

Ue-7.

**ACTA DA REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO  
APÓS PARECER FINAL DA CMC  
NO ÂMBITO DA  
REVISÃO DO PDM DE VILA NOVA DE GAIA  
(14 DE OUTUBRO DE 2008)**

A Reunião de Concertação após Parecer Final da CMC do PDM de Vila Nova de Gaia, em que participaram representantes da CCDR-N e Equipa do PDM, para análise das discordâncias manifestadas pela CCDR-N e expostas no Parecer Final da CMC, realizou-se nas instalações da CCDRN, no dia 14 de Outubro de 2008, com a seguinte ordem de trabalhos:

- 1—Integração dos conteúdos dos Planos Especiais e Supra-municipais no PDM;
- 2—Verificação das alterações introduzidas no Regulamento decorrentes dos Pareceres recebidos;
- 3—Domínio Hídrico: Marcação do Leito e Margens do Mar;
- 4—Conclusões.

Na reunião estiveram presentes:

Eng.<sup>a</sup> João Mota e Silva, Director Municipal do Urbanismo da Câmara Municipal de V.N. de Gaia

Dr.<sup>a</sup> Célia Ramos, Directora de Serviços de Ordenamento do Território/ CCDR-N;

Arq.ta Manuela Juncal, Directora dos Serviços de Planeamento Urbanístico da Gaiurb, EM;

Eng.<sup>a</sup> Maria Teresa Ponce de Leão, **Presidente da CMC** e representante da CCDR-N;

Ue.7.

Dr.<sup>a</sup> Maria da Graça Fonseca/, Chefe de Divisão de Sistemas e Recursos Naturais da DSOT/CCDR-N;

Dr.<sup>a</sup> Ana Isabel Marrana, Chefe de Divisão do Ordenamento e Gestão do Território/DSOT/CCDR-N

Dr.<sup>a</sup> Fernanda Paula Oliveira (Consultora da Gaiurb, EM)

Eng. Manuel Miranda (Consultor da Gaiurb, EM)

Eng.<sup>a</sup> Paula Ribeiro Ramos (Membro da Equipa de Revisão do PDM, Gaiurb, EM)

## 1— Integração dos conteúdos dos Planos Especiais no PDM

A Dr.<sup>a</sup> Célia Ramos sugeriu que a reunião fosse iniciada pela questão relativa à “Integração dos conteúdos do POOC, POACL e PROF no PDM” na medida em que, do âmbito do parecer final da CMC esta ser a questão crucial e determinante do parecer emitido pela CCDR nesse âmbito.

A Arq.ta Manuela Juncal esclareceu que a questão levantada pelo Turismo de Portugal, referente à não conformidade da nomenclatura apresentada na Proposta de Revisão de PDM com a nomenclatura do POACL, já foi corrigida, assim como a delimitação da Zona Reservada da Albufeira Crestuma-Lever na Planta de Condicionantes, conforme a Planta Condicionantes do POACL.

Quanto ao conteúdo do PROF, a DGRF não manifestou qualquer discordância com as opções da Proposta de Revisão de PDM pelo que se considera **assegurada a compatibilidade com o PROF.**

Relativamente ao POOC, e tendo por base o parecer constante da informação 815/DSOT/DSIRT, de 24 de Julho, verificou-se que a maioria das situações de inconformidade detectadas na Planta de Ordenamento/Carta de Qualificação do Solo não foram alteradas, a saber:

“2.3 Nas áreas abrangidas pela *barreira de protecção* a classificação e qualificação do solo tem de respeitar a circunstância de ser área *non aedificandi*;

U.S.

2.4 A classificação e qualificação do solo apresentada para a área da UOPG Litoral de Salgueiros (Áreas urbanizadas de uso geral e Áreas de expansão urbana) não são compatíveis com o estabelecido no POOC;

2.5 Na carta 3, a qualificação do solo apresentada para a área da UOPG Litoral Madalena Valadares (Áreas urbanizadas de uso geral e Áreas de expansão urbana) não é compatível com o estabelecido no POOC;

2.6 A nascente da Praia de Francemar, há duas áreas de *equipamento em Área de Protecção Costeira (APC)* que surgem parcialmente como Áreas urbanizadas, o que é incompatível;

