

#### **4.ª ALTERAÇÃO DA 1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLIVEIRA DE FRADES**

**Relatório de fundamentação**

# ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. FUNDAMENTOS E OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO DO PLANO	3
3. PROCEDIMENTO E TRAMITAÇÃO	5
ANEXO	7

# 1. INTRODUÇÃO

O presente documento refere-se à fundamentação da alteração do Plano Diretor Municipal (PDM) de Oliveira de Frades, cuja 1.ª revisão se encontra em vigor desde 2015, com a publicação em Diário da República pelo Aviso n.º 8663/2015, de 7 de agosto.

Na sua dinâmica, este plano territorial foi objeto das seguintes alterações:

- 1.ª alteração por adaptação da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal, publicado pelo Aviso n.º 10058/2018, de 26 de julho, e que transpõe o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI), aprovado em 4 de dezembro de 2015;
- 2.ª alteração por adaptação da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal, publicada pelo Aviso n.º 6060/2019, de 3 de abril, e que efetua uma correção à 1.ª alteração por adaptação (planta de condicionantes – carta de perigosidade);
- 3.ª alteração da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal, publicada pelo Aviso n.º 16816/2022, de 29 de agosto, e que adequa o plano ao atual Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), suprimindo a desagregação da qualificação do solo urbano nas categorias operativas de solos urbanizados e urbanizáveis, tendo este último conceito sido extinto. A alteração visou também o enquadramento das disposições vinculativas dos particulares do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF CL), aprovado pela Portaria n.º 56/2019, de 11 de abril, na redação à data em vigor.

A alteração do plano enquadra-se no procedimento de alteração previsto na dinâmica dos instrumentos de gestão territorial, definido pelo n.º 2 do artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que procedeu à publicação do novo RJIGT, e será elaborada nos termos do artigo 119.º do referido diploma.

## 2. FUNDAMENTOS E OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO DO PLANO

O PDM de Oliveira de Frades estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo, definindo o modelo de estrutura espacial do território municipal e constituindo uma síntese da estratégia de desenvolvimento e ordenamento local prosseguida, com base nas opções de âmbito nacional e regional com incidência na respetiva área de intervenção.

Decorrido um ano da publicação da 3.ª alteração da 1.ª revisão do PDM de Oliveira de Frades, verifica-se a necessidade de proceder a uma alteração ao regulamento do plano, de forma a clarificar as condições para a edificação de nova habitação em áreas de edificação dispersa, tendo 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 PNROT aos PDM em alteração ou revisão).

*De acordo com a referida deliberação, "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 estrutura fundiária, podendo os PROT densificar as diretrizes para a ponderação destas condições, em função de circunstâncias territoriais específicas".*

No processo da 3.ª alteração da 1.ª revisão do PDM de Oliveira de Frades, as condições estabelecidas para a admissão da edificação para habitação no solo rústico foram a de existência de parcela com uma área mínima de 30.000 m<sup>2</sup> (3 hectares) e a de se tratar de habitação de agricultor ou proprietário da exploração, tendo sido excecionada a aplicação desta condição nos aglomerados rurais. No entanto, e seguindo o entendimento presente na deliberação da CNT, a exceção destas condições deveria também ser aplicada às áreas de edificação dispersa.

Face ao acima descrito, surge a necessidade de proceder à alteração dos artigos 38.º e 39.º do regulamento do PDM, nomeadamente à alteração da alínea a) do n.º 1 do artigo 38.º e à revogação da alínea g) do n.º 2 do artigo 39.º.

