

EX.MO SENHOR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DO
MUNICIPIO DE OLIVEIRA DE FRADES
LG DR JOAQUIM DE ALMEIDA
3680-111 OLIVEIRA DE FRADES

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

Data

UOT-DOT 76/2024

Proc: PDM-VI.10.00/1-23

ASSUNTO: 4ª Alteração da 1ª revisão do PDM de Oliveira de Frades - Emissão de parecer nos termos do disposto do n.º 2 do artigo 119º conjugado com o no n.º 4 do artigo 86º do RJIGT.

Através de mensagem eletrónica remetida pela PCGT (Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial), a Câmara Municipal de Oliveira de Frades remeteu uma proposta da 4ª alteração da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Oliveira de Frades, solicitando a realização de uma conferência procedimental, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

Para o efeito, disponibilizou a deliberação da Câmara Municipal, os termos de referência e oportunidade de elaboração da referida alteração, a proposta de Regulamento alterado e o relatório de fundamentação que inclui a justificação da não sujeição deste procedimento a avaliação ambiental estratégica.

Face à natureza da alteração pretendida, que incide exclusivamente sobre o Regulamento, constata-se a desnecessidade de consulta de outras entidades para além desta CCDRC, não havendo, assim, necessidade de promover a conferência procedimental.

Assim e após análise dos elementos enviados, informa-se o seguinte:

1. Enquadramento, termos de referência e oportunidade

O PDM em vigor, sobre o qual incide o presente procedimento de alteração, foi publicado no DR em 2015, através do Aviso n.º 8663/2015, de 07.08.2015, tendo sido

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

objeto de duas alterações por adaptação, a primeira em 2018 (Aviso n.º 10058/2018, de 26.07.2018) para adaptação ao Plano Municipal de Defesa Contra Incêndios e a segunda em 2019 (Aviso n.º 6060/2019, de 03.04.2019) para introdução de uma correção na Planta de Condicionantes – Carta de Perigosidade e de uma 3ª alteração em 2022, (Aviso n.º 16816/2022, de 29.08.2022), e que adequou o plano ao RJIGT, suprimindo a desagregação da qualificação do solo urbano nas categorias operativos de solos urbanizados e urbanizáveis, tendo este último conceito sido extinto. A alteração visou também enquadramento das disposições vinculativas dos particulares do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF CL),

De acordo com os respetivos termos de referência, a presente alteração tem apenas como objetivo:

- Nas áreas classificadas na categoria de “Áreas de edificação dispersa” eliminar nas condições para a edificação de nova habitação a necessidade da existência de uma parcela com uma área mínima de 30.000 m² (3 hectares) e da edificação de habitação se destinar apenas ao agricultor ou proprietário da exploração.

Por deliberação datada de 28 de setembro de 2023 a CM de Oliveira de Frades decidiu dar início ao presente procedimento de alteração do PDM, definindo a oportunidade e os termos de referência que o sustentam.

Esta deliberação, assim como o período de participação preventiva – para o qual foi estabelecido um prazo de 15 dias - foi publicada no *Diário da República* n.º 207, 2ª série, de 25 de outubro de 2023, através do Aviso n.º 20465/2023, desconhecendo-se, no entanto, se foi divulgada na comunicação social e na página da internet do município, uma vez que essa informação não foi disponibilizada. Para demonstração do cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 76º do RJIGT, devem os comprovativos dessa divulgação constar do processo aquando o período de discussão pública.

Na mesma deliberação, a Câmara Municipal estabeleceu o prazo de 9 meses para a conclusão deste procedimento, conforme estabelece o n.º 1 do artigo 76º do RJIGT.

Do mesmo Aviso consta a decisão de não sujeição desta alteração a avaliação ambiental estratégica, em cumprimento do disposto no n.º 2 do art.º 78º do RJIGT, aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

A deliberação da CM de alterar o Plano é fundamentada no objetivo de clarificar as condições para a edificação de nova habitação em áreas de edificação dispersa, tendo

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

por base a deliberação da Comissão Nacional do Território (CNT) de 30 de março de 2023 (entendimento da CNT sobre o âmbito e alcance de aplicação da Diretriz n.º 74 do PNPT aos PDM em alteração ou revisão), aumentando a possibilidade de edificar novas habitações nas áreas de edificação dispersa existentes no concelho, que totalizam uma área de 54,8 hectares, uma vez que as regras em vigor são mais restritivas.

Esta decisão enquadra-se na alínea c) do n.º 2 do artigo 115.º conjugado com o artigo 118.º do RJIGT, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.