2.7 A nascente da Praia de Francelos há duas áreas que integram a APC e que estão qualificadas como Áreas urbanizadas;

2.8 A Norte da Alameda do Sr. da Pedra surge uma faixa de terreno qualificada como Áreas urbanizadas, que corresponde no POOC a *área de vegetação rasteira e arbustiva em APC*, o que é incompatível;

2.9 Na carta 6., a Sul da Aguda, há uma área de *equipamento em APC* que deverá constar, tal como as restantes, como equipamento em área verde, em solo rural;

2.10 A Sul da Praia de Bocamar está definida uma área verde de enquadramento, que tem um regime incompatível com o conferido pelo POOC;

2.11 A área correspondente ao Hotel Solverde, área de *equipamento em APC* no POOC, não pode ser qualificada como Outras áreas urbanizadas de comércio e serviços, com um regime incompatível com o conferido pelo POOC;

2.12 Na proximidade há uma parcela de *área agrícola em APC* que está designada como Área Urbanizada, o que é incompatível.”

A Arq.ta Manuela Juncal esclareceu que, em seu entendimento, apesar do zonamento de “Áreas Urbanizadas” presente na Carta de Qualificação do Solo, a **“Zona de Risco”** e a **“Barreira de Protecção”** estão protegidas pelo regime de salvaguarda e gestão de recursos e valores naturais estabelecidos no POOC Caminha-Espinho, **através da sua delimitação na Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas.**

A Eng.ª Teresa Ponce de Leão reforçou esta ideia, salientando **o referido** no Parecer Final da CMC, **segundo o qual se considera assegurada a prevalência do regime consagrado no POOC para as áreas abrangidas pela “Barreira de**

Ue-}

**Protecção”, através do n.º 4.º do artigo 1.º, conjugado com os n.ºs 1 e 2 do artigo 4.º, ambos do Regulamento do PDM que acautelam e explicitam a prevalência dos regimes de salvaguarda e de gestão de recursos e de valores naturais estabelecidos no POOC Caminha-Espinho e no POACL, nas respectivas áreas de intervenção e respeitam os objectivos e âmbito dos PEOT consagrados nos artigos 43.º e 44.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, pelo que se entende que estará sempre salvaguardada uma gestão do PDM conforme os normativos dos PEOT em vigor, qualquer que seja a qualificação do solo estabelecida na Carta de Qualificação do Solo do PDM e que dessa forma se considera assegurado o cumprimento do n.º 4 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro.**

A Eng.ª Teresa Ponce-Leão disse ainda que, como presidente da CMC e no âmbito do processo de revisão, tinha promovido uma visita ao litoral do concelho, em que estiveram presentes representantes do INAG e do ICNB, **tendo-se constatado** que o POOC **apresenta lapsos de zonamento, porventura** resultantes de cartografia desactualizada.

**A Eng.ª Teresa Ponce de Leão aludiu também à recomendação, constante no Parecer Final da CMC, sobre a inclusão de um novo capítulo no Título V do Regulamento do PDM, que explicita que os regimes a aplicar à “Barreira de Protecção” e às “Zonas de Risco” são os que constam do Regulamento do POOC. Esta recomendação é entendida como mais uma medida supletiva de precaução.**

A Arq.ta Manuela Juncal referiu que quer o INAG, quer o ICNB enviaram pareceres em que não manifestavam a existência de desconformidades entre o POOC e a Proposta de Revisão do PDM.

O Eng.º Manuel Miranda também reforçou esta opção da Equipa como forma de garantir o estabelecido no POOC sem assumir o seu zonamento visto que, conforme já foi referido tratam-se de áreas efectivamente urbanizadas, onde se situam construções legais.

Ue. J.

A Eng.<sup>a</sup> Teresa Ponce-Leão corroborou e acrescentou que qualquer acto que não cumpra o POOC será considerado nulo, pelo que **a solução adoptada pela Equipa assegura que a gestão do PDM, não comprometerá o cumprimento do POOC.**

A Dr.<sup>a</sup> Célia Ramos questionou se as áreas costeiras se encontravam zonadas como Estrutura Ecológica e a Arq.ta Manuela Juncal respondeu afirmativamente e especificou que estavam como Estrutura Ecológica Complementar.