Desta forma, com esta alteração existirá maior abertura para a edificação de habitação nas áreas de edificação dispersa existentes no concelho, e que totalizam uma área de 54,8 hectares definida em plano. Dentro da classificação de áreas de edificação dispersa encontram-se os seguintes lugares:

- Freguesia de Arcozelo das Maias:
  - Cadavais (setor sul do aglomerado, ao longo da via principal de acesso a partir do Mourão);
  - Chão do Vintém;
  - Lavagueira;
  - Quinta da Bouça;
  - Quintela (área junto à Capela de Santo António);

- Soutinho.
- Freguesia de Pinheiro:
  - Felgueiras;
  - Quetritz (área a norte do aglomerado populacional, no acesso da rua do Calvário à Estrada Nacional 16).
- Freguesia de Ribeiradio:
  - Carvalhas;
  - Souto de Alves.
- Freguesia de São João da Serra:
  - Portelinhos.
- União das freguesias de Arca e Varzielas:
  - Covelo (área a norte do aglomerado populacional, no acesso à localidade de Adside, no concelho de Vouzela);
  - Póvoa de Arca (área a poente, ao longo da Estrada Regional 228).
- União das freguesias de Destriz e Reigoso:
  - Caselho.
- União das freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães:
  - Cunhedo;
  - Ribeira.

### 3. PROCEDIMENTO E TRAMITAÇÃO

Dando cumprimento aos requisitos previstos no quadro legal, a Câmara Municipal de Oliveira de Frades deliberou dar início ao processo da 4.ª alteração da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal, com a publicação do Aviso n.º 20465/2023, de 25 de outubro, onde estabeleceu um prazo de nove meses para a conclusão do processo de alteração do PDM, dispensando o procedimento de avaliação ambiental estratégica, uma vez que as implicações da alteração não têm efeitos significativos no ambiente. Deliberou também um prazo de 15 dias úteis, nos termos do artigo 88.º do

RJIGT, destinado à formulação de observações e à apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas para o processo.

A alteração a introduzir ao PDM implica, no essencial, a alteração ao regulamento do plano. Assim, o conteúdo material da presente alteração inclui os seguintes elementos:

- Relatório de fundamentação da alteração do PDM;
- Proposta de alteração ao regulamento.

Conforme referido anteriormente, decorreu um período de participação preventiva, com duração de 15 dias, para formulação de sugestões e para apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de alteração do PDM. De acordo com o previsto no RJIGT, o anúncio do procedimento foi publicado na Câmara Municipal (Edital em anexo) e no sítio da internet do Município, bem como na comunicação social.

O período de participação ocorreu entre 2 de novembro a 22 de novembro de 2023.

Durante este período não foram apresentadas sugestões a contemplar no presente processo de alteração do PDM.



CÂMARA MUNICIPAL

## EDITAL

João Carlos Ferreira Valério, Presidente da Câmara Municipal de Oliveira de Frades, torna público que a Câmara Municipal de Oliveira de Frades, na reunião pública realizada no dia 28 de setembro de 2023, para os efeitos consignados no n.º 1 e n.º 2 do artigo 115.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua redação em vigor, deliberou, por unanimidade, iniciar o procedimento relativo à 4.ª alteração da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Oliveira de Frades, de acordo com os termos de referência, fixando o prazo máximo de 9 meses.

A alteração, de carácter regulamentar, incide sobre os artigos 38.º e 39.º do regulamento do PDM, tendo como objetivo proceder à revogação das condições de existência de parcela com uma área mínima de 30.000 m<sup>2</sup> (3 hectares) e de se tratar de habitação do agricultor ou proprietário da exploração para a edificação de habitação nas áreas de edificação dispersa.

Também deliberou estabelecer o **período de participação pública preventiva de 15 dias úteis, a contar do quinto dia útil seguinte à data da publicação do Aviso na 2.ª série do Diário da República**, que ocorreu no dia 25 de outubro de 2023.

**Os interessados podem consultar os documentos da proposta, na página da Internet (<https://www.cm-ofrades.com/>) ou no Gabinete de Planeamento, Urbanismo e Informação Geográfica da Câmara Municipal de Oliveira de Frades, durante as horas normais de expediente. Qualquer sugestão, informação ou observação deverá ser apresentada por escrito ao Presidente da Câmara Municipal de Oliveira de Frades, até ao termo do referido período.**

Oliveira de Frades, 26 de outubro de 2023

O Presidente da Câmara,



(João Carlos Ferreira Valério)