0040), classificada como Zona Especial de Conservação pelo Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março.
A esta zona são aplicáveis as disposições do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, com as alterações do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e ainda o Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho, cujas orientações de gestão são dirigidas prioritariamente para a manutenção das suas elevadas diversidades e das características naturais que as tornam singulares e que permitem albergar os valores naturais nelas existentes.
O Plano Diretor Municipal (PDM) de Paredes de Coura foi adaptado nos termos previstos no art.º 8.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na sua redação atual, tendo sido publicado pelo Aviso n.º 143/2016, de 7 de janeiro.
Apreciando a pretensão quanto a valores naturais presentes na localização em causa, vemos que:
• Não existem habitats cartografados;
• Não está identificada a ocorrência de valores florísticos;
• Foram identificadas no local da pretensão e envolvente contígua, as espécies salamandra-lusitânica (Chioglossa lusitanica), lagarto-de-água (Lacerta schreiberi) e a espécie prioritária lobo (Canis lupus), constante no anexo B-II do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, na sua redação atual.
A tipologia de intervenção em apreciação (loteamento e construção de habitação) não consta entre as ações, atividades ou projetos condicionados a parecer vinculativo do ICNF, I.P., referidos na alínea b), n.º 4 do artigo 15.º do regulamento do PDM de Paredes de Coura.
Assim, apesar de se localizar em Área Classificada (ZEC Corno do Bico) e dado o regime estabelecido no artigo 15.º do PDM de Paredes de Coura em vigor, a pretensão (loteamento e construção de habitação) não se insere nas ações, atividades ou projetos condicionados a parecer vinculativo do ICNF, I.P.";

XIV. Do exposto pelo ICNF resulta não existirem habitats prioritários nem valores florísticos na zona identificada em 3.º supra, sendo que as espécies salamandra-lusitânica (Chioglossa lusitanica), lagarto-de-água (Lacerta schreiberi) e a espécie prioritária lobo (Canis lupus), identificadas no local da pretensão e envolvente contígua, são transversais a toda a área do concelho e não especificamente à parcela de 1,5hectares que ora está em questão, a intervenção programada não se assemelha de todo incompatível com a sua preservação e, concomitantemente, com os programas e os planos territoriais eficazes, designadamente, a Rede Natura 2000;

XV. No entendimento do ICNF, a tipologia de intervenção em apreciação (loteamento e construção de habitação) não consta entre as ações, atividades ou projetos condicionados a parecer vinculativo do ICNF,I.P., referidos na alínea b), n.º 4 do artigo 15.º do regulamento do PDM de Paredes de Coura, resultando expressamente da leitura à contrário do ponto iii) da alínea b) do n.º 4 do artigo 15.º do Regulamento do PDM de Paredes de Coura que a alteração ao uso do solo só está sujeita a parecer quanto abranja áreas contínuas superiores a 5 hectares (a área indicada no ponto 3 supra tem 1,5 hectares);

XVI. Não obstante não ser elemento condicionante a considerar para efeitos da alteração simplificada ao PDM agora em causa, não deixa de ser pertinente evidenciar que, quanto ao regime de avaliação de impacte ambiental, nos termos conjugados do ponto ii, alínea b) do n.º 3 do artigo 1.º do Decreto-lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, o projeto de loteamento em causa, embora de área inferior a 2 hectares mas inserido em área sensível (Rede Natura 2000) está sujeito a apreciação prévia e decisão de sujeição a AIA a emitir pela autoridade de AIA nos termos do artigo 3.º do Decreto-lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, previamente à aprovação de loteamento – o que só poderá ser desencadeado na sequência da aprovação da presente proposta de alteração simplificada;

XVII. Na nossa leitura ao disposto no n.º 3 do artigo 123.º do RGIT, poderá entender-se como a "desafetação" (aplicável no caso da RAN ou REN – que não é o caso) a partir da qual poderá ser desencadeado o procedimento de alteração simplificada.

Propõe-se a remessa da presente proposta/informação à Câmara Municipal de molde que a mesma delibere:

a) O início do procedimento de alteração simplificada do PDM de Paredes de Coura, nos termos do n.º 3 do artigo 123.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio), de acordo com o antecedente;

b) a publicitação e a divulgação da proposta, estabelecendo um prazo de 10 dias, para a apresentação de reclamações, observações ou sugestões, nos termos do n.º 4 do artigo 123.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

Paredes de Coura, 23 de janeiro de 2024

Vítor Paulo Gomes Pereira

(Presidente da Câmara)