A Dr.<sup>a</sup> Fernanda Paula Oliveira corroborou a opinião emitida pela Eng.<sup>a</sup> Teresa Ponce-Leão e alertou para o facto de, no caso de o município retirar o zonamento de “Áreas urbanizadas”, e assumir “Áreas Naturais”, poder vir a ser responsabilizado também e ter de assumir o pagamento de indemnizações caso, em execução do POOC se venham a exigir demolições.

A Dr.<sup>a</sup> Isabel Marrana contrapôs a posição da Dr.<sup>a</sup> Fernanda Paula Oliveira, e afirmou que não achava que a metodologia exposta pela equipa fosse a mais correcta, e que na sua opinião a Proposta de Revisão violava o POOC.

O Eng. Manuel Miranda reafirmou que a disciplina que consta da proposta de revisão garante o cumprimento do POOC, e que isto é o que tem de ser exigido ao PDM; sendo o PDM um plano municipal, este tem de traduzir as opções do município e de respeitar as opções do POOC, mas não necessariamente de assumir estas como suas.

A Dr.<sup>a</sup> Graça Fonseca identificou em Planta outras áreas em que discordava do zonamento proposto, e que tinham a seu tempo sido comunicadas à Equipa, e a Arq.ta Manuela Juncal confirmou que essas correcções já tinham sido efectuadas (pontos 2.1, 2.2 e 5. da informação).

Não foi confirmado se, na Planta de Ordenamento – Carta de Salvaguardas, carta 1, a Nascente da Praia de Lavadores, a faixa de *zona de risco* atrás do limite da *barreira de protecção* foi corrigida.

Uli-

Em relação à Planta de Ordenamento – Carta de Execução do Plano, também não foi esclarecido se as UOPG que decorrem do POOC foram distinguidas das restantes, p.ex. através da utilização de uma cor diferente e se, na carta 1, a UOPG Litoral de Salgueiros, foi acertada em relação à UOPG 11 do POOC.

A Dr.<sup>a</sup> Célia Ramos disse que a seu ver também não concordava com a metodologia utilizada, pois considerava que as “Áreas de risco” não ficavam devidamente transpostas e que a circunstância da correcta leitura do plano depender de uma leitura simultânea de, pelos menos e neste caso, de dois elementos cartográficos induzia falta de clareza, num tema sobre o qual não podem restar equívocos.

Na sequencia da intervenção do Sr. Eng.º Mota e Silva, reconhecendo que a proposta do plano ultrapassava o conteúdo do POOC, acordou-se que a proposta do plano seria corrigida nos termos do **Parecer Final** emitido pela **CMC** em **1 de Setembro de 2008**, com base na citada informação 815/DSOT/DSIRT, de 24 de Julho.

## **2— Verificação das alterações introduzidas no Regulamento decorrentes dos Pareceres recebidos;**

A Arq.ta Manuela Juncal informou terem sido, na generalidade, integradas na Proposta de Revisão de PDM as propostas apresentadas no Parecer Final, excepto as questões relativas à “possível violação do 380/99 de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei 316/2007 de 19 de Setembro”, nos artigos 15º, 93º, 108º, 109º e 228º da Proposta de Regulamento.

A Arq.ta Manuela Juncal começou a ler as propostas de alteração elaboradas pela Equipa com base nas questões jurídicas apontadas pela CCDR-N:

### **- Artigo 15º**

O Eng. Manuel Miranda referiu que tinha sido retirado o “nomeadamente”.

A Dr.<sup>a</sup> Fernanda Paula Oliveira explicou que em causa estava, aquilo que são consideradas pré-existências, e explicou o que já havia sido referido no documento-resposta ao parecer Final elaborado pela Equipa e que foi distribuído na 8<sup>a</sup> reunião da CMC, nomeadamente que “Os instrumentos de planeamento, como acontece com todas as restantes normas jurídicas, podem regular expressamente a sua aplicação no tempo atendendo à transitoriedade das situações que regulam, podendo afectar situações constituídas antes da sua entrada em vigor (que sem essas normas transitórias não seriam afectados), assim como salvaguardar da sua aplicação actos que embora não correspondendo a decisões finais da administração, se considere que decidiram já, de forma definitiva, parte da pretensão em apreciação.