As alterações introduzidas incidem exclusivamente em 2 (dois) artigos no regulamento, não tendo carácter estrutural e não pondo em causa os objetivos globais que estiveram subjacentes à elaboração do Plano.

2. Alterações propostas

As alterações propostas incidem sobre os artigos 38º e 39º e são resumidamente as seguintes:

- alteração da alínea a) do n.º 1 do artigo 38.º - eliminaram a obrigatoriedade da habitação se destinar apenas ao agricultor ou proprietário da exploração;
- revogação da alínea g) do n.º 2 do artigo 39.º - eliminaram a dimensão mínima da parcela, nomeadamente 30 000,00 m².

O Relatório de Fundamentação apresenta a justificação individual das alterações propostas.

3. Apreciação das alterações propostas

Relativamente às alterações propostas ao Regulamento, tecem-se os seguintes comentários:

CAPÍTULO IV - Solo rural; SECÇÃO VI Áreas de Edificação Dispersa - Artigo 38.º Usos e Artigo 39.º Regime de edificabilidade

Para as Áreas de Edificação Dispersa e conforme o disposto na alínea b) do n.º 3 do artigo 16º do DR n.º 15/2015, de 19/08, a habitação em solo rústico ou terá de ser interdita ou, a ser admitida, terá de o ser de acordo com as orientações da proposta do PROT-Centro, nomeadamente com o número 4 da TG10, que não estipula que para ser admitida a habitação esta tem que ser para residência própria do agricultor e que tem que ser estabelecida uma dimensão mínima da parcela.

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

Realça-se ainda o entendimento da Comissão Nacional do Território (CNT), transmitido na sua recente 33.ª reunião – documento designado por CNT_30.03.2023, sobre o âmbito e alcance da aplicação da Norma 74 do PNPOT (Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5/09 - 1ª revisão) aos PDM conjugado com o DR n.º 15/2015, de onde se transcreve a seguinte súmula:

“(…)

Nesta medida a diretriz 74 do PNPOT, a par das diretrizes 34 e 61, deve ser entendida como uma orientação que visa reforçar o previsto no decreto regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, ou seja, o carácter excecional e limitado da edificação em solo rústico, e enquadrar o papel dos PROT na modelação de orientações regionais.

Neste quadro, entende-se que a edificação para habitação passível de ser admitida no solo rústico, quando não se trate de aglomerado rural ou de área de edificação dispersa, está fortemente condicionada pelos princípios da excecionalidade e da limitação e pela demonstração da estrita necessidade e efetiva associação a usos e ações de aproveitamento produtivo do solo rústico, no âmbito de explorações sustentáveis, existentes ou que comprovadamente se venham a constituir, e contribuintes da melhoria da estruturação fundiária, podendo os PROT densificar as diretrizes para a ponderação destas condições, em função de circunstâncias territoriais específicas.

Mais se entende que as diretrizes dos PROT em vigor podem continuar a ser aplicadas até à sua revisão e que nas regiões em que os PROT estão ainda em elaboração podem as CCDR, como sucede noutras matérias, exercer as suas competências seguindo o quadro que decorre do decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, e das diretrizes do PNPOT.”

Assim, a alteração proposta dá cumprimento ao estipulado no decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, conjugado com orientações constantes da proposta do PROT-Centro aprovada em 2011, em Conselho Regional, e das diretrizes do PNPOT.

4. Avaliação Ambiental Estratégica

Conforme já referido anteriormente, nos termos do n.º 2 do art.º 78º do RJIGT, aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação em vigor, a Câmara Municipal decidiu não qualificar este procedimento para efeitos de avaliação ambiental estratégica, de acordo com os critérios estabelecidos em anexo ao RJAAE – regime jurídico da avaliação ambiental estratégica (D.L. n.º 232/2007, de 15/06, com as alterações introduzidas pelo D.L. n.º 58/2011, de 04/05), considerando que as alterações a introduzir no Regulamento não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, conforme consta do respetivo Relatório de Fundamentação.

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

5. Conclusão

Face ao exposto, conclui-se que a alteração proposta:

- dá cumprimento às normas legais e regulamentares aplicáveis;
- conforma-se com os planos e programas territoriais existentes.

Estão reunidas as condições para a emissão de parecer favorável à proposta apresentada.

Com os melhores cumprimentos

O Vice-Presidente

(Prof. Doutor Eduardo Anselmo Moreira Fernandes de Castro)

Despacho Delegação de Competências N.º 200/2021
(publicado no DR n.º 4, 2ª Série, de 7 de janeiro de 2021)