A Dr.<sup>a</sup> Isabel Marrana não corrobora desta opinião, achando que a alínea c) (do n.º 1) contraria a regra geral da aplicação de normas no tempo, visto que dá carácter vinculativo a actos que a lei não lhe reconhece. A Dr.<sup>a</sup> Isabel Marrana disse ainda que as suas preocupações se acentuavam em face da circunstância da norma do regulamento não indicar *taxativamente* quais seriam os actos constitutivos das «expectativas legalmente protegidas» para os efeitos da al. c) do n.º 1 do regulamento, parecendo-lhe por outro lado, no mínimo, estranho que ali se mencionassem, a título exemplificativo, as “hastas públicas”. Qualquer alienação em hasta pública seria passível de poder ser tida como uma expectativa legalmente protegida, para os referidos efeitos?

A Dr.<sup>a</sup> Fernanda Paula Oliveira reforçou a importância de mencionar a questão das hastas públicas municipais, visto que estas assumem particular relevo, porque se trata de situações em que foi o próprio município a alienar terrenos a privados para determinados fins e com determinados parâmetros urbanísticos, pelo que se não fossem salvaguardados pelo plano, para além do princípio da protecção da confiança violaria importantes princípios jurídicos como o da boa fé nas relações entre a Administração local e os particulares, para além de que determinaria a obrigação do pagamento de uma indemnização por o particular não poder

concretizar a operação que conta das condições da hasta pública, condições que valorizaram o terreno e pelas quais o privado pagou.

A Dr.<sup>a</sup> Isabel Marrana disse não ser de todo explícito que no regulamento a Equipa pretendia referir-se a hastas públicas municipais, e pediu que se acrescentasse “municipais” para que não surgissem dúvidas, acerto que mereceu o consenso dos presentes.

A Dr.<sup>a</sup> Isabel Marrana mais indicou manter o entendimento oportunamente exposto no ponto 4.2. da Inf. nº 747/DOGET relativamente às disposições do artigo do Regulamento em apreço, no sentido de as considerar de duvidosa legalidade, por contrariarem o DL n.º 555/99, bem como -- e sobretudo --, por não se cingirem a meras normas transitórias, como refere a Dr.<sup>a</sup> Fernanda Paula Oliveira, antes consagrando uma disciplina que, pelo menos indirectamente, fere preceitos legais. Referiu ainda que, a considerar o Município como melhor a opinião defendida pela Dr.<sup>a</sup> Fernanda Paula Oliveira, não estava, naturalmente, impedido de a adoptar.

Concertou-se, então, que em Relatório de PDM, a Equipa justificaria a redacção adoptada no Regulamento, de modo a serem transparentes e claras as intenções da Equipa em relação à matéria deste artigo.

#### **- Artigo 93º**

A Dr.<sup>a</sup> Fernanda Paula leu a redacção proposta para este artigo:

*“Quando se verificar a desactivação ou deslocalização definitiva de infra-estruturas ou instalações especiais é admitida a transformação e requalificação da área a elas afecta e a sua integração na categoria de uso com que confronte em maior extensão, desde que se mantenha dentro da mesma classe de solo.”*

Justificou que com aquela redacção se pretendia que se um equipamento fosse, eventualmente, deslocalizado, fosse dado outro uso ao solo ocupado por aquele (o pretendido para a localização em causa).



Ue-5.

A Dr.<sup>a</sup> Isabel Marrana defendeu o entendimento de que o artigo em causa (a par com os preceitos dos art.s 228.º, 108.º e 109.º, embora com latitudes diversas) consubstanciava a possibilidade de alteração do PDM, sem que fossem cumpridas as regras para este efeito exigidas pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. A solução do artigo em apreço conduziria a admitir-se que da consulta aos elementos do próprio Plano não se pudesse conhecer qual a categoria de solo efectivamente aplicável: uma vez desactivadas ou deslocadas as obras em causa (quem, como e quando o saberia?), mantinha-se nesta carta a indicação de que o local se encontrava destinado a infra-estruturas e instalações especiais, embora já não o estivesse desconhecendo-se também, pela aplicação do Plano, que outra categoria passava a integrar...No fundo, as regras do Plano passariam a ser do conhecimento de alguns (dos que soubessem da desactivação ou deslocalização) e não as que resultam da aplicação do próprio Plano tal como ele é aprovado e publicitado.

Após algum debate sobre esta questão o Eng. Manuel Miranda disse que o critério era claro e objectivo, e leu a proposta decorrente da concertação para validação:

“Quando se verificar a desactivação ou deslocalização definitiva de infra-estruturas ou instalações especiais, é admitida a transformação **para os usos correspondentes** à categoria de uso com que confronte em maior extensão, desde que se mantenha dentro da mesma classe de solo.”.

- **Artigo 228º** - questão semelhante à do Artigo 93º

- **Artigo 108º e Artigo 109º**

A Arq.ta Manuela Juncal expôs as alterações decorrentes do parecer final, nomeadamente necessidade de ser a Assembleia Municipal a declarar o interesse público e estratégico do empreendimento.

Ue-5.

A Dr.<sup>a</sup> Isabel Marrana disse que a nova redacção dada ao art. 108º e do ao n.º 1 do artigo seguinte estava melhor do que aquela anteriormente proposta, objecto dos reparos feitos na Inf. n.º 747/DOGET. Mais disse discordar veementemente do dos n.ºs 2 e 3 do art. 109.º, fosse pelas razões já apontadas a propósito do art. 93.º, que aqui valiam com redobrada acuidade, sobretudo tendo em linha de conta a amplitude das situações que com estas normas se pretende cobrir e a discricionariedade que lhes está subjacente (manifesta na ausência de parâmetros urbanísticos impostos). A flexibilidade que os Planos devem em si mesmos conter, por forma a que possam manifestar-se adequados ao evoluir da realidade, não pode confundir-se com o admitir que um sem número de situações não concretizadas possa vir a não se conformar com o próprio o Plano [ainda que com a anuência da Assembleia Municipal (v.g.art. 108.º) ou apenas com o acordo da Câmara Municipal (v.g., n.º 3 do art. 109.º)], se, que, designadamente se tenha garantido o direito à participação dos interessados.

A Dr.<sup>a</sup> Célia Ramos sugeriu a substituição de “compatibilidade” por “integração” no n.º 1 do Art. 109º.

A Eng. Teresa Ponce-Leão disse **discordar da redacção do n.º 3 do Art. 109º, que corresponde a alterações do PDM enquadráveis no regime previsto no artigo 95.º do Decreto-Lei 316/2007, de 19 de Setembro, , pelo que propôs a sua eliminação, e sugeriu a reformulação do ponto 2 do mesmo artigo, no que se refere aos parâmetros urbanísticos.**

#### **- Artigo 141º**

A Dr.<sup>a</sup> Isabel Marrana mostrou desacordo com a possibilidade de se aplicarem mecanismos de Perequação em situações mais ou menos generalizadas, sendo de opinião que só podem ser introduzidos mecanismos deste tipo no âmbito de PP's ou unidades de execução.

A Dr.<sup>a</sup> Fernanda Paula Oliveira contraditou esta opinião afirmando ser esta uma interpretação restritiva da lei que, para além do mais, não decorre de uma

sistemática e articulada dos vários normativos do Decreto-Lei n.º 380/99, que aponta, precisamente, em sentido contrário.

A Dr.ª Isabel Marrana esclareceu que a questão se colocava em relação à alínea a) do n.º 1 do artigo.

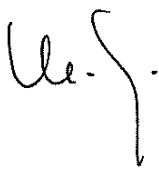
O Eng. Manuel Miranda referiu que, da própria lógica de execução e aplicação dos mecanismos perequativos propostos na revisão, decorre que não deve haver lugar à aplicação de perequação às operações urbanísticas avulsas (fora de unidades de execução) a viabilizar nos termos do n.º 2 do art.º 138º, pelo que, se este entendimento ficar explicitado em redacção corrigida da alínea a) do n.º 1 do artigo 141º, deixará de existir, nesta proposta de revisão, a aplicação de mecanismos perequativos ao tipo de situações para as quais a Dr.ª Isabel Marrana levanta objecções.

### **3—Domínio Hídrico: Marcação do Leito e Margens do Mar;**

O Eng.º Mota e Silva apresentou uma planta com as margens do mar marcadas no PDM em vigor, e as margens do mar encontradas na Proposta de Revisão do PDM, e questionou qual deveria ser a margem considerada.

Quer a Dr.ª Graça Fonseca, quer a Dr.ª Célia Ramos disseram existir um parecer da CCDR-N (Inf.712/DSLCNI/2006) da Dr. Helena Campos e Matos, despachado favoravelmente pelo Eng. Carvalho Moreira. Nesse parecer é referido que

Na definição de praia deverá ser integrado o conceito de "margem" como consta do art. 10º da lei nº 54/2005 de 15/11, que considera que :".Quando tiver natureza de praia em extensão superior à estabelecida nos números anteriores, a margem estende-se até onde o terreno apresentar tal natureza. Esta margem tem a largura de 50 m, medidos a partir da linha que limita o leito do mar, linha de máxima preia mar de águas vivas equinociais e que é definida em cada local, em função do espraimento da vaga em condições médias de agitação do mar.



De acordo com Freitas do Amaral e José Pedro Fernandes em "Comentário à Lei dos Terrenos do Domínio Hídrico", como padrão de expressão física correspondente à agitação média do mar considera-se para o litoral oeste uma vaga de 2 m de altura desenvolvendo-se sobre o nível 3.9 m (ZH), o que equivale como limite da margem do mar a curva de nível + 6.00 (ZH).

Assim, pensa-se que o conceito de praia, tal como está delimitado nas plantas, deverá abranger o areal que se estende até ao arruamento marginal, quando houver uma via imediatamente a nascente do mesmo.

A Dr.<sup>a</sup> Célia Ramos aconselhou a consulta à recém criada ARH-N, nomeadamente ao Eng. Carvalho Moreira para esclarecimento do conteúdo do parecer.

#### 4—Conclusões

Quanto ao ponto 1 da ordem de trabalhos "Integração dos conteúdos dos Planos Especiais e Supra-municipais no PDM" ficou esclarecido que a equipa tinha corrigido os lapsos detectados no Parecer Final excepto no que se **refere a algumas** "Áreas Urbanizadas" e de "Expansão Urbana" **identificadas** na carta de Qualificação do Solo que se **sobrepõem parcialmente** a "áreas de protecção costeira" e de "barreira de protecção" do POOC, visto que a Equipa considera que essas áreas **estão** protegidas pelo regime de salvaguarda e gestão de recursos e valores naturais estabelecidos no POOC Caminha-Espinho, e **pela delimitação da "Barreira de Protecção" e "Zonas de Risco" do POOC** na carta de Salvaguardas do PDM.

Ficou decidido que a equipa reformularia a Carta de Qualificação do Solo conforme zonamento do POOC, mesmo em situações que considera serem lapsos de cartografia do POOC.

Em relação ao ponto 2 "Verificação das alterações introduzidas no Regulamento decorrentes dos Pareceres recebidos", chegou-se a algum consenso - em relação aos artigos 15º, 93º, 108º e 141º- ficando acordada a reformulação de alguns pontos destes artigos. Não se debateu o Artigo 228º por se considerar


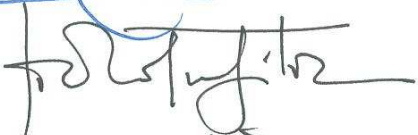

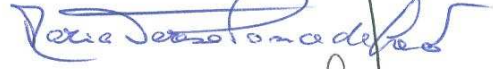


que as questões levantadas eram semelhantes às do art. 93º. Não se chegou a consenso quanto ao Art. 109º (ficou susceptível a reformulação).

Finalmente as questões relativas ao “Domínio Hídrico: Marcação do Leito e Margens do Mar” foram remetidas para o Parecer da CCDR-N emitido anteriormente, e conseqüentemente para a legislação em vigor, bem como para um eventual esclarecimento do parecer, a solicitar ao Engº Carvalho Moreira.

A Arq.ta Manuela Juncal ficou de enviar a acta para validação, e eventual acrescento de contributos, aos elementos presentes nesta reunião.

Nada mais havendo a tratar, foi dada por encerrada a reunião.

CCDR-N, em 14 de Outubro de 2008

  
  
  
  
Manuela Juncal  
  
A. Manuel Mendes  
  
Paulo Ribeiro Ramos